

**ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**  
**na ulici Hlavná č. 292/135 v Častej**

**1. Zmluvné strany**

1.1. Prenajíateľ

**Obec Častá**

v zastúpení: PhDr. Mgr. Františkom Kašickým, PhD., MBA, LL.M., starostom Obce Častá

sídlo: Hlavná 168, 900 89 Častá

IČO: 00 304 701

DIČ: 2020662061

bankové spojenie: 4529112/0200

IBAN: SK57 0200 0000 0000 0452 9112

BIC: SUBASKBX

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

1.2. Nájomca

**Trauma Clinic, s.r.o.**

v zastúpení: PhDr. MUDr. Vladimír Vozár, MPH., MBA., MHA

sídlo: Stromová 54, Bratislava, 83101

IČO: 50154435

DIČ: 2120201160

bankové spojenie: 3614725851/0200

IBAN: SK35 0200 0000 0036 1472 5851

BIC: SUBASKBX

(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len zmluva) v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, s poukazom na príslušné ustanovenia § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, za týchto podmienok:

**2. Úvodné ustanovenia**

- 2.1 Prenajíateľ Obec Častá je výlučným vlastníkom nehnuteľností pre k. ú. Častá – pozemku parcely registra „C“ č. 18/24, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 240 m<sup>2</sup> a budovy (zdrav.stredisko) súp. č. 292 nachádzajúcej sa na parc. č. 18/24 na Hlavnej ulici č. 135 v Častej (ďalej len ako „**Budova zdravotného strediska**“), zapísaných na LV č. 1839, vedenom Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor.

**3. Predmet a účel nájmu**

- 3.1 Predmetom nájmu je časť nebytových priestorov na prízemí v Budove zdravotného strediska, a to konkrétne:
- ambulancia o celkovej výmere 32,5 m<sup>2</sup>,**
  - pomerne časť spoločných priestorov (čakáreň, soc. zariadenia, chodby) o výmere 35,5 m<sup>2</sup>,** (náčrt predmetu nájmu tvorí nedeliteľnú prílohu č. 1 k tejto zmluve)
- 3.2 Nájomca bude predmet nájmu užívať výlučne na prevádzku traumatologicko-ortopedickej ambulancie.
- 3.3 Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že prenajímateľ je oprávnený umožniť spoluužívanie predmetu nájmu ďalším budúcim nájomcom Obce Častá, ktorým môže byť len buď fyzická osoba s licenciou na poskytovanie špecializovanej lekárskej starostlivosti v oblasti pediatrie (takáto osoba ďalej len ako „**Pediatier**“) alebo právnická osoba, v ktorej bude Pediatier odborným zástupcom a ktorá bude mať povolenie na výkon činnosti v oblasti špecializovanej lekárskej starostlivosti v oblasti pediatrie (ďalej len ako „**Pediatrická spoločnosť**“), a to najmenej v rozsahu užívania: 2 pracovné dni v jednom kalendárnom týždni po najmenej 4 hodiny pracovnej doby počas takéhoto dňa užívania, ak sa v osobitnej dohode, ktorú uzatvorí nájomca s Pediatrom alebo Pediatrickou spoločnosťou, nedohodne nájomca s Pediatrom alebo Pediatrickou spoločnosťou na širšom rozsahu užívania predmetu nájmu.

#### 4. Nájomné

- 4.1 Nájomné si zmluvné strany dohodli podľa ust. § 3 čl. 4 písm. f), h) VZN č. 3/2023 o určení nájomného za prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve obce nasledovne:

Sadzba za <b>1 m<sup>2</sup></b> plochy ambulancie za <b>jeden (1) rok:</b>	<b>20,50 Eur</b> (dvadsať eur a päťdesiat eurocentov)
Sadzba za <b>32,5 m<sup>2</sup></b> plochy (ambulancia ako celok) za <b>jeden (1) rok:</b>	<b>666,25 Eur</b> (šesťstošesťdesiatšesť eur a dvadsaťpäť eurocentov)
Sadzba za <b>1 m<sup>2</sup></b> plochy spoločných priestorov za <b>jeden (1) rok:</b>	<b>12,50 Eur</b> (dvanásť eur a päťdesiat eurocentov)
Sadzba za <b>35,5 m<sup>2</sup></b> plochy (spoločné priestory ako celok) za <b>jeden (1) rok:</b>	<b>443,75 Eur</b> (štyristoštyridsaťtri eur a sedemdesiatpäť eurocentov)
<b>Nájomné spolu za 68 m<sup>2</sup> ročne:</b>	<b>1.110,- Eur</b> (tisícstodesať eur)
<b>Nájomné spolu za 68 m<sup>2</sup> mesačne:</b>	<b>92,50 Eur</b> (deväťdesiat eur a päťdesiat eurocentov)

- 4.2 Nájomné je splatné vždy vopred mesačne, vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca vo výške 92,50 Eur (deväťdesiat eur a päťdesiat eurocentov), a to bezhotovostne na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
- 4.3 Výška nájomného bude každoročne upravovaná prenajímateľom tak, aby odrážala nárast harmonizovaného indexu spotrebiteľských cien pre Eurozónu vyhlasovaný Eurostatom (štatistický úrad EÚ)(tento index ďalej len ako „**HICP**“) v priebehu kalendárneho roku

bezprostredne predchádzajúcemu kalendárnemu roku, v ktorom sa vykonáva úprava výšky nájomného podľa tohto bodu zmluvy. Prenajímateľ vypočíta zvýšenie nájomného k prvému (1.) marcu príslušného kalendárneho roku a v prípade nárastu upovedomí nájomcu o výške nárastu do tridsiateho prvého (31.) marca daného kalendárneho roku s tým, že nájomca bude povinný uhradiť upravené nájomné s účinnosťou od prvého (1.) apríla príslušného kalendárneho roku. Akékoľvek úpravy nájomného vykonané v zmysle tohto bodu zmluvy zostanú účinné až dovtedy, pokiaľ nenastane ďalšia úprava nájomného podľa tohto bodu zmluvy. Pokiaľ v niektorom kalendárnom roku nenastane nárast HICP alebo sa zníži HICP, výška nájomného zostane v nasledujúcom roku nedotknutá. Pokiaľ sa spôsob stanovovania HICP zásadne zmení, vrátane, avšak nielen, zmeny roku, za ktorý sa HICP určuje, upraví prenajímateľ nájomné podľa takého upraveného indexu, podľa ktorého sa dosiahnu čo najbližšie zhodné výsledky. Pokiaľ nebude HICP ďalej vyhlasovaný, nahradí ho prenajímateľ podľa svojho rozumného uváženia porovnateľným indexom založeným na zmenách v nákladoch na živobytie alebo kúpnej sily spotrebiteľov v Eurozóne.

- 4.4 Pre prípad nedodržania termínu splatnosti platby podľa bodu 4.2 zmluvy je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % (päť stotín percenta) z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

## 5. Doba trvania a zánik nájmu

- 5.1 Táto zmluva sa uzatvára na **dobu neurčitú**.
- 5.2 Zmluva zaniká
- a) dohodou zmluvných strán,
  - b) písomným odstúpením prenajímateľa od tejto zmluvy v prípade, ak:
    - b1) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom nájmu na inú činnosť,
    - b2) nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného o viac než 1 mesiac,
    - b3) nájomca poškodí predmet nájmu,
    - b4) nájomca poruší povinnosť podľa bodu 6.7 písm. g) tejto zmluvy,
  - c) písomnou výpoveďou podľa podmienok bodu 5.3 tejto zmluvy.
- 5.3 Túto zmluvu môžu zmluvné strany vypovedať s trojmesačnou výpovednou dobou, ktorá sa počíta od prvého dňa kalendárneho mesiaca, ktorý bezprostredne nasleduje po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

## 6. Iné dojednania

- 6.1 Prenajímateľ odovzdáva predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na zmluvne dohodnuté užívanie a nájomca túto skutočnosť podpisom tejto zmluvy potvrdzuje.
- 6.2 Drobné opravy, bežnú údržbu i upratovanie predmetu nájmu si zabezpečí nájomca sám, na svoje náklady.

- 6.3 V prípade, že si predmet nájmu vyžaduje stavebné úpravy, opravy alebo rekonštrukciu pred začatím alebo počas trvania nájomného vzťahu, a pokiaľ sa nájomca rozhodne vykonať zásah do predmetu nájmu formou nevyhnutných investícií nutných na to, aby predmet nájmu zodpovedal podmienkam pre jeho riadne užívanie za daným účelom prenájmu, môže nájomca začať s vykonávaním nevyhnutných investícií až po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a rozhodnutí príslušného stavebného úradu, pokiaľ to rozsah diela vyžaduje.
- 6.4 Akékoľvek úpravy alebo rekonštrukcie vo svoj prospech na predmete nájmu pre svoju prevádzkovú potrebu je nájomca oprávnený vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a podľa rozhodnutia príslušného stavebného úradu, pokiaľ to rozsah diela vyžaduje, a to na svoje náklady. Nájomca je potom povinný uviesť predmet nájmu na svoje náklady do pôvodného stavu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 6.5 V prípade, že nájomná zmluva bude ukončená prenajímateľom z príčin na strane nájomcu, nájomcovi nevznikne žiadny nárok na preplatenie vynaložených investícií.
- 6.6 Nájomca nahradí prenajímateľovi všetky a akékoľvek škody a náklady, ktoré spôsobí porušením povinností zo zmluvy alebo z právnych predpisov.
- 6.7 Nájomca sa ďalej zaväzuje:
- chrániť a udržiavať predmet nájmu v riadnom stave,
  - dodržiavať bezpečnostné predpisy v zmysle platných právnych predpisov a požiarne predpisy vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi, v zmysle ktorého bude zabezpečovať požiarnu ochranu na predmete nájmu,
  - uhradiť prenajímateľovi nájomné podľa podmienok článku 4 tejto zmluvy,
  - umožniť prenajímateľovi vykonanie kontroly zabezpečenia ochrany jeho majetku,
  - zaplatiť prenajímateľovi škody vzniknuté pri užívaní, alebo zanedbaním ochrany predmetu nájmu,
  - na predmete nájmu vykonávať len činnosti, ktoré sú v súlade s dohodnutým účelom nájmu,
  - neprenechať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe, pre vylúčenie pochybností nie je porušením tohto ustanovenia využitie predmetu nájmu Pediatrom alebo Pediatrickou spoločnosťou.

## **7. Spoločné a záverečné ustanovenia**

- 7.1 Akékoľvek zmeny, alebo doplnky k tejto zmluve je možné urobiť len písomnými dodatkami k tejto zmluve.
- 7.2 Pokiaľ táto zmluva neurčuje inak, platia pre tento nájomný pomer ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 7.3 Zmluvné strany prehlasujú, že sa riadne oboznámili s obsahom zmluvy a nemajú v tejto súvislosti žiadne podmienky, pripomienky ani návrhy na doplnenie. Prehlasujú, že zmluvu uzatvorili

slobodne, vážne, určito a nie pod nátlakom za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluve porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom ju potvrdili svojimi podpismi.

- 7.4 Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
- 7.5 Zmluva sa vyhotovuje v 4 (štyroch) exemplároch (každý z nich má platnosť originálu), z ktorých 2 (dva) sú určené pre prenajímateľa, 2 (dva) pre nájomcu.

## 8. Dátum vyhotovenia zmluvy a podpisy zmluvných strán

8.1 Dátum a miesto vyhotovenia zmluvy:

V Častej, dňa: 14.12.2023

8.2 Podpisy zmluvných strán:

---

Prenajímateľ:

**Obec Častá**

v zastúpení **starostom obce**

**PhDr. Mgr. František Kašický, PhD., MBA, LL.M.**

---

Nájomca:

**Trauma Clinic, s.r.o.**

v zastúpení **konateľom spoločnosti**

**PhDr. MUDr. Vladimír Vozár, MPH., MBA., MHA**