

## Nájomná zmluva č. 3/NP/2023

### I. Zmluvné strany

**Prenajímateľ:** **Obec Oščadnica**  
Nám. M. Bemáta 745  
023 01 Oščadnica  
IČO: 00314170  
DIČ:2020421513  
Č.účtu: Slovenská sporiteľňa, a.s.  
IBAN: SK23 0200 0000 0000 0000 0000  
Zastúpená: Ing. Marián Plevko - starosta obce  
(ďalej len „prenajímateľ“)

**Nájomca:** **MEDMEDICAL KLINIK a. s.**  
zapísaná v OR SR OS Žilina,  
oddiel: 023 01 Oščadnica 236  
IČO: 50314581  
DIČ:2120270702  
Zastúpená: Mgr. Ľubomíra Mitková, predseda predstavenstva  
(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spoločne aj ako „zmluvné strany“)

uzatvárajú na základe Uznesenia obecného zastupiteľstva v Oščadnici č. 25/2023 zo dňa 29. 06. 2023 a v súlade s ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o nájme“), § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“), zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce Oščadnica, túto

**zmluvu o nájme nebytových priestorov z dôvodu hodného osobitného zreteľa**  
(ďalej len „zmluva“)

### Článok II. Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v katastrálnom území obce Oščadnica a to objekt Zdravotného strediska v Oščadnici č. 1219, parcelné číslo C-KN 6654/1 nachádzajúceho sa na LV č. 1733. Prenajímané nebytové priestory nachádzajúce sa v bloku C Zdravotného strediska sú v prílohe č. 1 tejto zmluvy označené ako C01, C02, C03, C07, C8, C09, C10, C11, pričom výmera prenajímaných priestorov je 112,47m<sup>2</sup> (ďalej len „predmet nájmu“).

2. Nájomca je slovenská spoločnosť založená podľa právneho predpisu Slovenskej republiky, ktorý podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že má plnú právnu subjektivitu a spôsobilosť právne konať a že je oprávnený zaväzovať sa podľa tejto zmluvy a plniť si záväzky z nej vyplývajúce.

### **Článok III. Predmet zmluvy**

1. Predmetom zmluvy je prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve prenajímateľa, označených v čl. II. ods. 1 tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ touto zmluvou odplatne prenecháva predmet nájmu nájomcovi na dočasné užívanie za účelom a podmienok stanovených v tejto zmluve a nájomca predmet nájmu do dočasného užívania preberá a zaväzuje sa užívať predmet nájmu na účel podľa čl. IV. tejto zmluvy a platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu nájomné a poplatky za služby spojené s nájmom podľa čl. VI. tejto zmluvy.

### **Článok IV. Účel nájmu, spôsob a rozsah užívania predmetu nájmu**

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu za účelom vykonávania činností, ktoré má nájomca zapísané v príslušnom obchodnom registri ako svoj predmet podnikania, podľa a v súlade s právnymi predpismi upravujúcimi uvedenú činnosť.
2. Nájomca vyhlasuje, že má oprávnenie na vykonávanie činnosti, na ktoré si predmet nájmu prenajal.
3. Účel nájmu je možné meniť po dohode zmluvných strán formou písomného dodatku k tejto zmluve.
4. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel. Predmet nájmu bude užívaný výlučne na skladové a kancelárske činnosti
5. Nájomca je oprávnený dať Predmet nájmu uvedený v čl. II ods. 1 do podnájmu tretej osobe, s čím prenajímateľ súhlasí len za splnenia podmienky, že účel užívania Predmetu nájmu bude zachovaný.

### **Článok V. Doba nájmu**

Nájomná zmluva sa uzatvára z dôvodu hodného osobitného zreteľa schváleného uznesením obecného zastupiteľstva č. 25/2023 zo dňa 29. 06. 2023 na dobu určitú, a to na dobu 10 rokov odo dňa podpisu tejto Zmluvy.

### **Článok VI. Nájomné a poplatky za služby spojené s nájmom**

1. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné prenajímateľovi za užívanie nebytových priestorov. Celková výška nájomného za rok nájmu je 9171,12 € (slovom deväťtisícstosedemdesiatjeden eur, dvanásť centov). Výška mesačnej splátky nájomného predstavuje sumu 764,25€ (slovom: sedemstošesťdesiatštyri eur, dvadsaťpäť centov)

2. Nájomca sa zaväzuje platiť **nájomné mesačne**, a to vo výške 764,25 eura. Nájomca zaplatí nájomné vždy do 15. dňa kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné platí, a to bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Dňom zaplataenia nájomného sa rozumie deň, v ktorom bude nájomné pripísané na bankovom účte prenajímateľa.
3. Nájomca sa zaväzuje hradiť zálohovo mesačne cenu služieb spojených s nájmom v termíne spolu s nájomným, a to:
  - plyn - 100 Eur/mesiac
  - elektrina - 100 Eur/mesiacVodné, stočné bude zrealizované na základe fakturácie prenajímateľa refakturáciou skutočných nákladov po spracovaní faktúr za tieto služby.
4. Výšku zálohovej platby je možné zmeniť na základe dohody zmluvných strán.
5. Prenajímateľ bude vykonávať ročné vyúčtovanie ceny služieb spojených s nájmom hradených formou mesačných záloh. Cenu služieb spojených s nájmom je prenajímateľ povinný vyúčtovať každoročne, pričom vyúčtovanie záloh prijatých v priebehu kalendárneho roka so skutočne vynaloženými nákladmi sa vykoná najneskôr do 30. júna (30.6.) nasledujúceho kalendárneho roka a prenajímateľ toto vyúčtovanie následne doručí nájomcovi v písomnej forme. Ak výsledkom ročného zúčtovania bude preplatok nájomcu, je prenajímateľ povinný preplatok vyplatiť nájomcovi v lehote do štrnásť (14) dní odo dňa zúčtovania alebo ho s predchádzajúcim písomným súhlasom nájomcu započítať na nové splatné zálohové platby. V prípade, ak výsledkom ročného zúčtovania bude nedoplatok nájomcu, je tento nedoplatok splatný v lehote štrnásť (14) dní od doručenia zúčtovania nájomcovi.
6. Prenajímateľ každoročne upraví výšku nájomného o percento oficiálne oznámenej inflácie Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok s účinnosťou od 1. januára kalendárneho roka. Výška nájomného podľa prvej vety sa neupraví v prípade deflácie alebo nulovej hodnoty inflácie. Novú výšku nájomného oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne.

## **Článok VII.**

### **Práva a povinnosti prenajímateľa**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie za úhradu podľa tejto zmluvy a zaväzuje sa predmet nájmu v tomto stave na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť pravidelnú dodávku služieb spojených s nájmom v rozsahu podľa čl. VI. bod 3. zmluvy.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť vstup do predmetu nájmu osobám poverenými nájomcom a tam, kde je potrebné osobitné povolenie k vstupu, vjazdu, či parkovaniu, toto povolenie zabezpečiť.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu v súlade s touto zmluvou.
4. Prenajímateľ je oprávnený v prípade technickej alebo inej havárie alebo v prípade nebezpečenstva hroziaceho na predmete nájmu alebo na zdraví vstúpiť do predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu. Prenajímateľ bude o takomto vstupe nájomcu bezodkladne informovať. Prenajímateľ sa zaväzuje, že s výnimkou opráv podľa predchádzajúcej vety, nevykoná počas trvania nájmu na predmete nájmu alebo

nehnutelnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, žiadne ďalšie rekonštrukcie alebo opravy, ktoré by obmedzili nájomcu v užívaní predmetu nájmu, najmä, že nedôjde k obmedzeniu uskutočňovania jeho podnikateľskej činnosti v predmete nájmu, okrem prípadu havarijnej situácie. Prenajímateľ sa zaväzuje, že akékoľvek takéto činnosti budú realizované v čo najkratšej dobe a takým spôsobom, aby nerušili alebo neobmedzovali hlukom, prašnosťou, vibráciami, pachom a ďalšími nepriaznivými vplyvmi.

5. Prenajímateľ bude zabezpečovať povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti požiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, resp. iných špecializovaných oblastí.
6. Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s účelom nájmu a v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve a za týmto účelom vstupovať do predmetu nájmu v sprievode poverenej osoby nájomcu s výnimkou ods. 4 tohto článku. Vykonalie kontroly je prenájomca povinný nájomcovi oznámiť najneskôr 3 pracovné dni pred plánovanou kontrolou. V prípade, ak lehota uvedená v predošlej vete nebude dodržaná, prenájomca je povinný zaplatiť nájomcovi náhradu škody, spojenú s obmedzením užívania predmetu nájmu, bez riadneho oznámenia. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu za týmto účelom len za nasledovných podmienok. Vstup do predmetu nájmu je možný len za prítomnosti osoby poverenej nájomcom, ibaže nájomca v konkrétnom prípade na tom netrvá, čo oznámi prenájomca písomne alebo to písomne potvrdí; prítomnosť poverenej osoby nezaväzuje zodpovednosti prenájomca za jeho konanie.
7. Ustanovenie bodu ods. 6 tohto čl. zmluvy sa použije rovnako i v prípade opráv a údržby iných priestorov než predmet nájmu, ak sa vyžaduje vstup do predmetu nájmu.
8. Prenajímateľ prehlasuje, že si je vedomý toho, že všetky práva a povinnosti v súvislosti s vykonávaním činnosti uvedenej v čl. IV. tejto zmluvy, plní nájomca a v právnych vzťahoch s tretími osobami vystupuje samostatne.
9. Prenajímateľ je povinný bezodkladne po oznámení potreby opráv zo strany nájomcu pristúpiť k vykonaniu opráv. V prípade, ak prenájomca nepristúpi k bezodkladnému vykonaniu opráv je nájomca oprávnený vykonať predmetné opravy sám na náklady prenájomca. Prenajímateľ rovnako zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla nájomcovi. Nájomca je oprávnený po dohode s prenájomcom vykonať potrebné opravy sám aj v prípade, ak by počas obdobia, kedy prenájomca za účelom vykonania opráv postupuje v zmysle zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní v znení neskorších predpisov hrozila z dôvodu neodkladného vykonania opráv bezprostredná škoda na predmete nájmu alebo majetku nájomcu.
10. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť počas trvania zmluvného vzťahu riadny výkon práv nájomcu, tak aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu.
11. Prenajímateľ uzatvorí a po celú dobu platnosti zmluvy bude udržiavať v platnosti poisťnú zmluvu (kópie uzatvorených poisťných zmlúv vzťahujúcich sa k predmetu nájmu prenájomca bezodkladne poskytne na požiadanie nájomcovi; v prípade nedostatočného poisťného krytia je prenájomca povinný upraviť svoju poisťnú zmluvu tak, aby pokrývala nižšie uvedené riziká v požadovanom rozsahu), pričom tieto poisťnia budú pokrývať najmä nasledovné riziká:
  - a) poisťnie zodpovednosti prenájomca za škody, vzniknuté v súvislosti s vlastníctvom stavby, prevádzkou a z činností prenájomca vo vzťahu k stavbe;
  - b) poisťnie stavby zahrňujúce poisťnie stavebných a konštrukčných vád;

- c) živelné poistenie stavby vrátane poistenia pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení;
- d) poistenie rizika krádeže vlámaním, vandalizmu.

Náhradu nákladov prenajímateľa vyplývajúcich z vyššie uvedených poistení má prenajímateľ oprávnený požadovať (ani čiastočne) od nájomcu.

### **Článok VIII. Práva a povinnosti nájomcu**

1. Nájomca sa zaväzuje
  - a) prevziať predmet nájmu a užívať ho výlučne na účel, spôsobom a v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve a starať sa o tento tak, aby na ňom nevznikla škoda,
  - b) platiť prenajímateľovi nájomné a za služby spojené s nájmom v dohodnutých termínoch splatnosti,
  - c) chrániť predmet nájmu pred poškodením, nadmerným opotrebovaním a zničením, neznehodnocovať ho nedostatočnou údržbou a zabezpečovať celkovú riadnu starostlivosť o predmet nájmu,
  - d) Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady obvyklé udržiavacie práce a drobné opravy, ktorých náklady nepresiahnu 150,- Eur. Nájomca je oprávnený vo svojom vlastnom mene a na svoje náklady odpisovať akékoľvek výdavky súvisiace so opravami a údržbou, ktoré vykonal v predmete nájmu.
  - e) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv na predmete nájmu, ktoré má zabezpečiť prenajímateľ a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto, ako aj ohlasovacej povinnosti vznikla,
  - f) po skončení doby nájmu vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a stavebné a technické úpravy predmetu nájmu vykonané v súlade s touto Zmluvou,
  - g) za splnenia podmienok uvedených v tejto zmluve umožniť písomne povereným zamestnancom prenajímateľa vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly podľa čl. VII. ods. 6 Zmluvy,
2. Nájomca je povinný rešpektovať právo prenajímateľa podľa čl. VII. ods. 6 tejto zmluvy a poskytnúť prenajímateľovi za týmto účelom primeranú súčinnosť. V prípade potreby výmeny zámku od predmetu nájmu je oprávnený ju vykonať len prenajímateľ.
3. Nájomca nie je oprávnený vykonávať na predmete nájmu stavebné a technické úpravy, ktoré nemajú charakter bežnej údržby alebo opráv, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Stavebné úpravy alebo akékoľvek iné zmeny na predmete nájmu môže nájomca vykonať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa. Prípadné stavebné úpravy alebo akékoľvek iné zmeny nebytových priestorov, ktoré vykoná nájomca, nemenia vlastnícke právo predmetu nájmu.
5. Nájomca je v súlade s príslušnými právnymi predpismi oprávnený účtovne odpisovať technické zhodnotenie a iné investície do predmetu nájmu uhradené nájomcom.
6. Nájomca si môže na vlastné náklady poistiť predmet nájmu a zariadenie sa v ňom nachádzajúce.
7. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu, nemôže naň zriadiť záložné právo ani ho inak zatážiť.

8. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú škodu spôsobenú na predmete nájmu, nehodu, živelnú pohromu a ďalšie udalosti, ktoré spôsobili, resp. by mohli spôsobiť škodu na predmete nájmu.
9. Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu (mreže, prostriedky elektronickej ochrany priestorov atď.). Nájomca sa zaväzuje oznámiť písomne prenajímateľovi montáž a prevádzku zabezpečovacieho zariadenia na predmete nájmu. Pri jeho montáži nesmie prísť k poškodeniu majetku prenajímateľa.
10. Nájomca je povinný v zmysle platného VZN zabezpečovať na vlastné náklady poriadok, čistotou a odpratávanie snehu v bezprostrednej blízkosti nim prenajatých nebytových priestorov a príľahlého pozemku.
11. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady odvoz a likvidáciu ako aj prechodné uskladnenie odpadu v zberných nádobách vznikajúceho z jeho predmetu podnikania.
12. Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu pri vstupe do predmetu nájmu svojim obchodným menom a označením prevádzky, ako aj umiestniť na stavbe, v ktorej sa nachádza predmet nájmu reklamné tabule. Úhrada za umiestnenie vecí uvedených v tomto bode počas doby platnosti tejto Zmluvy je zahrnutá v nájomnom.
13. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať 24 hod. denne. Prenajímateľ je povinný umožniť vstup do predmetu nájmu a zásobovanie predmetu nájmu nájomcovi, resp. osobám povereným nájomcom 24 hod. denne počas celej doby trvania nájmu a po jeho skončení až do vypratania a odovzdania priestorov predmetu nájmu.

## **Článok XI**

### **Skončenie nájmu**

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou zaniká:
  - a) uplynutím dohodnutej doby
  - b) dohodou,
  - c) výpoveďou niektorej zo zmluvných strán,
  - d) odstúpením od tejto zmluvy.
2. Účinnosť tejto zmluvy na základe písomnej dohody zmluvných strán sa ukončí dňom uvedeným v tejto dohode. Pokiaľ bude účinnosť tejto zmluvy ukončená dohodou, stanovenie spôsobu vysporiadania právnych vzťahov vzniknutých na základe tejto zmluvy tvorí podstatnú náležitosť dohody o ukončení účinnosti tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvy výhradne ak:
  - a) nájomca aj napriek písomnému upozorneniu o viac ako 30 dní mešká s platením nájomného alebo ceny súvisiacich služieb podľa čl. VI. ods. 2 Zmluvy,
  - b) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak:
  - a) sa predmet nájmu bez zavinenia nájomcu stane nespôsobilý na dohodnutý účel užívania,
  - b) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
  - c) prenajímateľ aj napriek písomnému upozorneniu porušuje svoje povinnosti udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na jeho užívanie a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je nevyhnutne späté s užívaním predmetu nájmu.

5. Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
6. Zánikom účinnosti tejto zmluvy nezaniká povinnosť zmluvných strán vysporiadať práva a povinnosti, ktoré na základe tejto zmluvy vznikli.

## **Článok XII. Ďalšie dojednania**

1. Nájomca prehlasuje, že v rozsahu vzťahujúcom sa na dohodnutý účel užívania predmetu nájmu bol prenajímateľom oboznámený s vnútroorganizačnými normami na úseku ochrany majetku a ochrany pred požiarmi a s povinnosťami nájomcov z nich vyplývajúcich.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať súčinnosť pri plnení záväzkov z tejto zmluvy a navzájom sa budú včas informovať o všetkých skutočnostiach potrebných pre ich spoluprácu podľa tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú písomne si oznámiť každú zmenu týkajúcu sa účtovných alebo daňových údajov najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa zmeny. Zmluvná strana, ktorá túto povinnosť nesplní, zodpovedá druhej zmluvnej strane v plnej výške za škodu, ktorá jej v dôsledku toho vznikla.

## **Článok XIII Záverečné ustanovenia**

1. Právne vzťahy, výslovne neupravené touto zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona o nájme, Občianskeho zákonníka a ďalších súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Zmena tejto zmluvy je možná len písomnou dohodou zmluvných strán, a to vo forme očíslovaného dodatku.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na internetovej stránke obce Oščadnica v zmysle § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.
4. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom prenajímateľ obdrží jedno vyhotovenie a nájomca jedno vyhotovenie.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli, že bola uzatvorená po vzájomnej dohode, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju vlastnoručne podpisujú.

Oščadnica, dňa 30. 10. 2023

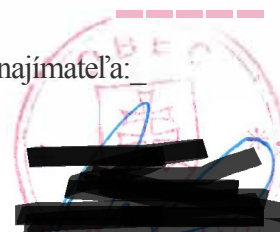
Oščadnica, dňa 30. 10. 2023

Za nájomcu:

Za prenajímateľa:

MEDMEDICRI KLINIK a.s.  
023 01 Ošči-adnica, 236  
IČO: 514102  
DIČ: 2

*ti t; j f:...*



Ing. Marián Plevko  
starosta obce