

B BRAUN  
AUN B BRAUN  
B BRAUN B BRAUN  
AUN B BRAUN B B  
B BRAUN B BRAUN  
AUN B BRAUN B B B  
B BRAUN B BRAUN  
AUN B BRAUN B B B  
B BRAUN B BRAUN  
AUN B BRAUN B B B  
B BRAUN B BRAUN  
AUN B BRAUN P  
AUN B B P



# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 1902032

§ 720 Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

### PRENAJÍMATEĽ:

Mesto Spišská Stará Ves  
So sídlom: Štúrova 228/109, 061 01 Spišská Stará Ves  
zastúpený: Ing. Ján Kurňava, primátorom mesta  
IČO: 00 326 526  
DIČ: 2020697283  
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.  
Číslo účtu: SK85 0900 0000 0004 9272 9470  
(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

### NÁJOMCA:

B. Braun Avitum s.r.o.  
So sídlom: Hlučínska 3, 831 03 Bratislava  
Zastúpený: Ing. Petrom Macounom, Ph.D. a MUDr. Martinom Kunckom, konateľmi  
IČO: 31 383 963  
DIČ: 2020935114  
Bankové spojenie: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s.  
Číslo účtu: SK52 1111 0000 0013 3169 5008  
Zapísaný v obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I., oddiel Sro, vložka 7939/B  
(ďalej len „Nájomca“)

### Preambula

Vzhľadom k tomu, že zmluvné strany dospeli k vzájomnému a úplnému konsenzu na základe nižšie uvedených skutočností, rozhodli sa uzavrieť v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občianskym zákonníkom túto zmluvu v nasledovnom znení.

## 1. Predmet zmluvy

1.1 Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa v budove označenej súpisným číslom 1, nachádzajúcej sa v katastrálnom území mesta Spišská Stará Ves, postavenej na pozemku parc. č. 3077/4 a zapísanej na LV č. 25 (ďalej len „Budova“), ktorých vlastníkom je Prenajímateľ, konkrétne sa jedná o nebytové priestory v Zdravotnom stredisku, Slovenského národného povstania 1, 061 01 Spišská Stará Ves. Tieto nebytové pozostávajú:

- 1.1.1 z nebytových priestorov nachádzajúcich sa v prvom nadzemnom podlaží označené ako ambulancia M20 o celkovej výmere 18,20 m<sup>2</sup>,
- 1.1.2 z nebytových priestorov nachádzajúcich sa v prvom nadzemnom podlaží označené ako čakáreň o celkovej výmere 11,10 m<sup>2</sup>,

Celková výmera prenajímaných nebytových priestorov predstavuje 29,30 m<sup>2</sup> (ďalej len „Nebytové priestory“). Prílohu č. 1 tejto zmluvy tvoria pôdorysné plány s vyznačením prenajímaných Nebytových priestorov.

- 1.2 Prenajímateľ prenecháva na základe tejto zmluvy a za podmienok uvedených v tejto zmluve nájomcovi do užívania Nebytové priestory špecifikované v odseku 1.1 tohto článku a to vždy jeden deň v týždni, za ktoré sa nájomca zaväzuje platiť nájomné a služby spojené s užívaním nebytových priestorov dohodnuté zmluvnými stranami v tejto zmluve.

## **2. Účel nájmu**

- 2.1 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi Nebytové priestory za účelom prevádzkovania nefrologickej ambulancie. Nájomca je povinný Nebytové priestory užívať výlučne pre tento účel. Prenajímateľ súhlasí, že účel nájmu uvedený v tomto článku zmluvy zahŕňa i sprístupnenie Nebytových priestorov klientom nájomcu a ich využívanie týmito osobami v rozsahu a za podmienok ustanovených nájomcom. Prenajímateľ prehlasuje, že Nebytové priestory sú podľa svojho stavebne - technického určenia vhodné pre účel nájmu podľa tohto článku.

## **3. Doba nájmu a jeho skončenie**

- 3.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od 01.03.2019.
- 3.2 Nájom Nebytových priestorov uvedených v článku 1. tejto zmluvy sa skončí uplynutím doby nájmu uvedeného v tejto zmluve alebo písomnou dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou.
- 3.3 V písomnej dohode o skončení nájmu Nebytových priestorov sa uvedie dátum ku ktorému dochádza k skončeniu nájmu.
- 3.4 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 písm. a), d), f), g) zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- 3.5 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený zmluvu vypovedať len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- 3.6 Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

## **4. Nájomné a vedľajšie náklady súvisiace s užívaním nebytových priestorov**

- 4.1 Odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy a počas jej platnosti je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné vo výške, ktoré je určené v tejto zmluve za užívanie Nebytových priestorov uvedených v článku 1. tejto zmluvy.

- 4.2 Zmluvné strany sa dohodli, že ročné nájomné za predmet nájmu uvedený v článku 1. tejto zmluvy predstavuje sumu 15 € s DPH/1m<sup>2</sup> ročne čo predstavuje 439,50 € s DPH ročne (slovom štyristotridsaťdeväť euro a päťdesiat centov) za plný nájom, **keďže nájomca bude nebytové priestory užívať jeden deň v týždni, predstavuje nájomné sumu vo výške 87,90 € s DPH ročne.** Prenajímateľ je povinný vždy jedenkrát ročne vystaviť a zaslať nájomcovi faktúru za nájomné a zálohovou platbou za služby podľa ods. 4.3 tejto zmluvy, so splatnosťou 30 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi. Faktúru sa zaväzuje vystaviť vždy v januári na aktuálny kalendárny rok.
- 4.3 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude nájomcovi poskytovať služby - elektrická energia, tepelná energia, vodné, stočné, zrážkové vody, vývoz komunálneho odpadu, upratovanie bude nájomca platiť prenajímateľovi za služby ročnú zálohovú platbu vo výške 1.110 € ročne. Prenajímateľ je povinný raz ročne vyhotoviť nájomcovi presné a podrobné vyúčtovanie poplatkov skutočne spotrebovanej výšky služieb uvedených v tomto bode, najneskôr do 31.3. nasledujúceho kalendárneho roka. Zmluvné strany sa zaväzujú najneskôr do 30 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi vzájomne vysporiadať prípadné preplatky resp. nedoplatky formou bezhotovostného prevodu na účet druhej zmluvnej strany
- 4.4 Nájomca má nárok na pomernú zľavu z nájomného, ak nebytové priestory uvedené v článku 1. tejto zmluvy môže užívať obmedzene len preto, že prenajímateľ si neplní svoje povinnosti dohodnuté touto zmluvou.
- 4.5 Zmluvné strany sa dohodli, že faktúry a iné písomnosti sa budú doručovať na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Zmenu adresy alebo fakturačných údajov je príslušná zmluvná strana povinná písomne oznámiť druhej zmluvnej strane do 15 dní od tejto zmeny.
- 4.6 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný v prípade omeškania s úhradou faktúry vystavenej prenajímateľom za nájomné uvedené v tomto článku zmluvy zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania v zákonnej výške.

## 5. Podnájom

- 5.1 Nájomca nie je oprávnený prenechať Nebytové priestory uvedené v článku 1. tejto zmluvy alebo ich časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.

## 6. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

- 6.1 Nájomca sa zaväzuje:
- 6.1.1 užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom zodpovedajúcim účelu nájmu dohodnutého v tejto zmluve, tak aby sa nezhoršoval technický a funkčný stav prenajatých Nebytových priestorov,
- 6.1.2 platiť prenajímateľovi nájom, cenu za služby a cenu za ostatné služby včas a na základe faktúry vystavenej prenajímateľom
- 6.1.3 vykonávať bežnú údržbu a drobné opravy v Nebytových priestoroch na vlastné náklady, pričom zmluvné strany sa dohodli, že pod pojmom bežná údržba a drobné opravy sa rozumejú tieto v zmysle nariadenia Vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, ktoré

nepresahujú sumu 331,- € (slovom tristotridsaťjeden eur) v jednotlivom prípade,

- 6.1.4 vykonať zmeny, úpravy na predmete nájmu uvedeného v článku 1. tejto zmluvy len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a stavebného úradu,
  - 6.1.5 bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, nad rámec bežnej údržby a drobných opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť mu vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla,
  - 6.1.6 zabezpečovať zdravotnú nezávadnosť miestností z hľadiska povrchových úprav (steny, stropy, podlahy, okná, otvory),
  - 6.1.7 po skončení nájmu vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu v stave v akom ho prebral, resp. v stave po úpravách písomne odsúhlasených prenajímateľom s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Škody spôsobené nájomcom alebo tretími osobami sa nájomca zaväzuje uhradiť v rozsahu jeho miery zavinenia s výnimkou škôd, ktoré nemohol bez svojho zavinenia ovplyvniť,
  - 6.1.8 umožniť prenajímateľovi prístup do prenajatých priestorov za účelom kontroly, vykonania nevyhnutných opráv a to spôsobom, ktorý nebude nájomcu rušiť vo výkone jeho práv vyplývajúcich z tejto zmluvy. Prenajímateľ je povinný vždy vstúpiť do nebytových priestorov v prítomnosti zástupcu nájomcu, s výnimkou naliehavých situácií. V prípade vstupu prenajímateľa do Nebytových priestorov, ak ide o naliehavý stav priamo hroziaci so škodou bez prítomnosti zástupcu nájomcu je prenajímateľ povinný nájomcu bezodkladne informovať,
  - 6.1.9 udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými hygienickými predpismi - vykonávať pravidelne upratovanie, dezinfekciu, deratizáciu, dezinsekciu,
  - 6.1.10 je oprávnený v prenajatých priestoroch vylepovať alebo akýmkoľvek iným spôsobom sprístupňovať reklamné, či iné propagujúce informácie, letáky a pod., ktoré sa týkajú tretích osôb,
  - 6.1.11 dodržiavať prevádzkový, havarijný poriadok, predpisy BOZP, hygienické, požiarne a iné predpisy súvisiace s prevádzkou predmetu nájmu. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za protipožiarnu ochranu prenajatých vecí a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie,
  - 6.1.12 dodržiavať platné všeobecne záväzné právne predpisy na ochranu majetku, životného prostredia, prírody, vodných zdrojov a povinnosti z nich vyplývajúce.
- 6.2 Prenajímateľ sa zaväzuje:
- 6.2.1 odovzdať Nebytové priestory v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie uvedené v článku 1. tejto zmluvy,
  - 6.2.2 umožniť nájomcovi nerušené užívanie Nebytových priestorov uvedených v

článku 1. tejto zmluvy,

- 6.2.3 zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Nebytových priestorov najmä dodávky elektrickej energie, dodávky teplej a studenej vody vrátane stočného a dodávky tepla (plynu) a ostatných služieb uvedených v tejto zmluve,
- 6.2.4 udržiavať Nebytové priestory v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie najmä vykonať opravy nad rámec bežnej údržby a drobných opráv bez zbytočného odkladu po oznámení závad nájomcom. Pokiaľ sa vyskytnú na Nebytových priestoroch závady znemožňujúce alebo sťažujúce ich užívanie (a to najmä s ohľadom na zvláštny charakter činnosti vykonávanej v Nebytových priestoroch), a prenajímateľ ich v lehote do 7 kalendárnych dní po písomnom oznámení závad nájomcom riadne neodstráni, je nájomca oprávnený po písomnom upozornení prenajímateľa tieto závady odstrániť a požadovať úhradu účelne vynaložených nákladov na ich odstránenie od prenajímateľa. Prenajímateľ nie je zbavený zodpovednosti za porušenie svojich povinností podľa tohto článku. Právo na náhradu nákladov nájomca uplatní u prenajímateľa bez zbytočného odkladu,
- 6.2.5 že v prípade ak zamýšľa urobiť akékoľvek opravy alebo úpravy budov, v ktorých sa nachádzajú Nebytové priestory alebo Nebytových priestorov, je povinný o tejto skutočnosti písomne informovať nájomcu v časovom predstihu troch kalendárnych mesiacov. Ak tento časový predstih nebude dodržaný, je nájomca oprávnený vykonanie opráv či úprav odmietnuť a požadovať ich vykonanie v inom možnom termíne. Ak vykonanie opráv alebo úprav znemožní či podstatne sťaží riadne užívanie Nebytových priestorov nájomcom v súlade s touto zmluvou a bude nepretržite trvať dlhšie ako 10 dní či viac ako 20 dní v jednom kalendárnom roku, prenajímateľ je povinný nájsť také riešenie, ktoré bude minimalizovať škody spôsobené nájomcovi a umožní nájomcovi zachovať riadnu prevádzku nebytových priestorov, toto neplatí v prípade havárií alebo iných mimoriadnych situácií,
- 6.2.6 umožniť nájomcovi vstup a užívanie všetkých spoločných priestorov, prístupových ciest k budove. Tento záväzok sa vzťahuje i na pacientov nájomcu a ďalšie osoby, ktoré vstupujú do areálu a budovy so súhlasom nájomcu,
- 6.2.7 umožniť nájomcovi na vstupe do budov, v ktorých sa nachádzajú Nebytové priestory, do areálu a Nebytových priestorov umiestnenie označenia jeho firmy o rozmeroch primeraných miestnym pomerom. Po písomnom súhlase prenajímateľa a za zmluvnými stranami dohodnutú odplatu i ďalšiu reklamu nájomcu a to všetko v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi. Označenie, prípadne ďalšiu reklamu je nájomca povinný udržiavať v riadnom stave a odstrániť ich po skončení nájmu,
- 6.2.8 zabezpečiť na svoje náklady čistenie, zjazdnosť a schodnosť komunikácii a ostatných plôch v areáli a prístupových ciest,
- 6.2.9 umožniť nájomcovi a pacientom nájomcu nepretržitý vstup do Nebytových priestorov,

6.2.10 rešpektovať zvláštny charakter činnosti vykonávanej nájomcom v nebytových priestoroch, ktorou je poskytovanie zdravotnej starostlivosti pri vstupe do Nebytových priestorov či pri konaní opráv alebo úprav Nebytových priestorov a postupovať tak, aby sa dodržovali všetky hygienické a iné predpoklady riadneho výkonu tejto činnosti,

6.2.11 postupovať tak, aby nedošlo k vzniku škôd na majetku nájomcu umiestnenom v Nebytových priestoroch, aby nebolo poškodené dobré meno nájomcu, vzťahy s jeho klientelou či akýmkoľvek iným spôsobom zasiahnuté do jeho práv.

## **7. Ostatné dojednania**

- 7.1 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že za dodržiavanie všeobecných zásad ako aj osobitných právnych predpisov t. j. dodržiavanie zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov, dodržiavanie bezpečnosti technických zariadení, zodpovedá na vlastné náklady a v plnom rozsahu prenajímateľ. Nájomca zodpovedá za bezpečnosť svojich zamestnancov, iných osôb, ktorým umožní vstup do prenajatých priestorov. Za týmto účelom je povinný v súlade s § 6 citovaného zákona vypracovať vlastné pravidlá a pokyny. Prenajímateľ na vlastné náklady vybaví prenajaté priestory prostriedkami prvej pomoci zodpovedajúceho charakteru prevádzkovej činnosti.
- 7.2 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že úlohy a povinnosti vyplývajúce z platných predpisov o ochrane pred požiarom a o požiarnej prevencii v plnom rozsahu zabezpečí prenajímateľ. Prenajímateľ sa zaväzuje v zmysle predpisov o požiarnej ochrane vybaviť prenajaté priestory zariadeniami - vecnými prostriedkami požiarnej ochrany. Vecné prostriedky- hasiace prístroje, hydranty nachádzajúce sa v spoločných priestoroch užívať len na účel na ktorý sú určené.
- 7.3 Nájomca bol oboznámený so všeobecnými zásadami a pokynmi o ochrane pred požiarom a bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v priestoroch prenajímateľa. Bol upozornený na vyskytujúce sa riziká, nebezpečenstvá a ohrozenia v priestoroch prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje okrem iného oboznámiť svojich zamestnancov aj s právnymi predpismi a so základnými povinnosťami a pokynmi, ktoré je nutné dodržiavať v objektoch a priestoroch prenajímateľa.
- 7.4 V prípade ukončenia zmluvného vzťahu vzniknutého na základe tejto zmluvy sa zmluvné strany zaväzujú vyporiadať si svoje vzájomné nároky do 30 dní od jeho ukončenia.

## **8. Záverečné ustanovenia**

- 8.1 Pokiaľ nie je v zmluve dohodnuté inak, riadia sa vzájomné vzťahy zmluvných strán zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, a Občianskym zákonníkom v platnom znení.
- 8.2 Túto zmluvu je možné meniť len formou písomných, obojstranne odsúhlasených dodatkov pokiaľ sa zmluvné strany nedohodli v tejto zmluve inak.
- 8.3 V prípade ak sa stane niektoré ustanovenie tejto zmluvy neplatné či neúčinné, nevzťahuje sa to na ostatné ustanovenia tejto zmluvy, ktoré ostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa zaväzujú takéto neplatné či neúčinné ustanovenie

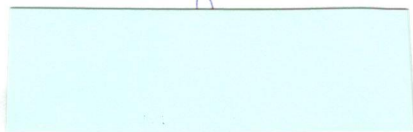
nahradiť platným, ktoré svojím obsahom a zmyslom najlepšie zodpovedá pôvodne zamýšľanému obsahu a zmyslu ustanovenia neplatného či neúčinného.

- 8.4 Zmluvné strany sa zaväzujú riešiť akýkoľvek spor vzniknutý z tejto zmluvy z mierom. Ak nebude spor vyriešený z mierom zmluvných strán je ktorákoľvek zo zmluvných strán oprávnená riešiť tento spor na vecne a miestne príslušnom súde v Slovenskej republike.
- 8.5 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.03.2019.
- 8.6 Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden pre každú zmluvnú stranu.
- 8.7 Zmluvné strany svojimi podpismi potvrdzujú, že sa dohodli na jej obsahu a uzatvárajú ju na základe svojej slobodnej a vážnej vôle, že nekonali v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok.

V Bratislave dňa 20. 2. 2019

Prenajímateľ:

Mesto Spišská Stará Ves



Ing. Ján Kurnava, primátor mesta

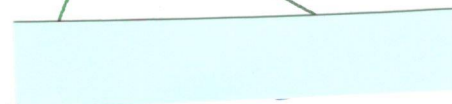


Nájomca:

B. Braun Avitum s.r.o.



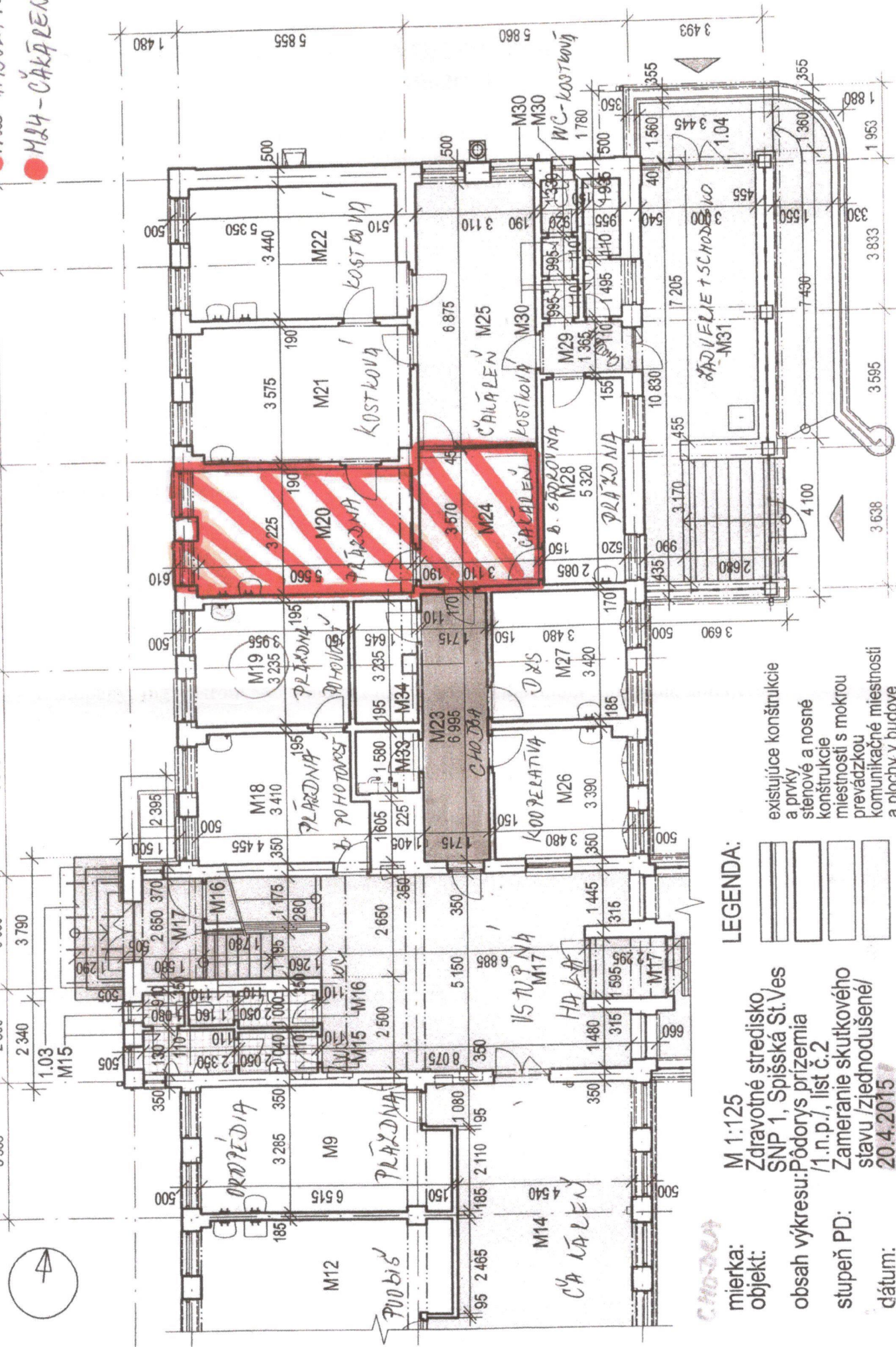
MUDr. Martin Kunček, konateľ



Ing. Petr Macoun, Ph.D., konateľ

B BRAUN		JMÉNO	DATUM	PODPIS
SCHVÁLIL	VĚCNĚ	J. HASSCH		[Redacted]
	PRÁVNĚ	S. Kováčik	20. 2. 2019	
	FIN	P. VESELÝ		

M20 - AMBULANCIA  
M24 - ČAKÁREN



- LEGENDA:**
- M 1:125
  - Zdravotné stredisko, SNP 1, Spišská St. Ves
  - obsah výkresu: Pôdorys prizemia / 1. n. p. /, list č. 2
  - stupeň PD: Zameranie skutkového stavu / zjednodušené /
  - dátum: 20.4.2015
- existujúce konštrukcie a prvky
  - stenové a nosné konštrukcie
  - miestnosti s mokrou prevádzkou
  - komunikačné miestnosti a plochy v budove

CHODBA