

# Zmluva

## o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle ust. § 3 a nasl. zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

/ďalej len „Zmluva“/

### Článok I. Zmluvné strany

**Prenajímateľ:** Obec Hrochoť  
Sídlo: Námestie Andreja Sládkoviča 343/1, 976 37 Hrochoť  
IČO: 00 313 475  
DIČ: 2021115855  
Konajúca prostredníctvom: Bc. Marian Mazúch, starosta obce  
Číslo účtu v tvare IBAN: SK47 5600 0000 0012 0261 3002

(ďalej len „Prenajímateľ“)

**Nájomca:** ORDINATIO s. r. o.  
Sídlo: Družby 35, 974 04 Banská Bystrica  
IČO: 57 161 348  
DIČ: 2122589062  
V mene spoločnosti koná: MUDr. Peter Heinrich, konateľ  
Spoločnosť zapísaná v obch. registri Okresného súdu B. Bystrica, odd. Sro, vl. č. 53152/S

(ďalej len „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca spolu aj ako „Zmluvné strany“)

### Článok II. Všeobecné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa na základe tejto Zmluvy dohodli na podmienkach prenechania nebytových priestorov do užívania. Prenajímateľ je v danom prípade výlučným vlastníkom predmetu nájmu špecifikovaného v čl. III tejto Zmluvy, v dôsledku čoho uzatvára s nájomcom túto Zmluvu o nájme.

### Článok III. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ ako vlastník nebytových priestorov – budovy na Hlavnej ulici, súpisné číslo 588, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Hrochoť, vedenej na liste vlastníctva č. 425 prenecháva v súlade s touto Zmluvou Nájomcovi do užívania nebytové priestory, nachádzajúce sa na prvom (1.) poschodí o celkovej výmere 65,40 m<sup>2</sup>, ktoré pozostávajú z priestorov:

|                                |                     |
|--------------------------------|---------------------|
| 1. ambulancia                  | 20 m <sup>2</sup>   |
| 2. ordinácia zdravotnej sestry | 20 m <sup>2</sup>   |
| 3. čakáreň                     | 6 m <sup>2</sup>    |
| 4. denná miestnosť             | 15 m <sup>2</sup>   |
| 5. sociálne miestnosti         | 4,40 m <sup>2</sup> |

-----  
**spolu:** 65,40 m<sup>2</sup>

(ďalej len „predmet nájmu“).

2. Nájom bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva č. 195/2025 dňa 29.10.2025.

#### **Článok IV. Účel nájmu**

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať za účelom prevádzkovania ambulancie „Všeobecného lekárstva a odbornej zdravotníckej starostlivosti obyvateľom obce Hrochoť, Čačín, Čerín“.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu na dohodnutý účel riadnym spôsobom.

#### **Článok V. Cena nájmu**

1. Za užívanie nebytových priestorov uvedených v bode III. tejto zmluvy je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné v dohodnutej výške 150,00 Eur ročne, slovom: Jedenstopäťdesiat eur.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájmu bude každoročne upravovaná v závislosti od miere inflácie.
3. Prenajímateľ oznámi nájomcovi novú výšku nájmu do 30 dní od zverejnenia výšky inflácie. Negatívna inflácia sa nebude uplatňovať vo výške nájmu.

#### **Článok VI. Úhrada za služby spojené s užívaním nebytových priestorov**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že výška úhrady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov uvedených v bode III. tejto Zmluvy a ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu bude nasledovná:
  - a) za dodávku el. energie bude nájomca platiť prenajímateľovi 30,00 Eur mesačne, t. j. 360,00 Eur ročne,
  - b) za dodávku vody a odvádzanie odpadových vôd verejnou kanalizáciou bude nájomca platiť prenajímateľovi paušálnu čiastku vo výške 10,00 Eur mesačne, t. j. 120,00 Eur ročne,
  - c) za dodávku tepla a teplej úžitkovej vody bude nájomca platiť prenajímateľovi vo výške 40,00 Eur mesačne, t. j. 480,00 Eur ročne.
2. Celková ročná výška úhrad za poskytovanie služieb spojených s užívaním nebytových priestorov je 960,00 Eur ročne.

#### **Článok VII. Splatnosť nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním nebytových priestorov a spôsob jeho platenia**

1. Ročné nájomné podľa bodu V. tejto Zmluvy v sume 150,00 Eur a úhrada za služby spojené s užívaním nebytových priestorov podľa bodu VI. v sume 960,00 Eur ročne, spolu 1110,00 Eur bude nájomca platiť prenajímateľovi **mesačne vo výške 92,50 Eur**, najneskôr **do 5. dňa príslušného kalendárneho mesiaca**, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
2. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania prostriedkov na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
3. Za omeškanie s úhradou faktúr zaplatí nájomca prenajímateľovi úrok z omeškania v dohodnutej výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

4. Zmluvné strany sa dohodli na inflačnej doložke a teda, že Prenajímateľ je oprávnený valorizovať výšku nájomného jednostranným právny úkonom, podľa výšky miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien, zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim, a to od kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola oficiálne výška miery inflácie zverejnená. V prípade, ak bude v danom roku Štatistickým úradom SR zverejnená záporná hodnota medziročnej miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien, zostáva v platnosti výška nájomného stanovená v predchádzajúcom kalendárnom roku.

#### **Článok VIII. Trvanie nájmu a jeho skončenie**

1. Zmluva sa uzatvára na **dobu neurčitú od 01.01.2026.**
2. Platnosť tejto Zmluvy sa okrem prípadov upravených zákonom a touto Zmluvou končí:
  - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
  - b) výpoveďou ktoréhokoľvek účastníka Zmluvy i bez uvedenia výpovedného dôvodu v 3-mesačnej výpovednej lehote. Výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane,
  - c) odstúpením od zmluvy zo strany Prenajímateľa, ak Nájomca poruší Zmluvu podstatným spôsobom.

Za podstatné porušenie Zmluvy sa budú považovať prípady, keď Nájomca bude v omeškaní s platením nájomného, resp. úhrady za služby spojené s nájmom podľa tejto Zmluvy a toto omeškanie bude trvať viac ako 15 dní po lehote splatnosti ako aj, ak Nájomca nedodrží podmienky užívania nebytových priestorov, ku ktorým je povinný podľa tejto Zmluvy. Pri odstúpení od Zmluvy nájomný vzťah končí dňom uvedeným v oznámení Prenajímateľa o odstúpení od zmluvy.
3. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný priestory odovzdať Prenajímateľovi protokolárne. Ak pri odovzdaní a prevzatí budú zistené závady a poškodenia nad rozsah bežného opotrebovania, je Nájomca povinný takto vzniknuté poškodenia odstrániť na vlastné náklady, ak sa s prenajímateľom nedohodne inak.
4. Ak bude Nájomca v omeškaní s vypratáním prenajatých priestorov zaplatí Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100 Eur za každý deň omeškania. Právo Prenajímateľa na úhrady za užívanie priestorov až do ich uvoľnenia tým nie je dotknuté.

#### **Článok IX. Technický stav nebytových priestorov**

1. Na základe dohody zmluvných strán Nájomca preberá prenajaté priestory do užívania v dobrom technickom stave.
2. Prípadné úpravy nebytového priestoru je Nájomca oprávnený vykonať len na základe písomného súhlasu Prenajímateľa.
3. Bežnú údržbu a opravu prenajatého nebytového priestoru po dobu trvania nájmu znáša Nájomca na vlastné náklady. Stavebné úpravy priestorov je nájomca oprávnený vykonať len na základe písomného súhlasu Prenajímateľa.

## **Článok X.**

### **Ostatné ustanovenia**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť Nájomcovi užívať nebytový priestor za podmienok dohodnutých touto Zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
3. Prenajímateľ je povinný riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal, prípadne zabezpečiť ich poskytovanie.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv a prác, ktoré má vykonať Prenajímateľ a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
5. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní nebytového priestoru v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv.
6. Nájomca zodpovedá za plnenie úloh na úseku požiarnej ochrany vyplývajúcich z ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi, a za to, že pred opustením priestorov vykoná všetky úkony potrebné k tomu, aby nedošlo k vzniku požiaru alebo inej havárii.
7. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Ak zistí, že nájomca vykonáva v prenajatých priestoroch bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa inú činnosť alebo ďalšie činnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu 1 500 Eur. Právo prenajímateľa na odstúpenie od zmluvy tým nie je dotknuté.
8. Odvoz komunálneho odpadu, vzniknutého v súvislosti s vykonaním úprav prenajatých priestorov si nájomca zabezpečí na vlastné náklady.
9. Ak pri výkone úprav prenajatých priestorov a výkone činnosti nájomcu podľa tejto zmluvy dôjde k poškodeniu alebo znečisteniu priestorov, je nájomca povinný znečistenie a vzniknuté poškodenia bezodkladne odstrániť na vlastné náklady.
10. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory do podnájmu inej osobe.
11. Nájomca nesmie do budovy a prenajatých priestorov vnášať ani skladovať horľaviny, výbušniny ani látky, ktoré môžu ohroziť bezpečnosť prevádzky.
12. Nájomca nesmie vykonávať žiadne zásahy do elektrickej inštalácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
13. Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonať potrebné opatrenia k tomu, aby v súvislosti s jeho činnosťou nedošlo ku škodám na jeho majetku ani na majetku Prenajímateľa.
14. Za škody na majetku Nájomcu prenajímateľ nenesie zodpovednosť.
15. Prenajímateľ má právo kedykoľvek, za účasti Nájomcu alebo jeho zamestnanca, vykonať kontrolu prenajatých priestorov z hľadiska dodržiavania podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

16. Nájomca je povinný písomne oznámiť Prenajímateľovi všetky zmeny na jeho strane, ktoré môžu mať za následok úpravu podmienok dohodnutých v tejto Zmluve tak, aby zmena Zmluvy mohla byť vykonaná odo dňa zmenených podmienok.
17. Nájomca je povinný používať len také elektrické zariadenia a spotrebiče, ktoré vyhovujú platným STN.
18. Prenajímateľ je povinný minimálne 30 dní vopred upozorniť Nájomcu na vykonávanie plánovaných rekonštrukcií, opráv alebo úprav prenajatých priestorov a dohodnúť s ním spôsob vykonania takýchto prác tak, aby oprávnenie Nájomcu užívať priestory bolo čo najmenej dotknuté.

## **Článok X. Záverečné ustanovenia**

1. Právne pomery touto Zmluvou neupravené na spravujú ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a iných platných právnych predpisov Slovenskej republiky.
2. Ak je niektoré ustanovenie tejto Zmluvy neplatné alebo sa takým stane, nemá to vplyv na ostatné ustanovenia Zmluvy. Namiesto takéhoto ustanovenia sa použije ustanovenie platných právnych predpisov zodpovedajúce účelu tejto Zmluvy, ktoré nahradí jej neplatné ustanovenie.
3. Zmeny a dodatky k Zmluve musia mať písomnú formu.
4. Zmluva je vyhotovená vo dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jeden rovnopis.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania poslednou zo Zmluvných strán.
6. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvu v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v platnom znení. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia, že táto zmluva vrátane všetkých jej súčastí a príloh bude zverejnená v Centrálnom registri zmlúv (ďalej len „register“). Register je verejný zoznam povinne zverejňovaných zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády Slovenskej republiky v elektronickej podobe. Zverejnenie zmluvy v registri sa nepovažuje za porušenie ani za ohrozenie obchodného tajomstva. Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v registri.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto Zmluva bola uzavretá vážne, zrozumiteľne a určite, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, pred podpisom si ju prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu ju podpísali.

V obci Hrochoť, dňa .....

Prenajímateľ:

Nájomca:

---

**Obec Hrochoť**  
Bc. Marian Mazúch, starosta

---

**ORDINATIO s. r. o.**  
MUDr. Peter Heinrich, konateľ