

## ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb., o nájme a podnájme nebytových priestorov  
a zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník

### Prenajímateľ:

Názov: **Obec Vavrišovo**  
Adresa sídla: Tatranská ulica 40/121  
032 42 Vavrišovo, SR  
Pridelené **IČO: 00 315 834**  
DIČ: 2020581695  
Právna forma: Obec (obecný úrad)  
Slovenská právnická osoba  
Štatutárny orgán: starostka  
Ľubica Chlebová  
E-mail: obec@vavrisovo.sk  
Webové sídlo: www.vavrisovo.sk  
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s., pobočka Liptovský Hrádok  
IBAN: SK09 5600 0000 0016 0374 7001

(ďalej „prenajímateľ Obec Vavrišovo“ alebo len „prenajímateľ“)

a

### Nájomca:

Obchodné meno: **ADOS - Majzlíková, s. r. o.**  
Adresa sídlo: Brigádnická 6  
036 01 Martin, SR  
Pridelené **IČO: 36 690 562**  
DIČ: 2022272153  
Právna forma: Spoločnosť s ručením obmedzeným  
Slovenská právnická osoba  
Štatutárny orgán: konateľ  
Stanislav Majzlík  
Jána Šípku 10, 036 01 Martin  
Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Žilina  
Oddiel: Sro Vložka číslo: 18163/L  
E-mail: info@osetrovatelstvo.sk  
Webové sídlo: www.osetrovatelstvo.sk  
Bankové spojenie: VÚB, a.s., pobočka Martin  
IBAN: SK32 0200 0000 0025 5272 9456

(ďalej „nájomca ADOS – Majzlíková, s. r. o.“ alebo len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej v texte spoločne ako „zmluvné strany“ alebo „účastníci zmluvy“)

uzatvárajú v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov  
a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov túto **zmluvu**  
**o nájme nebytových priestorov** (ďalej „zmluvu o nájme“ alebo len „zmluva“)

## Článok 1 Úvodné ustanovenia

### 1. Prenajímateľ Obec Vavrišovo je výlučným vlastníkom

**1.1 Stavby:** Súpisné číslo: **40** na parcele registra C-KN, Parcelné číslo: 154, Druh stavby: Administratívna budova, Popis stavby: Obecný úrad, umiestnenej v zastavanom území **obce Vavrišovo**, Tatranská ulica, Orientačné číslo: 121, v ktorej sú **vybudované miestnosti a súbory miestností**, ktoré sú podľa rozhodnutia stavebného úradu určené **na iné účely ako na bývanie** (ďalej „**nebytové priestory**“) ďalej miestnosti a spoločné priestory ktoré plnia komunikačné, hospodárske alebo hygienické funkcie, so všetkými súčasťami, ktoré k nim podľa povahy patria a príslušenstvom, ktoré je určené na to, aby sa s hlavnými vecami trvale užívalo.

**1.2 Pozemku** registra **C-KN** Parcelné číslo **154**, Výmera **312 m<sup>2</sup>**, Druh pozemku **Zastavaná plocha a nádvorie** (Spôsob využ. pozemku 16 – pozemok na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom 40) umiestneného v zastavanom území **obce Vavrišovo**.

**2. Údaje** evidované o **vlastníkovi**, o **stavbe** spojenej so zemou pevným základom označenej súpisným číslom **a** o **pozemku** označenom parcelným číslom, **sú** v katastri nehnuteľností, obec **VAVRIŠOVO**, **katastrálne územie Vavrišovo**, okres Liptovský Mikuláš, zapísané na Liste vlastníctva č. **442**, v Časti „A – majetková podstata“ PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape, Parcelné číslo **154**, Výmera **312 m<sup>2</sup>**, Druh pozemku **Zastavaná plocha a nádvorie** (Spôsob využ. pozemku 16 – pozemok na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom 40, Umiest. pozemku 1), STAVBY: Súpisné číslo: **40** na parcele registra C-KN, Parcelné číslo: 154, (Druh stavby 15: Administratívna budova, Popis stavby: Obecný úrad, Umiest. stavby 1), v Časti B „Vlastníci a iné oprávnené osoby“ Účastník právneho vzťahu: Vlastník Por. č. 1 na Prenajímateľa: **Obec Vavrišovo**, Tatranská ulica 40/121, Vavrišovo 032 42, SR, Spoluvlastnícky podiel 1/1.

**3. Nájomca** je právnická osoba, spoločnosť s ručením obmedzeným, oprávnená podnikáť v Predmete činnosti:

- a) poskytovanie zdravotnej starostlivosti zdravotníckym zariadením: agentúrou domácej ošetrovateľskej starostlivosti
  - b) opatrovateľská služba poskytovaná starším občanom mimo právny rámec sociálnych služieb
  - c) požičiavanie zdravotníckych a rehabilitačných pomôcok
  - d) prevádzkovanie zariadení slúžiacich na regeneráciu a rekondíciu
  - e) organizovanie školení v rozsahu voľnej živnosti
  - f) poradenská, koordinačná a konzultačná činnosť v rozsahu voľnej živnosti
  - g) maloobchodná činnosť v rozsahu voľnej živnosti
  - h) veľkoobchodná činnosť v rozsahu voľnej živnosti
  - i) sprostredkovanie obchodu, výroby a služieb v rozsahu voľnej živnosti
- (ďalej „predmet činnosti nájomcu“ alebo len „predmet činnosti“)

## Článok 2 Predmet nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva na užívanie nájomcovi nebytové priestory - umiestnené v stavbe opísanej v Článku 1. zmluvy (ďalej aj „stavba“), ktoré sú v DOKUMENTÁCIÍ PRE USKUTOČNENIE STAVBY PODĽA STAVEBNÉHO POVOLENIA č. j. 64/09 MG zo dňa 06.04.2009, STAVBA: OBECNÝ ÚRAD – STAVEBNÉ ÚPRAVY, Miesto: VAVRIŠOVO, PÔDORYS 2NP, Vypracovanej Ing. Martinom Rezníkom, autorizovaným stavebným inžinierom, Pozemné stavby, Dr. Škarvana 626, Lipt. Hrádok, ZÁKAZKA Č. 12/2008, VÝKRES Č. 05, (ďalej len „dokumentácia pre uskutočnenie stavby“) v LEGENDE označené nasledovne:

Číslo	Názov miestnosti (priestoru)	Plocha (m <sup>2</sup> )
204	Kancelária	17,28
205	Sklad kancelárskych potrieb	3,46
<b>spolu</b>		<b>20,74</b>

aby ich v súlade s účelom určenia - a v ich celom rozsahu - nájomca užíval na účely podnikania výlučne však v predmete činnosti:

- 1.1 poskytovanie zdravotnej starostlivosti zdravotníckym zariadením: agentúrou domácej ošetrovateľskej starostlivosti,
  - 1.2 opatrovateľská služba poskytovaná starším občanom mimo právny rámec sociálnych služieb
  - 1.3 požičiavanie zdravotníckych a rehabilitačných pomôcok,  
nie na účely podnikania aj v iných predmetoch činnosti.
2. Popri práve výlučne užívať nebytové priestory (uvedené v bode 1. tohto Článku zmluvy), má nájomca právo spoločne užívať aj **spoločné nebytové priestory** (miestnosti) ktoré plnia komunikačné, hospodárske a hygienické funkcie,  
aby ich v súlade s účelom určenia - nájomca užíval spoločne s inou(-ými) osobou(-ami) a vlastníkom stavby v LEGENDE označené nasledovne:

Číslo	Názov miestnosti (priestoru)	Plocha (m <sup>2</sup> )
202	Kancelária sekretárka	22,13
206	Kuchynka	6,67
208	Chodba	5,00
210	Chodba a schodisko	21,22
211	WC ženy	1,70
212	WC ženy predsieň upratovačka	3,79
213	predsieň WC muži	4,68
214	WC muži pisoár	2,63
215	WC muži	1,32

(ďalej „predmet nájmu“)

(Príloha č.1 - Dokumentácia pre uskutočnenie stavby)

### Článok 3 Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu (opísaný v Článku 2. zmluvy) v súlade s účelom jeho určenia, a požívať plnenia ktorých poskytovanie je s užívaním spojené, a to na účely podnikania v predmete činnosti nájomcu zapísanom v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 18163/L výlučne však v predmete činnosti:

1.1 poskytovanie zdravotnej starostlivosti zdravotníckym zariadením: agentúrou domácej ošetrovateľskej starostlivosti,

1.2 opatrovateľská služba poskytovaná starším občanom mimo právny rámec sociálnych služieb

1.3 požičiavanie zdravotníckych a rehabilitačných pomôcok, nie na účely podnikania aj v iných predmetoch činnosti.

(ďalej „účel nájmu“)

(Príloha č. 2. – Výpis z obchodného registra nájomcu)

### Článok 4 Doba nájmu

1. Nájom sa dojednáva s účinnosťou od **01.05.2020** (vrátane) na dobu neurčitú.

### Článok 5

#### **Cena nájmu a cena plnení ktorých poskytovanie je spojené s nájmom a spôsob platenia**

1. Zmluvné strany sa dohodli na cene nájmu 2,893 eur/1m<sup>2</sup>/1 mesiac, t.j. vo výške **60,00 € mesačne**, a cene plnení spojených s nájmom (vykurovanie, osvetlenie, vodné, stočné a upratovanie spoločne užívaných priestorov) vo výške **20,00 € mesačne**; celková cena nájmu a plnení spojených s nájmom predstavuje spolu **80,00 €** (slovom Osemdesiat eur) **mesačne**.

2. Nájomca sa zaväzuje cenu nájmu (ďalej len „nájomné“) a cenu plnení spojených s nájmom (ďalej len „cena plnení“) platiť prenajímateľovi mesačne a to formou bezhotovostného prevodu z bankového účtu nájomcu na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy.

3. Nájomné a cenu plnení sa nájomca zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi bez vystavovania faktúry, vždy najneskôr do 5. dňa toho ktorého kalendárneho mesiaca nájmu. V prípade omeškania úhrady nájomného a ceny plnení je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi okrem zákonných úrokov podľa Nariadenia vlády SR č. 20/2013, ktorým sa mení a dopĺňa nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, tiež aj zmluvnú pokutu dohodnutú vo výške 0,1% z neuhradeného nájomného a ceny plnení a to za každý aj začatý deň omeškania až do zaplatenia.

4. Prenajímateľovi vznikne právo na jednostranné zvýšenie nájomného (do budúcnosti) o výšku ročnej inflácie zistenú Štatistickým úradom SR za uplynulý kalendárny rok čo nájomca bezvýhradne uznáva. Po oznámení zvýšenia o výšku ročnej inflácie sa zvýšené nájomné zaväzuje platiť spôsobom dojednaným podľa bodu 1 a 2 tohto článku zmluvy. Právo na zvýšenie nájomného môže však prenajímateľ voči nájomcovi uplatniť po prvýkrát až od kalendárneho **roku 2022**.
5. Prenajímateľovi vznikne právo tiež aj na jednostranné zvýšenie ceny plnení a to podľa ich skutočnej výšky vyúčtovanej prenajímateľovi dodávateľmi plnení. Právo prenajímateľa na takéto zvýšenie nájomca bezvýhradne uznáva a zvýšenú cenu plnení sa po oznámení zvýšenia zaväzuje platiť prenajímateľovi spôsobom dojednaným podľa bodu 1. a 2. tohto článku zmluvy.

## **Článok 6**

### **Skončenie nájmu**

1. Nájom sa skončí zánikom predmetu nájmu.
2. Nájom sa môže skončiť aj dohodou účastníkov zmluvy, alebo výpoveďou.
3. Prenajímateľ môže túto zmluvu písomne vypovedať (zrušiť) z dôvodov ak:
  - 3.1 nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou
  - 3.2 nájomca, alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu porušuje pokoj, alebo poriadok
  - 3.3 nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľaVýpovedná lehota je v týchto prípadoch 1 mesiac. Počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede nájomcovi.
4. Prenajímateľ môže túto zmluvu písomne vypovedať (zrušiť) aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je v takomto prípade 3 mesiace. Počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede nájomcovi.
5. Nájomca môže túto zmluvu písomne vypovedať (zrušiť) z dôvodov ak:
  - 5.1 stratí spôsobilosť vykonávať predmet podnikania (činnosti), na ktorý si predmet nájmu najal,
  - 5.2 predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohovorené užívanie
  - 5.3 prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy a tiež aj z dôvodov uvedených v ust. § 5 ods. 1/ Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.Výpovedná lehota v týchto prípadoch je 1 mesiac. Počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede prenajímateľovi.
6. Nájomca môže túto zmluvu písomne vypovedať (zrušiť) aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je v takomto prípade 3 mesiace. Počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede prenajímateľovi.
7. Prenajímateľ môže túto zmluvu písomne vypovedať (zrušiť), tiež ak:
  - 7.1 nájomca o viac ako 5 dní mešká s platením nájomného a ceny plnení,

7.2 sa nájomca proti prenajímateľovi alebo proti jeho štatutárnemu orgánu dopustí konania, ktoré sa prieči dobrým mravom.

Výpovedná lehota v týchto prípadoch je 5 dní. Počíta sa od prvého dňa nasledujúceho po doručení písomnej výpovede nájomcovi.

8. Nájomca sa zaväzuje, že najneskôr deň pred ukončením nájmu vyprace a najneskôr v deň ukončenia nájmu vydá predmet nájmu prenajímateľovi v pôvodnom stave bez poškodenia, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, v opačnom prípade sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,00 € za každý aj začatý deň nesplnenia povinnosti s vydaním vyprataneho predmetu nájmu.
9. Ak sa má podľa tejto Zmluvy doručovať písomnosť druhej zmluvnej strane, považuje sa táto písomnosť za doručení dňom jej doručenia, a to
  - 9.1 nájomcovi: na adresu jeho sídla alebo miesta trvalého pobytu jeho konateľ'a, alebo na inú adresu, ktorú je nájomca povinný riadne a včas oznámiť prenajímateľovi.
  - 9.2 prenajímateľovi: na adresu sídla uvedenú v tejto zmluve, alebo na inú adresu, ktorú je prenajímateľ povinný riadne a včas oznámiť nájomcovi.Ak sa z akýchkoľvek dôvodov nepodarí písomnosť doručiť, považuje sa táto za doručení ihneď po jej vrátení odosielateľovi, a to aj keď ju adresát neprevzal.

## Článok 7

### Ostatné dojednania

1. Prenajímateľ prehlasuje, že predmet nájmu je poistený v Komunálnej poisťovni a.s., číslo poisťovnej zmluvy 6817211926, a že poisťné bude platiť poisťovni načas a v stanovenej výške.
2. Prenajímateľ nie je zodpovedný za škodu, stratu alebo krádež vecí v osobnom vlastníctve nájomcu, alebo akýchkoľvek iných vecí vnesených nájomcom do predmetu nájmu. Za vyššie uvedené veci zodpovedá nájomca v celom rozsahu.
3. Nájomca je zodpovedný za všetky škody, ktoré vzniknú neprimeraným užívaním predmetu nájmu. Škodu je nájomca povinný uhradiť predovšetkým uvedením do predošlého stavu alebo v peniazoch. Ak nájomca napriek písomnej výzve škodu neuhradí v stanovenej lehote, je prenajímateľ oprávnený škodu odstrániť na náklady nájomcu.
4. Zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonávať **len s písomným súhlasom** prenajímateľ'a. Úhradu nákladov s tým spojených má nájomca právo požadovať len v prípade, že sa na to prenajímateľ písomne zaviazal, avšak až po ukončení nájmu a po odpočítaní znehodnotenia vykonaných zmien, ku ktorému v medziobdobí došlo v dôsledku užívania predmetu nájmu nájomcom.
5. Ak prenajímateľ dal písomný súhlas s vykonaním zmeny na predmete nájmu, ale nezaviazal sa na úhradu s tým spojených nákladov, môže nájomca požadovať po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.
6. Ak nájomca vykoná zmeny na predmete nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľ'a, je povinný po skončení nájmu uviesť predmet nájmu na svoje náklady do pôvodného stavu.

7. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv vrátane udržiavania predmetu nájmu, je nájomca povinný znášať obmedzenie v užívaní predmetu nájmu.
8. Ak nájomca s písomným súhlasom prenajímateľa vynaložil na predmet nájmu náklady pri oprave, na ktorú je povinný prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov, a to jedine ak sa oprava vykonala s písomným súhlasom prenajímateľa.
9. Prenajímateľ (alebo ním poverená osoba) je kedykoľvek oprávnený vykonať za účasti nájomcu obhliadku predmetu nájmu z dôvodu zistenia jeho stavu a dodržiavania zmluvne dohodnutého účelu užívania, ako aj ostatných zmluvných podmienok, a to za predpokladu dodržania podmienok ochrany súkromia klientov.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že povinnosti vyplývajúce so zákona o požiarnej ochrane zabezpečí v súvislosti s účelom nájmu nájomca, ako aj povinnosti vyplývajúce z právnych predpisov upravujúcich bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci, ochranu majetku a zdravia, ochranu životného prostredia a hygieny.
11. Prenajímateľ a nájomca sú povinní bez zbytočného odkladu oznámiť druhej zmluvnej strane akékoľvek zmeny týkajúce sa ich údajov, ktoré súvisia so zmluvným vzťahom vyplývajúcim z tejto zmluvy.
12. Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu svojim obchodným menom, prípadne ďalšími informáciami o činnosti vykonávanej v predmete nájmu.
13. Prenajímateľ vyhlasuje, že predmet nájmu je spôsobilý na účel nájmu dohodnutý touto zmluvou.
14. Nájomca prehlasuje, že pozná technický stav predmetu nájmu, ako aj rozsah jeho zariadenia a v takomto stave ho preberá do nájmu a prehlasuje, že si v budúcnosti nebude uplatňovať od prenajímateľa žiadne náhrady z toho plynúce.

## **Článok 8**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Akékoľvek zmeny tejto Zmluvy, jej dodatky alebo prílohy musia byť vyhotovené výlučne v písomnej forme a podpísané obidvoma zmluvnými stranami.
2. Práva a povinnosti neupravené touto Zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
3. V prípade, ak sa niektoré z ustanovení tejto zmluvy ukáže, alebo neskôr stane neplatným, neúčinným alebo neaplikovateľným, platnosť a vykonateľnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy zostáva nedotknutá, platná a účinná. Zmluvné strany sa však zaväzujú nahradiť neplatné alebo neúčinné alebo neaplikovateľné ustanovenie novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného alebo neaplikovateľného ustanovenia, a to v lehote najneskôr tridsiatich (30) dní odo dňa doručenia výzvy jednej zmluvnej strany druhej zmluvnej strane.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými osobami obidvoch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ust. § 47a Občianskeho zákonníka.

5. Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) vyhotoveniach s povahou originálu, z ktorých jedno (1) vyhotovenie je určené prenajímateľovi a jedno (1) vyhotovenie nájomcovi.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto Zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, že nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, a že prejavy vôle každej zo zmluvných strán sú dostatočne určité a zrozumiteľné, na znak súhlasu s celým jej obsahom túto zmluvu vlastnoručne podpísali.

Príloha č. 1.: Dokumentácia pre uskutočnenie stavby

Príloha č. 2.: Výpis z obchodného registra nájomcu

Vo Vavrišove 28.04.2020

**Prenajímateľ:**

**Obec Vavrišovo**  
starostka  
**Lubica Chlebová**

signed

**Nájomca:**

**ADOS - Majlíková, s. r.o.**  
konateľ  
**Stanislav Majzlík**

signed