

## Dôvodová správa

---

**PREDĽŽENIE NÁJMU NEBYTOVÝCH PRIESTOROV V OBJEKTE „BUDOVA  
ZDRAVOTNÍCKEHO ZARIADENIA“ (Poliklinika) s.č. 27 NOVÝ SMOKOVEC POSTAVENOM  
NA POZEMKU REGISTRA C-KN parc.č. 358 k.ú. STARÝ SMOKOVEC,  
časť NOVÝ SMOKOVEC  
AVICENA JV s.r.o., MUDr. JARMILA VARHOLÍKOVÁ POPRAD**

---

Mesto Vysoké Tatry ako vlastník objektu „Budova Zdravotníckeho zariadenia“ (Poliklinika) s.č. 27 Nový Smokovec, postavenom na pozemku registra C-KN parc.č. 358 k.ú. Starý Smokovec, časť Nový Smokovec prenajal nebytové priestory spoločnosti Avicena JV s.r.o., MUDr. Jarmila Varholíková Poprad za účelom prevádzkovania oftamologickej ambulancie. Miestnosť č. 34, resp. ambulanciu o výmere 28,08 m<sup>2</sup> užíva nájomca s ďalším odborným lekárom. Doba nájmu bola v roku 2014 predĺžená do 31.7.2018 a výška ročného nájmu činí 150,63 €. Nájomca má záujem o pokračovanie v nájme.

Vzhľadom k tomu, že sa jedná o poskytovanie zdravotníckej starostlivosti Mestský úrad, odd.majetkové odporúča predĺženie nájmu realizovať v súlade s § 9a ods. 9, písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako prípad hodný osobitného zreteľa. Uzavrieť nájom spôsobom hodným osobitného zreteľa je v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta, čl. 10, ods. 4. Odporúčame nájom predĺžiť na dobu neurčitú za tých istých podmienok, nájomca s týmto návrhom súhlasí. Vzhľadom k tomu, že zmluva bola uzatvorená v roku 2004, má niekoľko dodatkov, navrhujeme uzatvoriť novú nájomnú zmluvu.

Objekt „Budova Zdravotníckeho zariadenia“ (Poliklinika) Nový Smokovec získalo mesto na základe Zmluvy o prevode zdravotníckeho zariadenia v roku 2004 od Prešovského samosprávneho kraja. V zmysle tejto zmluvy je nadobúdateľ – teda mesto povinný zachovať účelové určenie majetku po dobu 10 rokov, čiže zachovať prevádzky poskytovanie zdravotníckych služieb. Aj napriek tomu, že toto zmluvné dojednanie uplynulo, mesto nemá záujem v rámci svojich kompetencií zmeniť užívanie objektu a naďalej má záujem aby objekt slúžil zdravotníckym zariadeniam.

Príloha : Návrh zmluvy o nájme

### **Stanovisko**

- **Právnik mesta** – Predkladaný návrh zmluvy o nájme nebytového priestoru spĺňa všetky náležitosti, som názoru, že predkladaný materiál je v súlade s právnymi predpismi SR a v súlade s predpismi a nariadeniami Mesta Vysoké Tatry.
- **Kontrolóra mesta** – Podľa môjho názoru materiál je v súlade s právnymi predpismi SR a v súlade s predpismi a nariadeniami Mesta Vysoké Tatry.
- **Ekonomka mesta** – Predložený materiál je v súlade s rozpočtom mesta a zákonom 583/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách ÚS a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov – odporúčam MZ materiál schváliť.

### **Stanovisko Komisie finančnej, mestského majetku a stavebnej činnosti**

Komisia odporúča uvedený materiál schváliť.

Starý Smokovec 20.6.2018

Spracoval: Alena Čechová - majetkové oddelenie

**N á v r h**  
**ZMLUVA O NÁJME**  
**NEBYTOVÉHO PRIESTORU**  
**uzatvorená v súlade so Zák. č. 116/1990 Z.z.**  
**o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov**

**č. .... - MsÚ/2018**

**I.**  
**Zmluvné strany**

1.1 Prenajímateľ : Mesto Vysoké Tatry  
So sídlom: Vysoké Tatry, 062 01 Starý Smokovec 1  
Zastúpené: Ing. Ján Mokoš, primátor  
IČO: 00326585  
Bankové spojenie: ČSOB a.s. Poprad  
IBAN: SK77 7500 0000 0040 0888 9447  
SWIFT/BIC: CEKOSKBX  
(ďalej len „prenajímateľ“)

1.2 Nájomca : AVICENA JV, s.r.o.,  
So sídlom: Šoltésovej 3473/7, 058 01 Poprad  
Zastúpená: MUDr. Jarmila Varholíková, konateľ  
IČO: 36485331  
Registrácia: Obchodný register OS v Prešove,  
odd: Sro, Vložka č. 14100/P  
(ďalej len „nájomca“ a spolu s nájomcom aj zmluvné strany)

**II.**  
**Predmet zmluvy**

- 2.1 Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti: Budova Zdravotníckeho zariadenia (bývalá Poliklinika) Nový Smokovec s.č. 27, postavenej na pozemku registra C-KN parc. 352 k.ú. Starý Smokovec, časť Nový Smokovec, zapísanej na LV 1.
- 2.2 Prenajímateľ prenájma nájomcovi nebytové priestory, nachádzajúce sa na III. nadzemnom podlaží v objekte uvedenom v čl. II. bod 2.1. o výmere: prevádzkové priestory – miestnosť č. 34 ambulancia 24,08 m<sup>2</sup>, ostatné priestory – miestnosť 35 tmavá komora 4 m<sup>2</sup>, čakáreň 6 m<sup>2</sup>, sociálne zariadenie o výmere 3 m<sup>2</sup>.  
(ďalej len „predmet nájmu“).
- 2.3 Uvedené nebytové priestory bude nájomca užívať spolu s ďalšími lekármi a to jeden deň v týždni podľa vzájomnej dohody medzi nimi.
- 2.4 Nájomca preberá predmet nájmu v stave, v akom sa nachádza, t.j. ako stojí a leží, o čom bude spísaný záznam.

**III.**  
**Účel nájmu**

Nájomca bude predmet nájmu užívať za účelom:  
- **prevádzkovanie oftamologickej ambulancie neštátneho lekára**

**IV.**  
**Doba trvania nájmu**

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli na prenájme nebytových priestoroch, uvedených v čl. II. zmluvy na dobu **neurčitú od 1.8.2018.**

- 4.2 Nájom schválilo Mestské zastupiteľstvo vo Vysokých Tatrách Uznesením č. ..../2018 zo dňa .....

## V.

### Cena za nájom

- 5.1 Nájomné je určené v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Vysoké Tatry schválenými Mestským zastupiteľstvom vo Vysokých Tatrách a dohodou zmluvných strán.
- 5.2 Ročná výška nájomného za prenajaté priestory predstavuje:
- |  |                                |             |                 |
|--|--------------------------------|-------------|-----------------|
| prevádzkové priestory                        | 24,08 m <sup>2</sup> x 13,50 € | t.j.        | 325,08 €        |
| ostatné priestory                            | 10,00 m <sup>2</sup> x 8,30 €  | t.j.        | 83,00 €         |
| Ročná výška nájmu zvýšená o 10 %             |                                |             | 448,89 €        |
| <b>Nájomca sa podieľa na 1/3 z nájomného</b> |                                | <b>t.j.</b> | <b>149,63 €</b> |
| Sociálne zariadenie                          |                                |             | 1,00 €          |

---

### Celkom ročne

**150,63 €**

(slovom:jednostopäťdesiatEurošesdesiattriCentov)

- 5.3 Prenajímateľ má právo požadovať zvýšenie výšky nájomného o percentuálnu mieru ročnej inflácie oficiálne zistenej v Slovenskej republike a vyhlásenej Štatistickým úradom SR za kalendárny rok predchádzajúci kalendárnemu roku, v ktorom má dôjsť k zvýšeniu nájomného. Takáto úprava výšky nájomného bude prenajímateľom vykonaná písomným oznámením nájomcovi, ktorá nadobúda platnosť a účinnosť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po dni doručenia písomného oznámenia nájomcovi, pokiaľ nebude uvedený neskorší dátum platnosti a účinnosti novej výšky nájomného určenej so zohľadnením ročnej inflácie podľa tejto zmluvy.
- 5.4 Zvýšená výška nájomného na základe doručeného oznámenia prenajímateľa za daný kalendárny rok bude vzatá za základ pre nový výpočet nájomného pre nasledujúci kalendárny rok pri totožnom ďalšom postupe, ak bude prenajímateľom uplatnený. Takýto postup platí pri výpočte výšky nájomného za každý nový kalendárny rok po celú dobu trvania tejto zmluvy.
- 5.5 Prenajímateľ má právo a nájomca je povinný uzatvoriť dodatok k Zmluve, prípadne novú zmluvu v prípade schválenia nového predpisu o oceňovaní nehnuteľností alebo ak bude novelizáciou Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta schválená iná minimálna cena za nájom.
- 5.6 Zmluvné strany sa dohodli, že všetky prevádzkové náklady /odber plynu, vodné a stočné, elektrickú energiu a vykurovanie/ bude nájomca uhrádzať formou zálohových platieb vo výške predpokladaných ročných nákladov na prenajatý priestor, a to na základe samostatne uzatvorenej zmluvy s Tatry Teplo, s.r.o. na jeho účet.
- 5.7 Ďalšie prevádzkové náklady, napr. odvoz komunálneho odpadu hradí nájomca v súlade s platným Všeobecným záväzným nariadením Mesta Vysoké Tatry o miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady; služby telekomunikácií a pod. na základe ním uzatvorených zmlúv o dodávke týchto služieb.

## VI.

### Splatnosť nájomného

- 6.1 Nájomné je splatné dvakrát ročne a to do 31.marca a 30.septembra v danom roku vo výške 1/2 dohodnutého nájomného: **75,30 €**  
Variabilný symbol pre platby za nájomné bude každoročne upravený podľa priloženej inštrukcie.
- 6.2 Nájomca poukáže platbu nájomného na účet prenajímateľa. Povinnosť zaplatiť nájomné je splnená pripísaním poukázanej sumy na účet prenajímateľa.
- 6.3 V prípade nedodržania doby splatnosti má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi úroky z omeškania vo výške 0,02 % za každý omeškaný deň.

## **VII.**

### **Skončenie nájmu**

- 7.1 Nájom je možné ukončiť na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, písomnou formou.
- 7.2 Prenajímateľ a nájomca môžu ukončiť zmluvu výpoveďou bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je dva mesiace; počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 7.3 V deň ukončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenájomcovi uvoľnené priestory v stave, ktorý zodpovedá obvyklému opotrebeniu s prihliadnutím na riadne užívanie a údržbu. O odovzdaní sa spíše záznam.

## **VIII.**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

- 8.1 Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie na dohodnutý účel.
- 8.2 Prenajímateľ alebo ním určený splnomocnený zamestnanec majú právo vstupovať za prítomnosti nájomcu do prenajatých nebytových priestorov za účelom kontroly dodržiavania účelu nájmu a zisťovania ich technického stavu.
- 8.3 Prenajímateľ prehlasuje, že predmet nájmu nie je zaťažený právami tretích osôb, ktoré by mohli nájomcovi brániť v jeho riadnom užívaní.
- 8.4 Nájomca nesmie dať predmet nájmu, ani jeho časť do podnájmu ďalšej osobe bez súhlasu mestského zastupiteľstva.
- 8.5 Obe zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 15 dní, kedy ku zmene došlo, písomne oznámiť druhej zmluvnej strane každú zmenu týkajúcu sa zmeny právnej subjektivity (ako napr. zmena právnej formy, zmena obchodného mena, zmena sídla a pod.), ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom.
- 8.6 Nájomca je povinný zabezpečovať v plnom rozsahu vo vzťahu k účelu nájmu a predmetu nájmu plnenie povinností, vyplývajúcich z dodržiavania zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, ako aj ostatných súvisiacich predpisov, zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov vrátane starostlivosti o požiarno-technické zariadenia, elektrickú inštaláciu ako aj predpisov o ochrane životného prostredia. Nájomca je povinný vykonávať na vlastné náklady revíziu vyhradených technických zariadení v zmysle platných predpisov v priestoroch, ktoré sú predmetom tejto zmluvy podľa Čl. II., bod 2.2. Kópie o vykonaných prehliadkach a skúškach je povinný odovzdať prenájomcovi.
- 8.7 Počas doby trvania nájmu nájomca môže vynakladať investície a vykonávať stavebné úpravy a opravy na predmete nájmu len po písomnom súhlase prenájomcu, v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Vysoké Tatry v platnom znení.
- 8.8 Pred začatím takto schválených a odsúhlasených prác je nájomca povinný predložiť žiadosť, projekt, rozpočet prác a súhlas prenájomcu, podľa rozsahu prác aj súhlas príslušného stavebného úradu. Po ukončení prác nájomca predloží faktúry a súpis vykonaných prác. Prenajímateľ práce prevezme o čom vyhotoví písomný záznam.
- 8.9 Prenajímateľ môže rozhodnúť po predchádzajúcom súhlase mestského zastupiteľstva, že vynaložené investície, ktoré zhodnotia stavebnú podstatu predmetu nájmu budú z nájmu odpočítané.
- 8.10 O zápočte investícií bude vyhotovený dodatok k nájmovej zmluve.
- 8.11 Nájomca nemá nárok na náhradu vynaložených investícií do predmetu nájmu, ktoré prenájomcom neboli odpočítané.
- 8.12 Nájomca je povinný podieľať sa na nákladoch za spotrebu energií za užívanie spoločných priestorov podľa podielu prenajatej plochy k ploche spoločných priestorov.
- 8.13 Nájomca je povinný podieľať sa na upratovaní spoločných priestorov.
- 8.14 Bežné opravy a údržbu predmetu nájmu bude nájomca vykonávať sám, na vlastné náklady.
- 8.15 Nájomca súhlasí s tým, že ak prenájomca bude nútený obmedziť alebo vylúčiť prevádzku niektorých častí budovy alebo technických zariadení, alebo preruší dodávku energií v záujme odvrátenia vzniku

- škody, alebo zmenšenia jej následkov, alebo v prípade iných objektívnych okolností, nemá nájomca nárok na náhradu škody a prenajímateľ nemá povinnosť zabezpečiť náhradné kapacity.
- 8.16 Nájomca berie na vedomie zákaz reklamy v budove a na budove iným spôsobom ako dohodnutým. Nájomca je povinný požiadať prenajímateľa o písomný súhlas s priložením návrhu reklamy.
- 8.17 Reklamné plochy budú riešené žiadosťou o povolenie reklamy na príslušnom Stavebnom úrade.

## **IX.**

### **Doručovanie**

Akékoľvek doručovanie podľa Zmluvy nadobúda účinnosť po tom, ako nastane najskoršia z nasledujúcich udalostí:

- prevzatie zásielky adresátom,
- odmietnutie prevzatia zásielky adresátom alebo odmietnutie adresáta vystaviť potvrdenie o odmietnutí prevzatia osobne doručovanej zásielky, alebo
- dňom vrátenia zásielky odosielajúcej zmluvnej strane z dôvodu neprevzatia adresátom.

## **X.**

### **Poistenie predmetu nájmu**

- 10.1 Poistenie objektu, kde sa predmet nájmu nachádza pre prípad poškodenia alebo zničenia veci živelnou udalosťou je zabezpečené v rozsahu poistnej zmluvy dojednanej prenajímateľom.
- 10.2 Poistenie vecí a majetku pre prípad odcudzenia alebo poškodenia, ktoré sú vo vlastníctve nájomcu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady uzavretím samostatného poistenia.

## **XI.**

### **Záverečné ustanovenia**

- 11.1 Táto Zmluva je platná dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda deň nasledujúci po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
- 11.2 Táto zmluva bola schválená Mestským zastupiteľstvom vo Vysokých Tatrách Uznesením č. .../2018 zo dňa .....
- 11.3 Pre vzťahy neupravené touto Zmluvou platia ustanovenia Zákona č.116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov o nájme a podnájme nebytových priestorov a všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájme.
- 11.4 Zmeny a dodatky k tejto Zmluve možno uskutočniť len písomne, so súhlasom oboch zmluvných strán, písomne, formou číslovaných dodatkov, po predchádzajúcom schválení mestským zastupiteľstvom.
- 11.5 Zmluvné strany sa zaväzujú riešiť prípadné spory zo Zmluvy prednostne dohodou a rokovaním.
- 11.6 Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana dostane po 2 vyhotoveniach.
- 11.7 Zmluvné strany sa oboznámili s obsahom tejto Zmluvy, rozumejú jej a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Starom Smokovci .....

.....  
prenajímateľ

.....  
nájomca