



OZNÁMENIE O VYHLÁSENÍ OBCHODNEJ VEREJNEJ SÚŤAŽE

o najvhodnejší návrh na uzavretie zmluvy o nájme nebytových priestorov

Mesto Stupava, ako vlastník majetku obce, v súlade s ustanoveniami § 9a ods. 1 písm. a) a § 9b ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, a na základe Uznesenia Mestského zastupiteľstva v Stupave č. 196/2025 zo dňa 13.11.2025 o spôsobe nájmu nebytových priestorov, týmto

v y h l a s u j e

obchodnú verejnú súťaž

o najvhodnejší návrh na uzavretie zmluvy o nájme nebytových priestorov tvoriacich ambulanciu a podiel na spoločne užívaných priestoroch v stavbe so súpisným číslom 952, popis stavby: zdravotné stredisko, druh stavby: budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia, postavenej na parcele reg. „C“ KN č. 176/4, evidovanej Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom, na LV č. 2783 pre k.ú.: Stupava, obec: STUPAVA, okres: Malacky, vo výlučnom vlastníctve mesta Stupava, o výmere celkom 112,18 m², s týmito podmienkami:

A. PREDMET SÚŤAŽE

1. Predmetom obchodnej verejnej súťaže je výber najvhodnejšieho návrhu na uzavretie zmluvy o nájme nebytových priestorov, predmetom ktorej je odplatné prenechanie nehnuteľného majetku mesta Stupava do dočasného užívania nájomcovi, a to nebytových priestorov v stavbe so súpisným číslom 952, popis stavby: zdravotné stredisko, druh stavby: budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia, postavenej na parcele reg. „C“ KN č. 176/4, evidovanej Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom, na LV č. 2783 pre k.ú.: Stupava, obec: STUPAVA, okres: Malacky, vo výlučnom vlastníctve mesta Stupava, a to konkrétne:

miestnosť č. 52 – výmera 8,33 m²
miestnosť č. 53 – výmera 10,16 m²
miestnosť č. 58 – výmera 35,46 m²
miestnosť č. 59 – výmera 7,27 m²
miestnosť č. 60 – výmera 10,89 m²
miestnosť č. 61 – výmera 3,34 m²
miestnosť č. 62 – výmera 4,07 m²
miestnosť č. 63 – výmera 11,20 m²
miestnosť č. 64 – výmera 1,61 m²
miestnosť č. 65 – výmera 1,29 m²
miestnosť č. 66 – výmera 1,32 m²
miestnosť č. 67+č. 68 – výmera 8,55 m²

miestnosť č. 69 – výmera 4,04 m²

miestnosť č. 70 – výmera 4,65 m².

Spolu: 112,18 m² (prízemie – bočná časť budovy).

Nebytové priestory sa prenajímajú ako celok. Pôdorys stavby s vyznačením predmetu nájmu je prílohou návrhu Zmluvy o nájme nebytových priestorov.

2. **Minimálna navrhovaná výška nájomného**, za ktorú sa nebytové priestory ponúkajú do nájmu je 8,94 EUR/m²/rok.

3. **Cena za služby spojené s užívaním** nebytových priestorov určené paušálnou sumou, toho času vo výške 78,80 EUR/m²/rok (pri celkovej výmere 112,18 m² tak cena služieb predstavuje sumu 8.839,78 EUR ročne).

(Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku úhrad za služby v súlade s platnými právnymi predpismi a zmenou cien dodávateľov energií a služieb.)

4. **Účelom nájmu** je prevádzkovanie zdravotníckeho zariadenia a poskytovanie plnohodnotnej zdravotnej starostlivosti, konkrétny medicínsky odbor, v ktorom bude zdravotná starostlivosť poskytovaná, špecifikuje uchádzač v súťažnom návrhu.

5. **Doba nájmu**: na dobu neurčitú, s predpokladaným začiatkom nájmu najskôr od 01.03.2026.

Nájomný vzťah vznikne dňom nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy, ktorá bude uzavretá v súlade so vzorom zmluvy, tvoriacim prílohu tejto obchodnej verejnej súťaže.

6. **Vyhlasovateľ** umožní obhliadku predmetu nájmu po predchádzajúcej dohode so záujemcom. Kontakt na dohodnutie termínu obhliadky bude zverejnený spolu s týmto oznámením.

Kontakt na obhliadku: Renata Mištinová, email: renata.mistinova@stupava.sk, t.č. 02/60200926.

7. **Zámer** prenajať nebytové priestory formou obchodnej verejnej súťaže schválilo Mestské zastupiteľstvo v Stupave uznesením č. 196/2025 zo dňa 13.11.2025.

B. SPÔSOB PREDKLADANIA SÚŤAŽNÉHO NÁVRHU A JEHO NÁLEŽITOSTI

1. Súťaž prebieha formou písomného predloženia návrhov – elektronicky prostredníctvom elektronickej schránky mesta Stupava alebo v listinnej forme.
2. Záujemca predloží návrh zmluvy o nájme nebytových priestorov v záväznom znení, ktoré poskytne vyhlasovateľ. Uchádzač do vzoru zmluvy doplní iba:
 - a) Svoje identifikačné údaje (obchodné meno/meno a priezvisko, sídlo/adresa, IČO, DIČ, kontaktné údaje).
 - b) Navrhovanú výšku nájomného za m²/rok (nie nižšiu ako minimálna výška uvedená v časti A bod 2),
 - c) Účel nájmu (špecifikácia medicínskeho odboru).

3. Povinné prílohy:

a) **písomné vyhlásenie** uchádzača o tom, že sa oboznámil s podmienkami obchodnej verejnej súťaže a v plnom rozsahu s nimi súhlasí,

b) **písomné vyhlásenie** uchádzača, že nemá voči mestu Stupava žiadne splatné peňažné záväzky (bezdlžnosť voči mestu).

c) doklad preukazujúci odbornú/profesijnú spôsobilosť na poskytovanie zdravotnej starostlivosti v príslušnom medicínskom odbore podľa osobitných predpisov (napr. povolenie na prevádzkovanie zdravotníckeho zariadenia, prípadne oprávnenie na výkon zdravotníckeho povolenia).

4. Podpis a jazyk:

Návrh zmluvy aj všetky prílohy musia byť vyhotovené v slovenskom jazyku a musia byť podpísané osobou oprávnenou za uchádzača konať. (štatutárny orgán, resp. splnomocnený zástupca, v takom prípade sa prikladá aj plná moc). podpísané oprávnenou osobou.

5. **Listinné návrhy** sa predkladajú v 3 vyhotoveniach v zalepenej obálke s výrazným označením

„OVS – NÁJOM NEBYTOVÝCH PRIESTOROV V ZDRAVOTNOM STREDISKU – NEOTVÁRAŤ“

Na adresu:

Mesto Stupava, Hlavná 1/24, 900 31 Stupava. Na obálke musí byť uvedená aj identifikácia záujemcu.

6. Každý záujemca môže podať iba jeden súťažný návrh. Návrhy, ktoré nebudú obsahovať všetky povinné náležitosti podľa tejto časti, budú zo súťaže vylúčené.

C. ČASOVÝ PLÁN SÚŤAŽE

1. Lehota na predkladanie návrhov:

do 30.12.2025 do 14:00 (rozhodujúci je čas doručenia návrhu mestu Stupava – či už do podateľne v listinnej forme alebo do elektronickej schránky mesta).

2. Otváranie obálok / spracovanie doručených návrhov:

Otváranie obálok a spracovanie elektronicke doručených návrhov sa uskutoční najneskôr do 15 pracovných dní po uplynutí lehoty na predkladanie návrhov. O priebehu otvárania obálok bude vyhotovený písomný protokol.

3. Vyhodnotenie návrhov:

Vyhodnotenie súťažných návrhov uskutoční hodnotiaca komisia na neverejnom zasadnutí najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa otvárania obálok.

4. Zverejnenie výsledku súťaže:

Výsledok vyhodnotenia súťaže (poradie uchádzačov a identifikácia úspešného uchádzača) bude zverejnený na úradnej tabuli a webovom sídle mesta Stupava najmenej na dobu 30 dní.

D. VYHODNOTENIE NÁVRHOV

1. Hodnotiaca komisia:

Súťažné návrhy vyhodnotí komisia v zložení 5 členov:

- 2 zástupcovia – zamestnanci Mestského úradu Stupava,
- 3 zástupcovia – poslanci Mestského zastupiteľstva v Stupave.

Predseda komisie určí Mestské zastupiteľstvo v Stupave. Komisia je uznášaniaschopná, ak sú prítomní minimálne 3 členovia. O priebehu a výsledku rokovania komisie sa vyhotoví zápisnica.

2. Kritériá na hodnotenie návrhov:

a) Preferovaný medicínsky odbor:

Vyhlasovateľ uprednostňuje návrhy, ktorých účelom nájmu je poskytovanie zdravotnej starostlivosti v odbore rehabilitácia – fyziatricko-rehabilitačná starostlivosť.

b) Ak podá súťažný návrh viac uchádzačov v odbore rehabilitácia – fyziatricko-rehabilitačná starostlivosť, poradie medzi nimi určí komisia podľa týchto kritérií:

- existencia zmluvného vzťahu so zdravotnou poisťovňou (uchádzač preukáže kópiou zmluvy so zdravotnou poisťovňou alebo jej potvrdením),
- výška ponúknutého nájomného za m²/rok (vyššie nájomné = vyššie poradie).

c) Ak v preferovanom odbore nebude predložený žiadny návrh, alebo nebude možné uzavrieť zmluvu so žiadnym uchádzačom v preferovanom odbore, rozhoduje najvyššia ponúknutá cena nájomného za m²/rok medzi všetkými uchádzačmi, ktorí spĺňajú ostatné podmienky súťaže.

d) Pri rovnakých ponukách nájomného rozhoduje skorší dátum a čas doručenia súťažného návrhu mestu Stupava.

e) Ak ani na základe tohto kritéria nebude možné určiť poradie (napr. zhodný čas doručenia), poradie sa určí žrebom, o čom bude vyhotovený osobitný záznam.

3. Výsledok vyhodnotenia:

Na základe hodnotenia podľa vyššie uvedených kritérií komisia zostaví poradie uchádzačov.

S uchádzačom, ktorý sa umiestni na 1. mieste, bude predložený Mestskému zastupiteľstvu v Stupave návrh na uzatvorenie nájomnej zmluvy. Nájomná zmluva bude uzavretá po schválení Mestským zastupiteľstvom a po splnení všetkých zákonných podmienok (vrátane zverejnenia zmluvy podľa zákona o slobode informácií).

E. ĎALŠIE PODMIENKY SÚŤAŽE

1. Odchýlky od podmienok tejto obchodnej verejnej súťaže nie sú prípustné. Návrh, ktorý nebude v súlade s podmienkami súťaže alebo ktorého obsah bude v rozpore so vzorom nájomnej zmluvy, môže byť zo súťaže vylúčený.
2. Návrhy, v ktorých bude navrhnuté nájomné nižšie ako minimálna výška nájomného uvedená v časti A bod 2, budú zo súťaže vylúčené.
3. Súťažné návrhy doručené po uplynutí lehoty na predkladanie návrhov, ako aj návrhy neúplné (chýbajúce prílohy, podpis, identifikácia uchádzača a pod.), nebudú do hodnotenia zaradené a budú zo súťaže vylúčené.
4. Účasťou v súťaži uchádzač berie na vedomie, že náklady spojené s účasťou na tejto obchodnej verejnej súťaži znáša v plnom rozsahu sám a nemá nárok na náhradu týchto nákladov zo strany mesta Stupava, a to ani v prípade zrušenia súťaže alebo neuzavretia nájomnej zmluvy.
5. Zrušenie súťaže:

Mesto Stupava si vyhradzuje právo:

- túto obchodnú verejnú súťaž kedykoľvek zrušiť,
- odmietnuť všetky predložené návrhy,

a to aj bez uvedenia dôvodu, a to až do okamihu podpisu nájomnej zmluvy s úspešným uchádzačom. Uchádzačom v takom prípade nevzniká voči mestu Stupava nárok na náhradu akýchkoľvek nákladov, škody alebo ušlého zisku.

6. Podaním súťažného návrhu uchádzač potvrdzuje, že sa oboznámil so všetkými podmienkami tejto obchodnej verejnej súťaže a súhlasí s nimi.

Príloha:

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÉHO PRIESTORU

uzatvorená podľa § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“)

Článok I.

Zmluvné strany

1.1. Prenajíateľ:

| | |
|-------------------|--|
| Názov: | mesto Stupava |
| Sídlo: | Hlavná 1/24, 900 31 Stupava |
| IČO: | 00 305081 |
| DIČ: | 2020643724 |
| IČ DPH: | nie je platcom DPH |
| Štatutárny orgán: | Mgr. Peter Novisedlák, MBA, primátor mesta |
| Bankové spojenie: | Prima banka Slovensko a.s. |
| IBAN: | SK14 5600 0000 0033 2064 4001 |

(ďalej len „**Prenajíateľ**“)

a

1.2. Nájomca:

Obchodné meno:
Sídlo:
IČO:
DIČ:
IČ DPH:
Štatutárny orgán:
Zápis v Obchodnom alebo inom registri:
Bankové spojenie:
IBAN:

alebo

Meno a priezvisko/Obchodné meno:
Adresa/miesto výkonu činnosti:
IČO:
DIČ:
IČ DPH:
Štatutárny orgán:
Zápis v živnostenskom alebo inom registri:
Bankové spojenie:
IBAN:

(ďalej len „**Nájomca**“)

(Prenajíateľ a Nájomca spolu ďalej ako „**Zmluvné strany**“ alebo jednotlivito „**Zmluvná strana**“).

Článok II.

Úvodné ustanovenia

- 2.1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom všetkých nebytových priestorov v stavbe so súpisným číslom 952, popis stavby: zdravotné stredisko, druh stavby: budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia, postavená na parcele reg. „C“ KN č. 176/4 o výmere 1281 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, evidovanej Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom, na LV č. 2783 pre k.ú. Stupava, obec: STUPAVA, okres: Malacky, lokalita: Zdravotnícka ulica (ďalej len „stavba“).
- 2.2. Mestské zastupiteľstvo v Stupave na svojom zasadnutí konanom dňa 13.11.2025 uznesením č. 196/2025 schválilo vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže na nájom nebytových priestorov vrátane jej podmienok.
- 2.3. Nájomca uzatvára túto Zmluvu ako úspešný uchádzač OVS, ktorého návrh bol vyhodnotený ako najvhodnejší podľa pravidiel OVS.
- 2.4. Návrh tejto Zmluvy je záväzný čo do obsahu; jednotková cena nájomného a z nej plynúca celková cena za Predmet nájmu sa doplní pri podpise zmluvy podľa výsledku OVS. Neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy je Príloha č. 3 – Víťazný návrh uchádzača, z ktorého sa preberá jednotková cena nájomného (€/m²/rok).

Článok III.

Predmet Zmluvy, predmet nájmu a účel nájmu

- 3.1. Predmetom Zmluvy je záväzok Prenajíateľa prenechať Nájomcovi dočasne za odplatu do užívania nebytové priestory podľa bodu 3.2 (ďalej len „**Predmet nájmu**“) na dohodnutý účel a záväzok Nájomcu Predmet nájmu prevziať, užívať ho v súlade so Zmluvou a platiť dohodnuté nájomné a platby za služby.
- 3.2. Predmet nájmu tvoria nebytové priestory na prízemí Stavby (z boku budovy): miestnosť č. 52 – 8,33 m²; č. 53 – 10,16 m²; č. 58 – 35,46 m²; č. 59 – 7,27 m²; č. 60 – 10,89 m²; č. 61 – 3,34 m²; č. 62 – 4,07 m²; č. 63 – 11,20 m²; č. 64 – 1,61 m²; č. 65 – 1,29 m²; č. 66 – 1,32 m²; č. 67+č.68 – 8,55 m²; č. 69 – 4,04 m²; č. 70 – 4,65 m²; spolu 112,18 m². Pôdorys s vyznačením Predmetu nájmu tvorí Prílohu č. 2 a je neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy.
- 3.3. Účelom nájmu je prevádzkovanie zdravotníckeho zariadenia a poskytovanie zdravotnej starostlivosti v medicínskom odbore: (doplní Nájomca v návrhu do OVS). Nájomca je povinný mať po celú dobu nájmu platné oprávnenie/povolenie podľa zákona č. 578/2004 Z. z.
- 3.4. Nájomca vyhlasuje, že si Predmet nájmu pred podpísaním Zmluvy obhliadol a preberá ho v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie; prípadné zjavné vady uvedie v odovzdávacom protokole.

Článok IV.

Nájomné a platby za služby

- 4.1. Nájomné sa určuje ako jednotková cena v €/m²/rok podľa víťazného návrhu OVS (uvedeného v Prílohe č. 3). Celková ročná cena nájmu sa vypočíta ako jednotková cena × 112,18 m².
- 4.2. Nájomca uhradza paušálne platby za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu (energie, vodné, stočné, upratovanie spoločných priestorov, spoločné prevádzkové náklady) podľa Sadzobníka služieb Prenajíateľa účinného ku dňu vyúčtovania (Príloha č. 4).

- 4.3. Nájomné a služby spojené s užívaním nebytového priestoru sú splatné štvrtročne vopred (15. 2., 15. 5., 15. 8., 15. 11.) na účet Prenajímateľa. Alikvotnu časť za štvrtrok vzniku nájmu uhradí Nájomca do 15 dní od účinnosti Zmluvy.
- 4.4. Ak je nájomca s úhradou nájomného alebo zálohových platieb alebo ich časti v omeškaní, je prenajímateľ oprávnený od nájomcu požadovať zaplatenie úroku z omeškania vo výške podľa § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.
- 4.5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného a/alebo zálohových platieb sa okrem úroku z omeškania nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% denne z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania až do jeho úplného zaplatenia. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplatenej zmluvnej pokuty. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcova povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ktorá je zabezpečená zmluvnou pokutou. Nájomca sa zaväzuje zmluvnú pokutu uhradiť do 7 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy alebo faktúry na jej zaplatenie a to na účet prenajímateľa uvedený v Článku I. tejto Zmluvy, prípadne v písomnej výzve/faktúre.
- 4.6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jedenkrát v kalendárnom roku k prvému aprílu jednostranne zvýšiť výšku nájomného podľa bodu 4.1. Zmluvy o percentuálnu mieru inflácie podľa vývoja indexu spotrebiteľských cien publikovanú Štatistickým úradom Slovenskej republiky v januári nasledujúceho roku. O novej výške nájomného podľa predchádzajúcej vety bude nájomca písomne informovaný najneskôr do 31.marca príslušného kalendárneho roka a nájomca je povinný od splatnosti najbližšieho nájomného platiť zvýšené nájomné. Rozdiel medzi zaplateným nájomným a nájomným zvýšeným za obdobie od 1.januára do 31.marca je nájomca uhradiť do desiatich (10) pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia prenajímateľa o zvýšení nájomného.
- 4.7. Úprava paušálu služieb: pri zmene cien vstupov môže Prenajímateľ jednostranne upraviť platby, účinné od 1. dňa mesiaca po doručení oznámenia.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

5.1 Prenajímateľ je povinný najmä:

- a) odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie,
- b) udržiavať na svoje náklady predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie po celú dobu nájmu, okrem bežnej údržby, ktorú zabezpečuje nájomca,
- c) zabezpečovať riadne poskytovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu,
- d) prenajímateľ je povinný zabezpečiť vykonanie opráv nad rámec drobných opráv a nad rámec bežnej údržby, ktoré mu nájomca nahlásil t.j. nad 500 Eur.

5.2 Prenajímateľ je oprávnený najmä

- a) kontrolovať, či predmet nájmu nájomca užíva riadne a na dohodnutý účel a či plní aj ostatné povinnosti vyplývajúce zo zmluvy a za tým účelom vstúpiť na predmet nájmu v prítomnosti nájomcu,
- b) vstúpiť na predmet nájmu aj bez prítomnosti nájomcu s jeho predchádzajúcim súhlasom,
- c) vstúpiť na predmet nájmu aj bez prítomnosti nájomcu a bez jeho predchádzajúceho súhlasu, ak je to potrebné z dôvodu ochrany zdravia alebo bezpečnosti ľudí alebo životného prostredia alebo ochrany majetku prenajímateľa alebo ak v prípade dôvodného podozrenia z páchania trestnej činnosti na predmete nájmu.

5.3 Nájomca je povinný najmä:

- a) užívať predmet nájmu výhradne na dohodnutý účel, v rozsahu a za podmienok dohodnutých v zmluve,
- b) včas uhrádzať nájomné a platby za služby, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené,
- c) chrániť predmet nájmu pred poškodením alebo zničením,
- d) zabezpečovať na vlastné náklady bežnú údržbu predmetu nájmu a drobné opravy na predmete nájmu; za drobnú opravu sa považujú opravy nebytového priestoru, súvisiacich priestorov, zariadenia alebo vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok, ak náklad na jednu opravu neprevýši 500,- Eur,
- e) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré presahujú rámec bežnej údržby a rámec drobných opráv a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv,
- f) nahradiť prenajímateľovi škodu spôsobenú nesplnením povinnosti uvedenej v príme e) tohto bodu
- g) nahradiť prenajímateľovi škodu spôsobenú na predmete nájmu nájomcom, jeho zamestnancami alebo inými osobami, ktorým nájomca umožnil predmet nájmu užívať, prípadne, ktorým umožnil vstup na predmet nájmu,
- h) umožniť prenajímateľovi vstup a obhliadku predmetu nájmu za účelom kontroly, či je predmet nájmu užívaný na dohodnutý účel a za podmienok ustanovených touto Zmluvou, a to najneskôr do 3 dní odo dňa doručenia písomnej žiadosti o sprístupnenie predmetu nájmu,
- i) umožniť prenajímateľovi vstup, vykonanie obhliadky a nevyhnutných úkonov v prípade potreby odbornej revízie elektroinštalácie alebo v prípade mimoriadnych udalostí (havária kúrenia, vody) a v iných obdobných prípadoch, a to bez zbytočného odkladu po oznámení (aj telefonickom) potreby takého vstupu prenajímateľom
- j) odovzdať predmet nájmu po skončení zmluvy prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a stavebné úpravy vykonané so súhlasom prenajímateľa,
- k) dodržiavať predpisy o požiarnej ochrane najmä zákon č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov, niest zodpovednosť v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu Predmetu nájmu vrátane hasiacich prístrojov v nich nachádzajúcich sa, vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie;
- l) dodržiavať a zabezpečovať plnenie povinností vyplývajúce z všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti hygieny, bezpečnosti ochrany a zdravia pri práci a ochrany životného prostredia.

5.4 Nájomca je oprávnený najmä:

- a) užívať predmet nájmu v rozsahu a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve výhradne na dohodnutý účel,
- b) vybaviť predmet nájmu zariadením podľa vlastného uváženia v súlade s dohodnutým účelom nájmu,
- c) prenechať predmet nájmu do podnájmu alebo užívania tretej osobe iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa,
- d) vykonávať na predmete nájmu stavebné úpravy, opravy, udržiavacie práce, rekonštrukciu alebo modernizáciu iba s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa, v ktorom bude presne špecifikovaný rozsah, charakter a predbežná cenová kalkulácia plánovaných zmien. Nájomca je v takomto prípade spolu so žiadosťou o súhlas so stavebnými úpravami povinný prenajímateľovi predložiť svoj investičný zámer v textovej aj grafickej časti s uvedením účelu

navrhovaného riešenia a popisu stavebných prác, spôsobu financovania, predbežnou výškou nákladov a príslušnou projektovou dokumentáciou, prípadne zakreslením. Výsledok úprav, opráv, prác, rekonštrukcie alebo modernizácie predmetu nájmu sa stáva vlastníctvom prenajímateľa. Nájomca nemá právo na úhradu nákladov zrealizovaných úprav, opráv, udržiavacích prác, modernizácie alebo rekonštrukcie, aj keď boli vykonané so súhlasom prenajímateľa, a to ani po skončení nájmu, pokiaľ prenajímateľ sa nájomcovi písomne nezaviazal, že sa bude podieľať na úhrade týchto nákladov; v takomto prípade prenajímateľ uvedie v akej výške sa na úhrade týchto nákladov bude podieľať, nákladov; v prípade realizácie úprav alebo zásahov do elektrickej inštalácie sa nájomca zaväzuje prenajímateľovi odovzdať projektovú dokumentáciu, prípadne zakreslenie skutočného vyhotovenia, doklad o odbornej spôsobilosti osoby, ktorá práce realizovala a revíziu správu. Ak uskutočnením stavebných alebo iných úprav predmet nájmu dôjde k zvýšeniu jeho hodnoty, nájomca nie je oprávnený od prenajímateľa požadovať po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu. Počas realizácie stavebných úprav a udržiavacích prác je nájomca povinný vždy prizvať zástupcu prenajímateľa na odovzdanie a prevzatie týchto prác.

- 5.5 Zmluvné strany sa dohodli, že ak budú pri kontrole predmetu nájmu prenajímateľom zistené vady, zlý stav alebo neoprávnené stavebné úpravy, za ktoré zodpovedá nájomca, je nájomca povinný na písomnú výzvu prenajímateľa zistené vady odstrániť bez zbytočného odkladu. Ak nájomca na výzvu prenajímateľa zistené vady a nedostatky neodstráni v lehote určenej vo výzve, je na ich odstránenie oprávnený prenajímateľ, pričom je od nájomcu oprávnený požadovať úhradu preukázaných vynaložených nákladov, ktoré vznikli v súvislosti s realizáciou prác, ktoré bol povinný vykonať nájomca podľa tohto bodu zmluvy. Nájomca sa zaväzuje tieto náklady prenajímateľovi uhradiť do 14 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy na ich úhradu.

Článok VI.

Doba nájmu a skončenie nájmu

- 6.1. Táto Zmluva sa uzatvára **na dobu neurčitú odo dňa účinnosti tejto zmluvy**
- 6.2. Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi Predmet nájmu po nadobudnutí účinnosti tejto Zmluvy. Odovzdanie sa uskutoční písomným protokolom podpísaným oprávnenými zástupcami Prenajímateľa a Nájomcu.
- 6.3. Nájomný vzťah založený touto Zmluvou možno ukončiť:
- 6.3.1. písomnou dohodou Zmluvných strán;
 - 6.3.2. písomnou výpoveďou Zmluvy podľa bodu 3 tohto článku Zmluvy s výpovednou lehotou tri (3) mesiace;
 - 6.3.3. písomným odstúpením Prenajímateľa od Zmluvy podľa bodu 6.4 tohto článku Zmluvy;
 - 6.3.4. iným spôsobom ustanoveným príslušnými platnými a účinnými právnymi predpismi.
- 6.4. Ktorákoľvek Zmluvná strana má právo kedykoľvek Zmluvu vypovedať, a to písomnou výpoveďou z akéhokoľvek dôvodu alebo bez uvedenia dôvodu, doručenou druhej Zmluvnej strane, pričom výpovedná doba, ktorá bola dojednaná ako trojmesačná, začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane v súlade s § 582 a 582a OZ.
- 6.5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zániku tejto Zmluvy výpoveďou má Nájomca nárok na vrátenie alikvotnej časti už zaplateného Nájomného a ceny služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

- 6.6. Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od tejto Zmluvy aj z nasledujúcich dôvodov:
- 6.6.1. ak Nájomca napriek písomnej výzve Prenajímateľa aj po uplynutí dodatočnej tridsať (30) dňovej lehoty na nápravu odo dňa doručenia výzvy užíva Predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel;
 - 6.6.2. ak Nájomca napriek písomnej výzve Prenajímateľa aj po uplynutí dodatočnej tridsať (30) dňovej lehoty na nápravu odo dňa doručenia výzvy užíva Predmet nájmu spôsobom alebo trpí také užívanie, že Prenajímateľovi a/alebo užívateľom susediacich nebytových priestorov alebo nehnuteľností vzniká škoda alebo že Prenajímateľovi a/alebo užívateľom susediacich nebytových priestorov alebo nehnuteľností bezprostredne hrozí značná škoda, alebo sú bezprostredne ohrozené alebo poškodené oprávnené záujmy Prenajímateľa a/alebo užívateľov susediacich nebytových priestorov alebo nehnuteľností;
 - 6.6.3. ak je Nájomca v omeškaní s úhradou splatného Nájomného alebo jeho časti o viac ako tridsať (30) dní;
 - 6.6.4. ak Nájomca dal Predmet nájmu do užívania (napr. podnájmu alebo výpožičky) bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa;
 - 6.6.5. ak s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu verejnej moci je potrebné Predmet nájmu vypratať;
 - 6.6.6. ak Nájomca porušil svoju povinnosť získať predchádzajúci písomný súhlas alebo schválenie Prenajímateľa podľa tejto Zmluvy;
 - 6.6.7. ak nájomca uskutočňuje na predmete nájmu stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 6.7. Odstúpenie od zmluvy podľa bodu 6.6. tejto zmluvy musí byť písomné a doručené druhej zmluvnej strane. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane a zmluvný vzťah sa týmto okamihom končí. Odstúpením od zmluvy nie je dotknuté právo odstupujúcej zmluvnej strany na náhradu škody, ktorá jej vznikla v súvislosti s touto zmluvou do dňa jej skončenia.
- 6.8. Nájomca je po skončení nájmu na základe tejto Zmluvy povinný Predmet nájmu do siedmich (7) dní odo dňa skončenia nájmu protokolárne odovzdať Prenajímateľovi. Úpravy a zmeny Predmetu nájmu, okrem tých, ktoré vykonal s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa, je Nájomca povinný pred odovzdaním Predmetu nájmu odstrániť na vlastné náklady, ak sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak. V prípade, že tak Nájomca nevykoná, t.j. ak poruší povinnosť podľa prvej alebo druhej vety tohto bodu, je Prenajímateľ oprávnený odstrániť ich vypratáním v plnom rozsahu na náklady Nájomcu. Úpravy a zmeny vykonané Nájomcom na Predmete nájmu so súhlasom Prenajímateľa nie je Nájomca povinný pri skončení nájmu odstrániť, pokiaľ Prenajímateľ svoj súhlas nepodmienil odstránením úprav po skončení nájmu.
- 6.9. Pre prípad porušenia povinnosti nájomcu včas odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi po skončení nájmu, si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 50,00 Eur za každý aj začatý deň omeškania až do odovzdania predmetu nájmu. Zmluvnú pokutu sa nájomca zaväzuje zaplatiť do 7 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy na jej zaplatenie. Zaplatením zmluvnej pokuty sa nájomca nezbavuje povinnosti nahradiť prenajímateľovi náhradu za užívanie predmetu nájmu vo výške dohodnutého nájomného a ceny za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.
- 6.10. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zániku tejto Zmluvy pred zaplatením Nájomného a Nákladov za príslušný kalendárny štvrtrok sa Nájomca zaväzuje uhradiť alikvotnú časť Nájomného a Nákladov za príslušný kalendárny štvrtrok od 1. dňa príslušného kalendárneho štvrtroka ku dňu zániku tejto Zmluvy najneskôr do dňa skončenia /zániku tejto Zmluvy.

- 6.11. Zmluvné strany sa dohodli, že skončením tejto zmluvy nezanikajú tie jej ustanovenia, z povahy ktorých vyplýva, že majú ostať v platnosti aj po jej zániku, najmä, nie však výlučne, ustanovenia o zmluvných pokutách, náhrade škody, povinnosti nájomcu vypratať a odovzdať predmet nájmu.
- 6.12. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ je po skončení nájmu podľa tejto Zmluvy oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu a vymeniť zámok na vchodových dverách. Nájomca je povinný umožniť prenajíateľovi vstup do predmetu nájmu. Po výmene zámku sa prenajíateľ zaväzuje umožniť nájomcovi vstup do predmetu nájmu za účelom prevzatia jeho vecí.

Článok VII. Doručovanie

- 7.1. Zmluvné strany sa dohodli, že adresou pre doručovanie písomností je adresa zmluvných strán uvedená v Článku I. tejto zmluvy alebo iná adresa, ktorú zmluvná strana po uzavretí tejto zmluvy písomne oznámi druhej zmluvnej strane ako novú adresu na doručovanie písomností týkajúcich sa tejto zmluvy.
- 7.2. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa doručujú písomnosti doporučené poštou na adresu podľa bodu 7.1. zmluvy, za deň doručenia sa písomnosti sa považuje deň prevzatia písomnosti potvrdeného podpisom zmluvnej strane na doručení. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň odopretia prevzatia doručovanej písomnosti zmluvnou stranou. Ak nemožno doručiť písomnosť na adresu podľa bodu 7.1. Zmluvy, alebo ak sa písomnosť vráti z tejto adresy ako neprevzatá v odbernej lehote, písomnosť sa považuje za doručení dňom vrátenia nedoručenej písomnosti odosielateľovi a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvie.
- 7.3. V prípade doručovania písomností do elektronickej schránky sa na doručenie použije osobitný predpis.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

- 8.1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami. Účinnosť nadobúda nasledujúci deň po dni zverejnenia v súlade s ustanovením § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- 8.2. Akékoľvek zmeny obsahu Zmluvy, môžu byť vykonané iba formou písomného, očíslovaného dodatku podpísaného oboma Zmluvnými stranami.
- 8.3. Táto Zmluva sa spravuje právnym poriadkom Slovenskej republiky. Na práva a povinnosti výslovne touto zmluvou neupravené sa vzťahujú príslušné ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky, najmä ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka a v znení neskorších predpisov. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade sporu medzi Zmluvnými stranami, spor majú právomoc rozhodovať všeobecné súdy Slovenskej republiky.
- 8.4. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení tejto Zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia), alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa obe Zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým ustanovením tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením.

- 8.5. Táto Zmluva je vyhotovená v troch (3) rovnopisoch, pričom dve (2) vyhotovenia sú určené pre prenajímateľa a jedno (1) vyhotovenie pre nájomcu.
- 8.6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na potvrdenie toho, že obsah tejto Zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju vlastnoručne podpísali.
- 8.7. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy sú prílohy:
Príloha č. 1 - Kópia Uznesenia MsZ v Stupave č. 196/2025 zo dňa 13.11.2025
Príloha č. 2 – Pôdorys budovy zdravotného strediska s vyznačením predmetu nájmu (čl. III. 3.2)
Príloha č. 3 – Víťazný návrh uchádzača (čl. II 2.4)
Príloha č. 4 – Sadzobník služieb Prenajímateľ (čl. IV. 4.2)

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

V Stupave, dňa

V Stupave, dňa

.....
Mesto Stupava

Mgr. Peter Novisedlák, MBA
primátor mesta