

# Zmluva o podnájme nebytových priestorov

č. 26/2026

## Zmluvné strany

### Nájomca:

**Obchodné meno:** MPBH ŠAMORÍN, s.r.o.

**Sídlo:** Veterná 23D, 931 01 Šamorín

IČO: 36261611

DIČ: 2021833583

IČ DPH: SK 2021833583

Č. účtu: 1842983351/0200

IBAN:

Registrácia: Obchodný register Krajského súdu Trnava, oddiel: Sro, vložka č. 14977/T

**V zastúpení:** Ing. Alexander Kürthy, konateľ spoločnosti

(ďalej len ako „Nájomca“)

a

### Podnájomca:

1)

**Obchodné meno:** MAJ-DENT, s.r.o.

**Sídlo:** Oravská č. 1, 821 09 Bratislava

IČO: 45417644

DIČ: 2022971115

**V zastúpení:** MUDr. Mária Lysá - konateľ

MUDr. Juraj Lysý - konateľ

(ďalej len ako „Podnájomca v jednotnom čísle“)

Uzatvorili v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov, nasledovnú zmluvu o podnájme nebytových priestorov:

## Článok 1

### Predmet a účel podnájmu

- 1) MPBH ŠAMORÍN, s.r.o. je nájomcom majetku mesta Šamorín na základe Zmluvy o nájme nehnuteľnosti uzatvorenej Mestom Šamorín ako prenajímateľom, a to nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Šamorín, zapísanej na liste vlastníctva č. 870 na parcelách č. 2594/1, 2594/4 a 2594/8, súpisné číslo 1748. Nehnuteľnosť sa nachádza v Šamoríne na Školskej ulici, súpisné číslo 1748, orientačné číslo 33a, 93101 Šamorín.

- 2) V súlade s vyššie uvedeným, nájomca prenecháva podnájomcovi do podnájmu nebytový priestor za účelom zriadenia: **stomatologická ambulancia**, na 1.nadzemnom podlaží (v trojpodlažnej budove, špecifikovanom v odstavci 1) tohto článku, **o celkovej rozlohe 23,36 m<sup>2</sup>, č. miestnosti 47 (2/12)** (ďalej len „predmet podnájmu“).
- 3) Predmet podnájmu pozostáva z 2 miestností.
- 4) Vnútorné zariadenie predmetu podnájmu si zabezpečí podnájomca na vlastné náklady. Týmto nájomca dáva výslovný súhlas podnájomcovi na zriadenie bezpečnostných systémov k zaisteniu ochrany predmetu podnájmu.
- 5) Nájomca prenecháva predmet podnájmu podnájomcovi za účelom vykonávania jeho podnikateľských činností.
- 6) Nájomca súhlasí so zriadením sídla spoločnosti podnájomcu v prenajatom nebytovom priestore na adrese: Školská ul. č.1748/33a, 93101 Šamorín počas trvania nájomného vzťahu.
- 7) Podnájomca v rozsahu tejto zmluvy preberá predmet podnájmu do užívania a zaväzuje sa ho užívať v súlade s dohodnutým účelom podnájmu. Pri užívaní prenajatého priestoru nesmie podnájomca akokoľvek obmedziť činnosti vykonávané nájomcom a ostatným podnájomcom, nesmie ohroziť zamestnancov nájomcu, ako aj zamestnancov ostatných podnájomcov.
- 8) Základné vybavenie prenajatého nebytového priestoru je štandardné. Podnájomca je oprávnený vymeniť predmetné základné vybavenie podľa vlastnej potreby na vlastné náklady a na základe predošlého súhlasu nájomcu.

## Článok 2

### Doba podnájmu

- 1) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, **na dobu 5 rokov, t.j. od: 1.5.2026 do 30.4.2031.**
- 2) Podnájomca je oprávnený požiadať nájomcu o predĺženie doby podnájmu, a to písomne, najneskôr dva mesiace pred uplynutím doby nájmu.

## Článok 3

### Cena nájmu

- 1) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že cena **za 1m<sup>2</sup> prenajatej plochy za rok je 44,50 €** (slovom štyridsaťštyri eur a 50 centov).
- 2) V súlade s odstavcom 1) tohto článku:  
**Výška ročného nájmu: 1365,84 €**  
**Výška mesačného nájmu: 113,82 €**  
**Výška ročných záloh za poskytnuté služby: 1302,48 €**  
**Výška mesačných záloh za poskytnuté služby: 108,54 €**
- 3) **Celková cena nájomného a záloh poskytnutých služieb za predmet podnájmu za 1 mesiac, tzv. cena nájmu a záloh za mesiac je vo výške (cena nájmu sa upravila primerane výške inflácie):**  
**222,36,- € (slovom dvestodvadsaťdva eur, tridsaťšesť centov).**
- 4) Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomca bude zálohovo uhrádzať za poskytnuté služby spojené s užívaním nebytových priestorov pomernú časť nákladov ako: za odber elektrickej energie, za odber teplej úžitkovej vody a studenej vody + stočné, za kúrenie, za bežnú údržbu spoločných priestorov a zariadení, za revízie, za poistenie budovy, za odvoz komunálneho odpadu, za upratovanie spoločných priestorov, za podiel nákladov správnej réžie (spracovanie zmluvy, spracovanie kalkulácie, fakturácia, finančné a účtovnícke činnosti).
- 5) Zmluvné strany sa dohodli, že ak miera čistej inflácie prekročí medziročne hodnotu 2%, cena nájmu sa upraví primerane výške inflácie (berie sa do úvahy kalendárny rok).

## Článok 4

### Splatnosť nájomného a spôsob platenia

- 1) Podnájomca sa zaväzuje platiť nájomcovi nájomné a zálohy za poskytnuté služby mesačne v mesačných splátkach s fakturáciou.
- 2) Úhrada ceny nájmu a služieb na obdobie prvého mesiaca nájmu, t.j. na obdobie od : 1.5.2016 v čiastke 222,36 € je splatná k 20. kalendárnemu dňu tohto mesiaca s fakturáciou.
- 3) Úhrada cien nájmu a služieb na obdobie každého mesiaca v čiastke 222,36 € sú splatné vždy k poslednému kalendárnemu dňu predošlého mesiaca nájmu.
- 4) Úhrada cien nájmu a služieb bude uskutočňovať podnájomca nájomcovi bezhotovostným prevodom na účet nájomcu.
- 5) Vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov – cena za služby, konkrétne úhrady za spotrebu elektrickej energie, za odber teplej úžitkovej vody, za vodné – stočné, za teplo , za odvoz komunálneho odpadu, upratovanie, dezinfekcia, dezinfekcia alebo deratizácia, opravy výtahu a pod. nájomca vyhotoví do 31.mája nasledujúceho roka. Podnájomca sa zaväzuje uhradiť nájomcovi vyúčtovaciu faktúru do 10 dní po obdržaní.
- 6) Ak v priebehu nájmu dôjde ku zvýšeniu cien poskytnutých služieb na základe rozhodnutí cenotvorných orgánov, je podnájomca povinný rešpektovať zmenu týchto cien (napr. zvýšenie ceny el. energie, tepla, atď.).
- 7) Ak je podnájomca v omeškaní s platením nájomného, alebo je v omeškaní s platením vyúčtovacej faktúry, je povinný zaplatiť nájomcovi úroky z omeškania v zmysle platných právnych predpisov.

## Článok 5

### Vzájomné práva a povinnosti

- 1) Nájomca odovzdá podnájomcovi predmet podnájmu podľa článku 1 tejto zmluvy v stave spôsobilom na obvyklé užívanie ku dňu účinnosti tejto podnájomnej zmluvy.
- 2) Podnájomca je povinný udržiavať predmet podnájmu na svoje náklady v zodpovedajúcom prevádzky schopnom stave a používať ho výhradne na účel podnájmu dohodnutý v článku 1, ods.2 tejto nájomnej zmluvy, okrem opráv a údržby, ktoré je povinný zabezpečovať nájomca. Podnájomca je povinný oznámiť nájomcovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať nájomca, umožniť nájomcovi vykonanie týchto opráv a udržiavacích prác.
- 3) Nájomca je povinný udržiavať predmet podnájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívania.
- 4) Vnútorne stavebné úpravy na predmete podnájmu, ktoré podliehajú stavebnému konaniu, je podnájomca oprávnený vykonať na vlastné náklady, k čomu je však nutný súhlas nájomcu. Ak takýmito úpravami dôjde k technickému zhodnoteniu objektu, ktorého sa týka predmet podnájmu, bude o tomto technickom zhodnotení spísaná samostatná zmluva.
- 5) Drobné opravy a údržbu predmetu podnájmu je povinný zabezpečovať podnájomca na vlastné náklady. Pod pojmom drobné opravy a údržba, sa rozumejú opravy vybavenia nebytového priestoru zničené a poškodené s každodenným užívaním jednotlivo v čiastke 1000,- € (napr. hygienická maľovka, výmena podlahovej krytiny, el. vedenia, výmena batérií a umývadla, atď).
- 6) Poistenie vlastného vnútorného zariadenia (proti krádeži, živelným pohromám, zatopeniu, atď.) si zabezpečí podnájomca na vlastné náklady. Nájomca nezodpovedá za prípadné škody spôsobené na majetku podnájomcu.
- 7) Od účinnosti tejto zmluvy o prenájme nebytového priestoru preberá podnájomca na seba povinnosti vyplývajúce z predpisov protipožiarnej ochrany, vrátane vecí vnesených a uložených, ktoré sa vzťahujú na predmet podnájmu.  
V oblasti BOZP a PO podnájomca sa zaväzuje plniť v plnom rozsahu povinnosti vyplývajúce zo zákona o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v úplnom znení zákona a ďalších platných predpisov.
- 8) Podnájomca je oprávnený predmet podnájmu alebo jeho časť dať do podnájmu tretej osobe len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu.
- 9) Nájomca sa zaväzuje poskytnúť podnájomcovi na požiadanie všetky technické údaje týkajúce sa predmetu podnájmu, vrátane technickej dokumentácie a revízných správ a elektroinštalácie a zaväzuje

sa tiež k potrebnej súčinnosti pri zabezpečovaní médií a ostatných služieb spojených s predmetom podnájmu.

- 10) Daň z nehnuteľnosti za objekt, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, hradí vlastník.
- 11) Nájomca zabezpečí opravu a rekonštrukciu objektu a spoločných častí a zariadení.

## **Článok 6**

### **Osobitné dojednania**

- 1) Nájomca súhlasí s umiestnením mena a loga firmy podnájomcu na objekte, v ktorom sa nachádza predmet podnájmu, a to tak, aby to zodpovedalo charakteru budovy a legislatíve mesta a aby súčasne nedošlo k narušeniu umiestneného názvu nájomcu a ostatných podnájomcov.
- 2) Podnájomca je povinný sa starať a označiť svojim logom veci a zariadenia, ktoré sú umiestnené v spoločných priestoroch objektu (v čakárni).
- 3) Nájomca odstráni neoznačené a poškodené veci a zariadenia.

## **Článok 7**

### **Skončenie podnájmu**

- 1) Nájomný vzťah zaniká:
  - a) Uplynutím dohodnutej doby podnájmu
  - b) Vzájomnou dohodou
  - c) Vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu podľa ods.2) tohto článku
  - d) Vypovedaním zmluvy zo strany podnájomcu podľa ods.3) tohto článku
  - e) Zánikom podnájomcu alebo nájomcu
- 2) Nájomca môže vypovedať písomne zmluvu o podnájme nebytových priestorov uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak
  - a) Podnájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou
  - b) Podnájomca o viac ako tri mesiace mešká s úhradou ceny nájmu v zmysle článku 3 ods. 2), 3) a 4) a článku 4 ods. 2) a 3)
  - c) Podnájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok
  - d) Na základe rozhodnutia o odstránení stavby, t.j. objektu, v ktorom sa nachádza predmet podnájmu, alebo bolo rozhodnuté o zmenách stavby, čo bráni v užívaní nebytového priestoru
  - e) Podnájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa.
- 3) Podnájomca môže vypovedať písomne zmluvu o podnájme nebytových priestorov uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak
  - a) Stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet podnájmu prenajal
  - b) Predmet podnájmu sa stane bez zavinenia podnájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie
  - c) Nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z článku 5.
- 4) Výpovedná lehota je tri mesiace, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
- 5) Ku dňu skončenia podnájmu je podnájomca povinný odovzdať nájomcovi predmet podnájmu vyčistený a vypratý v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 6) Zmluva zostane platná, kým nebudú priestory protokolárne odovzdané nájomcovi

## **Článok 8**

### **Záverečné ustanovenia**

- 1) Zmluvné strany sa zaväzujú poskytovať si navzájom potrebnú súčinnosť pre nadobudnutie účinnosti tejto zmluvy a pre jej bezproblémové obojstranné plnenie. Prípadné spory, ktoré by mohli vzniknúť z plnenia tejto zmluvy, budú prednostne riešené dohodou zmluvných strán.

- 2) Vzťahy zmluvných strán neupravené touto podnájomnou zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
- 3) Ďalšie zmeny a doplnky k zmluve budú riešené dodatkami na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
- 4) Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť po súhlase primátora Mesta Šamorín.
- 5) Zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, z ktorých 1 vyhotovenie obdrží podnájomca, 1 vyhotovenie obdrží nájomca a 1 rovnopis obdrží Mesto Šamorín.

V Šamoríne, dňa 30.4.2026

**Nájomca:** .....  
**MPBH ŠAMORÍN, s.r.o.**  
**v.z. Ing. Alexander Kürthy**

**Podnájomca :** .....  
**MUDr. Mária Lysá**

.....  
**MUDr. Juraj Lysý**