

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzavretá podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení
a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení

ZMLUVNÉ STRANY

PRENAJÍMATEĽ:

názov: Mesto Šaštín-Stráže
sídlo: Alej 549, 908 41 Šaštín-Stráže
IČO: 00 310 069
DIČ: 2021049580
IČ DPH: neplátca DPH
zastúpený: Mgr. Jaroslav Suchánek, primátor mesta
bankové spojenie: VÚB, a.s., Bratislava
IBAN: SK35 0200 0000 0000 0082 8182
kontaktná osoba: Ivana Matúšová
e-mail: ivana.matusova@mestosastinstraze.sk
telefónne číslo: 034/698 74 27

(ďalej len „Prenajímateľ“)

NÁJOMCA:

obchodné meno: MEDA DVA, s.r.o
sídlo/trvalý pobyt: Blahova 2411/55, 909 01 Skalica
IČO: 36 817 708
DIČ: 2022431609
zapísaný: obchodný register OS Trnava, odd. Sro, vl. č. 20476/T
zastúpený: MUDr. Peter Košík, konateľ
bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN: SK 11 0900 0000 0002 5314 9823
kontaktná osoba: MUDr. Peter Košík
e-mail: medadvasro@gmail.com
telefónne číslo: 0903 725 447

(ďalej len „Nájomca“)

Zmluvné strany sa dohodli na uzavretí nájomnej zmluvy (ďalej len „Zmluva“) za nasledovných podmienok:

1. DEFINÍCIE POJMOV

- 1.1 **CIZS** – Centrum integrovanej zdravotnej starostlivosti pre Mesto Šaštín – Stráže so súpisným číslom 849, orientačným číslom 4 na Námestí slobody v Šaštíne – Strážach na pozemku registra „C“ - parc. č. 1135, zapísané na liste vlastníctva č. 2045, katastrálne územie Šaštín, obec Šaštín-Stráže, okres Senica. Výstavba CIZS bola financovaná zo štrukturálnych fondov Európskej únie, z Integrovaného regionálneho operačného programu a špecifického cieľa 2.1.2.
- 1.2 **Predmet nájmu** – nebytové priestory – všeobecná ambulancia pre deti a dorast č. 1.25, prípravovňa 1.24, čakáreň č. 1.22, WC č. 1.23, na 1. poschodí, nachádzajúci sa v objekte CIZS. Celková podlahová plocha nebytového priestoru predstavuje výmeru 51,84 m², podiel priestoru na spoločných priestoroch (2.14 seminárna miestnosť) je 3,54 m² a celková plocha nebytového priestoru spolu s podielom na spoločných priestoroch je 55,38 m². Predmet nájmu je vyznačený v situačnom nákrese, ktorý je prílohou č. 2 tejto Zmluvy a jej neoddeliteľnou súčasťou.
- 1.3 **Doba viazanosti** – doba dohodnutého prvého nájmu, počas ktorej Nájomca nie je oprávnený vypovedať nájomný vzťah založený touto Zmluvou s výnimkou hrubého porušenia podmienok tejto Zmluvy zo strany Prenajímateľa; v prípade nedodržania doby viazanosti zo strany Nájomcu je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi škodu, ktorá Prenajímateľovi vznikla v príčinnej súvislosti s predčasným ukončením poskytovania zdravotnej starostlivosti alebo sociálnych služieb.
- 1.4 **Nájomné** – súhrn dohodnutého nájomného ako odplaty za užívanie Predmetu nájmu za jeden kalendárny mesiac a úhrad za plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu za jeden kalendárny mesiac
- 1.5 **Plnenia spojené s užívaním Predmetu nájmu** – plnenia poskytované za účelom riadneho užívania Predmetu nájmu, a to najmä dodávka tepla, studenej vody, teplej vody, elektrickej energie, odvádzanie odpadových vôd, odvoz a likvidácia komunálneho odpadu, upratovanie spoločných priestorov a pod.
- 1.6 **Drobné opravy** – opravy vykonávané na Predmete nájmu, pričom náklady na takúto opravu v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 300,- EUR (slovom: tristo eur), napr. výmena rozbitého skla na okne, vymaľovanie Predmetu nájmu, výmena žiaroviek, čistenie a údržba klimatizácie, oprava žalúzií a pod. Takéto opravy v celom rozsahu zabezpečuje Nájomca, ktorý tiež znáša vzniknuté náklady; po dohode s Prenajímateľom môže Drobné opravy zabezpečovať Prenajímateľ na náklady Nájomcu.

2. PREDMET ZMLUVY A PREDMET NÁJMU

- 2.1 Predmetom tejto Zmluvy je záväzok Prenajímateľa za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve odplatne prenechať Nájomcovi do užívania Predmet nájmu a poskytovať Plnenia spojené s užívaním Predmetu nájmu a záväzok Nájomcu uhrádzať Prenajímateľovi za Predmet nájmu dohodnutým spôsobom Nájomné, ako aj plniť si ďalšie povinnosti, ktoré mu vyplývajú z tejto Zmluvy a z ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 2.2 Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu zariadený, pričom súpis hnutelných vecí nachádzajúcich sa v Predmete nájmu je prílohou č. 3 tejto Zmluvy a jej neoddeliteľnou súčasťou.
- 2.3 Predmetom plnenia podľa tejto Zmluvy nie je upratovanie Predmetu nájmu, umývanie okien a pod. Tieto služby môže Prenajímateľ zabezpečovať pre Nájomcu odplatne na základe osobitnej dohody s Nájomcom.

3. ÚČEL NÁJMU

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ prenájma Nájomcovi Predmet nájmu výlučne na účely zabezpečovania primárnej zdravotnej starostlivosti alebo sociálnych služieb vo verejnom záujme v súlade s vydanou licenciou Nájomcu a v rozsahu, v akom je uvedený v obchodnom registri alebo inom príslušnom registri ku dňu podpisu tejto Zmluvy, avšak s výnimkou činností podľa bodu 3.2 tohto článku Zmluvy. V prípade zmeny predmetu činnosti je Nájomca povinný o tejto zmene bez zbytočného odkladu písomne informovať Prenajímateľa.
- 3.2 Predmet nájmu nie je možné využívať na činnosti, ktoré sú nad mieru primeranú pomerom spojené s hlučnosťou, prašnosťou, znečisťovaním okolia a podobne, ani na činnosti, pri ktorých dochádza k zvýšenému riziku úniku nebezpečných látok alebo k zvýšenému riziku vzniku požiaru. Predmet nájmu nie je možné využívať na činnosti predstavujúce zvýšené riziko ohrozenia života alebo zdravia alebo majetku tretích osôb.
- 3.3 Nájomca Predmet nájmu preberá do svojho užívania a zaväzuje sa užívať ho len na dohodnutý účel.

4. DOBA TRVANIA NÁJMU A ZÁNİK NÁJMU

- 4.1 Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú 5 rokov – od 01.05.2022 do 30.04.2027. Nájomný vzťah založený touto Zmluvou možno za podmienok stanovených touto Zmluvou automaticky predĺžiť, a to aj opakovane.
- 4.2 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah založený touto Zmluvou sa po uplynutí doby nájmu podľa bodu 4.1 tejto Zmluvy automaticky predlžuje o jeden kalendárny rok, ak Nájomca alebo Prenajímateľ v lehote minimálne 30 dní pred uplynutím dohodnutej doby nájmu alebo predĺženej doby nájmu nezašle druhej zmluvnej strane písomnú informáciu o tom, že nemá záujem o predĺženie nájomného vzťahu. Predĺženie nájomného vzťahu podľa tohto bodu Zmluvy je možné výlučne v prípade, ak Nájomca nie je v omeškaní s platením Nájomného.
- 4.3 Zmluvný vzťah založený touto Zmluvou zaniká
- a) uplynutím doby, na ktorú bol nájomný vzťah dojednaný, ak nepríde k jeho automatickému predĺženiu podľa bodu 4.2 Zmluvy,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán pred uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - c) písomnou výpoveďou Prenajímateľa aj bez uvedenia dôvodu, pričom výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená Nájomcovi na adresu, ktorá je uvedená v tejto Zmluve alebo na adresu, ktorú Nájomca Prenajímateľovi písomne oznámi v priebehu trvania nájomného vzťahu,
 - d) písomnou výpoveďou Prenajímateľa z dôvodu hrubého porušenia podmienok tejto Zmluvy zo strany Nájomcu, pričom výpoveď nadobudne účinnosť dňom nasledujúcim po doručení výpovede Nájomcovi na adresu, ktorá je uvedená v tejto Zmluve alebo na adresu, ktorú Nájomca Prenajímateľovi písomne oznámi v priebehu trvania nájomného vzťahu,
 - e) písomnou výpoveďou Nájomcu aj bez uvedenia dôvodu, pričom výpoveď musí byť doručená Prenajímateľovi na adresu, ktorá je uvedená v tejto Zmluve a výpoveď nadobudne účinnosť až momentom nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy s novým poskytovateľom primárnej zdravotnej starostlivosti alebo sociálnych služieb, ktorý nahradza Nájomcu,
 - f) písomnou výpoveďou Nájomcu z dôvodu hrubého porušenia podmienok tejto Zmluvy zo strany Prenajímateľa, pričom výpoveď nadobudne účinnosť dňom nasledujúcim po doručení výpovede Prenajímateľovi na adresu, ktorá je uvedená v tejto Zmluve.

- 4.4 Za hrubé porušenie podmienok tejto Zmluvy v zmysle bodu 4.3 písm. d) tohto článku Zmluvy zo strany Nájomcu sa považuje, ak
- a) Nájomca alebo osoba, ktorá sa bude v Predmete nájmu zdržiavať s vedomím alebo so súhlasom Nájomcu, napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa poškodzuje Predmet nájmu, jeho zariadenie alebo spoločné časti a spoločné zariadenia CIZS alebo inak hrubo porušuje dobré mravy alebo domový poriadok v Predmete nájmu alebo v CIZS,
 - b) Nájomca riadne a včas nezaplatil Nájomné alebo ďalšie platby spojené s užívaním Predmetu nájmu a je v omeškaní viac ako 15 dní,
 - c) Nájomca dal Predmet nájmu do podnájmu alebo do užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa,
 - d) Nájomca napriek písomnej výzve Prenajímateľa nedoplnil v stanovenej lehote kauciu do dohodnutej výšky,
 - e) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore dohodnutým účelom nájmu podľa tejto Zmluvy, a to napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa,
 - f) Nájomca iným spôsobom hrubo porušuje svoje povinnosti, vyplývajúce mu z tejto Zmluvy, čím Prenajímateľovi hrozí riziko vzniku škody na majetku alebo na dobrom mene alebo hrozí riziko poškodenia zdravia osôb nachádzajúcich sa v CIZS.
- 4.5 Za hrubé porušenie podmienok tejto Zmluvy v zmysle bodu 4.3 písm. f) Zmluvy zo strany Prenajímateľa sa považuje, ak opakovane hrubo zanedbáva svoje povinnosti podľa tejto Zmluvy, pričom takéto konanie Prenajímateľa vedie k zásadnému obmedzeniu možnosti riadneho užívania Predmetu nájmu Nájomcom. Za obmedzenie podľa predchádzajúcej vety sa nepovažuje také obmedzenie, ktoré je odôvodnené skutočnosťami nezávislými od vôle Prenajímateľa alebo ktoré Prenajímateľ Nájomcovi vopred písomne oznámil.
- 4.6 V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu vypratáný a vyčistený, v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a Prenajímateľom schválené stavebné úpravy a zmeny.
- 4.7 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak Nájomca neodovzdá Prenajímateľovi Predmet nájmu v deň skončenia nájmu, je Prenajímateľ oprávnený najmä:
- a) vstupovať do Predmetu nájmu a použiť za tým účelom primerané prostriedky, vrátane odstránenia akýchkoľvek prekážok,
 - b) zabezpečiť prerušenie dodávky elektrickej energie, vody a plynu do Predmetu nájmu,
 - c) vypratať z Predmetu nájmu Nájomcu a ďalšie osoby, ktoré sa tam zdržiavajú,
 - d) zamedziť Nájomcovi prístup do Predmetu nájmu a vymeniť zámky na dverách,
 - e) uložiť u tretej osoby na účet Nájomcu hnuteľné veci nachádzajúce sa v Predmete nájmu, alebo urobiť iné opatrenia, primerané okolnostiam, na uchovanie týchto hnuteľných vecí,
 - f) odstrániť komunálny odpad nachádzajúci sa v Predmete nájmu,
 - g) vykonať v Predmete nájmu akékoľvek zmeny, a to aj také, v dôsledku ktorých sa stane Predmet nájmu dočasne neužívateľným,
 - h) uplatniť si u Nájomcu zmluvnú pokutu.
- 4.8 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak Nájomca neodovzdá Prenajímateľovi Predmet nájmu v deň skončenia nájmu, je Prenajímateľ oprávnený si uplatniť u Nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 30,- EUR (slovom: tridsať eur) za každý, aj začatý deň neoprávneného užívania Predmetu nájmu; zmluvná pokuta je splatná 15. dňom po doručení písomnej výzvy na zaplatenie zmluvnej pokuty Nájomcovi. Nájomca vyhlasuje, že takto dojednaná zmluvná pokuta je primeraná.

5. NÁJOMNÉ A ÚHRADY ZA PLNENIA SPOJENÉ S NÁJOMOM, KAUCIA A PLATOBNÉ PODMIENKY

- 5.1 Zmluvné strany sa dohodli, že výška Nájomného za užívanie Predmetu nájmu je stanovená na základe dohody zmluvných strán podľa tejto Zmluvy na sumu 103,84 EUR za jeden kalendárny mesiac a výška úhrad za Plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu je v sume 165,84 EUR za jeden kalendárny mesiac. Spolu výška nájomného a výška úhrad za plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu je v sume 269,68 EUR.
- 5.2 Dohodnuté Nájomné podľa bodu 5.1 Zmluvy je uvedené bez DPH. DPH bude účtovaná v zmysle platných právnych predpisov. V prípade zmeny právnych predpisov týkajúcich sa DPH bude výška Mesačného nájomného s DPH upravená automaticky v súlade s novými právnymi predpismi bez povinnosti zmluvných strán uzatvárať dodatok k tejto Zmluve.
- 5.3 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté Nájomné priamo na základe tejto Zmluvy vopred najneskôr do 15. dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy alebo na účet, ktorý bude Nájomcovi zo strany Prenajímateľa v priebehu trvania nájomného vzťahu písomne oznámený. Nájomné sa považuje za uhradené momentom pripísania finančných prostriedkov na účet Prenajímateľa. Nájomné za prvý mesiac nájmu uhradí Nájomca Prenajímateľovi v hotovosti pri podpise tejto Zmluvy.
- 5.4 Vyúčtovanie skutočných nákladov za Plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu sa uskutoční jedenkrát ročne na základe vyúčtovacích faktúr vystavených príslušným dodávateľom podľa výmery podlahovej plochy Predmetu nájmu; Prenajímateľ je povinný na požiadanie Nájomcu bez zbytočného odkladu predložiť Nájomcovi kópiu vyúčtovacej faktúry vystavenej príslušným dodávateľom.
- 5.5 Nájomca sa zaväzuje zistený nedoplatok za Plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu uhradiť súčasne s platbou najbližšie nasledujúceho Nájomného. V prípade, že na platbách za Plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu vznikne preplatok, Prenajímateľ sa zaväzuje zistený preplatok poukázať na účet Nájomcu uvedený v záhlaví tejto Zmluvy najneskoršie do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovacej faktúry.
- 5.6 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca v deň uzavretia tejto Zmluvy zloží na účet Prenajímateľa č. SK91 0200 0000 0016 3118 4453 kauciu vo výške 3 mesačného nájmu - t.j. 311,52 EUR (slovom: tristojedenásť eur 52/100), ktorá bude Nájomcovi vrátená v plnej výške ku dňu skončenia nájmu za predpokladu dodržania všetkých zmluvných povinností Nájomcu. Nájomca súhlasí s tým, aby sa zo zloženej kaucie uhradili všetky jeho splatné záväzky voči Prenajímateľovi, vyplývajúce z tejto Zmluvy (dlžné nájomné, náhrada škody, úrok z omeškania, zmluvná pokuta a pod.), ak ich sám neurovná riadne a včas.
- 5.7 V prípade použitia kaucie alebo jej časti Prenajímateľom je Prenajímateľ povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť Nájomcovi sumu použitej kaucie a preukázať Nájomcovi účel jej použitia. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu od doručenia takéhoto oznámenia od Prenajímateľa, najneskôr však do siedmich dní odo dňa doručenia oznámenia, doplatiť kauciu do plnej výšky tak ako je uvedená v bode 5.6 Zmluvy.
- 5.8 V prípade omeškania Nájomcu s platením Nájomného je Nájomca povinný Prenajímateľovi uhradiť úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 5.9 Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranného zvýšenia Nájomného formou písomného oznámenia o zvýšení Nájomného v závislosti od úrovne inflácie jedenkrát ročne. Nájomné platné

k 31.12. bežného roka sa zvýši o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom SR, a to od 01.01. nasledujúceho roka. Doplatok Nájomného a Nájomné vo zvýšenej výške sú splatné v kalendárnom mesiaci nasledujúcom po doručení písomného oznámenia o zvýšení Nájomného Nájomcovi.

- 5.10 Prenajímateľ je oprávnený v primeranom rozsahu jednostranne zvýšiť Nájomné formou písomného oznámenia o zvýšení Nájomného v závislosti od zvýšenia ceny energií alebo iných úhrad za Plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu v príslušnom zúčtovacom období, ak je predpoklad, že Nájomné v pôvodnej výške nebude na zvýšené úhrady za Plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu postačovať.
- 5.11 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku Nájomného podľa tohto článku Zmluvy aj v prípade zavedenia nových daní, odvodov alebo iných záväzných poplatkov, o ktorých zmluvné strany v čase uzatvorenia tejto Zmluvy nevedeli, alebo ktoré neboli orgánmi verejnej správy v čase podpisu tejto Zmluvy zavedené a ktoré je Prenajímateľ povinný platiť z dôvodu prenájmu Predmetu nájmu. Novú výšku Nájomného Prenajímateľ určí tak, že celkové zvýšenie nákladov z prenájmu zatažené novou povinnou platbou prenesie alikvotne na 1 m² podlahovej plochy Predmetu nájmu. Prenajímateľ je povinný o tejto zmene výšky Nájomného Nájomcu písomne informovať.

6. PRÁVA A POVINNOSTI PRENÁJÍMATEĽA

- 6.1 Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu podľa tejto Zmluvy v stave spôsobilom k dohodnutému užívaniu a v tomto stave Predmet nájmu na svoje náklady udržiavať. Nájomca vyhlasuje, že mu je dobre známy technický a právny stav Predmetu nájmu a Predmet nájmu v takomto stave bez výhrad preberá do svojho užívania.
- 6.2 Prenajímateľ a Nájomca spíšu ku dňu odovzdania protokol o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu, v ktorom bude uvedený popis stavu Predmetu nájmu a jeho súčasťou bude aj podrobná fotodokumentácia stavu Predmetu nájmu.
- 6.3 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť Nájomcovi plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užívaním Predmetu nájmu. Prenajímateľ je povinný po celý čas trvania nájmu udržiavať Predmet nájmu na svoje náklady v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a je povinný bez zbytočného odkladu zabezpečiť odstránenie závad brániacich riadnemu užívaniu Predmetu nájmu, s výnimkou Drobných opráv a odstraňovania škody podľa bodu 8.1 tejto Zmluvy. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonať na Predmete nájmu opravy, ktoré podľa tejto Zmluvy nie je povinný vykonať Nájomca.
- 6.4 Prenajímateľ súhlasí, aby Nájomca na vlastné náklady upravil interiér Predmetu nájmu podľa svojich potrieb. Akékoľvek stavebné úpravy alebo zmeny podliehajú predchádzajúcemu písomnému súhlasu Prenajímateľa a náklady na ne v plnom rozsahu znáša Nájomca. Nájomca nemá po skončení nájomného vzťahu založeného touto Zmluvou právo na náhradu žiadnych nákladov, ktoré na stavebné úpravy alebo zmeny Predmetu nájmu vynaložil.
- 6.5 Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu za účelom kontroly, či Nájomca užíva Predmet nájmu v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto Zmluve, výlučne za prítomnosti Nájomcu alebo jeho splnomocneného zástupcu s výnimkou prípadov uvedených v bode 6.6 a 6.7 tejto Zmluvy.

- 6.6 Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu bez predchádzajúceho oznámenia Nájomcovi a bez jeho prítomnosti v prípade, ak hrozí vznik škody a na jej odvrátenie alebo zmiernenie jej následkov je nevyhnutný vstup do Predmetu nájmu alebo v prípade, ak sa Nájomca alebo ním splnomocnený zástupca opakovane nedostaví na vykonanie kontroly Predmetu nájmu alebo revízie technických zariadení umiestnených v Predmete nájmu napriek tomu, že mu bol termín kontroly alebo revízie zo strany Prenajímateľa vopred oznámený. Za týmto účelom Nájomca odovzdá Prenajímateľovi rezervné kľúče od Predmetu nájmu v zapečatenej obálke. V prípade použitia rezervných kľúčov je Prenajímateľ povinný bez zbytočného odkladu túto skutočnosť oznámiť Nájomcovi, ktorý vykoná opätovné zapečatenie rezervných kľúčov v obálke.
- 6.7 Zmluvné strany sa dohodli, že v priebehu posledných 30 dní pred uplynutím dohodnutej doby nájmu je Prenajímateľ oprávnený v nevyhnutnom rozsahu vstupovať do Predmetu nájmu s novým záujemcom o prenájom Predmetu nájmu, a to vždy na základe predchádzajúceho telefonického alebo e-mailového upozornenia Nájomcu. Obhliadku so záujemcom je možné vykonať aj bez prítomnosti Nájomcu, ak Nájomca napriek predchádzajúcemu upozorneniu zo strany Prenajímateľa v Predmete nájmu v stanovenom termíne nie je prítomný.
- 6.8 Prenajímateľ nezodpovedá za majetok Nájomcu nachádzajúci sa v Predmete nájmu.
- 6.9 Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený zasielať na e-mailovú adresu Nájomcu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy alebo ktorá bude Prenajímateľovi zo strany Nájomcu v priebehu trvania nájomného vzťahu písomne oznámená, informácie, týkajúce sa prevádzky a obmedzení v Predmete nájmu alebo CIZS. Odoslaním informácie na e-mailovú adresu Nájomcu Prenajímateľ splní oznamovaciu povinnosť voči Nájomcovi, s čím Nájomca výslovne súhlasí.

7. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

- 7.1 Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu obvyklým spôsobom a zdržať sa konania, ktoré by nad mieru primeranú pomerom obťažovalo vlastníkov susediacich nebytových priestorov alebo susediacich nehnuteľností alebo by viedlo ku vzniku škody na majetku Prenajímateľa. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, normami, hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi.
- 7.2 Nájomca je oprávnený označiť Predmet nájmu na poštovú schránku pri vstupe do CIZS, pričom poštové schránky a ich osadenie zabezpečí Prenajímateľ.
- 7.3 Nájomca je oprávnený zriadiť si na adrese Predmetu nájmu nové sídlo alebo miesto podnikania a zaevidovať túto skutočnosť do príslušného verejného registra. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť Nájomcovi v tejto veci potrebnú súčinnosť a vystaviť Nájomcovi písomný súhlas, časovo obmedzený po dobu trvania nájomného vzťahu založeného touto Zmluvou.
- 7.4 Nájomca sa zaväzuje, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa nevykoná žiadne stavebné úpravy alebo zmeny stavby.
- 7.5 Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu ani jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Bez súhlasu Prenajímateľa nie je Nájomca oprávnený umožniť užívanie predmetu nájmu tretími osobami. V prípade porušenia tohto ustanovenia Zmluvy sa Nájomca zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 3.000,- EUR (slovom: tritisíc eur) a vydať majetkový prospech, ktorý z porušenia tohto ustanovenia Zmluvy získal. Zmluvná

- pokuta je splatná do 30 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa na úhradu zmluvnej pokuty.
- 7.6 Nájomca sa zaväzuje vykonávať v predmete nájmu Drobné opravy na vlastné náklady; Drobné opravy je Nájomca povinný vykonávať riadne a včas tak, aby nedochádzalo k zhoršovaniu technického stavu Predmetu nájmu. Ak sa Nájomca nepostará o včasné vykonanie Drobných opráv a bežnej údržby Predmetu nájmu, má Prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení Nájomcu a požadovať od Nájomcu náhradu vynaložených nákladov.
- 7.7 Nájomca sa zaväzuje oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať Prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti Nájomca zodpovedá za spôsobené škody a nemá nárok na náhradu škody, ktorá by mu inak prináležala v dôsledku nemožnosti alebo obmedzenia užívania Predmetu nájmu pre jeho vady. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní Predmetu nájmu v rozsahu nevyhnutnom pre vykonanie opráv bez nároku na finančnú kompenzáciu.
- 7.8 Nájomca nie je oprávnený žiadnym spôsobom zasahovať do elektrických inštalácií, rozvodov, vzduchotechniky a ostatných inštalácií, ktoré sa nachádzajú v Predmete nájmu a ktoré sú súčasťou CIZS. V prípade požadovanej zmeny rozvodov zo strany Nájomcu, zmenu zabezpečí Prenajímateľ na náklady Nájomcu.
- 7.9 V prípade, ak Nájomca bude požadovať zriadenie telefónnej linky, pripojenia na internet, zavedenie káblovej televízie alebo iných telekomunikačných služieb, okrem tých ktoré sú v Predmete nájmu prístupné, je povinný vopred si vyžiadať písomný súhlas Prenajímateľa. Prenajímateľ takýto súhlas Nájomcovi udelí bez zbytočného odkladu okrem prípadu, ak existuje závažný dôvod pre odopretie súhlasu. Odplatu za zriadenie a poskytovanie telekomunikačných služieb je Nájomca povinný uhrádzať priamo poskytovateľovi týchto služieb.
- 7.10 Nájomca je povinný bezodkladne, najneskôr do 24 hodín, ohlásiť Prenajímateľovi akúkoľvek poistnú udalosť na predmete nájmu (poškodenie alebo zničenie predmetu nájmu v dôsledku vlámania, vandalizmu, živeľnej udalosti, prírodnej katastrofy a pod.). Nájomca je povinný poskytnúť Prenajímateľovi potrebnú súčinnosť pri zhromažďovaní podkladov potrebných pre likvidáciu škôd poistnej udalosti. V prípade porušenia tohto ustanovenia Zmluvy sa Nájomca zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 3.000,- EUR (slovom: tritisíc eur), pričom zmluvná pokuta je splatná do 30 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa na úhradu zmluvnej pokuty.
- 7.11 Nájomca nemá voči Prenajímateľovi nárok na náhradu škody vzniknutej na zariadeniach Nájomcu umiestnených v Predmete nájmu v dôsledku poistnej udalosti.
- 7.12 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný na Predmete nájmu zabezpečovať všetky úlohy na úseku ochrany pred požiarmi a ochrany zdravia podľa platných právnych predpisov. V prípade porušenia tejto povinnosti Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za všetky škody, ktoré Prenajímateľovi vznikli a je povinný nahradiť Prenajímateľovi všetky sankcie, ktoré budú Prenajímateľovi z tohto dôvodu uložené.
- 7.13 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný poskytnúť Prenajímateľovi maximálnu súčinnosť, potrebnú na zabezpečenie plynulého poskytovania primárnej zdravotnej starostlivosti alebo sociálnych služieb. Za týmto účelom sa Nájomca zaväzuje pred ukončením zmluvného vzťahu založeného touto Zmluvou zabezpečiť Prenajímateľovi nového poskytovateľa primárnej zdravotnej starostlivosti alebo sociálnych služieb, ktorý Nájomcu v CIZS nahradí a bude plynule pokračovať v poskytovaní primárnej zdravotnej starostlivosti alebo sociálnych služieb v rovnakej oblasti ako Nájomca.

8. ZODPOVEDNOSŤ ZMLUVNÝCH STRÁN

- 8.1 Nájomca je zodpovedný za všetky škody na Predmete nájmu, ktoré sám spôsobí. Nájomca je zodpovedný aj za škody na Predmete nájmu spôsobené tretími osobami, ktoré sa zdržujú v Predmete nájmu v súlade s pokynmi Nájomcu alebo s jeho súhlasom. Všetky škody, za ktoré zodpovedá Nájomca, je povinný bez zbytočného odkladu odstrániť na vlastné náklady, v opačnom prípade má Prenajímateľ právo škody odstrániť a požadovať od Nájomcu náhradu vynaložených nákladov.
- 8.2 Ak niektorá zo zmluvných strán spôsobí druhej zmluvnej strane škodu porušením povinností, vyplývajúcich jej z tejto Zmluvy, je povinná ju nahradiť.
- 8.3 Ak niektorá zo zmluvných strán neposkytne druhej zmluvnej strane primeranú súčinnosť, potrebnú na splnenie jej záväzkov podľa tejto Zmluvy, je povinná uhradiť jej spôsobenú škodu.

9. OSOBITNÉ USTANOVENIA

- 9.1 Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná komunikácia bude prebiehať ústnou formou, telefonicky, elektronickými médiami alebo písomne. V prípadoch, v ktorých je v tejto Zmluve alebo osobitnými predpismi stanovená písomná forma, zmluvné strany sa dohodli, že písomnosť môže byť doručená osobne a druhá zmluvná strana potvrdí prevzatie dátumom prevzatia a svojím podpisom, alebo môže byť doručované poštou ako doporučená zásielka do vlastných rúk a zaslaná na adresu, ktorá je uvedená v tejto Zmluve ako doručovacia adresa alebo ktorá bola ako doručovacia adresa druhej zmluvnej strane písomne oznámená. Všetky písomnosti doručované ako doporučené zásielky, sa považujú za doručené desiatym dňom po ich preukázateľnom odoslaní, a to aj v prípade, ak si adresát zásielku v odbernej lehote neprevzal alebo sa o nej nedozvedel alebo prevzatie zásielky odmietol.
- 9.2 Zmluvné strany sa zaväzujú, že si bez zbytočného odkladu budú oznamovať všetky skutočnosti dôležité pre plnenie záväzkov vyplývajúcich z tejto Zmluvy, najmä zmenu identifikačných údajov, bankového spojenia, kontaktných osôb a podobne.
- 9.3 Zmluvné strany sa dohodli, že táto Zmluva sa bude riadiť právnymi predpismi Slovenskej republiky. Vo veciach neupravených ustanoveniami tejto Zmluvy zmluvné strany budú postupovať v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka v platnom znení a v súlade s ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 9.4 Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy alebo jeho časť je neplatné alebo sa stane neplatným a dôvod neplatnosti sa nevzťahuje na celú Zmluvu, nemá takáto neplatnosť za následok neplatnosť ďalších ustanovení tejto Zmluvy alebo tejto Zmluvy ako celku. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú, že bez zbytočného odkladu nahradia neplatné ustanovenie alebo jeho časť novým ustanovením Zmluvy tak, aby bol zachovaný účel sledovaný uzavretím tejto Zmluvy a dotknutým ustanovením.
- 9.5 Akékoľvek spory medzi zmluvnými stranami vyplývajúce z tejto Zmluvy, sa budú riešiť prednostne vzájomnými konzultáciami a rokovaniami.

10. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 10.1 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť od 1. 5. 2022.
- 10.2 Uzavretie nájomnej zmluvy bolo schválené Mestským zastupiteľstvom v Šaštíne- Strážach dňa 20. 4. 2022 uznesením č. 620/2022 v zmysle § 9a, ods. 9 zákona č. 138/1991 Z. z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.
- 10.3 Zmluva sa vyhotovuje v troch rovnopisoch, pre prenajímateľa dve vyhotovenia a nájomcu jedno vyhotovenie.
- 10.4 Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto Zmluve sú platné len v písomnom vyhotovení a so súhlasom oboch zmluvných strán, s výnimkou bodov 5.9, 5.10 a 5.11 tejto Zmluvy.
- 10.5 Prílohami tejto Zmluvy a jej neoddeliteľnou súčasťou sú:
- a) mesačný predpis nájomného a úhrad za plnenia spojených s nájomom,
 - b) situačný náčrt s umiestnením Predmetu nájmu,
 - c) súpis hnutelných vecí nachádzajúcich sa v Predmete nájmu,
 - d) požiarňa smernica.
- 10.6 Zmluvné strany vyhlasujú, že Zmluvu uzavreli slobodne, vážne, nie v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, Zmluvu si riadne prečítali a jej obsahu porozumeli, na znak čoho ju podpisujú.

V Šaštíne-Strážach, dňa 26. 4. 2022

Prenajímateľ:



Mgr. Jaroslav Suchánek
primátor mesta

Nájomca:

MEDA DVA, s.r.o.
Blažova 55/2411, Skalica 909 01
IČO: 36817708 DIČ: 2022431609
OROS TRNÁVA s.r.o. M.č. 20476/5

MUDr. Peter Košík
MEDA DVA, s.r.o.

Príloha č.1 k Zmluve o nájme nebytových priestorov

Nájomca: **Detský lekár**

Sekcia: **A**

Výška nájomného: **22,50 € m²/rok**

Nájomné priestory: **51,84 m²**

Spoločné priestory: **seminárna miestnosť**

Plocha sp.priestorov: **25,04 m²**

NÁJOMNÉ

P.č.	Nájomné priestory	Plocha [m ²]	m ² /rok [Eur]	Suma [Eur]
1.	nebytové	51,84	22,50 €	
2.	podiel na spoločných priestoroch	3,54	22,50 €	1 166,40 €
	Spolu za rok			79,66 €
	z toho 1/12			1 246,06 €
				103,84 €

SLUŽBY

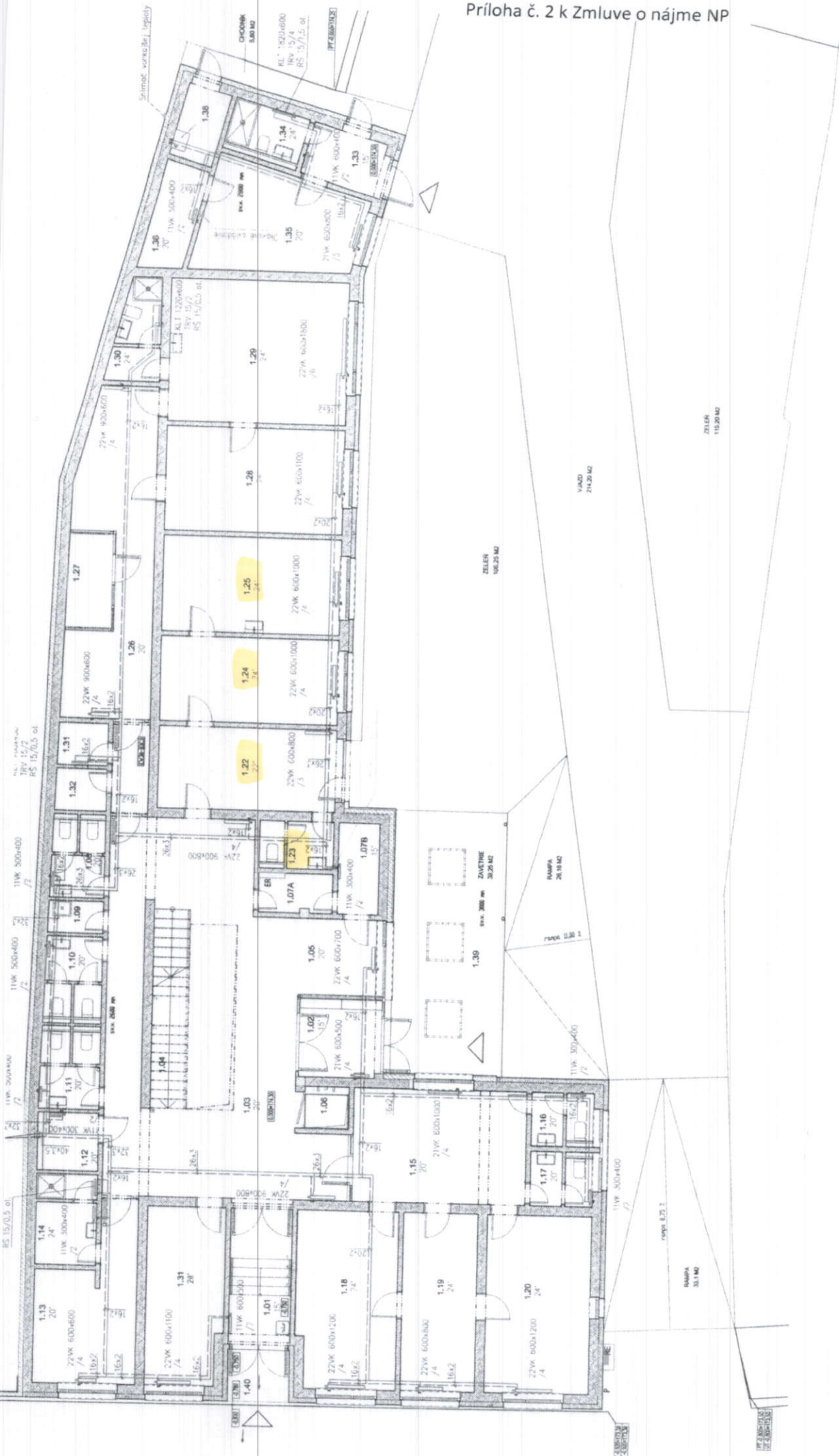
P.č.	Názov služby	Druh platby	Podiel [%]	Suma [Eur]
1	Poistenie budovy	záloha	Počet jednotiek	13,464
2	Upratovanie	záloha	Počet jednotiek	14,685
3	Obsluha kotolne 1	záloha	Počet jednotiek	14,685
4	Odpad	záloha	Počet jednotiek	13,464
5	El. energia prenajatých priestorov	záloha	Merač	
6	El. energia spoločných priestorov	záloha	Počet jednotiek	13,464
7	Plyn	záloha	Merač	
8	Vodné a stočné	záloha	Merač	
9	Voda z povrchov	záloha	Počet jednotiek	13,464
10	OPaOS PZ / kotol 1	záloha	Počet jednotiek	14,685
11	OPaOS PZ / NTL 1	záloha	Počet jednotiek	14,685
12	OPaOS PZ / VZT (rekuperácia)	záloha	Počet jednotiek	14,685
13	OPaOS TZ / expanzomaty 1	záloha	Počet jednotiek	14,685
14	OPaOS ZZ	záloha	Počet jednotiek	13,464
15	OPaOS EZ / elektrická inštalácia	záloha	Počet jednotiek	13,464
16	OPaOS EZ / bleskozvod	záloha	Počet jednotiek	13,464
17	Kontroly / kamerový systém	záloha	Počet jednotiek	13,464
18	Preventívne protipožiar. prehliad.	záloha	Počet jednotiek	13,464
19	Kontrola požiar. uzáverov	záloha	Počet jednotiek	14,685
20	Kontrola a čistenie komína 1	záloha	Počet jednotiek	14,685
21	Kontrola PTZ interiéru	záloha	Počet jednotiek	13,464
22	Kontrola PTZ exteriéru	záloha	Počet jednotiek	13,464
23	Čistenie rohože	záloha	Počet jednotiek	14,685
24	Servis WC (mydlo, papier a pod.)	záloha	Počet jednotiek	14,685
25				
26				
27				
28				
29				
30				
31				
32				
	Spolu za rok			1 990,11 €
	z toho 1/12			165,84 €

Poznámka: Vodné a stočné- spoločné priestory na základe prisluchajúcej podlahovej plochy nájomného priestoru; Plyn- spoločné priestory na základe prisluchajúcej podlahovej plochy nájomného priestoru

Použité skratky: PTZ- požiar. technické, OPaOS- Odborná prehliadka a odborná skúška, NTL- nízkotlakové, VTZ- vzduchotechnika, PZ- plynové zariadenie, TZ- tlakové zariadenie, ZZ- zdvíhacie zariadenie, EZ- elektrické zariadenie

STU	INV	NAZ	ME	AUT	ODR	POS	KRE	ČAK	BEA	OBJ
1.26	1.27	1.28	1.29	1.30	1.31	1.32	1.33	1.34	1.35	1.36

Príloha č. 2 k Zmluve o nájme NP



STU	INV	NAZ	ME	AUT	ODR	POS	KRE	ČAK	BEA	OBJ
1.26	1.27	1.28	1.29	1.30	1.31	1.32	1.33	1.34	1.35	1.36

Ambulancia detského lekára			
Názov zariadenia		počet	
CRP/analyzátor	ks	1,00	
Odberové kreslo	ks	1,00	
Skrinka s drezom	ks	1,00	
Kacelársky stôl	ks	3,00	
PC a prídavné zariadenia	ks	1,00	
Multifunkčné zariadenie	ks	1,00	
Softvér pre PC	ks	1,00	
Stoličky do čakárne	ks	10,00	



Mesto Šaštín-Stráže, Alej 549/36, 908 41 Šaštín-Stráže

POŽIARNE POPLACHOVÉ SMERNICE

Platný pre objekt : Zdravotné stredisko (objekt)

1. Povinnosti zamestnanca, ktorý spozoruje požiar, spôsob a miesto ohlásenia požiaru

Každá osoba, ktorá spozoruje v objekte požiar, sa musí pokúsiť uhasiť vzniknutý požiar vlastnými silami a dostupnými prostriedkami, alebo iným spôsobom podľa charakteru horľavých látok, alebo vykonať nevyhnutné opatrenia na zamedzenie jeho šírenia a požiar ohlásiť na:

Spôsob ohlásenia požiaru

Telefonicky, osobne

Telefonicky

Miesto ohlásenia požiaru

Ambulancia pre deti a dorast MEDA DVA, s.r.o. (MUDr. Peter Košík)

Koordináčne stredisko Integrovaného záchranného systému (KS IZS)

➤ a vykonať nevyhnutné opatrenia na záchranu osôb.

2. Spôsob vyhlásenia požiarneho poplachu pre zamestnancov

Celý objekt

Zdravotné stredisko

Spôsob vyhlásenia požiarneho poplachu pre zamestnancov

Zamestnanec (službukonajúci lekár, zdravotná sestra) v ambulancii pre deti a dorast MEDA DVA, s.r.o. (v prípade neprítomnosti ich zodpovedný zástupca), ktorý prevezme ohlásenie o vzniku požiaru v objekte je povinný vyhlásiť požiarne poplach pre celý objekt opakovaným, zreteľným a hlasným volaním slova „HORÍ“ tak, že osobne bude prechádzať všetky pracoviská v objekte nachádzajúce sa v 1. a 2. nadzemnom podlaží.

3. Povinnosti zamestnancov pri vyhlásení požiarneho poplachu

Zamestnanci, klienti a všetky osoby zdržujúce sa v objekte, v prípade vyhlásenia požiarneho poplachu opúšťajú svoje pracovisko a stanovisko na príkaz a podľa pokynov veliteľa hasičskej jednotky alebo zamestnanca, ktorý organizuje evakuáciu osôb (riadiaci evakuácie). Evakuácia bude súčasná. Pokiaľ sú zamestnanci bezprostredne ohrození požiarom, opúšťajú pracovisko bez príkazu cez únikové cesty a východy viditeľne vyznačené príslušnými symbolmi a označeniami. Po príchode hasičskej jednotky plnia príkazy veliteľa zásahu.

4. Miesto a čísla telefónu ohlasovne požiarov a hasičskej jednotky

Ambulancia pre deti a dorast	Námestie Slobody 849, Šaštín-Stráže	+421 (0) 346 592 381
OR Hasičského a záchranného zboru	ulica Priemyselná č.282/22, Senica	+421 (0) 346 512 225

Dôležité telefónne čísla

Plynárne	0850 111 727
Elektrárne	0850 111 567
Vodárne	0800 121 333

Linky tiesňového volania

Integrovaný záchranný systém	112
Hasiči	150
Záchranná zdravotná služba	155
Polícia	158

5. Záverečné ustanovenia

V hlásení o požiaroch uvedte:

Kto volá (meno a priezvisko), kde horí (adresa a presné určenie), čo horí. Počkajte na spätné telefonické overenie!

Tieto smernice sú záväzné pre každú osobu prítomnú v objekte.

V Šaštíne-Strážach dňa 18.04.2022

Vyhotovil: Ivan Prídavka
technik požiarnej ochrany

Schválil: Mgr. Jaroslav Suchánek
primátor