

ZMLUVA

O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Zmluvné strany:

Prenajímateľ (Hlavný partner) : Obec Dvory nad Žitavou

Zastúpená starostom obce Ing. Branislavom Becíkom, PhD.

Hlavné nám.č. 6, 941 31 Dvory nad Žitavou

IČO: 00308897 DiČ: 2021060701

Bankové spojenie: IBAN SK 27 0200 0000 0001 702 1172

/ďalej len prenájomca/

A

Nájomca (Partner 3) NZZ RELAX s.r.o.

zast. konateľom Dionýz Csákvári

Hlavná 1, 941 31 Dvory nad Žitavou

IČO: 36529222 DIČ: 2021420390

/ďalej len nájomca alebo partner 3 /

Uzatvárajú podľa §51a a zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení túto zmluvu o nájme nebytových priestorov:

PREAMBULA

Táto zmluva sa uzatvára v súvislosti s realizáciou projektu s názvom Centrum integrovanej zdravotnej starostlivosti – Dvory nad Žitavou v rámci vyhlásenej výzvy č. IROP-PO2-SC212-2018-33za účelom naplnenia určitých zmluvných záväzkov vyplývajúcich zo Zmluvy o partnerstve (kód projektu302021T702) uzatvorenej medzi Prenajímateľom ako Hlavným partnerom a Nájomcom 1 (tiež ako Partnerom 1) .Návrh tejto zmluvy bol v uvedenom znení prerokovaný a schválený Obecným zastupiteľstvom vo Dvoroch nad Žitavou dňa 24.6.2021 – číslo Uznesenia 292/24062021

Čl. I.

PREDMET NÁJMU

1.Predmetom tejto zmluvy sú nebytové priestory, bližšie špecifikované v bode 2. , nachádzajúce sa v budove Zdravotného strediska (Centrum integrovanej zdravotnej starostlivosti), na adrese Hlavná 1, 941 31 Dvory nad Žitavou, ktorá nehnuteľnosť je vo vlastníctve obce Dvory nad Žitavou v zmysle výpisu z katastra nehnuteľností Okresného úradu Nové Zámky Katastrálneho odboru je zapísaná v kat. úz. Dvory nad Žitavou na LV č. 1 ako

parc.č. 334/1 zastavaná plocha o výmere 4392m² a stavba na parc.č. 334/1 – súp.č. 583 vo výlučnom vlastníctve Prenajímateľa v podiele 1/1 k celku.

2. Nebytové priestory , ktoré sa prenajímajú nájomcovi /Partnerovi 2/ pozostávajú z nasledovných miestností:

Miestnosť:	Čísel.označenie:	Výmera m ² :
Chodba	1.23	14,82
WC	1.28	1,16
Kuchyňa+sklad	1.27	15,57
Chodba	1.29	4,56
Cvičebňa	1.30	20,02
Chodba	1.31	5,23
Prezliekárň	1.32	2,33
Sprcha	1.33	2,09
Sklad	1.34	2,31
WC + predsieň	1.35	2,64
Chodba	1.36	3,78
Rehabilitácia	1.37	20,86
Rehabilitácia	1.38	20,09
Lekár - ordínácia	1.39	22,10
Rehabilitácia	1.41	25,49
Šatňa	1.44	12,17
Miestnosť lekárov	1.45	21,60
Spolu:		196,82m²

3. Prenajímateľ sa touto zmluvou zaväzuje nebytové priestory odovzdať v stave spôsobilom na riadne užívanie Nájomcovi podľa vyššie uvedeného rozpisu najneskôr k 31.1.2022 a Nájomca sa zaväzuje k uvedenému termínu predmet zmluvy prevziať do riadneho užívania, platiť zmluvne dohodnuté nájomné a prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu.

Čl. II. ÚČEL NÁJMU

1. Podľa dohody Zmluvných strán nebytové priestory budú využívané za účelom poskytovania zdravotnej starostlivosti – poskytovania zdravotných služieb zameraných na rehabilitáciu s prihliadnutím na čas vymedzený v prevádzkovom poriadku, s ktorým bol Nájomca pri podpise tejto zmluvy oboznámený.

2 Nájomca (Partner 3) prehlasuje, že je podľa platných právnych predpisov oprávnený vykonávať poskytovanie zdravotnej starostlivosti v súlade s účelom nájmu.

Čl. III. VÝŠKA NÁJOMNÉHO A PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY

1. Výška ročného nájomného sa určuje v zmysle Uznesenia Obecného zastupiteľstva č. 292/06242021 v sume 1.- eur za rok (za každých 12 mesiacov). S prihliadnutím na výšku nájomného a dobu trvania platnosti tejto zmluvy (5 rokov) nájomné za 5 rokov v celkovej sume 5.- eur zaplatí Nájomca vo svojom mene v hotovosti do pokladne Prenajímateľa pri podpise tejto zmluvy.

2. Z prevádzkových nákladov objem skutočne odoberanej elektrickej energie sa bude určovať podľa skutočnej spotreby na základe podružného merania. Náklady upratovania podľa dohody zmluvných strán znáša Nájomca sám na základe osobitnej zmluvy.

3. Na ostatných prevádzkových nákladoch spojených s vykurovaním, dodávkou vody, vývozom žumpy, sa bude budúci nájomca spolupodieľať v pomere veľkosti prenajatých nebytových priestorov a spoločných priestorov, ktoré sú v spoločnom užívaní, t.zn

miestnosti	číselné označenie - legenda	m2	
WC imobilné osoby	1.24	3,015	1/2 z plochy
Upratovačka	1.25	1,375	1/2 z plochy
WC muži	1.26	3,12	1/2 z plochy

Spolu: 7,51m2

Celková plocha pre určenie percentuálnej výšky nákladov pripadajúcich na nájomcu je 204,33m2.

Percentuálne podľa pomeru veľkosti plochy predmetu nájmu a pomernej časti veľkosti plochy využívaných spoločných priestorov k celkovej ploche zdravotného strediska je podiel Nájomcu na celkových nákladoch **19,94 %** k celku za spotrebu vody, vykurovania (plynu) a to na úrovni celkových ročných nákladov okrem nákladov za spotrebu vody, ktorá sa vypočíta za 1. a 4. štvrtrok podľa skutočnej spotreby a za 2.a 3. štvrtrok sa náklady určia podľa priemernej spotreby za 1. a 4. štvrtrok. K týmto nákladom sa pripočítajú paušálne poplatky za údržbu

4. Ročné preddavkové náklady vypočítané podľa predchádzajúceho bodu takto predstavujú:

4.1. Výdavky za vykurovanie (19,94% zo sumy 8 192,11 eur) : 1 633,50 eur

4.2. Spotreba vody (19,94% zo sumy 863.-eur) 172,08 eur

4.3. Paušálne náklady na údržbu: 250,00 eur

Spolu: 2 055,58 eur/rok (513,90 eur za štvrtrok)

Čl. IV. SPÔSOB ÚHRADY PREVÁDZKOVÝCH NÁKLADOV

Nájomca sa zaväzuje uhrádzať riadne a včas preddavkové náklady a rozdiel v preddavkoch a skutočných nákladoch na základe ročného vyúčtovania správcov médií ktoré vzniknú po

ročnom vyúčtovaní skutočnej spotreby v pomere 19,94% a to na základe faktúry, vystavenej Prenajímateľom vždy k poslednému dňu bežného mesiaca kalendárneho štvrťroka. okrem vyúčtovacej faktúry, ktorá bude vystavená v závislosti na čas ročného zúčtovania správcami dodávaných médií. Za prvý štvrťrok r. 2022 tieto náklady sa budú počítat' alikvotne odo dňa odovzdania- prevzatia predmetu nájmu do skutočného užívania. Prenajímateľ je oprávnený každoročne zmeniť výšku preddavkov za podmienky, že rozdiel preddavkov a skutočnej spotreby podľa ročného vyúčtovania bude viac, ako +/- 15%.

ČL.V.

DOBA TRVANIA NÁJMU

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, t. zn. na 5 rokov, začiatok tejto doby sa bude počítat' odo dňa podpísania odovzdávacieho-preberacieho protokolu a prevzatia do faktického užívania najneskôr do 31.3.2022.

Čl. VI.

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Práva a povinnosti Prenajímateľa:

a) Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, prázdny a bez osôb oprávnených zdržovať sa v predmete zmluvy, najneskôr do 31.3.2022. O odovzdaní predmetu zmluvy sa vyhotoví písomný protokol podpísaný oboma zmluvnými stranami, obsahujúci opis stavu predmetu zmluvy, vrátane prípadných závad a termínu ich odstránenia prenajímateľom a stavu energii. Prenajímateľ je povinný počas trvania nájmu zabezpečiť nájomcovi nerušené užívanie predmetu zmluvy a umožniť mu do neho stály prístup.

b) Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a na vlastné náklady zabezpečovať jeho opravy a údržbu, s výnimkou drobných opráv a bežnej údržby), ktoré je povinný na vlastné náklady zabezpečovať nájomca.

c) Hnuteľné veci v predmete zmluvy a na pozemku vo vlastníctve nájomcu si poistí nájomca sám na vlastné náklady. V prípade, že tak neučiní, prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na hnuteľných veciach nájomcu.

d) Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do predmetu zmluvy len po predchádzajúcej dohode s nájomcom. V prípade ohrozenia života, zdravia alebo majetku je nájomca oprávnený vstúpiť do predmetu zmluvy na nevyhnutne potrebný čas aj bez dohody s nájomcom, je však povinný túto skutočnosť bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi.

e) Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o plánovaných stavebných resp. iných prácach, ktoré môžu ovplyvniť užívanie predmetu zmluvy, a to aspoň tri (3) mesiace pred ich plánovaným začatím.

f) Prenajímateľ je povinný na svoje náklady zabezpečiť v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi v oblasti požiarnej ochrany vybavenie predmetu nájmu hasiacimi

prístrojmi, zabezpečovať revízie hasiacich prístrojov a hydrantov, zabezpečiť vypracovanie evakuačného plánu a označenie únikov smeru v predmete zmluvy a vypracovanie požiarnych poplachových smerníc (ohlasovňa požiaru a požiarnu knihu).

2. Práva a povinnosti nájomcu :

a) nájomca je povinný užívať predmet zmluvy v súlade s dohodnutým účelom nájmu tak, aby nedochádzalo k jeho poškodzovaniu a neprimeranému opotrebovaniu. Nájomca je povinný na vlastné náklady odstrániť všetky škody na predmete zmluvy, ktoré vznikli jeho zavinením, alebo zavinením osôb, ktoré sa s jeho vedomím a privolením zdržiavali v predmete zmluvy.

b) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv a údržby predmetu nájmu, ktoré má zabezpečiť prenajímateľ, a umožniť mu vykonanie všetkých potrebných prác. Pokiaľ prenajímateľ v primeranej lehote po oznámení potrebné práce nevykoná, nájomca je oprávnený ich vykonať sám alebo zabezpečiť ich vykonanie na náklady prenajímateľa.

c) pokiaľ v dôsledku vzniknutých závad bude užívanie predmetu zmluvy zo strany nájomcu vylúčené, nájomca má právo na úhradu vzniknutej škody (ušlého zarábku).

d) Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné zmeny na predmete zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu.

e) Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet zmluvy alebo jeho časť do užívania ďalšej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu.

f) Nájomca je oprávnený na vlastné náklady umiestniť na predmete zmluvy svoje reklamné označenie (tabuľu).

g) Interiérové úpravy predmetu zmluvy, ktoré nevyžadujú stavebné povolenia alebo ohlasovaciu povinnosť v zmysle platných zákonov, je oprávnený nájomca si vykonať sám a na vlastné náklady. O týchto úpravách je povinný nájomca prenajímateľa vopred informovať. A môže ich vykonať až po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.

h) nájomca je povinný dodržiavať všeobecné a všetky v predmete zmluvy platné bezpečnostné, protipožiarne a majetkové predpisy.

i) nájomca je povinný po skončení trvania zmluvy odovzdať predmet zmluvy nájomcovi čistý, uprataný a v pôvodnom stave, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, odovzdať všetky kľúče, ktoré mal k dispozícii a podpísať Protokol o odovzdaní predmetu nájmu nájomcovi.

Čl. VII.

UKONČENIE NÁJMU

1.Nájomný vzťah môže zaniknúť:

a) Vzhľadom na osobitosti Zmluvy o partnerstve pred uplynutím doby nájmu, ktorá je totožná s dobou udržateľnosti projektu, „Centrum integrovanej zdravotnej starostlivosti –

Dvory nad Žitavou,“ je možné nájom skončiť písomnou dohodou výlučne v prípade, ak odstupujúceho partnera - nájomcu zároveň nahradí ako nový nájomca pristupujúci člen partnerstva ktorý je poskytovateľom ambulantnej zdravotnej starostlivosti so špecializáciou v rovnakom odbore, v akom zdravotná starostlivosť sa poskytovala odstupujúcim nájomcom, pokiaľ nedošlo k dohode medzi partnermi o zmene/rozšírení špecializácie na základe aktuálnych potrieb prenajímateľa (hlavného partnera)

alebo výpoveďou podľa § 9 ods. 2 a3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov (ďalej len „zákon o nájme nebytových priestorov“) v znení neskorších predpisov; výpovedná lehota je tri mesiace a začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane,

b) uplynutím doby, na ktorú bola zmluva uzatvorená,

c) na základe zákona o nájme nebytových priestorov – podľa § 14 nájomný vzťah zaniká aj na základe iných právnych skutočností nezávislých od vôle zmluvných strán, napr. zánik predmetu nájmu, smrť alebo zánik nájomcu.

2. Prenajímateľ môže vypovedať nájomnú zmluvu uzatvorenú na dobu určitú pred uplynutím doby, ak

a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou

,b) nájomca mešká splatením poplatku za služby spojené s nájmom viac ako 30 dní,

c) nájomca alebo osoby, ktoré sním užívajú nebytový priestor, napriek upozorneniam hrubo a opakovane porušujú ustanovenia zmluvy,

3. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy so všetkými právnymi účinkami pre prípad, že nájomcovi zanikne členstvo v partnerstve (podľa čl. XIII. Ods. 1 Zmluvy o partnerstve)

4. Nájomca môže vypovedať zmluvu uzatvorenú na dobu určitú pred uplynutím doby, ak

a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,

b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie

,c) prenajímateľ svoje povinnosti hrubo porušuje,

d) z dôvodu zániku členstva v partnerstve

Čl. VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Na právne vzťahy osobitne neupravené touto zmluvou sa primerane vzťahujú ustanovenia zák. č. 116/1990 Zb. v znení zmien a doplnkov a Občianskeho zákonníka.

2.Zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné vykonať len písomnými zmenami alebo dodatkami na základe odsúhlasenia zmluvnými stranami, podpísanými štatutárnymi zástupcami oboch zmluvných strán.

3.Zmluvné strany sa zaväzujú, že prípadné spory, vyplývajúce z nájomného vzťahu budú riešiť v prvom rade vzájomnou dohodou. V prípade, že medzi stranami nedôjde k vyriešeniu sporu dohodou, môže ktorákoľvek zmluvná strana požiadať o rozhodnutie súd.

4.Všetky prílohy k tejto zmluve tvoria jej neoddeliteľnú súčasť.

5.Zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ a nájomca obdrží po dve rovnocenné vyhotovenia.

6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, nemajú námietky proti forme a obsahu tejto zmluvy, uzatvárajú ju riadne, zodpovedne, určito, jasne a slobodne, nie za nápadne nevýhodných podmienok, nie v tiesni, nie v omyle, pod tlakom, na znak čoho ju zástupcovia oboch zmluvných strán podpísali.

7. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoch zmluvných strán a účinnosť deň po zverejnení na web stránke prenajímateľa www.dvory.sk.

Dvory nad Žitavou

Prenajímateľ (Hlavný partner) :

Nájomca (Partner) 3

Ing. Branislav Becík, PhD. starosta obce

Dionýz Csákvári, konateľ

starosta obce

