

Nájomná zmluva č. 1/2023

uzatvorená v zmysle ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka o nájme
a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení
(ďalej len „Zmluva“)

I.

ZMLUVNÉ STRANY

Prenajímateľ: Mesto ŠAHY
Adresa: Hlavné námestie 1, 936 01 Šahy
Štatutárny zástupca: Ing. Pál Zachar
IČO: 00 307 513
DIČ: 2021020716
Bankové spojenie: VUB Banka a.s.
Číslo účtu / IBAN: SK690200000000023526152
Kontaktná osoba:
Tel. kontakt: 036 6373 611
E-mailová adresa: sahy@sahy.sk
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: NEURO-FYZIO, s.r.o.
Adresa: 935 81 Veľké Turovce, Stredné Turovce 299
Štatutárny zástupca: MUDr. Kristína Saienko Šugárová
IČO: 55 236 596
DIČ: 212 192 8754
IČ DPH: -
Zapísaný: v Obchodnom registri Okresnom súde Nitra, oddiel Sro,
vložka č. 59572/N
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka a.s.
Číslo účtu / IBAN: SK54 0200 0000 0047 4038 6453
Kontaktná osoba: MUDr. Kristína Saienko Šugárová
Tel. kontakt: 0905 761 164
E-mailová adresa: ksugarova0@gmail.com
(ďalej len „nájomca“)

II.

ÚVODNÉ USTANOVENIA

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, ktorá je predmetom nájmu ako aj hnutel'ných vecí, ktoré sú súčasťou vybavenia budovy CIZS a to podľa špecifikácie uvedenej v prílohe č. 1 a č. 2 tejto zmluvy.

III. PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi predmet nájmu do dočasného užívania podľa podmienok upravených v tejto zmluve:
 - **Nehnutel'nosť** - budova **Centra integrovanej zdravotnej starostlivosti** (ďalej len CIZS) sa nachádza v areáli nemocnice v Šahách a je vedená na LV č. 1, parcelné číslo 3090/1. Budova bola zrekonštruovaná a dostavaná v rámci realizácie projektu Centrum integrovanej zdravotnej starostlivosti Šahy, ITMS kód 2014+: 302021W473. Financovanie stavby bolo zabezpečené zo ŠF EÚ na základe Zmluvy o poskytnutí nenávratného finančného príspevku (ďalej len „NFP“) č. IROP/037-Z-302021W473-248/2019 a vlastných zdrojov prenajímateľa. Kolaudácia budovy bola ukončená vo februári 2022. Zoznam miestností CIZS, ktoré sú predmetom nájmu je uvedený v **prílohe č. 1** tejto zmluvy.
 - **Hnutel'né veci** umiestnené v budove CIZS, ktoré sú predmetom nájmu, boli zakúpené zo ŠF EÚ a vlastných zdrojov prenajímateľa. Podrobný zoznam hnutel'ného majetku, ktorý je predmetom nájmu je uvedený v **prílohe č. 2** tejto zmluvy.
2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu počnúc dňom 01.04.2023
3. Prenajímateľ prehlasuje, že mu nie sú známe vady a poškodenia na budove ani na hnutel'ných veciach, ktoré tvoria vybavenie CIZS a sú uvedené v prílohe č. 1 tejto zmluvy.
4. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu, ktorý je spôsobilý na riadne užívanie a takto preberá vec do nájmu.

IV. ROZSAH UŽÍVANIA

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajatý nehnuteľný a hnutel'ný majetok budú nájomcom využívané výlučne na účely poskytovania zdravotnej starostlivosti a vykonávania činností bezprostredne spojených s poskytovaním zdravotnej starostlivosti.
2. Za porušenie zmluvných podmienok zo strany nájomcu sa nepovažuje, ak sa zmení rozsah poskytovania zdravotnej starostlivosti v dôsledku všeobecne záväzných právnych predpisov alebo nepredvídateľnej a neodvrátiteľnej udalosti („vis major“).
3. Nájomca nie je oprávnený poskytnúť predmet nájmu tretej osobe.
4. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať hospodárne, šetrne a užívať ho v súlade so všeobecne záväznými predpismi. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za ochranu predmetu nájmu pred požiarmi podľa §4 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a za dodržiavanie bezpečnostných pravidiel podľa zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov ako aj hygienických predpisov podľa príslušných právnych predpisov v predmete nájmu a zaväzuje sa vykonávať všetky potrebné opatrenia

a kontroly na zabránenie vzniku požiaru alebo inej škody na majetku a na dodržiavanie bezpečnostných a hygienických predpisov.

5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu včas upozorniť prenajímateľa na zistené havarijné stavy, poruchy spôsobené vis major, iné vady a nedostatky predmetu nájmu ako aj o vykonaných opatreniach.
6. Zhodnocovanie predmetu nájmu ako aj ďalšie investície do predmetu nájmu zo strany nájomcu sú možné len na základe predošlej písomnej žiadosti zo strany nájomcu a písomného súhlasu prenajímateľa. Takéto zmeny musia byť odsúhlasené oboma zmluvnými stranami a budú predmetom dodatku k tejto zmluve.
7. Majetok ostáva počas doby nájmu vo vlastníctve prenajímateľa, ktorý zabezpečuje poistenie budovy ako aj hnutel'ného majetku, ktorý je predmetom nájmu.
8. Kľúče od všetkých priestorov, ktoré sú predmetom nájmu bude mať prenajímateľ aj nájomca.
9. Nájomca súhlasí, aby priestory, ktoré sú predmetom nájmu, prenajímateľ sprístupnil tretím osobám z dôvodu obhliadky, resp. kontroly na mieste a to zástupcovi poskytovateľa nenávratného finančného príspevku na vybudovanie CIZS v rámci obdobia trvalej udržateľnosti projektu, zástupcovi spoločnosti, ktorá budovu CIZS poistila v prípade škodových udalostí alebo uzatvorenia poistnej zmluvy, resp. jej dodatkov.

V.

DOBA TRVANIA NÁJMU

1. Nájom vzniká dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú.
3. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany Protokol.
4. Nájomná zmluva zaniká na základe jednej z uvedených skutočností:
 - písomnou dohodou uzatvorenou oboma zmluvnými stranami
 - písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán
 - zánikom predmetu nájmu
 - zánikom nájomcu
5. Dohoda o skončení nájmu musí mať písomnú formu.
6. Výpovedná lehota na ukončenie nájmu je 6 mesiacov a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
7. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu o nájme pred uplynutím doby nájmu, ak:
 - nájomca užíva predmet nájmu na iný než dohodnutý účel alebo v rozpore so zmluvou,
 - bolo rozhodnuté o odstránení stavby,
 - nájomca mešká so úhradou nájomného viac ako 90 dní,
 - nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť bez písomného súhlasu prenajímateľa.
8. Nájomca môže vypovedať zmluvu o nájme pred uplynutím doby nájmu, ak:
 - stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
 - zanikne alebo ukončí svoju činnosť,
 - predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohodnuté užívanie,
 - prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájomného vzťahu.

9. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajímateľovi (nehnutel'ný aj hnutel'ný majetok) v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a to v posledný deň trvania nájmu.

VI. NÁJOMNÉ

1. Nájomca sa zaväzuje za predmet nájmu uhrádzať nájomné v pravidelných mesačných splátkach a to vo výške **165,00 €** za ambulanciu vrátane jej vybavenia (slovom: jednostašesťdesiatpäť eur) (ďalej len „nájomné“).
2. Nájomné je splatné najneskôr do 25. dňa aktuálneho mesiaca a to na bankový účet prenajímateľa uvedený v bode 1.
3. Nájomné zahŕňa náklady spojené s nájmom a to kompletnú údržbu predmetu nájmu v prevádzkyschopnom stave a upratovanie všetkých, vrátane spoločných priestorov.
4. Nájomné môže prenajímateľ navýšiť každoročne a to podľa inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien za predošlý rok vydanéj štatistickým úradom SR. Prenajímateľ oznámi takéto zvýšenie nájomného nájomcovi písomne, a to najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa účinnosti zvýšenia nájomného.
5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady na energie (teplo, elektrická energia, vodné a stočné) spoločnosti Hospitale s.r.o. podľa pravidelne predložených faktúr.

VII. SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Právne vzťahy touto zmluvou výslovne neupravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami uzatvorená v zmysle ust. §663 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien.
2. Zmeny a doplnenia tejto zmluvy je možné vykonať po dohode strán písomnými, datovanými a vzostupne číslovanými dodatkami.
3. Pre účely tejto zmluvy sa za okolností vylučujúce zodpovednosť (vyššiu moc) považuje prekážka, ktorá nastala nezávisle od vôle povinnej strany a bráni jej v splnení jej povinnosti, ak nemožno rozumne predpokladať, že by povinná strana túto prekážku alebo jej následky odvrátila alebo prekonala, a že by v čase vzniku záväzku túto prekážku predvídala. Strana ktorá sa bude chcieť na vyššiu moc odvolať, požiadava druhú o úpravu zmluvy vo vzťahu k predmetu, cene a dobe plnenia dodatkom zmluvy. Pokiaľ nedôjde k dohode, má strana, ktorá sa na vyššiu moc odvolala, právo odstúpiť od zmluvy. Odstúpenie od zmluvy v tom prípade nastáva dňom doručenia oznámenia.
4. Zmluva vzniká prejavom súhlasu s celým jej obsahom. Súhlas musí byť písomný, riadne potvrdený a podpísaný oprávneným zástupcom zmluvnej strany, ktorá ho prejavila.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami, a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka.

6. Zmluva je vyhotovená v piatich exemplároch, z ktorých po vzájomnom podpísaní prenajímateľ si ponechá štyri exempláre a nájomca jeden exemplár.

Prílohy:

Príloha č. 1 – Špecifikácia nehnuteľnosti a zoznam prenajatých miestností

Príloha č. 2 – Špecifikácia hnutel'ného majetku (zoznam podľa prenajatých miestností)

V Šahách dňa

Mesto Šahy

Ing. Pál Zachar, primátor

NEURO-FYZIO, s.r.o.

MUDr. Kristína Saienko Šugárová