

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č.: CIZS-1/2025

uzatvorená v zmysle prísl. ust. zákona
č. 116/1990 Z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
a prísl. ust. Občianskeho zákonníka

(ďalej len „**Zmluva**“ v prísl. gramatických tvaroch)

medzi zmluvnými stranami :

Prenajímateľ

Obchodné meno / názov :

sídlo:

korešp. adresa:

IČO:

DIČ:

konajúci štatutár:

bankové spojenie:

číslo účtu (formát IBAN):

adresa el. pošty:

tel.č.:

Obec Dolný Štál

Ul. Mateja Korvína 676/2, 930 10 Dolný Štál

Ul. Mateja Korvína 676/2, 930 10 Dolný Štál

00 305 430

2021002104

Tomáš Horváth, starosta obce

Všeobecná úverová banka, a.s.

SK42 0200 0000 0000 1902 3122

starosta@dolnystal.sk stavebnyurad@dolnystal.sk

0918503991

(ďalej len „**Prenajímateľ**“ v prísl. gramatických tvaroch)

a

Nájomca

obchodné meno / názov :

sídlo:

zápis:

konajúci štatutár:

IČO:

DIČ / IČ DPH:

bankové spojenie:

číslo účtu (formát IBAN):

adresa el. pošty:

tel.č.:

JH-UniMed, s.r.o

Tôňska 707/1, Dolný Štál

Obchodný register: Okresný súd Trnava

oddiel: 38155/T

MUDr. Gergely Szigeti, konateľ

50438450

2120321280

.....

.....

jh.unimed@gmail.com

.....

(ďalej len „**Nájomca**“ v prísl. gramatických tvaroch)

(Prenajímateľa a nájomca sa v ďalšom texte spoločne označujú taktiež ako „**Zmluvné strany**“
príp. „**Účastníci**“ v prísl. gramatických tvaroch)

Článok I.

Vymedzenie predmetu nájmu

- 1./ Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, a to stavby obvodného zdravotného strediska s.č. 675 (pozn.: stavba kolaudovaná pod novým názvom „centrum integrovanej zdravotnej starostlivosti“) v obci Dolný Štál, v katastrálnom území Dolný Štál (ďalej len „**Zdravotné stredisko**“ v prísl. gramatických tvaroch) .
- 2./ Zdravotné stredisko je postavené na pozemkoch evidovaných na katastrálnej mape, ako parcely registra „C“, a to
 - parc.č.: 227/6 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 396 m²,

-
- parc.č.: 227/7 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 264 m²,
 - parc.č.: 227/8 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 167 m²,
- 3./ Nehnuteľnosti uvedené v článku I. bodoch 1./ a 2./ Zmluvy sa nachádzajú v obci Dolný Štál, v katastrálnom území Dolný Štál a sú vedené v Katastri nehnuteľností Okresného úradu Dunajská Streda na liste vlastníctva č.: 868.
- 4./ Predmetom nájmu sú nasledovné nebytové priestory nachádzajúce sa na prvom nadzemnom podlaží Zdravotného strediska s celkovou rozlohou 69,69 m²
- nebytový priestor / miestnosť č. 1.11 s rozlohou...24..m² ,
 - nebytový priestor / miestnosť č. 1.14 s rozlohou..20,24.m² ,
 - nebytový priestor / miestnosť č. 1.15 s rozlohou ..20,58 .m² ,
 - nebytový priestor / miestnosť č.1.22 s rozlohou 4,87 m² .
- 5./ Nebytové priestory uvedené v článku I. bod 4. Zmluvy tvoria Predmet nájmu (ďalej len **„Predmet nájmu“** v prísl. gramatických tvaroch). Umiestnenie a rozloha Predmetu nájmu v rámci Zdravotného strediska sú vyznačené na pôdoryse budovy Zdravotného strediska, ktorý je prílohou č. 1 tejto zmluvy.
- 6./ Účastníci sa dohodli, že Nájomca je oprávnený užívať aj nebytové priestory označené v prílohe č. 1 ako spoločné priestory s tým, že sa na dotknuté spoločné priestory nevzťahujú ustanovenia článku IV. bod. 1./ až 3./ tejto zmluvy t.j. Nájomca nie je povinný za ich užívanie platiť nájomné.

Článok II.

Predmet a účel zmluvy - nájmu

- 1./ Predmetom tejto zmluvy je právne záväzná úprava práv a povinností Účastníkov týkajúcich sa právneho vzťahu založeného na základe tejto zmluvy a súvisiacich s prenechaním Predmetu nájmu do dočasného a odplatného užívania Nájomcu, a to za účelom zabezpečenia korektných a pre obe strany akceptovateľných podmienok užívania Predmetu nájmu.
- 2./ Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu počas doby platnosti a účinnosti Zmluvy iba na prevádzkovanie ambulancie všeobecného lekára pre dospelých na celý úväzok (ďalej len **„Účel nájmu“** v prísl. gramatických tvaroch).
- 3./ Nájomca vyhlasuje, že disponuje všetkými platnými povoleniami štátnych orgánov príp. iných inštitúcií a organizácií, ktoré sú nevyhnutnou podmienkou vykonávania činnosti uvedenej v článku II. bod 2./ Zmluvy. Zmluvné strany sa v tejto súvislosti dohodli, že Nájomca je povinný písomne informovať Prenajímateľa o akejkoľvek zmene týkajúcej sa povolení podľa predchádzajúcej vety, a to najneskôr do troch pracovných dní. Porušenie povinnosti Nájomcu podľa predchádzajúcej vety budú považovať Zmluvné strany za prípad závažného porušenia Zmluvy.
- 4./ Zmluvné strany sa taktiež dohodli, že Nájomca je oprávnený užívať počas doby trvania nájmu aj ostatné priestory účelovo a priestorovo spojené s Predmetom nájmu, ako napr. vchod do Zdravotného strediska a chodby.

Článok III.

Začiatok nájmu, doba jeho trvania a skončenie nájmu

- 1./ Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú. Začiatok plynutia doby nájmu je deň podpisu tejto zmluvy všetkými jej Účastníkmi.
- 2./ Zmluvné strany sa dohodli, že odovzdanie predmetu nájmu prenajímateľmi a jeho prevzatie nájomcom sa uskutoční v deň podpisu tejto zmluvy na základe písomného protokolu (ďalej len **„Odovzdávací protokol“** v prísl. gramatických tvaroch), do ktorého uvedú faktický stav predmetu nájmu v čase jeho odovzdania nájomcovi. Prílohou Odovzdávacieho protokolu bude aj podrobná fotodokumentácia predmetu nájmu, inventárny zoznam hmotného investičného majetku a drobného hmotného majetku, stav meradiel energií a vody, prípadne iné poznámky súvisiace s predmetom nájmu, ak sa Účastníci nedohodnú inak.

- 3./ Nájomno-právny vzťah založený na základe tejto zmluvy medzi účastníkmi zanikne po uplynutí posledného dňa trvania Zmluvy, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak. Zmluvné strany sa dohodli, že ktorákoľvek z nich je oprávnená vypovedať túto zmluvu aj bez udania dôvodu s trojmesačnou výpovednou lehotou, ak zo Zmluvy nevyplyva niečo iné. Výpovedná lehota podľa predchádzajúcej vety začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomného vyhotovenia výpovede druhej Zmluvnej strane, ak Zmluva neustanovuje inak. Za účelom vylúčenia akýchkoľvek potencionálnych pochybností účastníci vyhlasujú, že fikcia doručenia zakotvená v článku VIII. bod 2./ Zmluvy sa vzťahuje aj na doručenie písomného vyhotovenia výpovede Zmluvy.
- 4./ Okrem prípadu podľa článku III. bod 3./ Zmluvy sa nájom skončí aj:
- a) zánikom predmetu nájmu,
 - b) smrťou/zánikom Nájomcu bez právneho zástupcu,
 - c) zánikom Prenajímateľa bez právneho nástupcu,
 - d) dohodou účastníkov,
 - e) jednostranným odstúpením od Zmluvy v prípade závažného porušenia Zmluvy,
 - f) výpoveďou Zmluvy v prípadoch uvedených v tejto zmluve,
 - g) okamžitou výpoveďou Zmluvy v prípadoch uvedených v tejto zmluve,
 - h) zánikom oprávnenia Nájomcu na vykonávanie/prevádzkovanie činnosti tvoriacej Účel nájmu, a to 4. pracovným dňom po uvedenej udalosti, ak sa Účastníci nedohodnú inak,
 - i) v ďalších prípadoch, ak tak určuje Zmluva príp. tak ustanovujú všeobecne-záväzné právne predpisy platné a účinné na území Slovenskej republiky.
- 5./ Zmluvné strany sa dohodli, že
- A./ Prenajímateľ má právo vypovedať Zmluvu s okamžitou platnosťou a účinnosťou (ďalej len **„Okamžitá výpoveď“** v prísl. gramatických tvaroch)
- a) ak Nájomca, jeho zamestnanec alebo iná osoba zdržiavajúca sa v priestoroch predmetu nájmu s vedomím a/alebo súhlasom Nájomcu Predmet nájmu poškodí, pričom rozsah spôsobenej škody presiahne sumu 1.000,00 EUR (slovom: tisíc eur) a poškodenie predmetu nájmu nebude odstránené ani v lehote určenej Prenajímateľom,
 - b) ak Nájomca opakovane neumožní Prenajímateľovi alebo ním poverenej osobe kontrolu Predmetu nájmu, ktorej termín bol Účastníkmi vopred dohodnutý,
 - c) v prípade závažného porušenia Zmluvy,
 - d) v ďalších prípadoch, ak tak ustanovuje Zmluva príp. všeobecne-záväzný právny predpis platný a účinný na území Slovenskej republiky;
- B./ Prenajímateľ má právo odstúpiť od Zmluvy, ak Nájomca nezaplatí riadne a včas prvé Nájomné a/alebo peňažnú Zábezpeku podľa prísl. ust. článku IV. Zmluvy, t.j. v deň podpisu tejto zmluvy.
- C./ Nájomca má právo odstúpiť od Zmluvy, ak Prenajímateľ neodovzdá Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie v súlade s dohodnutým Účelom nájmu.
- D./ Nájomca má ďalej právo učiniť Okamžitú výpoveď Zmluvy, ak
- a) Prenajímateľ počas platnosti a účinnosti tejto Zmluvy nezabezpečí nerušené a plynulé užívanie Predmetu nájmu v zmysle tejto zmluvy, a to ani po doručení opakovanej písomnej výzvy,
 - b) v prípade závažného porušenia Zmluvy Prenajímateľom, a taktiež
 - c) v ďalších prípadoch, ak tak ustanovuje Zmluva alebo všeobecne-záväzný právny predpis platný a účinný na území Slovenskej republiky.
- 6./ Odstúpením od Zmluvy sa Zmluva v zmysle ust. § 48 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. v znení nesk. predpisov (ďalej len **„Občiansky zákonník“** v prísl. gramatických tvaroch) od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo Účastníkmi dohodnuté inak a Zmluvné strany sú si povinné v zmysle § 457 Občianskeho zákonníka podľa zásad vzťahujúcich sa na vydanie bezdôvodného obohatenia navzájom vrátiť všetky plnenia, za ktoré neobdržali protiplnenie od druhej Zmluvnej strany.

- 7./ V prípade Okamžitej výpovede tejto zmluvy sa Zmluva ruší k nasledujúcemu pracovnému dňu po doručení písomného vyhotovenia Okamžitej výpovede druhému Účastníkovi.
- 8./ Účastníci vyhlasujú, že odstúpením od Zmluvy a/alebo Okamžitou výpoveďou Zmluvy nie sú dotknuté nároky Účastníkov na:
- a) zaplatenie splatného Nájomného, Preddavkov a poplatkov,
 - b) zaplatenie zmluvnej pokuty/zmluvných pokút,
 - c) náhradu prípadnej škody
- a taktiež
- d) na úhradu/náhradu ďalších peňažných a iných plnení v zmysle prísl. ust. Zmluvy.
- 9./ Zmluvné strany sa dohodli, že náhrada škody a zmluvné pokuty sú splatné na základe písomnej výzvy oprávnenej Zmluvnej strany doručenej druhej Zmluvnej strane, a to v lehote 3 (troch) kalendárnych dní odo dňa doručenia písomnej výzvy. Za účelom vylúčenia akýchkoľvek pochybností Zmluvné strany vyhlasujú, že fikcia doručenia obsiahnutá v článku VIII. bod 2. Zmluvy sa vzťahuje aj na doručenie písomného vyhotovenia výziev podľa predchádzajúcej vety
- 10./ Vypratanie Predmetu nájmu Nájomcom a jeho prevzatie Prenajímateľom sa uskutoční do 15 (pätnásť) kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu. Vypratanie Predmetu nájmu si Zmluvné strany potvrdia písomne prostredníctvom protokolu o vrátení Predmetu nájmu (ďalej len „**Preberací protokol**“ v prísl. gramatických tvaroch). Obsahom Preberacieho protokolu bude najmä:
- a) podrobný popis stavu Predmetu nájmu,
 - b) zoznam zariadenia a jeho stav a to ku dňu fyzického vrátenia Predmetu nájmu prenájomcovi,
 - c) ako i iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo Zmluvných strán.
- Prílohou Preberacieho protokolu bude aj podrobná fotodokumentácia Predmetu nájmu, ak sa Účastníci nedohodnú inak

Článok IV.

Nájomné, peňažná zábezpeka a ďalšie úhrady spojené s užívaním predmetu nájmu

- 1./ Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi počas doby platnosti a účinnosti tejto Zmluvy nájomné, pričom dohodou Účastníkov bola výška nájomného určená na sumu 15,00 EUR (slovom pätnásť eur) / m² Predmetu nájmu za kalendárny rok. V zmysle uvedeného celková **suma nájomného za kalendárny rok činí sumu vo výške 1045,35 EUR (slovom tisícštyridsaťpäť eur a 35 eurocentov).**
- 2./ Účastníci sa taktiež dohodli, že Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi nájomné s mesačnou permanenciou v sume zodpovedajúcej 1/12-e ročného nájomného uvedeného v druhej vete článku IV. bod 1./ Zmluvy, t.j. vo výške **87.11.EUR (slovom osemdesiatšedem eur a 11 eurocentov) mesačne** (ďalej len „**Nájomné**“ v prísl. gramatických tvaroch).
- 3./ Nájomné je splatné vopred, a to k 20. dňu predchádzajúceho kalendárneho mesiaca na bankový účet Prenajímateľa uvedený v tejto zmluve. Za účelom vylúčenia akýchkoľvek potencionálnych budúcich pochybností Účastníci vyhlasujú, že Nájomné za prvý mesiac trvania nájmu je splatné v deň podpisu Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že omeškanie Nájomcu s úhradou splatného Nájomného prekračujúce dobu dvoch kalendárnych mesiacov budú považovať za závažné porušenie Zmluvy.
- 4./ Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť výšku Nájomného, a to k 1. januáru príslušného kalendárneho roka, ak ročná miera inflácie za predchádzajúci kalendárny rok je o 1 percentuálny bod vyšší, ako bola v čase uzavretia zmluvy. V prípade podľa predchádzajúcej vety je Prenajímateľ oprávnený zvýšiť Nájomné o sumu zodpovedajúcu zvýšenej ročnej miere inflácie v zmysle údajov Štatistického úradu Slovenskej republiky. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje súhlas s postupom zakotveným v prvej a druhej vete článku IV. bod 4./ Zmluvy.

- 5./ Účastníci vyhlasujú, že Prenajímateľ je oprávnený skúmať ročnú mieru inflácie každoročne k 1. januáru príslušného kalendárneho roka s tým, že jeho oprávnenie na jednostranné zvýšenie nájomného vzniká aj v prípade, ak zistená miera inflácie za predchádzajúci kalendárny rok prekračuje 1 percentuálny bod v porovnaní s ročnou mierou inflácie za obdobie pred kalendárnym rokom, ktorého ročná miera inflácie sa skúma. V prípade podľa predchádzajúcej vety vzniká Prenajímateľovi právo na jednostranné zvýšenia nájomného za rovnakých podmienok a v rovnakom rozsahu, ako je to uvedené v článku IV. bod 4./ Zmluvy. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje súhlas s postupom zakotveným v prvej a druhej vete článku IV. bod 5./ Zmluvy.
- 6./ Nájomca je oprávnený vypovedať túto zmluvu s okamžitou platnosťou a účinnosťou (ďalej len „**Okamžitá výpoveď**“ v prísl. gramatických tvaroch) v prípade, ak nesúhlasí s jednostranným zvýšením Nájomu v zmysle článku IV. bod 4./ a (alebo) bod 5./ Zmluvy. Výpoveďou Zmluvy nie sú dotknuté práva a povinnosti Účastníkov počas platnosti a účinnosti tejto zmluvy.
- 7./ V prípade, ak sa Nájomca dostane do omeškania s platením Nájomného, jeho časti príp. iného peňažného plnenia podľa tejto zmluvy, je povinný platiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania. Zmluvné strany sa dohodli, že zaplatením zmluvnej pokuty podľa predchádzajúcej vety nie sú dotknuté ich ďalšie práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, ako napr. povinnosť riadne a včas platiť Nájomné, Preddavky, nahradiť spôsobenú škodu a pod.
- 8./ Za účelom vylúčenia akýchkoľvek potencionálnych pochybností zmluvné strany vyhlasujú, že
- a./ Nájomné príp. akékoľvek iné platby súvisiace s touto zmluvou a/alebo s jej plnením považujú za zaplatené dňom pripísania príslušnej finančnej čiastky na bankový účet dotknutej Zmluvnej strany,
- b./ Nájomca nie je povinný platiť Nájomné za obdobie, počas ktorého nemôže užívať Predmet nájmu na dohodnutý účel z dôvodu/dôvodov, ktoré nezavinil, najmä (ale nie výlučne) pre haváriu, zemetrasenie, povodeň, inú živelnú udalosť (pozn.: vis major).
- 9./ Zmluvné strany sa taktiež dohodli, že poplatky za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu, ako poplatky za vykurovanie, za teplú úžitkovú vodu, vodné, stočné, elektrickú energiu, poplatky za odvoz komunálneho odpadu a pod. (ďalej len „**Služby**“ v prísl. gramatických tvaroch) bude hradíť Prenajímateľovi formou mesačných preddavkových platieb (ďalej len „**Preddavky**“ v prísl. gramatických tvaroch). Výška aktuálnych Preddavkov je určená podľa skutočnej spotreby vyúčtovanej jednotlivými dodávateľmi (napr.: ZsE, SPP, ZsVS atď.) Prenajímateľovi za predchádzajúci kalendárny rok pripadajúci na jeden kalendárny mesiac s prihliadnutím na očakávaný trend zvýšenia alebo zníženia cien Služieb určených dodávateľmi.
- 10./ Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený na základe zmeny cien Služieb určených dodávateľmi jednostranne zvýšiť Preddavky v rozsahu, v akom sa zvýšila ich cena. Jednostranné zvýšenie Preddavkov je účinné od prvého dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca, počas ktorého došlo k zvýšeniu ceny Služieb zo strany dodávateľov. Prenajímateľ je povinný o zvýšení cien Služieb včas informovať Nájomcu, a to písomne. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje súhlas s postupom zakotveným v prvej a druhej vete článku IV. bod 10./ Zmluvy a sa zaväzuje zvýšenie Preddavkov z uvedených dôvodov rešpektovať.
- 11./ Výška Preddavkov bola Účastníkmi dohodnutá ku dňu podpisu tejto zmluvy na sumu 100,00 EUR (slovom: jednosta eur) mesačne. Účastníci sa taktiež dohodli, že Predavky sú splatné spolu s Nájomným na bankový účet Prenajímateľa uvedený v Zmluve. Zmluvné strany sa taktiež dohodli, že Prenajímateľ každoročne vykoná vyúčtovanie Nájomcom reálne zaplatených Preddavkov a ceny skutočnej spotreby Služieb (pozn.: merače spotreby vody, spotreby elektrickej energie a tepla sú umiestnené v Predmete nájmu) za obdobie 01.01. – 31.12. dotknutého kalendárneho roka, pričom na základe uvedeného doručí Nájomcovi zúčtovaciu faktúru. Nedoplatok uvedený v zúčtovacej faktúre je Nájomca povinný zaplatiť v prospech Prenajímateľa do 15 kalendárnych dní odo dňa doručenia zúčtovacej faktúry, ak sa Účastníci nedohodnú inak. Preplatok uvedený v zúčtovacej faktúre je Prenajímateľ oprávnený jednostranne si započítať na zaplatenie Preddavkov za nasledujúce obdobie trvania nájmu, ak sa Účastníci nedohodnú inak.

- 12./ Zmluvné strany sa taktiež dohodli, že Nájomca je povinný v deň podpisu Zmluvy zložiť na bankový účet Prenajímateľa finančnú zábezpeku (ďalej len „**Zábezpeka**“ v prísl. gramatických tvaroch) vo výške trojmesačného nájomného t.j. v sume **522,66 EUR (slovom: päťstodvadsaťdva eur a 66 eurocentov)**, ktorá bude slúžiť na uspokojenie prípadných nárokov Prenajímateľa voči Nájomcovi najmä na zaplatenie splatného nájomného, zaplatenie zmluvných pokút, na náhradu eventuálnej škody a náhradu nákladov spojených s uplatňovaním jeho práv voči Nájomcovi podľa tejto Zmluvy. Účastníci vyhlasujú, že Zábezpeka
- a) nie je príjmom Prenajímateľa z prenájmu a že
 - b) Nájomca nemá právo požadovať jej vrátenie Prenajímateľom počas trvania nájmu.
- 13./ V prípade skončenia nájmu a splnenia všetkých povinností Nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy je Prenajímateľ povinný sumu Zábezpeky vrátiť Nájomcovi do 15 (pätnásť) kalendárnych dní odo dňa reálneho vypratania Predmetu nájmu, a to formou bezhotovostného prevodu finančných prostriedkov v zodpovedajúcej výške na bankový účet Nájomcu uvedený v tejto zmluve, ak sa Účastníci nedohodnú inak.

Článok V.

Práva a povinnosti prenajímateľa

- 1./ Prenajímateľ je oprávnený:
- a) vstúpiť do Predmetu nájmu s predchádzajúcim súhlasom Nájomcu za účelom vykonania kontroly stavu Predmetu nájmu,
 - b) poveriť zamestnanca alebo inú osobu vstupom do Predmetu nájmu a jeho kontrolou v zmysle článku V. bod 1./ písm. a) Zmluvy,
 - c) vstúpiť do Predmetu nájmu bez predchádzajúceho súhlasu Nájomcu v prípade, ak bezprostredne hrozí vážna škoda a na jej odvrátenie alebo zmierenie jej následkov je nevyhnutný vstup do Predmetu nájmu.
- 2./ Prenajímateľ sa zaväzuje predovšetkým:
- a) odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi dňom nadobudnutia účinnosti Zmluvy v stave spôsobilom na jeho užívanie podľa tejto zmluvy;
 - b) umožniť nájomcovi prístup k Predmetu nájmu a jeho nerušené a kontinuálne užívanie počas celej doby platnosti a účinnosti Zmluvy v rozsahu a spôsobom určeným touto zmluvou.
- 3./ Za administratívne činnosti príp. akékoľvek iné aktivity vykonávané v priestoroch Predmetu nájmu Nájomcom a inými osobami, ktoré sa zdržiavajú v Predmete nájmu s vedomím a/alebo súhlasom Nájomcu zodpovedá v celom rozsahu Nájomca.
- 4./ Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek stavebné úpravy Predmetu nájmu je Nájomca oprávnený vykonať iba s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa s tým, že náklady Prenajímateľom odsúhlasených stavebných úprav znáša v celom rozsahu Nájomca. Porušenie povinnosti Nájomcu podľa predchádzajúcej vety budú považovať Zmluvné strany za prípad závažného porušenia Zmluvy.

Článok VI.

Práva a povinnosti nájomcu

- 1./ Nájomca má právo požadovať od Prenajímateľa, aby:
- a) mu po nadobudnutí účinnosti Zmluvy odovzdal Predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie v súlade s prísl. ustanoveniami tejto zmluvy,
 - b) počas trvania nájomno-právneho vzťahu zabezpečil nerušené a kontinuálne užívanie Predmetu nájmu v rozsahu a spôsobom podľa tejto zmluvy.
- 2./ Nájomca je ďalej oprávnený užívať Predmet nájmu v súlade s touto zmluvou a na vlastné náklady a nebezpečenstvo umiestniť v budove Zdravotného strediska, v ktorej sa nachádza predmet nájmu informačné, reklamné a iné propagačné materiály (ďalej len „**marketingový**“

materiál“ v prísl. gramatických tvaroch) súvisiace s Predmetom nájmu , pričom za súlad ich formy, vzhľadu a informačného obsahu so všeobecne-záväznými právnymi predpismi platnými a účinnými na území Slovenskej republiky a všeobecne-záväznými nariadeniami Obce Dolný Štál zodpovedá v celom rozsahu Nájomca. Za umiestnenie marketingového materiálu v zmysle predchádzajúcich ustanovení neprislúcha Prenajímateľovi osobitá odplata.

3./ Dohodnutá úprava uvedená v článku VI. bod 2./ Zmluvy sa vzťahuje aj na grafické príp. iné zobrazenie obchodného mena/názvu Nájomcu, jeho kontaktných a iných údajov, loga príp. iných marketingových prvkov na dverách, oknách/sklenej výplni výkladu Zdravotného strediska. Ak umiestnenie marketingového materiálu podlieha povoleniu štátneho orgánu /úradu alebo sa vyžaduje v tejto súvislosti predchádzajúci súhlas príslušného orgánu alebo úradu, povolenie resp. súhlas je povinný zaobstarať Nájomca na vlastné náklady. Prenajímateľ sa zaväzuje na základe žiadosti Nájomcu poskytnúť v tejto súvislosti Nájomcovi potrebnú súčinnosť.

4./ Nájomca je povinný najmä :

- a) zabezpečovať v priestoroch Predmetu nájmu ochranu pred požiarmi v súlade so všeobecne-záväznými právnymi predpismi platnými a účinnými na území Slovenskej republiky,
- b) plniť si povinnosti vyplývajúce z prísl. ust. zákona č. 377/2004 Z.z. o ochrane nefajčiarov v znení nesk. predpisov,
- c) dodržiavať v priestoroch Predmetu nájmu ďalšie povinnosti vyplývajúce zo všeobecne-záväzných právnych predpisov platných a účinných na území Slovenskej republiky upravujúcich povinnosti na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, hygieny, odpadového hospodárstva atď.,
- d) bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi škody, ktorých výška v konkrétnom prípade presahuje sumu 300,00 EUR (slovom: tristo eur),
- e) bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktorých vykonanie je povinný zabezpečiť Prenajímateľ.

5./ Nájomca sa zaväzuje:

- a) užívať Predmet nájmu v súlade s dohodnutým Účelom nájmu uvedeným v tejto zmluve,
- b) chrániť a udržiavať Predmet nájmu v riadnom stave a hradiť náklady súvisiace s jeho užívaním s tým, že náklady spojené s bežnými a drobnými opravami predmetu nájmu hradí Nájomca do výšky 150,00 EUR (slovom: jednostopäťdesiat eur) za kalendárny mesiac,
- c) riadne a včas uhrádzať Nájomné, Preddavky a iné platby vo výške, ako je to uvedené v prísl. ustanoveniach tejto zmluvy,
- d) umožniť Prenajímateľovi alebo osobe ním poverenej vykonať kontrolu Predmetu nájmu vo vopred dohodnutom termíne,
- e) najneskôr k poslednému dňu nájmu odstrániť vady, ktoré spôsobil, ako aj drobné vady, ktoré je povinný odstrániť na vlastné náklady v zmysle článku VI. bod 5./písm. b) Zmluvy, odstrániť obchodné označenia a reklamné nápisy a iný marketingový materiál z budovy Zdravotného strediska a priestorov predmetu nájmu, a to všetko na vlastné náklady a odovzdať Prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,
- f) vypratať Predmet nájmu do 7 (siedmych) kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu, ak sa Účastníci nedohodnú inak.

6./ Zmluvné strany sa taktiež dohodli, že Nájomca nie je povinný poistiť Predmet nájmu. Zmluvné strany sa taktiež dohodli, že Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmetu nájmu do užívania tretej osoby/tretích osôb. Porušenie povinnosti Nájomcu podľa predchádzajúcej vety budú považovať Zmluvné strany za prípad závažného porušenia Zmluvy.

Článok VII.

Zodpovednosť zmluvných strán a sankcie

- 1./ V prípade, ak niektorá zo Zmluvných strán porušením povinnosti/povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy spôsobí druhej Zmluvnej strane škodu, je povinná ju nahradiť v celom rozsahu, a to na základe písomnej výzvy poškodenej Zmluvnej strany.
- 2./ Nahradením škody podľa bodu 1./ tohto článku Zmluvy nie je dotknutý prípadný nárok poškodenej Zmluvnej strany na zaplatenie zmluvnej pokuty spojenej s porušením povinnosti druhej Zmluvnej strany.
- 3./ Účastníci sú si zajedno v tom, že výška prípadných škôd na Predmete nájmu bude spresnená/určená súdnym znalcom z príslušného odboru, na osobe ktorej sa Účastníci dohodnú.
- 4./ Zmluvné strany vyhlasujú, že výška zmluvných pokút zakotvených v tejto zmluve nie je v rozpore s dobrými mravmi a v celom rozsahu zodpovedá povahe a hospodárskemu významu ich obchodno-závazkového vzťahu založeného na základe tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že zaplatením zmluvnej pokuty nie sú dotknuté nároky na náhradu prípadnej škody a ani iné nároky Účastníkov vyplývajúce z tejto zmluvy.

Článok VIII. Doručovanie

- 1./ Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy, účtovné doklady (napr. faktúry) vrátane výpovede Zmluvy, Okamžitej výpovede Zmluvy a odstúpenia od Zmluvy, príp. iné jednostranné právne úkony v súvislosti s touto Zmluvou a jej plnením musia byť urobené v písomnej forme (ďalej len „**Písomnosť**“ v prísl. gramatických tvaroch) a doručené na korešpondenčnú adresu druhej Zmluvnej strany uvedenú v tejto zmluve, inak sú neplatné.
- 2./ Písomnosť sa považuje za doručенú za nasledovných podmienok:
 - a) v prípade osobného doručovania Písomnosti - jej odovzdaním druhej zmluvnej strane alebo inej osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto Zmluvnú stranu a podpisom tejto Zmluvnej strany príp. oprávnenej osoby na doručení alebo kópii doručovanej Písomnosti, alebo odmietnutím prevzatia Písomnosti;
 - b) v prípade doručovania Písomnosti prostredníctvom Slovenskej pošty, a.s. alebo iného poštového doručovateľa formou listovej zásielky adresovanej v súlade korešpondenčnou adresou Zmluvnej strany uvedenou v tejto Zmluve - odovzdaním doporučenej listovej zásielky obsahujúcej Písomnosť druhej Zmluvnej strane resp. osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto Zmluvnú stranu a podpisom Zmluvnej strany alebo oprávnenej osoby na doručení, najneskôr však uplynutím 3 (troch) kalendárnych dní odo dňa podania listovej zásielky obsahujúcej Písomnosť na poštovú prepravu na pošte uvedenej na podacom lístku, a to bez ohľadu na úspešnosť doručenia, aj keď sa adresát o listovej zásielke obsahujúcej Písomnosť nedozvedel (ďalej len „**fikcia doručenia**“ v prísl. gramatických tvaroch).

Článok IX. Záverečné ustanovenia

- 1./ Zmluvné strany sa dohodli, že obsah tejto zmluvy považujú za dôverný a zaväzujú sa preto o nej zachovať mlčanlivosť (ďalej len „**mlčanlivosť**“ v prísl. gramatických tvaroch). Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že povinnosť účastníkov zachovať mlčanlivosť podľa predchádzajúcej vety trvá aj po zániku tejto zmluvy. Za porušenie povinnosti zachovať mlčanlivosť sa nepovažuje poskytnutie informácií o obsahu zmluvy resp. jej sprístupnenie spoločníkom a štatutárom zmluvných strán a taktiež ich právnym zástupcom.
- 2./ Vzájomné vzťahy Zmluvných strán sa spravujú touto Zmluvou a v neupravených otázkach prísl. ustanoveniami zákona č. 116/1990 Z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov a ďalšími všeobecne-záväznými právnymi predpismi platnými a účinnými na území Slovenskej republiky. Zmluvné strany sa dohodli, že na riešenie a rozhodnutie akýchkoľvek/všetkých právnych sporov týkajúcich sa právneho vzťahu účastníkov založeného touto Zmluvou vrátane

súvisiacich práv a povinností účastníkov bude/je miestne príslušný okresný súd podľa miesta sídla prenajímateľa t.j. Okresný súd Dunajská Streda.

- 3./ Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu všetkými jej účastníkmi a deň po zverejnení v centrálnom registri zmlúv.
- 4./ Ustanovenia tejto Zmluvy sa môžu meniť výlučne očíslovanými dodatkami k Zmluve uzavretými v písomnej forme na základe dohody všetkých zmluvných strán, ktoré dodatky sa po podpise účastníkmi stanú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
- 5./ Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, po dva rovnopisy pre každý zmluvnú stranu.
- 6./ Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilí k právnym úkonom, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, túto Zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej a vážnej vôle bez akéhokoľvek nátlaku, pričom ich vôľa je bez omylu a je vyjadrená v určitej a zrozumiteľnej forme, Zmluva nebola uzatvorená v tiesni a/alebo za nápadne nevýhodných podmienok, obsah a/alebo účel Zmluvy nie je v rozpore so zákonom, zákon neobchádza a sa neprieči dobrým mravom, Zmluvné strany si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.

Dolný Štál, dňa 1.3.2025

Dolný Štál, dňa 1.3.2025

Prenajímateľ:

Nájomca:



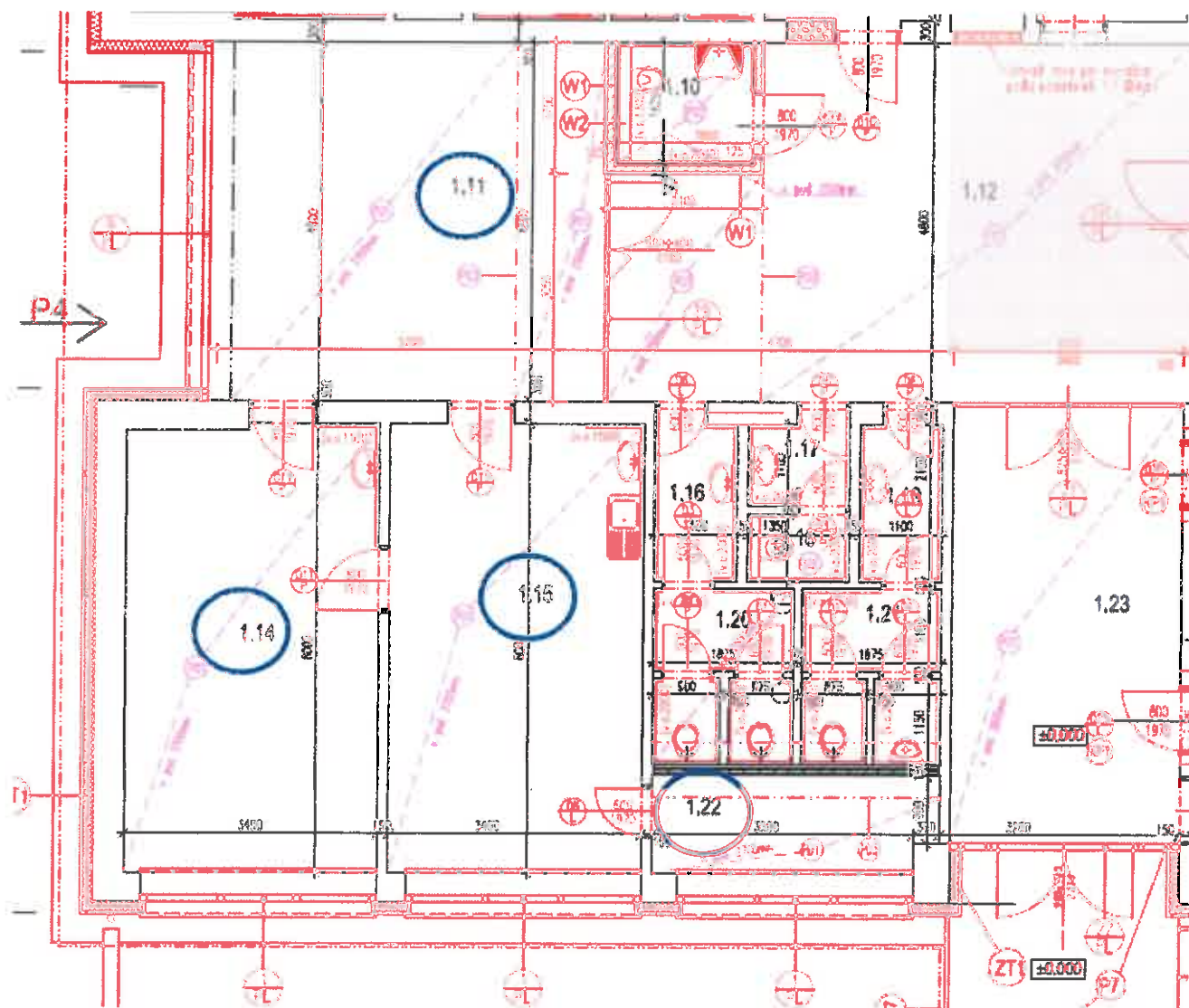
Obec Dolný Štál
Tomáš Horváth, starosta obce



MUDr. Gergely Szigeti
Konateľ spoločnosti JH-UniMed

Ambulanica: miestnosť č. 1.11, 1.14, 1.15, 1.22

Spoločné priestory: 1.10, 1.12, 1.16-1.21, 1.23



LE-ENIA MESTNOSTI

OPN	ÚČEL MIESTNOSTI	PLŇH ² [m ²]	PODL	MASLAHA- VÝSTRA	SCHL	STEN	STROP	ŠKELA VÝSTRA	POD
1.01	Výšetrovna gynekolog	20.26	P2	VP-N	VP-S-N	A, D	PD1	2700	
1.02	Prípravňa	21.12	P2	VP-N	VP-S-N	A, D	PD1	2600	
1.03	Výšetrovna	1.44	P2	VP-N	VP-S-N	A, D	PD1	2600	
1.04	Hygienický box	2.04	P5	KD-N	—	D	PD2	2500	
1.05	WC	2.25	P5	KD-N	—	D	PD2	2500	
1.06	Čakáreň	14.23	P2	VP-N	VP-S-N	A, D	PD1	2700	
1.07	Fyzikálna terapia	18.50	P2	VP-N	VP-S-N	A, D	PD1	2700	
1.08	Prípravňa	21.75	P2	VP-N	VP-S-N	A, D	PD1	2700	
1.09	Všeobecný lekár – syndrom	20.99	P2	VP-N	VP-S-N	A, D	PD1	2700	
1.10	WC – mobil	3.01	P5	KD-N	KD-N	D, D	PD2	2500	
1.11	Čakáreň	24.00	P2	VP-N	VP-N-S	A, B, C, D	PD1	2700	
1.12	Hala	33.82	P2	VP-N	VP-N-S	A, B, C, D	PD1	2700	
1.13	Čakáreň	25.56	P2	VP-N	VP-N-S	A, D	PD1	2700	
1.14	Výšetrovna	20.24	P2	VP-N	VP-N-S	A, D	PD1	2700	
1.15	Prípravňa	20.58	P2	VP-N	VP-N-S	A, D	PD1	2700	
1.16	Predsien – dny	2.45	P5	KD-N	—	D	PD2	2500	
1.17	Predsien	1.63	P5	KD-N	—	D	PD2	2500	
1.18	WC	1.22	P5	KD-N	—	D	PD2	2500	
1.19	Predsien – muži	2.45	P5	KD-N	—	D	PD2	2500	
1.20	WC – dny	4.23	P5	KD-N	—	D	PD2	2500	
1.21	WC – muži	4.23	P5	KD-N	—	D	PD2	2500	
1.22	Sklad	4.87	P1	VP-N	VP-S-N	A, D	PD3	2700	
1.23	Základ	17.54	P5	KD-N	KD-S-N	A, D	PD1	2600	
1.24a	Sklad	9.31	P4	PVC-N	PVC-S-N	A, D	—	2970	
1.24b	St. rozvodňa	0.50	P4	PVC-N	PVC-S-N	A, D	—	2970	
1.25	Šatňa muži	13.80	P4	PVC-N	PVC-S-N	A, D	PD1	2600	
1.26	Šatňa ženy	2.51	P5	KD-N	—	D	PD2	2600	
1.27	Šatňa muži	2.50	P5	KD-N	—	D	PD2	2600	
1.28	Sklad technického materiálu	2.38	P5	PVC-N	PVC-S-N	A, D	PD3	2600	
1.30	Šatňa ženy	15.10	P4	PVC-N	PVC-S-N	A, D	PD1	2700	
1.31	Chodba	35.84	P2	VP-N	VP-S-N	A, D	PD1	2500	
1.32	Denná miestnosť	14.39	P4	PVC-N	PVC-S-N	A, D	PD1	2700	
1.33	Sklad	10.66	P3, P4	PVC-N	PVC-S-N	A, D	—	2970	
1.35a	Kotolňa	9.76	—	KKP	KKP-S	D	—	2970	
1.35b	Chodba	3.75	—	KKP	KKP-S	D	—	2970	
1.35c	Upratovateľka	4.70	P5	KD-N	—	A, D	PD2	2500	
1.36	Technická miestnosť	3.77	—	BP	—	D	—	2970	
1.37	Lekárň – Zásobovanie	13.16		PVC	PVC-S	MVC, OL	MVC	2970	
1.38a	Lekárň – denná miestnosť	7.87		PVC	PVC-S	MVC, OL	MVC	2970	
1.38b	Lekárň – sklad	5.04		PVC	PVC-S	MVC, OL	MVC	2970	
1.39a	Čakáreň	42.50	P2	VP-N	VP-S-N	A, D	PD1	2600	
1.39b	St. rozvodňa	0.50	P2	VP-N	VP-S-N	A, D	PD1	2700	
1.40	WC – lekárň	2.95		KD	KD	MVC, KO	MVC	2970	
1.41	Predsien	1.69	P5	KD-N	—	D	PD2	2600	
1.42	WC	1.23	P5	KD-N	—	D	PD2	2500	
1.43	Predsien	1.69	P5	KD-N	—	D	PD2	2600	
1.44	WC	1.23	P5	KD-N	—	D	PD2	2600	
1.45	Predsien	1.69	P5	KD-N	—	D	PD2	2600	
1.46	WC	1.24	P5	KD-N	—	D	PD2	2600	
1.47	Kočikareň	18.98	P5	KD-N	KD-S-N	A, D	PD1	2700	
1.48	Filter	10.59	P2	VP-N	VP-S-N	A, D	PD1	2500	
1.49	Izolovaný box	9.05	P2	VP-N	VP-S-N	A, D	PD1	2700	
1.51	WC	1.44	P5	KD-N	—	D	PD2	2700	
1.52	Prípravňa	20.72	P2	VP-N	VP-S-N	A, D	PD1	2700	
1.53	Výšetrovna detsk. lekára	20.89	P2	VP-N	VP-S-N	A, D	PD1	2700	
1.54	Lekárň – záchrana	4.53				MVC, OL	MVC	2970	
1.55	Lekárň – čakáreň	13.97				MVC, OL	MVC	2970	
1.56	Lekárň – výdaj liekov	12.83		PVC	PVC-S	MVC, OL	MVC	2970	
1.57a	Lekárň – sklad	11.21		PVC	PVC-S	MVC, OL	MVC	2970	
1.57b	Lekárň – prípravňa liekov	2.05		PVC	PVC-S	MVC, OL	MVC	2970	
1.57c	Lekárň – prípravňa liekov	5.22		PVC	PVC-S	MVC, OL	MVC	2970	
1.57d	Lekárň – laboratórium	5.72						2970	
1.58	Svetlík	10.32	P4	PVC-N	PVC-S-N	D	—	4365	
1.59	Upratovateľka	2.05		KD	KD	KD-S	MVC	2970	
1.60	Lekárň – šatňa	7.75		PVC	PVC-S	MVC, OL	MVC	2970	
		557.22							