

Nájomná zmluva

č. 1/2025

uzatvorená v súlade s § 720 Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi

Prenajímateľom:

**Nitriansky samosprávny kraj v zastúpení
POLIKLINIKA NSK Štúrovo**

Sídlo: Jesenského 85, 943 01 Štúrovo
Zastúpený: Ing. Gabrielom Radošickým
riaditeľom Polikliniky NSK Štúrovo
IČO: 17336139
IČ DPH: SK 2021035225
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: SK76 8180 0000 0070 0030 6159

a

Nájomcom:

FABEVAN s.r.o.

Sídlo: Malá Dolnosecká ulica 116/18, 943 52 Mužla
Zastúpený: MUDr. Beatou Farkasovou, konateľom
IČO: 55 643 426

za nasledovných podmienok:

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ ako správca majetku Nitrianskeho samosprávneho kraja prenajíma nájomcovi časť nebytových priestorov nachádzajúcich sa v budove súpisné číslo 105 na parcele číslo 3753, kat. územie Štúrovo, na ulici Jesenského č. 85, na prízemí budovy o celkovej výmere 43,00 m²: (miestnosť č. 1.005 ordinácia o výmere 16,99 m², miestnosť č. 1.004 prípravovňa o výmere 9,79 m², miestnosť 1.003 čakáreň o výmere 16,22 m²). Nehnuteľnosť je zapísaná v katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu v Nitre, správa katastra Nové Zámky na LV č. 2904.

2. Účelom nájmu je užívanie nebytových priestorov na prevádzkovanie očnej ambulancie.

Čl. II.

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú**, od 15.2.2025.

Čl. III.

Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia

1. Úhrada za užívanie priestorov opísaných v Čl. I. tejto zmluvy bola stanovená dohodou zmluvných strán vo výške 17,00 €/m² ročne, ktorá predstavuje čisté nájomné bez ďalších nákladov spojených s užívaním a prevádzkovaním nebytových priestorov.

Nájomné ročne celkom 731,00 €

Nájomné mesačne celkom 60,92 €

2. Nájomné je splatné mesačne vždy do 20. dňa predošlého mesiaca na bežný mesiac na účet prenajímateľa č. účtu: SK76 8180 0000 0070 0030 6159. Nájomca bude uhrádzať nájomné na základe faktúr.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že sa výška nájomného bude každoročne upravená o valorizáciu v zmysle podmienok stanovených v čl. 25 ods. 7 a nasl. Zásad hospodárenia s majetkom Nitrianskeho samosprávneho kraja v znení dodatku č. 1 a dodatku č. 2, pre subjekty uvedené v ustanovení § 7 ods. 3 zákona č. 578/2004 Z.z. o poskytovateľoch zdravotnej starostlivosti, zdravotníckych pracovníkoch, stavovských organizáciách v zdravotníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov a v znení neskorších predpisov, kedy sa výška nájomného v prípade koeficientu (t.j. medzoročná miera inflácie

meraná indexom spotrebiteľských cien zverejnené Štatistickým úradom Slovenskej republiky za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom prechádzajúcim) vyššieho ako 3 % sa zvýši o 3 % z výšky pôvodného nájomného (t.j. za predchádzajúci rok) a v prípade, ak by bol koeficient nižší ako 3 %, uplatní sa koeficient zverejnený Štatistickým úradom Slovenskej republiky.

Čl. IV.

Úhrada služieb spojených s nájomom

1. Prevádzkové náklady za energie spojené s nájomom bude hradiť nájomca mesačne podľa skutočného čerpania nasledovne:

- elektrická energia v prepočte na nájomcom užívanú plochu, ktorá tvorí 43,00 m²
- tepelná energia v prepočte na nájomcom užívanú plochu, ktorá tvorí 43,00 m²
- vodné a stočné v prepočte na počet osôb

2. Náklady za odvoz a uloženie odpadu hradí prenajímateľ za poplatok.

3. Upratovanie zabezpečí prenajímateľ za poplatok.

4. Telefónne poplatky budú hradené na základe faktúr Slovak Telekom na pridelenú telefónnu linku na základe výpisu z evidencie telefónnych hovorov.

5. Nájomca hradí poplatok za používanie automatickej telefónnej ústredne.

6. Prenajímateľ zabezpečí údržbu spoločných priestorov za poplatok.

Nájomca bude prenajímateľovi uhrádzať prevádzkové náklady za energie a platby za služby spojené s nájomom na základe faktúr, vystavených prenajímateľom.

V prípade, že nájomca neuhradí nájomné alebo inú zročnú pohľadávku voči prenajímateľovi v stanovenom termíne, je povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške stanovenej nar. Vlády SR č. 87/1995 Z.z.

Čl. V.

Technický stav nebytového priestoru

Zmluvné strany berú na vedomie, že prenajímateľ prenecháva nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na účel užívania. Opravy a úpravy účelovej povahy znáša nájomca na vlastné náklady. Stavebné úpravy je nájomca oprávnený vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a príslušného stavebného úradu na vlastné náklady. Po ukončení nájmu nájomca je povinný dať prenajaté priestory do pôvodného stavu.

Čl. VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

Nájomca je povinný:

- uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním
- platiť dohodnuté nájomné a úhrady za služby
- používať predmet nájmu v súlade s účelom určeným v čl. I. tejto zmluvy
- bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré zabezpečuje prenajímateľ, inak nájomca zodpovedá za škody spôsobené nesplnením tejto povinnosti
- odovzdať priestory po skončení užívania v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie
- v prípade havárie alebo potreby opráv v prenajatom objekte umožniť prenajímateľovi prístup do potrebnej časti objektu
- nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a ochranu bezpečnosti zdravia pri práci svojich zamestnancov
- nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do ďalšieho prenájmu alebo výpožičky
- hradiť, vykonávať a zabezpečovať vykonanie týchto prác: vymaľovanie nebytových priestorov, zasklenie okien, údržbu, výmenu a opravu roliet, opravy alebo výmeny zámkov, zástrčiek, zásuviek, vypínačov, žiaroviek, vodovodných a splachovacích tesnení. Opravy môže previesť aj údržbár polikliniky na základe písomnej žiadosti za náhradu.

Prenajíateľ je povinný:

Odovzdať nebytové priestory nájomcovi ku dňu začatia plynutia doby nájmu v zmysle č. V. tejto zmluvy, v stave spôsobilom na dohovorené užívanie ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.

Čl. VII.

Skončenie nájmu

Nájomná zmluva končí:

1. Písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Výpoveďou niektorej zo zmluvných strán v zmysle § 10 zák. č. 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov bez udania dôvodu.
3. Výpovedná lehota je šesť mesiacov a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho po doručení písomnej výpovede. Zmluvné strany môžu vypovedať zmluvu aj bez udania dôvodu a zároveň je možné aj ukončenie zmluvy o nájme v súlade so spôsobmi ukončenia nájmu dohodnutými v zmluve o nájme, pričom dôvodom hodným osobitného zreteľa je poskytovanie zdravotnej starostlivosti v odbore oftalmológia, to znamená, že ide o nájom majetku na verejnoprospešné účely, ktoré významne ovplyvnia kvalitu života obyvateľov daného regiónu v zmysle Čl. 23 ods. 4 Zásad hospodárenia s majetkom Nitrianskeho samosprávneho kraja v znení dodatku č. 1 a dodatku č. 2.
4. Nájom zaniká na základe § 14 zákona č. 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

Čl. VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmeniť a doplniť túto zmluvu možno len písomne na základe súhlasných prejavov účastníkov zmluvy očíslovaným dodatkom k tejto zmluve.
2. Zmluvné strany sú povinné po nadobudnutí platnosti nových všeobecne záväzných právnych predpisov a VZN NSK a zosúladiť obsah tejto zmluvy s týmito predpismi v lehote do 30 dní odo dňa účinnosti.
3. Zmluva nadobudne platnosť podpisom zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na internetovej stránke CRZ. /Uznesenie č. 3/2025 zo 17. riadneho zasadnutia Zastupiteľstva Nitrianskeho samosprávneho kraja konaného dňa 3.2.2025/.
5. Táto zmluva je vyhotovená v piatich vyhotoveniach, z ktorých 2 vyhotovenia dostane prenájomca, 2 nájomca a 1 vyhotovenie zriaďovateľ prenájomcu, Nitriansky samosprávny kraj.

V Štúrove, dňa 12-02-2025

V Štúrove, dňa 12-02-2025

Prenajíateľ:
Ing. Gabriel Radošický
riaditeľ Polikliniky NSK Štúrovo

Nájomca:
MUDr. Beata Farkasová
konateľ FABEVAN s.r.o.

FABEVAN s.r.o.
Malá Dolnosecká 116/18
943 52 Mužla
IČO: 55 643 426
DIČ: 2122047312