

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV číslo 10/2022

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. a nasl. zákona
o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Článok I. Zmluvné strany

medzi
prenajímateľom :

O B E C Lietavská Lúčka
sídlo: **ul. Cementársená 3, 013 11 Lietavská Lúčka**
zastúpená: **Ing. Marian Sliviak, starosta obce**
IČO: **00 648 981**
DIČ: **2020639027**
bankové spojenie: **Prima banka Slovensko, a.s. ŽILINA**
číslo účtu : **SK895600000005636765001**
(ďalej len „prenajímateľ“)

a
nájomcom :

KT Med s.r.o.
Cementársená 65
013 11 Lietavská Lúčka
IČO : **45 988 374**
DIČ : **2023176969**
bankové spojenie:
číslo účtu:
(ďalej len „nájomca“).

Článok II. Predmet nájmu

- 2.1 Predmetom nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy je nebytový priestor nachádzajúci sa v Zdravotnom stredisku so súp. č. 101 v Lietavskej Lúčke, ul. Cementársená, o celkovej výmere **75,52 m²**.
- | | |
|----------------------------|----------------------|
| ambulancia | 33,77 m ² |
| sklad a spoločné priestory | 41,75 m ² |
- 2.2 Prenajímateľ je vlastníkom stavby, č. súp. 101, na ulici Cementársená v Lietavskej Lúčke, v ktorej sa nachádza predmet nájmu, a to podľa LV č. 1033, k.ú. Lietavská Lúčka, pričom predmet nájmu je stavebne určený na vykonávanie zdravotníckej starostlivosti.
- 2.3 Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu a tento ho do nájmu prijíma podľa podmienok dohodnutých v tejto zmluve a stanovených všeobecne záväznými právnymi predpismi.

Článok III. Účel nájmu

Nájomca bude užívať predmet nájmu v súlade s účelom vykonávania jeho podnikateľskej činnosti, t.j. na výkon zdravotníckej starostlivosti.

Článok IV. Doba nájmu

Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, a to od 1. apríla 2022.

Článok V. Práva a povinnosti prenajímateľa

- 5.1 Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorený účel.
- 5.2 Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon jeho nájomného práva tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy.
- 5.3 Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti zástupcu nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, príp. vykonávania opráv, údržby. Vo výnimočných prípadoch (napr. havária, požiar, atď.) je oprávnený zástupca prenajímateľa vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti zástupcu nájomcu, vykonať nevyhnutné opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať zástupcu nájomcu.

Článok VI. Práva a povinnosti nájomcu

- 6.1 Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu stanovenom touto zmluvou po celú dobu nájmu.
- 6.2 Nájomca je povinný zaplatiť predplatiteľovi cenu nájmu a cenu služieb, ktorých poskytovanie je s udržiavaním predmetu nájmu spojené.
- 6.3 Nájomca je povinný si počínať tak, aby nedochádzalo ku škodám, ohrozeniu majetku prenajímateľa. Je povinný si ďalej počínať tak, aby svojou činnosťou nerušil výkon nájomných, vlastníckych práv iných nájomcov.
- 6.4 Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný tento zabezpečiť, inak zodpovedá za vzniknutú škodu.
- 6.5 Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť bežné drobné opravy, údržbu, súvisiace s obvyklým udržiavaním na svoje náklady.
- 6.6 Nájomca je oprávnený uskutočniť stavebné úpravy len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa a v súlade s platnými právnymi predpismi.
- 6.7 Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
- 6.8 Nájomca je oprávnený užívať spoločné priestory, prístupové cesty a chodníky budovy na ulici Cementárska 65 v Lietavskej Lúčke.

- 6.9 Nájomca sa zaväzuje v predmete nájmu zabezpečiť dodržiavanie platných právnych predpisov, týkajúcich sa BOZP a PO, hygieny práce a predaja.
- 6.10 Nájomca je povinný informovať bezodkladne prenajímateľa o dôležitých zmenách údajov nájomcu (názov, právna forma, sídlo, zmena konateľa, registrácia DPH), ako aj o vstupe do likvidácie, vyhlásení konkurzu na majetok nájomcu, nariadení exekúcie na majetok nájomcu.
- 6.11 Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady poistiť jeho majetok v predmete nájmu, ako aj uzatvoriť poistenie zodpovednosti za spôsobenie škody inému.

Článok VII. Cena nájmu

- 7.1 Cena nájmu bola stanovená uznesením Obecného zastupiteľstva v Lietavskej Lúčke č. 18/XXV/2022 zo dňa 28. marca 2022 ako prípad hodný osobitného zreteľa takto:
17,00 EUR/m²/rok za výdajňu liekov
5,00 EUR/m²/rok za sklad a ostatné priestory
Ročné nájomné u predmetu nájmu predstavuje **782,88 EUR**.
- 7.2 Nájomné je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi bez predchádzajúcej fakturácie mesačne vopred, a to vždy k 15. dňu príslušného kalendárneho mesiaca, na účet uvedený v záhlaví zmluvy.
- 7.3 Splátkový kalendár na platenie nájmu za rok 2022 je stanovený v prílohe č. 1 tejto nájomnej zmluvy.
- 7.4 Prenajímateľ každoročne v decembri bežného roka vypracuje splátkový kalendár na platenie nájomného na nasledujúci kalendárny rok.
- 7.5 Prenajímateľ si vyhradzuje právo:
a) zmeniť výšku nájomného a cenu služieb spojených s nájmom v súvislosti so zmenou právnych predpisov, na základe ktorých sa určuje,
b) každý rok upraviť výšku nájmu podľa ročnej inflácie v predchádzajúcom roku zverejnenej Štatistickým úradom SR.

Článok VIII. Cena služieb

- 8.1 Zmluvné strany sa dohodli, že výška zálohových platieb za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, a ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu (vykurovanie, vodné a stočné), bude zodpovedať maximálnej cene tepelnej energie (vykurovanie), ktorú stanoví Úrad pre reguláciu sieťových odvetví, pre výrobcu Obec Lietavská Lúčka, pre plynovú kotolňu Zdravotné stredisko, vodné a stočné a el. energia bude zodpovedať cene v danom období.
- 8.2 Zálohové platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, bude nájomca poukazovať na účet prenajímateľa. Platby sú splatné štvrťročne vopred.
- 8.3 Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním prenajatých priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia, t. j. od 1.1 do 31.12. daného roka, si vzájomne vyúčtujú (do 30. marca nasledujúceho roka) na základe vyúčtovania týchto nákladov.

- 8.4 Prehľad zálohových platieb za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu, je stanovený v prílohe č. 2 tejto nájomnej zmluvy.
- 8.5 Prenajímateľ každoročne v decembri bežného roka, vypracuje prehľad zálohových platieb za služby, ktorých poskytovanie.

Článok IX. Skončenie nájmu

- 9.1 Nájomný vzťah založený touto zmluvou zaniká:
- a) dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou niektorej zo zmluvných strán,
 - c) odstúpením od tejto zmluvy,
 - d) spôsobom uvedenom v § 14 zákona o nájme.
- 9.2 Účinnosť tejto zmluvy na základe písomnej dohody zmluvných strán sa ukončí dňom uvedeným v tejto dohode. Pokiaľ bude účinnosť tejto zmluvy ukončená dohodou, stanovenie spôsobu vysporiadania vzťahov vzniknutých na základe tejto zmluvy tvorí podstatnú náležitosť dohody o ukončení účinnosti tejto zmluvy.
- 9.3 Každá zmluvná strana je oprávnená túto zmluvu vypovedať písomnou výpoveďou. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu podľa ods. 4 tohto článku a nájomca podľa ods. 5 tohto článku.
- 9.4 Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu ak nájomca:
- a) užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
 - b) vykoná stavebné úpravy bez súhlasu prenajímateľa,
 - c) viac ako dva mesiace mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - d) prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu,
 - e) napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok,
 - f) bez udania dôvodu.
- 9.5 Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu 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 hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z článku V. tejto zmluvy,
 - d) bez udania dôvodu.
- 9.6 Výpovedná lehota pri výpovedi podľa ods. 4 a 5 tohto článku je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
- 9.7 Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť, ak nájomca
- a) užíva predmet nájmu na iný, ako dohodnutý účel,
 - b) opakovane porušil svoju povinnosť dohodnutú v tejto zmluve, inú než je uvedené v ods. 9.4 tohto článku,
 - c) napriek výstrahe užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda.
- 9.8 Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú doručením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.
- 9.9 Zánikom účinnosti tejto zmluvy nezaniká povinnosť zmluvných strán vysporiadať vzťahy, ktoré na základe tejto zmluvy vznikli.

Článok X. Zmluvné pokuty, úroky

Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania platby nájomného alebo zálohy za služby spojené s nájmom môže prenajímateľ požadovať za každý deň omeškania aj úrok z omeškania z dlžnej sumy nájomného alebo dlžnej sumy preddavkov za služby spojené s nájmom vo výške stanovenej podľa osobitných právnych predpisov platných k prvému dňu omeškania.

Článok XI. Spoločné ustanovenia

- 11.1 Zmluvné strany sa zaväzujú vyporiadať vzájomné záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy najneskoršie do termínu jej uplynutia.
- 11.2 Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si uhradiť škody, ktoré by spôsobili druhej strane, a to do 14 dní od riadneho preukázania vzniku a výšky škody druhej zmluvnej strane.
- 11.3 Do skončenia nájmu je povinný nájomca uviesť predmet nájmu do užívania schopného stavu zohľadňujúceho povolené stavebné úpravy.
- 11.4 Povolené stavebné úpravy znáša nájomca zo svojho, pokiaľ sa prenajímateľom nedohodne písomne inak.

Článok XII. Záverečné ustanovenia

- 12.1 Vzťahy neupravené touto zmluvou sa v ostatných častiach riadia najmä zákonom č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov ako aj Občianskym zákonníkom a Obchodným zákonníkom.
- 12.2 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu a účinnosť 1. januára 2022.
- 12.3 Neoddeliteľnými súčasťami zmluvy sú:
 - a) splátkový kalendár na rok 2022 – príloha č. 1,
 - b) prehľad služieb, ktorých poskytovanie je s udržiavaním predmetu nájmu spojené – príloha č. 2 – oznámenie o zálohách
- 12.4 Prenajímateľ je povinnou osobou podľa § 2 ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 211/2000 Z. z.“) a táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa zákona č. 211/2000 Z. z.
- 12.5 Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, text zmluvy je pre nich dostatočne určitý a zrozumiteľný, zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, nie za nápadne nevýhodných podmienok.
- 12.6 Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, z toho po jednom pre každú zmluvnú stranu.
- 12.7 Túto zmluvu je možné zmeniť alebo doplniť len písomne so súhlasom zmluvných strán, formou písomného dodatku.

V Lietavskej Lúčke: 31.03.2022

Za prenajímateľa:

Nájomca

.....
Ing. Marian Sliviak
starosta obce

.....
MUDr. Ema Gašparová