

**Zmluva o nájme nebytových priestorov
uzavretá podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových
priestorov v znení neskorších priestorov**

medzi

prenajímateľom : **Obec Jesenské**
so sídlom : Sobotská 10, 980 02 Jesenské
zastúpený starostom obce Mgr. Gabriel Mihályi, PhD.
IČO: 00318833
DIČ: 2021230244
Bankové spojenie: SLSP, a.s.
IBAN: SK4209000000000068943646
(ďalej len „prenajímateľ“)

nájomcom : **SHEPHERD s.r.o.**
so sídlom : Školská 309, 980 02 Jesenské
prevádzka: Ul. Mieru 246, 980 02 Jesenské
Zastúpený : Mgr. Henrieta Juhászová, konateľ
IČO: 36 760 315
DIČ: 202 235 5951
(ďalej len „nájomca“)

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných podmienkach :

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom budovy Obvodného zdravotného strediska nachádzajúcej sa v obci Jesenské v celosti, na základe Zmluvy o prevode privatizovaného majetku na obec Jesenské.
2. Nehnuteľnosť v katastrálnom území obce Jesenské nachádzajúca sa na parc. č. 82/7 je vedená Správou katastra Rimavská Sobota na liste vlastníctva č. 1 ako stavba, budova Obvodného zdravotného strediska súp. č. 246.
3. Prenajímateľ prenecháva za účelom nájmu nájomcovi nebytový priestor v budove Obvodného strediska v Jesenskom .
4. Nebytový priestor, tvoriaci predmet nájmu má výmeru 180,34 m², z toho predsieň 1.01 – 6,27 m², lekáreň 1.02 – 37,53 m², predsieň 1.04 – 3,47 m², kancelária 1.03 – 19,44 m², lab. 1.05 - 8,78 m², lab. 1.06 – 16,25 m², chodba 1.07 – 18,83 m², sklad 1.08 – 13,22 m², lab. 1.08 - 39,74 m², predsieň, chodbička so sociálnymi zariadeniami 1.11, 1.12, 1.13, 1.14, 1.15 – 16,77 m².

II.

Účel nájmu

Nájomca bude vymedzený predmet nájmu užívať za účelom zriadenia a prevádzkovania lekárne.

III.

Doba nájmu

1. Nájomný vzťah vzniká dňom podpísania tejto zmluvy s účinnosťou od 01.04.2022 pričom nájomný vzťah sa dojednáva na dobu určitú do 01.03.2037.
2. Právo nájomcu užívať nebytové priestory patriace prenajímateľovi a súčasne tvoriace predmet nájmu vzniká dňom vzniku nájomného vzťahu.

IV.

Výška, splatnosť a spôsob nájomného

1. Výška nájomného je stanovená dohodou zmluvných strán nasledovne:
 - 200 euro za m² prenajatej podlahovej plochy o celkovej výmere 180,34 m² ročne.
2. Ročné nájomné, s prihliadnutím na skutočnosti uvedené v predchádzajúcom odseku, bude predstavovať sumu 36.068 euro.
3. Nájomca je povinný uhrádzať mesačne nájomné vo výške 1/12 z určeného nájomného podľa odseku 1. a 2. tohto článku, pričom mesačné nájomné je splatné do 15-teho dňa toho mesiaca, ktorého sa nájom priamo dotýka.
4. Nájomca je povinný zabezpečiť úhradu nájomného buď prostredníctvom bankového príkazu na účet prenajímateľa alebo v hotovosti na Obecnom úrade .

V.

Úhrada za služby spojené s nájomom

1. Nájomca je povinný spoločne s platbou mesačného nájomného v rovnakom termíne uhrádzať prenajímateľovi aj mesačné paušálne platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu a ktoré sú zabezpečené prostredníctvom prenajímateľa. Konkrétne pôjde predovšetkým o platby za elektrickú energiu, za plyn, za vodné a stočné, za údržbu, za vývoz odpadov a za revíziu.
2. Výška ročnej platby za služby podľa predchádzajúceho odseku bude u nájomcu predstavovať sumu 6311,90 €, pričom táto suma bola stanovená na základe dohody zmluvných strán, pri zohľadnení predpokladaných prevádzkových nákladov.
3. Nájomca je povinný uhrádzať mesačne paušálne platby za služby vo výške 1/12 určeného podľa odseku 2 tohto článku.
4. Prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku paušálnych platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny cien za elektriku a za plyn, alebo sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných služieb. Úprava výšky sa uskutoční jednostranným písomným oznámením prenajímateľa, ktoré zašle nájomcovi najneskôr do 7 dní od dňa zvýšenia. Prenajímateľ je povinný na žiadosť nájomcu takéto zvýšenie preukázať.

VI.

Stav predmetu nájmu

1. Nájomca prehlasuje, že stav predmetu nájmu dobre pozná z obhliadky na mieste samom.
2. Prenajímateľ berie na vedomie, že nájomcovi musí odovzdať prenajímané nebytové priestory v stave spôsobilom na bežné užívanie.

VII.

Povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ je povinný:
 - pri odovzdávaní predmetu nájmu zabezpečiť vypracovanie zápisnice obsahujúcej opis stavu predmetu nájmu
 - umožniť nájomcovi užívanie predmetu nájmu a to bez akéhokoľvek obmedzenia
 - zabezpečiť poistenie nehnuteľností tvoriacich predmet nájmu a riadne platiť určené poistné
 - umožniť umiestnenie firemnej tabule na vhodnom a dobre viditeľnom mieste budovy
 - zabezpečovať vykonanie všetkých potrebných opráv na predmete nájmu s cieľom umožniť ich riadne užívanie.
2. Nájomca je povinný:
 - včas a riadne uhrádzať nájomné, ako aj zálohové platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu
 - zabezpečiť udržiavanie predmetu nájmu v stave spôsobilom na bežné užívanie / vykonávať bežné opravy a údržbu predmetu nájmu/
 - umožniť prenájomníkovi vykonanie kontroly v prenajatých priestoroch
 - nahradiť prenájomníkovi škodu v prípade, že dôjde k poškodeniu predmetu nájmu zo strany nájomcu
 - nahlásiť prenájomníkovi potrebu vykonania nevyhnutných opráv alebo úprav na predmete nájmu
 - rešpektovať zákaz prenechania predmetu nájmu, resp. jeho časti do podnájmu inej osobe.

VIII.

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah sa môže skončiť dohodou zmluvných strán.
2. Nájomný vzťah sa môže skončiť aj výpoveďou, pričom na túto výpoveď sa primerane použijú ustanovenia zákona č. 116/90 Zb. v platnom znení.
3. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť prenájomníkovi predmet nájmu v takom stave, akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O stave nehnuteľností sú zmluvné strany povinné spísať zápisnicu.

IX.

Osobitné dojednania

Obsah tejto zmluvy je záväzný aj pre právnych nástupcov zmluvných strán. V prípade zmeny vlastníka nehnuteľnosti je tvoriacej predmet nájmu prejdú práva a povinnosti prenájomníka v nezmenenej podobe na nového vlastníka.

X.

Záverečné ustanovenie

Zmeny týkajúce sa nájomnej zmluvy sa môžu vykonať len písomnými dodatkami k tejto zmluve.

Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu dôkladne prečítali súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

Zmluvné strany súčasne svojim podpisom potvrdzujú, že zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.

Zmluva bola vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých jeden exemplár obdrží prenajímateľ a jeden nájomca.

V Jesenskom, dňa 07-04-2022


.....
Prenajímateľ



SHEPHERD, s.r.o.
Školská 309, 980 02 Jesenské
IČO: 38 760 315
IČ DPH: SK2022355951
Reg. Oš v BB Odd. Šr, vl. č. 12883/S

.....
Nájomca