

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa ust. § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v platnom znení a podľa ustanovenia § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
(ďalej len „**Zmluva**“)

medzi :

OBEC Veľký Lipník

zastúpená Ing. Petrom Labantom, starosta obce

IČO: 00 330 248, DIČ: 2020698900

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., č.ú. IBAN: SK49 5600 0000 0035 3870 8004

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

A

obchodné meno : **Immimed s.r.o.**
so sídlom : 064 01 Chmeľnica 162
IČO : 50 464 931
DIČ/IČ_{DPH} : 2120335877
zapísaná : v Obchodnom registri Okr. súdu v Prešove odd. Sro, vl. č. 33340/P
bank. spoj. : **Wib. bank a.s., č. účtu IBAN: SK 27 0200 0000 0035 3870 8004**
štat. orgán : MUDr. Martina Imrichová, konateľ s.r.o.

(ďalej len „**Nájomca**“)

(spolu ďalej pre Prenajímateľa a Nájomcu aj len „**Zmluvné strany**“)

v nasledovnom znení :

Článok I.

Úvodné ustanovenie

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Veľký Lipník, obec Veľký Lipník, okres Stará Ľubovňa, evidovaných v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom v Starej Ľubovni - katastrálnym odborom na **LV č. 716**, a to stavby so **súp. č. 34 – zdravotné stredisko**, postavenej na pozemku s parc. č. KN-C 540 o výmere 2747 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie.

Článok II.

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je prenájom nebytových priestorov za úhradu.
2. Prenajímateľ dáva Nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa na 1. poschodí vyššie uvedenej budovy (ďalej len „Predmet nájmu“ alebo „nebytové priestory“), konkr. sa jedná o:
 - a) miestnosti č. **123, 124, 125, 126** o celkovej výmere83,04 m²
 - b) spoločné priestory o celkovej výmere18,87 m²
3. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť Nájomcovi nasledujúce služby spojené s prenájomom nebytových priestorov:
 - dodávku tepla,
 - dodávku pitnej vody a odvádzanie odpadovej vody,
 - odvoz TDO,
 - upratovanie spoločných priestorov (ďalej len „služby spojené s nájmom“).

Dodávku elektrickej energie si zabezpečuje nájomca osobitnou zmluvou priamo s dodávateľom el. energie; odpočet spotreby je zabezpečený samostatným meračom.

Článok III. Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu podľa č. II. ods. 2 zmluvy využívať na prevádzkovanie zdravotníckeho zariadenia ambulancie všeobecnej ambulantnej starostlivosti v odbore všeobecné lekárstvo v súlade s predmetom činnosti Nájomcu v zmysle výpisu z obchodného registra.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.
3. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom Predmetu nájmu, tento je mu známy, Predmet nájmu preberá bez závad, ktoré by bránili ich riadnemu užívaniu pre účely dohodnuté a vymedzené v bode 3. tohto článku Zmluvy a v stave, v akom sa Predmet nájmu ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy nachádza.

Článok IV.

Výška nájomného a spôsob úhrady

1. Nájomné za užívanie nebytových priestorov je stanovené dohodou zmluvných strán v súlade s § 3 ods. 1 zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, v nadväznosti na výšku nájomného schválenú Obecným zastupiteľstvom vo Veľkom Lipníku Uznesením č. 25/2/2022 zo dňa 09.12.2022. Výška nájomného za priestory :
 - špecifikované v čl. II ods. 2 písm. a) je **4,16 €/m²** podlahovej plochy/mesiac,
 - špecifikované v čl. II ods. 2 písm. b) je **3,- €/m²** podlahovej plochy/mesiac.
2. Celková výška ročného nájomného za užívanie Predmetu nájmu je 4.824,72 € (slovom : štyri tisíc osemstodvadsaťštyri eur sedemdesiatdva centov).

Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné v pravidelných mesačných splátkach vopred vo výške 402,06 € (slovom : štyristodva eur šesť centov), a to v termíne do 10-teho dňa v príslušnom kalendárnom mesiaci v prospech účtu Prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy.
3. Za služby spojené s nájomom podľa čl. II. ods. 4 zmluvy Nájomca neplatí osobitnú odplatu; na základe dohody zmluvných strán je zohľadnené vo výške nájomného.
4. V prípade neuhradenia nájomného v lehote splatnosti faktúry je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi úrok z omeškania v zmysle ust. § 1 Nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z. z.

Článok V.

Trvanie a zánik zmluvy

1. Nájomný vzťah začína od 01.01.2023 a uzatvára sa na dobu neurčitú.
2. Nájomný vzťah založený touto Zmluvou sa končí:
 - a/ výpoveďou,
 - b/ písomnou dohodou oboch Zmluvných strán,
 - c/ zánikom nájmu z dôvodov uvedených v § 14 zák. č. 116/1990 Zb..

Prenajímateľ i Nájomca sú oprávnení vypovedať zmluvu písomne bez udania dôvodu. Vypovedná lehota je tri mesiace; počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Článok VI.

Poistenie predmetu nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi nebytové priestory uvedené v čl. II. ods. 2 tejto Zmluvy v stave vhodnom na užívanie a týmto sa zaväzuje nerušiť Nájomcu v užívaní Predmetu nájmu okrem prípadov stanovených touto Zmluvou a príslušnými právnymi predpismi.
2. Prenajímateľ na vlastné náklady poistí nehnuteľnosť (stavbu) a zabezpečí poistenie zodpovednosti za škody zo strany Prenajímateľa a osôb ním poverených, prenajímateľ zabezpečí revízie komínov, hydrantov a servis kotla.
3. Nájomca na vlastné náklady zabezpečí poistenie zodpovednosti za škody na Predmete nájmu a zariadení sa tam nachádzajúcich spôsobenú Nájomcom a/alebo osobami ním poverenými alebo nachádzajúcimi sa v Predmete nájmu s jeho vedomím mimo bežného opotrebovania a zabezpečí

poistenie svojho majetku. Nájomník preberá na seba všetku zodpovednosť za osoby a majetok, ktorý sa v čase trvania nájmu bude nachádzať v / na Predmete nájmu.

4. Nájomca je povinný užívať nebytové priestory tak, aby nedochádzalo k jeho zhoršovaniu a poškodzovaniu mimo bežného opotrebovania a k iným škodám.

Článok VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa týmto zaväzuje vykonávať v nebytovom priestore a príslušenstve a zariadení drobné opravy (t.j. náklady nepresahujúce sumu rovnajúcu sa 100 EUR (slovom: sto EUR) za jednu opravu) spojené s jeho užívaním. Nájomca bude bezodkladne informovať Prenajímateľa o potrebe akýchkoľvek opráv, náklady na ktoré pravdepodobne presiahnu sumu rovnajúcu sa 100 EUR za jednu opravu, ktoré je Prenajímateľ povinný vykonať, a zároveň Nájomca umožní Prenajímateľovi alebo jeho zástupcovi vstup do Predmetu nájmu za účelom vykonania takýchto opráv. V prípade, že tak Nájomca neurobí, bude zodpovedný za akékoľvek škody, ktoré by mohli vzniknúť z nesplnenia tejto povinnosti.

2. Nájomca sa týmto tiež zaväzuje, že bude užívať Predmet nájmu výlučne na svoje vlastné potreby, že ich bude užívať zvyčajným spôsobom a bude užívať služby, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním priestorov zvyčajným spôsobom. Nájomca pri uplatňovaní týchto práv zabezpečí, aby neprimerane nenarušoval práva ostatných nájomcov v budove a umožnil im uplatňovať ich práva bez narušenia.

3. Nájomca si je vedomý a uznáva právo Prenajímateľa okamžite ukončiť túto nájomnú zmluvu, ak napriek písomnému upozorneniu Nájomca užíva Predmet nájmu, najmä prenajatý priestor pre iné než určené účely, alebo dovoľuje jeho užívanie alebo sám ho užíva spôsobom zapríčiňujúcim škodu Prenajímateľovi alebo predstavujúcim riziko vzniku takejto škody alebo inak porušuje túto Zmluvu.

4. Prenajímateľ je oprávnený uskutočňovať kontrolu nebytových priestorov kedykoľvek v pracovných dňoch v pracovnom čase Nájomcu po predchádzajúcom písomnom oznámení Nájomcovi, najviac však raz mesačne, vždy za prítomnosti Nájomcu alebo ním poverenej osoby. Nájomca je povinný poskytnúť Prenajímateľovi všetku súčinnosť a priestory sprístupniť, v prípade neposkytnutia súčinnosti má právo Prenajímateľ po opakovanej písomnej výzve od tejto Zmluvy odstúpiť.

5. Prenajímateľ súhlasí, že na budove počas doby nájmu bude mať Nájomca reklamu na viditeľnom mieste s tým, že bližšia špecifikácia a umiestnenie bude podliehať dohode Zmluvných strán.

6. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za dodržiavanie bezpečnostných predpisov, predpisov BOZP, hygienických predpisov a predpisov o požiarnej ochrane v prenajatých nebytových priestoroch, vrátane revízií správ elektrických spotrebičov v zmysle platných právnych predpisov, pričom Prenajímateľ si vyhradzuje právo kontroly a Nájomca sa zaväzuje vykonávať všetky potrebné opatrenia, vrátane školenia svojich pracovníkov na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.

7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi všetky zmeny, týkajúce sa jeho identifikačných údajov, prípadne iných skutočností, ktoré môžu mať vplyv na súčinnosť medzi Zmluvnými stranami.

Článok VIII.

Ostatné ustanovenia a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa týmto zaväzuje, že neuskutoční nijaké stavebné úpravy ani nijaké iné zmeny v prenajatých priestoroch, príslušenstve a zariadení (vrátane, ale nielen inštalovania alebo výmeny zámku na priestoroch a súvisiacom majetku) bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Stavebné úpravy a/alebo iné zmeny, ktoré Nájomca na/v prenajatých priestoroch, príslušenstve a zariadení po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa vykoná, je oprávnený odpisovať v zmysle príslušných účtovných predpisov Nájomca.

2. Nájomca ďalej bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa nedá Predmet nájmu alebo jeho časť do prenájmu (t. j. podnájmu) tretej osobe.

3. Nájomca sa týmto zaväzuje plne uhradiť, resp. dať do pôvodného stavu akékoľvek poškodenie

alebo pokazenie, ktoré on alebo ľudia, ktorí vstúpili do priestorov s jeho súhlasom, spôsobili na Predmete nájmu, najmä nebytových priestoroch, príslušenstve a zariadení a inom vybavení umiestnenom v Predmete nájmu. Ak Nájomca nesplní túto povinnosť, Prenajímateľ má právo po oznámení Nájomcovi požadovať od Nájomcu všetky náklady, ktoré zodpovedajú uvedeniu poškodennej veci do pôvodného stavu pred poškodením.

4. Nájomca je povinný, v prípade ukončenia prenájmu podľa tejto Zmluvy, vrátiť priestory Prenajímateľovi, všetko v pôvodnom stave. Berie sa do úvahy bežné opotrebovanie.

5. Nájomca týmto súhlasí, že v prípade, že nevyprázdni priestor do 3 dní po ukončení prenájmu podľa tejto Zmluvy, Prenajímateľ má právo vstúpiť do priestorov a potom, ako urobí inventarizáciu vecí nachádzajúcich sa v priestoroch, uloží tieto veci na iné miesto na nájomníckove náklady a riziko. Prenajímateľ bude oprávnený na úplné vyplatenie proporčionalnej sumy z nájomného za dobu od ukončenia tejto Zmluvy až do úplného vyprázdnenia priestoru.

6. Účastníci sa dohodli, že pokiaľ sa Nájomca nevysťahuje z Predmetu nájmu, alebo jeho časti a/alebo neuvedie Predmet nájmu do pôvodného stavu najneskôr do 3 dní po ukončení prenájmu, zaplatí Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške denného nájomného za každý deň omeškania s vyst'ahovaním, alebo uvedením Predmetu nájmu do pôvodného stavu. Tým nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody, ktorá mu porušením takejto povinnosti vznikla.

7. Nájomca sa zaväzuje, že najneskôr v deň ukončenia prenájmu vysporiada všetky svoje záväzky voči Prenajímateľovi. Inak má Prenajímateľ zádržné (retenčné) právo na hnutel'né veci Nájomcu.

Článok IX.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že Prenajímateľovo právo vykonať akékoľvek stavebné práce alebo iné významné zmeny v nebytových priestoroch, ktoré sú súčasťou Predmetu nájmu si vyžadujú súhlas Nájomcu. Takýto súhlas nebude neprimerane odopieraný.

2. Ak však Prenajímateľovi nariadila vykonať opravy štátna správa alebo iný kompetentný orgán, Nájomca bude povinný sprístupniť vykonanie takýchto opráv a prípadne iné uskutočnenie zmien. V prípade vzniku škody za nesplnenie tejto povinnosti, bude túto znášať Nájomca. Prenajímateľ je však povinný brať na zreteľ a po dohode s Nájomcom poskytnúť tomuto zľavu z ceny nájmu, ak by vykonaním takýchto opráv na pokyn tretej osoby, resp. orgánu spôsobil Nájomcovi škody týkajúce sa nemožnosti vykonávania svojej podnikateľskej činnosti v Predmete nájmu alebo by bez vlastného pričinenia Nájomcu bolo tomuto znemožnené užívať Predmet nájmu na účel a spôsobom dohodnutým v tejto Zmluve. Uvedené neplatí, aby by nevykonaním takýchto opráv z dôvodu na strane Nájomcu vznikla bezprostredná hrozba škody na zdraví a majetku alebo by k takejto škode došlo.

Článok X.

Sankcie

V prípade omeškania Nájomcu so zaplatením nájomného, náhradou škody a/alebo iným peňažným plnením vo výške a za podmienok dojednaných v tejto Zmluve alebo stanovenými právnymi predpismi, je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi peňažnú pokutu vo výške 0,05 % za každý deň omeškania z nesplatenej časti záväzku.

Článok XI.

Záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach. Zmluvné strany dostanú po jednom vyhotovení.

2. Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto Zmluve môžu byť vyhotovené iba vo forme písomného dodatku.

3. Táto Zmluva sa bude riadiť slovenským právom a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka týkajúcimi sa nájomnej zmluvy, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, ustanoveniami Obchodného zákonníka v platnom znení a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.

4. Zmluvné strany si zasielajú písomnosti na adresu uvedenú na prvej strane tejto Zmluvy alebo na adresu neskôr písomne oznámenú zmluvnej strane. Písomnosť sa pokladá za doručení aj v prípade, ak doporučenú zásielku neprevzala oprávnená osoba v odbernej lehote a to aj vtedy, ak sa o uložení zásielky nedozvedela.

5. Zmluvné strany týmto vyhlasujú, že táto Zmluva je uzatvorená v slobodnej a vážnej vôli, bez nátlaku a tiesne, Zmluvné strany si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, s touto súhlasia, čo potvrdzujú svojím podpisom.

6. Prenájom nebytových priestorov bol schválený obecným zastupiteľstvom Obce Veľký Lipník v zmysle § 9a ods. 9, písm. c/ zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, a to uznesením č. 26/2/2022 zo dňa 09.12.2022.

7. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva je podľa § 5a zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám tzv. povinne zverejňovanou zmluvou. Nájomca týmto dáva súhlas na spracovanie a zverejnenie jeho osobných údajov v nevyhnutnej miere (na webovom sídle prenajímateľa a na jeho úradnej tabuli), a to v súlade s príslušnými právnymi predpismi na ochranu osobných údajov vrátane Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady č. 2016/679 (tzv. GDPR).

8. Táto zmluva nadobúda platnosť okamihom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle a úradnej tabuli prenajímateľa.

9. Účastníci prehlasujú, že si túto zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju slobodne a vážne podpísali.

Vo Veľkom Lipníku, dňa 19.12.2022

Prenajímateľ :



Ing. Peter Labant, starosta obce

Nájomca:

MUDr. Martina Imrichová, konateľ s.r.o.

1. The first step in the process of identifying a problem is to define the problem. This involves identifying the symptoms of the problem and determining the scope of the problem. Once the problem has been defined, the next step is to identify the causes of the problem. This involves identifying the factors that are contributing to the problem and determining the underlying causes. Once the causes have been identified, the next step is to develop a plan of action. This involves identifying the steps that need to be taken to solve the problem and determining the resources that will be needed to implement the plan. Once a plan of action has been developed, the next step is to implement the plan. This involves carrying out the steps that have been identified in the plan and monitoring the progress of the implementation. Finally, the last step in the process is to evaluate the results of the implementation. This involves determining whether the problem has been solved and whether the resources have been used effectively.

2. The second step in the process of identifying a problem is to identify the causes of the problem.

Identifying the causes of a problem is a critical step in the process of problem-solving. It involves identifying the factors that are contributing to the problem and determining the underlying causes. This step is often the most difficult, as it requires a deep understanding of the problem and the ability to identify the factors that are contributing to it. There are several methods that can be used to identify the causes of a problem. One method is to conduct a root cause analysis, which involves identifying the underlying causes of a problem by asking "why" repeatedly. Another method is to conduct a fishbone diagram, which is a type of flowchart that is used to identify the causes of a problem. A third method is to conduct a Pareto analysis, which is a type of chart that is used to identify the most significant causes of a problem. Once the causes of a problem have been identified, the next step is to develop a plan of action to solve the problem.