

Zmluva o nájme (ďalej len „zmluva“)

uzavretá podľa § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

I. Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Obec Lubica

Sídlo: Gen. Svobodu 248/127, 059 71 Lubica,

IČO: 31 942 547

DIČ : 2020709834

IČ DPH : SK2020709834

Bankové spojenie : Primabanka, a. s.

Číslo účtu : IBAN:SK48 5600 0000 0016 7106 1001

Štatutárny zástupca: Ing. Ján Kapolka, starosta obce

a

Nájomca:

MEDICOPRAKTIK s. r. o.,

Sídlo: Gen. Svobodu 45, 059 71 Lubica

IČO: 47 145 749

DIČ: 2023836441

Štatutárny zástupca : MUDr. Melita Jakubíková, konateľ

uzatvárajú túto **zmluvu o nájme nebytových priestorov:**

II. Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nasledovnej nehnuteľnosti zapísanej na **LV č. 1**, pre obec a k. ú. Lubica, okres Kežmarok, škola so súp. č. 1039, postavená na pozemku KN-C parc. č. 1205 a v nej nachádzajúceho sa nebytového priestoru na ulici Školská, súp. č. 1039, orientačné číslo 1, v Lubici, o celkovej výmere 53,58 m².

2. Nájomca je podnikateľom zapísaným v obchodnom registri Okresného súdu Prešov, v oddiele Sro, vložka č. 28560/P.

3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor nachádzajúci sa na ulici Školská so súp. č. 1039, orientačné číslo 1, v Lubici, o celkovej výmere podlahovej plochy a príslušenstva nebytového priestoru 53,58 m² („*nebytový priestor*“), a nájomca sa zaväzuje za uvedený prenájom nebytového priestoru uhrádzať prenajímateľovi nájomne špecifikované ďalej v tejto zmluve. Výmera podlahovej plochy pozostáva:

- a) ambulancia o výmere 14,25 m³
- b) prípravná miestnosť o výmere 14,25 m²
- c) čakáreň o výmere 6,15 m²,
- d) WC personál o výmere 6,15 m²
- e) WC pacienti o výmere 2,50 m²
- f) zavesenie o výmere 6,15 m²
- g) sklad o výmere 1,57 m²

4. Zmluvné strany sa dohodli, že tento prenájom nebytového priestoru bol dohodnutý za účelom poskytovania zdravotnej starostlivosti (ambulancia praktického lekára pre dospelých) zo strany nájomcu. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor v súlade s dohodnutým účelom.

5. Prenájom nebytových priestorov v prospech nájomcu schválilo Obecné zastupiteľstvo v Ľubici na svojom zasadnutí dňa 1.2.2024 uznesením číslo 81/1/2024.

III. Doba nájmu

Táto zmluva sa uzatvára od 01.03.2024 na dobu určitú, a to do 31.12.2028. Nájom teda končí uplynutím dňa 31.12.2028.

IV. Nájomné a úhrada za služby

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné.

2. Cena nájomného je stanovená na základe Zásad prenájmu pozemkov a nebytových priestorov obce Ľubica schválených Obecným zastupiteľstvom dňa 14.12.2024 uznesením číslo 149/8/2023, a to vo výške 712,50 Eur ročne za priestory ambulancie a prípravnej miestnosti (28,50 m² x 25,00 eur/m²) a 426,36 eur ročne za vedľajšie priestory – čakáreň, sociálne zariadenia, zväetrie a sklad (25,08 m² x 17,00 eur/m²), spolu ročné nájomné vo výške 1138,86 Eur. Zmluvné strany sa dohodli na štvrtročných platbách nájomného vo výške 284,71 Eur bez energií.

3. Nájomné uvedené v článku IV. bod 2. tejto zmluvy je určený a zmluvnými stranami dohodnutý v súlade so Zásadami prenájmu pozemkov a nebytových priestorov obce Ľubica (účinné od 01.01.2024).

4. Nájomné je splatné štvrtročne vopred na základe faktúry vystavenej prenajímateľom na číslo účtu uvedené v záhlaví tejto zmluvy, variabilný symbol bude číslo faktúry a to najneskôr do konca druhého mesiaca príslušného štvrtroka.

5. Ak nájomca neuhradí nájomné vo výške a v lehote uvedenej v odseku 4, je povinný platiť úrok z omeškania.

6. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným všeobecne záväzným právnym predpisom alebo z rozhodnutí cenových orgánov, prípadne v prípade ak dôjde k zmene Zásad prenájmu pozemkov a nebytových priestorov obce Ľubica, v súlade s rozhodnutím obecného zastupiteľstva obce.

7. Nájomca je povinný znášať náklady spojené so službami k nebytovému priestoru (napr. vodné, stočné, elektrina, komunálne odpady).

8. Náklady na odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu, ktorý vznikne v prevádzke nájomcu znáša nájomca v zmysle platného VZN obce Ľubica. Z uvedeného je nájomca povinný zabezpečiť si na vlastné náklady zbernú nádobu na komunálny odpad.

V. Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať.

2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytový priestor za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.

3. Prenajímateľ je povinný riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal, prípadne zabezpečiť ich poskytovanie, avšak náklady s poskytovaním týchto služieb znáša nájomca.

VI. Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby. Popri nájomcovi sú oprávnení nebytový priestor užívať zamestnanci nájomcu, ktorí v nebytových priestoroch vykonávajú prácu.

2. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor riadne a zabezpečiť, aby prevádzkovaním činnosti, na ktorú si nebytový priestor prenajal, nebol rušený pokoj a poriadok.

3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

4. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní nebytového priestoru v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv.

5. Nájomca je povinný starať sa o údržbu nebytového priestoru a hradiť náklady na údržbu v rozsahu dohodnutom v článku VI. bod 6. zmluvy.

6. Nájomca hradí alebo zabezpečuje vykonanie bežnej údržby a opráv na zachovanie riadne stavu nebytového priestoru.

7. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v nebytovom priestore bez súhlasu prenajímateľa, okrem drobných vnútorných úprav, ktoré zabezpečia riadne užívanie nebytového priestoru v súlade s dohodnutým účelom užívania nebytového priestoru.

8. Prenechať nebytový priestor do podnájmu tretím osobám môže nájomca, len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

9. Nájomca je povinný riadne a včas platiť dohodnuté nájomné.

VII. Skončenie nájmu

1. Nájom sa končí uplynutím doby uvedenej v článku III. tejto zmluvy.

2. Pred uplynutím dojednanej doby sa nájom končí písomnou dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou.

3. V písomnej dohode o zániku nájmu sa uvedie deň, ku ktorému nájom skončí. Ak deň skončenia nájmu nie je v dohode uvedený, skončí sa nájom dňom nasledujúcim po dni, keď bola písomná dohoda uzavretá.

4. Vypovedať zmluvu môžu obe zmluvné strany len z dôvodov uvedených v odseku 5. a 6..

5. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu, ak:

- a) Nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou,
- b) Nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného,
- c) Nájomca alebo iné osoby, ktoré užívali nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu

- hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
- d) Bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo zmenách stavby, čo bráni užívaniu nebytového priestoru,
 - e) Nájomca prenechá nebytový priestor do podnájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.

6. Nájomca môže vypovedať zmluvu, ak:

- a) Stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
- b) Sa nebytový priestor stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
- c) Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zo zákona.

7. Výpovedná lehota je 2 mesiace a začína plynúť prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

8. Počas plynutia výpovednej lehoty je nájomca povinný umožniť záujemcovi o nájom prehliadku nebytového priestoru v prítomnosti prenajímateľa alebo osoby ním splnomocnenej. Nájomca nesmie byť prehliadkou zbytočne obťažovaný.

9. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi uvoľnený nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebenie pri užívaní, a to s príslušenstvom k nebytovému priestoru.

VIII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva a jej obsah je v súlade s uznesením Obecného zastupiteľstva obce Lúbrica č. 8/1/2024 zo dňa 01.02.2024. Táto zmluva je v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí. V danom zmluvnom vzťahu ide o prípad hodný osobitného zreteľa spočívajúci v tom, že sa jedná o nájomcu, ktorý má uvedené priestory nepretržite v prenájme s právom prednostného opakovaného prenájmu a prevádzku v nich ambulanciu všeobecného lekára.

2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami. Táto zmluva podlieha zverejneniu podľa ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

3. Túto zmluvu je možné meniť výhradne písomnou formou a so súhlasom oboch zmluvných strán.

4. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné a/alebo neúčinné a dôvod tejto neplatnosti sa nevzťahuje na celú zmluvu, nemá takáto neplatnosť a/alebo neúčinnosť za následok neplatnosť a/alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy alebo samotnej zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie, resp. jeho časť, novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím zmluvy a dotknutým ustanovením.

5. V prípadoch, ktoré nie sú riešené touto zmluvou, sa primerane použijú ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

6. Táto zmluva je vyhotovená v 3 (troch) rovnopisoch, z toho dva rovnopisy pre účely prenajímateľa a jeden rovnopis pre účely nájomcu.

7. Zmluvné strany prehlasujú, že právny úkon bol urobený slobodne a vážne, určito a zrozumiteľne. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu v celom rozsahu prečítali, sú si vedomí jeho právnych dôsledkov a zmluvu na znak súhlasu s jej obsahom vlastnoručne podpísali.

V Ľubici, dňa 28.3.2024

V, dňa

.....
Prenajíateľ – Ing. Ján Kapolka, starosta

.....
Nájomca – MUDr. Melita Jakubíková, konateľ