

Zmluva o nájme nebytových priestorov

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

medzi

Prenajímateľ:

Názov: **Obec Dlhé Pole**
Sídlo: Dlhé Pole č. 249, 013 32 Dlhé Pole
V zastúpení: Ing. Tibor Gajdošík, starosta obce
IČO: 00 321 231
DIČ: 2020626410
IČ DPH: neplatiteľ DPH
Bankové spojenie: VÚB banka, IBAN: SK75 0200 0000 0009 2232 8432
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:

Názov: **LEKÁREŇ SAMARITÁN, s.r.o.**
konateľ s.r.o. Mgr. Ľubomír Závodský
Sídlo: Drieňová 7, 010 04 Žilina
Miesto prevádzkovania: Zdravotné stredisko Dlhé Pole 40, 013 32 Dlhé Pole
IČO: 36 391 298
DIČ: 2020098487
IČ DPH: SK2020098487
Kód PZS: P45757160302
(ďalej len „nájomca“)

ČL. I.

Predmet zmluvy

1. Touto zmluvou sa upravujú vzájomné práva a povinnosti zmluvných strán a to najmä záväzok prenájomateľa prenechať nebytové priestore uvedené v Čl. II. tejto zmluvy od dočasného užívania nájomcovi a na strane druhej záväzok nájomcu platiť prenájomateľovi nájomné a náklady spojené s užívaním premetu nájmu v súlade s Čl. IV. tejto zmluvy.

ČL. II.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby – DOM so súpisným číslom 40 postavenej na pozemku registra „C“ parcelné číslo 2098 zastavané plochy a nádvoria o výmere 923 m² zapísanej Okresným úradom Žilina, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 1 pre k. ú. Dlhé Pole, obec Dlhé Pole, okres Žilina (ďalej len „Zdravotné stredisko“).
Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí Zdravotného strediska o celkovej výmere 103,00 m² (ďalej aj „predmet nájmu“).
2. Spoločne s nebytovými priestormi prenecháva prenajímateľ nájomcovi aj ďalšie priestory, vrátane sociálnych zariadení, nevyhnutné na prístup k predmetu nájmu uvedenému v ods. 1 tohto článku zmluvy a k jeho riadnemu užívaniu.

ČL. III.

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu uvedený v čl. II. ods. 1 tejto zmluvy na dočasné užívanie nájomcovi za účelom prevádzkovania pobočky lekárne.

ČL. IV.

Nájomné a služby spojené s užívaním nebytových priestorov

1. Zmluvné strany sa dohodli na mesačnom nájomnom za predmet nájmu vo výške 1 Euro vrátane DPH. Uvedené nájomné sa nájomca zaväzuje platiť raz ročne a to vopred na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
2. Nájomné podľa ods. 1 tohto článku zmluvy nezahŕňa úhrady za nasledovné služby spojené s užívaním nebytových priestorov: dodávka tepla (vykurovanie plynom), náklady na elektrickú energiu, upratovanie, kúrenie a bežnú údržbu.
3. Platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov bude nájomca uhrádzať mesačne, pričom základom pre výpočet mesačnej platby za tieto služby budú celkové náklady na služby spojené s užívaním nebytových priestorov v budove Zdravotného strediska za predchádzajúci kalendárny rok pomerom za prenajatý priestor v m².
Celková suma nákladov za služby spojené s užívaním predmetu nájmu bude predložená nájomcovi 1 krát ročne k 31.03. za predchádzajúci kalendárny rok, pričom z tejto sumy bude vypočítaná mesačná splátka na nasledovných 12. kalendárnych mesiacov.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený nahliadnuť do účtovných dokladov, na základe ktorých bola určená celková cena služieb spojených s užívaním nebytových priestorov v budove Zdravotného strediska.

5. Platba mesačnej splátky za služby spojené s užívaním nebytových priestorov je splatná najneskôr do 15. dňa nasledujúceho mesiaca a platí sa bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa, pričom nájomca ako variabilný symbol uvedie svoje IČO.
6. V prípade omeškania nájomcu s platbou, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu úroky z omeškania vo výške 0,05 % za každý deň omeškania.

ČL. V.

Trvanie a vznik nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy končí:
 - a) dohodou zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu,
 - b) výpoveďou, a to tak zo strany prenajímateľa, ako aj nájomcu a to aj bez udania dôvodu, avšak až po uplynutí minimálnej dĺžky trvania zmluvy podľa odseku 1 tohto článku zmluvy. Výpoveď tejto zmluvy musí byť uskutočnená v písomnej forme a musí byť doručená druhej zmluvnej strane,
 - c) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ods. 4 tohto článku zmluvy.
3. V prípade výpovede tejto zmluvy ktoroukoľvek zo zmluvných strán sa nájom nebytových priestorov skončí uplynutím výpovednej doby, ktorá je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená zmluvnej strane. Počas plynutia výpovednej doby je nájomca povinný umožniť za prítomnosti prenajímateľa obhliadku nebytových priestorov záujemcom o ich budúci nájom.
4. Prenajímateľ je oprávnený okamžite odstúpiť od tejto zmluvy písomným odstúpením doručeným nájomcovi v nasledovných prípadoch, ktoré zmluvné strany považujú za podstatné porušenie tejto zmluvy:
 - a) nájomca je viac ako jeden mesiac v omeškaní s úhradou nájomného alebo akýchkoľvek úhrad za služby poskytované s nájmom,
 - b) nájomca bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa prenechal nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu alebo inej formy užívania tretej osobe,
 - c) nájomca užíva nebytové priestory na iný účel, ako je dojednané v tejto zmluve,
 - d) nájomca vykonal v nebytových priestoroch stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - e) v iných prípadoch výslovne uvedených v tejto zmluve.

ČL. VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytové priestory nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie v súlade s účelom nájmu dohodnutom v Čl. III ods. 1 tejto zmluvy. Pri odovzdaní bude spísaný písomný protokol o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov, ktorý podpíšu obidve zmluvné strany.
2. Nájomca je oprávnený a povinný užívať nebytové priestory výlučne sám a len v rozsahu a na účel, ktorý je dohodnutý v tejto zmluve.

3. Nájomca je povinný zabezpečiť všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona o prevádzkovaní vyhradených technických zariadení na vlastné náklady.
4. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho identifikačných údajov.
5. Nájomca je povinný starať sa o predmet nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára a po ukončení užívania odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom bežnému spôsobu užívania a opotrebovania.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu alebo výpožičky tretej osobe, alebo umožniť akúkoľvek inú formu užívania nebytových priestorov alebo ich častí treťou osobou bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
7. Nájomca nie je oprávnený vykonávať v nebytových priestoroch akékoľvek stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
8. Bežnú údržbu a opravy súvisiace s užívaním predmetu nájmu a upratovanie prenajatých priestorov si zabezpečí na vlastné náklady nájomca.
9. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorú spôsobil na nebytových priestoroch akoukoľvek vlastnou činnosťou alebo výkonom svojej podnikateľskej činnosti, alebo ak bola škoda spôsobená treťou osobou (zákazníci, dodávatelia a pod.), ktorá sa pohybuje v nebytových priestoroch so súhlasom alebo na podnet nájomcu. Nájomca zodpovedá najmä, nie však výlučne, za škody spôsobené v dôsledku neodborného užívania, poškodzovania alebo v dôsledku nedodržania požiaro-bezpečnostných predpisov. Vznik požiaru, havárie, poruchy alebo inej udalosti v predmete nájmu je nájomca povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi a v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov vykonať ohlasovaciu povinnosť.
10. Nájomca je povinný umožniť a strpieť kontrolu nebytových priestorov zo strany prenajímateľa alebo jeho splnomocneného zástupcu. Neposkytnutie súčinnosti nájomcu alebo neumožnenie kontroly sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy.
11. V prípade skončenia nájmu alebo zániku nájmu je nájomca povinný vypratať a odovzdať nebytové priestory prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal, alebo v stave, ktorý zodpovedá stavebným úpravám, na ktoré dal prenajímateľ súhlas podľa čl. VI ods. 7 tejto zmluvy, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, najneskôr prvý pracovný deň nasledujúci po zániku nájmu. O prevzatí nebytových priestorov sa spíše obdobný protokol ako je uvedené v čl. VI ods. 1 tejto zmluvy, ktorý podpíšu obidve zmluvné strany. V prípade nedodržania povinnosti podľa prvej vety tohto článku zmluvy Nájomca zároveň súhlasí s vypratáním z predmetu nájmu na jeho náklady. Prenajímateľ zároveň nie je povinný v prípade skončenia nájmu poskytnúť nájomcovi náhradné priestory.
12. Prenajímateľ nezodpovedá za akékoľvek škody na vnesených veciach a nie je povinný uzatvárať v tomto zmysle žiadne poisťné zmluvy.
13. Zmluvné strany sa dohodli, že umiestnenie akéhokoľvek reklamného zariadenia podlieha písomnému súhlasu prenajímateľa.
14. Nájomca je oprávnený v predmete nájmu zriadiť miesto podnikania alebo sídlo.
15. Nájomca je povinný v predmete nájmu povinný dodržiavať povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov a to najmä:
 - a) Zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov
 - b) Zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov

- c) Vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov
 - d) Zákona č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov.
16. Nájomca sa zaväzuje vykonávať kontrolu v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia v znení neskorších predpisov.
17. Nájomca a prenajímateľ sú povinní vzájomne sa informovať o všetkých skutočnostiach, ktoré majú, resp. môžu mať vplyv na platnosť a účinnosť tejto zmluvy, a to výlučne v písomnej forme bez zbytočného odkladu, najneskôr do 10 dní po tom, čo sa o týchto skutočnostiach dozvedeli. Rovnakým spôsobom sú povinní vzájomne sa informovať o zmenách svojich identifikačných údajov uvedených v tejto zmluve.

ČL. VII.

Prevádzkové práva a povinnosti

1. Nájomca obdrží kľúče od predmetu nájmu, ktoré je pri skončení nájmu povinný odovzdať. Táto skutočnosť bude zaznamenaná v preberacom protokole v zmysle čl. VI ods. 1 tejto zmluvy. Nájomca je zároveň povinný strpieť vyhotovenie kópií kľúčov – tzv. rezervných kľúčov pre prípad živelnej pohromy, havárie alebo inej nepredvídateľnej situácie, ktoré je povinný odovzdať prenajímateľovi. Nájomca nie je oprávnený samostatne vyhotovovať kópie kľúčov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca je povinný zabezpečiť v plnom rozsahu plnenie povinností vyplývajúcich z platných predpisov na úseku ochrany pred požiarmi a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj príslušné hygienické alebo iné osobitné platné právne predpisy.
3. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby estetická hodnota predmetu nájmu, interiéru alebo exteriéru budovy nebola znehodnotená materiálmi, tovarmi alebo inými predmetmi nájomcu.
4. Nájomca sa zaväzuje nevnašať do objektu horľaviny, výbušniny a látky ohrozujúce bezpečnosť prevádzky.
5. Nájomca sa zaväzuje nepoužívať v predmete nájmu elektrické spotrebiče, ktoré nevyhovujú príslušným STN (najmä chladničky, kávovary, počítače a pod.).

ČL. VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s ustanovením § 47 a ods. 1 Občianskeho zákonníka.
2. Túto zmluvu je možné meniť na základe dohody obidvoch zmluvných strán a to vo forme písomných očíslovaných dodatkov k tejto zmluve podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.
3. Táto zmluva je uzatvorená v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. a o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka ako aj ďalších právnych predpisov platných na území SR.

4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, po jednom pre každú zmluvnú stranu.
5. V súlade s ustanovením § 11 Zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov, nájomca súhlasí so spracovaním jeho osobných údajov prenajímateľom v rozsahu v akom sú uvedené v tejto zmluve, pre potreby dosiahnutia predmetu tejto zmluvy a za účelom ich spracovania v informačných systémoch prenajímateľa ako aj oprávneného zverejňovania údajov v súlade s platnou právnou úpravou. Súhlas je udelený na dobu neurčitú. Po ukončení platnosti tejto zmluvy a vysporiadaní všetkých záväzkov a pohľadávok súvisiacich s touto zmluvou môže nájomca súhlas kedykoľvek písomne odvolať.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe slobodnej vôle, zmluva nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu bez akýchkoľvek výhrad podpisujú.
7. Touto zmluvou sa ruší Zmluva 1/2012 o nájme nebytového priestoru na výkon zdravotnej starostlivosti – ambulancie uzavretá dňa 1.2.2012 a jej dodatky.

V Dlhom Poli, dňa: 31.5.2024

V Dlhom Poli, dňa: 31.7.2024

Prenajímateľ:



[Redacted signature]

Obec Dlhé Pole

Ing. Tibor Gajdošík, starosta obce

Nájomca:

[Redacted signature]

Lekárň Samaritán, s.r.o.

Mgr. Ľubomír Závodský, konateľ s.r.o.