

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v z. n. p. (ďalej len „Občiansky zákonník“), podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v z. n. p. (ďalej len „zákon o nebytových priestorov“) a podľa zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v z. n. p. (ďalej len „zákon o majetku obcí“).

Prenajímateľ: Obec Važec
Sídlo: Na Harte 19, 032 61 Važec
Štatutárny orgán: Ing. Milan Lištiak, starosta obce
IČO: 00315842
DIČ: 2020581706
Číslo účtu a označenie banky: SK 65 0200 0000 0000 2392 3342
(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomca: JAZMED, s. r. o.
Sídlo: Telgárt 294, 976 73 Telgárt
V zastúpení: MUDr. Ján Zachar, konateľ
IČO: 36648787
DIČ: 2022192535
(ďalej len „Nájomca“),

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej aj ako „Zmluvné strany“)

uzatvárajú túto zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „Zmluva“):

Článok I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti vedenej na liste vlastníctva č. 1441, postavenej na pozemku C-KN parc. č. 1762 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 357 m², Polyfunkčný dom, súpisné č. 775, nachádzajúcej sa v katastrálnom území

Važec, obec Važec, okres Liptovský Mikuláš, vedenej Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor.

2. Prenajímateľ na základe tejto Zmluvy prenecháva za odplatu Nájomcovi na dočasné užívanie nebytové priestory, ktoré sa nachádzajú na prízemí nehnuteľnosti vedenej na liste vlastníctva č. 1441, postavenej na pozemku C-KN parc. č. 1762 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 357 m², Polyfunkčný dom, súpisné č. 775, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Važec, obec Važec, okres Liptovský Mikuláš, vedenej Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor ², a to konkrétne:

- ambulancia lekára o výmere 30,62 m²,
- prípravovňa o výmere 16 m²,
- čakáreň o výmere 13,70 m²,

Spolu nebytové priestory o výmere 60,32 m² v 1/1.

Súčasťou nebytových priestorov uvedených v čl. I. ods. 2 bod 1, 2 a 3 Zmluvy prenecháva Prenajímateľ Nájomcovi na dočasné užívanie aj spoločné priestory, a to konkrétne:

- zádverie + chodba o výmere 12,7 m²,
- chodba o výmere 4,7 m²,
- predsieň WC muži o výmere 3,3 m²,
- WC muži o výmere 1,51 m²,
- upratovacia komora o výmere 2,21 m²,
- WC lekárov s predsieňou o výmere 2,7 m²,
- denná miestnosť lekárov o výmere 9,28 m²,
- WC ženy + ZŤP o výmere 2,85 m²,
- plynová kotolňa o výmere 2,28 m²,

Spolu predstavujú spoločné priestory výmeru 41,53 m², z toho vzhľadom na spoločné užívanie spoločných priestorov predstavuje výmera v ½ celkom 20,765 m².

Spolu celková výmera prenajatých priestorov predstavuje 81,05 m².

(ďalej len „predmet nájmu“).

3. Nájomca prehlasuje, že mu je známy súčasný stav predmetu nájmu opísaného čl. I. ods. 2 tejto Zmluvy a v takomto stave ho preberá.
4. K odovzdaniu a prevzatiu predmetu nájmu dôjde na základe písomného protokolu, ktorý podpíšu obidve Zmluvné strany, pričom každá Zmluvná strana si ponecháva jeden rovnopis tohto protokolu.

Článok II. Účel nájmu

1. Účelom nájmu je užívanie predmetu nájmu za účelom výkonu samostatnej zdravotníckej praxe v odbore všeobecné lekárstvo.

Článok III. Úhrada nájomného

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný platiť nájomné vo výške 12 Eur/m²/rok (*slovom: dvanásť eur za jeden meter štvorcový za kalendárny rok*), čo predstavuje spolu za predmet nájmu nájomné vo výške 972,60 Eur/rok (*slovom: deväťstosedemdesiatdva eur a šesťdesiat centov za kalendárny rok*). Nájomné za predmet nájmu bude Nájomca povinný platiť od 01.09.2024 v pravidelných mesačných splátkach podľa sumy uvedenej v čl. III. ods. 2 tejto Zmluvy.
2. Nájomné je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi v pravidelných mesačných splátkach na bankový účet Prenajímateľa na číslo účtu uvedené v záhlaví tejto Zmluvy vo výške 81,08 Eur, (*slovom: osemdesiatjeden eur a osem centov*), a to vždy do 15. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
3. Prenajímateľ berie na vedomie, že počas obdobia odo dňa 01.01.2024 do dňa uzatvorenia tejto Zmluvy Nájomca pokračoval v užívaní predmetu nájmu uvedeného v čl. I. ods. 2 tejto Zmluvy aj po uplynutí platnosti pôvodnej Zmluvy č. 2/2023 zo dňa 17.07.2023 (*dalej len „Zmluva č. 2/2023“*).
4. Nájomca sa zväzuje, že uhradí Prenajímateľovi rozdiel mesačného nájomného, ktoré mu uhrádzal podľa čl. IV. ods. 2 Zmluvy č. 2/2023 vo výške 67,56 Eur (*slovom: šesťdesiatsedem eur a päťdesiatšesť centov*) mesačne za mesiace január 2024 až august 2024.
5. Rozdiel mesačného nájomného určeného podľa Zmluvy č. 2/2023 a nájomného určeného podľa tejto Zmluvy predstavuje mesačne sumu 13,49 Eur (*slovom: trinásť eur a štyridsaťdeväť centov*). Za mesiace január 2024 až august 2024 predstavuje rozdiel mesačného nájomného v súhrne sumu 107,92 Eur (*slovom: stosedem eur a deväťdesiatdva centov*).
6. Nájomca sa zaväzuje, že rozdiel mesačného nájomného uvedeného v čl. III. ods. 5 druhá alinea tejto Zmluvy za mesiace január 2024 až august 2024 uhradí Prenajímateľovi na účet uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. Rozdiel mesačného nájomného bude súčasťou splátky za mesiac september 2024 a bude uhradený Nájomcom na účet Prenajímateľa do 15. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
7. Náklady spojené so spotrebou energií (plyn, vykurovanie, vodné, stočné) je povinný platiť Nájomca formou zálohových platieb v pravidelných mesačných splátkach na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy vo výške 50 Eur (*slovom: päťdesiat eur*), vždy do 15. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca. Vzájomné ročné vyúčtovanie spotreby energií spojených s využívaním predmetu nájmu budú vykonané do 30 dní od doručenia takéhoto vyúčtovania jednotlivých dodávateľov týchto služieb Prenajímateľovi. Spotreba energií bude vyúčtovaná podľa výmery podlahovej plochy predmetu nájmu. Náklady spojené so spotrebou energií bude Nájomca platiť od 01.09.2024.
8. Prenajímateľ vyhlasuje, že v období od januára 2024 do augusta 2024 Nájomca uhrádzal náklady spojené so spotrebou energií za rovnakých podmienok ako sú uvedené v čl. III. ods. 7 tejto Zmluvy aj po uplynutí platnosti Zmluvy č. 2/2023.
9. Náklady spojené so spotrebou energií, ktoré Nájomca uhrádzal Prenajímateľovi podľa čl. III. ods. 8 tejto Zmluvy budú spolu s ostatnými nákladmi, ktoré budú uhradené za jednotlivé mesiace do konca roka 2024 taktiež predmetom vzájomného ročného vyúčtovania.
10. Náklady spojené s upratovaním spoločných priestorov platí Prenajímateľ.

11. Náklady spojené s revíziami elektrických a plynových zariadení platí Prenajímateľ.
12. Týmto ustanovením sa zabezpečuje kontinuita právneho vzťahu a ochrana záujmov Nájomcu a Prenajímateľa počas prechodného obdobia odo dňa 01.01.2024 do dňa uzatvorenia tejto Zmluvy.

Článok III. Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 01.09.2024 do 31.12.2028.

Článok IV. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu a jeho zariadenie len v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto Zmluve.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady spojené s vykurovaním po celú dobu nájmu na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom.
4. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
5. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s pokynmi, smernicami a pravidlami Prenajímateľa pre prevádzku budovy, s protipožiarnymi a bezpečnostnými opatreniami a tieto sa zaväzuje dodržiavať.
6. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
7. Nájomca sa zaväzuje vykonávať bežnú údržbu a drobné opravy súvisiace s predmetom nájmu na vlastné náklady.
8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má Prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto opráv a iných nevyhnutných opráv, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
9. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa vykonávať stavebné úpravy na predmete nájmu. Pod pojmom stavebné úpravy sa rozumejú také úpravy, ktoré nie sú bežnou údržbou ani bežnými opravami, ale ide o také stavebné úpravy, ktoré presahujú rámec bežných opráv a údržby, majú charakter investícií a môžu predstavovať zhodnotenie majetku. Technicky ide o také stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré zasahujú do konštrukčných prvkov stien, priečok, stropov a pod. takým

spôsobom, že ich vykonanie podlieha režimu stavebného zákona, alebo ide o také zmeny, ktorých vykonanie nepodlieha síce režimu stavebného zákona, ale ich náklady na realizáciu neprimerane prekračujú náklady bežnej údržby a opráv.

10. Prenajímateľ zodpovedá za škodu spôsobenú na predmete nájmu ním, jeho zamestnancami a tretími osobami v plnej výške. V prípade vzniku takýchto škôd, je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi skutočnú škodu. Škoda sa uhrádza v peniazoch, ak však o to Prenajímateľ požiada a ak je to možné a účelné, uhrádza sa škoda uvedením do pôvodného stavu.
11. Prenajímateľ si vyhradzuje právo vstupu ním určeného zástupcu do priestorov predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania tejto Zmluvy. Nájomca je povinný umožniť vstup do priestorov takejto osobe, a to bezodkladne po oznámení žiadosti o vstup do priestorov predmetu nájmu.
12. Prenajímateľ sa zaväzuje udržiavať poriadok a čistotu v priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu.

Článok V. Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
2. Pred uplynutím doby dohodnutej v tejto Zmluve sa nájom skončí:
 - a. Vzájomnou dohodou Zmluvných strán k dohodnutému termínu,
 - b. Písomnou výpoveďou Prenajímateľa, ak
 - Nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto Zmluvou,
 - Nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať predmet nájmu,
 - Nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu Prenajímateľa.
 - c. Písomnou výpoveďou Nájomcu, ak
 - Nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
 - predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z čl. IV. ods. 1 tejto Zmluvy.
3. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane.

4. Po skončení nájmu je Nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok VI. Osobitné ustanovenia

1. Nájomca prehlasuje, že mu je známy stav predmetu nájmu a v takom stave ho preberá.
2. Hnuteľné veci a iné zariadenia nájmu za účelom výkonu samostatnej zdravotníckej praxe v odbore všeobecné lekárstvo si zabezpečí Nájomca.
3. Zámer nájmu bol schválený na zasadnutí obecného zastupiteľstva obce Važec uznesením č. 150/2024 z 12.03.2024.
4. Prenájom predmetu nájmu bol schválený na zasadnutí obecného zastupiteľstva obce Važec uznesením č. 171/2024 z 15.04.2024 podľa § 9aa ods. 2 písm. e) bod. 1., 2. a 3. zákona o majetku obcí, v súlade s čl. 7 ods. 4 písm. b), v nadväznosti na čl. 13 ods. 6 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce ako prípad hodný osobitného zreteľa, kde nájom majetku obce prispeje k zabezpečeniu zdravotného rozvoja obce a jeho obyvateľstva.
5. Súpis zariadenia nachádzajúceho sa v predmete nájmu tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto Zmluvy.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

1. Na právne vzťahy osobitne neupravené touto Zmluvou sa primerane vzťahujú ustanovenia zákona o majetku obcí, ustanovenia Občianskeho zákonníka, ustanovenia zákona o nájme a podnájme bytov a nebytových priestorov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
2. Táto Zmluva je platná jej podpísaním Zmluvnými stranami a účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v súlade s § 5a a nasl. zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v z. n. p. (*d'alej len „zákon o slobode informácií“*).
3. Nájomca súhlasí so zverejnením jeho osobných údajov uvedených v tejto Zmluve podľa zákona o slobode informácií.
4. Zmeny tejto Zmluvy je možné vykonať len očíslovanými písomnými dodatkami na základe odsúhlasenia Zmluvných strán, podpísanými oboma Zmluvnými stranami.
5. Pokiaľ sa niektoré ustanovenie tejto Zmluvy stane neplatným alebo nevykonateľným, neznamená to neplatnosť ostatných ustanovení Zmluvy. V takom prípade sa Zmluvné

strany zaväzujú také ustanovenie nahradiť novým, ktoré bude obsahom, zmyslom a účelom v maximálnej miere zodpovedať doterajšiemu ustanoveniu.

6. Zmluvné strany sa zaväzujú, že prípadné spory vyplývajúce zo zmluvného vzťahu budú riešiť v prvom rade vzájomnou dohodou.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, nemajú námietky proti forme a obsahu tejto Zmluvy, uzatvárajú ju riadne, zodpovedne, určito, jasne a slobodne, nie za nápadne nevýhodných podmienok, nie v tiesni, nie v omyle ani pod tlakom.
8. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že sa podrobne oboznámili s celým obsahom tejto Zmluvy, že mu rozumejú a nemajú k nemu výhrady, pripomienky alebo ďalšie návrhy na doplnenie, na znak čoho Zmluvu vlastnoručne podpisujú.

Za Prenajímateľa

Za Nájomcu

V dňa

V dňa

..... (podpis)

Ing. Milan Lištiak
starosta obce Važec

..... (podpis)

MUDr. Ján Zachar
konateľ spoločnosti