

# Zmluva o nájme nebytových priestorov číslo 512/2022

uzatvorená podľa ust. § 720 Občianskeho zákonníka

**Prenajímateľ:**

**Obec Liptovská Teplá**

sídlo: 034 83 Liptovská Teplá 142

IČO: 00 315 435

zastúpený: Milan Kašák, starosta obce

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

**Nájomca:**

**BELLA – MEDIK s.r.o**

sídlo: Na Kamenci 73 Liptovská Teplá , 034 83

IČO: 47236973

DIČ: 2820006167

zápis: Obchodný register SR, 27.1.2021

zastúpený: MUDr. Anna Bellová

(ďalej len „**Nájomca**“),

(ďalej spoločne len „**Zmluvné strany**“)

Zmluvné strany uzavierajú podľa ust. § 720 Občianskeho zákonníka a podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, túto zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „**Zmluva**“):

## Čl. I.

### Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Ružomberok, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 2182, okres Ružomberok, obec Liptovská Teplá, katastrálne územie Liptovská Teplá, a to v budove Zdravotné stredisko – Centrum integrovanej zdravotnej starostlivosti Liptovská Teplá so súpisným číslom 73, postavenej na parcele KN C 501, KN C 500/2 katastrálne územie Liptovská Teplá, t.j. na adrese Liptovská Teplá 73, 034 83 Liptovská Teplá (ďalej len „**Budova**“).
2. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať Nájomcovi na užívanie nebytové priestory, ktoré sa nachádzajú v Budove na prvom nadzemnom podlaží a pozostávajú z dvoch nebytových priestorov – prípravovne o výmere 12,74 m<sup>2</sup>, ordinácie o výmere 15,74 m<sup>2</sup>. Súčasťou predmetu nájmu sú aj spoločné priestory Budovy – zádverie, čakáreň, chodba, denná miestnosť a toalety (ďalej prípravovňa, ordinácia a spoločné priestory len „**Nebytové priestory**“).
3. Nájomca sa podľa tejto zmluvy zaväzuje platiť Prenajímateľovi za užívanie nebytových priestorov nájomné.

## Čl. II.

### Účel nájmu

1. Účelom nájmu je užívanie nebytových priestorov na vykonávanie a prevádzkovanie podnikateľskej činnosti Nájomcu, prevádzkovanie zdravotníckeho zariadenia - ambulancie v odbore lekár všeobecnej ambulantnej starostlivosti pre dospelých, a to v súlade podnikateľským oprávnením Nájomcu tak, ako sú jednotlivé podnikateľské činnosti zapísané ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy na príslušnom Obchodnom registri resp. v evidencii Žilinského samosprávneho kraja.

2. Nájomca sa zaväzuje užívať Nebytové priestory v súlade s účelom, na ktoré sú zmluvne dohodnuté.

### Čl. III.

#### Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nebytové priestory nájomcovi do užívania v deň podpisu tejto Zmluvy, a to v stave v akom sa tieto nachádzajú.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní Nájomcovi prístup do Nebytových priestorov tak, aby ich mohol užívať v súlade s touto Zmluvou.
3. Prenajímateľ súhlasí, aby Nájomca primeraným spôsobom označil Nebytové priestory svojim obchodným menom, prípadne názvom prevádzky a poštovou schránkou.
4. Prenajímateľ je oprávnený jedenkrát štvrťročne kontrolovať, či Nájomca užíva Nebytové priestory v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto Zmluve; za týmto účelom je Prenajímateľ oprávnený vstupovať do prenajatých Nebytových priestorov za účasti Nájomcu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že kontrolu bude vykonávať tak, aby jej výkonom nerušil Nájomcu neprimeraným spôsobom.
5. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do Nebytových priestorov bez predchádzajúceho súhlasu Nájomcu, ak hrozí vážna škoda a na jej odvrátenie alebo zmiernenie jej následkov je nevyhnutný vstup do Nebytových priestorov; za týmto účelom nájomca súhlasí s tým, aby si Prenajímateľ ponechal jeden ks kľúčov od predmet nájmu tvoriacich Nebytových priestorov.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak dôjde k zmene vlastníka Nebytových priestorov, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia Prenajímateľa a Nájomca je povinný uhradiť svoje záväzky voči skoršiemu vlastníkovi do 14 dní, odo dňa, keď mu bola zmena oznámená alebo nadobúdateľom preukázaná.

### Čl. IV.

#### Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na Nebytových priestoroch. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá za vzniknutú škodu.
2. Nájomca sa zaväzuje, že bez písomného súhlasu prenajímateľa nevykoná na Nebytových priestoroch žiadne stavebné zmeny.
3. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie predpisov protipožiarnej ochrany a ostatné bezpečnostné predpisy platné pre objekt ako Budovu, v ktorom sa nachádzajú Nebytové priestory a súčasne o nich poučiť jeho zamestnancov a ostatné osoby, ktoré sa budú zdržiavať v Nebytových priestoroch a zabezpečovať ich dodržiavania týmito osobami.
4. Nájomca je ďalej povinný dodržiavať osobitné predpisy viažuce sa k predmetu podnikania, ktorý v Nebytových priestoroch vykonáva.
5. Nájomca sa zaväzuje udržiavať v Nebytových priestoroch poriadok a čistotu.



6. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný vrátiť Nebytové priestory v stave, v akom boli prevzaté s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
7. Zmeny, ktoré vykonal Nájomca v Nebytových priestoroch s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa, nie je Nájomca povinný po skončení nájmu uviesť do pôvodného stavu, pokiaľ v písomnom súhlase nie je uvedená požiadavka Prenajímateľa na uvedenie do pôvodného stavu.
8. Nájomca sa zaväzuje písomne oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať Prenajímateľ; Prenajímateľ sa zaväzuje bez zbytočného odkladu vykonať ohlásené opravy. V prípade, ak tieto opravy napriek oznámeniu Nájomcu Prenajímateľ nevykoná, je oprávnený vykonať ich Nájomca; Nájomca má nárok na náhradu nákladov vynaložených pri týchto opravách. Nájomca je v takomto prípade povinný písomne oznámiť výšku predbežných nákladov na opravu. Ak Prenajímateľ do 5 dní nepotvrdí výšku nákladov, má sa zato, že výška nákladov na opravu je oprávnená. Lehoty podľa tohto bodu sa môže primerane znížiť alebo vylúčiť v prípade, ak hrozí škoda Nájomcovi alebo vec neznesie odklad.
9. Nájomca je oprávnený prenechať Nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.

## Čl. V. Nájomné

1. Nájomné za užívanie Nebytových priestorov je zmluvnými stranami dohodnuté vo výške obvyklej sumy v mieste a čase, t.j. suma vo výške 600,- € (slovom: šesťsto eur) za rok. Táto suma zahŕňa nájomné za prenajatý Nebytový priestor, za užívanie interiérového vybavenia, IKT zariadenia a zdravotníckeho zariadenia podľa zoznamu, ktorý tvorí prílohu č.1 tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že platby za dodávky energií a služieb, budú predstavovať zálohové poplatky v sume vo výške 1200,- €/ročne, pričom tieto sa skladajú zo sumy za „vodné a stočné“, sumy vo za dodávky plynu z titulu zabezpečenia tepla v Nebytovom priestore, sumy za dodávku elektrickej energie do spoločných priestorov, sumy za upratovanie Nebytového priestoru, upratovanie a zimnú údržbu exteriéru Budovy. Nájomca berie na vedomie, že predmetné platby sú len zálohové, predpokladané. Nájomca je povinný uhradiť poplatky za všetky energie a za upratovanie na základe zúčtovacích faktúr dodávateľov energií v takých výškach ako skutočne vzniknú za obdobie, v ktorom vykonáva podnikateľskú činnosť v Nebytových priestorov. Poplatky za dodávku elektrickej energie do ordinácie a prípravovne uhradza nájomca na základe hodnôt nameraných elektromerom merajúcim len spotrebu v prenajatej ordinácii a prípravovni. Táto platba bude účtovaná raz ročne ako priama platba, nie je zahrnutá v zálohovej platbe za energie a služby.
3. Splátka nájomného a záloh za energie a služby je rozdelená na dvanásť splátok, splatná do 15. dňa príslušného mesiaca, za ktorý sa nájomné uhradza, a to bezhotovostným prevodom na bankový účet Prenajímateľa, na základe tejto zmluvy. Variabilný symbol splátky je číslo tejto zmluvy a poradové číslo príslušného mesiaca a roka (napr. splátka august 2022 – 08225122020). Platba za dodávku elektrickej energie do prípravovne a ordinácie bude hrazená po obdržaní vyúčtovacej faktúry dodávateľa elektrickej energie do Budovy na základe vystavenej faktúry Prenajímateľa, Nájomcovi.
4. Peňažný záväzok nájomcu zaplatiť prenajímateľovi nájomné, platený prostredníctvom banky, je splnený pripísaním platenej sumy na účet Prenajímateľa v jeho banke.
5. Zmluvné strany sa dohodli na inflačnej doložke nájomného spočívajúcej v tom, že Prenajímateľ je oprávnený raz za štyri po sebe nasledujúce celé kalendárne roky od 1. januára príslušného kalendárneho roka a to po prvý raz od 01.01.2026 zvýšiť, alebo znížiť nájomné o súčet inflačných koeficientov za štyri po sebe nasledujúce celé kalendárne roky vyhlásené Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Zmluvné strany sa

za týmto účelom zaväzujú raz za štyri po sebe nasledujúce celé kalendárne roky podpísať dodatok s upravenou výškou nájomného.

## Čl. VI.

### Postup pri odovzdávaní nebytového priestoru

1. Nájomca vyhlasuje, že stav nebytových priestorov pozná a v tomto stave ich preberá.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí Nebytových priestorov spíšu zápisnicu – Odovzdávací protokol, v ktorej uvedú najmä:
  - a) stav, v akom sa nebytové priestory nachádzajú v čase odovzdania;
  - b) zoznam zariadenia a jeho stav, ktorý tvorí prílohu č.1 tejto zmluvy;
  - c) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán;
  - d) dátum a miesto spísania zápisnice a podpisy zmluvných strán.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje, že po podpísaní zápisnice obidvoma zmluvnými stranami umožní nájomcovi užívanie nebytových priestorov.
4. Nájomca sa zaväzuje, že do troch dní po ukončení nájmu odovzdá Prenajímateľovi Nebytové priestory v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu; zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní Nebytových priestorov spíšu zápisnicu, ktorá bude obsahovať rovnaké údaje podľa bodu 2. tohto článku.

## Čl. VII.

### Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom nebytového priestoru sa uzatvára na dobu **neurčitú**, počnúc dňom podpisu tejto Zmluvy oboma jej zmluvnými stranami.

## Čl. VIII.

### Zodpovednosť zmluvných strán

1. Ak sa dostane nájomca do omeškania so splnením svojho záväzku zaplatiť Prenajímateľovi nájomné, je Prenajímateľ oprávnený účtovať Nájomcovi úrok z omeškania vo výške podľa príslušných právnych predpisov, a to z dlžnej sumy za každý deň omeškania. V takomto prípade je prenajímateľ oprávnený nájomcu písomne vyzvať na úhradu dlžného nájomného s poskytnutím mu 15 dňovej dodatočnej lehoty na úhradu dlžného nájomného.
2. Ak niektorá zmluvná strana porušením povinností vyplývajúcich jej z tejto zmluvy spôsobí druhej zmluvnej strane škodu, je povinná ju uhradiť.
3. Ak niektorá zmluvná strana neposkytne druhej zmluvnej strane primeranú súčinnosť potrebnú na splnenie jej záväzkov podľa tejto Zmluvy, je povinná jej uhradiť škodu týmto spôsobenú.

## Čl. IX.

### Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou možno skončiť písomnou dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou len z dôvodov uvedených v bode 2. tohto článku zmluvy.



2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto Zmluvu, ak
- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
  - b) nájomca o viac ako 30 dní mešká s platením nájomného;
  - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
  - d) bolo rozhodnuté o odstránení Budovy alebo o zmenách Budovy, čo bráni užívať Nebytový priestor;
  - e) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.

Nájomca môže písomne vypovedať túto Zmluvu, ak

- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal;
- b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
- c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti uvedené v článku III. tejto zmluvy.

3. Vypovedať túto Zmluvu možno len písomne. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota začína plynúť dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená výpoveď. Výpovedná lehota je tri mesiace.

## Čl. X.

### Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Zmena tejto zmluvy je možná len vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Na práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa primerane použijú ustanovenia príslušných právnych predpisov.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami. Účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa.
4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z toho jeden pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju vlastnoručne podpísali.

V Liptovskej Teplej dňa 28.07.2022  
Prenajímateľ:

V Liptovskej Teplej dňa 28.7.2022  
Nájomca:

**BELLA - MEDIK s. r. o.**  
034 83 Liptovská Teplá 73  
IČO: 47236973  
DIČ: 2820006167  
tel: 044/4392201

**Obec Liptovská Teplá**  
Milan Kašák, starosta obce



**BELLA – MEDIK s.r.o**  
MUDr. Anna Bellová, konateľ