

Zmluva o nájme nebytových priestorov

Zmluvne strany:

Prenajímateľ: **Obec Smolník**, Obecný úrad, 055 66 Smolník 1
IČO: 00 329 576
Zastúpená: Radoslav Dlugoš, starosta obce
ďalej len „prenajímateľ“,

a

Nájomca: **PRODESSE, s.r.o.**, Popradská 2416/64J, 040 11 Košice – mestská časť Západ
IČO: 53 562 984
Zastúpená: RNDr. PharmDr. Patrik Jakabčín, MPH. – konateľ spoločnosti
ďalej len „nájomca“

uzatvárajú podľa ustanovenia § 3 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov túto zmluvu o nájme nebytových priestorov.

Čl. I

Predmet nájmu

Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory – v budove Obecného úradu v Smolníku so súpisným č. 1 na prízemí (priestor bývalej ambulancie všeobecného lekára) o výmere **73,44 m²**, nachádzajúcej sa na pozemku CKN 1, vedené Okresným úradom, katastrálnym odborom Gelnica, na liste vlastníctva č. 1 pre obec Smolník, katastrálne územie Smolník. Pôdorys priestoru tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

Čl. II

Účel nájmu

Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory uvedené v Čl. I na zriadenie **pobočky verejnej lekárne** podľa § 20, ods. 8 Zákona č. 362/2011 Z. z. o liekoch a zdravotníckych pomôckach a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Prenajímateľ dáva podpisom tejto zmluvy nájomcovi súhlas k tomu, aby mohol byť predmetný prenajatý priestor ako aj vonkajší priestor budovy Obecného úradu označený logom lekárne nájomcu. Nájomca bude predmetný nebytový priestor v súlade s touto zmluvou používať výlučne ako prevádzku – pobočku verejnej lekárne. Zmena účelu využívania prenajatého priestoru je možná len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

Čl. III

Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní **od 03.05.2023 do 03.05.2033**. Začiatok nájmu je zmluvnými stranami dohodnutý od 15.01.2023.

Čl. IV

Nájomné

1. Nájomne za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy je určené dohodou strán vo výške **600 €/rok**.

2. Nájomné je splatné štvrťročne vo výške **150 €**, splatné vždy do 10. dňa príslušného kalendárneho štvrťroka (10. január, 10. apríl, 10. júl, 10. október) a to na účet obce IBAN: **SK07 0200 0000 0000 2462 2592** alebo v hotovosti do pokladne obce.

3. V prípade, že sa nájomca omešká s úhradou nájomného, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvný úrok vo výške 0,05 % z nezaplatennej sumy za každý začatý deň omeškania, a to odo dňa nasledujúceho po dni splatnosti, až do dňa zaplatenia omeškanej sumy v plnej výške.

4. V cene nájmu sú už zahrnuté náklady spojené s bežnou údržbou a prevádzkou spoločných priestorov budovy Obecného úradu. Upratovanie spoločných priestorov je zabezpečené prenajímateľom. Údržba chodníka v zimnom období je taktiež zabezpečená zo strany prenajímateľa, a to podľa potreby. Odvoz komunálneho odpadu je zabezpečený prenajímateľom minimálne raz týždenne. Odvoz bio odpadu, liečiv, ako aj iný odpad ktorý nie je komunálnym odpadom, si zabezpečí na vlastné náklady nájomca.

5. Účastníci zmluvy sa dohodli, že výška nájomného môže byť zvýšená zo strany prenajímateľa iba po jeho predchádzajúcom písomnom oznámení, a to v závislosti od inflácie, oficiálne vyhlásenej Štatistickým úradom SR. Toto oznámenie - platobný výmer bude doručený nájomcovi vždy ku dňu 01.09. príslušného kalendárneho roku ktorého sa to má týkať.

Čl. V

Úhrada služieb spojených s nájmom nebytových priestorov

1. Prenajímateľ bude poskytovať nájomcovi následne služby: dodávku elektrickej energie, dodávku tepla, vody a optický internet.
2. Optický internet bude nájomca poskytovať nájomcovi **bezodplatne**
3. Úhrada za dodávku vody, tepla a elektrickej energie bude vykonaná na základe faktúry o skutočne odobratom množstve v termíne uvedenom na faktúre.

Čl. VI

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný:

- a) odovzdať predmet nájmu uvedený v Čl. I tejto Zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel v súlade s Vyhláškou Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky o požiadavkách na správnu lekárenskú prax č. 129/2012 Z. z., zabezpečiť nájomca na vlastné náklady po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa v súlade s čl. VI bod 4 tejto zmluvy
- b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom,
- c) riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, ku ktorým sa zaviazal v tejto zmluve,
- d) odovzdať nájomcovi sadu kľúčov od vstupu do budovy, a to v počte minimálne 3 ks.

2. Prenajímateľ je oprávnený:

- a) vykonať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami Zmluvy a ďalšími právnymi predpismi, avšak vždy za prítomnosti nájomcu.

3. Nájomca je povinný:

- a) užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou, zmeniť dohodnutý účel je možné len s písomným súhlasom prenajímateľa,
- b) užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť ich poškodenia alebo zničenia,
- c) zabezpečiť obvyklé udržiavanie prenajatých nebytových priestorov a uhrádzať náklady na túto obvyklú údržbu,

d) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa, v opačnom prípade nájomca zodpovedá za vzniknutú škodu v plnej výške a je povinný ju bezodkladne po vyčíslení prenajímateľovi uhradiť alebo na svoje náklady odstrániť.

4. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a prenajímateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.

5. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.

7. Poistenie predmetu nájmu proti škodám zapríčineným živelnými pohromami (požiar, blesk, víchrica, povodne a pod.) je povinný zabezpečiť prenajímateľ. Nájomca je v prípade záujmu a potreby povinný taktiež poistiť si na vlastné náklady huteľné veci vnesené a umiestnené v predmete nájmu. V prípade ak sa tak nestane, prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené na huteľných veciach vnesených a umiestnených v predmete nájmu. V prípade vzniku poistnej udalosti je nájomca povinný bez omeškania upovedomiť o tomto prenajímateľa.

8. Zmluvné strany sa zaväzujú chrániť majetok druhej strany pred poškodením alebo zničením.

9. Zmluvné strany sú povinné navzájom si oznamovať bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa ich korešpondenčných údajov.

10. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu na dohodnutý účel v ktorúkoľvek dennú aj nočnú hodinu.

11. Prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete nájmu neviaznu ku dňu podpisu tejto zmluvy žiadne dlhy, ťarchy, vecné bremená a ani žiadne iné práva tretích osôb, a nie sú im známe, že by boli vo vzťahu k predmetu nájmu vedené akékoľvek súdne, exekučné, konkurzné konania, ani vydané vykonateľné rozhodnutia v súvislosti s predmetom nájmu, alebo, že by takéto konania hrozili, ktoré by obmedzovali nájomcu, prípadne by nájomcovi bránili v riadnom užívaní predmetu nájmu. Súčasne prenajímateľ vyhlasuje, že mu nie je známa akákoľvek právna vada, ktorá by užívanie predmetu nájmu obmedzovala alebo znemožňovala. Prenajímateľ sa zaväzuje zdržať akéhokoľvek konania, ktoré by počas trvania tejto zmluvy obmedzovalo alebo znemožňovalo užívanie predmetu nájmu nájomcom.

Čl. VII

Skončenie nájmu

1. Prenajímateľ a nájomca môžu písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím času dohodnutej doby nájmu len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

2. Výpovedná lehota je **trojmesačná** a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

3. Nájom je možné skončiť zo strany prenajímateľa len v súlade s Čl. VII bod 1. tejto zmluvy, alebo po uplynutí minimálnej doby troch rokov. Nájomca môže ukončiť predmetný nájom na predmete nájmu okrem dôvodov uvedených v Čl. VII bod 1. tejto zmluvy aj pred dojednanou dobou nájmu v prípade, ak nebude nájomca schopný dosiahnuť kladný hospodársky výsledok za predchádzajúci kalendárny rok a nebude mať z uvedeného dôvodu zabezpečenú rentabilitu výkonu prevádzkovania verejnej lekárne v obci prenajímateľa. Zmluvné strany môžu taktiež kedykoľvek, na základe ich písomnej dohody, ukončiť predmetný zmluvy vzťah a to k vzájomne dohodnutému dátumu skončenia nájmu na predmete nájmu.

Čl. VIII

Závěrečné ustanovenia

1. Výzva, oznámenie, výpoveď, upozornenie alebo akýkoľvek iný právny úkon (ďalej v texte len "písomnosť") adresovaný nájomcovi alebo prenajímateľovi sa považuje za doručení, ak bola uskutočnená doporučeným listom do vlastných rúk, na adresu nájomcu alebo prenajímateľa uvedenú v tejto zmluve, resp. na adresu, ktorú nájomca alebo prenajímateľ naposledy písomne oznámil.
2. Písomnosť sa považuje za doručení dňom, v ktorom nájomca alebo prenajímateľ písomnosť prevzal alebo odmietol prevziať alebo dňom, ktorým sa uložená zásielka zaslaná na adresu podľa predchádzajúcej vety vrátila späť, poprípade uplynula úložná lehota na pošte. Zmluvné strany sa zároveň zaväzujú oznamovať si navzájom akékoľvek zmeny údajov, ktoré sa ich týkajú a sú potrebné na prípadné uplatnenie písomností, najmä všetky zmeny týkajúce sa tejto zmluvy, zmenu, či zánik ich právnej subjektivity, adresu ich sídla, bydliska alebo miesta podnikania, bankového spojenia, vstup do konkurzného konania alebo likvidácie. Ak niektorá zmluvná strana nesplní túto povinnosť, nebude oprávnená namietat, že neobdržala akúkoľvek písomnosť a zároveň zodpovedá za akúkoľvek takto spôsobenú škodu.
3. Všetky zmeny a dodatky k tejto zmluve sa musia dohodnúť písomne na základe súhlasu oboch zmluvných strán.
4. Zmluvné strany obsahu zmluvy porozumeli, vyhlasujú, že táto bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle a na znak súhlasu s jej obsahom túto vlastnoručne podpisujú. Nájom predmetu nájmu bol schválený uznesením Obecného zastupiteľstva obce Smolník č. 22/2023 zo dňa 28.04.2023 .
5. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch s platnosťou originálu, každý účastník obdrží jedno vyhotovenie tejto zmluvy.
6. Nájomca udeľuje prenajímateľovi súhlas so spracúvaním jeho osobných údajov v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení jeho neskorších predpisov.
7. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom začatia plynutia dohodnutého prenájmu v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy.

V Smolníku, dňa 03.05.2023

V Smolníku, dňa 03.05.2023

Obec Smolník

v.z.

Radoslav Dlugoš, starosta obce

PRODESSE, s.r.o.

v.z.

RNDr. PharmDr. Patrik Jakabčín, MPH. – konateľ