

DODATOK č.2
k Zmluve o nájme nebytových priestorov
zo dňa 3.1.2005 v znení Dodatku č.1 zo dňa 1.5.2013

uzatvorenej v súlade so zákonom č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník) v platnom znení a zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení
(ďalej v texte len „Zmluva“)

Zmluvné strany

1. Obec Bohdanovce

so sídlom Bohdanovce č.d.142, 044 16
zastúpená Ing. Patrik Beluš – starosta obce
IČO: 00 323 985
DIČ : 2021235832
adresa pre doručovanie písomnosti: Bohdanovce č.d.142, 044 16 Bohdanovce
(ďalej aj ako „prenajímateľ“)

2. LEKNOMED s.r.o.

so sídlom Hlavná č.459, 076 31 Streda nad Bodrogom
zastúpený MUDr. Michal Jenčo- konateľ spoločnosti
IČO: 36 607 045
DIČ : 2022192678
adresa pre doručovanie písomnosti: Hlavná č.459, 076 31 Streda nad Bodrogom

(ďalej aj ako „nájomca“)

na základe oznámenia spoločnosti LEKNOMED s.r.o., so sídlom Hlavná č.459, 076 31 Streda nad Bodrogom, IČO : 36 607 045 o uzatvorení Zmluvy o predaji podniku s predávajúcim Ambulancia všeobecného lekára pre dospelých MUDr. Ladislav Somogyi, s.r.o. a o vstupe tejto spoločnosti do práv a povinností nájomcu vyplývajúcich zo Zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 3.1.2005 v znení Dodatku č.1 zo dňa 1.5.2013

a

na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva Obce Bohdanovce č. 80 zo dňa 18.10.2023

uzatvárajú tento Dodatok č.2

k Zmluve o nájme nebytových priestorov zo dňa 3.1.2005 v znení Dodatku č.1 zo dňa 1.5.2013,
ktorým Dodatkom č.2 sa plne nahrádza pôvodné znenie Zmluvy o nájme v znení dodatku č.1
nasledovným znením :

Článok I.
Predmet nájmu

- 1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom **nehnutel'nosti – budovy Obecného úradu, nachádzajúcej sa Bohdanovciach, ktorá je evidovaná Okresným úradom Košice – okolie, katastrálnym odborom na LV č.853 pre katastrálne územie Bohdanovce so súpisným číslom 142 nachádzajúca sa na parcele KN „C“ č. 354, druh: Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2.927 m².**
- 1.2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania časť nehnuteľnosti uvedenej v Článku I. bode 1.1. tejto Zmluvy podľa nákresu v grafickej Prílohe č. 1 k tejto Zmluve a to konkrétne nebytové priestory o celkovej výmere 80,43 m², a to: časť I nadzemné podlažie /prízemie/ - miestnosť

č.115 (čakáreň) o výmere 21,48 m², miestnosť č.118 (prípravovňa) o výmere 11,69 m², miestnosť č.119 (ambulancia) o výmere 19,00 m², miestnosť č.120 (pracovňa) o výmere 14,02 m², miestnosť č. 116 (toaleta pre personál) o výmere 2,71 m², miestnosť č. 117 (toaleta pre pacientov) o výmere 2,82 m², časť miestnosti č. 106 (chodba – v budúcnosti WC pre imobilných) o výmere 4,45 m² a podiel o veľkosti ½ na spoločných priestoroch – miestnosť č. 111 (zádverie) o výmere 4,27 m² (8,53 x ½) (ďalej len „predmet nájmu“)

- 1.3. Predmetom Zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi počas doby platnosti Zmluvy predmet nájmu za podmienok a spôsobom stanovených touto Zmluvou, rovnako ako záväzok nájomcu platiť prenajímateľovi za prenechanie predmetu nájmu nájomné a platby spojené za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, a to vo výške a spôsobom ustanoveným v tejto Zmluve.

Článok II.

Účel nájmu a doba nájmu

- 2.1. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať iba na dohodnutý účel – prevádzkovanie ambulancie všeobecného lekára (poskytovanie zdravotníckej starostlivosti v odbore všeobecné lekárstvo).
- 2.2. Táto Zmluva je uzavretá na dobu neurčitú, počnúc dňom 1.11.2023.
- 2.3. Počas uvedenej doby nájmu nájomca ani prenajímateľ nemôžu ukončiť Zmluvu z iných dôvodov ako z tých, ktoré sú výslovne uvedené v tejto Zmluve, alebo ktoré vyplývajú z príslušnej právnej úpravy.

Článok III.

Výška a splatnosť nájomného

- 3.1. Za nájom predmetu nájmu bude nájomca platiť prenajímateľovi nájomné vo výške 12 € / m² / rok.
- 3.2. Celková výška nájomného ročne predstavuje sumu 965,16 €, čo štvrťročne predstavuje sumu 241,29 €. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného za každý, aj začatý kalendárny mesiac trvania nájmu podľa tejto Zmluvy.
- 3.3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený dohodnuté nájomné jednostranne upravovať. Zvýšenie nájmu sa vykoná raz ročne k 1. júlu kalendárneho roka o 2 % nad inflačný nárast zverejnený Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok. O zvýšení nájomného zmluvné strany následne spíšu písomný dodatok k tejto Zmluve.
- 3.4. Nájomné za každý štvrťrok nájmu vo výške ¼ dohodnutého ročného nájomného podľa bodu 3.1. Zmluvy vyúčtuje prenajímateľ vždy samostatnou faktúrou, ktorú je povinný nájomcovi predložiť vždy do 30. dňa prvého mesiaca každého štvrťroka, za ktoré je nájomné účtované. V prípade omeškania s úhradou splatnej faktúry má prenajímateľ právo na zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy denne za každý deň omeškania až do zaplatenia.
- 3.5. Nájomca poukazuje nájomné prenajímateľovi na bankový účet prenajímateľa vedený v Prima banka Slovensko, a.s., IBAN: SK61 5600 0000 0004 1533 0001 Nájomné sa považuje za zaplatené dňom pripísania sumy nájomného na účet prenajímateľa.
- 3.6. Omeškanie s úhradou nájomného alebo jeho časti po dobu viac ako 7 dní sa považuje za podstatné porušenie Zmluvy a oprávňuje prenajímateľa okamžite od tejto Zmluvy odstúpiť. Odstúpením od Zmluvy sa táto zrušuje dňom, kedy bolo oznámenie o odstúpení doručené nájomcovi.

Článok IV.

Výška a splatnosť platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu

- 4.1. Služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú:
 - a) dodávka plynu
 - b) dodávka elektrickej energie
 - c) dodávka vody a stočné

- 4.2. Platby za elektrickú energiu, za dodávku plynu a za dodávku vody a stočného bude nájomca uhrádzať priamo príslušným dodávateľom týchto služieb, na základe samostatných dodávateľských faktúr, a to podľa skutočnej spotreby týchto služieb.

Článok V. Práva a povinnosti zmluvných strán

- 5.1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu iba na účel dohodnutý v tejto Zmluve, riadnym a hospodárnym spôsobom, zodpovedajúci jeho charakteru a dbať o čistotu prenajatých nehnuteľností.
- 5.2. Poistenie a stráženie svojho majetku je povinný zabezpečiť nájomca na vlastné náklady, toto nie je povinnosťou prenajímateľa. Nájomca preto nie je oprávnený uplatňovať si voči prenajímateľovi prípadnú škodu, vzniknutú nájomcovi z dôvodu porušenia tejto povinnosti.
- 5.3. Nájomca je oprávnený zmeniť účel využívania prenajatých nehnuteľností podľa bodu 2.1. tejto Zmluvy iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
- 5.4. Nájomca je oprávnený užívať spoločné priestory / schody, schodišťa, sociálne priestory a pod.) v primeranom rozsahu tak, aby neobmedzoval rovnaké oprávnenia ostatných užívateľov / nájomcov/ budovy, a je oprávnený vstupovať do objektu i cez víkendy a sviatky.
- 5.5. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu scudziť alebo založiť. Prenajať tretej osobe, vykonávať na ňom stavebné úpravy, alebo iné podstatné zmeny smie len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
- 5.6. Prenajímateľ, alebo ním poverené osoby sú oprávnené za účasti nájomcu vstupovať do predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly využitia predmetu nájmu zo strany nájomcu v súlade s účelom podľa tejto Zmluvy, resp. za účelom kontroly plnenia si povinností zo strany nájomcu, k čomu tento dáva svoj výslovný súhlas.
- 5.7. Nájomca si v plnom rozsahu zabezpečuje požiarnu ochranu v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov a v zmysle vyhlášky č. 121/2002 Z. z. Nájomca je zároveň povinný dodržiavať všetky bezpečnostné, protipožiarne a hygienické predpisy o ochrane životného prostredia.
- 5.8. Nájomca si v plnom rozsahu zabezpečuje v prenajatých priestoroch bezpečnosť pri práci podľa zákona o bezpečnosti č.124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov, vrátane zabezpečenia bezpečnosti pri práci zamestnancov nájomcu.
- 5.9. Prenajímateľ je oprávnený: kontrolovať nájomcu pri výkone jeho podnikateľskej činnosti, najmä či predmet nájmu nepoužíva na výkon iných podnikateľských aktivít nájomcu, ako sú uvedené v Článku III. tejto Zmluvy, kontrolovať nájomcu či pri používaní predmetu nájmu nedochádza k jeho poškodzovaniu alebo poškodzovaniu iného majetku prenajímateľa, kontrolovať nájomcu, či dodržiava bezpečnostné a protipožiarne predpisy, či nedochádza k poškodzovaniu životného prostredia v okolí predmetu nájmu (zelene, podzemných vôd, ovzdušia...), kontrolovať, či nájomca na svoje náklady zabezpečuje bežné opravy a drobné úpravy súvisiace s bežným užívaním predmetu nájmu.
- 5.10. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu každú haváriu, poškodenie, poruchu či potrebu opravy alebo údržby, ktorá nemá charakter bežných opráv a údržby a umožniť prenajímateľovi vykonať tieto opravy a údržby, čomu zodpovedá prenajímateľova povinnosť tieto opravy a úpravy zabezpečiť na vlastné náklady a bez zbytočného odkladu po tom, ako sa o tom prenajímateľ dozvedel. Nájomca je povinný prenajímateľovi oznámiť bez zbytočného odkladu aj každú škodu vzniknutú na predmete nájmu, najmä spôsobenú vandalizmom či výtržníctvom.
- 5.11. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za všetku škodu spôsobenú akoukoľvek činnosťou nájomcu v súvislosti s predmetom nájmu, rovnako ako zodpovedá prenajímateľovi za preukázateľné škody, ktoré vzniknú na predmete nájmu.

Článok VI. Ukončenie nájmu

- 6.1. Nájomný vzťah zanikne:
- a) vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán
 - b) uplynutím dojednanej doby nájmu
 - c) písomnou výpoveďou i bez udania dôvodu. Výpovedná doba je 3-mesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
 - d) písomnou výpoveďou z dôvodu závažného porušenia povinností vyplývajúcich z nájomného vzťahu. Závažné porušenie je také porušenie, ktoré je v tejto zmluve výslovne označené ako závažné porušenie. (bod 3.6 zmluvy) Výpovedná lehota je v takomto prípade jednomesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
 - e) okamžitým ukončením tejto zmluvy a to dňom, kedy v zmysle § 23 ods.1 zák.č.7/2005 Z.z., o konkurze a reštrukturalizácii nastanú účinky vyhlásenia konkurzu na majetok nájomcu v úpadku
 - f) okamžitým ukončením tejto zmluvy, a to dňom kedy nastanú účinky odpredaja predmetu nájmu – bod 1.1. zmluvy, v zmysle § 28 ods.3 zák.č.162/1995 Z.z. katastrálneho zákona
 - g) okamžitým ukončením tejto zmluvy a to dňom, kedy nájomca stratí oprávnenie alebo spôsobilosť na samostatné prevádzkovanie podnikateľskej činnosti, na ktorú má predmet nájmu prenajatá v zmysle čl. II bod 2.1.
 - h) odstúpením od zmluvy, ak to umožňuje zákon alebo sa na tom strany písomne dohodli.
- 6.2. Nájomca sa zaväzuje, že vznik skutočností uvedených v bode 6.1. pod písm. e) bezodkladne (najneskôr do 5 dní) písomne oznámiť prenajímateľovi, v opačnom prípade bude nájomca povinný platiť nájomné podľa tejto Zmluvy až do dňa doručenia písomného oznámenia prenajímateľovi.
- 6.3. Výpoveď v zmysle čl. VI bod 6.1. tejto Zmluvy musí byť vyhotovená v písomnej forme. Výpovedi môže predchádzať písomné upozornenie prenajímateľa nájomcovi o porušení zmluvných podmienok okrem výpovede danej bez uvedenia dôvodu.
- 6.4. V prípade neuhradenia nájomného, resp. služieb spojených s nájmom nájomcom, po dobu dlhšiu ako 30 dní po lehote splatnosti, je prenajímateľ oprávnený vypovedať túto Zmluvu k poslednému dňu mesiaca, v ktorom bola výpoveď nájomcovi doručená.
- 6.5. Nájomca je povinný pri ukončení nájomného vzťahu odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi najneskôr v posledný deň trvania nájomného vzťahu a to v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na primerané opotrebovanie. Ak sa tak nestane, je prenajímateľ oprávnený vyst'ahovať nájomcu na jeho náklady a nebezpečenstvo, k čomu nájomca dáva týmto výslovný súhlas. Náklady je nájomca povinný uhradiť do 10 dní od doručenia výzvy zo strany prenajímateľa. Prenajímateľ je zároveň oprávnený účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 30 € / deň, za každý deň kedy je nájomca v omeškaní so splnením svojho záväzku odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi k dňu skončenia nájomného vzťahu, k čomu nájomca dáva týmto svoj výslovný súhlas.

Článok VII. Doručovanie

- 7.1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných podmienkach doručovania písomností.
- 7.2. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti zo strany nájomcu alebo prenajímateľa budú doručované na adresy prenajímateľa alebo nájomcu uvedené ako adresy pre doručovanie písomností uvedené v záhlaví tejto Zmluvy.
- 7.3. V prípade písomností doručovaných prostredníctvom pošty na adresu uvedenú ako adresa pre doručovanie písomností v tejto Zmluve, ako doporučené listové zásielky alebo zásielky s doručenkou sa tieto písomnosti považujú za doručené nájomcovi aj keď:
- a) nájomca odoprel prijatie zásielky, zásielka sa považuje za doručenú dňom odmietnutia prijatia zásielky,
 - b) zásielka bola na pošte uložená a nájomca ju neprevzal do troch dní odo dňa uloženia, posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, i keď sa nájomca o uložení nedozvedel,

- c) bola zásielka vrátená prenajímateľovi ako nedoručiteľná najmä preto, že nebolo možné nájomcu na adrese uvedenej v tejto Zmluve ani na adrese jeho sídla uvedenej v obchodnom registri alebo v inom registri, v ktorom je zapísaný, zistiť a jeho iná adresa nie je prenajímateľovi známa, a teda nie je možné písomnosť doručiť, písomnosť sa považuje po troch dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručenú, a to aj vtedy, ak sa o tom nájomca nedozvie.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

- 8.1. Tento Dodatok č.2 nadobúda platnosť dňom jeho podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia v zmysle ustanovenia §47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a §5a zákona č.211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- 8.2. Tento Dodatok č.2 je povinne zverejňovanou zmluvou v súlade s § 5 a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- 8.3. Zástupcovia zmluvných strán sa zaväzujú, že v prípade zmeny sídla a zmeny štatutárnych orgánov oprávnených vystupovať za prenajímateľa, resp. nájomcu, tieto zmeny oznámia druhej strane bez zbytočného odkladu.
- 8.4. Sporné otázky budú prednostne riešené rokovaním zodpovedných zástupcov oboch zmluvných strán. V prípade, že nedôjde k takejto dohode, platia v plnom rozsahu príslušné zákonné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 8.5. Na otázky výslovne touto zmluvou neupravené sa vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 8.6. Tento Dodatok č.2 je vyhotovený v dvoch vyhotoveniach, z ktorých nájomca obdrží 1 vyhotovenie a prenajímateľ obdrží 1 vyhotovenie vo forme originálu po jej podpísaní.
- 8.7. Účastníci si tento Dodatok č.2 prečítali, s jeho obsahom bez akýchkoľvek výhrad súhlasia, na znak čoho ho vlastnoručne podpísali.

Za prenajímateľa:

V Bohdanovciach dňa

.....
Obec Bohdanovce
Ing. Patrik Beluš - starosta

Za nájomcu:

V Bohdanovciach dňa

.....
LEKNOMED, s.r.o.
MUDr. Michal Jenčo - konateľ