

ZMLUVA O NÁJME

uzatvorená medzi

Obcou Kechnec

a

obchodnou spoločnosťou

JUHAPHARM, s. r. o.

Zmluvné strany:

Obec Kechnec

Sídlo: Kechnec 19, 044 58 Kechnec

IČO: 00690261

Zast: Ing. Tomáš Konkoly, starosta obce

(ďalej ako „**Prenajímateľ**“)

a

JUHAPHARM, s. r. o.

Sídlo: Myslavská 644/190/A, 040 16 Košice

IČO: 31 698 441

Zast: Mgr. Pavol Juhás - konateľ

(ďalej ako „**Nájomca**“)

(ďalej spolu v množnom čísle aj ako „**Zmluvné strany**“, resp. ktorákoľvek z nich aj ako „**Zmluvná strana**“),

uzatvorili v nižšie uvedený deň, túto

**zmluvu o nájme
(ďalej ako „Zmluva“):**

1. Úvodné ustanovenia

1.1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – stavby, súp. č. 264, na pozemku, par. č. 27/182, par. r. "C" – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 987 m², ktorá je vedená Okresným úradom Košice – okolie, na liste vlastníctva č. 901, pre k. ú. Kechnec, obec Kechnec, okres Košice – okolie, pričom súčasťou tejto stavby sú aj jednotlivé nižšie špecifikované miestnosti - nebytové priestorov:

- priestory lekárne o výmere 80 m² a ostatná komunikačná plocha s výmerou 18 m²,

(ďalej ako „**Predmet nájmu**“).

1.2. Zámer prenajať Predmet nájmu, a to v súlade s ust. §9aa odst. 2. písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, bol schválený uznesením Obecného zastupiteľstva obce Kechnec, č.190/2023, zo dňa 15.12.2023.

1.3. Prenájom, v súlade s ust. §9aa odst. 2. písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, bol schválený uznesením Obecného zastupiteľstva obce Kechnec, č.4/2024, zo dňa 4.1.2024.

2. Predmet Zmluvy

- 2.1. Prenajímateľ prenecháva touto Zmluvou Nájomcovi za odplatu uvedenú v tejto Zmluve do užívania Predmet nájmu uvedený v bode 1.1. článku 1 tejto Zmluvy (ďalej aj ako „**Predmet Zmluvy**“).
- 2.2. Prenajímateľ sa touto Zmluvou zaväzuje poskytovať Nájomcovi aj služby – upratovanie Predmetu nájmu za osobitne dohodnutú odplatu.

3. Účel nájmu

- 3.1. Zmluvné strany sa dohodli, že Predmet nájmu bude Nájomcom využívaný za účelom prevádzky zariadenia poskytujúceho zdravotnú starostlivosť alebo lekárne.

4. Trvanie Zmluvy

- 4.1. Nájomný vzťah založený touto Zmluvou sa zakladá na dobu 12 mesiacov, s účinnosťou od 1.1.2024.
- 4.2. Závazok založený touto Zmluvou zaniká:
 - a) zánikom Predmetu nájmu,
 - b) zánikom niektorej zo Zmluvných strán bez právneho nástupcu,
 - c) uplynutím doby nájmu, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak,
 - d) dohodou o skončení tejto Zmluvy,
 - e) odstúpením podľa tejto Zmluvy alebo platných právnych predpisov,
 - f) výpoveďou podľa tejto Zmluvy,
 - g) z iného zákonného dôvodu.
- 4.3. Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluvná strana je oprávnená odstúpiť od tejto Zmluvy v prípade, ak tak ustanovuje zákon alebo táto Zmluva. Zmluvné strany sa dohodli, že je Zmluvná strana je oprávnená odstúpiť od tejto Zmluvy v prípade porušenia ktorejkoľvek povinnosti, ktorú má Zmluvná strana podľa tejto Zmluvy alebo zákona. V prípade, že Zmluvná strana odstúpi od tejto Zmluvy, táto Zmluva zaniká dňom nasledujúcim po dni doručenia písomného odstúpenia od Zmluvy druhej Zmluvnej strane. Odstúpenie od Zmluvy musí byť písomné, musí byť v ňom uvedený dôvod odstúpenia tak, aby nebol zameniteľný s iným dôvodom a musí byť doručené druhej Zmluvnej strane.
- 4.4. Zmluvné strany sa dohodli, že ktorákoľvek zo Zmluvných strán je oprávnená vypovedať túto Zmluvu bez uvedenia dôvodu, v 6 mesačnej výpovednej dobe, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane.

5. Nájomné

- 5.1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom, ktoré bude splatné mesačne, vždy za predchádzajúci kalendárny mesiac, na základe faktúry Prenajímateľa, v lehote splatnosti 30 dní, od doručenia faktúry, a to vo výške:
- 70,- EUR/mesiac.
- 5.2. Výška nájomného podľa bodu 5.1. článku 5 tejto Zmluvy zahŕňa náklady a poplatky za služby spojené s nájomom.
- 5.3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo prehodnotiť výšku nájomného minimálne priamo úmerne podľa výšky miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien, zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim. Ak rozdiel vo výške nájomného po valorizovaní oproti nájomnému z predchádzajúceho roku nepresiahne 3,00 EUR, valorizácia sa v danom roku neuplatňuje.
- 5.4. V prípade omeškania s úhradou nájomného má Prenajímateľ nárok na úrok z omeškania vo výške 0,5 % denne zo sumy ročného nájomného, za každý aj začatý deň omeškania.

6. Kaucia

- 6.1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný na základe doručenej faktúry so splatnosťou 30 dní, zaplatiť na bankový účet Prenajímateľa, IBAN: SK42 0200 0000 0000 2162 8542,, kauciu ako peňažnú zábezpeku, vo výške **210,- EUR**.
- 6.2. Zaplatením kaucie podľa tejto Zmluvy prechádza vlastnícke právo k peňažným prostriedkom tvoriacim kauciu na Prenajímateľa. Nájomca svojím podpisom tejto Zmluvy výslovne súhlasí, aby Prenajímateľ túto kauciu použil v prípade potreby na účely:
- a) úhrady za poškodenie Predmetu nájmu počas trvania tohto nájomného vzťahu,
 - b) úhrady za opravy a práce, ktorými sa Predmet nájmu pri skončení tohto nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebenie, v prípade, že došlo k jeho poškodeniu,
 - c) úhrady za nezaplatené nájomné a nezaplatené plnenia spojené s užívaním Predmetu nájmu,
 - d) úhrady na zmluvné pokuty, náhrady škody, úroky a iné nároky, na ktoré má Prenajímateľ nárok v zmysle tejto Zmluvy,
- 6.3. V prípade použitia kaucie podľa bodu 6.2. tohto článku Zmluvy je Nájomca povinný doplatiť kauciu na jej pôvodnú výšku podľa bodu 6.1. tohto článku Zmluvy, a to do 30 dní odo dňa obdržania výzvy Prenajímateľa na doplatenie kaucie.

- 6.4. Kauciu zúčtuje Prenajímateľ Nájomcovi vždy po skončení nájomného vzťahu pričom vo vyúčtovaní budú zohľadnené plnenia podľa bodu 6.2. tohto článku Zmluvy. Nájomca nemá nárok na úroky alebo iné výnosy z peňažných prostriedkov tvoriacich kauciu. Peňažné prostriedky tvoriace kauciu, príp. jej krátenú časť, vyplati Prenajímateľ Nájomcovi do 30 dní odo dňa skončenia nájomného vzťahu.

7. Odovzdanie Predmetu nájmu do užívania a vyhlásenia Nájomcu

- 7.1. Nájomca vyhlasuje, že si Predmet nájmu pri jeho prevzatí riadne a dôkladne prezrel, oboznámil sa s jeho stavom a preberá ho v stave, v akom sa nachádza. O prevzatí Predmetu nájmu sa spíše protokol, obsahovou súčasťou ktorého bude stav Predmetu nájmu s príslušnou fotodokumentáciou Predmetu nájmu a stav meradiel.

8. Vykonalie stavebných a iných úprav

- 8.1. Nájomca sa zaväzuje nevykonať akékoľvek stavebné a technické úpravy na Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného dodatku k tejto Zmluve, v ktorom musí byť uvedený spôsob úhrady nákladov za vykonanie úprav. V prípade, ak sa Zmluvné strany nedohodnú na spôsobe úhrady nákladov, platí, že Nájomca je povinný znášať náklady na vykonanie povolených úprav na jeho ťarchu. V prípade, ak Nájomca vykoná zmeny na Predmete nájmu, Predmet nájmu spolu s vykonanými zmenami (výstavba, prístavba, nadstavba, prestavba a pod.) zostáva vo vlastníctve Prenajímateľa. Zmenami dotknuté stavby, projektovú dokumentáciu, rozpočet a všetky ostatné podklady ohľadom investičnej činnosti Nájomcu predloží Nájomca Prenajímateľovi. Účtovné dokumenty súvisiace s prestavbou, prístavbou a investičnou činnosťou, budú evidované v účtovníctve Nájomcu. Prenajímateľ dáva súhlas, aby náklady vynaložené na Predmet nájmu mohol Nájomca evidovať v účtovníctve a riadne ich odpisovať.

9. Niektoré povinnosti Zmluvných strán

- 9.1. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým užívaním a opotrebovaním Predmetu nájmu a vykonávať riadnu údržbu
- 9.2. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za ochranu Predmetu nájmu pred požiarmi podľa zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a za dodržiavanie bezpečnostných pravidiel zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ako aj hygienických predpisov podľa príslušných právnych predpisov v Predmete nájmu a zaväzuje sa vykonávať všetky potrebné opatrenia a kontroly na zabránenie vzniku požiaru alebo inej škody majetku a na dodržiavanie bezpečnostných a hygienických predpisov, inak zodpovedá za škodu vzniknutú porušením tejto povinnosti.
- 9.3. Nájomca nie je oprávnený Predmet nájmu ani jeho časť prenajať ďalej bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

- 9.4. Zmluvné strany sa dohodli, že nebezpečenstvo za škodu na Predmete nájmu a v ňom znáša Nájomca. V prípade poškodenia, znehodnotenia, zničenia Predmetu nájmu, je Nájomca povinný uviesť na vlastné náklady Predmet nájmu do stavu pred jeho poškodením, znehodnotením či zničením, bez ohľadu na to, ako ku poškodeniu, znehodnoteniu, zničeniu Predmetu nájmu, došlo. V prípade, ak Predmet nájmu nie je možné uviesť do stavu pred jeho poškodením, znehodnotením či zničením, zaväzuje sa nájomca nahradiť Prenajímateľovi náhradu škody v peniazoch.
- 9.5. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi vykonať kontrolu dodržiavania povinností Nájomcu vyplývajúcich zo zákona alebo z tejto Zmluvy, a na tento účel najmä:
- a) poskytnúť potrebnú súčinnosť,
 - b) umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov (Predmetu nájmu),
 - c) na základe vzájomnej dohody umožniť vstup oprávneným osobám do prenajatých priestorov za podmienok dodržiavania všeobecných predpisov bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.
- 9.6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak Nájomca vykoná akúkoľvek činnosť bez súhlasu Prenajímateľa, a Prenajímateľovi budú uložené sankcie alebo bude Prenajímateľ povinný uhradiť náhradu škody alebo škoda vznikne priamo Prenajímateľovi, Nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi sumu, ktorú má Prenajímateľ povinnosť uhradiť oprávnenej osobe alebo sumu predstavujúcu náhradu škody. Záväzky nájomcu podľa tohto bodu tejto zmluvy sa nepovažujú za sankcie ale za osobitný zmluvný nárok Prenajímateľa.
- 9.7. Ak sa Nájomca poruší akúkoľvek povinnosť podľa tejto Zmluvy, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- EUR za každé takéto porušenie. Zaplatením akejkoľvek zmluvnej pokuty podľa tejto Zmluvy, ktorú je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi, nie je dotknuté právo Prenajímateľa na náhradu prípadnej škody, vrátane ušlého zisku, spôsobenej porušením povinnosti zabezpečenej zmluvnou pokutou a to v rozsahu, v ktorom táto škoda prevyšuje zmluvnú pokutu.

10. Záložné právo

- 10.1. Nájomca berie na vedomie, že na zabezpečenie nájomného má Prenajímateľ zákonné záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sú na alebo v Predmete nájmu a patria Nájomcovi. Záložné právo zanikne, ak sú veci odstránené skôr, než boli spísané osobou poverenou súdom, ibaže by boli odstránené na úradný príkaz a Prenajímateľ ohlásí svoje práva na súde do ôsmich dní po výkone. Ak sa Nájomca sťahuje alebo ak sa odstraňujú veci, napriek tomu, že nájomné nie je zaplatené alebo zabezpečené, môže Prenajímateľ zadržať veci na vlastné nebezpečenstvo, do ôsmich dní však musí žiadať o súpis osobou poverenou súdom, alebo musí veci vydať. Osobou poverenou súdom môže byť aj súdny exekútor.

11. Vypratanie a zádržné právo

- 11.1. Nájomca sa zaväzuje v prípade skončenia nájmu vrátiť Prenajímateľovi Predmet nájmu v pôvodnom stave v akom bol ku dňu účinnosti tejto Zmluvy Nájomcovi odovzdaný s ohľadom na jeho obvyklé opotrebenie a na prípadné rekonštrukčné práce a/alebo stavebné práce vykonané počas trvania doby nájmu v súlade s touto Zmluvou.
- 11.2. Nájomca dáva týmto výslovný súhlas a vyhlasuje, že v prípade, ak si Nájomca nesplní povinnosť vypratať a odovzdať Predmet nájmu podľa bodu 11.1. tohto článku Zmluvy ani po uplynutí lehoty 30 (slovom tridsiatich) dní po tom, čo mu vznikla takáto povinnosť, Prenajímateľ je oprávnený vypratať Predmet nájmu sám alebo prostredníctvom tretej osoby, a to na náklady Nájomcu, pričom Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu aj za pomoci násilného prekonania prekážky. Za účelom úhrady nákladov súvisiacich s vyprataním Predmetu nájmu je Prenajímateľ oprávnený zadržať veci Nájomcu nachádzajúce sa na alebo v Predmete nájmu a postupovať v súlade s ust. § 151s a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

12. Doručovanie

- 12.1. Všetky listiny, dokumenty, požiadavky a oznámenia (ďalej len „*oznámenia*“) budú medzi Zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými poštou, kuriérom alebo osobne. Zmluvné strany môžu v záujme efektívnej komunikácie použiť aj e – mailové adresy uvedené pri identifikácii Zmluvných strán, avšak oznámenie realizované prostredníctvom emailu má len informatívny charakter a nezakladá bez ďalšieho žiaden vynútiteľný nárok. Ak bolo oznámenie zasielané poštou, považuje sa za doručené dňom, v ktorom ho adresát prevzal alebo odmietol prevziať, alebo na tretí deň odo dňa podania zásielky na pošte, ak sa uložená zásielka zaslaná na adresu vrátila späť odosielateľovi. Ak bolo oznámenie zaslané e- mailom oznámeným na komunikáciu druhou Zmluvnou stranou alebo doručované osobne v pracovný deň v čase od 8:00 hod. do 15:00 hod., považuje sa za doručené v momente prenosu resp. doručenia oznámenia, inak v nasledujúci pracovný deň.
- 12.2. Zmluvné strany sa zároveň zaväzujú oznamovať si navzájom akékoľvek zmeny údajov, ktoré sa ich týkajú a sú potrebné na prípadné uplatnenie oznámenia, najmä všetky zmeny týkajúce sa uzavretej tejto Zmluvy, zmenu, či zánik ich právnej subjektivity, adresu ich sídla, bydliska alebo miesta podnikania, bankového spojenia, vstup do konkurzného konania, reštrukturalizácie alebo likvidácie ktorejkoľvek Zmluvnej strany.

13. Ochrana osobných údajov

- 13.1. Nájomca týmto potvrdzuje, že sa oboznámil s nasledovnými informáciami týkajúcimi sa spracúvania ich osobných údajov. Prenajímateľ ako prevádzkovateľ bude za účelom plnenia tejto Zmluvy spracúvať osobné údaje druhej Zmluvnej strany uvedené v tejto Zmluve alebo oznámené druhou Zmluvnou stranou počas plnenia Zmluvy a to po dobu trvania zmluvného vzťahu založeného touto Zmluvou (a v niektorých prípadoch po dobu trvania zákonnej povinnosti Zmluvnej strany evidovať túto Zmluvu) najneskôr však dovtedy kým odpadne účel spracúvania alebo zanikne zákonná povinnosť osobné údaje spracúvať. Zmluvná strana je oprávnená osobné údaje zverejniť ako aj poskytnúť ich v nevyhnutnom rozsahu aj svojim subdodávateľom

(poradcom, audítorom, advokátom) a orgánom verejnej moci. Nájomca má právo požadovať od Zmluvnej strany ako prevádzkovateľa prístup k osobným údajom týkajúcim sa Zmluvnej strany a právo na ich opravu alebo vymazanie alebo obmedzenie spracúvania, alebo právo namietať proti spracúvaniu, ako aj právo na prenosnosť údajov a právo podať sťažnosť dozornému orgánu. Spracúvanie osobných údajov je nevyhnutné na plnenie Zmluvy s dotknutou osobou a bez ich poskytnutia by Zmluvná strana nedokázala riadne plniť Zmluvu alebo plniť svoje zákonné povinnosti.

14. Rozhodné právo

- 14.1. Táto Zmluva sa spravuje zákonmi Slovenskej republiky, bez prihliadnutia ku kolíznym normám.
- 14.2. Súd Slovenskej republiky majú výlučnú právomoc na rozhodovanie akýchkoľvek sporov týkajúcich sa tejto Zmluvy.

15. Záverečné ustanovenia

- 15.1. Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch /2/ rovnopisoch, pričom každá zo Zmluvných strán obdrží po jednom /1/ podpísanom rovnopise.
- 15.2. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa osobitných právnych predpisov.
- 15.3. Pokiaľ sa niektoré ustanovenie tejto Zmluvy stane neúčinným alebo neplatným, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť a účinnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy okrem prípadov, ak by tieto ustanovenia boli vzájomne neoddeliteľné.
- 15.4. Zmeny a doplnenia k tejto Zmluve môžu byť vykonané len so súhlasom oboch Zmluvných strán formou písomných a očíslovaných dodatkov.
- 15.5. Zmluvné strany prehlasujú a vzájomne sa ubezpečujú, že si túto Zmluvu pred jej podpísaním prečítali, súhlasia s jej obsahom, že je pre nich dostatočne zrozumiteľná a určitá a zbavená omylu, že vyjadruje ich pravú, slobodnú a vážnu vôľu, a že nebola uzavretá v tiesni a za nápadne jednostranne nevýhodných podmienok, na dôkaz čoho túto Zmluvu podpisujú.

[podpisy Zmluvných strán sú na nasledujúcej strane]

PODPISOVÁ STRANA

Za Prenajímateľa, v Kechneci, dňa 5.1.2024

Obec Kechnec

Ing. Tomáš Konkoly - starosta

Za Nájomcu, v Kechneci, dňa

JUHAPHARM, s. r. o.

Mgr. Pavol Juhás - konateľ