

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 2024-168

uzavretá podľa ustanovenia § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa ustanovenia § 663 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej ako „**Zmluva**“)

uzatvorená medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Názov: **Obec Rimavská Seč**
sídlo: Rimavská Seč 561, 980 42 Rimavská Seč, SR
v zastúpení: PhDr. Márta Stubendek, starostka obce
IČO: 00 319 023
DIČ: 2021132564
IBAN: SK43 7500 0000 0040 2980 6751
Emailová adresa: rimsec@rimavskasec.eu
(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

Nájomca:

Obchodné meno: **LEVEFARM s. r. o.**
Sídlo: Žánovská 5136/31, 979 01 Rimavská Sobota, SR
Konajúc: Ing. Jozef Juhász, konateľ
Zápis: v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, Oddiel: Sro,
Vložka číslo: 42817/S
IČO: 54 355 966
DIČ: 2121655085
IBAN: SK62 1100 0000 0029 4516 8581
Emailová adresa: juanez@post.sk
Telefonický kontakt: +421 905 388 241
(ďalej len „**Nájomca**“)
(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu aj ako „**Zmluvné strany**“ a jednotlivo „**Zmluvná strana**“)

Čl. I.

PREAMBULA

1.1 Prenajímateľ v súlade so zabezpečením potrieb a služieb pre obyvateľov obce najmä v súvislosti so zabezpečením dostupnosti lekárenskej starostlivosti a liekov na základe tejto Zmluvy prenecháva nebytové priestory v jeho vlastníctve na prevádzkovanie verejnej lekárne v Budove zdravotníckeho a sociálneho zabezpečenia. Zmluvné strany sa dohodli na uzatvorení tejto Zmluvy o nájme nebytových priestorov na prevádzkovanie verejnej lekárne, pričom Prenajímateľ v záujme obyvateľov obce poskytne čo možno najlepšiu súčinnosť Nájomcovi k prevádzkovaniu verejnej lekárne.

Čl. II.

Predmet Zmluvy a účel nájmu

2.1 Prenajímateľ je vlastníkom stavby so súpisným číslom 291, druh stavby: Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia, Popis stavby: Zdravotné stredisko a služobný byt, postavená na parcele registra C KN, parcelné číslo 354, výmera 1.344 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie evidované Okresným úradom Rimavská Sobota, katastrálny

odbor na liste vlastníctva č. 569 pre okres: Rimavská Sobota, Obec: Rimavská Seč, kat. územie: Rimavská Seč (ďalej len „**Budova**“).

- 2.2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory v Budove o celkovej výmere **120,10 m²** na prízemí Budovy ako: - obchodný priestor a zázemie v členení:
- a) Denná miestnosť - o rozlohe 12,51 m², podiel užívania 1/1;
 - b) Sklad - o rozlohe 6,18 m², podiel užívania 1/1;
 - c) Laboratórium - o rozlohe 4,93 m², podiel užívania 1/1;
 - d) Sklad - o rozlohe 13,00 m², podiel užívania 1/1;
 - e) Lekáreň - o rozlohe 23,67 m², podiel užívania 1/1;
 - f) Lekáreň - o rozlohe 21,52 m², podiel užívania 1/1;
 - g) Príjem liekov - o rozlohe 3,85 m², podiel užívania 1/1;
 - h) Hyg. zariadenie - o rozlohe 2,21 m², podiel užívania: 1/1;
 - i) Výlevka - o rozlohe 1,33 m², podiel užívania: 1/1 (1.23);
 - j) Upratovacia komora - o rozlohe 1,15 m², podiel užívania: 1/1;
 - k) Elektromer - o rozlohe 3,28 m², podiel užívania: 1/1;
 - l) Chodba - o rozlohe 13,32 m², podiel užívania: 1/1
 - m) Sklad - o rozlohe 9,15 m², podiel užívania: 1/1
 - n) Zádverie - o rozlohe 4,00 m², podiel užívania: 1/1
- (ďalej spolu len „**Predmet nájmu**“).

Pôdorysy Predmetu nájmu tvoria Prílohu č. 1 tejto Zmluvy.

- 2.3 Predmetom tejto Zmluvy je nájom Predmetu nájmu Nájomcom za podmienok uvedených v tejto Zmluve.
- 2.4 Prenajímateľ touto Zmluvou prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu do dočasného odplatného užívania za účelom výkonu jeho podnikateľskej činnosti a činností s tým spojenými na účely prevádzkovania verejnej lekárne, v zmysle jeho živnostenského alebo iného príslušného podnikateľského oprávnenia, a v súlade so stavebným určením jednotlivých častí nebytových priestorov Predmetu nájmu, po dobu nájmu špecifikovanú nižšie v Zmluve a Nájomca touto Zmluvou preberá Predmet nájmu a Príslušenstvo do nájmu (dočasného odplatného užívania) za účelom výkonu svojej podnikateľskej činnosti a činností s tým spojenými na účely prevádzkovania verejnej lekárne, podľa svojho živnostenského alebo iného príslušného podnikateľského oprávnenia a v súlade so stavebným určením jednotlivých častí nebytových priestorov Predmetu nájmu, a to za podmienok dohodnutých v Zmluve.
- 2.5 Nájomca sa pred podpisom tejto Zmluvy osobne oboznámil so stavom Budovy a Predmetu nájmu miestnou obhliadkou a vyhlasuje, že je plne oboznámený s právnym a technickým stavom Budovy a Predmetu nájmu a že ku dňu podpisu tejto Zmluvy je;
- a) Predmet nájmu spôsobilý na užívanie na Účel nájmu a nemá vady, ktoré by bránili jeho užívaniu na účel nájmu, avšak je nutné vykonať rekonštrukciu Predmetu nájmu a čiastočnú výmenu okien, s čím Prenajímateľ súhlasí;
 - b) stav Budovy nebráni užívaniu Predmetu nájmu na účel nájmu, avšak na Budove sa vyskytuje vlhkosť stien, ktorá bude podrobne popísaná a zaznamenaná v preberacom protokole.
- 2.6 Prenajímateľ vyhlasuje, že sa k Predmetu nájmu neviažu žiadne užívacie práva tretích osôb.
- 2.7 Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený disponovať s Predmetom nájmu v rozsahu tejto Zmluvy a na uzatvorenie tejto Zmluvy mu boli udelené všetky potrebné interné súhlasy.

Čl. III.

Doba nájmu a odovzdanie Predmetu nájmu

- 3.1 Nájom sa dojednáva na dobu určitú **10 (desať)** rokov a začína plynúť dňom odovzdania Predmetu nájmu Nájomcovi podpísaním Preberacieho protokolu, definovaného v bode **3.2**

- tejto Zmluvy („*Doba nájmu*“). Doba nájmu môže byť predĺžená o ďalšie 3 (tri) roky so súhlasom Prenajímateľa v prípade, ak Nájomca písomne požiada Prenajímateľa o predĺženie Doby nájmu najneskôr 2 (dva) mesiace pred uplynutím Doby nájmu.
- 3.2 Odovzdanie Predmetu nájmu musí byť preukázané podpísaním preberacieho protokolu („*Preberací protokol*“). Preberací protokol bude vyhotovený a podpísaný v dvoch identických vyhotoveniach, po jednom pre každú Stranu a bude obsahovať:
- a) skutočnosť, že Nájomca prevzal Predmet nájmu;
 - b) vybavenie a stav, v akom sa Predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania Nájomcovi;
 - c) súpis odovzdávaných vecí, potrebných pre riadne užívanie Predmetu nájmu, vrátane prostriedkov umožňujúcich vstup do Budovy a do Predmetu nájmu;
 - d) zoznam zariadenia v Predmete nájmu a ich stav;
 - e) odpis stavu meračov;
 - f) súpis prípadných zistených drobných väd a nedorobkov Predmetu nájmu a doba na ich odstránenie, ak sa na ich odstránení Zmluvné strany dohodnú;
 - g) prípadné iné dojednania Zmluvných strán a iné skutočnosti, ktorých vyznačenia požaduje jedna zo Zmluvných strán;
 - h) dátum a miesto spísania Preberacieho protokolu a podpisy oprávnených zástupcov Zmluvných strán
- 3.3 Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že prípadné drobné vady alebo nedorobky Predmetu nájmu nebránia podpisu Preberacieho protokolu.
- 3.4 Zmluvné strany sa výslovne dohodli vzhľadom na to, že Predmet nájmu si vyžaduje pred povolením prevádzky verejnej lekárne rekonštrukciu, tak Nájomca je oprávnený v Predmete nájmu vykonať technické alebo stavebné úpravy pred otvorením prevádzky verejnej lekárne. Všetky náklady na vykonanie úprav znáša výlučne Nájomca, avšak Zmluvné strany si dohodli v zmysle Čl. IV bod 4.9 na možnosti započítania nájomného s vynaloženými stavebnými nákladmi ktoré vzniknú Nájomcovi v súvislosti s rekonštrukciou Predmetu nájmu.

Čl. IV.

Nájomné a služby spojené s nájmom

- 4.1 Nájomné za Predmet nájmu je stanovené v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení dohodou Zmluvných strán v nasledovnej výške:
8,30 € /m² (slovom: osem eur a tridsať centov) za jeden meter štvorcový ročne, čo pri výmere Predmetu nájmu 120,10 m² predstavuje celkovú **sumu za rok 996,83 € za Predmet nájmu** (83,07 €/mesačne).
- 4.2 K cene nájmu sa nebude účtovať DPH, nakoľko Prenajímateľ je neplatca DPH.
- 4.3 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude uhrádzať nájomné Prenajímateľovi mesačne a to na základe Prenajímateľom vystavenej faktúry, pričom lehota splatnosti bude 14 dní odo dňa jej doručenia Nájomcovi. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ bude zasielať faktúry elektronicky na e-mailovú adresu Nájomcu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy.
- 4.4 Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného v zmysle bodu 3.1 tohto článku Zmluvy sa bude uplatňovať až odo dňa vydania povolenia na prevádzkovanie verejnej lekárne pre Nájomcu. Nájomca je povinný do 2 pracovných dní od vydania povolenia oznámiť získanie povolenia na prevádzkovanie verejnej lekárne. Odo dňa účinnosti tejto Zmluvy do doby podľa prvej vety tohto bodu Zmluvy sa Zmluvné strany dohodli na nájomnom vo výške **1-€/mesačne za celý Predmet nájmu** aj vzhľadom na skutočnosť, že Predmet nájmu bude Nájomca rekonštruovať a v Predmete nájmu nebude počas rekonštrukcie vykonávať podnikateľskú činnosť.
- 4.5 V prípade, ak bude Zmluva účinná k inému dátumu ako ku dňu, ktorým končí mesiac alebo ak bude na Iné účely podľa tejto Zmluvy potrebné určiť denné nájomné, toto sa určí ako

- 1/30 Nájomného za daný mesiac a v prípade potreby sa vynásobí počtom dni, počas ktorých bude v danom mesiaci trvať nájom.
- 4.6 Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť si dodávku všetkých služieb spojených s nájomom (najmä dodávku elektrickej energie, dodávka plynu, odvoz a likvidáciu odpadu, atď.) samostatne uzatvorením zmlúv priamo s dodávateľmi jednotlivých služieb s výnimkou dodávky vody (vrátane odvedenia odpadovej vody kanalizáciou) a odvozu a likvidáciu komunálneho odpadu, ktoré zabezpečí Prenajímateľ, pričom náklady súvisiace so zapojením plynu a elektriny a meracích prístrojov na odber elektriny a plynu do Budovy a Predmetu nájmu znáša Prenajímateľ na svoje náklady.
- 4.7 Prevádzkové náklady na dodávku vody (vodné, stočné) do Predmetu nájmu („**Prevádzkové náklady**“) a poplatkov za odvod a likvidáciu odpadu nie sú zahrnuté v Nájomnom. Prevádzkové náklady týkajúce sa odberu vody je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi podľa skutočne nameraných hodnôt na príslušných meracích zariadeniach nainštalovaných pre Predmet nájmu, pričom Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Prenajímateľovi zálohové platby na Prevádzkové náklady štvrťročne podľa rozpisu uvedeného v Prílohe č. 2 tejto Zmluvy. Prenajímateľ vykoná raz ročne vyúčtovanie zálohových platieb. Nájomca súhlasí s tým, že Prenajímateľ je oprávnený v odôvodnených prípadoch upravovať sumu zálohových platieb na Prevádzkové náklady, najmä ak je to preukázateľne potrebné na príslušné obdobie napr. v prípade zmeny cien energií alebo spotreby energií (s ohľadom na skutočnú spotrebu energií), služieb a ďalších položiek Prevádzkových nákladov. Zmenu sumy zálohových platieb na Prevádzkové náklady a účinnosť tejto zmeny oznámi Prenajímateľ Nájomcovi písomne v dostatočnom predstihu. K zmene sumy zálohových platieb na Prevádzkové náklady podľa predchádzajúcej vety dôjde jednostranným právny úkonom formou oznámenia zo strany Prenajímateľa.
- 4.8 Prenajímateľ bude oprávnený upraviť primerane výšku nájomného v prípade zmien všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich ceny nájmu nebytových priestorov (prípadnému navýšeniu o priemernú ročnú mieru inflácie vyhlasovanú každoročne štatistickým úradom a to vždy najviac o nárast cien alebo inflácie), ako aj v prípade preukázateľného zvýšenia cien vodného a stočného a ostatných služieb poskytovaných Nájomcovi spolu s nájomom (ak budú poskytované).
- 4.9 Prenajímateľ sa s Nájomcom dohodol na možnosti započítania nájomného s vynaloženými stavebnými nákladmi ktoré vzniknú Nájomcovi v súvislosti s rekonštrukciou Predmetu nájmu. Tento zápočet bude riešený osobitnou písomnou dohodou medzi Prenajímateľom a Nájomcom po tom, čo Nájomca preukáže na základe vystavených faktúr na rekonštrukčné a stavebné práce Prenajímateľovi výšku týchto nákladov.
- 4.10 Nájomca má nárok na pomernú zľavu z nájomného, pokiaľ Nájomca môže Predmet nájmu užívať obmedzene len preto, že Prenajímateľ si neplní svoje povinnosti zo Zmluvy alebo povinnosti Prenajímateľa stanovené príslušným právny predpisom. Nájomca nie je povinný platiť Nájomné iba vtedy a výlučne len za ten čas, keď Nájomca nemohol užívať Predmet nájmu len preto, že Prenajímateľ si nesplnil svoje povinnosti zo Zmluvy. Právo na odpustenie alebo na poskytnutie zľavy z nájomného musí byť Nájomcom uplatnené u Prenajímateľa písomne. Toto právo zanikne, ak si ho Nájomca neuplatní u Prenajímateľa do 6 (šiestich) mesiacov odo dňa, keď došlo ku skutočnostiam zakladajúcim toto právo.
- 4.11 Nájomca je oprávnený započítať pohľadávky, ktoré má voči Prenajímateľovi, voči pohľadávkam, ktoré má Prenajímateľ voči Nájomcovi; najmä nie však výlučne. Nájomné, zálohová platba na Prevádzkové náklady, úroky z omeškania a zmluvné pokuty, ktoré je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi, nepodliehajú žiadnemu započítaniu na sumy požadované Nájomcom od Prenajímateľa (ak aj nejaké sú).

Čl. V.

Zmeny Predmetu nájmu

- 5.1 Nájomca nie je bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa oprávnený vykonávať žiadne zmeny Predmetu nájmu. To platí najmä, nie však výlučne na akékoľvek stavebné úpravy Predmetu nájmu, zmeny zabudovaného vybavenia Predmetu nájmu, systémov rozvodov, kúrenia, ventilácie a pod. („Zmeny“). Pre vylúčenie pochybnosti platí, že na zmeny Predmetu nájmu pred otvorením prevádzky verejnej lekárne udeľuje Prenajímateľ súhlas, čo potvrdzuje podpisom na tejto Zmluve.
- 5.2 Nájomca vykonáva Zmeny Predmetu nájmu podľa tohto článku Zmluvy na svoje vlastné náklady. Nájomca je povinný zabezpečiť a zodpovedá za to, že akékoľvek Zmeny budú vykonávať výlučne kvalifikované osoby s oprávneniami zodpovedajúcimi vykonávaným prácam.
- 5.3 Ukončenie prác na zmenách je Nájomca povinný Prenajímateľovi písomne oznámiť a Prenajímateľovi odovzdať projekt skutočných realizovaných zmien Predmetu nájmu v lehote 5 (piatich) mesiacov po ukončení prác.
- 5.4 Zmluvné strany sa dohodli a Prenajímateľ výslovne súhlasí s tým, že Nájomca je oprávnený počas Doby nájmu vykonávať odpisy zo zhodnotenia Predmetu nájmu.

Čl. VI.

Ostatné práva a povinnosti Zmluvných strán

- 6.1 Nájomca je povinný odo dňa začiatku nájmu, založeného touto zmluvou, poistiť si na svoje náklady svoj majetok (zariadenia, stroje, zásoby a pod.), nachádzajúci sa alebo vnesený do predmetu nájmu, ako aj majetok iných osôb vnesený nájomcom, resp. jeho zamestnancami do predmetu nájmu, a toto poistenie po celý čas trvania nájmu na svoje náklady udržiavať. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu vzniknutú na majetku nájomcu resp. iných osôb.
- 6.2 Nájomca je povinný dodržiavať všetky všeobecne záväzné právne predpisy, predpisy orgánov územnej samosprávy ako aj záväzné rozhodnutia a iné správne akty vydané orgánmi verejnej moci, vzťahujúce sa k Predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje udržiavať Predmet nájmu v stave, ktorý je v súlade s týmito predpismi a aktami tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia rušiacie ostatných užívateľov priestorov v Budove a/alebo poškodzujúce životné prostredie, a to výparmi, hlukom, vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných právnych noriem platných na území Slovenskej republiky.
- 6.3 Prenajímateľ a Nájomca sa ďalej dohodli, že Nájomca na seba preberá nasledujúce povinnosti, za ktoré bude v celom rozsahu vo vzťahu k Predmetu nájmu zodpovedný:
 - a) všetky úlohy ochrany pred požiarmi, ktoré Prenajímateľovi ako vlastníkovi Predmetu nájmu ukladajú všeobecne záväzné právne predpisy na úseku ochrany pred požiarmi, predovšetkým zákon č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení, najmä nie však výlučne úlohy podľa § 4 a § 5 tohto zákona;
 - b) všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku hygieny a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, najmä nie však výlučne povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení a zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení;
- 6.4 Nájomca ako prevádzkovateľ Predmetu nájmu ďalej zodpovedá za vykonanie a za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa nachádzajú v Predmete nájmu počas Doby nájmu, ako aj opatrení na ochranu majetku nachádzajúceho sa v Predmete nájmu.

- 6.5 Nájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v Predmete nájmu. Nájomca je povinný zabezpečiť povinné technické kontroly a testy zariadení a odstránenie zistených väd.
- 6.6 Nájomca zodpovedá za realizáciu a za dodržiavanie primeraných opatrení na ochranu Predmetu nájmu pred vlámaním a/alebo krádežou.
- 6.7 Nájomca sa zaväzuje uskutočňovať prípadné zásobovanie v súlade s povolením príslušného úradu.
- 6.8 Nájomca má právo na primerané označenie Predmetu nájmu na Budovy, ako aj Predmete nájmu. Nájomca je oprávnený označenie meniť.
- 6.9 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nerušený výkon práv Nájomcu spojených s nájmom Predmetu nájmu. Po celú Dobu nájmu Nájomca súhlasí s tým, že niektoré práce, ktoré významne nebránia užívaniu Predmetu nájmu a výkonu činnosti Nájomcu, môžu byť v Budove vykonávané v časoch podľa vlastného uváženia Prenajímateľa. Nájomca súhlasí s tým, že rušivé stavebné a rekonštrukčné práce v Budove môžu byť vykonávané v pracovných dňoch od 17.00 hod. do 8.00 hod. a počas víkendov bez obmedzenia. Práce vykonávané v tomto čase sa nepovažujú za porušenie tejto Zmluvy Prenajímateľom a Nájomca nemá z tohto dôvodu právo na zníženie Nájomného.
- 6.10 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu po vyzoznení Prenajímateľa alebo jeho zástupcu alebo správcu Budovy o vzniku havárie v Budove, umožniť Prenajímateľovi, správcovi Budovy a zodpovedným osobám prístup k rozvodovým systémom všetkých druhov médií a k iným dôležitým zariadeniam, pokiaľ to bude alebo podľa okolností daného prípadu môže byť potrebné na identifikáciu, lokalizáciu alebo riešenie vzniknutej havarijnej situácie alebo na predchádzanie, zmierňovanie a odstraňovanie jej následkov.
- 6.11 Prenajímateľ je ďalej oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu:
- za účelom kontroly stavu Predmetu nájmu a dodržiavania povinnosti Nájomcu podľa tejto Zmluvy na základe predchádzajúceho oznámenia Nájomcovi deň vopred; oznámenie je Prenajímateľ oprávnený urobiť prostredníctvom elektronickej pošty na e-mailovú adresu Nájomcu alebo telefonicky na číslo Nájomcu uvedené v záhlaví tejto Zmluvy. Nájomca je povinný zabezpečiť účasť svojho povereného zástupcu na kontrole. Ak Nájomca neumožní Prenajímateľovi vykonať kontrolu oznámenú podľa predchádzajúcej vety, Prenajímateľ je oprávnený za účelom kontroly vstúpiť do Predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho oznámenia Nájomcovi;
 - za účelom ohliadky Predmetu nájmu tretími osobami, najmä potenciálnymi nájomcami alebo kupujúcimi na základe dohody s Nájomcom o termíne ohliadky; Nájomca nie je oprávnený vykonať ohliadku alebo termín navrhovaný Prenajímateľovi bezdôvodne odmietnuť a je povinný na navrhovaný termín zabezpečiť účasť svojho povereného zástupcu.
- 6.12 Nájomca je povinný bezodkladne písomne Prenajímateľa informovať o akýchkoľvek skutočnostiach, ktoré majú alebo by mohli mať vplyv na plnenie a trvanie tejto Zmluvy, najmä:
- zmeny právnej formy, obchodné meno, štatutárneho zástupcu Nájomcu;
 - zmenu údajov o banke a účte Nájomcu;
 - zmenu akýchkoľvek iných údajov o Nájomcovi uvedených v záhlaví tejto Zmluvy;
 - týkajúcich sa vstupu Nájomcu do likvidácie, podania návrhu na vyhlásenie konkurzu alebo na povolenie reštrukturalizácie;
 - ktoré bránia alebo vážnym spôsobom ohrozujú riadne a včasné plnenie povinnosti Nájomcu podľa tejto Zmluvy;
 - týkajúcich sa ďalšieho trvania oprávnení Nájomcu na vykonávanie jeho hlavnej činnosti.
- 6.13 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť poskytovanie služieb, ku ktorým sa v tejto Zmluve zaviazal. Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ poskytuje tieto služby prostredníctvom tretích osôb - dodávateľov. Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že Prenajímateľ alebo tretia osoba - dodávateľ sú oprávnení vstúpiť do Predmetu nájmu počas

pracovnej doby bez predchádzajúceho upozornenia za účelom zabezpečenia poskytovania týchto služieb.

- 6.14 Nájomca je povinný bezodkladne upozorniť Prenajímateľa, ak poskytovanie služieb podľa tejto Zmluvy nie je zabezpečené riadne a požiadať Prenajímateľa o nápravu v primeranej lehote s prihliadnutím na povahu danej služby a naliehavosť nápravných opatrení. Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za prerušenie poskytovania služieb, ku ktorým sa podľa tejto Zmluvy zaviazal, spôsobené vyššou mocou alebo nezávislými dodávateľmi týchto služieb. Prenajímateľ sa zaväzuje vyvinúť primerané úsilie za účelom obnovenia poskytovania služieb, ku ktorým sa podľa tejto Zmluvy zaviazal, v čo najkratšom čase.

Čl. VII.

Podnájom a postúpenie

- 7.1 Nájomca nie je oprávnený postúpiť Zmluvu alebo akékoľvek svoje práva zo Zmluvy alebo umožniť akékoľvek užívanie Predmetu nájmu alebo jeho časti akejkoľvek tretej osobe na akýkoľvek účel. Pre vylúčenie pochybností sa však Zmluvné strany dohodli, že v prípade zlúčenia alebo splynutia Nájomcu s inou osobou právnickou osobou Prenajímateľ súhlasí s tým, že nástupnícka spoločnosť vstupuje do práv a povinností podľa tejto Zmluvy. Rovnako to platí aj pre prípad predaja podniku Nájomcu. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, udeleného pred uzatvorením zmluvy o podnájme.
- 7.2 Zmluvné strany sa dohodli, že ak dôjde k zmene vlastníctva Predmetu nájmu, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia Prenajímateľa a právne postavenie Nájomcu sa nemení. Nájomca je však oprávnený v prípade zmeny vlastníckeho práva k Predmetu nájmu od tejto Zmluvy odstúpiť.

Čl. VIII.

Doručovanie

- 8.1 Zmluvné strany sa dohodli, že písomností si doručujú osobne, poštou alebo elektronickou poštou na e-mailové adresy a to Prenajímateľovi na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy a Nájomcovi na: juanez@post.sk.
- 8.2 Strany sa ďalej dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených touto Zmluvou alebo na základe tejto Zmluvy, bude miestom doručovania pre Nájomcu:
- a) adresa uvedená v záhlaví tejto Zmluvy, alebo
 - b) adresa podľa aktuálneho výpisu z Obchodného registra alebo iného registra, v ktorom je Nájomca zapísaný.
- 8.3 Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia s tým, že písomnosť sa považuje za doručeníu:
- a) v prípade, ak Zmluvná strana doručuje formou doporučeného listu s doručenkou a Zmluvná strana, ktorej je listina adresovaná, jej prijatie odmietne alebo iným spôsobom jeho prijatie zabráni (neoznámením zmeny jej adresy alebo iných kontaktných údajov), považuje sa na účely Zmluvy za preukázané doručenie vrátane nedoručenej zásielky odosielateľovi podľa poslednej známej adresy takejto Zmluvnej strany. To platí aj vtedy, ak je v Zmluve začiatok dohodnutej lehoty viazaný na okamih doručenia písomnosti. V takomto prípade sa za okamih doručenia považuje okamih vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi. Za poslednú známu adresu Zmluvnej strany sa považuje adresa pozostávajúca z označenia obce, názvu ulice alebo verejného priestranstva (ak je obec členená na ulice a inak označované verejné priestranstvá), súpisného, popr. i orientačného čísla a poštového smerovacieho čísla a v prípade, ak ide o adresu mimo Slovenskej republiky i označenie štátu, oznámená písomne inej Zmluvnej strane, inak adresa, ktorá je uvedená pri každej zo Zmluvných strán v záhlaví Zmluvy. Ak

niektorá zo Zmluvných strán v súlade a za podmienok uvedených v Zmluve oznámi inej Zmluvnej strane zmenu adresy, považuje sa za poslednú známu adresu táto oznámená adresa, a to vždy tá, ktorá bola oznámená najneskôr;

- b) na účely Zmluvy budú oznámenia považované za doručené aj dňom:
- potvrdenia doručenia adresátom, alebo dňom odmietnutia prevzatia zásielky adresátom, ak sa doručuje osobne, alebo
 - potvrdenia doručenia adresátom alebo dňom odmietnutia prevzatia zásielky adresátom, ak sa doručuje kuriérom, alebo
 - potvrdenia doručenia adresátom alebo dňom odmietnutia prevzatia zásielky adresátom, ak sa doručuje doporučenou poštovou zásielkou s doručenkou, alebo
 - potvrdenia doručenia emailu adresátom, a v prípade, ak k potvrdeniu doručenia emailu nedôjde ani nasledujúci deň po jeho odoslaní, dňom nasledujúcim po dni odoslania emailu, ak sa doručuje emailom.

Čl. IX.

Skončenie Zmluvy

9.1 Nájom podľa tejto Zmluvy skončí:

a) uplynutím Doby nájmu.

Pred uplynutím Doby nájmu sa Nájom môže skončiť písomnou dohodou Strán, výpoveďou v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. alebo odstúpením od Zmluvy.

9.2 Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od tejto Zmluvy i v týchto prípadoch:

a) v prípade, že je v omeškaní s platením Nájomného o viac ako 1 jeden kvartál po dátume splatnosti, a/alebo

b) v prípade začatia konkurzného alebo obdobného konania proti Nájomcovi, podania návrhu na povolenie reštrukturalizácie Nájomcu alebo jeho vstupu do likvidácie a/alebo

c) v prípade, že Predmet nájmu je Nájomcom využívaný v rozpore s účelom uvedeným v bode 2.4 tejto Zmluvy, a/alebo

d) v prípade, že bolo rozhodnuté príslušnými úradmi o odstránení Budovy alebo o jej zmene, čo bráni Nájomcovi užívať Predmet nájmu dohodnutým spôsobom, a/alebo

e) Nájomca dá v rozpore s touto Zmluvou Predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osoby,

9.3 Nájomca je oprávnený písomne odstúpiť od tejto Zmluvy v týchto prípadoch:

a) v prípade, že je dôjde k zmene vlastníka Budovy, a/alebo

b) v prípade, že príslušný orgán na úseku hygieny nepovolí alebo zakáže prevádzkovanie verejnej lekárne;

c) v prípade, že samosprávny kraj nepovolí Nájomcovi prevádzkovanie verejnej lekárne alebo odníme Nájomcovi už získané povolenie na prevádzkovanie verejnej lekárne.

Čl. X.

Spoločné a záverečné ustanovenia

10.1 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v súlade s ustanovením § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník 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.

10.2 Zmluvu je možné meniť a dopĺňať po dohode Strán a to len vo forme písomných a riadne očíslovaných dodatkov.

10.3 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú nasledujúce prílohy:

a) Príloha č. 1 „Pôdorys Predmetu nájmu“;

- b) Príloha č. 2 „Rozpis zálohových platieb“;
- 10.4 Keď táto Zmluva stanovuje lehoty alebo termíny v dňoch alebo mesiacoch a neustanovuje v konkrétnom prípade inak, dňom alebo mesiacom sa vždy rozumie kalendárny deň alebo kalendárny mesiac.
- 10.5 Ak by sa niektoré z ustanovení tejto Zmluvy resp. jeho časť stalo neplatným alebo nevykonateľným, nie jeb tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení resp. častí Zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť takéto neplatné alebo nevykonateľné ustanovenie takým platným a vykonateľným ustanovením, ktoré sa najviac blíži zmyslu a cieľu nahrádzaného ustanovenia. V prípade, ak bude právny predpis citovaný v tejto Zmluve zrušený a nahradený iným právnym predpisom, odkazy tejto Zmluvy na nahradený právny predpis sa budú považovať za odkazy na právny predpis, ktorý ho nahradil.
- 10.6 Táto Zmluva sa riadi právom Slovenskej republiky. Otázky, ktoré táto Zmluva neupravuje, sa riadia platnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.
- 10.7 Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré vzniknú na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou vrátane sporov týkajúcich sa jej platnosti, budú riešiť predovšetkým dohodou. Ak vzájomná dohoda nebude možná, o spore rozhodne príslušný súd Slovenskej republiky.
- 10.8 Táto Zmluva je vyhotovená v 10 (desiatich) rovnopisoch s platnosťou originálu, z toho Prenajímateľ obdrží 2 (dva) rovnopisy a Nájomca 8 (osem) rovnopisov Zmluvy.
- 10.9 Zmluvné strany si Zmluvu prečítali, všetky jej ustanovenia sú im jasné a zrozumiteľné a týmto potvrdzujú, že táto Zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu zbavenú akýchkoľvek omylov, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.
- 10.10 Uzavretie tejto Zmluvy bolo schválené uznesením Obecného zastupiteľstva v Rimavskej Seči č. 5/2024 zo dňa 26.03.2024, pričom je uzavretie tejto Zmluvy v súlade s ust. § 9aa ods. 2 písm. c) zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí.

V Rimavskej Seči, dňa 17.4.2024

V Rimavskej Seči, dňa 17.4.2024

Prenajímateľ:

Nájomca:

Obec Rimavská Seč
PhDr. Márta Stubendek, starostka obce

LEVEFARM s. r. o.
Ing. Jozef Juhász, konateľ

