

ZMLUVA O NÁJME

č. 01 / 2020

uzavretá podľa § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
(ďalej iba „zmluva“)

medzi zmluvnými stranami :

Prenajímateľ : **Obec Zázrivá**
IČO : 00 315 010
neplatca DPH
so sídlom Stred 409, 027 05 Zázrivá
číslo účtu IBAN : SK45 0200 0000 0000 1762 7432
konajúci štatutárny orgán : JUDr. Matúš Mních - starosta obce

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca : **JIMED spol. s r. o.**
IČO : 53 045 203
DIČ :
so sídlom Dukelských hrdinov 2038/5, 026 01 Dolný Kubín
konajúci štatutárny orgán : PharmDr. Lukáš Jaroščiak - konateľ

(ďalej len „nájomca“)

I. Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je v obci Zázrivá, v katastrálnom území Zázrivá, okres Dolný Kubín v podiele 1/1-ina výlučným vlastníkom stavby – zdravotného strediska súp. č. 138 postaveného na pozemku KNC parc. č. 567 o výmere 2034 m², zastavaná plocha a nádvorie, zapísaného pre katastrálne územie Zázrivá na liste vlastníctva č. 2888.

II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ týmto prenecháva nájomcovi do nájmu **priestory v nehnuteľnosti uvedenej v čl. I. tejto zmluvy nachádzajúce sa na prízemí zdravotného strediska súp. č. 138 o výmere 112,05 m², ktoré sú vyobrazené a špecifikované v grafickej polohovej dokumentácii prenajatých priestorov (ďalej iba „predmet nájmu“)**. Grafická polohová dokumentácia prenajatých priestorov podpísaná zmluvnými stranami je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Celková plocha prenajatých priestorov je **112,05 m²**.

III. Účel nájmu

1. Predmet nájmu uvedený v čl. I. tejto zmluvy bude nájomca využívať na výkon jeho podnikania, a to na prevádzku lekárne - poskytovanie lekárenskej starostlivosti vo verejnej lekární, skladovanie liekov, tovaru a materiálu, administratívnu činnosť a činnosť firemnej kancelárie.

IV. Vznik nájomného pomeru

1. Táto zmluva sa stáva účinnou a nájomný pomer vzniká dňom 01.08.2020. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať počnúc dňom 01.08.2020.

V. Doba nájmu (nájom na určitý čas)

1. Nájomný pomer je dohodnutý na dobu určitú do 31.12.2022.
2. Prenajímateľ a nájomca môže zmluvu vypovedať pred uplynutím dohodnutého času iba z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 alebo 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je tri mesiace; počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

VI. Základné práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný nájomcovi prenajaté priestory prenechať v stave spôsobilom na riadne a nerušené užívanie a počas doby nájomného pomeru mu poskytovať a zabezpečiť plný a nerušený výkon práv a povinností spojených s nájmom. Nájomca má k predmetu nájmu neobmedzený prístup (24 hodín denne, 7 dní v týždni, 365 dní v roku).
2. Prenajímateľ je povinný počas celej doby nájmu nájomcovi poskytovať služby spočívajúce v dodávke energií a služieb (elektrina, teplo, teplá úžitková voda, vodné a stočné, odvoz odpadu).
3. Nájomca je za užívanie prenajatých priestorov povinný platiť prenajímateľovi nájomné vo výške dohodnutej v čl. VII. bod 1. tejto zmluvy. Nájomca je za ním spotrebované energie a služby povinný platiť prenajímateľovi náhradu vo výške ceny energií a služieb, ktoré prenajímateľ uhradil tretím osobám - svojím dodávateľom energií a služieb.
4. Nájomca, zákazníci a dodávatelia nájomcu sú oprávnení so svojimi vozidlami parkovať na vonkajších pozemkoch prenajímateľa obvyklým a primeraným spôsobom na nevyhnutný čas. Za parkovanie vozidiel a užívanie ciest a plôch na pozemkoch prenajímateľa a prenajímateľovi neprislúcha osobitná odplata. Zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu môže až do ukončenia platnosti povolenia na poskytovanie lekárenskej starostlivosti užívať spolu s nájomcom aj Mgr. Jirina Medvecká, IČO : 37 801 546. Právne vzťahy medzi nájomcom a Mgr. Jirinou Medveckou sú výlučne vecou ich vnútornej dohody.
5. O odovzdaní a prevzatí prenajímaných priestorov zmluvné strany vyhotovia zápis, v ktorom uvedú stav prenajímaných priestorov a prípadne aj aktuálny stav meračov energií. Prenajímateľ a nájomca sú oprávnení si vyhotoviť fotodokumentáciu. Po ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajímané priestory v stave primeranému opotrebeniu podľa dohodnutého spôsobu užívania v čl. III. tejto zmluvy. Prenajímateľ je povinný v deň skončenia nájmu vykonať za osobnej účasti nájomcu obhliadku priestorov a vyhotoviť zápis o stave priestorov.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude v prenajatých priestoroch zabezpečovať povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych noriem v oblasti požiarnej ochrany, BOZP, hygieny resp. iných špecializovaných oblastí sám na vlastné náklady. Nájomca sa zároveň zaväzuje dodržiavať pri užívaní prenajatých priestorov príslušné hygienické, bezpečnostné, požiarne a iné predpisy.
7. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.

VII. Nájomné a úhrada spotrebovaných energií a služieb

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť za užívanie predmetu nájmu nájomné. Nájomné je stanovené v zmysle všeobecne záväzného nariadenia obce Zázrivá č. 2-04-2008 o určovaní obvyklého nájomného nebytových priestorov vo vlastníctve obce Zázrivá, a to 14,273 €/m² lekárenských priestorov, 10,622 €/m² za skladové priestory a 5,311 €/m² za ostatné nebytové priestory. Ročný nájom predstavuje sumu **1 159,20 €**.

priestory	m ²
lekárenské	23,79
skladové	66,27
ostatné	21,99
spolu	112,05

2. Nájomné podľa bodu 1 je splatné vždy vopred do 15-teho dňa príslušného mesiaca v mesačných splátkach, ktorých výška predstavuje sumu **96,60 €**.

3. Nájomca hradí mesačné preddavky za služby v celkovej výške **92 €**. V tejto cene sú zahrnuté mesačné preddavky na:

- vodné a stočné	=	84 €/rok
- dodávka tepla	=	1 020 €/rok

spolu	1 104 €/rok
-------	--------------------

4. Nájomné spolu s preddavkami za služby, je povinný nájomca platiť mesačne vo výške **188,60 €** prevodným príkazom na účet č. SK45 0200 0000 0000 1762 7432, vedený vo VÚB, a.s. Dolný Kubín a je splatné 15-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca.

5. V deň skončenia nájmu je prenajímateľ povinný za osobnej účasti nájomcu vykonať odpočet meračov energií a do 30 dní od skončenia nájmu vykonať vyúčtovanie energií a služieb spotrebovaných nájomcom počas doby nájmu. Nedoplatok alebo preplatok na spotrebovaných energiách a službách bude uhradený do 45 dní odo dňa skončenia nájmu na základe vystavenej faktúry alebo dobropisu prenajímateľa.

6. V prípade existencie medziročnej inflácie sa nájomné zvyšuje vždy od 01. apríla tohto kalendárneho roka v rozsahu percentuálnej výšky inflácie určenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR. Zvýšenie nájomného oznámi nájomcovi prenajímateľ do 15. marca príslušného kalendárneho roka.

VIII. Bežná údržba, opravy a zmeny prenajatých priestorov

1. Bežnú údržbu vrátane upratovania a vymaľovania vykonáva nájomca na svoje náklady.

2. Všetky opravy predmetu nájmu vykonáva prenajímateľ na svoje náklady. Prenajímateľ môže od nájomcu požadovať úhradu skutočnej škody v prípade, ak nájomca pri užívaní priestorov poškodil predmet nájmu.

3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv; inak nájomca

zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.

4. V prípade, ak prenajímateľ nevykoná opravy v zmysle čl. VIII. bod 1. tejto zmluvy ani po výzve nájomcu, má nájomca právo zabezpečiť tieto opravy sám alebo prostredníctvom tretej osoby na náklady prenajímateľa vo výške obvyklých nákladov.

5. Prenajímateľ súhlasí, aby nájomca vykonával zmeny a úpravy prenajatých priestorov podľa prevádzkových potrieb nájomcu v rozsahu, ktorý bude zmluvnými stranami vždy dohodnutý. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca má nárok na úhradu nákladov s tým spojených vo výške, na ktorej sa zmluvné strany dodatočne dohodnú podľa rozsahu a charakteru vykonaných zmien a úprav. V prípade, že sa zmluvné strany nedohodnú na výške tejto úhrady, je pre rozsah nároku na úhradu nákladov rozhodujúca cena zistená znalcom podľa znaleckého posudku.

IX. Opcia

1. Nájomca má právo na prednostné predĺženie doby nájmu o ďalšie 2 (slovom dva) roky pokiaľ si počas dohodnutej doby nájmu riadne plnil svoje povinnosti a nebol s platením nájomného v omeškaní. Uplatnenie práva nájomcu na predĺženie doby nájmu je nájomca povinný prenajímateľovi písomne oznámiť aspoň 3 (slovom tri) mesiace vopred pred skončením dohodnutej doby nájmu, inak nájomcovi právo na predĺženie doby nájmu zanikne.

X. Vzťah k právnym predpisom

1. Práva a povinnosti zmluvných strán ako aj všetky ostatné otázky, ktoré táto zmluva neupravuje, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka alebo osobitných právnych predpisov.

XI. Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom a toho, že je prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, ju vlastnoručne podpísali. Zmluvu možno meniť a dopĺňať iba písomne. Zmluva obsahuje 4 (štyri) strany a je vyhotovená v 2 (dvoch) exemplároch, po 1 (dva) pre v každú zmluvnú stranu.

V Zázrivej dňa 30.07.2020

Obec Zázrivá
JUDr. Matúš Mních - starosta obce
prenajímateľ

JIMED spol. s r. o.
PharmDr. Lukáš Jaroščiak - konateľ

