

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 138/1991 Z.z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

1. ZMLUVNÉ STRANY

PRENAJÍMATEĽ:

Názov: **Obec Ihľany**
Sídlo: Ihľany 94, 059 94 Ihľany
IČO: 00326241
Konajúca: Ing. Ondrejom Čopjakom, starostom obce
Číslo IBAN: SK10 0200 0000 0000 2912 2562
(ďalej len „Prenajímateľ“)

NÁJOMCA:

Obchodné meno spoločnosti: **ZIPSER-MED s. r. o.**
Sídlo spoločnosti: Ihľany 128, 059 94 Ihľany
IČO: 56 978 065
Konajúca: MUDr. Matúšom Krempaským, konateľom spoločnosti
(ďalej ako „Nájomca“ Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu tiež ako „zmluvné strany“)

2. ÚVODNÉ USTANOVENIA

- Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby - zdravotného strediska, súpisné číslo 128. Budova zdravotného strediska je postavená na pozemku parcely registra KN-C 4/1, v obci Ihľany, katastrálne územie Majerka, okres Kežmarok, zapísaná na liste vlastníctva č. 1, o výmere 854 m². V tejto budove sa nachádzajú tri nebytové priestory a sociálne zariadenie (WC) (ďalej ako „Predmet nájmu“).
- Nájomca má záujem zriadiť v predmete nájmu prevádzku ambulancie všeobecného lekára pre dospelých.

3. PREDMET A ÚČEL NÁJMU

- Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do užívania predmet nájmu, bližšie špecifikovaný v čl. 2 ods. 1 tejto Zmluvy. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi dohodnuté nájomné v súlade s čl. 4 tejto Zmluvy a využívať predmet nájmu na podnikateľský účel zriadenie prevádzky ambulancie všeobecného lekára pre dospelých.

4. DOBA NÁJMU A NÁJOMNÉ

- Prenajímateľ prenecháva Predmet nájmu do užívania Nájomcovi na dobu neurčitú odo dňa nadobudnutia jej účinnosti.
- V súlade so zákonom č. 138/1991 Z.z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a Zásad hospodárenia s majetkom obce Ihľany účinných od 01. 01. 2024, bolo určené **ročné nájomné** za prenájom Predmetu nájmu vo výške **1 EUR** (slovom: jedno euro).
- V cene nájmu je zahrnutá úhrada za odber plynu, elektriny, dodávky tepla a teplej vody.
- Ak sa nájomné stane predmetom akejkoľvek ďalšej dane, alebo takej, ktorá nebola platne a účinne zriadená ku dňu podpisu tejto zmluvy, táto daň alebo poplatok pôjde na vrub nájomcu, pokiaľ sa účastníci nedohodnú inak

5. SKONČENIE NÁJMU

1. Zmluva zaniká: dohodou alebo výpoveďou v 1 mesačnej výpovednej lehote, ktorá začne plynúť dňom oznámenia tejto skutočnosti niektorým zo zmluvných strán.
2. Po ukončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi vypratané nebytové priestory bez akýchkoľvek obmedzení, v stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to najneskôr do doby ukončenia nájmu.
3. Po ukončení nájmu nevzniká právo nájomcovi požadovať od prenajímateľa akékoľvek finančné alebo hmotné odškodnenie. Ďalej nájomcovi nevzniká právo na zabezpečenie náhradných nebytových priestorov.
4. Ak nájomca nevydá prenajaté priestory v stanovenej lehote, prenajímateľ použije svoje právo na ich vypratanie na účet nájomcu. Toto upozornenie nájomca prijíma a berie na vedomie.

6. DORUČOVANIE

1. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti jednej Zmluvnej strany (ďalej len „Odosielateľ“) budú doručované na adresu druhej Zmluvnej strany (ďalej len „Adresát“) uvedenú ako adresa pre doručovanie písomností v záhlaví Zmluvy.
2. V prípade písomností doručovaných prostredníctvom pošty na adresu uvedenú ako adresa pre doručovanie písomností v Zmluve ako doporučené listové zásielky alebo zásielky s doručenkou sa tieto písomnosti považujú za doručené Adresátovi, aj keď:
 - a. adresát odoprel prijatie zásielky; zásielka sa považuje za doručenú dňom odmietnutia prijatia zásielky,
 - b. zásielka bola na pošte uložená a Adresát ju neprevzal do troch (3) dní od uloženia; posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, i keď sa Adresát o uložení nedozvedel,
 - c. bola zásielka vrátená Odosielateľovi ako nedoručiteľná najmä preto, že nebolo možné Adresáta na adrese uvedenej v 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 Odosielateľovi známa, a teda nie je možné písomnosť doručiť; písomnosť sa považuje po troch (3) dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručenú, a to aj vtedy, ak sa Adresát o tom nedozvie.
3. Písomnosti sa doručujú zamestnancom oprávneným ich za Zmluvné strany prijímať. Ak takýchto zamestnancov niet, doručuje sa písomnosť, ktorá je určená do vlastných rúk, tomu, kto je oprávnený za danú Zmluvnú stranu konať, ostatné písomnosti ktorémukoľvek jej zamestnancovi, ktorý písomnosti prijme na adrese určenej na doručovanie.

7. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ bezodkladne po nadobudnutí účinnosti Zmluvy najneskôr však do troch (3) pracovných dní protokolárne odovzdá Nájomcovi Predmet nájmu na základe písomného protokolu o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu. Predmetom tohto protokolu bude vymedzenie stavu, v akom sa Predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania Nájomcovi.
2. Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený s technickým stavom Predmetu nájmu a v tomto stave ho bez výhrad preberá do užívania.
3. Nájomca bude užívať Predmet nájmu riadnym a hospodárnym spôsobom, bude ho chrániť pred poškodením a zničením, bude dodržiavať všeobecne platné predpisy, vzťahujúce sa na Predmet nájmu. Nájomca smie užívať Predmet nájmu len na účely uvedené v tejto Zmluve.
4. Nájomca je zodpovedný za všetky škody na predmete nájmu, ako i na spoločných priestoroch a zariadeniach, ktoré spôsobí sám, jeho zamestnanci a cudzie osoby, ktoré sa zdržujú v prenajímaných priestoroch na základe pokynu nájomcu, alebo s jeho vedomím, alebo v súvislosti s účelom nájmu.
5. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné.

6. Nájomca nesmie predmet nájmu prenajať tretím osobám.
7. Prenajímateľ vyhlasuje, že nehnuteľnosť, v ktorej sa nachádzajú prenajímané nebytové priestory, je poistená proti požiaru a živelným pohromám. Poistné z tohoto titulu bude počas nájomného pomeru znášať prenajímateľ.
8. Nájomca sa zaväzuje poistiť na vlastné náklady svoj majetok v predmete nájmu počas trvania nájmu. Ak to neurobí, je nájomca zodpovedný za škody vzniknuté na majetku nájomcu v predmete nájmu, ako aj za škodu, ktorá vznikne na budove prenajímateľa.
9. Nájomca je povinný vybaviť prenajaté priestory hasiacimi prístrojmi a hasiacou technikou zodpovedajúcou vykonávanej činnosti a zabezpečiť v zákonných lehotách revízie týchto hasiacich prístrojov a techniky.
10. Nájomca je v rámci zabezpečenia plnenia vyššie uvedených úloh a opatrení povinný a/ oboznámiť sa a riadiť sa dokumentáciou požiarnej ochrany spracovanou prenajímateľom, b/ zabezpečiť nástupné a pravidelné periodické školenia svojich zamestnancov o ochrane pred požiarom.
11. Všetky úpravy v predmete nájmu, vrátane úpravy vnútorného vybavenia patriaceho prenajímateľovi, sa môžu vykonať len s písomným súhlasom prenajímateľa. Úpravy vnútorného vybavenia obstarané nájomcom na jeho náklady si môže nájomca po skončení nájmu zobrať so sebou, ak tým nedôjde k poškodeniu alebo znehodnoteniu predmetu nájmu oproti stavu pri začatí nájmu. Demontáž takýchto úprav vykoná nájomca na vlastné náklady najneskôr do dňa skončenia nájmu; ak nájomca demontáž na vlastné náklady v tejto lehote nevykoná, je prenajímateľ oprávnený vykonať ju na náklady nájomcu.
12. Malé opravy a doplnenia vybavenia predmetu nájmu (doplnenia do predchádzajúceho stavu) je povinný nájomca vykonať na vlastné náklady (opravy a doplnenia, ktorých náklady pri jednej oprave alebo doplnení jednej veci nepresiahnu 100,- eur). Väčšie opravy, údržbu a technický servis vykonáva prenajímateľ na vlastné náklady.
13. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby opráv, údržby a technického servisu, ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť, alebo obmedzenú možnosť / užívať predmet nájmu pre vady, ktoré včas neoznámil prenajímateľovi. Ak potreba takýchto opráv, údržby a servisu bola spôsobená nájomcom, prenajímateľ ich vykoná na náklady nájomcu.
14. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať predmet nájmu a uviesť predmet nájmu do stavu, zodpovedajúcemu pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcovi, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to ku dňu ukončenia nájomného vzťahu. Vrátenie predmetu nájmu sa považuje za riadne ukončené iba v tom prípade, ak nájomca vráti všetky kľúče od predmetu nájmu. Inak je prenajímateľ oprávnený vymeniť všetky zámky na účet nájomcu.
15. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať odbornú prehliadku predmetu nájmu v priebehu doby nájmu po dohode s nájomcom, a to počas obvyklých hodín pracovného dňa, a to aj v sprievode iných osôb, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva, zistenia spôsobu užívania predmetu nájmu, ako aj uskutočňovania prác potrebných pre stavebné úpravy a opravy predmetu nájmu a odstránenia akejkoľvek škody a prekážky.

8. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že majú spôsobilosť na právne úkony, že si Zmluvu pred jej podpisom riadne prečítali a jej obsahu porozumeli, že Zmluva bola uzavretá po vzájomnej dohode v súlade so zákonom, s ich slobodnou vôľou, vážne, určite a nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluva je na znak súhlasu podpísaná oboma Zmluvnými stranami.
2. Zmluva bola schválená Obecným zastupiteľstvom obce Ihľany dňa 27. 06. 2025.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom po dni jej zverejnenia.

4. Akékoľvek zmeny obsahu Zmluvy, môžu byť vykonané iba formou písomného očíslovaného dodatku podpísaného oboma Zmluvnými stranami.
5. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné a/alebo neúčinné, a dôvod tejto neplatnosti sa nevzťahuje na celú Zmluvu, nemá takáto neplatnosť a/alebo neúčinnosť za následok neplatnosť a/alebo neúčinnosť ďalších ustanovení Zmluvy, alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa obe Zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením. Členenie Zmluvy a jej titulky nie sú pre výklad Zmluvy podstatné.
6. Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) vyhotoveniach, z ktorých Prenajímateľ obdrží jedno (1) vyhotovenie a Nájomca jedno (1) vyhotovenie.

Za Prenajímateľa:

V Ihľanoch, dňa 30. 07. 2025



.....
Ing. Ondrej Čopjak, starosta obce Ihľany

Za Nájomcu:

V Ihľanoch, dňa 30. 07. 2025

.....
MUDr. Matúš Krempaský, konateľ spoločnosti