

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá v zmysle § 720 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v spojení so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

medzi účastníkmi:

Prenajímateľ: **Obec Podhájska**
IČO: 00309192
so sídlom: Zdravotnícka 322/2, 941 48 Podhájska
konajúca prostredníctvom: Mgr. Roman Ivan - starostom obce
Bankové spojenie: VÚB a. s. Nové Zámky
IBAN: SK 33 0200 0000 0001 7572 7172

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Lekáreň Kristínka, s.r.o.**
Sídlo: Jazdecká 18, 940 80 Nové Zámky, Slovenská republika
IČO: 44 638 272
konajúca prostredníctvom: Mgr. Viera Maczvaldová, konateľ
spoločnosti

(ďalej ako „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej ako „zmluvné strany“)

Preambula

Zmluvné strany vyhlasujú, že prenajímateľ sa rozhodnutím Okresného úradu Nové Zámky, katastrálny odbor zo dňa 29.10.2020 stal výlučným vlastníkom nehnuteľnosti evidovanej na LV č. 1930 vedenom Okresným úradom Nové Zámky, katastrálnym odborom, kat. úz.: Svätuška, obec: Podhájska ako stavba so súpisným číslom 777, druh stavby: Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia, popis stavby: Lekáreň postavená na parcele reg. „C“ č. 646/8, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 47 m². Zároveň zmluvné strany vyhlasujú, že uvedenú nehnuteľnosť, teda stavbu so súpisným číslom 777, druh stavby: Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia, popis stavby: Lekáreň odo dňa 29.10.2020 nepretržite užíva nájomca, a to za účelom prevádzkovania lekárne.

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov:

- a) nebytové priestory o výmere 39,73 m² nachádzajúce sa v stavbe so súpisným číslom: 777, druh stavby: budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia, popis stavby: lekáreň, postavenej na parc. reg. „C“ č.: 646/8, druh pozemku – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 47 m² vedenej na Okresnom úrade Nové Zámky, katastrálny odbor na LV č.: 1930 pre kat. úz.: Svätuša,
- b) nebytové priestory a to kancelárie, obslužná miestnosť, skladové priestory a WC spoločne o výmere 82,08 m² nachádzajúce sa v stavbe so súpisným číslom: 500, druh stavby: budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia, popis stavby: zdravotné stredisko, postavenej na parc. reg. „C“ č.: 646/3, druh pozemku – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4 488 m² vedenej na Okresnom úrade Nové Zámky, katastrálny odbor na LV č.: 1 pre kat. úz.: Svätuša
(ďalej spolu ako „predmet nájmu“).

2. Prenajímateľ prenecháva touto zmluvou nájomcovi do užívania za odplatu predmet nájmu bližšie špecifikovaného v bode 1 tohto článku tejto zmluvy ako :nebytové priestory o výmere 39,73 m² nachádzajúce sa v stavbe so súpisným číslom: 777 v k. ú. Svätuša a nebytové priestory a to kancelárie, obslužná miestnosť, skladové priestory a WC spoločne o výmere 82,08 m² nachádzajúce sa v stavbe so súpisným číslom: 500, k. ú. Svätuša, za účelom prevádzkovania lekárne.
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že oboznámil nájomcu so stavom predmetu nájmu špecifikovanom v bode 1 tohto článku tejto zmluvy, že predmet nájmu sa nachádza v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania na základe tejto zmluvy.
4. Nájomca prehlasuje, že so stavom predmetu nájmu sa oboznámil, že predmet nájmu je v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania, a že predmet nájmu v tomto stave ako stojí a leží preberá do svojho užívania.
5. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajatý priestor výlučne na dohodnutý účel.

Čl. II

Doba nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu neurčitú.
2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len za dohodnutým účelom, len za účelom prevádzkovania lekárne.
3. K odovzdaniu a prevzatiu predmetu nájmu dôjde na základe preberacieho a odovzdávacieho protokolu. Predmetom protokolu je vymedzenie stavu v akom sa predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania nájomcovi.

Čl. III

Cena a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli na cene nájmu nebytových priestorov uvedených v článku I. bode 1. písm. a) tejto zmluvy ročne vo výške 6,64 €/m², t.j. v celkovej výške 263,81 €/rok (slovom dvestošesťdesiattri eur osemdesiatjeden eurocentov).

2. Zmluvné strany sa dohodli na cene nájmu nebytových priestorov uvedených v článku I. bode 1. písm. b) tejto zmluvy ročne vo výške 6,64 €/m², t.j. v celkovej výške 545,01 €/rok (slovom päťstoštyridsaťpäť eur jeden eurocentov)
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné je splatné vždy do 31.októbra toho ktorého roka, za ktorý kal. rok sa nájomné platí na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Nájomca je povinný platiť nájomné riadne a včas na účet prenajímateľa, vedený vo VÚB a.s. Nové Zámky, IBAN: SK 33 0200 0000 0001 7572 7172
4. Nájomca bude uhrádzať pomernú časť nákladov z celkových nákladov zdravotného strediska nasledovným podielom:

Elektrika	20%
Plyn	13%
Voda, septik	10%

Faktúra za spotrebovanú energiu a vodné, stočné, bude vyhotovená na základe vyúčtovacích faktúr, ktorých kópie budú súčasťou tejto faktúry.

5. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi za obdobie od 29.10.2020 do 31.12.2021, t.j. za 429 dní sumu vo výške 845,78 €, slovom: osemstoštyridsaťpäť eur sedemdesiatosem eurocentov, a to z titulu náhrady za užívanie nehnuteľnosti uvedenej v preambule tejto zmluvy na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v lehote stanovenej vo faktúre prenajímateľa.
6. V prípade, ak nájomca sa dostane do omeškania s platením platieb podľa tohto článku, vrátane aj náhrady za užívanie nehnuteľnosti podľa bodu 5 tohto článku tejto zmluvy, prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu úroky z omeškania v zákonom stanovenej výške.

Čl. IV. Ukončenie nájmu

1. Nájom sa skončí:
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu bez udania dôvodu
 - c) písomnou výpoveďou prenajímateľa pre omeškanie nájomcu
 - d) odstúpením.
2. Prenajímateľ a nájomca sú oprávnení písomne vypovedať túto zmluvu bez udania dôvodu, pričom výpovedná doba je 3 mesiace, ktorá začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane.
3. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu v prípade omeškania nájomcu s platením nájomného alebo nákladov za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, pričom výpovedná doba je 1 mesiac, ktorá začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane.
4. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná.

5. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenájomcovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda.
6. Nájomca je povinný odovzdať prenájomcovi predmet nájmu najneskôr v deň skončenia nájmu v stave takom, ako ho prebral od prenájomcu, pričom všetky náklady potrebné k uvedeniu predmetu nájmu do pôvodného stavu znáša v celom rozsahu nájomca. O odovzdaní predmetu nájmu prenájomca spíše zápisnicu v dvoch vyhotoveniach, ktorej jedno vyhotovenie odovzdá nájomcovi ako potvrdenie o odovzdaní predmetu nájmu.

Čl. V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s technickým stavom prenajatých nebytových priestorov a v tomto stave ich bez výhrad preberá do užívania.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu len na za dohodnutým účelom. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do užívania alebo do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu.
3. Nájomca je povinný prenájomcu bezodkladne informovať o vzniku škody (prípadne poistnej udalosti).
4. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklou údržbou predmetu nájmu a drobné opravy, najmä drobné opravy súvisiace s užívaním predmetu nájmu, zariadenia a vybavenia ako aj výmeny jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia.
5. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie platných právnych predpisov o požiarnej ochrane, bezpečnosti, ochrane zdravia a životného prostredia v plnom rozsahu, ako aj ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
6. Nájomca je povinný chrániť predmet nájmu pred poškodením, a nahradiť škody, ktoré vzniknú prenájomcovi porušením povinnosťami nájomcom mu vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zo všeobecne záväzného právneho predpisu.
7. Nájomca je povinný ohlásiť prenájomcovi všetky zmeny týkajúce sa jeho obchodného mena, sídla, IČO a ďalších identifikačných údajov, s doložením overených fotokópií dokladov preukazujúcich uvedené zmeny a to najneskôr do konca príslušného mesiaca, v ktorom k uvedenej zmene došlo.
8. Nájomca je povinný umožniť osobám povereným prenájomcom vstup do predmetu nájmu za účelom overenia jeho technického stavu a spôsobu jeho užívania. Nájomca sa súčasne zaväzuje, že v čase minimálne 1 mesiaca pred ukončením platnosti a účinnosti tejto zmluvy umožní vstup do predmetu nájmu prenájomcovi a osobám ním povereným a záujemcom o využitie predmetu nájmu.
9. Akékoľvek stavebné úpravy predmetu nájmu môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenájomcu a na základe platného stavebného povolenia, alebo akéhokoľvek iného oprávnenia potrebného na ich vykonanie.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky oznámenia, návrhy, výzvy či iné písomnosti týkajúce sa tejto Zmluvy sa zmluvné strany zaväzujú doručovať si na adresu sídla

adresáta uvedenú v záhlaví tejto zmluvy a to osobne, doporučené poštou alebo kuriérskou doručovateľskou službou. Zmluvné strany sa dohodli, že za doručení sa považuje aj zásielka, ktorá bola príslušnou zmluvnou stranou odmietnutá, príp. nebola vyzdvihnutá na pošte v lehote určenej k vyzdvihnutiu zásielky; za deň doručenia sa bude považovať posledný deň lehoty určenej k vyzdvihnutiu zásielky na pošte. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že aj odmietnutá zásielka sa bude považovať za doručení, pričom deň odmietnutia zásielky sa bude považovať za deň doručenia zásielky adresátovi.

Čl. VI. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy sa všetky predchádzajúce nájomné zmluvy uzavreté medzi zmluvnými stranami zrušia a to v plnom rozsahu.
2. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a subsidiárne ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
3. Akékoľvek zmeny obsahu zmluvy, môžu byť vykonané iba formou obojstranne podpísaného písomného a očíslovaného dodatku k zmluve.
4. Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa osobitného predpisu.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola spísaná podľa ich skutočnej, slobodnej a vážnej vôle, sú plne spôsobilí na právne úkony a ich zmluvná voľnosť nebola ničím a nikým obmedzená. Zmluvu si prečítali, s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.
6. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z toho jeden obdrží nájomca a jeden prenajímateľ.
7. Nájomná zmluva bola schválená Uznesením obecného zastupiteľstva obce Podhájska č. XXII/2/2021 zo dňa 29.11.2021 a Uznesením obecného zastupiteľstva obce Podhájska č. XXIII/8/2021 zo dňa 15.12.2021.

V Podhájskej, dňa 30.12.2021

V Podhájskej, dňa 30.12.2021

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Obec Podhájska
Mgr. Roman Ivan
starosta obce

.....
Lekáreň Kristínka, s.r.o.
Mgr. Viera Maczvaldová
konateľ