Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v súlade so Zákonom SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení a Zákonom č. 116/1990 zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení

I. Zmluvné strany

Názov:	Obec Nové Sady
Sídlo:	Obecný úrad Nové Sady 177, 951 24 Nové Sady
Zastúpená:	Patrik Matušík – starosta obce
IČO:	00308340
DIČ:	2021102864
Bankové spojenie:	Prima banka Slovensko, a. s.
Číslo účtu:	SK65 5600 0000 0009 8939 3001
Tel.:	0910 925 873, 037/7894864
Email:	obecnyurad@novesady.sk

(ďalej len ako prenajímateľ)

a

Názov:	PharmaVitae s. r. o.
Sídlo:	Topoľová 1893/34, 955 01 Topoľčany
Zastúpená:	PharmDr. Juraj Vitkovský
IČO:	55 378 242
Bankové spojenie:	Tatra banka a. s.
Číslo účtu:	SK53 1100 0000 0029 4914 7198

(ďalej len nájomca)

uzatvárajú túto zmluvu za týchto podmienok

II. Úvodné ustanovenia

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom budovy Obecného úradu v Nových Sadoch, súpisné číslo 177, na pozemku parc. číslo 94/4 v katastrálnom území Nové Sady, zapísanej na LV č. 946 Katastrálnym úradom v Nitre.

III. Predmet nájmu

Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je nájom priestorov v budove uvedenej v článku II. tejto zmluvy za účelom užívania nebytových priestorov zo strany nájomcu. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory pozostávajúce z priestorov lekárne o celkovej podlahovej ploche 110 m², ktoré sú v stave spôsobilom na dohodnutý účel nájmu.

IV. Účel nájmu

Predmet nájmu špecifikovaný v článku II. tejto zmluvy je nájomca oprávnený využívať len na dohodnutý účel, ktorým je prevádzkovanie lekárne a s tým spojené poskytované služby pre občanov, zabezpečovanie zdravotníckych služieb, administratívne a skladovacie činnosti súvisiace s prevádzkovaním lekárne. Prenajímateľ súhlasí s vyššie uvedenými činnosťami za podmienky, že k prevádzkovaniu tejto činnosti dostane nájomca povolenia príslušných orgánov v súlade s právnymi predpismi SR.

V. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 10 rokov s opciou na ďalších 10 rokov s účinnosťou od 1. júla 2023.
2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou môže zaniknúť:
   a) Nájom dojednaný na určitý čas sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.
   b) Písomnou dohodou zmluvných strán.
   c) Odstúpením od zmluvy niektorou zo zmluvných strán.
   d) Výpoveďou zmluvy zo strany prenajímateľa z osobitne odôvodnených a závažných dôvodov.
   e) Výpovedná lehota je tri mesiace, počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane. Dňom právoplatného skončenia nájomného vzťahu sa všetky pohľadávky prenajímateľa voči nájomcovi stávajú splatnými. Nájomca je povinný ich do 15 dní od skončenia zmluvného vzťahu vysporiadať. Do uplynutia posledného dňa nájmu je nájomca povinný nebytový priestor bez zbytočného odkladu vysťahovať a odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom mu bol prenechaný s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, avšak v stave spôsobilom na dohodnutý účel nájmu. Ak v termíne skončenia nájmu nájomca predmet nájmu nevysťahuje, súhlasí s tým, aby tak na jeho náklady a zodpovednosť urobil prenajímateľ sám alebo prostredníctvom tretej osoby. Na všetky úkony s tým súvisiace splnomocňuje nájomca prenajímateľa. Prenajímateľ má v tejto súvislosti nárok na nájomné od nájomcu až do doby vysťahovania predmetu nájmu.
   f) Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy ak sa predmet nájmu stane nespôsobilým na užívanie v zmysle tejto zmluvy bez zavinenia nájomcu.

VI. Nájomné

1. Nájomné je stanovené na **18,26 €** za m² a rok, pričom v cene nájmu nie sú zahrnuté ostatné služby a náklady súvisiace s prevádzkovaním dohodnutej činnosti (napr. dodávka plynu, vody, elektriny, odvoz odpadu, upratovanie, drobná bežná údržba priestorov a ich udržiavanie v hygienicky spôsobilom stave na predmet činnosti).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude prenajímateľ fakturovať štvrťročne. Nájomné je splatné k 30. dňu prvého mesiaca daného štvrťroka prevodom na účet prenajímateľa uvedeného v článku I. zmluvy.
3. Prenajímateľ má záložné právo k hnuteľným veciam nájomcu, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu, ak nájomca neuhradí nájomné, prípadne zálohové platby ani po obdržaní upomienky. Týmto nájomca splnomocňuje prenajímateľa na všetky úkony súvisiace s predajom hnuteľného majetku.

VII. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje vykonávať pravidelnú úhradu nájomného a zálohových platieb za poskytovanie služieb súvisiacich s predmetom nájmu.
2. Nájomca bude platiť na základe vystavených faktúr prenajímateľom zálohové platby za elektrickú energiu vo výške 150 € štvrťročne nasledovne:
   a) za I. štvrťrok do 30. januára,
   b) za II. štvrťrok do 30. apríla,
   c) za III. štvrťrok do 30. júla,
   d) za IV. štvrťrok do 30. októbra

   a vyúčtovanie za spotrebu elektrickej energie na základe vlastnej spotreby nameranej na podružnom elektromere pri každej vyúčtovacej faktúre od aktuálneho dodávateľa elektrickej energie.
3. Nájomca bude platiť na základe vystavených faktúr prenajímateľom zálohové platby za zemný plyn vo výške 200 € štvrťročne nasledovne:
   a) za I. štvrťrok do 30. januára,
   b) za II. štvrťrok do 30. apríla,
   c) za III. štvrťrok do 30. júla,
   d) za IV. štvrťrok do 30 októbra

   a vyúčtovanie za spotrebu zemného plynu na základe spotreby podľa každej vyúčtovacej faktúry od dodávateľa zemného plynu v pomere 27 % z celkovej spotreby zemného plynu spotrebovaného na prízemí budovy.
4. Nájomca bude platiť za spotrebu vody za 1 m³ mesačne a fakturovať sa bude štvrťročne nasledovne:
   a) za mesiace XII., I. a II. do 30. marca
   b) za mesiace III., IV. a V. do 30. júna
   c) za mesiace VI., VII. a VIII. do 30. septembra
   d) za mesiace IX., X. a XI. do 30. decembra.
5. Jedenkrát ročne v poslednom štvrťroku bude nájomcovi prenajímateľom vyfakturovaný poplatok za vytiahnutie žumpy.
6. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu len na účel definovaný v článku IV. tejto zmluvy. Nájomca nemôže zmeniť účel nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
7. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie. Náklady súvisiace s obvyklým udržiavaním a náklady spojené s drobnými opravami a bežnou údržbou predmetu nájmu znáša nájomca.
8. Akékoľvek podstatné zmeny predmetu nájmu je nájomca oprávnený vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a v rozsahu uvedenom v tomto písomnom súhlase.
9. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu spôsobom rešpektujúcim právne normy a ustanovenia zákonov súvisiacich napríklad s ochranou životného prostredia, stavebných činností alebo práv dotknutých právnických a fyzických osôb.
10. Nájomca sa zaväzuje v nebytovom priestore zabezpečiť plnenie úloh požiarnej ochrany, dodržiavanie predpisov na ochranu zdravia a bezpečnosti pri práci, hygieny prevádzky a to počas celého trvania doby nájmu. V prípade, že porušením vyššie uvedených predpisov došlo k vzniku škôd, zodpovedá za ňu v plnom rozsahu nájomca. V tejto súvislosti sa nájomca zaväzuje poskytnúť prenajímateľovi kľúče od všetkých

priestorov, ktoré sú predmetom nájmu. Prenajímateľ je povinný kľúče uchovávať v zapečatenej obálke a ich použitie bezodkladne oznámiť nájomcovi.

11. Nájomca je povinný zabezpečiť vývoz nebezpečného odpadu, ak takýto pri výkone predmetu jeho činnosti vzniká, samostatnou zmluvou s poskytovateľom týchto služieb.
12. Nájomca sa zaväzuje v opodstatnených prípadoch umožniť prenajímateľovi, prípadne ním povereným osobám vstup do prenajatých priestorov.
13. Nájomca nemôže k predmetu nájmu zriadiť záložné právo, ani nijako inak ho zaťažiť.
14. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu skutočnosti, ktoré môžu viesť k vzniku škôd na predmete nájmu v dôsledku nečinnosti (napr. opravy väčšieho rozsahu).
15. Nájomca nesmie prenechať predmet nájmu tretej osobe.
16. Zmluvné strany sa dohodli, že odpisy majetku, ktorý je predmetom zmluvy uskutočňuje prenajímateľ.
17. Doručovanie akýchkoľvek písomností obidvomi zmluvnými stranami sa rozumie doručovanie poštou, kuriérom alebo osobne. Za deň doručenia sa rozumie deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú zásielku prevziať, alebo v ktorý uplynie márna lehota na doručovanie, alebo v deň, ktorý zamestnanec pošty vyznačí na zásielke „adresát neznámy", „adresát odsťahovaný" a pod. Obidve zmluvné strany môžu doručovať zásielky aj osobne do miesta vykonávania činnosti ktorejkoľvek zo zmluvných strán. Pre potreby doručovania poštou sa použijú adresy uvedené v čl. I tejto zmluvy. V prípade akejkoľvek zmeny adresy určenej na doručovanie ktoroukoľvek zo zmluvných strán, sa táto zaväzuje bezodkladne informovať druhú zmluvnú stranu. Takáto zmena je dôvodom pre podpis dodatku k tejto zmluve.

VIII. Záverečné dojednania

1. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať len so súhlasom obidvoch zmluvných strán formou očíslovaných písomných dodatkov.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a táto je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle.
3. Táto zmluva bola vyhotovená v štyroch rovnopisoch, pričom nájomca obdrží dva a prenajímateľ taktiež dva rovnopisy.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvomi zmluvnými stranami. Podmienkou jej účinnosti je zverejnenie na webovom sídle prenajímateľa.

V Nových Sadoch dňa 31.5.2023

[redacted]

.....

Prenajímateľ
Obec Nové Sady v zastúpení
Patrik Matušík – starosta

OBEC NOVÉ SADY

V Nových Sadoch dňa 31.5.2023

[redacted]

PharmaVitae s. r. o.
Topoľová 1893/34, 955 01 Topoľčany
IČO: 55 378 242

.....

nájomca
PharmaVitae s. r. o.
PharmDr. Juraj Vitkovský