

ZMLUVA O PRENÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: **OBEC Závod**
Obecný úrad Závod
Sokolská 243, 908 72 Závod
IČO: 00 310 158
Zastúpená: Ing. Peter Vrablec, starosta obce

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **LEKIM s. r. o.**
So sídlom: Orechová 15, 900 55 Lozorno
IČO: 36 786 446
Zapísaný v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, odd.: Sro, vložka
č.: 46290/B
Zastúpený: konateľom Pharm. Dr. Janou Kimličkovou

(ďalej len ako „nájomca“)

uzatvárajú dnešného dňa podľa ustanovenia § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov túto zmluvu o nájme nebytových priestorov s nasledovným obsahom:

Čl. I. **Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory – v budove bývalého kultúrneho domu - nájomný priestor na prízemí o výmere 115,77 m², nachádzajúci sa v budove obchodu a služieb, Štúrova ul. č. súp. 668, v obci Závod, na pozemku parc. č. 528, pozemok vedený Okresným úradom, katastrálnym odborom Malacky, na liste vlastníctva č. 1465, pre obec Závod, katastrálne územie Závod.

2. List vlastníctva tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy. Predmet nájmu sa skladá z týchto miestností: Zádverie – 3,82 m², Oficina – 41,68 m², kancelária – 10,33 m², WC – 2,79 m², Kotolňa – 5,40 m², Sprchy – 7,20 m², Laboratórium – 7,97 m², umyváreň – 7,67 m², chodba – 5,55 m², sklad – 10,72, šatňa 8,51 m², zádverie – 4,13 m². Predmet nájmu je bližšie zobrazený v situačnom nákrese, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy, ako jej neoddeliteľná súčasť.

Čl. II. **Účel nájmu**

1. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory uvedené v Čl. I., bod 1 tejto zmluvy v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, a to pre svoju podnikateľskú činnosť v súlade s predmetom činnosti uvedenom v obchodnom registri, na účely: **Lekáreň**. Prenájom schválilo Obecné zastupiteľstvo v Závode uznesením OZ č. 66/2003 zo dňa 19. 9. 2003.

Čl. III. **Doba nájmu**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2020 s možnosťou predĺženia prednostne s nájomcom.

2. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú strany fyzickou prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ odovzdávací

protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany. Prípadné nedostatky predmetu nájmu obsiahnuté v tomto protokole, budú odstránené vo vzájomne dohodnutej lehote, pokiaľ dohodnutá lehota nie je platí, že najneskôr do 10 kalendárnych dní pri vadách, ktorých oprava / odstránenie znesie odklad a pri vadách, ktorých včasné odstránenie môže spôsobiť na predmete nájmu škodu, tak v deň zistenia vady, najneskôr nasledujúci pracovný deň.

Čl. IV. Nájomné

1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy sa stanovuje podľa platného Všeobecne záväzného nariadenia obce Závod o výške nájmu za prenájom pozemkov, bytových a nebytových priestorov vrátane dodatkov vo výške 5,- EUR/1 m²/rok, t. j. v celkovej výške: 578,85 EUR (slovom: päťstopäťdesiat eur) prenajatej plochy/rok.

Ročná úhrada:

Nájomné 578,85 EUR

Štvrťročné úhrady:

Nájomné 1. štvrťrok – 144,72 EUR
Nájomné 2. štvrťrok – 144,71 EUR
Nájomné 3. štvrťrok – 144,71 EUR
Nájomné 4. štvrťrok – 144,71 EUR

2. Nájomné je splatné štvrťročne, a to najneskôr do 15-teho dňa druhého mesiaca príslušného štvrťroka (do 15. februára, 15.mája, 15. augusta, 15. novembra) i bez doručenia faktúry alebo vyúčtovania prenajímateľa. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa č. ú. v tvare IBAN: SK97 5600 0000 0032 0325 0003 alebo deň prevzatia hotovosti do pokladnice prenajímateľa.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo upraviť jednostranne nájomné v prípade, ak obec Závod schváli v rámci svojich kompetencií nové sadzby nájomného. Novú výšku nájomného oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne a nájomca je povinný takúto zmenu bez ďalšieho akceptovať, s čím nájomca súhlasí.

4. V prípade, že sa nájomca omešká s úhradou nájomného, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvný úrok z omeškania vo výške 0,05 % z nezaplatennej sumy za každý aj začatý deň omeškania, a to odo dňa nasledujúceho po dni splatnosti, až do dňa zaplatenia omeškanej sumy v plnej výške.

Čl. V. Úhrada služieb spojených s nájmom nebytových priestorov

1. Prenajímateľ bude poskytovať nájomcovi nasledovné služby: dodávku pitnej vody.

2. Úhrada za služby spojené s nájmom bude uhrádzaná bezodkladne po predložení vyúčtovania zo strany prenajímateľa, obvykle 2x ročne na základe predložených vyúčtovacích faktúr podľa skutočnej spotreby, ktoré je nájomca povinný zaplatiť počas doby splatnosti faktúr.

Čl. VI. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný:

- odovzdať predmet nájmu uvedený v Čl. 1, bod 1 tejto Zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel,
- umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom,
- zabezpečiť udržiavanie podstaty budovy a pozemkov,
- riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve.

2. Prenajíateľ je oprávnený:

- a) vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa predmetu nájmu počas trvania tejto nájmovej zmluvy len so súhlasom nájomcu,
- b) poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami zmluvy a ďalšími právnymi a všeobecne záväznými právnymi predpismi, a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov, avšak vždy za prítomnosti nájomcu.

3. Nájomca je povinný:

- a) užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou, zmeniť dohodnutý účel užívania je možné len s písomným súhlasom prenajíateľa,
- b) užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť ich poškodenia alebo zničenia,
- c) zabezpečiť obvyklé udržiavanie prenajatých nebytových priestorov nachádzajúcich sa v predmete nájmu a uhrádzať náklady na túto obvyklú údržbu do sumy najviac 150,- EUR mesačne,
- d) oznámiť prenajíateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajíateľ / oprava, ktorá podľa odhadu presiahne 150,- EUR / a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla,
- c) písomne oznámiť prenajíateľovi v lehote do 5 dní od vzniku zmeny údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia / zmena oprávnenia, zrušenie oprávnenia, zmena miesta podnikania, zmena obchodného mena, začatie reštrukturalizačného alebo konkurzného konania, začatie likvidácie spoločnosti a pod. /
- d) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajíateľa, v opačnom prípade nájomca zodpovedá za vzniknutú škodu v plnej výške a je povinný ju bezodkladne po vyčíslení prenajíateľom prenajíateľovi uhradiť.

4. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a prenajíateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.

5. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani časť prenajatých priestorov do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa.

6. Prenajíateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.

Čl. VII. Skončenie nájmu

1. Prenajíateľ a nájomca sa dohodli, že v prípade, ak nájomca alebo prenajíateľ najneskôr 3 mesiace pred skončením doby nájmu písomne neoznami druhej zmluvnej strane, že na ďalšom trvaní nájmu nemá záujem, má sa za to, že doba nájmu sa za rovnakých podmienok predlžuje o ďalšie 3 roky.

2. Prenajíateľ a nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím času len z dôvodov uvedených v §9 ods. 2 a 3 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov.

3. Výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

4. Nájom je možné skončiť kedykoľvek na základe písomnej dohody obidvoch zmluvných strán.

Čl. VIII.
Závěrečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov na základe dohody zmluvných strán.
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákonom č. 116/1999 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
4. Pôvodná nájomná zmluva uzavretá dňa 1. 1. 2003 medzi prenajímateľom a nájomcom vrátane dodatkov sa ruší dňom podpísania tejto nájomnej zmluvy zmluvnými stranami a nahrádza ju v plnom rozsahu.
5. Táto zmluva sa vyhotovuje v troch rovnopisoch, 1x pre prenajímateľa a 2x pre nájomcu.

V Závode, dňa

.....
Prenajímateľ

.....
nájomca

Prílohy:

1. List vlastníctva
2. Situačný náčrt