



ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, zákona č. 138/1991 Z.z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“), s prihladením na Uznesenie Obecného Zastupiteľstva v Šarišských Michaľanoch č. XXXI-10/2018 zo dňa 29.10.2018

Zmluvné strany

Prenajímateľ :

(vlastník)

Obec Šarišské Michaľany

Sídlo: ul. Kpt. Nálepku 18, 082 22 Šarišské Michaľany

IČO: 327 808

Zastúpený: Ing. Vincent Leššo

Bankové spojenie : VUB Prešov

Číslo účtu: 2226572/0200

IBAN: SK76 0200 0000 0000 0222 6572

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca :

DANMARK-MN, s.r.o.

Sídlo : Puškinova 616/19, 083 01 Sabinov

Zastúpený : PharmDr. Dana Štrusová, konateľ

IČO : 52 017 583

Zapísaný : OR OS Prešov, Oddiel: Sro,
Vložka číslo 37216/P

Telefón:

E- mail:

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

IBAN:

(ďalej len „nájomca“)

Čl. I

Predmet zmluvy

1.1/

Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľného majetku zapísaného v katastri nehnuteľností Okresným úradom v Sabinove, Katastrálnym odborom na LV č. 1202 pre k.ú. Šarišské Michaľany, nachádzajúceho sa **v stavbe Nákupného strediska s. č. 169 postavenej na pozemku s parcelným ČKN 486/2** a to:

- **nebytových priestorov na prízemí o celkovej výmere 111,04 m²,**

1.2/ Predmet zmluvy – **nebytové priestory na prízemí nákupného strediska o celkovej výmere 111,04 m²** vrátane vnútorného vybavenia a zariadenia - sa prenajíma v súlade s § 9a) ods. 9 písm. c) zákona o majetku obcí. Nájom bol schválený obecným zastupiteľstvom uznesením č. XXXI-10/2018 zo dňa 29.10.2018 (ďalej len „uznesenie obecného zastupiteľstva,,).

Čl. II

Účel nájmu

2.1/ Nájomca bude predmet nájmu podľa tejto zmluvy užívať za účelom **prevádzky lekárne na poskytovanie lekárenskej starostlivosti.**

Čl. III

Doba nájmu, skončenie nájmu

3.1/ Táto zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú**. Nájom sa skončí odstúpením, výpoveďou alebo dohodou zmluvných strán.

3.2/ Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Pri nedodržaní písomnej formy je výpoveď neplatná.

3.3/ Výpovedná lehota je tri mesiace, okrem prípadu uvedeného v bode 4.3/ a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, kedy bola doručená písomná výpoveď druhej zmluvnej strane. Túto lehotu je možné skrátiť alebo predĺžiť len dohodou zmluvných strán.

3.4/ Odstúpenie od zmluvy je možné z dôvodov a za podmienok uvedených v § 679 Občianskeho zákonníka.

Čl. IV

Nájomné

4.1/ **Výška nájomného** je medzi účastníkmi zmluvného vzťahu dohodnutá na **ročnú** sumu **1 135,15 €** (slovom: tisícotridsaťpäť EUR pätnásť centov).

4.2/ Nájomné bude splatné **vopred** a to **mesačne** vždy ku 5. dňu mesiaca na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy. Výška mesačného nájomného predstavuje sumu **94,59 €**.

4.3/ Ak bude nájomca v omeškaní s platením nájomného je povinný zaplatiť prenajímateľovi **úrok z omeškania** v súlade s nariadením vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného alebo s platením za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom o viac ako jeden mesiac je prenajímateľ oprávnený dať nájomcovi **výpoveď v jednomesačnej výpovednej lehote**.

4.4/ Výška nájomného podľa bodu 4.1/ bude každoročne **valorizovaná** v nadväznosti na mieru inflácie vyhlásenú štatistickým úradom v danom roku za rok predchádzajúci a to najneskôr do **30.6.** daného roku. Valorizácia podľa predchádzajúcej vety bude realizovaná oznámením - jednostranným úkonom prenajímateľa, musí byť riadne zdokladovaná údajom

štatistického úradu a nájomca sa zaväzuje akceptovať takúto úpravu výšky nájomného. Nedoplatok na nájomnom za daný rok, ktorý vznikne z titulu valorizácie, uhradí nájomca v lehote splatnosti najbližšieho nájomného po prevzatí oznámenia.

4.5/ V cene nájmu **nie sú** zahrnuté náklady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov.

Čl. V

Služby spojené s nájmom a ich úhrada

5.1/ Nájomca si zabezpečí na svoje náklady dodávku elektrickej energie, tepla, vody, plynu a teplej úžitkovej vody do prenajatých priestorov. Za týmto účelom je povinný uzatvoriť zmluvný vzťah s príslušnými dodávateľmi, ak to prikazuje a umožňuje príslušný právny predpis alebo interný postup dodávateľa, k čomu mu prenajímateľ udeľuje svoj súhlas.

5.2/ Nájomca si služby spojené s nájmom uvedené v čl. V bod. 5.1/ zabezpečí na vlastné náklady a ťarchu, pričom úhrady za poskytnuté služby bude vykonávať priamo dodávateľom jednotlivých služieb na základe odberateľských faktúr vystavených na nájomcu. V prípade, že interný postup dodávateľa alebo právny predpis nedovoľuje vystavenie faktúry priamo na nájomcu, iba na prenajímateľa, nájomca refunduje úhradu platieb za tieto služby prenajímateľovi, na ťarchu ktorého bola úhrada zrealizovaná a to na základe vystavenej faktúry.

5.3/ Súčasťou preberacieho protokolu prenajímaných priestorov bude písomný záznam o aktuálnom stave spotreby elektrickej energie, vody, zemného plynu, príp. teplej úžitkovej vody. Za aktuálny stav sa bude považovať stav na príslušných meracích zariadeniach ku dňu platnosti tejto zmluvy, tento stav bude považovať nájomca za východiskový pri uzavretí dodávateľských zmlúv s dodávateľmi energií a služieb.

Čl. VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

6.1/ Prenajímateľ protokolárne odovzdá prenajaté nebytové priestory v stave v akom sa tento nachádza ku dňu účinnosti tejto nájomnej zmluvy. Zároveň prehlasuje, že predmet nájmu je v zmysle technicko-prevádzkovom ako aj v zmysle príslušných zákonov spôsobilý na dohodnutý účel nájmu podľa čl. II. Nájomca sa so stavom predmetu nájmu oboznámil prostredníctvom prenajímateľa fyzicky a vizuálne na mieste a berie v procese uzatvárania tejto zmluvy uvedený stav na vedomie.

6.2/ Nájomca bude prenajaté priestory užívať riadne, chrániť ich pred poškodením alebo zničením a pri svojej činnosti je povinný dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy a vyžadovať ich dodržiavanie svojimi zamestnancami alebo tretími osobami, ktoré sa budú v predmete nájmu nachádzať. Nájomca je povinný zabezpečovať činnosť a vykonávať prevádzku v prenajatých priestoroch v súlade so zákonom č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov a v súlade s ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

6.3/ Nájomca preberá predmet nájmu zabezpečený protipožiarными zariadeniami ako aj zabezpečený potrebnými opatreniami v súlade so zákonom č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred

požiarmi a zaväzuje sa tieto na svoje náklady a ťarchu v takomto stave udržiavať. V prípade nutnosti odstránenia závad a ďalšieho dovybavenia týchto zariadení, ktoré neboli vykonané ku dňu účinnosti tejto zmluvy, tieto sa zaväzuje nájomca odstrániť.

6.4/ Nájomca môže užívať prenajaté priestory v rozsahu určenom touto nájomnou zmluvou a na účel v nej dohodnutý. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, jeho časť alebo jeho vnútorné vybavenie alebo zariadenie do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6.5/ Prenajímateľ je povinný bez zbytočných obmedzení umožniť prístup zamestnancom nájomcu, dodávateľom nájomcu alebo návštevam nájomcu do prenajatých nebytových priestorov.

6.6/ Prenajímateľ je oprávnený požadovať v nevyhnutnom rozsahu prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly technického stavu a kontroly či nájomca užíva vec riadnym spôsobom a nájomca je povinný mu prístup a vykonanie kontroly v nevyhnutnom rozsahu umožniť.

6.7/ Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady poistenie svojich vnesených vecí proti krádeži a živeľnej udalosti.

6.8/ Revízne správy o stave elektrickej inštalácie a elektrických zariadení, plynových sietí, vody, protipožiarne revízie vyplývajúce zo zákona a iných právnych predpisov, bude počas doby nájmu zabezpečovať nájomca.

6. 9/ Po dobu trvania nájmu je nájomca povinný plniť daňové povinnosti v súlade so zákonom č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady.

6.10 / Nájomca zodpovedá za škody spôsobené na predmete nájmu jeho nesprávnym užívaním, ďalej za vlastné škody a škody zavinené inými osobami. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady a ťarchu ochranu predmetu nájmu.

6.11 / Nájomca je povinný umiestniť pri vstupe do budovy v ktorej sa nachádza predmet nájmu, firemné označenie, primeranej veľkosti a konštrukcie. Taktiež je nájomca oprávnený umiestniť firemné označenie pri vstupe do prenajatých nebytových priestorov.

6.12/ Nájomca je povinný nahlásiť prenajímateľovi každú škodu na predmete nájmu nad 350 € do 5 dní od jej zistenia nájomcom.

6.13/ Nájomca je povinný zabezpečovať bežnú údržbu a opravy predmetu nájmu a jeho vnútorného vybavenia a zariadenia s tým, že bežnou údržbou a opravami sa rozumejú najmä všetky činnosti uvedené v prílohe č. 1 Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, ako aj ďalšie tam neuvedené bežné činnosti, pokiaľ náklady na ich uskutočnenie nepresiahnu v jednotlivom prípade sumu 500 EUR.

6.14/ Nájomca je povinný oznamovať prenajímateľovi potrebu opráv predmetu nájmu, ktoré má zabezpečiť prenajímateľ.

6.15/ Akékoľvek zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený, vykonávať iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, výlučne na svoje náklady, bez povinnosti prenajímateľa refundovať úhradu nákladov spojených s vykonaním zmien. Nedodržanie povinnosti spočívajúcej v predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa môže byť sankcionované zmluvnou pokutou 1000,- €.

Čl. VII

Všeobecné a záverečné ustanovenia

7.1/ Zmluvné strany súhlasia s jednotlivými ustanoveniami tejto zmluvy o nájme a prehlasujú, že bola uzatvorená vážne, slobodne a určito. Neplatnosť niektorého z ustanovení tejto zmluvy nespôsobuje neplatnosť celej nájmovej zmluvy, ale je neplatným len toto ustanovenie, ak z všeobecne záväzného právneho predpisu nevyplýva niečo iné.

7.2/ Všetky zmeny alebo dodatky k tejto zmluve sú zmluvné strany povinné vyhotoviť písomne a predložiť druhej zmluvnej strane na posúdenie a ich podpísaním stávajú sa súčasťou tejto zmluvy, ak nie je v tejto zmluve uvedené inak.

7.3/ Zmluvné strany si navzájom zodpovedajú za škody, ktoré spôsobia druhej zmluvnej strane, nedodržaním tejto zmluvy alebo zavineným konaním alebo opomenutím jednej zo zmluvných strán.

7.4/ Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a zákona o majetku obcí.

7.5/ Nájom bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva ako nájom majetku z **dôvodu hodného osobitného zreteľa** a to trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov.

7.6/ **Dôvod hodný osobitného zreteľa** spočíva v tom, že predajom podniku došlo k zmene názvu s.r.o., k zmene sídla s.r.o. a k zmene štatutárneho orgánu s.r.o. - konateľa.

7.7/ Táto zmluva je **platná** dňom jej podpísania a **účinnosť** nadobudne **01.01.2019**, najskôr však dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s § 47a) Občianskeho zákonníka.

7.8/ Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých po jednom obdrží prenajímateľ a nájomca. Každý rovnopis tejto zmluvy sa považuje za jej originál, avšak všetky rovnopisy tvoria spolu jednu a tú istú zmluvu.

7.9/ Zmluvné strany svojimi podpismi potvrdzujú, že ustanoveniam tejto zmluvy porozumeli čo do obsahu i rozsahu, tieto vyjadrujú ich slobodnú vôľu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Šarišských Michaľanoch dňa 06.11.2018

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Ing. Vincent Leško

PharmDr. Dana Štrusová

Zmluva zverejnená dňa: 06.11.2018
Zmluva nadobúda účinnosť dňa: 01.01.2019