

Zmluva o nájme nebytových priestorov

ktorú uzavreli:

prenajímateľ:

Obec Pohronský Ruskov so sídlom Hlavná 92/74, 935 62 Pohronský Ruskov, IČO: 00307394, DIČ: 2021023675, zast. starostom obce Ing. Ľudovítom Nagyom, email: starosta@pohronskyruskov.sk,

a

nájomca:

DALAR s.r.o. so sídlom Kostolná 13, 935 62 Pohronský Ruskov, IČO: 54249767, spoločnosť zapísaná obchodnom registri Okresného súdu Nitra v odd. Sro vo vl. č. 56059/N, zast. konateľkou PharmDr. Zuzanou Vorákovou, email: zuzanasarikova@gmail.com,

podľa §§ 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

t a k t o :

Predmet nájmu

Článok I.

Touto zmluvou prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania za odplatu nebytové priestory lekárne (časť budovy) o výmere 137,30 m², ktorá je vedená v katastri nehnuteľností v Obci Pohronský Ruskov v kat. úz. Pohronský Ruskov na liste vlastníctva č. 1 vo vlastníctve obce v celosti na parc. CKN č. 6/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 718 m² pod súp. č. 202. Pôdorys budovy s vyznačením prenajatých nebytových priestorov tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy.

Účel nájmu a spôsob užívania nebytových priestorov

Článok II.

- (1) Predmet nájmu sa nájomcovi prenecháva na účely prevádzkovania lekárne.
- (2) Prenajímateľ vyhlasuje, že nebytové priestory je možné užívať na účel uvedený v ods. 1.
- (3) V nebytových priestoroch je zakázané fajčenie, požívanie alkoholu a iných návykových a omamných látok, skladovanie horľavých a iných nebezpečných látok a odpadu s výnimkou vecí potrebných na prevádzkovanie lekárne.
- (4) Nájomca je povinný predmet nájmu užívať hospodárne, šetrne a udržiavať ho v súlade s hygienickými normami a zvyklosťami. Nájomca zodpovedá za porušenie povinností vyplývajúcich z predpisov v oblasti životného prostredia, spodných vôd, protipožiarneho a bezpečnostných predpisov, predpisov o nelegálnom zamestnávaní a všeobecne záväzných nariadení Obce Pohronský Ruskov. Úlohy ochrany pred požiarmi podľa § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z.z. je povinný zabezpečiť prenajímateľ. Nájomca potvrdzuje, že prenajímateľ mu

odovzdal kópiu poslednej správy vykurovacieho systému nachádzajúceho sa v prenajatých nebytových priestoroch podľa § 3 ods. 1 písm. d) zákona č. 314/2012 Z.z. Nájomca je povinný prevádzkovať svoje technické zariadenia v súlade s platnými právnymi predpismi a normami, vrátane zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a nesmie ohrozovať bezpečný a bezporuchový chod prenajímateľovho majetku, ako aj bezpečnosť všetkých osôb zdržujúcich sa v priestoroch prenajímateľa. Nájomca je povinný pri vydávaní vlastných organizačných predpisov a pokynov na prevádzkovanie - užívanie prenajatých priestorov, rešpektovať a zohľadňovať predpisy a pokyny vydané prenajímateľom a koordinovať postup pri zabezpečovaní úloh ochrany pred požiarmi, bezpečnosti práce a hygieny. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi havárie v budove, v ktorom sa nebytové priestory nachádzajú a umožniť prenajímateľovi a zodpovedným osobám prístup k dôležitým zariadeniam stavby, rozvodom elektriny, plynu a vody. Nájomca je povinný vykonať na vlastné náklady revízie vlastných elektrických zariadení, spotrebičov a hasiacich prístrojov v termínoch podľa príslušných noriem, s následným odstránením prípadných závad.

(5) Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory každý kalendárny deň nepretržite.

(6) Nájomca je oprávnený vymeniť zámok od vchodov do nebytových priestorov. Nájomca je povinný po skončení nájmu na vlastné náklady odmontovať vlastný zámok, ak ho namontoval a namontovať pôvodný zámok.

Vznik a trvanie nájmu

Článok III.

(1) Zmluva sa uzatvára na dobu určitú 5 rokov od 1.4.2022.

(2) Nájom vzniká 1.4.2022. Nájomca berie na vedomie, že podľa dohody o urovaní uzavretej medzi prenajímateľom a doterajším nájomcom CORINT ALTHEA s.r.o. so sídlom Jesenského 85, 943 01 Štúrovo, IČO: 36566594, zo dňa 13.1.2022 nebytové priestory užíva doterajší nájomca na účely prevádzkovania lekárne, ktoré sa zaviazal vypratať do 31.3.2022. Ak doterajší nájomca nebytové priestory nevyprace včas a riadne, nájom vzniká dňom vypratania nebytových priestorov zo strany doterajšieho nájomcu.

(3) Prenajímateľ môže zmluvu písomne vypovedať len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb.

(4) Nájomca môže zmluvu písomne vypovedať len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb.

(5) Výpovedná lehota je tri mesiace, počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

(6) Ak ani jedna zmluvná strana písomne nedoručí druhej zmluvnej strane dva mesiace pred skončením nájmu uplynutím doby, že na predĺžení nájmu netrvá, obnovuje sa táto zmluva za rovnakých podmienok za akých bola dohodnutá pôvodne na ďalších 5 rokov aj opakovane.

Nájomné

Článok IV.

(1) Nájomné za užívanie predmetu nájmu je 15,- € za 1 m² ročne, t.j. 171,60 € mesačne (15,- € * 137,30 m² / 12 mesiacov). Ak nájom vznikne iný deň ako prvého dňa kalendárneho mesiaca, nájomné z prvý mesiac nájmu sa platí v pomernej výške.

(2) Prenajímateľ daň z pridanej hodnoty z nájomného neuplatňuje.

(3) Nájomné je splatné mesačne pozadu do 10-ho dňa mesiaca. Nájomné sa platí na účet prenajímateľa IBAN: SK51 5600 0000 0071 1448 9002, ak prenajímateľ písomne neoznámí nájomcovi iné platobné miesto.

(4) Nájomné sa každoročne zvyšuje k 1. januáru o 2% oproti nájomnému platnému v predchádzajúcom roku.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

Článok V.

Prenajímateľ je povinný ku dňu vzniku nájmu odovzdať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca je povinný predmet nájmu udržiavať v takomto stave na svoje náklady.

Článok VI.

Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť na určitý čas alebo na neurčitý čas len s písomným súhlasom prenajímateľa.

Článok VII.

(1) Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov.

(2) Obvyklým udržiavaním nebytových priestorov je najmä upratovanie nebytových priestorov.

Článok VIII.

(1) Prenajímateľ je povinný zabezpečovať nasledovné služby spojené s nájmom:

- a) dodávku studenej vody a stočné,
- b) kúrenie a dodávku teplej úžitkovej vody prostredníctvom plynového kotla, ktorý je samostatný pre prenajaté nebytové priestory.

(2) Nájomca znáša náklady:

- a) vo výške 100 % za stočné a za odber studenej vody podľa vodomera nachádzajúceho sa v budove za prenajaté nebytové priestory na základe vyúčtovania prenajímateľa raz ročne.
- b) vo výške 100 % za odber zemného plynu na kúrenie a prípravu teplej úžitkovej vody podľa plynomeru nachádzajúceho sa v budove na základe vyúčtovania prenajímateľa po ukončení vyúčtovacieho obdobia.

(3) Preddavky za služby uvedené v ods. 2 písm. b) vo výške 66,- € mesačne sú splatné mesačne pozadu do 10-ho dňa mesiaca na účet prenajímateľa uvedený v článku IV., ak prenajímateľ písomne neoznámí iné platobné miesto. Nájomca je povinný platiť preddavky na nové platobné miesto od nasledujúceho mesiaca po doručení písomného oznámenia prenajímateľa.

(4) Prenajímateľ je povinný najmenej raz ročne predložiť nájomcovi vyúčtovanie úhrad za služby uvedené v ods. 2 najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania zo strany dodávateľa tejto služby. Úhrada je splatná do 15 pracovných dní odo dňa predloženia vyúčtovania. Ak vznikne preplatok, prenajímateľ je povinný preplatok vrátiť do 15 pracovných dní odo dňa predloženia vyúčtovania. Ak nájomca do 15 dní odo dňa prijatia vyúčtovania neoznámí písomne prenajímateľovi, že s výškou úhrad vo vyúčtovaní nesúhlasí, platí, že uznáva výšku úhrad vo vyúčtovaní za uvedené obdobie.

(5) Prenajímateľ je povinný doručiť nájomcovi fotokópiu preddavkových faktúr za služby uvedené v ods. 2 písm. b) , ak dochádza k zmene výšky preddavkov. Nájomca je povinný platiť zmenené preddavky od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení preddavkových faktúr.

(6) Ak nájomca nezaplatí preddavky alebo vyúčtovanie do posledného dňa mesiaca, kedy bolo splatné, prenajímateľ môže od zmluvy odstúpiť.

(7) Nájomca znáša poplatok za miestny komunálny odpad pre Obec Pohronský Ruskov.

Článok IX.

(1) Nájomca nie je povinný predmet nájmu poistiť.

(2) Bežné opravy a údržbu predmetu nájmu je povinný vykonať na svoje náklady nájomca.

(3) Bežnými opravami nebytových priestorov sú opravy vymenované v prílohe nariadenia vlády SR č. 87/1995 Zz.

(4) Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda.

Článok X.

(1) Zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonať len s písomným súhlasom prenajímateľa. Úhradu nákladov s tým spojených môže nájomca požadovať len v prípade, že sa na to prenajímateľ zaviazal. Úhradu nákladov je oprávnený nájomca požadovať až po ukončení nájmu po odpočítaní znehodnotenia zmien, ku ktorému v medziobdobí došlo v dôsledku užívania predmetu nájmu. Ak prenajímateľ dal súhlas so zmenou, ale nezaviazal sa na úhradu nákladov, nájomca môže požadovať po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.

(2) Ak nájomca vykoná zmeny na predmete nájmu bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť predmet nájmu na svoje náklady do pôvodného stavu.

(3) Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady, ktoré sa včas prenajímateľovi neoznámili.

(4) Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie predmetu nájmu.

(5) Ak nájomca vynaložil na predmet nájmu náklady pri oprave, na ktorú bol povinný prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak sa oprava vykonala so súhlasom prenajímateľa alebo ak prenajímateľ bez zbytočného odkladu opravu neobstaral, hoci sa mu oznámila jej potreba. Inak môže nájomca požadovať len to, o čo sa prenajímateľ obohatil.

Článok XI.

Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k predmetu nájmu počas prevádzkovej doby nájomcu za účelom kontroly či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom. Prenajímateľ oznámi požadovaný čas prístupu do nebytových priestorov najmenej dva pracovné dni vopred písomne, emailom, telefonicky alebo SMS správou.

Skončenie nájmu

Článok XII.

(1) Nájom skončí:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
- b) výpoveďou,
- c) uplynutím času,
- d) zánikom nebytových priestorov,
- e) zánikom nájomcu bez právneho nástupcu,
- f) odstúpením od zmluvy.

(2) Ak dôjde k zmene vlastníctva k nebytovým priestorom, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia prenajímateľa a nájomca je oprávnený zbaviť sa svojich záväzkov voči prvšiemu vlastníkovi, len čo mu bola zmena oznámená alebo nadobúdateľom preukázaná.

Článok XIII.

(1) Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy kedykoľvek, ak boli nebytové priestory odovzdané v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie alebo obvyklé užívanie alebo ak sa stanú neskôr - bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť - nespôsobilým na dohodnuté alebo obvyklé užívanie alebo ak sa mu odníme taká časť nebytových priestorov, že by sa tým zmaril účel zmluvy.

(2) Ak sú nebytové priestory zdraviu závadné, nájomca má právo odstúpiť od zmluvy aj vtedy, ak o tom vedel pri uzavretí zmluvy.

(3) Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva predmet nájmu alebo trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenájomcovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy, ak s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba nebytové priestory vypratať. Značnou škodou na účel tejto zmluvy je škoda dosahujúca najmenej 500,- €.

(4) Prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy aj v iných prípadoch výslovne uvedených v tejto zmluve.

(5) Odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje odo dňa doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy.

(6) Odstúpenie od zmluvy sa musí oznámiť písomne s uvedením dôvodov, ktoré nie je možné dodatočne meniť.

Článok XIV.

Po podanej výpovedi alebo tri mesiace pred skončením nájmu a vypratáním nebytových priestorov nájomca je povinný umožniť záujemcovi o prenajatie ich prehliadku mimo prevádzkovej doby nájomcu v prítomnosti prenájomcu alebo jeho zástupcu. Nájomca nesmie byť prehliadkou zbytočne obťažovaný. Prenajímateľ oznámi požadovaný čas prehliadky najmenej dva pracovné dni vopred písomne, emailom, telefonicky alebo SMS správou.

Článok XV.

(1) Ak sa nájom skončí, nájomca je povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom predmet nájmu prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

(2) Povinnosť vrátiť nebytové priestory nájomca splní vypratáním nebytových priestorov, doručením písomného oznámenia o vrátení nebytových priestorov a odovzdaním kľúčov od nebytových priestorov.

Článok XVI.

(1) Ak došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu predmetu nájmu v dôsledku ich zneužitia, zodpovedá nájomca aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil prístup k predmetu nájmu, za náhodu však nezodpovedá.

(2) Domáhať sa náhrady možno len do šiestich mesiacov od vrátenia predmetu nájmu, inak nárok zanikne.

Článok XVII.

Ak tretia osoba uplatňuje k predmetu nájmu práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami nájomcu, prenájomca je povinný urobiť potrebné právne opatrenia na jeho ochranu. Ak tak prenájomca v primeranej lehote neurobí alebo ak nie sú jeho opatrenia úspešné, nájomca môže odstúpiť od zmluvy.

Záverečné ustanovenia

Článok XVIII.

(1) Doručovať výpoveď, odstúpenie od zmluvy a udelenie súhlasov zo strany prenajímateľa je možné len osobne alebo doporučeným listom na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v príslušnom obchodnom registri. Ak adresát zásielku neprevezme, za deň doručenia sa považuje deň uloženia písomnosti na pošte.

(2) Dôvod výpovede a odstúpenia od zmluvy sa musí vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom.

Článok XIX.

(1) Prenajímateľ sa môže domáhať zaplata zmluvnej pokuty od nájomcu vo výške:

- a) 1000,- €, ak nájomca bude užívať predmet nájmu v rozpore s článkom II. zmluvy,
- b) 1000,- €, ak nájomca prenechá predmet nájmu do dočasného užívania inej osobe v rozpore s článkom VI. za každý prípad osobitne,
- c) 0,03% za každý kalendárny deň omeškania z nezaplata sumy nájomného, nákladov alebo vyúčtovaní uvedených v článku VIII.,
- d) 500,- €, ak nájomca ani po písomnej výzve prenajímateľa neumožní kontrolu podľa článku XI. za každý prípad osobitne alebo neumožní prehliadku podľa článku XIV. za každý prípad osobitne,
- e) 1000,- €, ak nájomca vykoná zmeny na predmete nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa za každý prípad osobitne,
- f) 50,- € za každý kalendárny deň omeškania s vypratáním nebytových priestorov po skončení nájmu,
- g) 50,- € za každý kalendárny deň omeškania s odovzdaním nebytových priestorov v rozpore s článkom XV. ods. 1.

(2) Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu aj keď porušenie povinnosti nezavinil a prenajímateľ sa môže domáhať náhrady škody presahujúcej zmluvnú pokutu. Zmluvné strany vyhlasujú, že výška zmluvných pokút uvedená v tejto zmluve nie je neprímerane vysoká.

Článok XX.

(1) Zmluva bola vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jeden rovnopis.

(2) Zmluva sa môže meniť alebo zrušiť dohodou len v písomnej forme.

(3) Táto zmluva predstavuje jedinú dohodu zmluvných strán týkajúcu sa predmetu tejto zmluvy. Táto zmluva nahrádza všetky predchádzajúce dohody zmluvných strán týkajúce sa predmetu tejto zmluvy.

(4) Pokiaľ je alebo sa stane akýkoľvek záväzok či iná úprava podľa tejto zmluvy neplatná, neúčinná či nevymáhateľná, nebude to mať vplyv na platnosť, účinnosť a vymáhateľnosť ostatných záväzkov a iných úprav podľa tejto zmluvy.

(5) Nájomca nie je oprávnený jednostranne započítať svoje pohľadávky voči pohľadávkam prenajímateľa vyplývajúcich z tejto zmluvy bez písomného súhlasu prenajímateľa.

(6) Zmluvné strany považujú obyčajný email bez zaručeného elektronického na emailové adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy za písomnú formu právneho úkonu s výnimkou doručovania podľa článku XVIII. ods. 1.

(7) Zmluvné strany podľa tejto zmluvy zaväzuje iba konanie ich štatutárnych zástupcov, ak zmluva neurčuje inak. Právne úkony podľa tejto zmluvy môžu zmluvné strany adresovať iba voči štatutárnemu zástupcovi druhej zmluvnej strany, ak zmluva neurčuje inak.

(8) Nájom nebytových priestorov bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva Obce Pohronský Ruskov č.16/2022 zo dňa 7.3.2022 podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa uznesenia obecného zastupiteľstva Obce Pohronský Ruskov č. 3/2022 zo dňa 27.1.2022. Zdôvodnenie osobitného zreteľa: podpora podnikania pre podnikateľa so sídlom v Obci Pohronský Ruskov. Zámer prenajať nebytové priestory z dôvodu hodného osobitného zreteľa bol zverejnený na úradnej tabuli prenajímateľa dňa 28.1.2022 a na webovom sídle prenajímateľa dňa 28.1.2022.

(9) Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

(10) Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe vlastnej slobodnej a vážnej vôle, zmluvu si prečítali, jej obsah rozumejú a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.



Pohronský Ruskov, 8.3.2022

prenajímateľ

DALAR s.r.o.

Kostolná 13

935 62 Pohronský Ruskov

IČO: 54249767, DIČ: 2121606993

nájomca

Prílohy:

1) pôdorys budovy s vyznačením prenajatých nebytových priestorov