



ZMLUVA

NÁJME NEBYTOVÉHO PRIESTORU

(podľa § 750 Občianskeho zákonníka a § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb.)

Čl. I

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec Veľká Lehota
Zastúpená štatutárnym zástupcom – starostkou obce
Martou Šmondrkovou
IČO: 00 321 061
DIČ: 202 1111 499
Bankové spojenie: VÚB Nová Baňa
Účet číslo: 1434837953/0200

Nájomca: ALTHEA s.r.o.
So sídlom Bystrická 54, 966 81 Žarnovica
Zastúpená : PharmDr. Anna Oslancová
IČO : 36749991
DIČ : 2022341167
IČ DPH : SK 2022341167
Bankové spojenie : VÚB, a.s.
Účet číslo : 2343531953/0200

sa dohodli :

Čl. II

Prenajímateľ je jediným výlučným vlastníkom nehnuteľnosti:
- budova bývalého obecného úradu sa súpisným číslom 50, postavená na CKN parcele č. 471/2/1 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 105,96 m².
Uvedená nehnuteľnosť je zapísaná na LV č. 1, pre katastrálne územie Veľká Lehota, na ktorej nehnuteľnosti podľa vyhlásenia prenajímateľa neviaznu žiadne faktické, či právne vady.

Čl. III

Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi nebytový priestor uvedený v čl. IV tejto zmluvy do užívania na účel uvedený v čl. V tejto zmluvy.

Čl. IV

Predmetom nájmu je časť budovy bývalého obecného úradu č. 50, zapísaného na LV č. 1, pre katastrálne územie Veľká Lehota, postavený na CKN parcele č. 471/2/1 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 105,96 m², miestnosť č. 101 - sklad liekov, kancelária o výmere 21,45 m², miestnosť č. 102 – výdaj liekov, kancelária o výmere 37,95 m², miestnosť č. 103 – sanitárna miestnosť o výmere 33,55 m², miestnosť č. 104 – WC o výmere 1,60 m², miestnosť

č. 105 – WC o výmere 1,60 m², miestnosť č. 106 – chodba o výmere č. 7,50 m², miestnosť č. 107 – zádverie o výmere 2,30 m².

Miestnosť č. 105 – WC, miestnosť č. 106 - chodbu a miestnosť č. 107 - zádverie je oprávnená používať aj nájomníčka, ktorá prevádzkuje v budove č. 50 predajňu rozličného spotrebného tovaru p. Darina Garajová. Miestnosť č. 106 – zádverie a miestnosť č. 107 - chodbu môžu používať aj pracovníci Obecného úradu Veľká Lehota, pretože je to jediný prístup do podkrovných miestností.

Čl. V

Nebytový priestor sa prenajíma na účely prevádzkovania samostatnej zárobkovej činnosti nájomcu ako **lekáreň**.

Nájom je viazaný výlučne na zmluvné strany, je neprenosný na iné právnické či fyzické osoby. V prípade zmien týkajúcich sa nájomnej zmluvy sú zmluvné strany povinné písomnou formou navzájom si nahlásiť zmeny týkajúce sa nájomnej zmluvy.

Čl. VI

Po prevzatí si predmetu nájmu špecifikovaného v čl. IV je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi vykonať výmenu vložky vstupných zámkov do miestnosti č. 102 – výdaj liekov.

Čl. VII

Nájomný vzťah sa uzatvára od 1. septembra 2012 na dobu neurčitú.

Čl. VIII

Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi **mesačné nájomné** vo výške **60 Eur**, vždy do **15. dňa v mesiaci**, bez povinnosti vystavovať faktúry. Obec nie je platiteľom DPH. Nájomné bude podľa uznesenia č. 24/2012 po roku prehodnotené.

Spolu s nájomným je nájomca povinný platiť prenajímateľovi **mesačné zálohy** za plnenia spojené s užívaním nebytového priestoru vo výške **30 Eur** vždy do **15. dňa v mesiaci** bez povinnosti vystavovania faktúry. Plneniami spojenými s užívaním nebytového priestoru sú plnenia poskytnuté za účelom nebytového priestoru a to dodávky elektrickej energie, ktoré budú raz ročne po vyúčtovaní SSE rozúčtované medzi nájomníkov. Faktúry za vodné a stočné budú rozúčtované tiež raz ročne podľa počtu osôb po vyúčtovaní StVS.

Nájomné ako aj preddavky spojené s užívaním nebytového priestoru je nájomca povinný platiť prenajímateľovi odo dňa podpisu nájomnej zmluvy za jeden mesiac vopred.

Pre výpočet spotreby vody bude prenajímateľ používať nasledovný spôsob:

Spotreba vody za dané zúčtovacie obdobie v m³ vynásobená cenou vyúčtovanou prenajímateľovi zo strany dodávateľa. Výsledok bude vydelený počtom osôb oprávnených na využívanie nehnuteľnosti uvedenej v čl. II za týmto účelom je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi aktuálny počet oprávnených osôb / zamestnancov/ využívajúcich predmet nájmu.

Spotrebu elektrickej energie vykoná prenajímateľ odpočtom zo samostatného hlavného elektromera určeného pre predmet nájmu špecifikovaného v čl. IV zmluvy, za účasti nájomcu pri odpise stavu elektromera.

Prípadné preplatky poskytnutých nájomcom prenajímateľovi, je prenajímateľ povinný ich poukázať na účet nájomcu, do 15-teho dňa nasledujúceho mesiaca po vykonanom zúčtovaní.

Čl. IX

Nájomca je povinný bez zbytočného dokladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, každé ohrozenie, poškodenie, zničenie predmetu nájmu. Opravy vykoná prenajímateľ. Nájomca je zároveň povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie nájomcom ohlásených opráv ako i iných nevyhnutných opráv, sprístupnenie vstupu prenajímateľom poverených zamestnancov za účelom preverenia používania prenajatého priestoru a vykonania opráv. Prenajímateľ je povinný vykonávať kontroly v čase prevádzky živnosti, v inom čase len po predchádzajúcej dohode s nájomcom.

Čl. X

Nájomca nie je oprávnený dať nebytový priestor špecifikovaný v čl. IV tejto zmluvy do podnájmu tretej osobe.

Čl. XI

Nájomca a prenajímateľ môžu nájomný vzťah ukončiť písomnou dohodou.

Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím času, na ktorý je uzavretá, ak:

- h) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
- i) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo plnením za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
- j) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
- k) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
- l) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,

Nájomca môže písomne vypovedať nájomnú zmluvu pred uplynutím dojednaného času, ak

- d) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal,
- e) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,

Nájomná zmluva zaniká uplynutím výpovednej doby.

Výpovedná doba je tri mesiace.

Výpovedná doba začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po kalendárnom dni, kedy bude výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

Čl. XII

V prípade, ak v dohodnutej lehote nájomca nezaplatí prenajímateľovi nájomné spolu so zálohami špecifikovanými v čl. VIII, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo **výške 0,05 % za každý deň z omeškania**. Rovnaká povinnosť sa vzťahuje aj na prenajímateľa v prípade omeškania sa s vrátením vzniknutých preplatkov nájomcovi.

Čl. XIII

Nájomca je povinný zabezpečiť plnenie úloh na úseku pred požiarimi v prenajatých priestoroch /objektoch/ podľa zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a to plniť povinnosti v súlade s § 4 písm. a, b, c, d, f, g, i, m, n, o, p, k, l, a tiež povinnosti ukotvené v § 5 písm. a, b, d, e, f, h, i. Nájomca zodpovedá za spracovanie požiarnej dokumentácie podľa vyhlášky MV č. 121/2002 Z. z. a za vykonávanie preventívnych požiarnych prehliadok v priestoroch nájmu.

Nájomca je zodpovedný za bezpečný výkon práce v prenajatom priestore, za bezpečné pracovné prostredie a za vykonávanie školenia svojich zamestnancov o bezpečnosti a ochrane pri práci.

Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady opravy súvisiace s užívaním predmetu nájmu špecifikovaného v čl. IV tejto zmluvy a bežnú údržbu podľa nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. k § 687 ods. 2 O. z.

Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi vykonať stavebné úpravy na predmete nájmu. Nájomca je oprávnený stavebné úpravy realizovať až po tom, ako budú stavebné úpravy ako aj dodávateľ / dodávatelia / stavebného materiálu, odsúhlasené zo strany Obecného zastupiteľstva, na základe ktorého odsúhlasenia prenajímateľ udelí nájomcovi písomný súhlas na ich vykonanie.

Nájomca je zodpovedný za škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi na predmete nájmu vinou nájomcu alebo osôb, ktoré nebytový priestor budú užívať spolu s nájomcom. Takto vzniknuté škody je nájomca povinný odstrániť na svoje náklady, pokiaľ tak neurobí ani po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa, predmetné škody odstráni prenajímateľ na náklady nájomcu.

Čl. XIV

Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajatý priestor v stave, v akom ho prevzal a s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a úpravy vykonané so súhlasom prenajímateľa.

Čl. XV

Nájomca je povinný zabezpečiť upratovanie spoločných priestorov / chodieb / a WC vpravo. V prípade hrubého porušenia hygienického režimu vo vyššie uvedenom priestore je prenajímateľ oprávnený uviesť priestory do pôvodného stavu a na náklady nájomcu.

Čl. XVI

Ustanovenia, ktoré nie sú výslovne upravené v nájomnej zmluve, sa spravujú inými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

Nájomná zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, jedno vyhotovenie je určené prenajímateľa a jedno pre nájomcu.

Prílohu nájomnej zmluvy tvoria: Výpis z obchodného registra
Uznesenie obecného zastupiteľstva,

Dotatky k tejto zmluve môžu byť vyhotovené len v písomnej forme po vzájomnej dohode zmluvných strán, ktoré budú postupne číslované počnúc č. 1.

Čl. XVII


Zmluvné strany si zmluvu prečítali, s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali. Zmluva nie je zatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a ani pod nátlakom.

Vo Veľkej Lehote, dňa 20. 8. 2012




prenajímateľ:
Obec Veľká Lehota
Starostka obce Marta Šmondřková

ALTHEA s.r.o.
LEKÁREŇ
PharmDr. Anna Oslancová
Bystrická 54, 966 81 Žarnovica
T 045/681 38 20

nájomca: 
ALTHEA, s.r.o
PharmDr. Anna Oslancová