

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa zákona č.116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Čl. 1

Zmluvné strany

1. Prenajímateľ: **Názov:** Obec Zborov nad Bystricou
Sídlo: 023 03 Zborov nad Bystricou č. 223
IČO: 00314 366
DIČ : 2020553348
IČ DPH: nie je platiteľ
Zastúpené: PaedDr. Juraj Hlavatý, starosta obce
Bankové spojenie: Dexia banka Slovensko, a.s., pobočka Čadca
Číslo účtu: [redacted]
(ďalej len prenajímateľ)

a

2. Nájomca: **Obchodné meno:** Lekáreň CALENDULA, s.r.o.
Sídlo: Palárikova ul. 2845/26a, 022 01 Čadca
IČO: 36754820
DIČ: 2022345556
IČ DPH: SK2022345556
Zastúpené: Mgr. Pavel Kollár, konateľ
Mgr. Vilma Kollárová, konateľ
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s., pobočka Čadca
Číslo účtu: [redacted]
Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina,
odd. Sro, vložka číslo 18772/L
(ďalej len nájomca)

po vzájomnej dohode uzatvárajú v zmysle zákona č.116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov túto zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len zmluva)

Čl. 2

Predmet a účel nájmu

- Prenajímateľ prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok majetok Obce Zborov nad Bystricou, v katastrálnom území Zborov nad Bystricou, zapísaný na LV č. 703, vedeného Správou katastra Čadca, nebytový priestor o výmere 70 m², nachádzajúci sa na I. poschodí budovy č. s. 224, postavenej na parcele CKN 20. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi na užívanie aj spoločné priestory a to vstup do budovy, chodby, WC, umývárň.
- Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory využívať v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a to pre svoju podnikateľskú činnosť, poskytovanie lekárenskej starostlivosti v odbore lekárenstvo a prevádzkovanie lekárne

Čl. 3

Doba nájmu

- 1 Nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy sa dojednáva na dobu určitú od 01.07.2011 do 30.06.2016.
- 2 Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú zmluvné strany 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 v dohodnutej lehote.

Čl. 4

Cena nájmu a spôsob úhrady

- 1 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy vo výške 15,00 EUR (slovom pätnásť EUR) za 1 m² prenajatej plochy ročne, čo celkom predstavuje ročné nájomné vo výške **1050,00 EUR** (slovom jedentisícpäťdesiat EUR) za celý rozsah prenajatej plochy.
V nájomnom nie sú obsiahnuté úhrady za plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov.
- 2 Nájomné je splatné mesačne a to vopred najneskôr do 20-teho dňa mesiaca predchádzajúceho príslušnému mesiacu i bez doručenia faktúry alebo vyúčtovania prenajímateľa vo výške **87,50 EUR**.
Nájomné možno zaplatiť bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo v hotovosti do pokladnice prenajímateľa. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo deň prevzatia hotovosti v pokladnici prenajímateľa.
- 3 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za obdobie od 01.07.2011 do 31.07.2011, zaplatí nájomca spolu s nájomom za mesiac august vo výške **175,00 EUR** do 20.07.2011 na účet prenajímateľa alebo v hotovosti do pokladnice prenajímateľa.
- 4 Ak sa nájomca dostane s platbou nájomného alebo s úhradou platby za služby poskytované v súvislosti s nájomom do omeškania, je prenajímateľ oprávnený mu vyúčtovať poplatok z omeškania vo výške 0,05 % za každý deň omeškania.
- 5 Výška nájomného sa pomerne zvyšuje za každý kalendárny rok o výšku inflácie zistenej a vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky k 31.12. príslušného roka, pričom toto zvýšenie nadobudne účinnosť a platnosť od 01.01. nasledujúceho roka. Prenajímateľ oznámi zvýšenie nájomného o infláciu nájomcovi písomne s uvedením percenta inflácie a novej výšky nájomného.

Čl. 5

Poskytovanie služieb a úhrada nákladov spojených s nájmom

- 1 Prenajímateľ zabezpečí v prenajatých priestoroch dodávku tepla, elektrickej energie a dodávku vody a jej odvedenie do verejnej kanalizácie.
- 2 Za poskytnuté služby spojené s nájmom sa nájomca zaväzuje uhrádzať prenájomcovi zálohy mesačne a to vopred najneskôr do 20-teho dňa mesiaca predchádzajúceho príslušnému mesiacu i bez doručenia faktúry vo výške **100,00 EUR** (slovom jednosta EUR) spolu s nájomným v tomto členení:

- dodávka tepla 70,00 EUR
- elektrická energia 29,00 EUR
- dodávka vody a jej odvedenie do verejnej kanalizácie 1,00 EUR.

Platby za služby spojené s užívaním prenajatých priestorov za obdobie od 01.07.2011 do 31.07.2011, zaplatí nájomca spolu s platbami za mesiac august vo výške 200,00 EUR do 20.07.2011 na účet prenájomcu alebo v hotovosti do pokladnice prenájomcu.

V prípade zvýšenia cien služieb môže byť zálohová platba zvýšená o % zvýšenia cien, ak sa prenájomca a nájomca nedohodnú inak. Prenajímateľ je povinný preukázať % zvýšenia cien najneskôr 10 pracovných dní pred splatnosťou najbližšej mesačnej zálohy, inak sa na zvýšenie cien v tom mesiaci neprihliadne.

- 2 Prenajímateľ sa zaväzuje vyúčtovať prípadný nedoplatok na službách spojených s nájmom na základe riadne vystavenej faktúry, doručenej nájomcovi. Nájomca sa zaväzuje uhradiť na účet prenájomcu vyúčtovaný nedoplatok za služby, poskytnuté v súvislosti s nájmom do 15 dní od obdržania faktúry, ktorej prílohou bude vyúčtovanie. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť na účet nájomcu prípadný preplatok do 15 dní po vykonaní celkového vyúčtovania, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Platby sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet.
- 3 Nájomca je povinný vlastniť alebo užívať zbernú nádobu na tuhý komunálny odpad, zodpovedajúcu systému zberu komunálneho odpadu a zapojiť sa do systému zberu komunálneho odpadu v Obci Zborov nad Bystricou.

Čl. 6

Podnájom

Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory alebo ich časti do podnájmu.

Čl. 7

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 1 Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu nájomcovi najneskôr v deň vzniku nájmu a nájomca nebytový priestor od prenájomcu preberie v stave, v akom sa k tomuto dňu nebytový priestor nachádza.
- 2 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom nebytových priestorov.
- 3 Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a spôsobom dohodnutým v zmluve a udržiavať ho v stave, ktorý zodpovedá povahe a účelu nájmu.
- 4 Zmluvné strany sa dohodli, že drobné opravy spojené s obvyklým užívaním predmetu nájmu vykoná nájomca na svoje náklady. Za drobné opravy sa považuje vnútorné maľovanie, čistenie, oprava a výmena armatúr, svietidiel, vypínačov, oprava a výmena ventilov, dezinfekcia a deratizácia, oprava a výmena zámkov a kovaní dverí a okien, ako aj všetky ostatné drobné práce, ktoré predmet nájmu nezhodnocujú.

- 5 Nájomca sa zaväzuje vykonávať prípadné stavebné úpravy na svoje náklady len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
Stavebné úpravy majúce povahu technického zhodnotenia prenajatého majetku bude odpisovať nájomca. Nájomca nebude od prenajímateľa požadovať úhradu nákladov, ktoré vynaložil na stavebné úpravy prenajatých priestorov a taktiež po skončení nájmu nebude požadovať protihodnotu toho o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.
- 6 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť vykonanie mu týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Prenajímateľ je povinný vykonať všetko pre uskutočnenie opráv, ktoré je povinný vykonať v čo najkratšom čase podľa povahy a rozsahu opráv a zodpovedá za škody, ktoré nájomcovi vznikli v súvislosti s nevykonaním alebo bezdôvodným odkladom vykonania týchto opráv. Ak nájomca nemôže užívať prenajaté nebytové priestory z dôvodov, za ktoré zodpovedá prenajímateľ, je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi pomernú časť nájomného za obdobie, počas ktorého nemohol nájomca užívať nebytové priestory na dohodnutý účel, a to v lehote 7 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy nájomcu prenajímateľovi na vrátenie pomernej časti nájomného.
- 7 V prípade vzniku havárie resp. tejto hrozby je nájomca povinný umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov.
- 8 Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok nájomca na požiadanie prenajímateľa umožní určeným zamestnancom prenajímateľa alebo oprávneným osobám prenajímateľa vstup do prenajatých nebytových priestorov.
- 9 Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť všetky potrebné úlohy na zabránenie vzniku požiaru v prenajatých priestoroch slúžiacich výlučne nájomcovi a zabezpečiť úlohy vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z právnych predpisov na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj právnych predpisov o ochrane majetku a zdravia a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady.
- 10 Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi.
- 11 Za škodu spôsobenú na prenajatých nebytových priestoroch a na zariadeniach v nich umiestnených zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca sa taktiež zaväzuje prenajímateľovi nahradiť škodu vzniknutú na predmete nájmu poškodením nad rámec obvyklého opotrebenia.
- 12 Poistenie prenajatých nebytových priestorov slúžiacich výlučne nájomcovi a vecí v nich umiestnených si zabezpečí nájomca sám na vlastné náklady. Prenajímateľ je povinný na vlastné náklady poistiť nebytové priestory a stavbu, v ktorej sa tieto nachádzajú pre prípad poškodenia alebo zničenia živelnou udalosťou alebo požiarou udalosťou.
- 13 Prenajímateľ súhlasí s primeraným označením prevádzky nájomcu pred vstupom do prenajatých priestorov, ktoré propaguje nájomcu.

Čl. 8 Skončenie nájmu

- 1 Nájom končí uplynutím doby nájmu podľa čl. 3 tejto zmluvy.
- 2 Nájom sa môže skončiť dohodou zmluvných strán i pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
- 3 Nájom zaniká :
 - a) zánikom predmetu nájmu
 - b) zánikom nájomcu
- 4 Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou
 - b) nájomca viac ako 30 dní mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom
 - c) nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj, alebo poriadok
 - d) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
- 5 Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal
 - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohovorené užívanie
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- 6 Výpovedná lehota je 3 (tri) mesiace a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 7 Po skončení nájmu podľa tejto zmluvy, je nájomca povinný prenajaté priestory vypratať a odovzdať prenajímateľovi v stave, zodpovedajúcom stavebným úpravám, ktoré vykonal so súhlasom prenajímateľa s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a to najneskoršie v deň skončenia nájmu. Ak tak nájomca v určený deň neurobí, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 50,00 EUR (slovom päťdesiat EUR) za každý deň omeškania až do písomného odovzdania nebytových priestorov a prenajímateľ je oprávnený dať na náklady a nebezpečenstvo nájomcu prenajaté priestory vypratať. Nájomca je povinný prenajímateľovi náklady na vypratanie priestorov uhradiť do 10 dní od obdržania faktúry, ktorou prenajímateľ náklady na vypratanie priestorov nájomcovi vyfakturoval.
- 8 V prípade skončenia nájmu podľa tejto zmluvy sa prenajímateľ zaväzuje vrátiť nájomcovi nespotrebované nájomné už zaplatené nájomcom prenajímateľovi a to do 14 dní odo dňa skončenia nájmu.

Čl. 9

Doručovanie

- 1 Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou medzi zmluvnými stranami (ďalej len Písomnosť) sa rozumie doručenie Písomnosti doporučené poštou s doručenkou preukazujúcou doručenie na adresu určenú podľa bodu 3 tohto článku, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnou zmluvnou stranou. Doručovanie sa uskutočňuje výhradne na adresu určenú podľa bodu 3 tohto článku, okrem prípadu uvedeného v bode 4 tohto článku.
- 2 Za deň doručenia Písomnosti sa pokladá:
 - a) aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú Písomnosť prevziať (a to bez ohľadu na zvolený spôsob doručovania podľa bodu 1 tohto článku) alebo
 - b) ak je Písomnosť doručovaná zmluvnej strane prostredníctvom pošty ako obsah poštovej zásielky aj deň, v ktorý
 - ba) márne uplynie úložná doba určená poštou pre vyzdvihnutie si tejto poštovej zásielky, alebo
 - bb) je na tejto poštovej zásielke preukázateľne pracovníkom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu, ak sa súčasne takáto poznámka zakladá na pravde.
- 3 Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy, ibaže odosielajúcej zmluvnej strane adresát písomnosti písomne oznámil inú adresu určenú na doručovanie Písomností. V prípade akejkoľvek zmeny adresy určenej na doručovanie Písomností sa príslušná zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy bezodkladne písomne informovať druhú zmluvnú stranu; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená zmluvnej strane pred odosielaním Písomnosti.
- 4 Ak sa Písomnosť doručuje inak ako poštou, je možné ju doručovať aj na inom mieste ako na adrese určenej podľa bodu 3 tohto článku, ak sa na tomto mieste v čase doručenia zdržujú osoby oprávnené prijímať v mene strany písomnosti a ak sú tieto osoby zároveň ochotné Písomnosť prijať. V prípade podľa tohto bodu sa deň odoprenia prijatia doručovanej Písomnosti nepokladá za deň jej doručenia.

Čl. 10

Osobitné dojednania

V prípade, že je alebo ak sa stane niektoré ustanovenie tejto zmluvy neplatné, zostávajú ostatné ustanovenia tejto zmluvy platné a účinné.

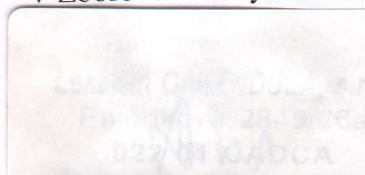
Namiesto neplatného ustanovenia sa použijú ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúce otázku vzájomného vzťahu zmluvných strán.

Zmluvné strany sa potom zaväzujú upraviť svoj vzťah prijatím iného ustanovenia, ktoré svojím obsahom a povahou najlepšie zodpovedá zámeru neplatného ustanovenia.

Čl. 11 Záverečné ustanovenie

- 1 Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa riadia zákonom č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
- 2 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia. Podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov podlieha táto zmluva povinnému zverejneniu. Nájomca berie na vedomie povinnosť prenajímateľa na zverejnenie tejto zmluvy a svojím podpisom dáva súhlas na jej zverejnenie v plnom rozsahu.
- 3 Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží 2 rovnopisy.
- 4 Zmluvné strany sa dohodli, že všetky zmeny a doplnenia tejto zmluvy je možné realizovať výlučne formou písomného dodatku k zmluve, podpísaného oboma zmluvnými stranami.
- 5 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej ustanoveniam porozumeli čo do rozsahu i obsahu, táto vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, že zmluvu neuzavreli v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a že zmluvu sú oprávnené uzavrieť a to aj podľa svojich vnútorných predpisov a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Zborove nad Bystricou, dňa 01.06.2011



0.

.....1007 00/04020 100700.00202040556

Nájomca



Prenajímateľ

Čl. 2

Predmet a účel nájmu

- 1 Prenajímateľ prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok majetok Obce Zborov nad Bystricou, v katastrálnom území Zborov nad Bystricou, zapísaný na LV č. 703, vedeného Správou katastru Čadca, nebytový priestor o výmere 70 m², nachádzajúci sa na I. poschodí budovy č. s. 124, postavený na pozemku CKN 20. Prenajímateľ prenácha nájomcovi na užívanie aj spoločné priestory a to vstup do budovy, chodby, WC, umývadlá.
- 2 Nájomca si zaväzuje prenajímať nebytové priestory využívať v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a to pre svoju podnikateľskú činnosť, poskytovanie lekárskej starostlivosti v odbore lekárenstvo a prevádzkovanie lekárne.