

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

I. Zmluvné strany

1. **Prenajímateľ:** **Obec Domaniža**
Štatutár: František Matušík, starosta obce
Sídlo: Domaniža č. 426, 018 16 Domaniža
IČO: 00 317 195
DIČ: 20 20 684 677
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK53 5600 0000 0028 0818 9001
(ďalej aj ako „Prenajímateľ“)

2. **Nájomca:** **J pharm, s. r. o.**
Štatutárny zástupca: Jana Ševčíková, konateľ
Adresa sídla: Domaniža č. 423, 018 16 Domaniža
IČO: 55 721 931
DIČ: 21 22 076 165
Bankové spojenie:
IBAN:

(ďalej aj ako „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu v texte tiež ako „Zmluvné strany“ alebo samostatne ako „Zmluvná strana“)

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy v zmysle Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom obce Domaniža a s majetkom štátu, ktorý obec užíva, za nasledovných podmienok:

II. Predmet zmluvy

- Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľného majetku - budovy Zdravotného strediska, s. č. 15, nachádzajúcej sa na území obce Domaniža, k. ú. Domaniža, KN C 196/2 zapísanej na LV č. 598.
- Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva Nájomcovi na dočasné užívanie a Nájomca berie do nájmu nasledovné nebytové priestory (ďalej len „Predmet nájmu“ alebo „Nebytové priestory“):
nebytové priestory o výmere 112 m², ktoré sa nachádzajú na 1. n. p. v budove Zdravotného strediska, s. č. 15, Domaniža.
Súčasťou špecifikácie a presného vymedzenia Predmetu nájmu je grafické zobrazenie, ktoré tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.
- Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že je oboznámený so stavom nebytových priestorov tvoriacich predmet nájmu v rozsahu vizuálnej obhliadky a súvisiacej dokumentácie.

4. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva Predmet nájmu do nájmu Nájomcovi v rozsahu, za účelom a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a Nájomca Predmet nájmu prijíma a zaväzuje sa platiť dohodnuté nájomné a platby za služby spojené s nájmom a plniť ďalšie povinnosti ustanovené touto zmluvou.

III. Účel nájmu

1. Zmluvné strany sa týmto dohodli, že predmet nájmu bude Nájomca využívať len na účel: poskytovanie lekárenských služieb (prevádzka lekárne).
2. Zmluvné strany týmto vyhlasujú a berú na vedomie, že akákoľvek zmena účelu nájmu podlieha schváleniu Obecným zastupiteľstvom v Domaniži.
3. Nájomca bez súhlasu Prenajímateľa nie je oprávnený Predmet nájmu užívať na iný ako dohodnutý účel.

IV. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára **na dobu určitú 10 rokov s účinnosťou od 1.októbra 2023.**

V. Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia nájomného a úhrada služieb spojených s nájmom

1. Výška nájomného za predmet nájmu špecifikovaný v čl. II tejto zmluvy je stanovená s prihliadnutím na účel nájmu a na základe uznesenia obecného zastupiteľstva dohodou zmluvných strán vo výške **13,28 EURza m²/rok**, čo pri výmere Predmetu nájmu 112 m² predstavuje sumu 1 488 EUR/rok. (slovom: jedentisíc štyristoosemdesiatosem EUR) a 372 EUR / štvrt'rok.
2. Ceny za jednotlivé služby spojené s nájmom bližšie špecifikované v čl. VI tejto zmluvy sú stanovené preddavkovo vo výške 670 EUR ročne, čo predstavuje 167,5 EUR štvrt'ročne.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné a úhrady služieb spojených s nájmom štvrt'ročne, na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom na účet Prenajímateľa vedený v Prima banke Slovensko, a. s. – **IBAN SK53 5600 0000 0028 0818 9001, VS: číslo faktúry**, pričom lehota splatnosti faktúry je 14 dní. Nájomné a úhrada za služby spojené s nájmom sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet Prenajímateľa.
4. Prenajímateľ bude fakturovať nájom a služby spojené s nájmom v treťom mesiaci príslušného štvrt'roka, a to vo výške zodpovedajúcej jednej štvrtine ročného nájomného a ¼ dohodnutých platieb za služby spojených s nájmom, ktorých výška je uvedená v bodoch 1. a 2. tohto článku zmluvy.
5. Vyúčtovanie skutočných nákladov spojených s nájmom nebytových priestorov bude vykonané Prenajímateľom jedenkrát ročne na základe fakturácií od dodávateľov energií a služieb.
6. Nájomca je povinný zložiť finančnú zábezpeku na plnenie v rozsahu dvoch mesačných splátok bezhotovostnou platbou na účet Prenajímateľa, čo predstavuje sumu 360 EUR (nájom 124 EUR x 2, služby 56 EUR x 2) a to do 15 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
7. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať platby podľa tejto zmluvy až do doby riadneho vypratania prenajatých nebytových priestorov.
8. Prenajímateľ si vyhradzuje právo zmeniť výšku nájomného z dôvodu zmeny právneho predpisu, zmeny zásad upravujúcich nakladanie a hospodárenie s majetkom obce Domaniža a majetkom štátu, ktorý obec užíva, v prípade inflácie alebo devalvácie meny.

VI. Služby spojené s nájmom nebytových priestorov

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť pre Nájomcu nasledovné služby spojené s nájmom nebytových priestorov: dodávku elektrickej energie, dodávku studenej vody a vykurovanie priestorov.
2. Množstvo odobratej vody bude Prenajímateľ Nájomcovi určovať podľa odpočtu na podružnom meradle (vodomere). Odpočet na podružnom meradle zabezpečí Nájomca vždy k poslednému dňu bežného mesiaca

na konci štvrtroka. Nájomca vypočíta spotrebu vody podľa zisteného rozdielu medzi počiatočným a konečným stavom na vodomere za merané obdobie a písomne (resp. elektronicky na email: obec@domaniza.sk) nahlási za sledované obdobie počiatočný stav, konečný stav a spotrebu vody Prenajímateľovi. Odpočet meradla slúži ako podklad k vyúčtovaniu skutočných nákladov v zmysle čl. V bod 5. tejto zmluvy. Číslo podružného meradla, ako aj počiatočný stav je uvedený v prílohe č. 1 tejto zmluvy.

3. Množstvo odobratej elektrickej energie bude Prenajímateľ Nájomcovi určovať podľa odpočtu na podružnom meradle (elektromere). Odpočet na podružnom meradle zabezpečí Nájomca vždy k poslednému dňu bežného mesiaca na konci štvrtroka. Nájomca vypočíta spotrebu elektrickej energie podľa zisteného rozdielu medzi počiatočným a konečným stavom na elektromere za merané obdobie a písomne (resp. elektronicky na email obec@domaniza.sk.) nahlási za sledované obdobie počiatočný stav, konečný stav a spotrebu elektrickej energie Prenajímateľovi. Odpočet meradla slúži ako podklad k vyúčtovaniu skutočných nákladov v zmysle čl. V bod 5. tejto zmluvy. Číslo podružného meradla, ako aj počiatočný stav je uvedený v prílohe č. 1 tejto zmluvy.
4. Nájomca je povinný za účelom kontroly spotreby vody a elektrickej energie kedykoľvek sprístupniť Prenajímateľovi dotknuté podružné meradlá.
5. Nájomca sa zaväzuje hradiť Prenajímateľovi podiel z celkových nákladov na vykurovanie (plyn, mzda kuriča a ďalšie náklady súvisiace s prevádzkou vykurovacieho systému) podľa výmery prenajímaných priestorov, t. j. spolu za 112 m².
6. Miestny poplatok za komunálny odpad a DSO, ako aj platby za odvádzanie odpadových vôd, nie sú zahrnuté v platbách za nájom, ani za služby spojené s nájmom nebytových priestorov.

VII. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený a povinný užívať Predmet nájmu riadne, s náležitou odbornou starostlivosťou, v rozsahu a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Nájomca sa zaväzuje chrániť Predmet nájmu pred poškodením a zničením.
3. Nájomca je povinný na svoje náklady a nebezpečenstvo vykonať bežnú údržbu a opravy Predmetu nájmu, tak aby bola zachovaná užívania schopnosť Predmetu nájmu v rozsahu stanovenom príslušnými právnymi predpismi a touto zmluvou.
4. Nájomca je povinný:
 - a) udržiavať prenajímané nebytové priestory v riadnom stave, vykonávať bežnú údržbu, hradiť náklady spojené s opravou prenajatého majetku v prípade jeho poškodenia,
 - b) odstraňovať na vlastné náklady drobné vady a opravy menšieho charakteru (výmena žiaroviek, oprava kľučiek, oprava WC, vodovodných batérií a iné),
 - c) písomne, bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv spadajúcich do kompetencie Prenajímateľa a umožniť Prenajímateľovi vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
 - d) ihneď oznámiť Prenajímateľovi prípady vlámania a iných udalostí, ktoré spôsobujú, resp. spôsobili poškodenie majetku obce, ktoré má Nájomca v prenájme,
 - e) dodržiavať platnú legislatívu v oblasti ochrany a bezpečnosti pri práci a v oblasti požiarnej ochrany a zároveň vykonať potrebné opatrenia na plnenie uvedených predpisov,
 - f) umožniť Prenajímateľovi vstup do prenajatých nebytových priestorov za účelom pravidelnej revízie spoločných rozvodov inštalácií (elektro, voda a ÚK inštalácií, slaboprúdy), kontroly protipožiarneho predpisov, preverenia spôsobu užívania priestorov alebo za účelom vykonania potrebných opráv,

- g) spolupracovať pri vykonávaní inventarizácii majetku.
5. Nájomca nemôže:
- a) prenajímať prenajaté nebytové priestory iným osobám alebo organizáciám bez súhlasu prenajímateľa,
 - b) uskutočniť opravy a ďalšie úpravy, ktoré zhodnotia budovu alebo Predmet nájmu, prípadnú modernizáciu prenajatých nebytových priestorov alebo si vyžadujú stavebné povolenie alebo ohlasovaciu povinnosť bez výlučného súhlasu Prenajímateľa.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje:
- a) odovzdať Nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na ich užívanie podľa tejto zmluvy,
 - b) zabezpečovať riadne plnenie dodávky služieb podľa tejto zmluvy,
 - c) periodicky vykonávať revízie v zmysle platných právnych predpisov.
7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo prerušiť dodávku vody, elektrickej energie alebo vykurovania odstavením na čas nevyhnutný na opravu, resp. údržbu príslušných sietí a zariadení. Termín odstávky je Prenajímateľ povinný oznámiť Nájomcovi písomne vopred, ihneď ako sa o tejto skutočnosti dozvie, najneskôr však jeden deň pred plánovanou odstávkou. Uvedené neplatí v prípade havarijných udalostí, ktoré si z dôvodu ochrany zdravia alebo majetku vyžadujú okamžité konanie. Vtedy je Prenajímateľ oprávnený prerušiť dodávku vody, elektrickej energie a vykurovania aj bez predchádzajúceho upozornenia Nájomcu. O prerušení dodávky vody, elektrickej energie a vykurovania ho v takomto prípade informuje v čo najkratšom možnom čase.
8. Prenajímateľ nezodpovedá za odstávku vody, plynu alebo elektrickej energie zo strany dodávateľov týchto médií.
9. Nájomca zodpovedá za bezpečnú prevádzku v Predmete nájmu z hľadiska protipožiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj iných príslušných právnych predpisov.
10. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť Prenajímateľovi každú zmenu, ku ktorej došlo po uzatvorení nájomnej zmluvy a ktorá sa týka identifikácie Nájomcu (napr. názvu, sídla, bankového spojenia a pod.).
11. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré môžu vzniknúť na Predmete nájmu v súvislosti s užívaním a zaväzuje sa, že škody, ktoré spôsobí sám, alebo osoby s ním spojené, dá odstrániť na svoje náklady.

VIII. Ukončenie nájmu

1. Nájmom podľa tejto zmluvy môže skončiť:
- a) uplynutím doby nájmu uvedenej v čl. IV ods. 1 tejto zmluvy,
 - b) dohodou zmluvných strán,
 - c) výpoveďou jednej zo zmluvných strán.
2. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať:
- a) ak Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s Účelom nájmu podľa tejto zmluvy,
 - b) ak je Nájomca v omeškaní s platbou Nájomného alebo akéhokoľvek iného peňažného záväzku Nájomcu voči Prenajímateľovi podľa zmluvy po dobu dlhšiu ako 60 (šesťdesiat) dní po lehote splatnosti,
 - c) ak bolo stavebným úradom rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, ktoré bránia užívaniu Predmetu nájmu v súlade s Účelom nájmu,
 - d) ak sa začne konkurzné alebo reštrukturalizačné konanie voči Nájomcovi, ako aj v prípade zrušenia Nájomcu bez právneho nástupcu,

- e) ak Nájomca uskutoční na Predmete nájmu stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v rozpore s touto zmluvou.
 - f) ak si Nájomca nesplní povinnosť podľa tejto zmluvy, aj napriek písomnej výzve Prenajímateľa na splnenie povinnosti s primeranou lehotou na dodatočné splnenie predmetnej povinnosti,
 - g) bez uvedenia dôvodu.
3. Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať:
- a) ak Nájomca nemôže z dôvodov na strane Prenajímateľa Predmet nájmu užívať v súlade s hlavným účelom nájmu podľa tejto zmluvy,
 - b) ak bolo stavebným úradom rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, ktoré bránia užívaniu Nehnuteľnosti v súlade s Účelom nájmu,
 - c) ak sa začne konkurzné alebo reštrukturalizačné konanie voči Nájomcovi, ako aj v prípade zrušenia Nájomcu bez právneho nástupcu,
 - d) ak si Prenajímateľ nesplní povinnosť podľa tejto zmluvy, aj napriek písomnej výzve Nájomcu na splnenie povinností s primeranou lehotou na dodatočné splnenie predmetnej povinnosti,
 - e) bez uvedenia dôvodu.
4. Výpoveď musí byť písomná a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Výpovedná lehota je rovnaká pre obe zmluvné strany, a to tri mesiace; v prípade, že ide o výpoveď bez uvedenia dôvodu, je výpovedná lehota rovnaká pre obe zmluvné strany, a to šesť mesiacov. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca po doručení výpovede druhej strane.
5. V prípade skončenia platnosti tejto zmluvy je Nájomca povinný Predmet nájmu vypratať a odovzdať Prenajímateľovi do 3 dní odo dňa skončenia nájmu, a to v stave zodpovedajúcom veku a primeranému opotrebeniu Predmetu nájmu.

IX. Zmluvná pokuta

1. V prípade, že sa Nájomca dostane do omeškania s platením nájomného alebo jeho časti, je povinný uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % denne z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania. Tým nie je dotknuté právo Prenajímateľa na úroky z omeškania alebo paušálnu náhradu nákladov podľa príslušných právnych predpisov.
2. Zmluvnú pokutu je Nájomca povinný zaplatiť na účet Prenajímateľa do 14 kalendárnych dní od prevzatia písomného oznámenia, v ktorom mu Prenajímateľ oznámil, že došlo zo strany Nájomcu k porušeniu zmluvnej povinnosti, pre ktorú bola dojednaná zmluvná pokuta.
3. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je právo Prenajímateľa na náhradu škody dotknuté. Nárok na zmluvnú pokutu odstúpením od nájomnej zmluvy nezaniká.

X. Záverečné ustanovenia

1. Poistné za prenajaté nebytové priestory bude platené Prenajímateľom. V poistnom nie je zahrnuté poistné vlastného zariadenia Nájomcu.
2. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok Nájomcom vnesený do Predmetu nájmu, za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu.
3. Podmienky uzatvorenia tejto zmluvy a prenájom majetku tvoriaceho Predmet nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov schválilo Obecné zastupiteľstvo v Domaniži svojím Uznesením OZ č. 34/2023 zo dňa 28.9.2023.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle platnej legislatívy v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka.

5. Akékoľvek zmeny a doplnenia tejto zmluvy musia byť vykonané vo forme očíslovaných písomných dodatkov podpísaných osobami oprávnenými konať v mene zmluvných strán na tej istej listine.
6. Žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená postúpiť svoje práva (pohl'adávk) alebo previesť svoje povinnosti z tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej zmluvnej strany.
7. Pokiaľ by sa stalo niektoré zo zmluvných ustanovení tejto zmluvy neplatným alebo neúčinným, nemá to za následok neplatnosť alebo neúčinnosť celej zmluvy.
8. Právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky, a to najmä ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
9. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán dostane dva rovnopisy.
10. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy vyhlasujú, že sa dôkladne oboznámili s obsahom zmluvy, ktorý je prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, ktorému rozumejú a zmluvu nepodpísali v tiesni.

V Domaniži

V Domaniži

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

.....
František Matušík
starosta obce Domaniža

.....
Jana Ševčíková
konateľ