

Zmluva

uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 43, § 51, § 588, § 663 až § 720 Občianskeho zákonníka

Čl. I. Zmluvné strany

1. Obec: Marcelová
Sídlo: Námestie slobody 1199, 946 32 Marcelová
Zastúpený: Ervin Varga - starosta obce
IČO: 00306550
DIČ: 2021046687
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s. pob. Komárno
Číslo účtu: 22729142/0200
IBAN : SK83 0200 0000 0000 2272 9142
(ďalej len „prenajímateľ“)
2. Obchodné meno: Pharmalevel s.r.o.
Sídlo: Marcelová, Pieskova č.13, 946 32
IČO: 50 649 639
DIČ: 2120430356
(DRČ pre DPH):
Zastúpený: Mgr.Peter Czibor, Mgr.Dana Cziborová
Bankové spojenie: VUB
Číslo účtu: SK47 0200 0000 0037 8235 3954
(ďalej len „nájomca“)

Čl. II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č.2856 kat. územia Marcelová „Polyfunkčný dom „ so súpisným číslom 1396/11A na parc. registra „C“ č. 573/54 .
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania časť nebytových priestorov nachádzajúcich sa v budove „ Polyfunkčný dom „ na adrese Námestie slobody 1396/11A, Marcelová a to :

Miestnosť	plocha	sadzba €/m2	nájomné za rok
Zádverie	3,12 m2		
Soc. Miestnosť	3,45 m2		
Umyváreň	4,00 m2		
Laboratórium	11,00 m2		
Chodba	16,90 m2		
Sklad liekov	7,20 m2		
Sklad	13,30 m2		
Oficina	47,40 m2		

SPOLU : 106,37 m2

Čl. III. Účel nájmu

1. Nájomca bude užívať predmet nájmu na zriadenie lekárne.
2. Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory užívať výlučne na dohodnutý účel.
3. K zmene účelu nájmu bude potrebný písomný súhlas prenajímateľa.
4. Prenajímateľ i nájomca potvrdzujú, že predmet nájmu bol odovzdaný v takom technicko-stavebnom stave s ktorým bol nájomca oboznámený pred podpisom tejto zmluvy. Na zabezpečenie účelu nájmu je nevyhnutná rekonštrukcia objektu. V prípade ak nedôjde zo strany prenajímateľa k udeleniu súhlasu na rekonštrukčné práce, nenaplní sa účel zmluvy.

Čl. IV. Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, t.j. na dobu 5 rokov od podpísania tejto zmluvy . Ak nájomca užíva priestory aj po skončení nájmu – s písomným súhlasom prenajímateľa – má sa za to, že sa táto zmluva obnovuje za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne.

Čl. V. Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi ku dňu podpísania tejto zmluvy, a to v stave, v akom sa predmet nájmu nachádzal v čase podpisu tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon jeho nájomného práva tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti zástupcu a so súhlasom nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, príp. vykonávania opráv, údržby. Vo výnimočných a odôvodnených prípadoch (napr. havária, požiar atď.) je oprávnený zástupca prenajímateľa vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti zástupcu nájomcu, resp. bez súhlasu nájomcu, vykonať nevyhnutné opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať zástupcu nájomcu, resp. nájomcu.
4. Prenajímateľ umožní nájomcovi v prenajatých priestoroch inštalovanie telefónnych liniek a umiestnenie vlastnej reklamy podľa písomnej dohody obcou Marcelová .

Čl. VI. Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu stanovenom touto zmluvou po celú dobu nájmu.
2. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi cenu nájmu.
3. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám, ohrozeniu majetku prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje zdržať sa konania, ktorým by mohol rušiť výkon užívacích, nájomných alebo vlastníckych práv iných osôb v nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu.
4. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný tento zabezpečiť a umožniť mu ich prevedenie. Inak zodpovedá za vzniknutú škodu.
5. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť bežné drobné opravy, údržbu, súvisiace s obvyklým udržiavaním na svoje náklady.
6. Nájomca je oprávnený užívať spoločné priestory, prístupové cesty a chodníky budovy na Námestie slobody, Marcelová.
7. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok a čistotu nebytových priestorov a zabezpečiť upratovanie nebytových priestorov.
8. V zmysle zákona SNR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení vykonávacích predpisov sa nájomca zaväzuje prevádzať kontrolu stavu prenajatých nebytových priestorov z hľadiska protipožiarnej prevencie.
9. Na výkon preventívnej protipožiarnej ochrany nájomca ustanovuje technika požiarnej ochrany na vlastné náklady.
10. Revízie a starostlivosť o vyhradené technické zariadenia a zariadenia na požiarnu ochranu, ako aj odstraňovanie závad zabezpečuje a vykonáva nájomca podľa platných právnych predpisov a STN v stanovených lehotách. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať revízne správy o vyhradených technických zariadeniach a zariadeniach na požiarnu ochranu prenajímateľovi pri odovzdávanom a preberacom konaní po skončení nájmu.
11. Nájomca sa zaväzuje umožniť prístup prenajímateľovi na jeho požiadanie do jednotlivých miestností predmetu nájmu za účelom kontroly predmetu nájmu ako aj v prípade havárie alebo poruchy na technickom zariadení domu, na čas nevyhnutný na jej odstránenie.
12. Nájomca po celú dobu nájomného vzťahu nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu a zaväzuje sa nezriaďovať k predmetu nájmu iné práva v prospech tretích osôb.

13. Nájomca si zabezpečí na svoje náklady v súlade s príslušnými ustanoveniami Zákonníka práce, zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti o ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a ich vykonávacích predpisov školenia o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ako aj dodržiavanie ostatných povinností podľa citovaných predpisov.
14. Nájomca je povinný informovať bezodkladne, najneskôr v lehote 8 dní, prenajímateľa o dôležitých zmenách údajov nájomcu (napr. názov, právna forma, sídlo, konateľstvo, registrácie platiteľa DPH, bankové spojenie), ako aj o vstupe do likvidácie, vyhlásení konkurzu na majetok nájomcu, o rozdelení BSM, nariadení exekúcie na majetok nájomcu. Inak bude prenajímateľ pri doručovaní písomností a iných úkonov vychádzať z údajov uvedených v tejto zmluve.
15. Po skončení nájmu je nájomca povinný do 3 dní odo dňa skončenia nájmu vypratať a odovzdať kľúče od predmetu nájmu prenajímateľovi. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu strany písomný protokol, v ktorom uvedú skutočnosti týkajúce sa stavu predmetu nájmu v čase jeho odovzdávania.
16. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu v zmysle predchádzajúceho ustanovenia, je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu len na základe súdneho príkazu, alebo v prípade havarijného stavu. Za škodu vzniknutú ako dôsledok nesplnenia si povinnosti odovzdať predmet nájmu riadne a včas zodpovedá nájomca.

Čl. VII.

Zodpovednosť za škodu

1. Nájomca je povinný zabezpečiť predmet nájmu pred vznikom škody. Zmluvné strany sa dohodli, že poistenie predmetu nájmu zabezpečí ku dňu podpisu tejto zmluvy prenajímateľ . Prípadné plnenie z poistnej zmluvy sa použije iba na odstránenie dôsledkov poistnej udalosti.
2. Nájomca je povinný do 3 dní oznámiť prenajímateľovi vznik škody na predmete nájmu, vrátane poistnej udalosti.
3. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré spôsobil na predmete nájmu on alebo osoby, ktoré zamestnáva, ako i osoby, ktorým predmet nájmu sprístupní. Nezodpovedá však za náhodu.
4. Nájomca je povinný odstrániť škody, ktoré vznikli jeho zavinením, zavinením osôb, ktoré zamestnáva, alebo ktorým predmet nájmu sprístupnil. Inak je prenajímateľ oprávnený po predchádzajúcom upozornení škodu odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu s tým spojených nákladov. Úhrada nákladov spojených s odstránením vzniknutej škody nezbavuje nájomcu povinnosti platiť nájomné.

Čl. VIII.

Stavebné a iné úpravy

1. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať na predmete nájmu stavebné alebo iné úpravy trvalého charakteru, a to predovšetkým zmeny zasahujúce do stavebnej architektonickej podstaty stavby, zmeny podstatne meniace predmet nájmu, pevné inštalácie zariadení, ako i zásahy do elektrického, plynového, vodovodného a iného vedenia.
2. Nájomca je oprávnený vykonať rekonštrukciu nebytových priestorov iba po predchádzajúcom písomnom súhlase Obce Marcelová na vlastné náklady a vynaložené náklady na rekonštrukčné práce nie sú započítateľné s nájomným.
3. Investície a rekonštrukčné práce na predmete nájmu po ukončení nájomnej doby sa stanú vlastníctvom Obce Marcelová,
4. Nájomca môže osadzovať a používať elektrospotrebiče nad rámec zoznamu spísaného so zmluvným dodávateľom elektrickej energie len s písomným súhlasom prenajímateľa a to z dôvodu ochrany elektrickej energie pred preťažením.
5. Ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, je nájomca povinný odovzdať po skončení nájmu prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom sa nachádza ku dňu odovzdania, s ohľadom na bežné opotrebenie.
6. Predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa sa vyžaduje i pre umiestnenie reklamného alebo informačného zariadenia, mimo priečelia budovy.
7. V prípade, ak nájomca chce zabezpečiť predmet nájmu zabudovaním zabezpečovacieho zariadenia, je povinný vyžiadať si vopred písomný súhlas prenajímateľa.

Čl. IX

Riešenie sporov

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že akékoľvek spory, ktoré vzniknú medzi nimi a vyplývajú z tejto zmluvy, budú najprv riešiť dohodou, až potom môžu požiadať príslušný orgán o rozhodnutie.

Čl. X.

Cena nájmu

1. Výška nájomného u nebytového priestoru na základe obchodnej verejnej súťaže vyhlásenej na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva v Marcelovej č. 209/2017/B a na základe výsledkov obchodnej verejnej súťaže schválené uznesením Obecného zastupiteľstva v Marcelovej č. 216/2017 zo dňa 25.5.2017 je :

Celková výška ročného nájomného je 20 795,34 EUR,

slovom : dvadsaťtisíc sedemstodeväťdesiatpäť eur a tridsaťštyri eurocentov .

2. Nájomné je splatné štvrťročne , do 5. dňa nasledujúceho štvrťroka prevodom na účet prenajímateľa .

3. Nájomné za predmet nájmu zahŕňa nájom za užívanie predmetu nájmu.

4. Pred podpisom zmluvy o nájme, nájomca vloží na účet prenajímateľa zábezpeku vo výške trojmesačného nájomného, ktorá sa použije v prípade neuhradenia nájmu v stanovenom termíne

Ak po dobu platnosti zmluvy dôjde k odôvodnenému nárastu ekonomických nákladov vzťahujúcich sa k predmetu nájmu, je prenajímateľ oprávnený upraviť výšku nájmu v súlade s týmto nárastom. Úprava výšky nájomného sa uskutoční jednostranným oznámením nájomcovi zo strany prenajímateľa, ktorý je povinný na žiadosť nájomcu mu zvýšenie nákladov preukázať.

Pre prípad zaistenia úhrady pred omeškaním nájomca vloží do depozitu u prenajímateľa finančné prostriedky - kauciu vo výške 3- mesačného nájomného. Uvedená kaucia zabezpečuje splnenie záväzkov zo strany nájomcu po uvedení doby. Kaucia bude uhradená pri podpise tejto nájomnej zmluvy.

Čl. XI.

Skončenie nájmu

1. Nájom nebytového priestoru zaniká

a) uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa čl. IV bod 1.

b) výpoveďou prenajímateľa, pokiaľ nájomca porušuje body 3, 9, 11,12, 13 a 14 článku VI. zmluvy a článok VIII. zmluvy

c) výpoveďou nájomcu, pokiaľ prenajímateľ porušuje bod 1 V. zmluvy,

d) smrťou nájomcu, ak dedičia do 30 dní od smrti nájomcu neoznámia prenajímateľovi svoj záujem pokračovať v nájme

2. Prenajímateľ môže zmluvu vypovedať i v prípade, ak

a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,

b) nájomca je viac ako 3 mesiacov v omeškaní s platením ceny nájmu a služieb,

c) nájomca, alebo osoby, ktorým umožnil prístup k predmetu nájmu napriek písomnému upozorneniu zo strany prenajímateľa porušujú poriadok, alebo klud v prenajatom priestore a okolí,

d) došlo k rozhodnutiu o odstránení stavby, v ktorej sa nachádza predmet nájmu, alebo k zmene stavby brániacej ďalšiemu užívaniu predmetu nájmu nájomcom

- e) ak nájomca stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na výkon ktorej si predmet nájmu prenajal
- 3. Výpovedná lehota je rovnaká pre obidve strany a činí 3 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej strane.
- 4. Táto nájomná zmluva zaniká i na základe dohody zmluvných strán.
- 5. V prípade porušenia článku III. bod 2, 3 a 4 tejto zmluvy si prenajíateľ vyhradzuje právo od zmluvy jednostranne odstúpiť a to po predchádzajúcej písomnej výzve na odstránenie nedostatkov. V tomto prípade nemá nájomca právo na úhradu nákladov spojených s technickým zhodnotením a rekonštrukciou nehnuteľností. Odstúpenie je účinné dňom doručenia prenajíateľovi.

Čl. XII.

Spoločné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa zaväzujú vysporiadať vzájomné záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy najneskoršie do termínu jej uplynutia.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si uhradiť škody, ktoré by spôsobili druhej zmluvnej strane, a to do 14 dní od riadneho preukázania vzniku a výšky škody druhej zmluvnej strane.
3. Do predčasného skončenia nájmu je povinný nájomca uviesť predmet nájmu do užívania schopného stavu zohľadňujúceho povolené stavebné úpravy.
4. Povolené stavebné úpravy znáša nájomca zo svojho, pokiaľ sa s prenajíateľom písomne nedohodne inak.

Čl. XIII.

Záverečné ustanovenia

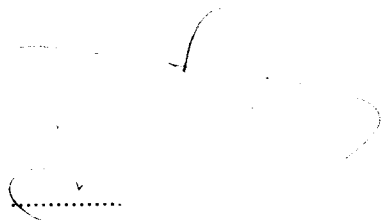
1. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa v ostatných častiach riadia najmä zákonom č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov ako aj Občianskym zákonníkom a Obchodným zákonníkom.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom odovzdania a prevzatia predmetných nehnuteľností nájomcovi.
3. V prípade, ak sa niektoré ustanovenia zmluvy stanú časom právne neúčinnými, pričom to neovplyvní celkovú platnosť zmluvy, zaväzujú sa zmluvné strany nahradiť neúčinné

ustanovenia tejto zmluvy inými, ktoré svojím zmyslom a obsahom budú najlepšie odpovedať pôvodnému obsahu neúčinného textu, a to bez zbytočného odkladu.

4. Akékoľvek dodatky alebo zmeny tejto zmluvy, s výnimkou zmien podľa článku XI. bod 10 tejto zmluvy, musia byť vyhotovené písomne na základe súhlasu zmluvných strán a podrobené ich schváleniu.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, text zmluvy je pre nich dostatočne určitý a zrozumiteľný, zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, nie za nápadne nevýhodných podmienok.
6. Prenajímateľ je povinný zverejniť túto zmluvu do 7 dní od jej uzavretia na webovom sídle obce Marcelová. Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
7. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z toho po dva pre každú zmluvnú stranu.

V Marcelovej dňa .. 25-05-2017

V Marcelovej dňa 19. apríla 2017


.....
Prenajímateľ

.....
Mgr. Peter Czibor

Nájomca

IČO: 50 649 639,
Piesková č. 13

PHARM

Radvan
tel.č.: 035

Marcelová
@l.telekom.sk