

## Zmluva o nájme nebytového priestoru

uzatvorená v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi zmluvnými stranami

Prenajímateľ:

### Obec Veľké Dvorníky

Sídlo: 929 01 Veľké Dvorníky, Hlavná 190

IČO: 00 305 375, DIČ: 2021129957

Štatutárny zástupca: Ján Ťrögi PhDr., starosta

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

### Pharmagister s.r.o.

(ďalej len „nájomca“)

za nasledovných podmienok:

### I. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom priestoru č. 9, vchod č. 2 na 1. nadzemnom podlaží stavby v okrese Dunajská Streda, v obci Veľké Dvorníky, v kat. území Veľké Dvorníky vedenej na LV č. 1226 ako multifunkčné centrum obce so súpisným číslom 190 na parcele č. 77/1.
2. Prenajímateľ prenájma nájomcovi nebytové priestory v celkovej rozlohe **66,32 m<sup>2</sup>** ktoré sú situované v priestore č. 9 identifikovaného v bode 1 tohto článku zmluvy (ďalej len „**Predmet nájmu**“).
3. Predmet nájmu tvoria nasledovné miestnosti:

Číslo miestnosti	Označenie miestnosti	Rozloha v m <sup>2</sup>
1.	Zádverie	5,27
2.	Výdaj liekov	26,00
3.	Lekáreň - výstup	4,80
4.	Chodba	5,85
5.	Kancelária	7,35
6.	Sklad liekov	12,33
7.	Umyváreň zamestnancov	4,72

4. Prenajímateľ prenájma nájomcovi Predmet nájmu za podmienok dohodnutých v tejto zmluve za účelom prevádzkovania ambulancie všeobecného lekára a rehabilitačnej ambulancie.
5. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel užívania a zároveň sa zaväzuje dodržiavať ustanovenia tejto zmluvy.

### II. Doba nájmu a nájomné

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 01.01.2019 do 31.01.2023**.
2. Zmluvné strany zhodne potvrdzujú, že nájomca Predmet nájmu už užíva počnúc od 01.02.2013 na základe Zmluvy o nájme nebytového priestoru uzatvorenej medzi zmluvnými stranami dňa 31.01.2013 (ďalej len „**Zmluva o nájme**“). Zmluva o nájme nebola zverejnená na webovom sídle prenajímateľa a ani na inom mieste, preto poukazom na ust. § 47a ods. 4 Občianskeho zákonníka platí, že k uzavretiu Zmluvy o nájme nedošlo, teda predmetná zmluva je absolútne neplatným právny úkonom.
3. Nájomné počnúc ohľadne celého Predmetu nájmu bolo dohodnuté zmluvnými stranami vo výške 10,- €/m<sup>2</sup>/rok (slovom: desať eur za jeden meter štvorcových ročne). Výška nájomného ohľadne celého Predmetu nájmu **na jeden kalendárny rok činí 663,20 €** a na **jeden kalendárny mesiac činí 55,266 €**.

4. Výška dohodnutého nájomného bola odsúhlasená Obecným zastupiteľstvom obci Veľké Dvorníky Uznesením č. 7/2015-PI zo dňa 20.09.2015.
5. Nájomca sa zväzuje že nájomné za Predmet nájmu za celé obdobie trvanie nájmu vo výške **2708,06 €** ( 49 mesiacov \* 55,266 € ) uhradí prenajímateľovi v celom rozsahu dopredu najneskôr do 31.01.2019.
6. Dohodnuté nájomné nezahŕňa v sebe náklady zabezpečenia odvozu komunálneho resp. separovaného odpadu, ktoré náklady nájomca je povinný uhradiť osobitne.
7. Nájomca okrem nájomného je povinný uhradiť prenajímateľovi na základe jeho vyúčtovania aj **cenu spotrebovanej vody, zemného plynu a elektrickej energie** ( ďalej len ako „ *prevádzkové náklady*“ ) nasledovne:
  - a. spotreba vody, zemného plynu a elektrickej energie sa zistí podružným meraním spotreby v objekte Zdravotnícke zariadenie, súčasťou ktorého je aj Predmet nájmu;
  - b. na Predmet nájmu pripadá 1/3 -ina celkovej zistenej spotreby vody, zemného plynu a elektrickej energie;
  - c. prenajímateľ je povinný vyhotoviť vyúčtovanie spotrebovanej vody do 7 dní od dňa uplynutia toho ktorého kalendárneho štvrťroku vystavením vyúčtovacej faktúry vychádzajúcej zo skutočnej spotreby zistenej podľa predchádzajúceho bodu a z dodávateľských cien jednotlivých médií v zúčtovacom období;
  - d. prevádzkové náklady sú splatné do 15.dňa mesiaca v ktorom bola faktúra vystavená.
8. Nájomca sa zväzuje uhradiť prenajímateľovi do 20. dňa toho ktorého mesiaca mesačný **preddavok na náklady spotrebovanej elektrickej energie** vo výške **30,00 €** a **preddavok na náklady spotrebovaného zemného plynu** vo výške **40,00 €**, a to prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Skutočná spotreba elektrickej energie a zemného plynu sa zistí podružným meraním spotreby. Prenajímateľ je povinný vyhotoviť vyúčtovanie nákladov dodanej elektrickej energie a zemného plynu do 15. dní od dňa uplynutia toho ktorého kalendárneho roku vystavením vyúčtovacej faktúry vychádzajúcej zo skutočnej spotreby zistenej podľa predchádzajúcej vety a z dodávateľských cien v zúčtovacom období. Nedoplatok resp. preplatok je splatný do 15.dňa mesiaca v ktorom bola faktúra vystavená. V prípade omeškania s úhradou platieb je nájomca povinný zaplatiť zákonné úroky z omeškania stanovené Občianskym zákonníkom a vykonávacími právnymi normami.
9. Ak nájomca je v omeškaní s peňažnými platbami prenajímateľ má nárok aj na uhradenie zmluvnej pokuty vo výške 5,- € ( slovom: päť eur ) za každý deň omeškania až do jej úplného zaplatenia.

### III. Technický stav a úpravy Predmetu nájmu

1. Nájomca potvrdzuje, že Predmet nájmu je úplne spôsobilý na dohodnutý účel užívania a nemá také vady, ktoré by bránili v jeho užívaní na dohodnutý účel.
2. Nájomca sa zaväzuje, že vo vlastnej réžii a na vlastné náklady zabezpečí potrebné povolenia, vyjadrenia a súhlasy kompetentných orgánov potrebné na prevádzkovanie svojej podnikateľskej činnosti v Predmete nájmu v súlade právnymi predpismi.  
Opravy a úpravy účelovej povahy, drobné opravy a náklady bežnej údržby Predmetu nájmu znáša nájomca. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, náklady ktorých v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 166,- € bez DPH ako aj drobné opravy, ktoré sú uvedené v Prílohe č.1 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. bez ohľadu na cenu opravy.
3. Pokiaľ sa zmluvné strany písomne nedohodli inak, nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu nákladov vynaložených na opravy a úpravy účelovej povahy, ani vtedy, ak by sa tým zvýšila hodnota Predmetu nájmu.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu takých opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto opráv. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne prenajímateľovi.
5. Nájomca je povinný bezodkladne odstrániť také vady, z ktorých hrozí bezprostredná škoda alebo iná ujma, pokiaľ vec neznesie odklad.
6. Nájomca bez písomného súhlasu prenajímateľa a zároveň bez zabezpečenia potrebných úradných povolení, nie je oprávnený vykonávať na Predmete nájmu žiadne stavebné úpravy vrátane dokončovacích stavebných prác. Nájomca pred zahájením prác je povinný predložiť prenajímateľovi spolu s písomnou žiadosťou aj podrobný popis navrhovaných prác a úprav. Po skončení nájomného vzťahu z akéhokoľvek dôvodu, nájomcovi nevzniká právo na úhradu vynaložených investícií, ani keby tým došlo k navýšeniu hodnoty Predmetu nájmu.
7. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nezodpovedá za škodu pôsobenú nájomcovi zo strany tretích osôb poškodením alebo odcudzením vecí umiestnených v predmete nájmu

### IV. Podmienky užívania Predmetu nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu užívať len na dohodnutý účel a Predmet nájmu chrániť pred poškodením a zničením.
2. Nájomca bez písomného súhlasu prenajímateľa nie je oprávnený Predmet nájmu dať do podnájmu, vypožičať, zaťažiť, založiť Predmet nájmu.
3. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi na jeho žiadosť vstup do Predmetu nájmu za účelom kontroly, aby sa presvedčil, či nájomca Predmet nájmu využíva na účel dohodnutý v tejto zmluve.

#### **V. Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Nájomca sa zaväzuje, že vady a poškodenia ktoré vzniknú na Predmete nájmu jeho zavinením, zavinením jeho zamestnancov alebo tretích osôb, ktorým nájomca umožnil vstup do Predmetu nájmu, odstráni na vlastné náklady.
2. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za protipožiarnu ochranu Predmetu nájmu a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia, ktoré vymedzujú všeobecne záväzné právne normy a platné technické normy na zabránenie vzniku požiaru, alebo inej havárie.
3. Nájomca prehlasuje, že je poučený o všetkých právach a povinnostiach, ktoré mu vyplývajú zo všeobecne záväzných právnych noriem, najmä zo samotného zákona 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v platnom znení a zaväzuje sa dodržať ich a požadovať ich dodržanie aj zo strany svojich zamestnancov a osôb, ktoré sa zdržujú s jeho vedomím, alebo súhlasom v nebytovom priestore, alebo v spoločných priestoroch patriacich k prenajatému nebytovému priestoru.
4. Nájomca umožní na požiadanie vstup povereným odborným zamestnancom prenajímateľa do prenajatých priestorov za účelom preverenia dodržiavania predpisov bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci ( BOZP ) a požiarnej ochrany ( PO ) a ďalších súvisiacich predpisov.
5. Nájomca je povinný zabezpečiť odstránenie nedostatkov v oblasti BOZP a PO na vlastné náklady, pokiaľ ich v prenajatých priestoroch zapríčinil vlastnou činnosťou, alebo ktorých odstránenie je v jeho kompetencii, pričom môže požiadať o odstránenie týchto nedostatkov za odplatu. Nájomca je povinný upozorniť prenajímateľa na nedostatky v oblasti BOZP a PO, ktoré zistí a ktorých odstránenie je v kompetencii prenajímateľa.
6. Nájomca je povinný dodržiavať zásady bezpečného správania sa Predmete nájmu ako aj v ostatných súvisiacich priestoroch a toto vyžadovať aj od osôb vykonávajúcich pre nájomcu akúkoľvek činnosť ako i od klientov a zmluvných partnerov združujúcich sa v predmete nájmu s vedomím nájomcu.

#### **VI. Zánik nájmu**

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou zaniká:
  - a. uplynutím doby nájmu
  - b. dohodou zmluvných strán
  - c. výpoveďou
  - d. odstúpením.
2. Ktorákoľvek zo zmluvných strán je oprávnený túto zmluvu vypovedať pri šesťmesačnej výpovednej lehote, ktorá plynie od prvého dňa mesiaca nasledujúceho od doručenia písomnej výpovede.
3. Prenajímateľ má právo od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, ak:
  - a. Nájomca sa dostane do viac ako 90 dňového omeškania s uhradením svojich záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy,
  - b. Nájomca opakovane poruší svoje povinnosti uvedené v článku IV. tejto zmluvy.
4. Odstúpením zmluva zaniká dňom doručenia písomného dokumentu o odstúpení, pričom záväzky vyplývajúce so zmluvy zostanú v platnosti.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zániku nájomného vzťahu nájomca má nárok na vrátenie nespotrebovanej časti svojej pohľadávky podľa Čl. II ods. 3 tejto Zmluvy.

#### **VII. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu**

1. Nájomca už pred uzatvorením tejto zmluvy prevzal Predmet nájmu od prenajímateľa v stave spôsobilom na užívanie na zmluvne dohodnutý účel, ktorú skutočnosť potvrdzujú zmluvné strany svojimi podpismi na tejto zmluve.
2. Nájomca je povinný najneskôr do troch ( 3 ) kalendárnych dní odo dňa zániku nájomného vzťahu Predmet nájmu vypratať a odovzdať prenajímateľovi v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, schopnom na ďalšie užívanie.
3. V prípade, ak nájomca sa dostane do omeškania s vypratáním a odovzdaním Predmetu nájmu je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 50,- € (päťdesiat eur ) za každý deň omeškania. Právo prenajímateľa na náhradu škody tým nie je dotknuté.
4. Nájomca pre ten prípad, že do 3 kalendárnych dní odo dňa zániku nájomného vzťahu dobrovoľne nevypratať a neodovzdá Predmet nájmu, podpísaním tejto zmluvy dáva výslovný a neodvolateľný

súhlas prenajímateľovi, aby tento bez ďalšieho svojpomocne vypratá predmet nájmu a aby za týmto účelom:

- a. otvoril Predmet nájmu,
  - b. hnutelnosti nachádzajúce sa v Predmete nájmu umiestnil vo verejnom sklade alebo vo vlastných skladových priestoroch na náklady nájomcu,
  - c. hnutelnosti nachádzajúce sa v Predmete nájmu podliehajúce rýchlej kaze likvidoval,
  - d. vymenil zámok na Predmete nájmu na náklady nájomcu.
5. Otvorenie Predmetu nájmu sa realizuje za prítomnosti povereného zástupcu prenajímateľa a dvoch ďalších osoby. Priebeh zásahu, stav Predmetu nájmu, zoznam a stav hnutelností nachádzajúcich sa v Predmete nájmu sa uvádzajú v písomnej zápisnici, ktorú podpíšu všetci prítomní.
  6. Prenajímateľ je povinný do 3 dní písomne upovedomiť nájomcu o mieste uloženia vecí, ktoré nájomca je povinný do 7 dní odo dňa doručenia oznámenia prevziať. V prípade, ak nájomca sa dostane do omeškania s prevzatím uskladnených vecí, nájomca má nárok na uhradenie zmluvnej pokuty vo výške 10,- € (slovom: desať eur) za každý deň omeškania. Zmluvnou pokutou nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.
  7. Nájomca v prípade vypratania Predmetu nájmu nájomcom v súlade s týmto článkom zmluvy sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 200,- € (dvesto eur).
  8. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nezodpovedá za prípadnú škodu pôsobenú nájomcovi v súvislosti s vypratáním Predmetu nájmu.
  9. Prenajímateľ ohľadne obdobia od 4. dňa po zániku nájomného vzťahu až do odovzdania alebo vypratania Predmetu nájmu má nárok na obdobné finančné plnenie zo strany nájomcu ako keby nájomný pomer trval, a to z titulu bezdôvodného obohatenia, výška ktorého sa rovná výške nájomného dohodnutého v tejto zmluve. Právo na zmluvnú pokutu za omeškanie pri vypratání predmetu nájmu tým nie je dotknuté.

#### **VIII. Doručovanie písomností**

1. Písomnosti (faktúry, výzvy, upomienky, upozornenia a pod.) sa nájomcovi doručujú prostredníctvom poverených zamestnancov prenajímateľa alebo prostredníctvom poštového prepravcu. Právo voľby má prenajímateľ.
2. Nájomcovi možno doručiť písomnosť v Predmete nájmu alebo v sídle prenajímateľa. Právo voľby má prenajímateľ.
3. Písomnosti prostredníctvom poštového prepravcu sa doručujú prednostne na adresu sídla uvedenú v záhlaví tejto zmluvy resp. v obchodnom registri. V prípade, ak nájomca na uvedenej adrese neprevezme zásielku, táto sa považuje za doručenie tretím dňom odo dňa jej podania na poštovú prepravu.

#### **IX. Osobitné dojednania**

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré neupravuje táto zmluva riadia sa primerane príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
2. Nájomca berie na vedomie zákonné záložné právo prenajímateľa vyplývajúci z ustanovenia § 672 Občianskeho zákonníka.

#### **X. Záverečné ustanovenia**

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a účinnosť po jej zverejnení v súlade ust. § 47a Občianskeho zákonníka
2. Akékoľvek zmeny a doplnenia tejto zmluvy musia byť vykonané vo forme očíslovaných písomných dodatkov.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú jej prílohy:
  - a. Príloha č. 1 - výpis z Obchodného registra nájomcu
  - b. Príloha č. 2 - výpis z listu vlastníctva pre kú. Veľké Dvorníky.
4. Právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka.
5. Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch, z ktorých po jednom vyhotovení prevezmú zmluvné strany.
6. Zmluvné strany vyhlasujú a svojimi podpismi potvrdzujú, že táto zmluva nebola uzavretá v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, že jej jednotlivým ustanoveniam porozumeli, tieto sú prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

Vo Velkých Dvorníkoch, dňa 13.12.2018

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....  
**Obec Velké Dvorníky**  
PhDr. Ján Ťrögi., starosta

.....  
**Pharmagister s.r.o.**  
**PharmDr. Vilma Csémiová, konateľ**