

ZMLUVA
O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
uzavretá podľa § 720 zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a § 3 zákona č. 116/1990
Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
/ ďalej aj ako Zmluva“/

I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec Ubľa
Štatutárny zástupca: Jozef Fejsák
IČO: 00323675
Bankové spojenie: VÚB a.s. Humenné, expozitúra Snina
Číslo účtu: SK22 0200 0000 0011 3380 6555
/ ďalej v texte aj ako „prenajímateľ“/

a

Nájomca: APOTHEKA Stakčín s.r.o.,
Sídlo: Nad Cirochou 2308/4
06901 Snina

IČO: 51172933
DIČ: 2120619325
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov, oddiel Sro, vložka: 35406/P
Bankové spojenie: VÚB a.s. Humenné, expozitúra Snina
Číslo účtu: SK66 0200 0000 0038 7385 2257

*/ ďalej v texte aj ako „nájomca“/
/ „prenajímateľ“ a „nájomca“ ďalej v texte spolu ako „zmluvné strany“/*

II. Predmet nájmu

1. Predmetom zmluvy je nájom nebytového priestoru o výmere 112m², ktorý sa nachádza v budove Obvodného zdravotného strediska Ubľa, súpisné číslo 119, postavená na parcele registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape číslo 429/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 970m², zapísaná na liste vlastníctva č. 505 v katastrálnom území Ubľa, obec Ubľa, okres Snina.

Nebytový priestor pozostáva z:

Vstup -	3,40 m ²
Čakáreň -	6,00 m ²
Predajňa -	21,00 m ²
Sklad -	11,92 m ²
Kancelária -	11,96 m ²
Chodba -	12,96 m ²
WC -	3,80 m ²
Výlevka -	3,80 m ²
Sklad -	21,35 m ²

Sklad -

15,75 m²

III. Účel nájmu

1. Nebytový priestor uvedený v čl. II. tejto zmluvy sa prenajíma výlučne za účelom zriadenia a prevádzky verejnej lekárne alebo pobočky verejnej lekárne.

IV. Výška a splatnosť nájomného

1. Za užívanie predmetu nájmu sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné určené dohodou medzi zmluvnými stranami.
Výška nájomného sa určuje nasledovne:
 $6,64 \text{ €} \times 112 \text{ m}^2 = 743,68 \text{ €}$ ročne/ t.j. mesačne 61,97eur.
2. Ak je nájomca v omeškaní z ktoroukoľvek splátkou nájomného po dni jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
3. Splatnosť nájomného:
Nájomné je splatné v mesačných splátkach, a to v čiastke **61,97 eur** za každý kalendárny mesiac vždy do 15. dňa v mesiaci kalendárneho roka na účet prenajímateľa vo VÚB Banke a.s., Snina, č.ú. **SK22 0200 0000 0011 3380 6555**.
Nájomné za užívanie predmetu nájmu môže prenajímateľ jednostranne zvýšiť, po predchádzajúcej dohode s nájomcom. Prenajímateľ oprávnený každoročne upraviť výšku fakturovaného nájomného o sumu zodpovedajúcu Indexu rastu spotrebiteľských cien /inflácie/, vyhlásenému Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok.

V. Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú, a to na dobu 15 rokov odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
2. Po uplynutí doby nájmu v súlade s článkom V. bod 1. tejto zmluvy bude zmluva automaticky predĺžená vždy o ďalších 5 rokov, pokiaľ Nájomca alebo Prenajímateľ písomne neoznámí druhej strane, a to najneskôr dva (2) mesiace pred skončením ktoréhokoľvek z obdobia trvania tejto zmluvy svoj zámer zmluvu ďalej nepredlžovať.

VI. Vzájomné vzťahy zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdáva predmet nájmu v stave plne spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu iba v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve a v žiadnom prípade nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenechať predmet nájmu, a to ani jeho časť do podnájmu inému.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že na predmete nájmu budú zo strany nájomcu vykonané stavebné úpravy špecifikované podľa technického popisu, v rozsahu a rozpočtovom náklade podľa Prílohy č. 1 tejto zmluvy. Rozpočet odhadovaných stavebných úprav a finančných nákladov tvorí Prílohu č. 1 zmluvy.
3. Prenajímateľ s vyššie uvedenými stavebnými úpravami na predmete nájmu špecifikovanými v Prílohe č. 1 zmluvy, súhlasí a zaväzuje sa na úhradu nákladov, ktoré budú vynaložené na vykonanie stavebných úprav, a to v rozsahu 90% celkových finančných nákladov podľa Prílohy č. 1 zmluvy, resp. podľa skutočných finančných

nákladov preukázaných na základe jednotlivých nájomcom doložených faktúr, maximálne do sumy 10 000 eur (slovom: desaťtisíc eur).

4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ uhradí nájomcovi finančné náklady vynaložené na stavebné úpravy predmetu nájmu, v rozsahu dohodnutom v bode 3 tohto článku zmluvy, v dohodnutých mesačných splátkach, vždy k 15. dňu v mesiaci na bankový účet nájomcu, v minimálnej sume 150 eur/ p.m., po dobu maximálne 5 (piatich) kalendárnych rokov, so začiatkom splácania –august 2023.
5. Nájomca je povinný bezodkladne a na vlastné náklady odstrániť všetky závady a poškodenia, ktoré spôsobil vlastnou činnosťou.
6. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu a uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu.
7. Nájomca je povinný zabezpečiť dodržiavanie právnych predpisov na úseku požiarnej ochrany.

VII. Úhrada nákladov za služby spojené s užívaním predmetu nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať všetky prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu, a to paušálne každý mesiac spolu s nájomným na číslo účtu prenajímateľa vo VÚB Banke a.s., Snina, č.ú. **SK22 0200 0000 0011 3380 6555**.

Za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa paušálne účtuje **1678,-€**ročne v členení:

Teplota	1100,- € ročne / z toho mesačne	91,67€
Voda	50,- € ročne / z toho mesačne	4,17 €
Elektrická energia	528,- € ročne / z toho mesačne	44,- €
<u>Mesačný poplatok za služby predstavuje spolu:</u>		<u>139,84 €</u>

Mesačný predpis nájomného a služieb na úhradu: 201,81 €

Vyrovnanie za jednotlivé služby, resp. energie bude vykonané na konci zúčtovacieho obdobia na základe fakturácie jednotlivými dodávateľmi.

VIII. Skončenie nájmu

1. Platnosť nájomnej zmluvy končí písomnou dohodou medzi zmluvnými stranami.
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu ak
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom;
 - c) nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas;
 - d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - e) užívanie nebytového priestoru je viazané na užívanie bytu a nájomcovi bola uložená povinnosť byt vypratať;
 - f) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
 - g) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
 - h) ide o nájom nebytového priestoru v nehnuteľnosti vydanej oprávnenej osobe podľa zákona č. [403/1990 Zb.](#) o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd.

i) ide o nájom nebytového priestoru v nehnuteľnosti prevedenej pôvodnému vlastníkovi podľa zákona č. [229/1991 Zb.](#) o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku.

3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal;
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb., o nájme a podnájme nebytových priestorov.
 - d) nájomca z ekonomických alebo iných objektívnych dôvodov bude musieť ukončiť svoju činnosť.
4. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
5. Po skončení nájmu z akýchkoľvek dôvodov je nájomca povinný vypratať a odovzdať predmet nájmu do uplynutia výpovednej lehoty.
6. Zmluvné strany berú na vedomie, že ak dôjde k zmene vlastníctva k prenajatej veci, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia prenajímateľa a nájomca je oprávnený zbaviť sa svojich záväzkov voči skoršiemu vlastníkovi, len čo mu bola zmena oznámená alebo nadobúdateľom preukázaná.

IX. Platnosť zmluvy

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obom zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa zákona č. 564/2010 Z.z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.
2. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že tento nájom je možné zapísať do katastra nehnuteľností.
3. Zmena podmienok dohodnutých v tejto zmluve je možná formou písomných dodatkov podpísaných zmluvnými stranami.
4. Vo veciach neupravených zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje Občianskym zákonníkom a príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov.
5. Táto zmluva sa vyhotovuje v rovnopise pre každú zo zmluvných strán v troch vyhotoveniach.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali a potvrdzujú, že zmluva je zrozumiteľná a určitá a vyjadruje ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, nie je uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Ubli dňa: _____

V Ubli dňa: _____

Prenajímateľ:

Nájomca:

Jozef Fejsák – starosta

APOTHEKA Stakčín s.r.o. zast.
PharmDr. Štefan Dunaj - konateľ