

ZMLUVA
O NÁJME NEBYTOVÉHO PRIESTORU
(podľa § 750 Občianskeho zákonníka a §3a nasl. zákona č. 116/1990 Zb.),

Prenajímateľ: **OBEC VEĽKÁ LEHOTA**, Obecný úrad Veľká Lehota č. 52

Zastúpený štatutárnym zástupcom,
Marta Šmondrková – starostka obce
IČO: 00321061, DIČ: 2021111499
Bankové spojenie: VÚB Nová Baňa
Účet číslo: 1434837953/0200, IBAN: SK41 0200 0000 0014 3483 7953

Nájomca: **TABLETKA s.r.o.**, so sídlom Horné Hámre 21, 966 71 Horné Hámre
Zastúpená štatutárny orgán - konatelia : Ing. Ján Oslanec, PharmDr. Anna Oslancová, MUDr. Anna Oslancová
IČO: 47256 737
DIČ: 202 417 8904, IČ DPH: .
Bankové spojenie:
Účet číslo:

(ďalej „zmluvné strany)

Čl. I

Predmetom nájmu je časť budovy bývalého obecného úradu č. 50, zapísaného na LV č. 1, pre katastrálne územie Veľká Lehota, postavené na parcele C-KN č. 471/2/1 – zastavané plochy a nádvoria o výmere **130,28 m²**, miestnosť č. 101 – laboratórium IPL o výmere 21,45 m², miestnosť č. 102 – výdaj liekov-oficína o výmere 37,95 m², miestnosť č. 103 – kancelária zodpovedného odborného zástupcu o výmere 33,55 m², miestnosť č. 104 – sklad liekov o výmere 14,58 m², miestnosť č. 105 chodba – zádverie o výmere 9,75 m², miestnosť č. 106 – WC o výmere 1,6 m², miestnosť č. 107 – WC o výmere 1,6 m², miestnosť č. 108 – chodba o výmere 7,5 m², miestnosť č. 109 – zádverie o výmere 2,3 m².

Miestnosť č.105 chodba – zádverie, miestnosť č. 107 – WC, miestnosť č. 108 – chodbu a miestnosť č. 109 – zádverie je oprávnený používať aj nájomník, ktorý bude mať prenajatý zvyšný priestor v budove s. č. 50 a pracovníci Obecného úradu Veľká Lehota, pretože je to jediný prístup do podkrovných miestností a bývalej sobášnej miestnosti..

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom uvedenej nehnuteľnosti.

Čl. II

Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi nebytový priestor uvedený v čl. I tejto zmluvy do užívania na účel uvedený v čl. III tejto zmluvy.

Čl. III

Nebytový priestor sa prenajíma na účely prevádzkovania samostatnej zárobkovej činnosti nájomcu ako **lekára**.

Nájom je viazaný výlučne na zmluvné strany, je neprenosný na iné právnické či fyzické osoby. V prípade zmien týkajúcich sa nájomnej zmluvy sú zmluvné strany povinné písomnou formou navzájom si nahlásiť zmeny týkajúce sa nájomnej zmluvy.

Čl. IV

Nájomný vzťah sa uzatvára od 22.01.2015 na dobu neurčitú.

Dňom účinnosti tejto zmluvy končí platnosť Zmluvy o nájme nebytového priestoru zo dňa 20.8.2012 vrátane Dodatku č. 1 zo dňa 19.4.2013 so spoločnosťou ALTHEA s.r.o., Žarnovica.

Uznesením Obecného zastupiteľstva vo Veľkej Lehote č. 45/2014 zo dňa 14.12.2014 bolo schválené uzatvorenie Dodatku č. 2 k Zmluve o nájme nebytového priestoru zo dňa 20.8.2012 so spoločnosťou ALTHEA s.r.o., Žarnovica. Spoločnosť ALTHEA s.r.o. Žarnovica písomne oznámila prenajímateľovi, že z dôvodu legislatívnej zmeny došlo k rozšíreniu činnosti na verejnú lekáreň Veľká Lehota s individuálnou prípravou liekov. Táto zmena má za následok, že prenajímateľom priestorov pre **Lekáreň Veľká Lehota** nie je Althea s.r.o. ale novovzniknutá spoločnosť Tabletká s.r.o. Týmto všetky oprávnenia a záväzky týkajúce sa výdajnej lekárne vo Veľkej Lehote prechádzajú na novovzniknutú spoločnosť TABLETKA s.r.o.

Čl. V

Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi **mesačné nájomné vo výške 73,74 €** slovom sedemdesiat tri eur a sedemdesiatštyri centov, vždy do **15. dňa v mesiaci**, bez povinnosti vystavovať faktúry. Obec nie je platiteľom DPH. Tabletká s.r.o. uhradí prvé nájomné vo februári 2015. Spolu s nájomným je nájomca povinný platiť prenajímateľovi **mesačné zálohy za plnenia** spojené s užívaním nebytového priestoru vo výške **15,- €** vždy do **15. dňa v mesiaci** bez povinnosti vystavovania faktúry. Plneniami spojenými s užívaním nebytového priestoru sú plnenia poskytnuté za účelom nebytového priestoru a to dodávky elektrickej energie, ktoré budú raz ročne po vyúčtovaní SSE rozúčtované medzi nájomníkov. Faktúry za vodné a stočné budú rozúčtované podľa počtu osôb po obdržaní vyúčtovania od StVS.

Nájomné ako aj preddavky spojené s užívaním nebytového priestoru je nájomca povinný platiť prenajímateľovi odo dňa podpisu nájomnej zmluvy na aktuálne obdobie.

Pre výpočet spotreby vody bude prenajímateľ používať nasledovný spôsob:

Spotreba vody za dané zúčtovacie obdobie v m³ vynásobená cenou vyúčtovanou prenajímateľovi zo strany dodávateľa. Výsledok bude vydelený počtom osôb oprávnených na užívanie nehnuteľnosti uvedenej v čl. I za týmto účelom je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi aktuálny počet oprávnených osôb /zamestnancov/ využívajúcich predmet nájmu.

Prípadné preplatky poskytnutých preddavkov nájomcom prenajímateľovi, je prenajímateľ povinný poukázať na účet nájomcu do 15-teho dňa nasledujúceho mesiaca po vykonanom vyúčtovaní.

Čl. VI

Zmluvné strany sa dohodli ,na valorizácii nájomného nasledovne :

- Výška nájomného sa každoročne zvyšuje oproti výške z predchádzajúceho kalendárneho roka o toľko percent, koľko je medziročná miera inflácie, meraná indexom spotrebiteľských cien zverejnená štatistickým úradom SR.
- Valorizácia nájomného sa prvýkrát uplatní s účinnosťou od 20.1.2015. Valorizačný rozdiel oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku bude nájomca povinný zaplatiť podľa písomnej výzvy prenajímateľa.
- Do doby doručenia výzvy platí nájomca nájomné vo výške ako za predchádzajúci rok.

Čl. VII

Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, každé ohrozenie, poškodenie, zničenie predmetu nájmu. Opravy vykoná prenajímateľ. Nájomca je zároveň povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie nájomcom ohlásených opráv ako i iných nevyhnutných opráv, sprístupnenie vstupu prenajímateľom poverených zamestnancov za účelom preverenia používania prenajatého priestoru a vykonania opráv. Prenajímateľ je povinný vykonávať kontroly v čase prevádzky spoločnosti, v inom čase len po predchádzajúcej dohode s nájomcom.

Čl. VIII

Nájomca nie je oprávnený dať nebytový priestor špecifikovaný v čl. I tejto zmluvy do podnájmu tretej osobe.

Čl. IX

Nájomca a prenajímateľ môžu nájomný vzťah ukončiť písomnou dohodou.

Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím času, na ktorý je uzavretá, ak:

- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
- b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo plnením za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom,
- c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
- d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
- e) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.

Nájomca môže písomne vypovedať nájomnú zmluvu pred uplynutím dojednaného času, ak:

- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
- b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie.

Nájomná zmluva zaniká uplynutím výpovednej doby.

Výpovedná doba je tri mesiace.

Výpovedná doba začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po kalendárom dni, kedy bude výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

Čl. X

V prípade, ak v dohodnutej lehote nájomca nezaplatí prenajímateľovi nájomné spolu s plneniami špecifikovanými v čl. V, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške **0,05 % za každý deň z omeškania**. Rovnaká povinnosť sa vzťahuje aj na prenajímateľa v prípade omeškania sa s vrátením vzniknutých preplatkov nájomcovi.

Čl. XI

Nájomca je povinný zabezpečiť plnenie úloh na úseku pred požiarom v prenajatých priestoroch /objektoch/ podľa zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a to plniť povinnosti v súlade s §4 písm. a, b, c, d, f, g, i, m, n, o, p, k a tiež povinnosti ukotvené v §5 písm. a, b, d, e, f, h, i.

Nájomca zodpovedá za spracovanie požiarnej dokumentácie podľa vyhlášky MV č. 121/2002 Z. . a za vykonávanie preventívnych požiarnych prehliadok v priestoroch nájmu.

Nájomca je zodpovedný za bezpečný výkon práce v prenajatom priestore, za bezpečné pracovné prostredie a za vykonávanie školenia svojich zamestnancov o bezpečnosti a ochrane pri práci.

Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady opravy súvisiace s užívaním predmetu nájmu špecifikovaného v čl. I tejto zmluvy a bežnú údržbu podľa nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. k § 687 ods. 2 O. z.

Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi vykonať stavebné úpravy na predmete nájmu. Nájomca je oprávnený stavebné úpravy realizovať až po tom, ako budú stavebné úpravy, ako aj dodávateľ /dodávateľia/ stavebného materiálu, odsúhlasené zo strany obecného zastupiteľstva, na základe ktorého odsúhlasenia prenajímateľ udelí nájomcovi písomný súhlas na ich vykonanie.

Nájomca je zodpovedný za škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi na predmete nájmu vinou nájomcu alebo osôb, ktoré nebytový priestor budú užívať spolu s nájomcom. Takto vzniknuté škody je nájomca povinný odstrániť na svoje náklady, pokiaľ tak neurobí ani po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa, predmetné škody odstráni prenajímateľ na náklady nájomcu.

Čl. XII

Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajatý priestor v stave, v akom ho prevzal a s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a úpravy vykonané so súhlasom prenajímateľa.

Čl. XIII

Nájomca je povinný zabezpečiť upratovanie spoločných priestorov (chody č. 108, zádverie č. 109 a WC 106 a 107). V prípade hrubého porušenia hygienického režimu vo vyššie uvedenom priestore je prenajímateľ oprávnený uviesť priestory do pôvodného stavu a na náklady nájomcu.

Čl. XIV

Ustanovenia, ktoré nie sú výslovne upravené v nájomnej zmluve, sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

Nájomná zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, jedno vyhotovenie je určené pre prenajímateľa a jedno pre nájomcu.

Prílohu nájomnej zmluvy tvoria: Výpis z obchodného registra
 Uznesenie obecného zastupiteľstva.
 Čestné prehlásenie o pravdivosti údajov
 Pôdorys prízemí

Táto zmluva nadobúda účinnosť deň po jej zverejnení na webovej stránke prenajímateľa.

Dodatky k tejto zmluve môžu byť vyhotovené len v písomnej forme po vzájomnej dohode zmluvných strán, ktoré budú postupne číslované počnúc č. 1.

Čl. XV

Zmluvné strany si zmluvu prečítali, s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali. Zmluva nie je uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a ani pod nátlakom.

Vo Veľkej Lehote, 22.01.2015

.....
Za Obec Veľká Lehota
Marta Šmondrková, starostka obce

.....
Za TABLETKA, s.r.o.
PharmDr. Anna Oslancová