

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená v zmysle ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občianskym zákonníkom v znení neskorších predpisov a v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

	P R E N A J Í M A T E Ľ
Obchodné meno:	Obec Soblahov
Sídlo:	Soblahov 470, 913 38
IČO:	00311987
Štatutárny orgán:	Marian Hudec, starosta obce
Číslo účtu:	SK42 7500 0000 0040 3088 8125
	(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

	N Á J O M C A
Obchodné meno:	ARNICA Púchov, s.r.o.
Sídlo:	Štefánikova 828, 020 01 Púchov
IČO:	52 226 549
DIČ:	2120935201
Štatutárny orgán:	MVDr. Miroslav Uhrina, konateľ
Číslo účtu:	
	(ďalej len „Nájomca“)

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

sa dohodli na uzavretí tejto nájomnej zmluvy v zmysle ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občianskym zákonníkom v znení neskorších predpisov a v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov s nasledujúcimi ustanoveniami a podmienkami:

1 Preambula

1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom (veľkosť vlastníckeho podielu prenajímateľa: 1/1) nehnuteľností nachádzajúcich sa v **katastrálnom území: Soblahov**, vedených na liste vlastníctva č. **2664**, a to:

1.1.1 **STAVBA**, so súpisným číslom **646**, postavená na pozemku s parcelným číslom: 770/3, o výmere 126 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría;
(ďalej len „budova“)

1.1.2 Táto zmluva dňom podpisu nahrádza všetky predchádzajúce zmluvy a dohody.

2 Predmet zmluvy a predmet nájmu

- 2.1 Predmetom tejto Zmluvy je úprava vzájomných práv a povinností Zmluvných strán súvisiacich s nájmom nebytového priestoru -Lekárne, ktorá sa nachádza na prízemí vo vyššie špecifikovanej budove, t. j. predmet nájmu, ktorý pozostáva z :
Priestoru nachádzajúcom sa na prízemí budovy - prevádzka lekárne spolu so zázemím o výmere spolu **80,4 m²**

(ďalej len „**Predmet nájmu**“).

- 2.2 Prenajímateľ touto Zmluvou prenecháva Nájomcovi do nájmu Predmet nájmu a Nájomca tento Predmet nájmu preberá do užívania a zaväzuje sa Prenajímateľovi platiť Nájomné a služby spojené s nájmom podľa ustanovení tejto zmluvy.

3 Účel nájmu

- 3.1 Prenajímateľ prenájma Nájomcovi Predmet nájmu podľa tejto zmluvy za účelom výkonu odbornej činnosti Nájomcu, a to: **prevádzkovanie pobočkovej Lekárne**

4 Doba nájmu

- 4.1 Nájom podľa tejto Zmluvy sa uzatvára na dobu **určitú** od 01.10.2022 do 30.09.2032, s právom Nájomcu na predĺženie nájmu o ďalších desať (10) rokov, a to na základe písomnej žiadosti Nájomcu doručenej Prenajímateľovi najneskôr šesť (6) mesiacov pred uplynutím doby nájmu.

5 Nájomné a platby za služby spojené s nájmom

- 5.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude Prenajímateľovi uhrádzať Nájomné („Nájomné“) vo výške: **450,- EUR / štvrt'rok**.

- 5.2 **Za energie spojené s nájmom** (dodané energie a služby) bude zodpovedný Nájomca platiť Prenajímateľovi preddavkovú platbu vo výške **300,00 EUR / štvrt'rok**. Energiami spojenými s nájmom (dodané energie a služby) sú v zmysle tejto zmluvy, najmä:

- poplatky za spotrebu elektriny v spoločných priestoroch bytového domu/budovy, v ktorom sa Predmet nájmu nachádza výške 1/3 z kompletných nákladov celej budovy;
- poplatky za plyn- kúrenie a teplú vodu vo výške 1/3 z kompletných nákladov celej budovy;
- poplatky za dodávku vody a stočné vo výške 1/3 z kompletných nákladov celej budovy;
- poplatky za dodávku a spotrebu elektrickej energie- podľa meračov prenajatých priestorov
- poplatky za odvoz komunálneho odpadu- podľa aktuálnych poplatkov a objednanej veľkosti kontajnera.

- 5.3 Platby za nájom uvedené v bode 5.1, sú splatné vždy do 30 dní od skončenia štvrt'roku, resp. od vystavenia faktúry.

- 5.4 Platby uvedené v bode 5.2, sú splatné vždy do 30 dní od skončenia kalendárneho štvrt'roku, resp. od vystavenia faktúry.

- 5.5 Dodávku energií a služieb spojených s nájmom Prenajímateľ vyúčtuje Nájomcovi oproti prijatým preddavkovým platbám bezodkladne, najneskôr do 15 dní po obdržaní vyúčtovania jednotlivými dodávateľmi energií.

- 5.6 Prenajímateľ má právo ročne prehodnotiť a upraviť výšku Nájomného za Predmet nájmu maximálne však do výšky inflácie za predchádzajúci kalendárny rok vyhlásenej ŠÚ SR. Toto právo má Prenajímateľ právo uplatniť prvý krát v r. 2023.

6 Práva a povinnosti Zmluvných strán

- 6.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené užívanie, v tomto stave ho udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Predmetu nájmu.
- 6.2 Nájomca si na vlastné náklady zabezpečuje bežnú údržbu a opravy prenajatých priestorov ako napr. výmena svietidiel, žiaroviek, sifónov, splachovačov, batérii....
- 6.3 V prípade skončenia nájomného vzťahu je Nájomca povinný:
- Predmet nájmu vypratať a odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi v pôvodnom stave, t.j. v takom stave, v akom bol Predmet nájmu pri preberacom konaní na začiatku nájomného vzťahu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,
 - odborným spôsobom odstrániť škodu na Predmete nájmu, ktorá bola spôsobená Nájomcom
 - kompletne vypratať z Predmetu nájmu hmotný majetok Nájomcu a riadne upratať a vyčistiť Predmet nájmu vrátane povinnosti ho vymaľovať, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

7 Skončenie nájmu

- 7.1 Nájom dohodnutý touto Zmluvou pred dohodnutou dobou nájmu, môže predčasne skončiť iba z dôvodov nižšie uvedených a môže zaniknúť:
- 7.1.1 písomnou dohodou Zmluvných strán;
 - 7.1.2 písomnou výpoveďou Prenajímateľa podľa bodu 7.2 Zmluvy s trojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená Nájomcovi;
 - 7.1.3 písomnou výpoveďou Nájomcu podľa bodu 7.3 Zmluvy s trojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená Prenajímateľovi.
 - 7.1.4 odstúpením od zmluvy zo strany Prenajímateľa, z dôvodu neplnenia platobných podmienok uvedených v bode 5.
- 7.2 Prenajímateľ môže písomne vypovedať Zmluvu po tom, ako doporučeným listom vyzve nájomcu, aby v 7-dňovej lehote zjednal nápravu stavu, okrem zákonných dôvodov upravených v §9 z.č. 116/1990 Zb., aj z nižšie uvedených dôvodov:
- a) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore so Zmluvou;
 - b) Nájomca o viac ako 30 dní mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom;
 - c) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet nájmu napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať Predmet nájmu;
 - e) Nájomca preruší prevádzkovanie pobočkovej Lekárne nepretržite na viac ako tri (3) mesiace;
 - f) Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez súhlasu Prenajímateľa.

Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto Zmluvu podľa predchádzajúceho bodu 7.2 písm. e) až potom, čo Nájomcu vyzval formou doporučeného listu na splnenie svojich povinností v primeranej lehote (7 dní) a Nájomca nezjedná nápravu v uvedenej lehote.

7.3 Nájomca môže písomne vypovedať túto Zmluvu ak:

- a) stratil spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu prenajal;
- b) Predmet nájmu sa objektívne stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
- c) Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z §5 ods. 1. z.č. 116/1990 Zb.

7.4 Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ aj Nájomca sú oprávnení od tejto Zmluvy odstúpiť z nasledovných dôvodov:

- bol vyhlásený konkurz na majetok Nájomcu alebo Prenajímateľa,
- bol zamietnutý návrh na vyhlásenie konkurzu na majetok Nájomcu alebo Prenajímateľa z dôvodu nedostatku majetku
- Nájomca sám podá návrh na vyhlásenie konkurzu na jeho majetok, alebo návrh na vyhlásenie reštrukturalizácie, alebo Nájomca vstúpil do reštrukturalizácie, alebo Nájomca vstúpil do likvidácie, alebo dôjde k jej zrušeniu,
- Prenajímateľ sám podá návrh na vyhlásenie konkurzu na jeho majetok, alebo návrh na vyhlásenie reštrukturalizácie, alebo vstúpil do reštrukturalizácie, alebo vstúpil do likvidácie.

8 Záverečné ustanovenia

8.1 Na práva a povinnosti neupravené v tejto Zmluve sa vzťahujú príslušné ustanovenia Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Zákona č. 40/1964 Občianskym zákonníkom, prípadne ďalších právnych predpisov Slovenskej republiky. V prípade sporu v súvislosti s touto Zmluvou alebo vyplývajúceho z nej sa Zmluvné strany zaväzujú tento spor prednostne riešiť formou vzájomnej dohody.

8.2 Táto Zmluva nadobúda platnosť po jej podpísaní oboma Zmluvnými stranami. Účinnosť dňom protokolárneho odovzdania Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi.

8.3 Táto Zmluva bola vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch v slovenskom jazyku, pričom každá zo Zmluvných strán prevezme po jednom rovnopise.

8.4 Ak ktorékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy je neplatné alebo sa takým stane, takéto neplatné ustanovenie sa bude považovať za upravené alebo vymazané v rozsahu potrebnom na dosiahnutie jeho platnosti. Zostávajúce ustanovenia tejto Zmluvy tým nebudú dotknuté a zostanú plne platné a účinné.

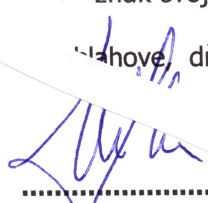
8.5 Zmluvné strany vyhlasujú, že táto Zmluva je vyjadrením ich slobodnej vôle a že bola podpísaná vážne a nie v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok.

8.6 Zmluvné strany prehlasujú, že táto Zmluva bola uzatvorená slobodne, vážne, bez skutkového alebo právneho omylu a nie je v rozpore s dobrými mravmi.

8.7 Zmluvné strany prehlasujú, že s obsahom zmluvy súhlasia, obsahu Zmluvy riadne porozumeli a na znak svojho súhlasu túto dobrovoľne a vlastnoručne podpísali.

Soblahov, dňa 28.09.2022

V Soblahove, dňa


Marian Hudec
Starosta obce Soblahov




ARNICA Púchov, s.r.o.
MVDr. Miroslav Uhrina, ko