

Zmluva o nájme nehnuteľností

uzavretá podľa ustanovenia § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Prenajíateľ: **Mesto Šahy**
Sídlo: Hlavné námestie č.1, 936 01 Šahy
IČO: 00 307 513
DIČ: 2021020716
Bankové spojenie: SLSP, a.s.
IBAN: SK95 0900 0000 0002861 8822
Zastúpené: Ing. Pál Zachar – primátor mesta
(ďalej len „prenajíateľ“)

Nájomca: **Mestská lekáreň Šahy – Városi Gyógyszertár Ipolyság, s.r.o.**
Sídlo: Hontianska cesta 998/51, 936 01 Šahy
IČO: 55 395 643
DIČ: 2121977726
Zapísaným v: OR OS Nitra, vl.č.60222/N
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
IBAN: SK04 0200 0000 0047 8515 2853
Oprávnení konat' : Mgr. Janette Komorová – konateľ, Mgr. Tímea Nagy – konateľ,
(ďalej len „nájomca“)
(ďalej prenajíateľ a nájomca spolu aj ako „zmluvné strany“)

Článok I. Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v okrese Levice, obci Šahy, katastrálnom území Šahy, vedenej na LV č. 1:
 - parcela registra KN „C“ č. 3076/2 s výmerou 183 m² - zastavaná plocha a nádvorie
 - parcela registra KN „C“ č. 3076/1 s výmerou 960 m² - zastavaná plocha a nádvorie
 - stavba – iná budova, so súpisným číslom 998 na parcele KN „C“ č. 3076/2, ktorá sa nachádza na adrese Hontianska cesta č 51.
2. Prenajíateľ prehlasuje, že je v plnom rozsahu oprávnený nakladať s nehnuteľnosťami, ktorých prenájom je predmetom tejto zmluvy a že tieto nehnuteľnosti nie sú zaťažené právami tretích osôb, ktoré by ho obmedzovali v práve prenajať tieto nehnuteľnosti.
3. Prenajíateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi nehnuteľnosti uvedené v bode 1. tohto článku na dlhodobé užívanie na účely a za podmienok dohodnutých ďalej v tejto zmluve. Nájomca nesmie využívať predmet nájmu na iné účely, než ako je to uvedené v článku II. tejto Zmluvy, teda na poskytovanie zdravotníckych služieb – Lekáreň, vrátane všetkých súvisiacich činností.
4. Nájomca sa za užívanie prenajatej nehnuteľnosti zaväzuje platiť prenajíateľovi nájomné spôsobom a vo výške dohodnutými ďalej v tejto zmluve, a užívať predmet nájmu v súlade s touto zmluvou a ustanoveniami právnych predpisov.
5. Nájomca vyhlasuje, že mu je stav predmetu nájmu dobre známy z miestnej obhliadky, a v danom stave ho do užívania prijíma na účely jeho ďalších úprav a následnej prevádzky v zmysle tejto zmluvy.

Článok II. Účel nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajaté nehnuteľnosti budú nájomcom využívané na účely poskytovania zdravotníckych služieb – Lekáreň a s tým súvisiacej podnikateľskej činnosti. Nájomca poskytuje uvedené služby vo vlastnom mene a na vlastnú zodpovednosť.
2. Využívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy na iný než dohodnutý účel je možné len na základe písomnej dohody s prenajímateľom.
3. Nájomca berie na vedomie, že predmet nájmu v súčasnej dobe nie je spôsobilý na predmet činnosti, na ktorý si ho Nájomca prenajíma. Akékoľvek zmeny na predmete nájmu môžu byť vykonané až po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa.
4. Prenajímateľ týmto dáva výslovný súhlas na uskutočnenie prestavby – rekonštrukcie resp. opráv väčšieho rozsahu (*dalej len „rekonštrukcia“*) prenajatej budovy za podmienok určených touto zmluvou, a v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzných – najmä stavebných – právnych predpisov. Nájomca je povinný pred začatím jednotlivých etáp stavebných prác vopred si vyžiadať písomný súhlas prenajímateľa.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prestavbu – rekonštrukciu vykoná nájomca na vlastnú zodpovednosť a na vlastné náklady.
6. S poukazom na predchádzajúce body zmluvné strany berú na vedomie, že vzhľadom na aktuálny technický stav predmetu nájmu je potrebná jeho výrazná rekonštrukcia, aby mohol byť prevádzkovaný za účelom výkonu podnikateľskej činnosti predpokladanej touto zmluvou. Predpokladaný rozsah rekonštrukcie a investície do prevádzky sa odhaduje na dobu 3 mesiacov v náklade cca 200 000,- eur. Po ukončení rekonštrukcie a pred začatím prevádzky sa obe zmluvné strany zaväzujú poskytnúť si súčinnosť a spísať protokol o konkrétnej výške investície nájomcu do rekonštrukcie. Následne sa prenajímateľ zaväzuje nájomcovi vrátiť vyššie popísanú investíciu za podmienok uvedených a definovaných v tejto zmluve formou zápočtu voči nájomnému.

Článok III. Doba trvania a skončenie nájmu

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na 10 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Platnosť a účinnosť tejto zmluvy končí:
 - a) zánikom predmetu nájmu,
 - b) ak nájomca stratí oprávnenie na vykonávanie činnosti, na ktoré bol predmet nájmu prenajatý,
 - c) zánikom nájomcu bez právneho nástupcu,
 - d) uplynutím doby nájmu,
 - e) dohodou o skončení tejto zmluvy,
 - f) odstúpením od zmluvy podľa tejto Zmluvy,
 - g) výpoveďou.
3. Platnosť a účinnosť Zmluvy končí uplynutím doby (bod 1.), na ktorú bola uzavretá.
4. Dohoda o skončení tejto zmluvy musí byť uzavretá písomne, a podlieha súhlasu Mestského zastupiteľstva.
5. Obe zmluvné strany môžu zmluvu ukončiť písomnou výpoveďou, z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná doba je pre obidve zmluvné strany 6 mesačná, a začína plynúť prvý deň mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
6. V prípade, že dôjde k odstúpeniu od zmluvy z dôvodu porušenia zmluvných povinností niektorej zo zmluvných strán uvedených v tejto zmluve alebo právnych predpisov Odstúpenie od zmluvy dané podľa tejto zmluvy musí byť písomné, musí v ňom byť uvedený dôvod odstúpenia tak, aby nebol zameniteľný s iným dôvodom a musí byť doručené druhej zmluvnej strane na adresu jej sídla uvedenú v tejto zmluve alebo v obchodnom registri.
7. V prípade skončenia zmluvy je nájomca povinný nehnuteľnosť vypratať najneskôr do 30 dní odo dňa skončenia. Z dôvodu hodného osobitného zreteľa môže prenajímateľ poskytnúť dlhšiu lehotu.

Článok IV. Nájomné

1. Nájomné za nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy, bolo dohodnuté vo výške **1 000,- EUR/mesačne** (slovom: jedentisíc euro mesačne), čo je **12 000,- EUR/rok** (slovom: dvanásťtisíc euro na rok) za celý predmet nájmu.
2. Nájomné sa bude uhrádzať mesačne prevodom vždy do 25. dňa v mesiaci za aktuálny mesiac na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
3. Vzhľadom nato, že nájomca plánuje uskutočniť rekonštrukciu a investíciu do predmetu nájmu, ktorej hodnota bude vo výške cca **200 000,- EUR** (slovom: dvestotísíc euro), sa zmluvné strany dohodli na tom, že nájomné sa bude uhrádzať formou zápočtu na rekonštrukciu a investíciu do spustenia prevádzky, do výšky tejto investície **cca 200 000,- EUR** (slovom: dvestotísíc euro). Presná výška nákladov rekonštrukcie, spôsobilá na započítanie proti splatnému nájomnému bude konkretizovaná po vykonaní rekonštrukcie nehnuteľnosti, dodatkom k tejto zmluve.
4. Na základe vyššie uvedeného sa zmluvné strany dohodli, že nájomné 200 000,- EUR sa bude započítavať na rekonštrukciu a investíciu nájomcu do spustenia prevádzky. Výška nákladov rekonštrukcie uznanej na započítanie proti splatnému nájomnému bude krátená o ročný zisk spoločnosti **Mestská lekáreň Šahy – Városi Gyógyszertár Ipolyság**.
5. Nájomca je povinný zdokladovať hodnovernými dokladmi vykonanú rekonštrukciu a investíciu do spustenia prevádzky, ktorá sa započítava s nájomným najneskôr do 30 dní po kolaudácii stavby.
6. Výška nájomného uvedená v predchádzajúcom bode nezahŕňa náklady spojené s nájmom, ako napr. náklady za spotrebovanú elektrinu, náklady na dodávku tepla, teplej a studenej vody, stočné, zrážkovú vodu, poplatky za odvoz komunálneho odpadu a pod. (ďalej len „náklady na médiá“). Zmluvné strany sa dohodli, že náklady na médiá bude znášať v plnej výške nájomca.
7. Prenajímateľ súhlasí s tým, aby nájomca uzavrel vo vlastnom mene zmluvu so všetkými dodávateľmi médií a na jej základe sa stal ich priamym odberateľom.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený výšku nájomného upravovať jedenkrát v kalendárnom roku najviac do výšky zodpovedajúcej ročnej miere inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, meranej indexom spotrebiteľských cien, potvrdenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky (ďalej len „ŠÚ SR“). Prenajímateľ oznámi takéto zvýšenie nájomného nájomcovi písomne, a to najneskôr do 30 pracovných dní odo dňa účinnosti zvýšenia nájomného. V prípade, že toto právo prenajímateľ neuplatní v období kalendárneho roka, nasledujúceho po kalendárnom roku, za ktorý bola ročná miera inflácie vyhlásená ŠÚ SR, stráca nárok uplatňovať právo na zvýšenie nájomného za toto obdobie v nasledujúcich rokoch trvania tejto zmluvy. Oznámenie prenajímateľa o úprave dojednanej výšky nájomného podľa tohto bodu zmluvy bude obsahovať údaje o percente zodpovedajúcom ročnej miere inflácie potvrdenej ŠÚ SR, za predchádzajúci kalendárny rok, o výpočte upravenej sumy dojednanej výšky nájomného a o samotnej upravenej sume výšky nájomného.

Článok V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. K odovzdaniu predmetu nájmu dôjde písomným preberacím protokolom podpísaným oprávnenými zástupcami zmluvných strán.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave v akom sa tento nachádza ku dňu podpísania tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude predmet nájmu používať výlučne na dohodnutý účel.
4. Nájomca je povinný riadne sa starať o prenajaté priestory, je povinný vykonať všetky opatrenia na zamedzenie škody, a je povinný vykonávať riadnu údržbu a všetky opravy na predmete nájmu v hodnote do **1 500,- EUR** na vlastné náklady. Pre odstránenie pochybností strany vyhlasujú, že náklady na bežnú opravu sa nebudú odpočítané z výšky nájomného.
5. Prenajímateľ výslovne súhlasí, aby si náklady súvisiace so zmenami, úpravami a opravami predmetu nájmu podľa tejto zmluvy, ktoré nájomca vykonal na predmete nájmu na vlastný

náklad odpisoval nájomca s poukazom na príslušné ustanovenia zákona č.431/2002 Z.z o účtovníctve v znení neskorších predpisov.

6. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za ochranu predmetu nájmu pred požiarimi podľa § 3 a § 4 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a za dodržiavanie bezpečnostných pravidiel podľa zákona č.124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ako aj hygienických predpisov podľa príslušných právnych predpisov v predmete nájmu a zaväzuje sa vykonávať všetky potrebné opatrenia a kontroly na zabránenie vzniku požiaru alebo inej škody na majetku a na dodržiavanie bezpečnostných a hygienických predpisov.
7. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu udržiavať v riadnom stave v súlade s účelom nájmu a odstrániť prípadné škody vzniknuté na predmete nájmu v dôsledku jeho činnosti.
8. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu spôsobom určeným v zmluve, a to primerane povahe a určeniu veci, pričom je povinný si počínať tak, aby v zmysle ust. § 415 Občianskeho zákonníka nedochádzalo ku škodám na zdraví, majetku, prírode a životnom prostredí. Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu dodržiavať právne normy vzťahujúce sa na ochranu krajiny, prírody a životného prostredia. Nájomca počas trvania nájomného vzťahu zodpovedá a zabezpečuje plnenie predpisov v oblasti BOZP a protipožiarnej ochrany na predmete nájmu.
9. Nájomca na vlastné náklady poistí celý predmet nájmu pre prípad jeho poškodenia alebo zničenia, a to najneskôr do jedného mesiaca odo dňa účinnosti tejto zmluvy a počas účinnosti tejto zmluvy ho udržiavať takto poistený. V prípade potreby sa prenajímateľ ako vlastník predmetu nájmu zaväzuje k tomu, poskytnúť všetku predmetnú súčinnosť.
10. Okrem bežnej údržby je nájomca povinný na vlastné náklady zabezpečovať vykonanie potrebných odborných prehliadok a skúšok technických a technologických zariadení slúžiacich pre účely prevádzkovania predmetu nájmu, pri ktorých to vyžadujú platné právne predpisy. V prípade potreby sa prenajímateľ ako vlastník predmetu nájmu zaväzuje k tomu, poskytnúť všetku predmetnú súčinnosť.
11. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu ani jeho časť ďalej prenajať tretím osobám (dať do podnájmu) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
12. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu včas upozorniť prenajímateľa na zistené havarijné stavy, poruchy, iné vady a nedostatky predmetu nájmu a je povinný vykonať potrebné opatrenia na odvrátenie hroziacej škody.
13. Nájomca sa zaväzuje v prípade skončenia nájmu vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu v pôvodnom stave ku dňu podpísania tejto zmluvy prihliadnuc na vykonanú rekonštrukciu a úpravy v zmysle dohôd zmluvných strán.
14. Zmluvné strany berú na vedomie, že plánovanou rekonštrukciou a prevádzkou predmetu nájmu príde k jeho výraznému zhodnoteniu, na základe čoho sa zmluvné strany dohodli na tom, že v prípade ak dôjde k predčasnému ukončeniu nájomnej zmluvy, zaväzuje sa prenajímateľ uhradiť nájomcovi rozdiel medzi výškou jeho vstupnej investície za rekonštrukciu a spustenie prevádzky (v predpokladanej hodnote 200 000,- eur) a sumou, ktorá bude nájomcovi kompenzovaná (vrátená) z titulu odpočítania nájomného a z titulu zisku spoločnosti nájomcu do času zániku tejto nájomnej zmluvy.
15. V prípade, ak v lehote do 6 rokov od začatia trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nedôjde k vráteniu (kompenzácii) vstupnej investície za rekonštrukciu a spustenie prevádzky nájomcovi v celej výške, zaväzuje sa prenajímateľ zaplatiť nájomcovi rozdiel medzi výškou jeho vstupnej investície za rekonštrukciu a spustenie prevádzky (v predpokladanej hodnote 200 000,- eur) a sumou, ktorá bude nájomcovi kompenzovaná (vrátená) z titulu odpočítania nájomného a z titulu zisku spoločnosti nájomcu do tohto času.

Článok VI. Odstúpenie od zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy, ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou alebo s dojednaným účelom;
 - b) nájomca napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy alebo právnych predpisov;

- c) ak nájomca nezaplatí nájomné v dvoch po sebe nasledujúcich mesiacoch, alebo dvakrát v jednom kalendárnom polroku, alebo sa dostane do omeškania s platením o viac ako 60 dní.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť v prípade, ak:
 - a) bez vlastného zavinenia stratí oprávnenie na vykonanie činnosti, na ktorú si predmet nájmu prenajal;
 - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nevhodným na dohodnuté užívanie, pričom uvedené nebolo odstránené prenajímateľom ani po predchádzajúcej výzve nájomcu;
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy alebo právnych predpisov.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

1. Na právne vzťahy vyplývajúce z nájmu, ktoré nie sú výslovne upravené touto zmluvou, sa vzťahujú príslušné ustanovenia § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
3. Túto zmluvu je možné meniť len písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán vzostupne číslovanými datovanými dodatkami, ktoré vždy podliehajú schváleniu Mestského zastupiteľstva.
4. Zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, z ktorých po dvoch obdrží nájomca aj prenajímateľ.
5. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že si zmluvu pozorne prečítali, jej ustanoveniam porozumeli, a keďže vyjadruje ich slobodnú vôľu, prostredníctvom svojich zástupcov ju týmto podpisujú.
6. Prenájom nehnuteľností podľa tejto Zmluvy schválilo Mestské zastupiteľstvo Šahy svojim Uznesením č. 8-XIV./23-Z na zasadnutí konanom dňa 29.6.2023.

V Šahách, dňa

V, dňa.....

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Ing. Pál Zachar
primátor mesta

.....
Mgr. Janette Komorová
konateľ

.....
Mgr. Tímea Nagy
konateľ