
ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi nasledovnými zmluvnými stranami
(ďalej aj len „**Zmluva o nájme nebytových priestorov**“)

Nižšie uvedeného dňa, mesiaca a roku uzatvorili zmluvné strany:

Na jednej strane:

Obchodné meno : **obec Marianka**
Sídlo : Školská 32, 900 33 Marianka
IČO : 00 304 930
DIČ : 2020643680
Bankové spojenie : Prima Banka Slovensko, a.s.,
IBAN: SK54 5600 0000 0018 0406 7002
Oprávnená konať : Zuzana Iváková, starostka
(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

A na druhej strane :

Obchodné meno : **ALFANOVUM PHARMA s.r.o., organizačná zložka ALFA TT**
Sídlo : Pekárska 11, 917 01 Trnava
IČO : 56 197 543
DIČ : 4120464414
Bankové spojenie : SK67 0200 0000 0049 5898 0957
Oprávnená konať : Tomáš Trník
(ďalej len „**Nájomca**“)
(ďalej Prenajímateľ a Nájomca spolu aj len „**Zmluvné strany**“ a jednotlivo aj len „**Zmluvná strana**“)
(ďalej táto zmluva o nájme nebytových priestorov č. ďalej aj len „**Zmluva**“)

zmluvu o nájme nižšie uvedenej nehnuteľnosti:

I. ÚVODNÉ USTANOVENIA

- 1.1. Prenajímateľ má vo svojom výlučnom vlastníctve nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. 2469 vedenom Okresným úradom Malacky, okres: Malacky, obec: Marianka, katastrálne územie: Marianka, a to
- nebytový priestor č. vchodu 1 s celkovou podlahovou plochou 111 m², vyznačené na priloženom pôdoryse a nachádzajúce sa v budove- polyfunkčný objekt Marianka so súp. č. 1050, postavenom na pozemku parcely registra "C" s parcelným číslom 51/3, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 556 m² (ďalej len „**Nebytový priestor**“).

II. PREDMET ZMLUVY

- 2.1. Prenajímateľ odplatne za nájomné uvedené v čl. V tejto Zmluvy prenecháva do užívania Nebytový priestor Nájomcovi a Nájomca preberá Nebytový priestor do nájmu.

-
- 2.2. Prenajímateľ prenajíma Nebytový priestor v štandardnom vybavení. Pôdorys Nebytového priestoru tvorí prílohu tejto Zmluvy.
 - 2.3. Nájomca prehlasuje, že je riadne oboznámený so stavom Nebytového priestoru, a že tento je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takom stave ho preberá do nájmu.
 - 2.4. Predmet nájmu bude nájomcovi odovzdaný na základe osobitného preberacieho protokolu podpísaného obidvomi zmluvnými stranami.

III. DOBA NÁJMU A UKONČENIE NÁJMU

- 3.1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
- 3.2. Nájomný vzťah môže zaniknúť:
 - a) písomnou dohodou Zmluvných strán;
 - b) písomnou výpoveďou Prenajímateľa, a to aj bez udania dôvodu v trojmesačnej výpovednej dobe;
 - c) písomnou výpoveďou Nájomcu a to aj bez udania dôvodu v trojmesačnej výpovednej dobe;
 - d) odstúpením od Zmluvy.
- 3.3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od Zmluvy:
 - a) ak Nájomca užíva Nebytový priestor v rozpore so Zmluvou, najmä užíva Nebytový priestor na iný účel ako určený Zmluvou;
 - b) ak je Nájomca v omeškaní s akoukoľvek platbou podľa Zmluvy o viac ako 15 (15) kalendárnych dní;
- 3.4. Odstúpenie od Zmluvy podľa tohto článku bodu 3.3. tejto Zmluvy je účinné dňom doručenia oznámenia o odstúpení druhej Zmluvnej strane. Pre účely doručovania sa použijú ustanovenia čl. VIII tejto Zmluvy.
- 3.5. Nájomca sa zaväzuje najneskôr do 18.00 hod., v deň skončenia nájmu podľa tejto Zmluvy Nebytový priestor vypratať a tento protokolárne odovzdať Prenajímateľovi. V prípade odstúpenia od Zmluvy zo strany Prenajímateľa podľa tohto článku bodu 3.3. tejto Zmluvy je Nájomca povinný Nebytový priestor vypratať a tento protokolárne odovzdať Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu, najneskôr do 3 pracovných dní odo dňa odstúpenia od Zmluvy. V prípade, ak Nájomca poruší niektorú z povinností uvedenú v tomto článku tohto bodu tejto Zmluvy, a to povinnosť vypratať Nebytový priestor a tento protokolárne odovzdať v lehotách uvedených vyššie, zaväzuje sa Prenajímateľovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 100,-€ za každý deň omeškania s vyprataním a/alebo protokolárnym odovzdaním Nebytového priestoru. Nárok na náhradu škody prevyšujúci výšku zmluvnej pokuty tým nie je dotknutý. Zmluvná pokuta je splatná na základe faktúry Prenajímateľa so splatnosťou štrnásť (14) dní, ktorá začína plynúť odo dňa doručenia faktúry Prenajímateľom.
- 3.6. Povinnosti pri zániku tejto Zmluvy je Nájomca povinný splniť na vlastné náklady, ktoré mu Prenajímateľ nie je povinný nahradiť.
- 3.7. Zmluvné strany sa dohodli, že zánikom tejto Zmluvy nezanikajú tie jej ustanovenia z povahy ktorých vyplýva, že majú zostať v platnosti aj po zániku Zmluvy najmä, nie však výlučne, ustanovenia o zmluvných pokutách, povinnosti Nájomcu vypratať a odovzdať Nebytový priestor a podobne.

IV. ÚČEL NÁJMU, STAVEBNÉ ÚPRAVY

- 4.1. Nebytový priestor je Nájomca oprávnený užívať výhradne ako prevádzku lekárne. Nájomca nesmie zmeniť účel nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, inak je Prenajímateľ oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť. Prenajímateľ nenesie žiadnu zodpovednosť za rozpor užívania Nebytového priestoru s právnymi predpismi.
- 4.2. S prihliadnutím na účel nájmu a tiež s prihliadnutím na skutočnosť, že Nebytový priestor Nájomca preberá vo vyhotovení štandard, nie je Nájomca oprávnený vykonať žiadne stavebné

-
- úpravy Nebytového priestoru (ďalej len „**Stavebné úpravy**“) pokiaľ Prenajímateľ k vykonaniu Stavebných úprav neudelí Nájomcovi písomný súhlas.
- 4.3. Za predpokladu udelenia písomného súhlasu Prenajímateľa s vykonaním Stavebných úprav Nebytového priestoru podľa tohto článku bodu 4.2. tejto Zmluvy je Nájomca povinný zabezpečiť všetky povolenia a súhlasy nevyhnutné k vykonaniu Stavebných úprav. V prípade, že sa na Stavebné úpravy vyžaduje kolaudačné rozhodnutie, Nájomca je povinný pred dňom otvorenia prevádzky povinný predložiť Prenajímateľovi právoplatné kolaudačné rozhodnutie vzťahujúce sa na Stavebné úpravy a súčasne oznámiť Prenajímateľovi výšku nákladov na Stavebné úpravy a tieto v prípade potreby aj riadne preukázať. Prenajímateľ nenesie žiadnu zodpovednosť za rozpor prípravy, realizácie a užívania Stavebných úprav s právnymi predpismi, ani za ich rozpor s právami tretích osôb.
- 4.4. Nájomca je oprávnený a povinný vykonať všetky právne úkony potrebné na povolenie realizácie Stavebných úprav, realizáciu Stavebných úprav a na povolenie na užívanie Nebytového priestoru so Stavebnými úpravami vo vlastnom mene a na vlastný účet. Prenajímateľ nie je povinný nahradiť Nájomcovi žiadne náklady, ktoré vynaložil podľa tohto ustanovenia ani počas, ani po zániku tejto Zmluvy.
- 4.5. Pri realizácii drobných úprav Nebytového priestoru sa Zmluvné strany dohodli, že úpravy je Nájomca:
- a) povinný vykonávať od kedy ich možno vykonávať v súlade s platnými právnymi predpismi (právoplatné stavebné povolenie alebo oznámenie stavebného úradu, ak postačuje ohlásenie);
 - b) vykonáva vo vlastnom mene, na vlastné náklady, riziko a vlastnú zodpovednosť.
- 4.6. Stavebné úpravy sa po ich ukončení zo strany Nájomcu stanú súčasťou stavby vo vlastníctve Prenajímateľa. Prenajímateľ nie je povinný, v prípade ukončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu, nahradiť Nájomcovi akékoľvek náklady, ktoré vynaložil na Stavebné úpravy, pokiaľ sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený uplatňovať náklady na Stavebné úpravy do daňových výdavkov a plniť všetky zákonné povinnosti súvisiace s ich užívaním. Prenajímateľ sa súčasne zaväzuje, že nezvýši vstupnú účtovnú hodnotu Nebytového priestoru o hodnotu nákladov Stavebných úprav.
- 4.7. V prípade porušenia povinností Nájomcu podľa tohto článku bodu 4.1 až 4.6 tejto Zmluvy je Prenajímateľ oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť.

V. VÝŠKA NÁJOMNÉHO

- 5.1. Nájomné za užívanie Nebytového priestoru je stanovené dohodou Zmluvných strán nasledovne: 145 EUR /mesačne za celý Nebytový priestor (ďalej len „**Nájomné**“), s tým, že výška nájmu v nasledujúcich rokoch sa pred ukončením roka zmení podľa percenta inflácie za predchádzajúci rok.
- 5.2. Zmluvné strany sa dohodli, že dodávka energií spojených s nájmom nie je súčasťou Nájomného.

VI. SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO, ZÁBEZPEKA

- 6.1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Nájomné mesačne vždy k desiatemu (10) dňu kalendárneho mesiaca, za ktorý sa Nájomné platí. V prípade omeškania Nájomcu s úhradou Nájomného alebo jeho časti je úrok z omeškania dohodnutý vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- 6.2. Prenajímateľ je povinný vystaviť Nájomcovi na zaplatenie Nájomného riadnu faktúru začiatkom kalendárneho mesiaca a túto riadne doručiť Nájomcovi, pričom doručenie faktúry sa zaväzuje realizovať najneskôr ku dňu splatnosti uvedenej v tomto článku, v bode 6.1. tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že akákoľvek faktúra podľa tejto Zmluvy sa považuje za doručeníu Nájomcovi jej prevzatím alebo tretím dňom po jej odoslaní poštou alebo dňom jej odoslania v elektronickej podobe aj bez podpísania zaručeným elektronickým podpisom na e-

-
- mailovú adresu Nájomcu uvedenú v čl. VIII bod 8.1 tejto Zmluvy. Nájomca podpisom tejto Zmluvy vyjadruje súhlas s vystavovaním elektronických faktúr Prenajímateľom v súlade s § 71 ods. 1 písm. b) zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty, v platnom znení.
- 6.3. Nájomca sa zaväzuje poskytnúť Prenajímateľovi do pätnástich (15) dní od uzavretia tejto Zmluvy zábezpeku, ktorá sa rovná Nájomnému, v plnej výške, za tri (3) kalendárne mesiace (ďalej len „**Zábezpeka**“), inak je Prenajímateľ oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť. Zábezpeka bude Nájomcom uhradená na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, pričom Prenajímateľ je povinný po pripísaní sumy rovnajúcej sa Zábezpeke na účet Prenajímateľa vystaviť Nájomcovi daňový doklad. Pri uzavretí tejto Zmluvy je zábezpeka vo výške 435 EUR.
- 6.4. Prenajímateľ je oprávnený použiť Zábezpeku na započítanie so splatnými pohľadávkami voči Nájomcovi z dôvodu neplatenia Nájomného, z dôvodu spôsobenej škody na Nebytovom priestore a jeho príslušenstve alebo jeho zariadení alebo v súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s užívaním Nebytového priestoru.
- 6.5. V prípade, že Prenajímateľ použije Zábezpeku, Nájomca je povinný poskytnúť Prenajímateľovi aj opakovane ďalšiu Zábezpeku v takej výške, aby sa spolu s nevyčerpanou Zábezpekou rovnala sume určenej podľa tohto článku bodu 6.3. tejto Zmluvy, a to v lehote pätnástich (15) dní odo dňa písomného oznámenia Prenajímateľa o započítaní Zábezpeky alebo jej časti, inak je Prenajímateľ oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť. V oznámení o započítaní Zábezpeky Prenajímateľ uvedie okrem výšky započítanej Zábezpeky a /alebo jej časti aj špecifikáciu právneho titulu, na ktorý započítanie realizoval.
- 6.6. Zmluvné strany sa dohodli, že Zábezpeka a/alebo jej nevyčerpaná časť Zábezpeky sa ku dňu zániku tejto Zmluvy započítava na prípadné pohľadávky Prenajímateľa voči Nájomcovi, ktoré vznikli do zániku tejto Zmluvy. Po skončení nájomného vzťahu podľa tejto Zmluvy je Prenajímateľ povinný vrátiť Nájomcovi celú výšku Zábezpeky, prípadne nevyčerpanú časť Zábezpeky najneskôr do 10 dní odo dňa, keď Nájomca vypratal Nebytový priestor a Zmluvné strany si vysporiadali nároky súvisiace s nájomným vzťahom, ak sa Zmluvné strany nedohodli inak.

VII. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 7.1. Prenajímateľ je povinný:
- a) zabezpečiť pokojné a nerušené užívanie Nebytového priestoru Nájomcom;
 - b) zabezpečovať údržbu a opravy Nebytového priestoru, na ktorých vykonanie nie je povinný Nájomca;
 - c) poskytnúť Nájomcovi, jeho zamestnancom, klientom, zástupcom a iným oprávneným osobám voľný, nerušený a neprerušovaný prístup do Nebytového priestoru.
- 7.2. Nájomca je povinný:
- a) vykonávať bežnú údržbu a opravy Nebytového priestoru s nákladmi do 500 EUR bez DPH na jednotlivú údržbu alebo opravu na vlastné náklady tak, aby nedochádzalo k znehodnocovaniu Nebytového priestoru viac ako v rozsahu bežného opotrebenia;
 - b) bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu vykonania opráv alebo údržby Nebytového priestoru, ktoré má znášať Prenajímateľ;
 - c) umožniť Prenajímateľovi v primeranej lehote vstup, kontrolu a prehliadku Nebytového priestoru, preskúmanie jeho stavu, umožniť prístup k technickým zariadeniam prenajímateľa.
- 7.3. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ budú pri kontrole Nebytového priestoru Prenajímateľom zistené porušenia záväzkov, vady, zlý stav alebo neoprávnené Stavebné úpravy Nebytového priestoru, za ktoré zodpovedá Nájomca, potom Nájomca na písomnú výzvu Prenajímateľa uskutoční bez zbytočného odkladu primerane k spokojnosti Prenajímateľa alebo jeho stavebného znalca akékoľvek opravy, práce, výmeny alebo odstránenia, ktoré bude Prenajímateľ požadovať. Pokiaľ Nájomca nesplní výzvu Prenajímateľa podľa tohto článku

-
- tohto bodu tejto Zmluvy, Prenajímateľ je oprávnený do Nebytového priestoru vstúpiť a také opravy, práce, výmeny alebo odstránenia vykonať sám alebo prostredníctvom tretej osoby. Nájomca uhradí Prenajímateľovi na požiadanie akékoľvek preukázateľné a dôvodné výdavky vzniknuté Prenajímateľovi, a to bez zbytočného odkladu odo dňa predloženia nákladov Prenajímateľa, ktoré mu vznikli v súvislosti s realizáciou prác, ktoré bol povinný vykonať Nájomca podľa tohto článku tohto bodu tejto Zmluvy.
- 7.4. Nájomca je povinný sa prihlásiť ako odberateľ energií najneskôr v deň podpisu tejto Zmluvy a Prenajímateľ je povinný mu v tomto poskytnúť potrebnú súčinnosť.
- 7.5. Nájomca zodpovedá za všetky škody spôsobené v súvislosti s užívaním Nebytového priestoru Nájomcom, a to aj v dôsledku činnosti alebo konania jeho zamestnancov alebo tretích osôb.
- 7.6. Nájomca je povinný udržiavať Nebytový priestor a jeho vybavenie v čistom stave. Upratovanie Nebytového priestoru je povinný zabezpečiť v plnom rozsahu na svoje náklady Nájomca.
- 7.7. Nájomca nesmie umiestniť žiadne označenia, plakety, alebo realizovať žiadne reklamy na vonkajšej strane Nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, inak je Prenajímateľ oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť.
- 7.8. Označenia Nájomcu, ktoré budú umiestnené na vonkajšej strane Nebytového priestoru musí schváliť Prenajímateľ vopred písomne. Všetky náklady spojené s návrhom, výrobou a montážou takýchto označení budú hradené Nájomcom.
- 7.9. Nájomca nie je oprávnený prenechať Nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
- 7.10. Nájomca berie na vedomie, že Nebytový priestor sa nachádza v bytovom dome, a teda nad Nebytovým priestorom sa nachádzajú byty. V tejto súvislosti sa Nájomca zaväzuje užívať Nebytový priestor tak, aby týmto dodržiaval nočný klud a pokiaľ je to možné, tak v čo najmenšom rozsahu ruší obyvateľov bytov v bytovom dome, v ktorom sa Nebytový priestor nachádza a to najmä, nie však výlučne, nerobením zbytočného neprimeraného hluku resp. vibrácií najmä v skorých ranných a podvečerných hodinách. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak Nájomca bude užívať Nebytový priestor v rozpore s týmto článkom tejto Zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený ho vyzvať na nápravu tohto stavu a v prípade ak Nájomca neprestane užívať Nebytový priestor v rozpore s ustanovenia tejto Zmluvy ani po tejto výzve s poskytnutím primeranej lehoty na odstránenie tohto stavu nie kratšej ako 3 pracovné dni, je Prenajímateľ oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť.
- 7.11. V prípade nahlásenej havárie sa nájomca zaväzuje bezodkladne sprístupniť predmet nájmu.
- 7.12. Nájomca nesie zodpovednosť za dodržiavanie platných právnych a ostatných predpisov na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarmi. Prenajímateľ zabezpečuje z hľadiska bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarmi v predmete nájmu iba:
- a) odborné prehliadky a skúšky stabilných vstavaných vyhradených technických zariadení (elektrická inštalácia a bleskozvod)
 - b) spoločnú ohlasovňu požiarov, požiarne poplachové smernice a požiarny evakuačný plán
 - c) kontroly a opravy požiarnych zariadení.
- Ostatné náležitosti vyplývajúce z legislatívy bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarmi si Nájomca zabezpečuje vo vlastnej réžii (školenie pracovníkov, dokumentácia BOZP a OPP, preventívne protipožiarne prehliadky a pod.) Voči orgánom štátneho dozoru (orgánom IBP, PO, hygieny, životného prostredia, iným) samostatne zodpovedá za riadny výkon svojich podnikateľských aktivít v súlade s platnými právnymi predpismi a pokynmi týchto orgánov.

VIII. DORUČOVANIE

- 8.1. Písomnosti sa považujú za doručené opačnej Zmluvnej strane pokiaľ táto Zmluva neustanovuje inak, ich prevzatím, alebo tretím dňom po ich odoslaní poštou ako

doporučená zásielka, ak boli odoslané písomne na adresu adresáta uvedenú v obchodnom registri, alebo tretím dňom po ich odoslaní v elektronickej podobe aj bez podpísania zaručeným elektronickým podpisom, na tieto adresy:

E-mail Prenajímateľa: starosta@marianka.sk, asistent@marianka.sk

E-mail Nájomcu: tomas.trnik93@gmail.com

IX. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 9.1. Táto Zmluva nahrádza všetky predchádzajúce ústne alebo písomné oznámenia, vyhlásenia, dohody alebo záväzky Zmluvných strán.
- 9.2. Meniť alebo dopĺňať túto Zmluvu možno iba písomne, číslovaným dodatkom uzavretým medzi Nájomcom a Prenajímateľom.
- 9.3. Ak je alebo sa stane niektoré ustanovenie Zmluvy neplatným alebo neúčinným, nedotýka sa táto neplatnosť a neúčinnosť iných ustanovení Zmluvy, ktorá zostáva ako celok naďalej platná a účinná. Zmluvné strany sa zaväzujú bezodkladne nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenie takým platným a účinným ustanovením, ktoré bude najlepšie zodpovedať pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného ustanovenia.
- 9.4. Platba podľa Zmluvy sa považuje za vykonanú pripísaním na bankový účet oprávnenej Zmluvnej strany.
- 9.5. Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých jeden obdrží Prenajímateľ a jeden Nájomca.
- 9.6. Zmluvné strany výslovne vyhlasujú, že si Zmluvu pred jej podpísaním prečítali a že bola uzatvorená po vzájomnom rokovaní na základe ich skutočnej a slobodnej vôle, nie v tiesni alebo za zjavne nevýhodných podmienok. Toto potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi pod Zmluvou.

Prenajímateľ

Nájomca

VMarianke... dňa ..26.6.2024.....

VMarianke... dňa ..26.6.2024.....

obec Marianka

Zuzana Iváková, starostka

Alfanovum Pharma s.r.o., o.z. Alfa TT

Tomáš Trník