

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 49/2025

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

I.

Zmluvné strany

1. Prenajímateľ:

Obec Teplička nad Váhom

Nám. sv. Floriána 290/2, 013 01 Teplička nad Váhom

Zastúpená starostom obce: Ing. Viliam Mrázik

IČO: **00 648 264**

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s. Žilina

Číslo účtu: 0279201001/5600

IBAN: SK92 5600 0000 0002 7920 1001

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. Nájomca :

Lekárne Teplička, s.r.o.

Zastúpená konateľom: Mgr. Ľubica Kucharčíková

IČO: **47 753 463**

Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.

Číslo účtu v tvare IBAN: SK34 0900 0000 0050 5502 5187

(ďalej len „nájomca“)

(spolu ďalej len „zmluvné strany“)

II.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – Domu služieb so súp. č. 620/80, na parc. č. 256/2, zapísanom na LV č. 1 ako zastavaná plocha o výmere 269 m², katastrálne územie Teplička nad Váhom.
2. Predmetom nájmu je nebytový priestor nachádzajúci sa na prízemí nehnuteľnosti špecifikovanej v článku II., bode 1, pozostávajúci z týchto nebytových priestorov:
 - zádverie o výmere 1,15 m²
 - čakáreň o výmere 7,26 m²
 - kancelária o výmere 4,75 m²
 - ofícina o výmere 16,76 m²
 - preberanie tovaru o výmere 14,73 m²
 - umývárňa o výmere 4,10 m²
 - galenické laboratórium o výmere 4,30 m²
 - šatňa o výmere 2,13 m²
 - šatňa o výmere 1,90 m²
 - WC o výmere 1,37 m²

- sklad HVLP, doplnkového sortimentu a zdravotníckeho materiálu o výmere 22,19 m²
 - chodba o výmere 1,62 m²
a suterénneho skladu:
 - sklad o výmere 40,66 m²
 - sklad o výmere 12,98 m²
3. Prenajímateľ predmet nájmu prenajíma nájomcovi na účely poskytovania služieb v oblasti lekárenskej starostlivosti vo verejnej lekární s individuálnou prípravou liekov v zmysle povolenia vydaného Žilinským samosprávnym krajom, za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a stanovených všeobecne záväznými právnymi predpismi. Prenajímateľ je povinný nájomcovi poskytovať služby spojené s nájmom, v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
 4. Nájomca nesmie užívať predmet nájmu na iný účel ako ten, ktorý je dohodnutý v tejto zmluve.

III. Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že **nájom sa uzatvára na dobu určitú od 03.03.2025 do momentu účinnosti zmluvy o nájme nebytových priestorov, ktorá bude uzatvorená medzi prenajímateľom a tretou osobou, ako víťazným uchádzačom verejnej obchodnej súťaže, vyhlásenej uznesením obecného zastupiteľstva obce Teplička nad Váhom č. 13/2025 na prenájom predmetu nájmu, opísaného v článku II. tejto zmluvy, najdlhšie však do 31.12.2025, vrátane** za cenu nájmu:
 - Za priestor lekárne 40,- € / 1m²/rok, t.j. 82,26 m².
 - Za priestor skladu 15,- € / 1m²/rok, t.j. 53,64 m².

IV. Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním nebytového priestoru

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného takto:

Za nebytový priestor lekárne nájomca zaplatí sumu vo výške 40,- € / m² ročne (t.j. 82,26 m² x 40,- € / m² ročne = 3 290,40,- € / ročne) a **za priestor skladu** sumu vo výške 15,- € / m² ročne (t.j. 53,64 m² x 15,- € / m² / ročne = 804,60,- € / ročne). Nájomca za nebytový priestor lekárne a priestor skladu zaplatí ročne 4 095,- € (slovom: štyritisícdeväťdesiatpäť eur)
2. Platba za nájomné je splatná mesačne vždy do 20. dňa príslušného mesiaca, za ktorý sa nájom platí, t.j. v sume 341,25 € /mesiac. Za omeškanie s platením bude nájomca platiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% za každý deň omeškania platby.
3. Nájomca bude platiť nájomné na č. účtu: IBAN: SK925600 0000 000279201001 vedeného v banke Prima banka Slovensko a.s. Žilina.
4. Náklady za služby spojené s užívaním spoločných nebytových priestorov bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi zálohovo v mesačných platbách (preddavkoch) takto:

elektrická energia	240 € / za rok	20 € / mesačne
teplo (kúrenie)	1440 € / za rok	95 € / mesačne
<u>vodné a stočné</u>	<u>60 € / za rok</u>	<u>5 € / mesačne</u>
Celkom :	1740 € / za rok	120 € / mesačne

5. Nájomca je povinný bezodkladne po uzavretí tejto zmluvy uzatvoriť zmluvu s dodávateľom elektrickej energie na priestory lekárne.
6. Nájomca je povinný uhrádzať poplatok za komunálny odpad správcovi poplatku za komunálny odpad.
7. Prenajímateľ vykoná ročné zúčtovanie platieb **za služby spojené s užívaním predmetu nájmu** vždy v I. štvrťroku nasledujúceho kalendárneho roka. V prípade, že dôjde k zvýšeniu cien dodávateľmi služieb spojených s užívaním nebytových priestorov, nájomca je povinný akceptovať jednostranné zvýšenie preddavkov podľa bodu 4. tohto článku zmluvy; v opačnom prípade je nájomca, ako aj prenajímateľ oprávnený túto zmluvu vypovedať. Prenajímateľ sa zaväzuje predložiť nájomcovi na požiadanie vyúčtovacie faktúry od dodávateľa energií.
8. Prenajímateľ vykoná ročné zúčtovanie platieb **za služby spojené s užívaním spoločných priestorov v nehnuteľnosti – Dome služieb**, opísanej v článku I. tejto zmluvy, vždy v I. štvrťroku nasledujúceho kalendárneho roka. V prípade, že dôjde k zvýšeniu cien dodávateľmi služieb spojených s užívaním nebytových priestorov, nájomca je povinný akceptovať jednostranné zvýšenie preddavkov podľa bodu 4. tohto článku zmluvy; v opačnom prípade je nájomca, ako aj prenajímateľ oprávnený túto zmluvu vypovedať. Prenajímateľ sa zaväzuje predložiť nájomcovi na požiadanie vyúčtovacie faktúry od dodávateľa energií.
9. Nájomca uhrádza náklady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov na č. : IBAN: SK925600 0000 000279201001, vedeného v banke Prima banka Slovensko a.s. Žilina. Platby za služby spojené s užívaním spoločných nebytových priestorov sú splatné mesačne vždy do 20. dňa príslušného mesiaca.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené užívanie a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené.
2. Prenajímateľ je oprávnený po dohode za prítomnosti nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy a za účelom kontroly technického stavu.
3. Nájomca sa zaväzuje prebrať predmet nájmu v stave, v akom sa nachádza ku dňu odovzdania a prevzatia.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu alebo do výpožičky tretej osobe.
5. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory len v rozsahu tejto zmluvy.

6. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu riadne, v súlade s dohodnutým účelom užívania tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu a dodržiavať všeobecne záväzné protipožiarne predpisy, bezpečnostné predpisy, hygienické predpisy a vnútorný prevádzkový režim budov prenajímateľa.
7. Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy prenajatých nehnuteľností len s písomným súhlasom prenajímateľa a na vlastné náklady s tým, že pri ich vykonávaní je povinný dodržiavať stavebný zákon, s ním súvisiace predpisy a všetky ostatné všeobecne záväzné právne predpisy.
8. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady drobné opravy a bežnú údržbu, spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu.
9. Upratovanie prenajatých priestorov si nájomca bude zabezpečovať sám na vlastné náklady.
10. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady čistenie verejného priestranstva slúžiaceho pre potreby predmetu nájmu ako parkovisko/odstavná plocha pre motorové vozidlá, nachádzajúceho sa medzi budovou, v ktorej sa nachádza predmet nájmu a cestou v smere z obce Teplička and Váhom do obce Nededza, ako aj údržbu zelene, nachádzajúcej sa na predmetnom verejnom priestranstve.

VI. Skončenie nájmu

1. Nájom na základe tejto zmluvy sa končí uplynutím dojednanej doby.
2. Pred uplynutím dojednanej doby môže prenajímateľ túto zmluvu vypovedať len ak:
 - a/ nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
 - b/ nájomca porušuje svoje zákonné alebo zmluvné povinnosti, a to napriek písomnému upozorneniu prenajímateľom,
 - c/ sa nájomca dostane do omeškania s platením nájomného alebo s platením za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom, o viac ako jeden mesiac,
 - d/ nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - e/ podľa článku 4., bod 8. tejto zmluvy,
 - f) v prípade, ak nájomca nebude v rámci poskytovania služieb v oblasti lekárenskej starostlivosti vo verejnej lekární poskytovať aj individuálnou prípravou liekov.
3. Nájomca môže pred uplynutím dojednanej doby vypovedať túto zmluvu, len ak:
 - a/ nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti,
 - b/ sa predmet nájmu stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohodnuté užívanie,
 - c/ podľa článku 4., bod 8. tejto zmluvy.
4. Výpoveď musí byť písomná a druhej strane doručená. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď druhej strane doručená.

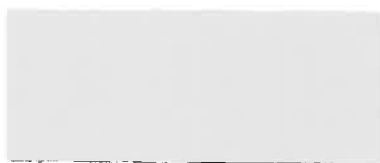
5. V prípade, ak nájomca opakovane (2 a viackrát) porušuje svoje povinnosti podľa tejto zmluvy a na takéto porušenie bol prenajímateľom preukázateľne upozornený, je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.
6. V prípade, ak prenajímateľ opakovane (2 a viackrát) porušuje svoje povinnosti podľa tejto zmluvy a na takéto porušenie bol nájomcom preukázateľne upozornený, je nájomca oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.
7. Prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy okamžite odstúpiť v prípade, ak nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou; nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s podnájomom; nájomca, ktorý má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas; nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, hrubo porušujú pokoj alebo poriadok; nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do užívania tretej osobe alebo v tom vykoná stavebné úpravy, a to bez súhlasu prenajímateľa; nájomca vykoná v predmete nájmu stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa; nájomca stratí oprávnenie na výkon podnikateľskej činnosti poskytovania služieb v oblasti lekárenskej starostlivosti vo verejnej lekární s individuálnou prípravou liekov a/alebo bol na jeho osobu vyhlásený konkurz.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Ustanovenia tejto zmluvy je možné meniť po vzájomnom súhlase zmluvných strán formou písomného dodatku.
2. Táto zmluva je platná dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle príslušných ustanovení zákona, pričom zmluvné práva a povinnosti v zmysle jej obsahu sa riadia ustanoveniami tejto zmluvy aj spätne, a to od 03.03.2025, za predpokladu, že zmluva nadobudne účinnosť po uvedenom dátume.
3. Prenajímateľ a nájomca pri uzatváraní tejto zmluvy prejavili svoju vôľu slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne a zmluva nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok.
4. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnocenných exemplároch, pre každú zmluvnú stranu po dve vyhotovenia.

V Tepličke nad Váhom, dňa 12.5.2025

V Tepličke nad Váhom, dňa 12.5.2025



Obec Teplička nad Váhom
Ing. Viliam Mrázik, starosta

Prenajímateľ



Lekáreň Teplička, s.r.o.
Mgr. Ľubica Kucharčíková

Nájomca