

**Zmluva o nájme nebytových priestorov
č. 111/2021/07**

(ďalej len ako „zmluva“) uzatvorená medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Obec Dolný Štál

Sídlo: Ul. Mateja Korvína 676/2

IČO: 00 305 430, DIČ: 2021 0021 04

Štatutárny zástupca: Tomáš Horváth, starosta

Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s

IBAN: SK460200 0000 0000 1902 3122

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

R.G. MONT, s.r.o.

VI. č. 11024/T

Miesto podnikania: 932 01 Veľký Meder, Poľovnícka 1121/56

IČO: 36227889, DIČ: 2020196574 IČ DPH: SK 2020196574

Štatutárny zástupca:

PharmDr. Tímea Angyal - konateľka

(ďalej len ako „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov za nasledovných podmienok:

**Článok I.
Predmet zmluvy**

1. Obec Dolný Štál je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, stavby v katastrálnom území Dolný Štál, v obci Dolný Štál, vedenej LV č. 868 ako obvodné zdravotné stredisko so súpisným číslom 675 na parcelách č. 226, č. 227, č. 228 (ďalej len ako „zdravotné stredisko“).
2. Predmetom tejto zmluvy je úprava podmienok prenájmu nebytových priestorov v celkovej rozlohe **85,41 m²** nachádzajúcich sa v budove zdravotného strediska, a to v časti budovy zdravotného strediska na parcele č. 227/8 ktorá je význačne na mape, ktorá je prílohou zmluvy (ďalej len „Predmet nájmu“).

**Článok II.
Účel nájmu**

1. Prenajímateľ prenajíma Predmet prenájmu nájomcovi za podmienok dohodnutých v tejto zmluve. za účelom prevádzkovanie lekárne.

2. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel užívania a zároveň sa zaväzuje dodržiavať ustanovenia tejto zmluvy. Nájomca zároveň vyhlasuje, že disponuje s platným povolením kompetentných orgánov na poskytovanie lekárskej starostlivosti vo verejnej lekární.
3. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť prevádzkovanie lekárne v Predmete nájmu za nasledovných podmienok:
 - a. otváracia doba musí byť min. 30 hodín týždenne;
 - b. zmeny v otváracíj dobe, ktoré sú predvídateľné a týkajú sa maximálne 2 týždňov, musí nájomca nahlásiť prenajímateľovi minimálne 2 pracovných dni vopred;
 - c. zmeny v otváracíj dobe týkajúci sa dlhších období musí nájomca nahlásiť prenajímateľovi minimálne 5 pracovných dni vopred (okrem prípadu, že lekáreň bude zatvorená z dôvodu práceneschopnosti lekárnik).

Článok III. Doba nájmu

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú – na obdobie 10 rokov: **od 1.6.2021 do 31.5. 2031**. Nájomca má prednostné právo na uzavretie opakovanej nájomnej zmluvy.
2. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že fyzické odovzdanie prenajatých priestorov bude uskutočnené po dokončení stavebných prác, ktoré sa prebiehajú v rámci projektu „Výstavba CIZS – Dolný Štál“. Počas uskutočnenia stavebných prác prenajímateľ nemá právo na úhradu nájomného. O fyzickom odovzdávaní bude spísaný protokol medzi prenajímateľom a nájomcom.

Článok IV. Stav predmetu nájmu, jeho vybavenie

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi Predmet nájmu do nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie bez zariadenia.
2. Nájomca vyhlasuje, že so stavom Predmetu nájmu sa oboznámil vopred, na základe podrobne vykonanej obhliadky a zároveň vyhlasuje, že Predmet prenájmu považuje za spôsobilý na riadne užívanie.

Článok V. Nájomné, služby spojené alebo súvisiace s nájmom a spôsob ich zaplatenia

1. Nájomné sa stanovuje dohodou zmluvných strán vo výške 15 eur/m² / rok.
2. Nájomné za Predmet nájmu v celkovej rozlohe 85,41 m² zaokrúhlené na celé eurá činí celkom: 1281 eur/ rok, ktoré nájomca sa zaväzuje hradiť v mesačných splátkach vo výške **106,75 eur/mesiac**
(*slovom: stošesť eur a sedemdesiatpäť centov*)
(ďalej len „Nájomné“).
3. Zmluvné strany sa dohodli, že výška Nájomného sa bude automaticky prispôbovať vývoju inflácie, a to tak, že prenajímateľ je za trvanie nájmu vždy k 1. januáru príslušného roka, počínajúc rokom, ktorý je o 1 vyšší ako rok uzatvorenia zmluvy o prenájme, oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné o ročnú mieru inflácie na základe údajov Slovenského štatistického úradu.

4. Nájomca okrem dohodnutého Nájomného je povinný osobitne uhradiť aj cenu dodaných služieb, ktoré sú poskytované v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu, t.j. odber elektrickej energie, dodávka tepla a teplej úžitkovej vody, vodné a stočné (ďalej len „služby“), to za podmienok určených v tomto článku zmluvy.
5. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi aj mesačný preddavok na náklady služieb v celkovej výške

100,00 € (slovom: jednosta eur)
(ďalej len „Preddavky na náklady služieb “)

6. Pri stanovení výšky Preddavkov na náklady služieb prenajímateľ vychádza zo skutočných nákladov uplynulého kalendárneho roka a z očakávaného trendu zvýšenia alebo zníženia ceny vstupov na bežný rok. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený po zmene ceny vstupov jednostranne zvýšiť Preddavkov na náklady služieb v takom pomere, v akom sa zvýšila cena vstupov. Za vstupy pre účely tejto zmluvy sa rozumejú ceny médií (plyn, elektrická energia) ďalej vodné a stočné ako i ostatné služby, ktoré sú dodané treťou osobou. Zvýšenie preddavku je účinné od prvého dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca v ktorom došlo k zvýšeniu ceny vstupov. O tejto skutočnosti prenajímateľ informuje nájomcu písomným oznámením. Nájomca sa zaväzuje takéto zvýšenie Preddavku na náklady služieb akceptovať.
7. Nájomné a Preddavky na náklady služieb sú splatné vždy k 20. dňu kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza mesiacu za ktorý sa platí.
Nájomné a Preddavky na náklady služieb sa zaväzuje nájomca uhradiť na účet prenajímateľa identifikovaný v záhlaví zmluvy - IBAN: SK 400200 00000000 19023122, VS: číslo zmluvy bez lomítka: 111202107
8. Zmluvné strany sa dohodli na zmluvnej pokute vo výške 0,05 % denne z dlžnej sumy, ktorú je nájomca povinný zaplatiť v prípade omeškania s platením Nájomného alebo Preddavkov na náklady služieb za každý začatý deň omeškania; nárok na náhradu škody a nárok na zákonný úrok z omeškania resp. poplatok z omeškania týmto nie sú dotknuté.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zaplateným Preddavkom na náklady služieb a skutočnou výškou nákladov služieb v zúčtovacom období od 1.1. do 31.12. daného roka, prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi najneskôr do 31.05 nasledujúceho roka.
10. Nedoplatok, rozdiel medzi zaplateným Preddavkom na náklady služieb a skutočnými nákladmi nájomca je povinný zaplatiť najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania prenajímateľovi. Ak vznikne preplatok, prenajímateľ ho v tej istej lehote započíta na úhradu ďalšieho preddavku (kompenzácia) alebo na kompenzáciu iného nedoplatku (dlžoby) nájomcu voči prenajímateľovi, inak uhradí nájomcovi.

Článok VI. Depozit

1. Nájomca za účelom zabezpečenia všetkých jeho budúcich záväzkov s príslušenstvami vznikajúcich na základe tejto zmluvy, pred podpísaním tejto zmluvy s prenajímateľom uhradí prenajímateľovi

depozit vo výške **640,50 €**
(**slovom: šesťstoštyridsať eur a 50 centov** (6 - mesačné nájomné).
2. Depozit zložený podľa tohto článku nie je príjmom prenajímateľa z prenájmu. Nájomca nemá právo požadovať vrátenie depozitu počas trvania nájmu.
3. Prenajímateľ môže depozit použiť na:
 - a. vykrytie vzniknutých škôd na Predmete nájmu, ktoré vznikli v predmete nájmu počas trvania nájmu, a ktoré nájomca po výzve prenajímateľa dobrovoľne neuhradil v lehote

- 10 dní odo dňa doručenia výzvy nájomcovi (výška škody musí byť podložená faktúrou za opravy alebo znaleckým posudkom, prípadne odborným vyjadrením),
- b. na zaplatenie dlžného nájomného vrátane poplatkov z omeškania a zmluvných pokút, ak nedôjde k dobrovoľnej úhrade zo strany nájomcu.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť depozit nájomcovi v plnej výške alebo jeho nepoužitú časť najneskôr do jedného mesiaca od odovzdania Predmetu nájmu po skončení nájmu.

Článok VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu.
2. Opravy a úpravy účelovej povahy a drobné opravy a náklady údržby Predmetu nájmu znáša nájomca na vlastné náklady. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, náklady ktorých v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 166,- € bez DPH ako aj drobné opravy, ktoré sú uvedené v Prílohe č.1 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. v znp. bez ohľadu na cenu opravy.
3. Ak prenájomca nespĺní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu Predmetu nájmu ani v lehote 30 dní od písomnej výzvy nájomcu prenájomca, má nájomca právo po uplynutí tejto lehoty závady odstrániť v nevyhnutnej miere na svoje náklady. Právo na náhradu musí uplatniť u prenájomca bez zbytočného odkladu, inak jeho nárok zaniká. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.
4. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenájomca potrebu tých opráv na Predmete nájmu, ktoré má znášať prenájomca, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením tejto povinnosti vznikla. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu, má prenájomca právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
5. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil. Ak sa tak nestane, má prenájomca právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
6. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v alebo na predmete nájmu bez písomného súhlasu prenájomca, a to ani na svoje náklady.
7. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy na alebo v predmete nájmu a iné podstatné zmeny predmetu nájmu iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len zo vážnych dôvodov. Ak prenájomca vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, v rámci rekonštrukcie budovy alebo na odstránenie havarijného stavu, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť; inak zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením tejto povinnosti vznikla.
8. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu do podnájmu resp. užívania tretej osobe, ibaže by s tým prenájomca vyslovil písomný súhlas
9. Nájomca sa zaväzuje, že:
 - a. nebude rušiť v užívaní nad mieru primeranú pomerom užívateľov susedných nehnuteľností, najmä hlukom, pachom, vibráciami, odpadmi a podobne,
 - b. po predchádzajúcom ohlásení (minimálne 2 dni vopred) umožní vstup prenájomca do resp. na predmet nájmu za účelom prekontrolovania stavu, zariadenia a dodržiavania zmluvných podmienok.

Článok VIII. Skončenie nájmu

1. Táto nájomná zmluva pred uplynutím dojednanej doby nájmu sa môže skončiť:
 - a. písomnou dohodou uzavretou medzi zmluvnými stranami;
 - b. písomným odstúpením;
 - c. písomnou výpoveďou.
2. Prenajímateľ má právo od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, ak nájomca sa dostane do viac ako 60 dňového omeškania s uhradením svojich záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy (nájomné, preddavok na náklady služieb). Odstúpením zmluva zaniká dňom doručenia písomného dokumentu o odstúpení, pričom záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zostanú v platnosti.
3. Prenajímateľ má právo vypovedať túto zmluvu::
 - a. z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov
 - b. ak nájomca opakovane (minimálne 2*) porušuje podmienky prevádzkovanie lekárne podľa čl. II. bod. 3 zmluvy.
4. Nájomca má právo vypovedať túto zmluvu aj bez udania dôvodu
5. Výpovedná doba je pre obe zmluvné strany šesťmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
6. Za doručenie sa výpoveď alebo odstúpenie považuje aj v prípade neprevzatia zásielky a to 3. dňom odo dňa podania na poštovú prepravu.
7. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi do 2 dní odo dňa zániku nájmu všetko, čo prevzal od prenajímateľa pri vzniku nájmu a v stave v akom nehnuteľnosť prevzal s ohľadom na obvyklé opotrebenie. V prípade nesplnenia tejto povinnosti vzniká prenajímateľovi nárok na náhradu vzniknutej škody. O prevzatí / odovzdaní nehnuteľnosti spíšu zmluvné strany preberací protokol, v ktorom sa zaznamená jeho stav a prípadné škody; každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie protokolu podpísané oboma zmluvnými stranami. V prípade, ak nájomca odmietne byť prítomný pri vyhotovení odovzdávacieho protokolu, prenajímateľ je oprávnený prizvať tretiu osobu, za prítomnosti ktorej bude spísaný odovzdávací protokol. Neúčast nájomcu sa v protokole poznačí.
2. Nájomca berie na vedomie, že v prípade, ak nájomca predmet nájmu po skončení nájmu neopustí (nevyprace), má prenajímateľ nárok na náhradu za užívanie nehnuteľnosti nájomcom vo výške pôvodne dojednaného nájomného, vrátane nároku na zmluvnú pokutu vo výške 20 % z pôvodne dojednaného nájomného a to za každý čo i len začatý mesiac užívania nehnuteľnosti po skončení nájmu.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami. V prípade rozdielnosti dátumov podpisu sa za deň platnosti považuje posledný dátum podpisu.
2. Táto zmluva je s odkazom na ustanovenie § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 47a Občianskeho zákonníka a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po jej zverejnení na internetovej stránke Obci Dolný Štál.
3. K zmene podmienok dohodnutých touto zmluvou môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán formou písomného dodatku, alebo ak to bude vyplývať zo zmien a doplnkov platných všeobecne záväzných právnych predpisov.

4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých po jednom vyhotovení prevezme každá zmluvná strana.
5. Túto zmluvu možno meniť alebo dopĺňať iba písomnými očíslovanými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.
6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú jej prílohy: Príloha č. 1 - mapa s vyznačením Predmetu nájmu.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že adresa, ktorá je uvedená na tejto zmluve pri ich mene je ich adresou, na ktorej sa zdržujú a preberajú zásielky. V prípade, ak by sa vrátila zásielka z tejto adresy ako nedoručená, považuje sa okamihom uloženia na pošte za doručенú.
8. Právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka.
9. Zmluvné strany vyhlasujú, že jednotlivým ustanoveniam tejto zmluvy rozumejú, že zmluva bola uzavretá slobodne, vážne, určito a zrozumiteľne, a nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a žiadne jej ustanovenia nepovažujú za rozporné s dobrými mravmi.

V Dolnom Štále, dňa 01.06.2021

V Dolnom Štále, dňa 01.06.2021

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Obec Dolný Štál
Tomáš Horváth, starosta



.....
R.G: MONT s.r.o.
PharmDr. Tímea Angyal, konateľka