

Zmluva o nájme nebytových priestorov

(uzatvorená podľa zákona č.116/1990 Zb. a nasl.)

Prenajímateľ:

OBEC PLAVNICA

065 45 Plavnica 121

v zastúpení: Rastislav Grich, starosta obce

IČO: 00 330 124

DIČ: 2020698779

Bankové spojenie: VÚB, a.s.. Stará Ľubovňa

Číslo účtu: SK65 0200 0000 0000 1272 7602

(ďalej ako prenájomca)

a

Nájomca:

BENU SK 20, s.r.o.

Sídlo: Pribylinská 2/A, 831 04 Bratislava

Prevádzka: ZS Plavnica 74

V zastúpení: Róbert Nemčický, Michal Zelenka, konatelia

IČO: 47 521 252

DIČ: 2023936574

Zápis: OR OS Bratislava I, odd.: Sro, vložka č.: 134503/B

Bankové spojenie: UniCredit Bank Slovensko, a.s.

Číslo účtu: SK48 1111 0000 0012 3182 0000

(ďalej ako nájomca)

uzatvorili túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov:

Čl. I.

Predmet zmluvy a účel nájmu

1.1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu:

- nebytové priestory v budove súp. č. 74, v ktorých je v súčasnosti umiestnená verejná lekáreň o celkovej výmere **74,00 m²**.

1.2. Nebytové priestory sa prenájmajú nájomcovi výlučne na účely poskytovania zdravotníckej starostlivosti v odbore lekárenstvo – zdravotnícke zariadenie v rozsahu určenom Rozhodnutím Prešovského samosprávneho kraja č. 06104/2018/OZ-HAR zo dňa 28.09.2018.

1.3. Predmetom nájmu nie je pozemok.

Čl. II.

Výška nájomného a úhrada za služby spojené s užívaním nebytového priestoru

2.1. Výška ročného nájomného za užívanie nebytových priestorov je stanovená dohodou zmluvných strán podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách vo výške **28,20 €/ 1 m²/ 1 rok, t.j. 2.086,80 € ročne** (slovom Dvetisíc osemdesiatšesť a 80/100 eur).

- 2.2 V úhrade za služby spojené s užívaním nebytového priestoru sú zahrnuté náklady na spotrebu plynu pre zdravotné stredisko, náklady na revízie a pravidelnú údržbu plynových zariadení a náklady na spotrebu elektrickej energie spoločných priestorov, a to v sume 14,40 € /1 m² /rok. Za prenajaté nebytové priestory 74 m² to predstavuje hodnotu **1.065,60 € ročne** (slovom Jedentisíc šesťdesiatpäť a 60/100 eur). Prenajíateľ a nájomca sa dohodli, že spotreba energií nebude každoročne vyúčtovávaná a bude obojstranne akceptovaná paušálna úhrada za služby spojené s užívaním nebytového priestoru, ktorá je uvedená v ods. 2.2. Vzhľadom k nestabilným cenám na trhu energií sa zmluvné strany dohodli, že ak však skutočné náklady za tieto služby (energie a revízie) v budove ZS presiahnu paušálnu sumu za všetkých nájomcov ZS ročne, prenajíateľ má právo dofakturovať rozdiel všetkým nájomcom ZS pomerne podľa prenajatých m².

Čl. III. Spôsob platenia nájomného

- 3.1. Stanovená výška ročného nájomného vymedzená v bode 2.1. a výška úhrady za služby spojené s užívaním nebytového priestoru podľa bodu 2.2. tejto zmluvy v celkovej sume **3.152,40 €** je splatná v štvrtročných splátkach vo výške 788,10 €, vždy v prvom mesiaci aktuálneho štvrťroka. Uvedená splátka je splatná na základe spoločnej faktúry, s lehotou splatnosti 14 dní odo dňa vystavenia. Faktúra bude vystavená prenajíateľom do 15.-teho dňa prvého mesiaca v aktuálnom štvrťroku a nájomca sa ju zaväzuje uhradiť na účet prenajíateľa.

Čl. IV. Doba nájmu

- 4.1. Nájomný pomer sa uzatvára na dobu určitú **od 01. 01. 2023 do 31. 12. 2025**.
- 4.2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca má právo pokračovať v nájme vyššie uvedenej nehnuteľnosti aj v období od 01.01.2026 do 31.12.2028 v prípade, že si toto právo písomne uplatní u prenajíateľa do 30.06.2025.
Ročné nájomné a platby za služby súvisiace s užívaním nehnuteľnosti za obdobie od 01.01.2026 do 31.12.2028 sa budú rovnať sumám dohodnutým v článku 2 tejto zmluvy s navýšením o ročnú mieru inflácie za rok 2025 zverejnenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky.
- 4.3. Pred uplynutím doby nájmu môže prenajíateľ ukončiť nájom odstúpením od zmluvy podľa bodu 4.5. tejto zmluvy s prihladením na osobitné dôvody. Účastníci môžu ukončiť nájomný vzťah aj dohodou, ktorá musí byť urobená písomne. Ďalej zmluvné strany môžu vypovedať túto nájomnú zmluvu len z výpovedných dôvodov uvedených v § 9 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
- 4.4. Výpovedná doba je tri mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 4.5. Osobitným dôvodom na odstúpenie od zmluvy je tá skutočnosť, že nájomca v uvedených termínoch splatnosti nezaplatil o viac ako jeden mesiac nájomné alebo úhrady nákladov za služby spojené s užívaním týchto nebytových priestorov. Prenajíateľ v tomto prípade môže odstúpiť od zmluvy písomne, pričom odstúpenie od zmluvy je účinné okamihom jeho doručenie nájomcovi.
- 4.6. Nájomca je povinný odovzdať prenajíateľovi nebytové priestory najneskôr prvý pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše zápisnica, ktorej jedno vyhotovenie dostane nájomca ako potvrdenie o prevzatí nebytových priestorov prenajíateľom. Dňom podpísania zápisnice o prevzatí

predmetu nájmu prenajímateľom nájomca prestáva zodpovedať za nebytové priestory a prípadnú vzniknutú škodu na nebytových priestoroch. V prípade nesplnenia tejto povinnosti – neodovzdania nebytových priestorov prenajímateľovi - uhradí nájomca prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- € za každý deň až do písomného odovzdania nebytových priestorov.

- 4.7. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Čl. V.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

- 5.1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorený účel, v tomto stave ho na svoje náklady počas platnosti tejto zmluvy udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s udržiavaním predmetu nájmu spojené.

Prenajímateľ je oprávnený vykonávať na predmete nájmu opravy a úpravy aj počas doby nájmu, ich výkon však nesmie rušiť nájomcu v užívaní.

Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon jeho práva tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy.

Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba, je oprávnený kedykoľvek vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, prípadne vykonávania opráv a údržby, a to za prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby. Nájomca je však povinný neodoprieť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu.

Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za poškodenie majetku nájomcu v predmete nájmu.

- 5.2. Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v zmluve.
- 5.3. Nájomca je povinný uhrádzať zo svojho účtu bežné opravy a náklady na údržbu, ktoré sú spojené s obvyklým udržiavaním nebytového priestoru.
- 5.4. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor, ani jeho časť do nájmu alebo podnájmu tretej osobe, a nie je oprávnený si naň zriadiť záložné právo. Ak nájomca prenechá nebytový priestor do nájmu alebo podnájmu tretej osobe, je takáto zmluva neplatná.
- 5.5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu väčších opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť prenajímateľovi vstup do priestorov nájmu na vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv.
Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré vznikli na prenajatom majetku v prípade nesplnenia tejto jeho oznamovacej povinnosti.
- 5.6. Nájomca je povinný k vykonaniu všetkých, najmä však stavebných úprav a zmien nebytového priestoru, vždy vyžiadať predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa.
Ak prenajímateľ takýto súhlas udelí, je nájomca oprávnený požadovať úhradu nákladov spojených s úpravou alebo so zmenou na prenajatom nebytovom priestore len v prípade, ak sa súčasne prenajímateľ udeleným súhlasom zaviazal nájomcovi tieto náklady uhradiť.
- 5.7. Nájomca sa zaväzuje používať elektrické spotrebiče v prenajatých priestoroch v zmysle pokynov prenajímateľa s ohľadom na dodržiavanie odberových diagramov a ostatných energetických predpisov.

- 5.8. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi uhradiť škodu alebo ju inak odstrániť, ktorá z akéhokoľvek dôvodu vznikla prenajímateľovi priamym zavinením nájomcu.
- 5.9. Prenajímateľ nezodpovedá za veci vnesené do prenajatých priestorov. Za škody spôsobené klientom zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Za majetok, ktorý si nájomca vnesie do prenajatých priestorov, nezodpovedá prenajímateľ, je potrebné, aby si nájomca poistil majetok samostatne.
- 5.10. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady dodržiavať povinnosti a prevziať zodpovednosť z pohľadu plnenia ustanovení zák. č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, zákona č. 126/2006 Z. z. o verejnom zdravotníctve, zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi a ďalších súvisiacich predpisov a takisto zabezpečiť vykonávanie protipožiarnych prehliadok a odstraňovať zistené nedostatky.
- 5.11. Zmluvné strany sú povinné navzájom sa bezodkladne informovať o dôležitých zmenách údajov (názov, právna forma, sídlo), ako aj o vstupe do likvidácie, alebo nariadení exekúcie na majetok zmluvnej strany.
- 5.12. Nájomca je povinný zabezpečovať poriadok, čistotu a prevádzku v predmete nájmu v súlade so všeobecne platnými predpismi a takisto je povinný starať sa o čistotu pred nebytovým priestorom.
- 5.13. Nájomca je povinný počínajúc dňom účinnosti tejto zmluvy poistiť svoj majetok a zariadenia; prenajímateľ nenesie zodpovednosť za škody vzniknuté nájomcovi z dôvodu nepoistenia tovaru a zariadení.
- 5.14. Nájomca je oprávnený umiestniť svoje informačné a reklamné tabule len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 5.15. Nájomca je oprávnený využívať spotrebiče nesúvisiace s prenájomom nebytových priestorov len so súhlasom prenajímateľa a používať len certifikované predĺžovacie káble.

Čl. VI.

Osobitné ustanovenia

- 6.1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak bude nájomca v omeškaní so zaplatením nájmu alebo úhrad za služby spojené s nájmom, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% za každý deň omeškania od nasledujúceho dňa po dni splatnosti.
- 6.2. Zaplatením zmluvných pokút nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody. Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si uhradiť škody, ktoré preukázateľne spôsobili druhej zmluvnej strane, a to do 14 dní od riadneho preukázania vzniku a výšky škody druhej zmluvnej strane.

Čl. VII.

Záverečné ustanovenia

- 7.1. Zmluvné strany berú na vedomie, že zmluva o nájme nebytových priestorov nadobúda platnosť dňom 01. 01. 2023 a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v CRZ.
- 7.2. Nájomca je oprávnený začať užívať predmet zmluvy dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Táto zmluva nahrádza preberací protokol.
- 7.3. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, pričom prenajímateľ obdrží 2 rovnopisy a nájomca 2 rovnopisy. Zmluvu možno meniť len písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.
- 7.4. Zmluvné strany prehlasujú, že sú plne spôsobilé na právne úkony a ich právna spôsobilosť nie je obmedzená.

- 7.5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, zmluva nebola uzavretá v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
- 7.6. Právne vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách a zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a prenájme nebytových priestorov, ako aj príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacimi právnymi predpismi.

V Plavnici, dňa: 27. 12. 2022

Prenajímateľ:

Nájomca:

v. r.

v. r.

.....
Obec Plavnica
Rastislav Grich
starosta obce

.....
BENU SK 20, s.r.o.
Róbert Nemčický, Michal Zelenka
konatelia