

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov (ďalej „zmluva“)


Prenajíateľ:

Obchodné meno: **Obec Dolná Krupá**
Sídlo: **Nám. L. van Beethovena 139/1, 919 65 Dolná Krupá**
IČO: **00312398**
Zastúpenie: **Mgr. Marek Dekan, starosta**
DIČ: **2021133730**
Bankové spojenie: **IBAN SK07 0200 0000 0000 0342 4212**

(ďalej aj ako „Prenajíateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: **Pharmco s.r.o.**
Sídlo: **919 01 Košolná č. 209**
IČO: **52490254**
DIČ: **2121044255**
Bankové spojenie: 
Zastúpenie : **PharmDr. Peter Sloboda konateľ, PharmDr. Zuzana Rábarová konateľ**
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu v Trnave Oddiel: Sro, Vložka č: 44807/T
(ďalej aj ako „Nájomca“)

(spoločne ďalej len „Zmluvné strany“)

Článok I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ je vlastníkom nehnuteľnosti - stavby „Obecného úradu v Dolnej Krupej“ súpisné číslo 139, postavenej na parcele registra C – katastra nehnuteľností č. 150/14 nachádzajúcej sa v katastrálnom území Dolná Krupá, zapísanej na LV č. 1400 vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Trnava.
2. Prenajíateľ za nižšie uvedených podmienok prenajíma nájomcovi časť predmetnej nehnuteľnosti – nebytový priestor doterajšej verejnej lekárne nachádzajúci sa na prízemí (z čelnej) pravej krajnej časti stavby, súpisné číslo 139 o nasledovnej podlahovej ploche :
officina: 5x6,3 (31,5m²), kancelária: 5x3,5 (17,5m²), sklad č.1: 5x2,2 (11m²), sklad č. 2: 4,7x2,8 (13,16 m²), WC a chodba: 1,9x2,2 (4,18m²), sklad č. 3 (so vstupom z boku) spolu 33 m².

Celková plocha nebytových priestorov 110,34 m² (ďalej len „nebytový priestor“).

3. Účelom nájmu nebytových priestorov je ich využitie ako verejná lekáreň. Nájomca bude nebytový priestor užívať v súlade s ust. zákona č. 362/2011 o liekoch a zdravotníckych pomôckach v znení nesk. predpisov a s ním súvisiacich právnych predpisov.

Článok II

Doba nájmu

1. Nájom je dohodnutý na dobu určitú, v trvaní 3 rokov od dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.

Článok III

Úhrada za nájom a služby spojené s nájmom

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené dohodou zmluvných strán v sume 58,00 Eur/m² prenajímanej plochy, t. 6 399,72 Eur, **zaokrúhlene 6 400 Eur ročne** (slovom šesťtisíc štyristo eur). V dohodnutom nájomnom sú zahrnuté aj platby za služby a energie spojené s predmetom nájmu t. j. dodávka teplej a úžitkovej vody, dodávka elektrickej energie.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté nájomné polročne, v dvoch splátkach vo výške 50% z celkovej sumy nájomného uvedenej v ods. 1 tohto článku, vždy najneskôr do 15-teho dňa príslušného mesiaca po ukončení polroka, na číslo účtu prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy. Platby podľa tejto zmluvy sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane s akoukoľvek platbou podľa tejto zmluvy do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05% zo splatnej dlžnej sumy za každý deň omeškania. Povinnosť nájomcu platiť zákonné úroky z omeškania tým nie je dotknutá. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu aj v prípade, ak nezavinil porušenie povinnosti.

Článok IV

Ukončenie nájmu a odstúpenie od zmluvy

1. Nájom sa končí uplynutím doby uvedenej v článku II. tejto zmluvy.
2. Pred uplynutím dojednanej doby sa nájom môže skončiť písomnou dohodou zmluvných strán, písomnou výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy.
3. Výpoveďou môžu zmluvné strany ukončiť nájom podľa § 9 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, pričom sa dohodli, že výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od zmluvy bez akýchkoľvek ďalších záväzkov voči nájomcovi ak:
 - a) porušil ktorúkoľvek povinnosť dohodnutú v tejto zmluve a v stanovenej lehote nedošlo k náprave ani po písomnom upozornení prenajímateľa
 - b) nájomca užíva predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel, alebo
 - c) nájomca mešká s úhradou nájomného viac ako 30 dní a v stanovenej lehote nedošlo k náprave ani po písomnom upozornení prenajímateľaV týchto prípadoch sa zmluva ruší dňom, keď takýto prejav vôle prenajímateľa bude doručený do dispozičnej sféry nájomcovi.
5. Možnosť odstúpenia od zmluvy niektorou zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá.
6. Po ukončení nájmu je nájomca povinný vypratať predmet nájmu (interiérové vybavenie, skladové zásoby liečiv).

Článok V

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ sa zaväzuje:
 - odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie
 - umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s nájmom
2. Prenajíateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov za účelom vykonania kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s účelom a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomca je oprávnený domáhať sa náhrady škody, ktorá presiahne zmluvnú pokutu.
4. Nájomca sa zaväzuje:
 - zabezpečiť otváraciu dobu lekárne 7 (slovom sedem) dní v týždni, z toho počas 5 (slovom päť) pracovných dní bude prevádzka otvorená 8 (slovom osem) hodín denne, počas víkendu a sviatkov musí byť zabezpečená dostupnosť lekárnikov v tzv. v reakčnom čase (t. j. čas príchodu lekárnikov do lekárne do 10 minút)
 - zabezpečiť poskytovanie lekárenskej starostlivosti prostredníctvom dvoch lekárnikov (lekárnikom je farmaceut, ktorý poskytuje lekárenskú starostlivosť v súlade s ust. zákona č. 2016/2002 Z. z. o povolání lekárnikov, o Slovenskej lekárskej komore... a je zapísaný v registri lekárnikov, ktorý vedie Slovenská lekárska komora) a to osobou PharmDr. Petra Slobodu a PharmDr. Zuzany Rábarovej
 - užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou
 - bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomcovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenájomca ako vlastník predmetu nájmu a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla
 - znášať obmedzenie v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv
 - zodpovedať v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie
 - plniť všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických a protipožiarnych predpisov
 - neprenechať predmet nájmu do užívania tretím osobám
 - udržiavať čistotu v prenajatých a v príslušných priestoroch.
5. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.

Článok VI

Ostatné a záverečné ustanovenia

1. Nájomca je oprávnený umiestniť na priečelie stavby, v časti kde sa nachádza predmet nájmu, na svoje náklady označenie prevádzky, s uvedenou otváracou dobou v súlade s čl. V. ods. 4 tejto zmluvy.
2. Nájomca je oprávnený po predchádzajúcom písomnom súhlase prenájomca vykonať na vlastné náklady nevyhnutné vnútorné úpravy predmetu nájmu za účelom dispozičného umiestnenia

vlastného interiérového zariadenia. Úpravy nesmú zasiahnuť a narušiť statickú konštrukciu nebytových priestorov. Interiérové zariadenia bude vo výlučnom vlastníctve nájomcu.

3. Interiérové zariadenie (nábytok) a skladové zásoby liečiv, ktoré sa pred uzatvorením tejto zmluvy nachádzajú v predmete nájmu nie sú vo vlastníctve prenajímateľa, ale predchádzajúceho nájomcu. Prenajímateľ nebude zabezpečovať žiadnu dohodu o ich majetkovom vysporiadaní medzi nájomcom a predchádzajúcim nájomcom.
4. Zmluva o nájme nebytových priestorov bola schválená obecným zastupiteľstvom obce Dolná Krupá dňa 12. augusta 2019 uznesením č. 70/2019.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po zverejnení na webovom sídle Obce Dolná Krupá v súlade s ust. § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov
6. Zmluva bola vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení.
7. Akékoľvek zmeny Zmluvy je možné vykonať výlučne na základe písomnej dohody Zmluvných strán formou písomných dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu plne porozumeli, táto bola spísaná na základe ich slobodnej vôle, že jej text je zrozumiteľným vyjadrením ich slobodne a vážne prejavenej vôle, že Zmluvu neuzatvárajú v tiesni ani za jednostranne výhodných podmienok a na znak súhlasu pripájajú svoje podpisy.

V Dolnej Krupej, 13. augusta 2019

Mgr. Marek Dekan, starosta v.r.
za prenajímateľa

PharmDr. Peter Sloboda, konateľ v.r.
za nájomcu

PharmDr. Zuzana Rábarová, konateľ v.r.
za nájomcu