

Zmluva o nájme nebytových priestorov

Účastník I.

ako prenajímateľ:

OBEC CÍFER

zast. Mgr. Maroš Sagan, PhD., starosta obce

Nám. A. Hlinku č. 31, 919 43 Cífer

IČO: 00 312 347

banka: VÚB a.s., Trnava

č. ú.: 2923 – 212/0200

Účastník II.

ako nájomca

L.C. Pharma, s.r.o.

zast.: MUDr. Miloš Laifer, konateľ spoločnosti

so sídlom: Ovocná 11, 917 00 Trnava

IČO: 36 219 193

sídlo prevádzky: Ľ. Pavetitša 37, 919 43 Cífer

Článok I.

Predmet a účel nájmu

1. Nehnuteľnosť – stavba v k. ú. Cífer zapísaná na Katastrálnom úrade Trnava, Správa katastra Trnava na LV 1600 ako stavba so s. č. 198 na parc. č. 104 - zastavaná plocha vo výmere 829 m² vlastní Obec Cífer, a to v I/I (v celosti).
2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania časť stavby, nebytové priestory, ktorých **výmera je 104,8 m²**. Predmet nájmu, nebytové priestory, sa nachádzajú v I. nadzemnom podlaží - prízemí. Nájomca je oprávnený užívať spoločný priestor, a to chodbu, počínajúc od vstupu do nehnuteľnosti z verejnej komunikácie až po dohodnutý predmet nájmu, avšak výlučne na prechod.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania túto nehnuteľnosť bez právnych (najmä bez právnych nárokov tretích osôb) a zjavných fyzických väd. Účelom zmluvy je realizovanie podnikateľskej činnosti – prevádzkovanie lekárne.

Článok II.

Doba nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu neurčitú.

Článok III.

Výška nájomného, služby

1. Ročné nájomné (v zmysle sadzobníka miestnych poplatkov, platný od 23.3.2015) za užívanie predmetu nájmu v zmysle článku I. bod 2 je vo výške 28,00 € (slovom dvadsaťosem eur) za 1 m².
2. Výška ročného nájmu je vypočítaná ako súčin ceny za 1 m² podľa článku III bod 1. a výmery priestorov popísanej v článku I bod 2, je splatná v eurách podľa vyššie uvedených podmienok, teda ide o celkovú cenu za nájom vo výške **2 934,40 €** (slovom dvetisícdeväťstotridsaťštyri eur štyridsať centov).

3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za užívanie predmetu nájmu spolu s nákladmi za vykurovanie sa bude uhrádzať mesačne, vo výške **244,53 eur** (slovom dvestoštyridsaťštyri eur päťdesiattri centov), **pričom nájom bude splatný do 20. dní za príslušné mesačné obdobie.** Za splnenie povinnosti sa považuje pripísanie sumy na účet oprávneného zo záväzku. Ak sa nájomca dostane do omeškania, je povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

4. Prenajímateľ spolu s predmetom nájmu poskytuje s týmto spojené služby, a to dodávku elektrickej energie, vykurovanie a vývoz komunálneho odpadu. Náklady za elektrickú energiu a vývoz komunálneho odpadu si nájomca hradí sám a za vykurovanie hradí nájomca, tak ako bolo dohodnuté v čl. III, bod 3.

5. V prípade, že počas platnosti tejto zmluvy dôjde k zmene výšky nájomného, zmena v sadzobníku miestnych poplatkov, je prenajímateľ oprávnený upraviť výšku nájmu. Takáto zmena sa bude riešiť dodatkom k tejto zmluve, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca môže užívať predmet nájmu sám na dohodnutý účel, nemôže predmet nájmu prenechať tretiemu subjektu bez súhlasu prenajímateľa.

2. Nájomca je povinný dodržiavať všetky bezpečnostné protipožiarne a prípadne ďalšie predpisy najmä v zmysle zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii tak, aby svojím konaním neohrozoval zdravie obyvateľov a ich majetok.

3. Nájomca môže v interiéri realizovať len drobné úpravy za účelom inštalácie zariadení potrebných k výkonu svojho povolania, avšak ich rozsah musí vopred odsúhlasiť s prenajímateľom. Pri ukončení nájmu je povinný uviesť priestor do pôvodného stavu. Náhradu na vykonanie takýchto úprav nemá, nakoľko sú spojené s touto osobitnou činnosťou nájomcu. Zodpovedá za to, že tieto drobné úpravy budú realizované v súlade so súvisiacimi predpismi a platnými normami.

4. Vykonávanie prípadných drobných stavebných opráv a úprav prenajatých priestorov do výšky 5 000,00 eur (slovom päťtisíc eur) zabezpečuje nájomca na svoje náklady a v rozsahu vopred dohodnutom a odsúhlasenom s prenajímateľom.

5. Nájomca prehlasuje, že nebude od prenajímateľa požadovať zaplatenie celej ani pomernej časti vynaložených nákladov na opravy a úpravy predmetu nájmu, a to ani v prípade predčasného skončenia nájmu.

Článok V.

Ďalšie zmluvné dojednania

1. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že prenajímateľ prednostne po uplynutí tejto doby nájmu a v prípade záujmu nájomcu ponúkne na ďalší nájom tieto nebytové priestory jemu. Návrh zmluvy bude odoslaný najneskôr 3 mesiace pred zánikom tohto právneho vzťahu.

Článok VI.

Skončenie nájmu

1. Nájom na takto dohodnutý určitý čas sa môže skončiť iba z kvalifikovaných dôvodov stanovených v par. 9 zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v z.n.p.. Pre tento prípad využitia zákonného výpovedného dôvodu je zmluvne dohodnutá osobitná výpovedná lehota, a to 3 mesiace, pričom na jej plynutie a doručenie sa vzťahuje zákonná úprava. Výnimkou je ods. 2 písm. b) par. 9 zákona 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v z. n. p., pre ktoré

si zmluvné strany dohodli výpovednú lehotu v trvaní dvoch mesiacov s tým, že ak omeškanie povinného subjektu presiahne 14 dní, vyzve ho prenajímateľ na zaplatenie v lehote 14 dní s tým, že pre prípad nezaplatenia ani v tejto náhradnej lehote, končí nájomný vzťah výpoveďou s dohodnutou dvojmesačnou lehotou.

2. Pokiaľ príde k skončeniu nájomného vzťahu pred uplynutím času, na ktorý bol dojednaný, z výpovedného dôvodu podľa ods. 3 písm. c) par. 9 zákona 116/1990 Z. z., o nájme a podnájme nebytových priestorov v z. n. p. stáva sa jednorázovo v lehote 30 dní od zániku nájmu splatná pohľadávka, resp. nezapočítaná časť tejto pohľadávky nájomcu, vzniknutá titulom zaplatenia dohodnutých investícií do majetku prenajímateľa nájomcom.

3. Zánik nájmu môžu dosiahnuť zmluvné strany aj dohodou, a to písomným oznámením predstavujúcim návrh, pričom právny vzťah zanikne písomným akceptovaním predloženého návrhu obsahujúceho deň, ku ktorému k zániku nájomného vzťahu touto dohodou má prísť. Písomné podania musia byť doručované do vlastných rúk zmluvných strán a musí prísť i k preukázateľnému prevzatiu zásielky.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany prehlasujú, že ich vôľa je prejavovaná slobodne a vážne, obsah zmluvy je účastníkom jasný, a to i vzhľadom na predchádzajúce osobné jednanie a zaväzujú sa vyvinúť maximálnu súčinnosť tak navzájom, ako aj vlastnú činnosť za účelom naplnenia jej obsahu.

2. Ustanovenia tejto zmluvy prechádzajú v zmysle existujúcej zákonnej úpravy na právnych nástupcov na strane nájomcu i prenajímateľa.

3. Vzťahy osobitne neupravené sa podriaďujú zákonným právnym úpravám, prípadne všeobecne platným normám (napr. technickým).

4. Zmluva je vyhotovená v 2-och exemplároch, z ktorých prenajímateľ obdrží 1 a nájomca 1 exemplár.

5. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť podľa zákonnej úpravy.

V Cíferi, dňa 31.12.2015

Nájomca:

Prenajímateľ:

.....
MUDr. Miloš Laifer
konateľ spoločnosti

.....
Mgr. Maroš Sagan, PhD.
starosta obce Cífer