

Zmluve o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov medzi:

1. Prenajímateľom: **Obec Rohovce**
Sídlo: Rohovce 164, 930 30 Rohovce
IČO: 00305715
DIČ: 2021168985
IČ DPH: nie je platca
V mene koná: Zoltán László, starosta obce
Číslo účtu: **3842020001** Kód banky: **5600**
IBAN: SK77 5600 0000 0038 4202 0001
BIC: KOMASK2X

a

2. Nájomcom : **Medalex s.r.o.**
Sídlo: Športová 583, 930 05 Gabčíkovo
IČO: 36 833 801
DIČ: 202 245 0628
IČ DPH: SK202 245 0628
Zápis v OR: Trnava, oddiel: Sro, vložka číslo: 20639/T
V mene koná: dr. pharm. Silvia Laczô, konateľ

I.

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytu č. 3 na na prízemí, obytného domu, súp. č. 190, vchod 0, postavenom na pozemku reg. C s p.č. 38/27 o výmere 174 m², v obci Rohovce, k.ú. Rohovce, okres Dunajská Streda, ktoré nehnuteľnosti sú zapísané v katastri nehnuteľností Okresného úradu Dunajská Streda, kat. odboru na LV č. 471. K bytu č. 3 prislúcha spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, zariadeniach a na príslušenstve domu a spoluvlastnícky podiel na pozemku reg. C s p.č. 38/27 o veľkosti 6880/21376.
2. Byt č. 3 bol na základe rozhodnutia Okresného národného výboru, odboru MH Dunajská Streda pod č. j. MH-568/1984 zo dňa 14.11.1984 vyňatý z bytového fondu a bol užívaný na iné ako bytové účely, a to na zriadenie lekárne. Toto rozhodnutie nebolo zapísané v katastri nehnuteľností. Z uvedeného dôvodu ide v skutočnosti o nebytový priestor, účelovo určený na pobočku verejnej lekárne.
3. Nebytový priestor (pôvodne byt č. 3) pozostáva zo 4 miestností a z príslušenstva. Podlahová plocha nebytového priestoru vrátane príslušenstva je momentálne 68,80 m², avšak prenajímateľ nebytový priestor zväčší a dispozične zmení tak, aby jeho podlahová plocha bola cez 70 m², aby spĺňala priestorové požiadavky na pobočku verejnej lekárne podľa zákona 362/2011 Z.z. zákon o liekoch a zdravotníckych pomôckach.

Pôdorys zväčšeného nebytového priestoru je **70,6135 m²** tvorí Prílohu č. 1 k tejto zmluve.

4. Nebytový priestor má vlastný vchod z verejnej komunikácie a vlastný dvor na parcele reg. C, p.č. 38/28 o výmere 201 m², ktorý môže slúžiť aj na parkovanie vozidiel, odstavenie bicyklov. Výlučným vlastníkom tohto pozemku je prenajímateľ, podľa LV č. 367, vedenom Okresným úradom Dunajská Streda, kat. odborom, pre k.ú. Rohovce, obec Rohovce.

II.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva do užívania nájomcovi :
 - a) Nebytový priestor uvedený v článku I. bode 1-3, spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach, zariadeniach a na príslušenstve domu a spoluvlastníckym podielom na pozemku reg. C s p.č. 38/27 o veľkosti 6880/21376.
 - b) Pozemok parcelu reg. C, p.č. 38/28 o výmere 201 m², zastavaná plocha a nádvorie, uvedený v čl. I bodu 4
2. Účelom nájmu je prevádzkovanie pobočky verejnej lekárne.

III.

Nájomné

1. Nájomné bolo stanovené uznesením OZ v Rohovciach č. 74/2015 zo dňa 10.12.2015 vo výške **32 €/ m²/ rok**. Nájomca sa zaväzuje toto nájomné splácať v štvrťročných splátkach vopred.
2. Ročná úhrada:
Nájomné : 2 240,00 €
3. Štvrťročná úhrada spolu: **560,00 €**
4. Štvrťročná úhrada je splatná **do 15. dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroka**.
5. Nájomca je povinný na základe tejto zmluvy uskutočňovať úhrady v určenej lehote v prospech účtu prenajímateľa uvedeného v záhlaví zmluvy ako **opakované plnenie**.
6. Ak nájomca neuhradí v stanovenej lehote nájomné alebo úhrady za služby spojené s nájomom, je povinný prenajímateľovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
7. Nebytový priestor je napojený na prívod elektrickej energie, vody, kanalizáciu, je prenajímateľom poistený a zaradený do vývozu odpadu (ďalej len „Služby“). Prenajímateľ neposkytuje nájomcovi internetové pripojenie. Prenajímateľ bude fakturovať nájomcovi vodné a stočné podľa spotreby vody, a to mesačne, podľa podružného merania. Nájomca sám uzavrie s dodávateľom elektrickej energie zmluvu o jej dodávke a bude za elektrickú energiu platiť priamo dodávateľovi, nie

prenajímateľovi. Nájomca je povinný platiť tiež odvoz a likvidáciu odpadov, a to raz ročne, na základe faktúry platobného výmeru prenájomateľa.

8. Nájomca je povinný platiť nájomné a za Služby odo dňa prevzatia predmetu nájmu do užívania.

9. Na základe vzájomnej dohody zmluvných strán je Prenajímateľ oprávnený každoročne upraviť výšku nájomného a výšku Služieb o mieru inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien, zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok, a to písomným oznámením doručeným Nájomcovi.

10. Nájomca je povinný do 3 dní od podpisu tejto zmluvy zložiť na účet Prenajímateľa depozit vo výške 560,-EUR. Depozit slúži na uspokojenie akýchkoľvek pohľadávok Prenajímateľa voči Nájomcovi, ktoré vzniknú na základe tejto zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený použiť finančné prostriedky z depozitu na započítanie oproti svojej pohľadávke vzniknutej najmä z titulu nedoplatku na nájomnom, resp. odplaty za Služby, na náhradu škody, na vykonanie opravy, ktorú mal znášať Nájomca, na vykonanie bežnej údržby na zmluvné pokuty a pod. Nespotrebovaný depozit Prenajímateľ vráti Nájomcovi do 15 dní od skončenia nájmu podľa tejto zmluvy.

IV.

Doba nájmu

Prenajímateľ prenájima nájomcovi nebytové priestory na dobu určitú :

od 26.5.2020 - do 25.5.2025

V.

Skončenie nájmu

1. Nájomný pomer končí uplynutím doby nájmu.
2. Nájomný pomer pred uplynutím dohodnutej doby môže prenájomateľ vypovedať písomnou výpoveďou, ak:
 - nájomca užíva prenajatý priestor v rozpore so zmluvou
 - nájomca je viac ako jeden mesiac v omeškaní s platením dohodnutých úhrad a tieto neuhradil ani po predchádzajúcej písomnej upomienke
 - nájomca hrubým spôsobom narušuje klud a poriadok
 - nájomca prenechá uvedený priestor alebo jeho časť do podnájmu
3. Nájomca môže vypovedať z nájmu pred uplynutím dojednanej doby nájmu písomnou výpoveďou, ak:
 - zanikne právo nájomcu prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal
 - nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie
 - prenájomateľ hrubo porušuje povinnosť udržiavať na svoje náklady

nebytový priestor v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie alebo hrubo porušuje povinnosť zabezpečovať riadne plnenie služieb poskytovaných v súvislosti s užívaním prenajatého nebytového priestoru .

4. Výpovednú lehotu si prenajímateľ a nájomca dojednali na 3 mesačnú, ktorá sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
5. O skončení nájmu pred uplynutím dohodnutej doby sa môžu dohodnúť prenajímateľ a nájomca písomnou dohodou.
6. Ak si nájomca riadne a včas plní povinnosti z tejto nájomnej zmluvy, má právo na predĺženie doby nájmu o ďalšie 2 roky, za podmienky, že sa výška nájomného stanovenej na základe bodu III./1. nemení a bude iba upravovaná o mieru inflácie (bod III./9). Toto ustanovenie platí aj opakovane.

VI.

Osobitné dojednania

1. Opravy (do nákladu 100,- Eur bez DPH za opravu) a bežnú údržbu súvisiacu s obvyklým udržiavaním (vrátane maľovanie) sa zaväzuje nájomca zabezpečovať na vlastné náklady. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má uskutočniť prenajímateľ, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
2. Stavebné úpravy môže nájomca vykonať len s písomným súhlasom prenajímateľa a v súlade so stavebným zákonom na vlastné náklady.
3. Po skončení nájmu je nájomca povinný prenajatý priestor uviesť do užívania – schopného stavu a v takomto ho odovzdať prenajímateľovi s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
4. V prípade havárie resp. potreby zásahu na technickom zariadení je nájomca povinný sprístupniť prenajatý priestor poverenému zástupcovi prenajímateľa.
5. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť úlohy požiarnej ochrany podľa zákona o požiarnej ochrane v prenajatom nebytovom priestore:
 - zabezpečiť dodržiavanie predpisov o požiarnej ochrane, plniť z nich vyplývajúce príkazy, zákazy a pokyny a vykonávať pravidelnú kontrolu ich plnenia
 - zabezpečiť technikom požiarnej ochrany vykonávanie činností vyplývajúcich z § 32 vyhl. č. 82/1996 Z.z.
6. Poistenie na zariadenie a hnutelné veci (zásoby) prenajatého nebytového priestoru si nájomca zabezpečí na svoje náklady.
7. Prenajímateľ je povinný počas doby nájmu na vlastné náklady udržiavať Predmet nájmu (nebytový priestor z hľadiska konštrukčného a funkčného) v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Potvrdením o odovzdaní Predmetu nájmu Nájomcovi je Protokol o odovzdaní predmetu nájmu so stavom meračov, ktorý ako Príloha č. 2 tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.
8. Prenajímateľ je povinný v súlade so všeobecne záväznými právnymi

predpismi, zabezpečovať udržiavanie platných a účinných revízií vzťahujúcich sa na elektrické zariadenia a rozvody v jeho vlastníctve.

9. Prenajímateľ je povinný na vlastné náklady vykonať/vykonávať opravy Predmetu nájmu nad náklad 100,-Eur bez DPH, a to bez zbytočného odkladu od nahlásenia ich potreby Nájomcom.
10. Prenajímateľ je oprávnený po predchádzajúcom písomnom oznámení Nájomcovi vykonať prehliadku Predmetu nájmu a kontrolu dodržiavania ustanovení nájomnej zmluvy.
11. Nájomca preberie od prenájomateľa Predmet nájmu v stave, v akom sa tento nachádza ku dňu podpisu protokolu o odovzdaní predmetu nájmu.
12. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu výlučne na účel dohodnutý touto zmluvou.
13. Nájomca je povinný udržiavať Predmet nájmu v prevádzky schopnom stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, je povinný chrániť Predmet nájmu pred nadmerným opotrebením, poškodením a zničením. Nájomca je povinný na vlastné náklady udržiavať Predmet nájmu v interiéri aj exteriéri čistý, bezpečný, udržiavaný, funkčný, vyhovujúci hygienickým a bezpečnostným predpisom. *Ošetrovanie porastov a kosenie trávniku na dvore zabezpečuje Prenajímateľ.*
14. Nájomca je povinný dodržiavať v prenajatých priestoroch hygienické a požiaro-bezpečnostné predpisy.
15. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť Prenajímateľovi potrebu všetkých opráv Nebytových priestorov, a to ako opráv, na ktoré je povinný Prenajímateľ (ako aj opráv, na ktoré je podľa tejto zmluvy povinný Nájomca.) V prípade, ak Nájomca neoznámi Prenajímateľovi potrebu opráv podľa predchádzajúcej vety, Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla Prenajímateľovi. Nájomca vykonáva bežnú údržbu Predmetu nájmu a tiež opravy Predmetu nájmu do jednorázového nákladu 100,- EUR bez DPH/oprava.
16. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi vznik havarijnej situácie a umožniť mu vstup do Predmetu nájmu. Prenajímateľ je povinný bez zbytočného odkladu od nahlásenia havarijnej situácie poskytnúť Nájomcovi maximálnu možnú súčinnosť nevyhnutnú k ochrane majetku Nájomcu nachádzajúceho sa v Predmete nájmu.
17. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní Predmetu nájmu v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opráv a údržby Predmetu nájmu. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní Predmetu nájmu aj v prípadoch ich udržiavania Prenajímateľom v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
18. Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikne Nájomcovi na jeho veciach alebo tovare, nachádzajúcich sa v Predmete nájmu a ani za škodu, ktorá vznikne v alebo na Predmete nájmu akoukoľvek činnosťou jeho zamestnancov, zákazníkov, návštevníkov alebo tretej osoby.
19. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie všetkých opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa počas doby nájmu budú v Predmete nájmu nachádzať, ako aj za ochranu majetku nachádzajúceho sa v Predmete nájmu.
20. Nájomca je oprávnený uzatvoriť zmluvu o poistení vlastného majetku

- umiestneného v Predmete nájmu a zmluvu o poistení zodpovednosti za škodu spôsobenú vlastnou prevádzkovou činnosťou.
21. Stavebné úpravy je Nájomca oprávnený v/na Predmete nájmu vykonať len na vlastné náklady, po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa a v súlade so stavebným zákonom. Zmluvné strany sa dohodli, že za prípadné stavebné úpravy vykonané so súhlasom Prenajímateľa nebude Nájomca požadovať žiadnu finančnú náhradu ani inú kompenzáciu vynaložených nákladov, a to ani po skončení nájmu.
 22. Nájomca nie je oprávnený v/na Predmete nájmu skladovať odpad, látky ohrozujúce životné prostredie alebo zdravie a bezpečnosť ľudí, ani vyvíjať činnosť, pri ktorej takéto látky vznikajú, ani prevádzkovať takú činnosť, ktorá obmedzovala alebo obťažovala okolie, s výnimkou činnosti, ktorá je verejným lekárniam umožnená/ uložená na základe právnych predpisov a spôsobom akým to právne predpisy ukladajú.
 23. Nájomca je povinný umožniť vykonať Prenajímateľovi, jeho splnomocnenému zástupcovi, zamestnancovi, na základe predchádzajúceho písomného dožiadania obhliadku Predmetu nájmu, a to za účelom vykonania kontroly plnenia povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy.
 24. Po skončení nájmu je Nájomca povinný najneskôr v posledný deň nájmu Predmet nájmu vypratať (ak sa nedohodnú zmluvné strany inak) a protokolárne ho odovzdať Prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca sa zaväzuje po skončení nájmu uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu s ohľadom na primerané opotrebenie.
 25. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo ich časť do podnájmu alebo užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

VII. Záverečné ustanovenia

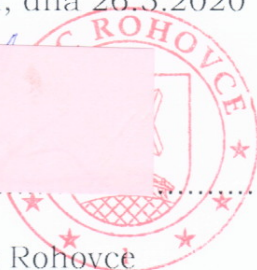
1. Obidve zmluvné strany uzavierajú túto zmluvu slobodne, vážne a bez tiesne a vyhlasujú, že obsah tejto zmluvy je pre nich určitý a zrozumiteľný.
2. Táto zmluva o nájme nebytových priestorov sa vyhotovuje v šiestich exemplároch. Prenajímateľ dostane 2 vyhotovenia a nájomca obdrží 4 vyhotovenia.

Zmluva nadobúda účinnosť nasledujúcim dňom po jej zverejnení.

V Rohovciach, dňa 26.5.2020

.....
prenajímateľ

starosta obce Rohovce



.....
nájomca
konateľ

MEDEX S.R.O.

IČO: 36