

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. ZS 04/2011

uzatvorená v zmysle Obč. zákonníka a zákona č. 116/1990Zb. o nájme nebytových priestorov v znení

neskorších predpisov

medzi

I.

Zmluvné strany

Obecný úrad, 034 73 Lipt. Osada	
Číslo dňa: 11.5.2011	
Dielo: 681/2011	Štart. znak
Prenajímateľ:	Vyb. Obec Liptovská Osada

Zastúpená starostom: Ing. Róbert Kuzma

IČO: 00315401

IČ DPH: 2020589604

Bankové spojenie: VUB a.s. Ružomberok

Č.úctu: 27123342/0200

a

Nájomca:

Lekáreň „U Rafaela“ s.r.o.

Liptovská Osada 139

034 73 Liptovská Osada

konajúca prostr.: Mgr. Magdaléna Laziková

IČO: 36440698

IČDPH : SK 1021778791

Č.úctu: 2622138118/1100

Zapísané v : Obchodnom registri Žilina vložka č. 17263/L

II.

Predmet nájmu

Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – budovy č.s. 139 na pozemku parc. č. C-KN 820/5, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Liptovská Osada, zapísanej na LV č. 999. Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa v budove Zdravotného strediska Liptovská Osada o celkovej výmere 134,88 m².

- miestnosť č. 3 8.65 m²,
- miestnosť č. 4 8.16 m²
- miestnosť č. 5 1.74 m²
- miestnosť č. 6 1.02 m²
- miestnosť č. 7 14.18 m²
- miestnosť č. 8 20.80 m²
- miestnosť č. 9 14.17 m²
- čakáreň 35.00m²
- spolu 103.72 m²

a podiel na spoločných komunikačných priestoroch 31,16m² /z celkovej plochy spoločných priestorov v objekte 190 m² /

Účel nájmu

- 1) Nájomca bude uvedené nebytové priestory využívať na účely prevádzkovania lekárne.
- 2) Využívanie prenajatých priestorov na iný účel bude možné len po vzájomnej dohode obidvoch zmluvných strán.
- 3) Prenajatie priestoru tretej osobe je možné len so súhlasom prenajímateľa.

IV.

Doba nájmu a jeho ukončenie

- 1) Nájom sa uzatvára na dobu určitú a to od 02.05 .2011 do 30.04.2012, v prípade predĺženia nájmu, nájomca 3 mesiace pred ukončením nájmu písomne požiada prenajímateľa o predĺženie nájmu, ktorý najneskôr do 30 dní rozhodne o predĺžení nájmu.
- 2) Prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájom pred uplynutím času len z dôvodov uvedených v § 9 odst.2 zák. č. NR SR .116/1990 Z.z. s výpovednou lehotou 2 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca, nasledujúceho po doručení výpovede. Nezaplatením dvoch mesačných splátok sa nájomná zmluva zrušuje, a to k poslednému dňu nasledujúceho mesiaca.
- 3) Nájomca je oprávnený písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím času, výpovednou lehotou 1 mesiac. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 4) Zmluvu o nájme je možné ukončiť aj skôr, na základe dohody obidvoch zmluvných strán.

V.

Výška a splatnosť nájomného

- 1) Výška nájomného je stanovená v sume **10.- €/m²** / slovom desať eur / za rok vrátane DPH za vlastné nebytové priestory / t.j. miestnosť č. 133, 134 a čakáreň / a **3,65.- €** / slovom trieuršesťdesiatpäťcent / za jeden rok vrátane DPH za podiel na spoločných komunikačných priestoroch. Celková výška ročného nájomného za vlastné nebytové priestory t.j. miestnosti č. 3;4;5;6;7;8;9; čakáreň a podiel na spoločných komunikačných priestoroch ročne predstavuje sumu **1150,92 €** / slovom jedentisícjedenstopäťdesiateurdeväťdesiatdvacent /.
- 2) Mesačné nájomné za nebytové priestory t.j. miestnosť č. 3;4;5;6;7;8;9; čakáreň a podiel na spoločných komunikačných priestoroch predstavuje sumu **95,91 €** / slovom deväťdesiatpäťeurdeväťdesiatjedencent /.
- 3) Nájomné bude nájomca uhrádzať mesačne vopred tak, aby na účte prenajímateľa bola úhrada najneskôr do 20-teho dňa predchádzajúceho mesiaca.
- 4) Pri omeškaní platby, je prenajímateľ oprávnený účtovať úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky, za každý deň omeškania.
- 5) Prenajímateľ nebude upravovať výšku nájomného pokiaľ výška ročnej inflácie neprekročí 5%

VI.

Úhrada služieb spojených s nájmom

- 1) Ostatné náklady spojené s užívaním nájmu, telefón, a drobná údržba do 33,20 € vlastné poistenie tovaru, materiálov a HIM bude znášať a uhrádzať nájomca.
- 2) Náklady spojené s poistením nehnuteľnosti, dane z nehnuteľnosti zabezpečuje prenajímateľ.
- 3) Náklady spojené s vykurovaním bude nájomca uhrádzať zálohou vo sume 86.- € mesačne, ročné vyúčtovanie vykoná prenajímateľ do 31.3. nasledujúceho roka
- 4) Náklady spojené so spotrebu elektrickej energie bude nájomca uhrádzať zálohou v sume 62.- € mesačne, ročné vyúčtovanie vykoná prenajímateľ do 31.3. nasledujúceho roka

- 5) Spotrebu vody a likvidáciu splaškových vôd (vodné, stočné) bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi zálohou vo sume 10.- € mesačne ročné vyúčtovanie vykoná prenajímateľ do 31.3. nasledujúceho roka .
- 6) Náklady na upratovanie podielu na spoločných komunikačných priestoroch bude nájomca uhrádzať mesačne v sume 30.- € .
- 7) Náklady na odvoz tuhého komunálneho odpadu bude nájomca uhrádzať mesačne v sume 2.- €.
- 8) Prenajímateľ môže upraviť výšku platieb za energie a služby spojené s nájmom o výšku cien zmien energií daných cenovým výmerom MF SR.
- 9) **Úhradu nájmu a služieb spojených s užívaním nebytových priestorov v súhrnnej výške 285,91 € / slovom dvestosemdesiatpäťeurdeväťdesiatjedencent / mesačne bude nájomca uhrádzať na účet prenajímateľa č. 27123342/0200 VUB Ružomberok, vždy do 20 dňa mesiaca predchádzajúceho mesiacu nájmu.**

VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 1) Prenajímateľ je povinný poistiť nehnuteľnosti proti živelným pohromám.
- 2) Zabezpečiť nebytový prenajatý priestor na jeho riadne užívanie .
- 3) Udržiavať predmet nájmu v takom stave, aby neboli obmedzované práva nájomcu na riadne a obvyklé užívanie prenajatého priestoru.
- 4) Oznámiť nájomcovi aspoň 10 dní vopred pri plánovaných opravách, ktoré by mohli obmedziť nájomcu pri užívaní priestorov.
- 5) Nájomca je povinný užívať prenajatý nebytový priestor len na dohodnutý účel nájmu.
- 6) Nájomca je povinný platiť nájomné riadne a včas.
- 7) Nájomca je povinný hradieť na vlastné náklady drobné opravy , obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v nebytových priestoroch.
- 8) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má tento vykonať a umožniť ich vykonanie. Taktiež je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na nebytových priestoroch a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť
- 9) Pri nesplnení povinností uvedených v bode 3 a 4 tohto článku, prenajímateľ zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne nájomcovi
- 10) Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 11) Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi v súvislosti s výkonom opráv, na ktorých vykonanie je prenajímateľ povinný, potrebnú súčinnosť, najmä je povinný sprístupniť mu v nevyhnutnej miere predmet nájmu.
- 12) Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzky. Náklady na poistenie predmetu nájmu za škody spôsobené živlom bude znášať prenajímateľ.
- 13) Zmluvné strany sa dohodli, že všetky povinnosti vyplývajúce zo zák. č. 314/2001 Zb. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov v prenajatých priestoroch zabezpečuje nájomca v súlade s projektom PO na nehnuteľnosť, ktorý zabezpečuje prenajímateľ.
- 14) Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z vyhl. Č. 718/2002 Zb. na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a bezpečnosti technických zariadení . Ďalej nájomca

- preberá na seba všetky povinnosti plynúce mu zo zák. č. 330/1996 Zb. o zaistení BOZP – ochrana zdravia ľudí pri práci a zaväzuje sa ich dodržiavať na vlastné náklady.
- 15) Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v prenajatých nebytových priestoroch v zmysle platných hygienických predpisov.
 - 16) Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa. Bez súhlasu prenajímateľa nesmie umožniť ich užívanie alebo prevádzkovanie inej osobe na základe zmluvy o združení, prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní.
 - 17) Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania a pod.
 - 18) Nájomca je oprávnený nechať si zaviesť do nehnuteľnosti na vlastné náklady telefónne linky, prípadne pripojenie ISDN, počítačovú sieť, ako aj zariadenia potrebné na zabezpečenie možností bezhotovostných úhrad pre klientov nájomcu.
 - 19) Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu svojim obchodným menom vo forme korporatívnej tabule a jej umiestnením na fasáde nehnuteľnosti.
 - 20) Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu (prostriedky elektronickej ochrany a pod.)
 - 21) Nájomca je oprávnený bezplatne využívať fasádu nehnuteľnosti k reklame, ktorá súvisí s užívaním nájmu.
 - 22) Nájomca môže so súhlasom prenajímateľa prevádzať úpravy a zásahy na vnútorných rozvodoch energií tepla, elektriny a vody.

VIII. Záverečné ustanovenia

- 1) V prípade, že v zmluve nebolo dohodnuté inak, platia ustanovenia zák. č. 116/1990Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
- 2) Zmluvu možno meniť a dopĺňať len písomnou formou a to so súhlasom oboch zmluvných strán
- 3) Zmluva je vyhotovená v 4 exemplároch a to 2 x pre prenajímateľa a 2 x pre nájomcu.
- 4) Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola napísaná slobodne, vážne, zrozumiteľne a na znak toho, ju obidve strany potvrdzujú svojimi podpismi.
- 5) Sumy nájmu nebytových priestorov na nasledujúce obdobie nájmu boli schválené na zasadnutí obecného zastupiteľstva uznesením č. 33/2011 dňa 28.4.2011.

V Liptovskej Osade dňa 2.5. 2011


.....
prenajímateľ



LEKÁREŇ U RAFAELA, s.r.o.
034 73 Liptovská Osada
☎ 044/4396391
P 54434160301

.....
nájomca