

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 04/702/2020

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: OBEC ŠVEDLÁR
IČO: 00329681
Sídlo: Obecný úrad, 053 34 Švedlár č. 87
Kontaktná osoba: Vladimír Končík starosta obce
Telefón: 053/41 720 28
Bankové spojenie: Sl.Sporiteľňa - SK54 0900 0000 0050 7302 0849

Nájomca: BENKELL s.r.o.
Letná 32/27, 052 01 Spišská Nová Ves
IČO: 47 711 426 DIČ: 2024062139
Kontaktná osoba: PharmDr, Žofia Bendžalová Kellnerová
Bankové spojenie: Uni Credit Bank
číslo účtu: SK74 1111 0000 0012 4571 4006
Telefón: 0905 508 182

II. Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú nebytové priestory na 1. nadzemnom podlaží v budove Obecného úradu Švedlár, číslo súpisné 87, zapísaný na liste vlastníctva č. 1, parcelné č.7/1, katastrálne územie Švedlár, okres Gelnica, vedený na Správe katastra v Gelnici, ktoré pozostávajú z prevádzkových priestorov:

- a) Lekáreň a prevádzkový priestor,
- b) Chodbové priestory,
- c) Sociálna miestnosť, WC, miestnosť pre upratovačku.

Predmet nájmu je elektricky vykurovaný nájomcom, s dodávkou elektrickej energie a dodávkou studenej vody, odkanalizovaný.

2. Predmet nájmu prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu za účelom zriadenia a prevádzkovania lekárne a priestorov s tým súvisiacimi vrátane sociálneho zariadenia s dvomi vstupmi.

3. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať v súlade s touto zmluvou a dohodnutým účelom nájmu.

III. Doba nájmu

1. Nájom nebytových priestorov sa uzatvára na dobu 10 rokov odo dňa 1.10.2020 t. z. do dátumu dňa 1.10.2030.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení nájmu 1.10.2030 má nájomca prednostné právo na predĺženie nájomnej zmluvy o 5 rokov v záujme potrebnej služby pre obyvateľov obce.

3. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu uvoľnený v užívateľskom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca predmetné nebytové priestory ku dňu skončenia nájmu podľa tejto zmluvy neuvoľní a neodovzdá prenajímateľovi, prenajímateľ je oprávnený nebytové priestory vypratať za účasti nájomcu alebo na náklady a zodpovednosť nájomcu.

4. Pre prípad omeškania nájomcu s odovzdaním priestorov po ukončení nájmu, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie sumy vo výške mesačného nájomného a ceny služieb spojených s nájmom za každý aj začatý mesiac omeškania s odovzdaním predmetu nájmu.

IV.

Nájomné a cena služieb spojených s nájmom

Výpočet:

Miestnosť - rozmery	Výmera v m ²	Sadzba v €/m ²	Spolu úhrada EUR
Oficína (Výdajňa liekov)	20,40 m ²	10,50	214,20.-
Pracovňa a denná miestnosť	14,73 m ²	10,50	154,66.-
Šatňa	5,56 m ²	10,50	58,38.-
Sklad liekov	5,67 m ²	8,50	48,20.-
WC	2,64 m ²	8,50	22,44.-
Ekonomat	4,12 m ²	8,50	35,02.-
Zádverie	2,89 m ²	8,50	24,57.-
Chodba	5,82 m ²	8,50	51,68.-
Chodba	8,21 m ²	8,50	69,79.-
Výmera spolu:	70,32 m²		
SPOLU nájomné rok :			678,94.-
Tuhý komunálny odpad TKO 1 os/rok			10,06.-
Správna réžia - 1 rok			10,00.-
ÚHRNOM za rok :			699,00.-

1. Výška nájomného a poplatkov je zmluvnými stranami dohodnutá **v ročnej výške 699,00.- EUR.**

2. Nájomné za priestory v úhrnej štvrtročnej výške 174,75.- € sú splatné po príslušnom štvrtročnom období a to bezhotovostne prevodom na základe faktúry na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví faktúry, ako daňového dokladu. Faktúra sa zašle nájomcovi doporučené, alebo osobným odberom voči podpisu vrátane zápočtu.

Vo faktúre za 2. Q v danom roku (prvý polrok) bude zúčtovaný aj poplatok za TKO a správnu réžiu.

V prípade nedodržania termínu splatnosti je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi aj úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Elektrinu si nájomca zabezpečí na vlastné náklady cestou VSE.

Vodné a stočné bude fakturovať prenajímateľ nájomcovi po ukončení bežného roka samostatnou faktúrou po ročných odpočtoch vodomeroch a v termíne ak by bol ukončený nájom.

3. Ak nájomca vykoná resp. zabuduje zariadenia – počiatočne náklady (dvere, podlahy vonkajšie zábradlie) , ktoré ostanú po skončení nájmu v budove prenajímateľ ich započíta voči nájmu samostatnou dohodou ktorej prílohu budú tvoriť kópie dokladov od materiálov.

4. Ak je nájomca v omeškaní so zaplatením nájomného a ceny služieb spojených s nájmom alebo ich časti, vrátane nedoplatku z vyúčtovania, viac ako 30 dní po dobe splatnosti, považuje sa to za podstatné porušenie zmluvy a prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť.

V. Práva a povinnosti

1. Práva a povinnosti prenajímateľa:

Prenajímateľ:

- umožní nájomcovi užívanie predmetu nájmu na dohodnutý účel,
- vyúčtuje nájomcovi skutočné náklady za služby spojené s nájmom a zabezpečiť nájomcovi poskytovanie dohodnutých služieb,
- je oprávnený vykonávať za účasti nájomcu kontrolu prenajatých priestorov z hľadiska dodržiavania platných predpisov a nájomca je povinný nebytové priestory za tým účelom sprístupniť.

2. Práva a povinnosti nájomcu:

Nájomca je oprávnený:

- požiadať prenajímateľa o predchádzajúci súhlas k plánovanej zmene účelu a rozsahu činností v prenajatých priestoroch,
- akékoľvek zmeny alebo úpravy stavebného charakteru vykonávať s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa na svoj náklad a zodpovednosť bez nároku na ich úhradu ak sa nedohodne inak.

Nájomca je povinný:

- užívať predmet nájmu len v súlade s dohodnutým účelom a touto zmluvou, nerušiť ostatných užívateľov,
- nahlásiť prenajímateľovi každú zmenu právnej subjektivity,
- **prebrať na seba povinnosti vyplývajúce z predpisov o požiarnej ochrane, BOZP, vrátane vecí vnesených a uložených,**
- poistiť predmet nájmu na svoj náklad,
- zabezpečovať bežné opravy a údržbu predmetu nájmu na vlastné náklady a zodpovednosť,
- bezodkladne sprístupniť predmet nájmu v havarijných prípadoch, v opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikne na majetku prenajímateľa nesplnením tejto povinnosti,

Nájomca nie je oprávnený:

- prenechať predmet nájmu ani jeho účasť do podnájmu tretej osobe alebo inak umožniť užívanie tretej osobe

VI. Skončenie nájmu

Nájom nebytových priestorov zaniká:

- a) uplynutím 10 ročnej doby, na ktorú bol nájom dohodnutý,
- b) dohodou zmluvných strán,
- c) odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených v tejto zmluve,

VII. Záverečné ustanovenia

- 1.** Nájomná zmluva bola schválená rozhodnutím Obecného zastupiteľstva vo Švedlári dňa 16.9.2020 pod č. 228/2020/IX.
- 2.** Ostatné vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike v čase trvania nájmu.
- 3.** Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami. Zmeny obsahu zmluvy sa môžu robiť len písomnými dodatkami k tejto zmluve potvrdenými zmluvnými stranami.
- 4.** Táto zmluva bola vyhotovená v 4 exemplároch, z ktorých 2 vyhotovenia dostane nájomca a 2 vyhotovenia si ponechá prenajímateľ.

Vo Švedlári dňa 1.10.2020.

Prenajímateľ:
Obec Švedlár

Vladimír Končík

(meno, priezvisko, titul, podpis štatutárneho zástupcu, odtlačok pečiatky prenajímateľa)

Nájomca:
BENKELL s.r.o.

PharmDr. Žofia Bendžalová Kellnerová

(meno, priezvisko, titul, podpis štatutárneho zástupcu, odtlačok pečiatky nájomcu)