

NÁJOMNÁ ZMLUVA

Prenajímateľ:

Obec Marianka

Školská 32, Marianka 900 33

IČO: 00304930

Kód obce: 508 080

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s.

Číslo účtu: 1804067002/5600

v zastúpení: JUDr. Radovan Jurika, starosta

(ďalej len „Prenajímateľ“)

Nájomca:

Anis, s.r.o.

Vinohradská 17, 900 31 Stupava

IČO: 44 822 286

Zap. v OR OB BA I, oddiel: Sro, vložka č. 5901/B

Konajúc prostredníctvom Mgr. Anna Kocíncová, konateľ

(ďalej len „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej len ako „Zmluvné strany“)

sa dnešného dňa v súlade so zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov dohodli na tejto nájomnej zmluve (ďalej len „Zmluva“):

Preambula

1. Prenajímateľ je v súčasnosti výlučným vlastníkom nehnuteľnosti: rozostavaný nebytový priestor – lekáreň vo vchode č. 1 o veľkosti podlahovej plochy 109,76 m², nachádzajúci sa v rozostavanej polyfunkčnej budove postavenej na parc. č. 51/3, zapísaný na LV č. 2469 v katastrálnom území Marianka, obec: Marianka, okres: Malacky, pričom po nadobudnutí právoplatnosti príslušného kolaudačného rozhodnutia sa prenajímateľ stane výlučným vlastníkom predmetu nájmu - nebytového priestoru – lekáreň (ďalej len „Nehnutel'nosť“).
2. Nájomca má záujem prevziať do nájmu Nehnutel'nosť podľa ods. 1 v celosti za podmienok uvedených ďalej v tejto Zmluve.



Čl. I.

Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je Nehnutelnosť podľa Preambuly ods. 1 tejto Zmluvy.
2. Nehnutelnosť pozostáva z komerčného priestoru o veľkosti 88,10 m² a komerčného priestoru o veľkosti 20 m². Príslušenstvo Nehnutelnosti tvorí WC o veľkosti 1,66 m².
3. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do užívania Nehnutelnosť podľa ods. 1 Preambuly tejto Zmluvy za podmienok podľa tejto Zmluvy.

Čl. II.

Účel nájmu

1. Počas doby nájmu je Nájomca oprávnený a povinný Nehnutelnosť užívať výhradne na účel prevádzkovania verejnej lekárne v záujme zabezpečenia poskytovania maximálnej úrovne poskytovania služieb verejnej lekárne pre obyvateľov obec Marianka (ďalej len „Lekáreň“) za podmienok podľa tejto Zmluvy (ďalej len „Účel nájmu“).

Čl. III.

Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú, a to na dobu 3 rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na Nehnutelnosť (ďalej len „Doba nájmu“).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca má právo na predĺženie doby nájmu podľa ods. 1 tohto článku na obdobie ďalších 3 rokov, za podmienok podľa tejto Zmluvy. Právo podľa predchádzajúcej vety si Nájomca musí písomne uplatniť u Prenajímateľa najneskôr 3 mesiace pred uplynutím doby nájmu, v opačnom prípade toto právo zaniká.

Čl. IV.

Nájomné

1. Za užívanie celej Nehnutelnosti sa Nájomca zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi nájomné vo výške 275,- EUR mesačne (ďalej len „Nájomné“). Nájomné nezahŕňa náklady za služby spojené s užívaním Nehnutelnosti.
2. Nájomné je splatné mesačne vopred, vždy najneskôr do 14. dňa kalendárneho mesiaca, predchádzajúceho kalendárnemu mesiacu, za ktorý je Nájomné splatné prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v tejto Zmluve.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že akákoľvek platba podľa tejto Zmluvy sa považuje za uhradenú momentom jej pripísania na účet Prenajímateľa.
4. V prípade omeškania Nájomcu s platením Nájomného v zmluvne stanovenej lehote podľa ods. 2, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,1% z dlžnej čiastky za každý aj začatý deň omeškania, až do zaplatenia dlžnej čiastky v plnej výške.



Čl. V.

Služby spojené s nájmom

1. Zmluvné strany sa dohodli, že popri dohodnutom Nájomnom je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi aj zálohy na služby spojené s nájmom - elektrická energia, vodné a stočné, vykurovanie, prípadne iné Prenajímateľom vynaložené náklady súvisiace s užívaním a údržbou prenajatej Nehnutel'nosti (ďalej len „**Služby**“) ktorých výška bude určená pomerne prenajímateľom podľa skutočných nákladov. (ďalej len „**Záloha na služby**“). Zálohu na služby Prenajímateľ raz ročne vyúčtuje Nájomcovi podľa skutočnej spotreby.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zmeny výšky nákladov na Služby je Prenajímateľ oprávnený upraviť výšku Zálohy na služby, a to písomným oznámením doručeným Nájomcovi. Upravená výška Zálohy na služby je pre Zmluvné strany záväzná doručením písomného oznámenia Nájomcovi podľa predchádzajúcej vety.
3. Záloha na služby je splatná mesačne vopred, vždy najneskôr do 14. dňa kalendárneho mesiaca, predchádzajúceho kalendárnemu mesiacu, za ktorý je Záloha na služby splatná prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v tejto Zmluve. V prípade, ak je výsledkom vyúčtovania Záloh na Služby na základe skutočnej spotreby nedoplatok, tento je Nájomca povinný Prenajímateľovi uhradiť v lehote do 10 dní odo dňa predloženia vyúčtovania podľa ods. 1. V prípade, ak je výsledkom vyúčtovania Záloh na Služby na základe skutočnej spotreby preplatok, tento je Prenajímateľ oprávnený započítať na nájomné a/alebo na Zálohu na služby. Ustanovenie článku IV bod 4 tejto Zmluvy platí primerane aj na oneskorenú úradu Zálohy na Služby a/alebo vyúčtovanie Služieb.

Čl. VI.

Práva a povinnosti Prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi Nehnutel'nosť do 7 dní odo dňa kolaudácie stavby v stave: omietky, dlažba, sanita, dvere, funkčné rozvody inžinierskych sietí za účelom úprav a vybavenia Nehnutel'nosti na účel zriadenia prevádzkyschopnej Lekárne.
2. Prenajímateľ je povinný zdržať sa konania, ktorým by neprimerane okolnostiam rušil Nájomcu po dobu trvania nájmu podľa tejto Zmluvy pri užívaní Nehnutel'nosti alebo akejkoľvek jej časti.
3. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do Nehnutel'nosti alebo akejkoľvek jej časti a vykonať jej prehliadku po predchádzajúcom oznámení Nájomcovi v sprievode osoby poverenej Nájomcom.
4. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla Nájomcovi alebo tretím osobám na majetku, ktorý sa v nachádza v Nehnutel'nosti. Poistenie vecí vnesených do Nehnutel'nosti si zabezpečí Nájomca sám na vlastné náklady.
5. Prenajímateľ protokolárne odovzdá Nájomcovi Nehnutel'nosť na účel užívania Nehnutel'nosti v súlade dohodnutým Účelom nájmu najneskôr ku dňu nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na Nehnutel'nosť. O odovzdaní a prevzatí Nehnutel'nosti Zmluvné strany vyhotovia preberací protokol podpísaný oboma Zmluvnými stranami, v ktorom uvedú stav elektromera a vodomera ku dňu protokolárneho prevzatia Nehnutel'nosti.



Čl. VII.

Práva a povinnosti Nájomcu

1. Po odovzdaní Nehnutelnosti podľa článku II bodu 1 Zmluvy je Nájomca oprávnený vstupovať do Nehnutelnosti a užívať ju za účelom prípravy Nehnutelnosti na prevádzkovanie Lekárne.
2. Nájomca je oprávnený a povinný na vlastné náklady vykonať v súlade s touto Zmluvou úpravy Nehnutelnosti potrebné k zriadeniu prevádzkyschopnej Lekárne, a to bez nároku na náhradu protihodnoty toho, o čo sa zvýšila hodnota Nehnutelnosti po skončení nájmu. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť povolenie na prevádzkovanie Lekárne v súlade s platnými právnymi predpismi a za týmto účelom na vlastné náklady zabezpečiť splnenie všetkých podmienok na vydanie takéhoto povolenia.
3. Úpravy podľa ods. 2 tohto článku je Nájomca povinný vykonať tak, aby nepoškodil Nehnutelnosť a/alebo budovu, v ktorej sa Nehnutelnosť nachádza, pričom úpravami Nájomca nesmie zasiahnuť do vonkajšieho vzhľadu Nehnutelnosti a nosných konštrukcií Nehnutelnosti.
4. Nájomca je povinný užívať Nehnutelnosť tak, aby v súvislosti s jej užívaním nevznikla škoda na majetku Prenajímateľovi a/alebo akýmkoľvek tretím osobám.
5. Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady opravy, údržbu a technický servis Nehnutelnosti a jej vnútorného vybavenia do výšky 100,- EUR jednorazovo. V opačnom prípade zodpovedá Nájomca za vzniknuté škody.
6. Nájomca je povinný užívať Nehnutelnosť v súlade so Zmluvou a všeobecne platnými právnymi predpismi, normami ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarňými predpismi.
7. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť úlohy požiarnej ochrany podľa Zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení, t.j. zabezpečuje na vlastné náklady dodržiavanie predpisov týkajúcich sa ochrany pred požiarmi. Nájomca je povinný oboznámiť svojich pracovníkov s protipožiarňými predpismi ako aj s predpismi o bezpečnosti práce a ochrane zdravia. Nájomca zodpovedá za plnenie všetkých povinností vyplývajúcich z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci a ochrany majetku.
8. Nájomca je oprávnený a povinný užívať Nehnutelnosť v súlade s dohodnutým Účelom nájmu, pričom Nájomca je povinný začať s riadnym a komplexným prevádzkovaním Lekárne v súlade s účelom nájmu najneskôr do 5 mesiacov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na Nehnutelnosť.
9. Nájomca je povinný prevádzkovať Lekárňu v súlade s Účelom nájmu minimálne dva pracovné dni v každom kalendárnom týždni v rozsahu aspoň 8 hodín denne. Nájomca nesmie prerušiť prevádzkovanie Lekárne v súlade s Účelom nájmu po dobu dlhšiu ako jeden kalendárny týždeň.
10. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy a/alebo iné podstatné zmeny Nehnutelnosti s výnimkou zmien uvedených v tejto Zmluve, bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
11. Nájomca nie je oprávnený prenechať Nehnutelnosť do podnájmu tretej osobe alebo inak umožniť užívať tretej osobe bez prechádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
12. Nájomca nie je oprávnený prenechať Nehnutelnosť do výpožičky tretej osobe alebo žiadnym spôsobom zaťažiť Nehnutelnosť bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.



13. Nájomca je povinný užívať Nehnutelnosť tak, aby užívaním Nehnutelnosti neprímerane neobmedzoval práva tretích osôb.
14. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa zriadiť v Nehnutelnosti sídlo akejkoľvek obchodnej spoločnosti, ani udeliť súhlas s umiestnením sídla akejkoľvek obchodnej spoločnosti v Nehnutelnosti.
15. Nájomca sa zaväzuje poskytovať Prenajímateľovi potrebnú súčinnosť pri výkone opráv, umožniť Prenajímateľovi uskutočňovanie prác potrebných opráv a odstránenie škôd a znášať obmedzenia v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností.
16. Nájomca nie je oprávnený postúpiť práva a povinnosti z tejto Zmluvy na tretiu osobu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.

Čl. VIII.

Skončenie nájmu

1. Nájom Nehnutelnosti podľa tejto Zmluvy zaniká:
 - a) písomnou dohodou Zmluvných strán,
 - b) uplynutím doby nájmu,
 - c) odstúpením od Zmluvy,
 - d) zánikom Nehnutelnosti.
2. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, berú na vedomie a súhlasia, že Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od Zmluvy v prípade, ak Nájomca:
 - je v omeškaní s platením Nájomného a/alebo Záloh na služby o viac ako 60 dní a/alebo
 - nezačne s riadnym a komplexným prevádzkovaním Lekárne v súlade s účelom nájmu najneskôr do 5 mesiacov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na Nehnutelnosť a/alebo
 - neprevádzkuje Lekáreň v súlade s Účelom nájmu a touto Zmluvou a/alebo
 - svojím konaním poškodzuje Nehnutelnosť.
3. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, berú na vedomie a Nájomca sa zaväzuje v prípade skončenia nájmu vypratáť Nehnutelnosť a odovzdať ju Prenajímateľovi ku dňu skončenia nájmu v stave, v akom ju po podpise Zmluvy prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak. Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že pri skončení nájmu bude spísaný protokol o odovzdaní Nehnutelnosti podpísaný obidvoma Zmluvnými stranami (ďalej len „**Odobzdávaci protokol**“). V Odobzdávacom protokole Zmluvné strany opíšu stav Nehnutelnosti, jej vybavenia v čase jej odobzdania Nájomcom, ako aj všetky prípadné škody na Nehnutelnosti, zároveň v Odobzdávacom protokole uvedú stav elektromeru a vodomeru ku dňu protokolárneho odobzdania Nehnutelnosti.
4. Zmluvné strany sa pre prípad omeškania Nájomcu s vypratáním a odobzdaním Nehnutelností Prenajímateľovi dohodli a Nájomca podpisom tejto Zmluvy výslovne poveruje a splnomocňuje Prenajímateľa zabezpečiť vypratanie Nehnutelností na náklady Nájomcu.



Čl. IX.

Závěrečné ustanovenia

1. Zmluvné strany si túto Zmluvu prečítali, vyhlasujú, že jej ustanoveniam rozumejú, že ju uzatvárajú slobodne a bez nátlaku, čo potvrdzujú svojimi podpismi na Zmluve.
2. Túto Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len formou postupne číslovaných písomných dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami.
3. Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek písomnosti a/alebo oznámenia zasielané doporučenou poštou sa považujú za doručené 3. (tretí) deň po ich preukázateľnom odoslaní na adresu dotknutej Zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, alebo na neskoršiu adresu, oznámenú písomne druhej Zmluvnej strane, i keď sa adresát o doručení nedozvedel.
5. Táto Zmluva bola vyhotovená v piatich rovnopisoch, v slovenskom jazyku, jeden rovnopis pre Obec Marianka a štyri rovnopisy pre nájomcu.

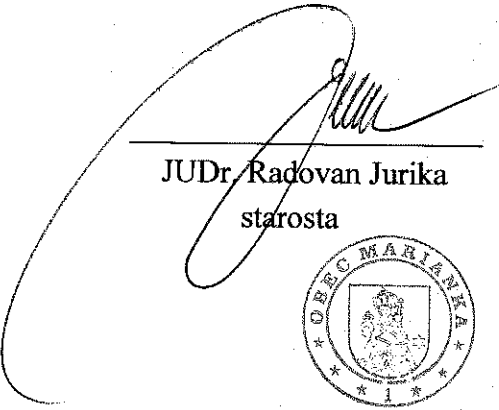
- 5 -11- 2013

V *Marianke*, dňa

V *Marianke*, dňa *05.11.2013*


Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:



JUDr. Radovan Jurika
starosta





Mgr. Anna Kocíncová
konateľ

Anis s.r.o.
Vinohradská 17
900 31 Stupava
ICO: 44022286, DIČ: 2022845022
IC DP: SK2022845022



OBEC MARIÁNKA,
Obecný úrad, Školská 32, 900 33 MARIÁNKA

Anis s.r.o.
Vinohradská 17
900 31 Stupava

Číslo: B/2013/

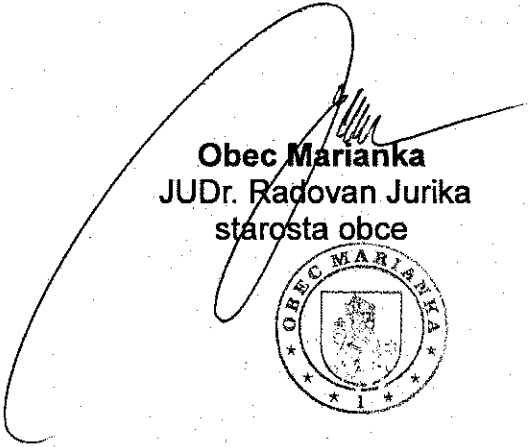
Vybavuje: starosta

Dátum: 21.10.2013

Vec: Súhlasné stanovisko

Obec Mariánka, zastúpená starostom obce JUDr. Radovanom Jurikom, súhlasí so zriadením a prevádzkovaním pobočky verejnej lekárne v Polyfunkčnom centre na Štúrovej ulici č. 9 v Mariánke spoločnosťou Anis s.r.o, IČO 44822286, Vinohradská 17, 900 31 Stupava.

S pozdravom


Obec Mariánka
JUDr. Radovan Jurika
starosta obce

