

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle § 3 nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi:

Prenajímateľ:

Názov: Obec Moča
Sídlo: Moča 168, 946 37 Moča
IČO: 00 306 576
DIČ: 20 21 04 66 98
zastúpená: Ing. Pál Banai Tóth, PhD., starosta
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK25 5600 0000 0009 0340 7004

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Princess Hedera s.r.o.

v zastúpení: PharmDr. Gabriela Fábry, konateľ
Adresa/ miesto podnikania: Hradná 1, 945 01 Komárno
IČO: 55 669 841
DIČ: 2122054748
Bankové spojenie: SK 44 0200 0000 0030 0347 1653

(ďalej len „Nájomca“)

(ďalej spolu aj ako „Zmluvné strany“)

I.

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom časti nebytového priestoru evidovaného na LV č. 932 vedenom Okresným úradom Komárno, katastrálnym odborom pre obec: Moča, kat. územie: Moča, označeného ako stavba so súpisným číslom, druh stavby: Polyfunkčná budova, ktorá je postavená na parcele reg. „C“ č. 726/2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 604 m² **z toho v rozsahu 80,5 m² – 241,5 m³ nasledovne:**

- 1.30 Lekáreň/predsieň – 18,74 m² – 56,22 m³
- 1.31 Officína/lekáreň – 21,19 m² – 63,57 m³
- 1.32 Sklad – 19,37 m² – 58,11 m³
- 1.33 Laboratórium/sklad – 8,70 m² – 26,10 m³
- 1.34 Chodba – 9,88 m² – 29,64 m³
- 1.35 Predsienka – 1,50 m² – 4,5 m³
- 1.36 WC – lekáreň – 1,12 m² – 3,36 m³

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory špecifikované v bode 1. tohto článku (ďalej ako „predmet nájmu“) za účelom **prevádzkovanie lekárne**.
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že oboznámil nájomcu so stavom predmetu nájmu, že predmet nájmu sa nachádza stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania na základe tejto zmluvy.
4. Nájomca prehlasuje, že sa stavom predmetu nájmu oboznámil, že predmet nájmu je v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania, a že predmet nájmu v tomto stave bez výhrad preberá do svojho užívania.

II.

1. Nájom sa dojednáva od 1.10.2024 do 31.12.2029.
2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len za dohodnutým účelom, len za účelom **prevádzkovanie lekárne**.
3. K odovzdaniu a prevzatiu predmetu nájmu dôjde na základe preberacieho a odovzdacieho protokolu, ktorý bude spísaný v lehote troch kalendárnych dní odo dňa podpisu tejto zmluvy zmluvnými stranami.

III.

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za predmet nájmu vo výške 13,65 € za 1 m², teda spolu vo výške 963,96 € ročne – 80,33 € mesačne. Nájomné je splatné štvrťročne vopred a to vždy do 15. prvého mesiaca daného štvrťroka, za ktorý sa nájomné platí na základe faktúry vystavenej prenajímateľom obsahujúcej všetky náležitosti daňového dokladu. Nájomné je povinný platiť nájomca riadne a včas na základe vystavenej faktúry prenajímateľom na účet prenajímateľa vedený v Prima banke, IBAN: SK25 5600 0000 0009 0340 7004.

Výška nájomného sa každoročne mení o ŠÚ vykázanou infláciou predchádzajúceho roku, bude upravená Dodatkom k zmluve.

2. Náklady spojené s užívaním predmetu nájmu (elektrická energia, voda) je nájomca povinný uhrádzať osobitne a tieto náklady nie sú zahrnuté v sume nájomného, ktoré je uvedené v predchádzajúcom odseku tohto článku tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli na výške zálohových platieb za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov a ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu:
 - elektrina – 4,02 €/m²/rok, teda spolu 10,53 € - 0,88 €/mesiac
 - vodné a odpadová voda - 0,28 €/m²/rok, teda spolu 19,77 € - 1,65 €/mesiac
 - elektrina vlastná - podľa elektromeru

4. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s užívaním predmetu nájmu podľa reálnej spotreby na základe faktúry vystavenej dodávateľmi.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi štvrtročnými zálohovými platbami a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním prenajatých priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia, t.j. od 1.1. do 31.12. daného roka, si vzájomne vyúčtujú na základe vyúčtovania týchto nákladov.
6. Vyúčtované náklady doručí prenajímateľ nájomcovi, ktorý najneskôr do 30 dní uhradí vyúčtovaný rozdiel. Toto rovnako platí pre prenajímateľa v prípade preplatku, pokiaľ tento nebol zúčtovaný na prípadné nedoplatky záloh alebo prác vykonávaných v prospech nájomcu.

IV.

1. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do užívania alebo do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca je povinný prenajímateľa bezodkladne informovať o vzniku škody (prípadne poistnej udalosti).
3. Nájomca je povinný chrániť predmet nájmu pred poškodením, a nahradiť škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi porušením povinnosťami nájomcom mu vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zo všeobecne záväzného právneho predpisu.
4. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti nájomca zodpovedá za škody tým spôsobené a nemá nárok na náhradu škody, ktorá by mu inak prináležala z dôvodu nemožnosti alebo obmedzenia užívania predmetu nájmu pre jeho vady. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní prenajatých nebytových priestorov v rozsahu nutnom pre vykonanie opráv a údržby bez nároku na finančnú náhradu.
5. V zmysle § 687, ods. 2 Občianskeho zákonníka drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje § 5 a ďalšie Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z.
 - a) Drobnými opravami v byte súvisiacimi s jeho užívaním (ďalej len „drobné opravy“) sú opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré sú uvedené v prílohe tohto nariadenia.
 - b) Drobnými opravami sú aj opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré nie sú uvedené v prílohe tohto nariadenia, ak náklad na jednu opravu neprevýši sumu

6,64 eura. Ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv, ktoré spolu súvisia, je rozhodujúci súčet nákladov na všetky tieto opravy.

- c) Podrobné vymedzenie drobných opráv upravuje príloha č. 1 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorá tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy.
- d) Náklady spojené s bežnou údržbou bytu sú náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní (ďalej len „obvyklé udržiavacie náklady“), ako napríklad maľovanie, napúšťanie xylolitovej podlahy, drôtikovanie a pastovanie parkiet, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku (opravy a výmeny zámok a nátery).

V.

1. Nájom sa skončí:
 - a. dohodou zmluvných strán,
 - b. písomnou výpoveďou prenajímateľa, resp. nájomcu aj bez udania dôvodu
 - c. výpoveďou prenajímateľa pre omeškanie nájomcu s úhradou faktúr
 - d. odstúpením.
2. Prenajímateľ a nájomca sú oprávnení podľa bodu 1 písm. b) tohto článku tejto zmluvy vypovedať zmluvu bez udania dôvodu. Výpovedná doba je 1 mesiac a začína plynúť od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná.
3. Prenajímateľ je oprávnený podľa bodu 1 písm. c) vypovedať zmluvu pre omeškanie nájomcu s úhradou faktúr. Výpovedná doba je 1 mesiac, ktorá začína plynúť od 1. dňa nasledujúceho mesiaca po mesiaci, kedy bola výpoveď doručená druhej strane.
4. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda.
5. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu najneskôr v deň skončenia nájmu v stave takom, ako ho prebral od prenajímateľa, pričom všetky náklady potrebné k uvedeniu predmetu nájmu do pôvodného stavu znáša v celom rozsahu nájomca. O odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľ spíše zápisnicu v dvoch vyhotoveniach, ktorej jedno vyhotovenie odovzdá nájomcovi ako potvrdenie o odovzdaní premetu nájmu.

VI.

1. Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvné vzťahy medzi zmluvnými stranami riadia najmä príslušnými ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a subsidiárne ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

2. Prípadné spory nedorozumenia, ktoré vzniknú v súvislosti s plnením tejto zmluvy, sa budú zmluvné strany snažiť riešiť predovšetkým formou dohody. V prípade, že k dohode nedôjde, spory budú riešené na príslušnom súde Slovenskej republiky.
3. Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať číslovanými písomnými dodatkami, ktoré budú podpísané všetkými zmluvnými stranami.
4. Táto zmluva je spísaná v dvoch originálnych rovnopisoch pričom každá zo zmluvných strán obdrží jeden rovnopis.
5. Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni je zverejnenia podľa osobitného predpisu.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom riadne prečítali, jej obsahu, ktorý je prejavom ich slobodnej a vážnej vôle riadne a plne porozumeli, že táto zmluva je uzatvorená po vzájomnom dojednaní nie v tiesni a ani nie za inak nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Moči, dňa 01.10.2024

.....
Obec Moča
prenajímateľ

.....
PharmDr. Gabriela Fábry
nájomca

Príloha č. 1

Príloha č. 1 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z.
DROBNÉ OPRAVY V BYTE SÚVISIACE S JEHO UŽÍVANÍM
A. Sanitárne zariadenie:
1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievaka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pluvadla, konzol, vešiakov,
2. oprava, výmena výtokového ventilu - kohútika,
3. oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
4. oprava odpadového a prepadového ventilu,
5. oprava batérie,
6. oprava pevnej alebo hadicovej sprchy,
7. výmena tesnenia,
8. výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
9. oprava, výmena vešiakov, vaňových držiadiel,
10. oprava, výmena dvierok na obmurovanej vani,
11. oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
12. oprava, výmena popolníka, schránky na toaletný papier, výmena galeriek,
13. čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla,
14. oprava, výmena násosky splachovača, plavákovej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
15. zabrúsenie padákového sedla,
16. výmena tesnenia, prípadne kuželky na ventily,
17. oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,
18. oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.
B. Elektrické zariadenie:
1. oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok, zvončekového a signalizačného zariadenia, včítane tlačidla pri vchode, transformátora, zvončeka i miestnej batérie, ak patrí k bytu,
2. oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.
C. Kuchynské, izbové a kúpeľňové pece (na tuhé palivá):
1. vykonávanie ochranných náterov,
2. výmena roštu,
3. oprava, výmena ťahadla roštu, prípadne roštového lôžka,
4. vymazanie kúreniska peciarskou hlinou alebo šamotom,
5. oprava šamotového povrchu,
6. úprava, vymazanie a vyhladenie kúreniska,

7. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok na kostre pece a príslušenstva,
8. výmena plátov,
9. upevňovanie a oprava ochranných rámov,
10. oprava, výmena dvierok,
11. oprava, výmena popolníka,
12. výmena dymových rúr a kolien,
13. oprava, výmena regulátora ťahu,
14. vymazanie škár,
15. náhrada kruhových platničiek na izbových peciach,
16. výmena sludy,
17. oprava rúr na pečenie a plechov v kuchynskej peci,
18. oprava ohrievačov vody.
D. Plynové a elektrické sporáky a variče, plynové radiátory a prenosné plynové piecky:
1. oprava horákov,
2. oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu,
3. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok,
4. oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
5. oprava platničiek a rúry na pečenie,
6. výmena prírodného kábla alebo hadice,
7. výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie,
8. prečistenie plynovodných prívodiek od plynomeru k spotrebičom.
E. Ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické zásobníky:
1. oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov,
2. čistenie,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava výhrevnej patróny,
5. oprava termostatu.
F. Merače spotreby tepla:
oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.
G. Etážové kúrenie:
1. oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, tesnenia jednotlivých prírub,
2. oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava dvierok,

5. výmena roštu,
6. výmena dymových rúr,
7. tmelenie kotla okolo dvierok a plášťa,
8. vyčistenie kotla od sadzí a popola,
9. nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách.
H. Chladiace zariadenie:
1. výmena náplne na chladiace zmesi alebo oleje,
2. mazanie a čistenie motora a kompresora,
3. výmena tesnenia,
4. výmena rozbehového kondenzátora,
5. výmena hnacieho remeňa,
6. nastavenie termostatu,
7. oprava, výmena privodového kábla.
I. Kovanie a zámky:
oprava, výmena kľuky, olivy, štitka, tlačidla, prizmatického skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, zachytávačov roliet, západiek, závesov koľajničiek, kladiek, ventilácií, retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.
J. Okná a dvere:
1. tmelenie okien,
2. menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
3. zasklievanie jednotlivých okien,
4. menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov.
K. Podlahy:
1. oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m ² ,
2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt.
L. Rolety a žalúzie:
1. oprava, výmena navíjacieho mechanizmu,
2. oprava plátna,
3. výmena šnúry,
4. oprava drevenej zvinovacej rolety (žalúzie),
5. oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,
6. spojenie líšt, výmena pliešku,
7. oprava zámkov na nôžkových mrežiach alebo železných roletách,
8. výmena pier na železných roletách.

M. Domáce telefóny:
1. oprava, výmena telefónnej šnúry,
2. oprava, výmena mikrotelefónnej a slúchadlovej vložky,
3. nastavenie domáceho telefónu.