

NÁJOMNÁ ZMLUVA

o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb.
o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení

Prenajíateľ: **Obec HOLUMNICA**
Sídlo: 059 94 Holumnica 32
IČO: 00 326 186
DIČ: 2020697129
Bankové spoj.: 29528562/0200
IBAN: SK77 0200 0000 0000 2952 8562
Zastúpená: Jana Tureková- starostka obce

a

Nájomca: **Slofit, s.r.o.**
Sídlo: Tvarožnianska 8, 060 01 Kežmarok
IČO: 46 691 413
DIČ: 202 354 3137
DIČ DPH: SK202 354 3137
Bankové spoj.:3073676259/0200
IBAN: SK 18 0200 0000 0030 7367 6259
Štatutárny orgán: PharmDr. Matúš Slodičák – konateľ spoločnosti
Mgr. Katarína Slodičáková – konateľ spoločnosti

po vyhlásení, že sú spôsobilí na právne úkony a že tento právny úkon robia slobodne, zrozumiteľne, určito, vážne a v predpísanej forme, pričom ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená dňa 13.03.2015 uzatvárajú túto:

nájomnú zmluvu na prenájom nebytových priestorov /NP/

čl. I.

Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti súp. č. 130 nachádzajúcej sa v k. ú. Holumnica, postavenej na pozemku prac. KN-C č. 354/1 – zast. plochy a nádvoría o výmere 1518 m², vedenej na Okresnom úrade Kežmarok – katastrálnom odbore na LV č. 1.

čl. II.

Účel nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva výlučne nájomcovi do užívania nebytový priestor nachádzajúci sa v budove súp. č. 130 vyšpecifikovanej v čl. I. tejto zmluvy **za účelom prevádzky pobočky verejnej lekárne.**

2. Celková výmera podlahovej plochy nebytového priestoru je 70,40 m² podľa nákresu, ktorý je v prílohe tejto zmluvy – miestnosť č. 101, 102, 103, 104.
3. Okrem hlavných priestorov pre poskytovanie služieb pobočky lekárne ma nájomca právo užívať aj spoločné priestory nehnuteľnosti a to sú: vstup do budovy, spoločná chodba, WC – mužské, ženské.

čl. III.

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú - 20 rokov a to od 16.03.2015 do 16.03.2035.

čl. IV.

Nájomné a jeho splatnosť

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné.
2. Ročná výška nájomného je dohodnutá dohodu zmluvných strán vo výške 12,- € za 1 m² / ročne. Celková ročná výška nájomného predstavuje sumu 844,80 € (slovom osemstoštyridsaťštyri euro a 80 centov), ktoré je splatné polročne po uplynutí daného polroka na základe vystavenej faktúry prenajímateľom so 14 dňovou lehotou splatnosti a to pripísaním na účet prenajímateľa.
3. Z dôvodu, že nájomca sa zaviazal investovať do nehnuteľnosti sumu 4.000,- €, nájomné za obdobie až do úplného vyrovnania sa bude započítavať vždy na konci príslušného kalendárneho roku.
4. Výška nájomného bude nemenná po dobu 5 rokov. Po uplynutí 5 rokov má prenajímateľ právo zvýšiť nájomné o súčet výšky inflácie za posledných 5 rokov, ktorá bude oficiálne určená príslušnou inštitúciou (Štatistickým úradom SR). Prenajímateľ oznámi takéto zvýšenie nájomného nájomcovi písomne.
5. Okrem dohodnutého nájomného je nájomca povinný pravidelne mesačne poukazovať na účet prenajímateľa preddavky spojené s nákladmi na užívanie nebytových priestorov.
6. Výška preddavkov je po dohode zmluvných strán v sume 200,- € mesačne. Túto zálohovú platbu je nájomca povinný poukazovať na účet prenajímateľa vždy do posledného dňa v danom mesiaci.
7. Náklady spojené s užívaním nebytových priestorov zahŕňajú: vodné a stočné, spotreba elektrickej energie, vykurovanie NP, odvoz TKO, upratovanie spoločných priestorov, bezpečnostné revízie.
8. Prenajímateľ sa zaväzuje vyhotoviť a doručiť nájomcovi vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním spoločných priestorov do 31.1. nasledujúceho roku. Skutočná výška nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov sa vypočíta pomerne podľa prenajatej podlahovej plochy.
9. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. , príp. preplatok je prenajímateľ povinný poukázať na účet nájomcu v lehote do 15 dní od doručenia vyúčtovania.

čl. V.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Nájomca sa pred podpísaním tejto nájomnej zmluvy oboznámil so stavom prenajatých nebytových priestorov. Berie na vedomie, že v prenajatých nebytových priestoroch

- bude nevyhnutné vykonať stavebné úpravy za účelom sprevádzkovania predmetu nájmu.
2. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že z dôvodu potreby nevyhnutných stavebných úprav, ktoré sú potrebné pre sprevádzkovanie lekárne, je nájomca oprávnený na vlastné náklady vykonať nevyhnutné opravy, ktoré nesmú prekročiť sumu 4.000,- €. Rozsah plánovaných prác a ich cenovú kalkuláciu je nájomca povinný písomne predložiť prenajímateľovi na odsúhlasenie. Po vykonaní a odovzdaní prác v príslušnom kalendárnom roku a ich zaúčtovaní sa suma investícií zo strany nájomcu započíta s nájomným v zmysle čl. IV.2. K započítaniu týchto pohľadávok dôjde vždy k 31.12. daného kalendárneho roku.
 3. Nájomca je oprávnený vykonať stavebné úpravy alebo iné zmeny v NB len so súhlasom prenajímateľa.
 4. Nájomca je povinný užívať NP len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby.
 5. Nájomca je povinný užívať NP riadne a zabezpečiť, aby prevádzkovanie činnosti, na ktorú sa NP prenajal, nebol rušený pokoj a poriadok.
 6. Nájomca je povinný starať sa o údržbu NP, hradí a vykonáva alebo zabezpečuje vykonanie týchto prác: práce spojené s bežnou prevádzkou, opravy alebo výmeny zámkov, vypínačov, žiaroviek.
 7. Nájomca je povinný zabezpečiť poučenie svojich zamestnancov o dodržiavaní protipožiarnej ochrany a BOZP.
 8. Prenechať NP do podnájmu tretích osôb môže nájomca len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
 9. Nájomca má právo neobmedzeného vstupu do nehnuteľnosti, kde NP nachádza.
 10. V prípade spôsobenia škody na zariadeniach a tovare nachádzajúce sa v NP a to vlámaním, živelnou pohromou alebo iným spôsobom, prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za vzniknutú škodu a preto je v záujme nájomcu, aby si zariadenia a tovar v jeho vlastníctve poistil osobitnou zmluvou.

čl. VI.

Ukončenie nájmu

1. Nájom sa skončí písomnou dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou.
2. Vypovedať zmluvu o nájme môžu obe zmluvné strany len z dôvodov uvedených v čl. VI. odseku 3 a 4. tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu o nájme:
 - a) nájomca užíva NP v rozpore s touto zmluvou,
 - b) nájomca mešká so zaplatením nájomného o viac ako 30 dní,
 - c) nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje poriadok,
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať NP,
 - e) nájomca prenechá NP do podnájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca môže vypovedať zmluvu o nájme:
 - bez udania dôvodu alebo ak:
 - a) sa NP priestor stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - b) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zo zákona.
5. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

6. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi uvoľnený NP v stave, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé po riadnom užívaní a údržbe.
7. V prípade skončenia nájmu výpoveďou zo strany prenajímateľa z dôvodu uvedeného v čl. VI. ods. 3 písm. d) alebo výpoveďou zo strany nájomcu z dôvodov uvedených v čl. VI. ods. 4 písm. a) b) tejto zmluvy je prenajímateľ povinný doplatiť nájomcovi nesplatenú časť investícií do NP a to v lehote do 30 dní od skončenia nájmu.
8. V prípade skončenia nájmu výpoveďou zo strany nájomcu a to bez udania dôvodu alebo výpoveďou zo strany prenajímateľa z dôvodov uvedených v čl. VI. ods. 3 písm. a) b) c) e) tejto zmluvy, nájomca nemá nárok na nesplatenú časť investícií, ktoré vložil do NP.

čl. VII.

Záverečné ustanovenia

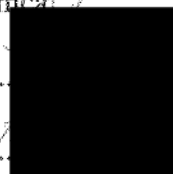
1. Zmeny a doplnky k tejto zmluve možno robiť iba písomne po obojstrannej dohode všetkých zmluvných strán formou písomného dodatku.
2. Táto zmluva bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach – po jednom vyhotovení pre prenajímateľa a nájomcu.
3. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že si obsah tejto zmluvy pred jej podpísaním prečítali a na znak súhlase s jej obsahom ju dobrovoľne, určite, vážne a bez akéhokoľvek nátlaku či tiesne dnešného dňa podpísali.
4. Schválené Obecným zastupiteľstvom v obci Holumnica dňa 09.03.2015 pod č. uznesenia 36/2015
5. Nájomná zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania.

V Holumnici, 13.03.2015

Prenajímateľ



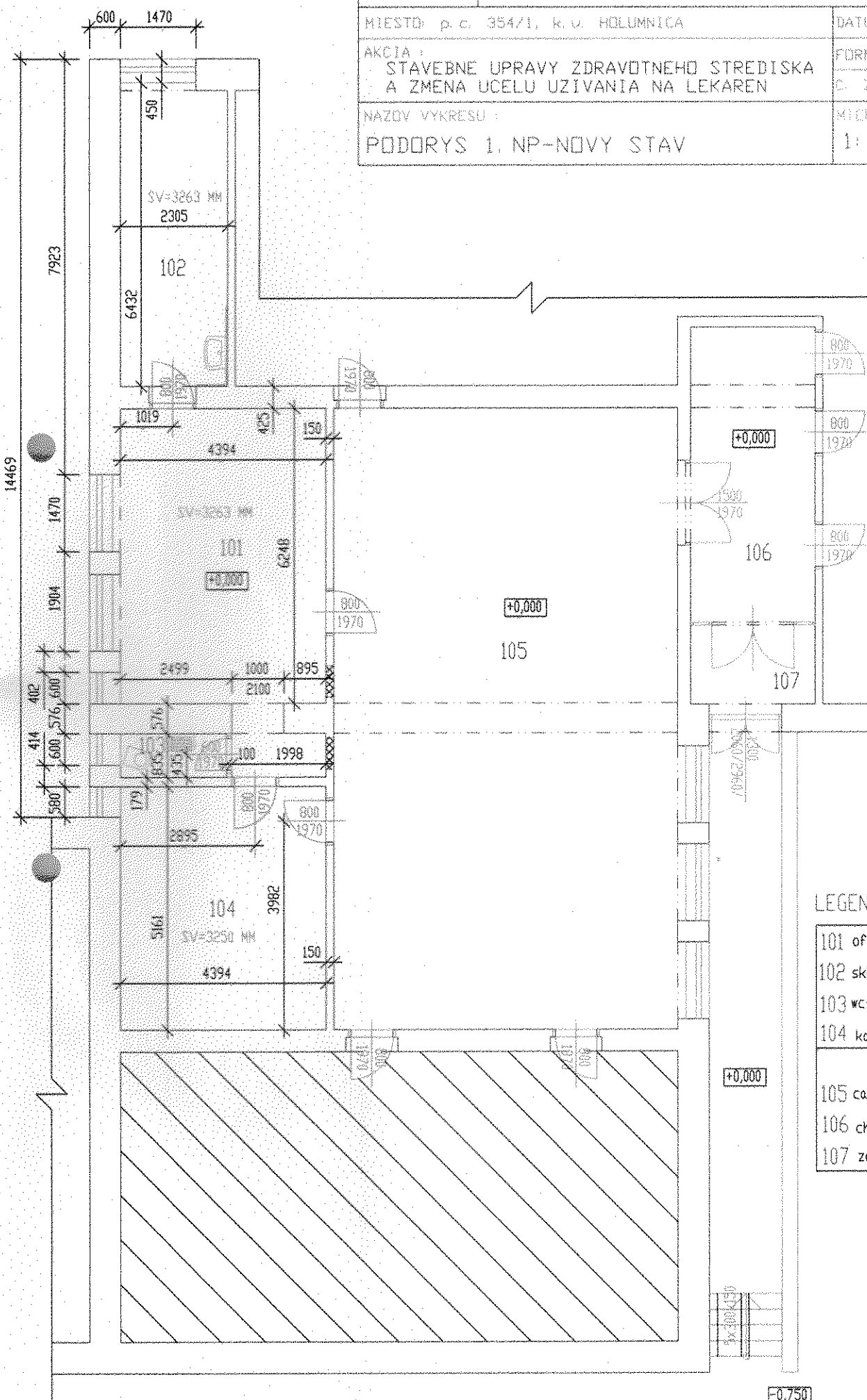
Nájomca



KAT

DIČKOVÁ

INVESTOR	SLDFTI, s.r.o., Tvarozníanská 8, Kezmarok, IČO: 46 691 413		
ZODP. PROJEKT	ING. STEFAN VILGA		
MIESTO	p.č. 354/1, k.v. HOLUMNICA	DATUM	2/2015
AKCIA	STAVEBNE UPRAVY ZDRAVOTNEHO STREDISKA A ZMENA UCELU UZIVANIA NA LEKAREN	FORMAT	1 x A4
NAZOV VYKRESU	PODORYS 1. NP-NOVY STAV	C. ZAKAZKY	99 -
		MIETKA	C. VYKRESU
		1: 100	4



LEGENDA MIESTNOSTÍ:

101	oficina	30,54 m ²	PVC
102	sklad	15,09 m ²	PVC
103	wc+upratovacka	2,11 m ²	DLAZBA
104	kancelaria	22,66 m ²	PVC
		<u>Σ 70,40 m²</u>	
105	cakaren	78,39 m ²	PVC
106	chodba	13,32 m ²	PVC
107	zadverie	3,60 m ²	PVC