

**Zmluva o nájme nebytových priestorov
a o užívaní príslušných komunikácií a plôch**
(ďalej len ako „nájomná zmluva“)

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

1. **Obec Ipeľský Sokolec**
Ipeľský Sokolec 119
935 75 Ipeľský Sokolec
IČO: 307 092
DIČ: 2021020683
Zastúpená: Mgr. Arnold Ozsvald, starosta obce
Bankové spojenie: VÚB, a.s., pobočka Levice
Č. účtu: 26524152/0200

(ďalej len prenajímateľ)

2. **LAUDANUM Nitra, s.r.o.**
Cabanova 4
Nitra
IČO : 36710679
v zastúpení Mgr. Idou Zuckerovou
konateľkou spoločnosti
Bankové spojenie: Tatrabanka, a.s.
Č. účtu: 262 1148605/1100

(ďalej len „nájomca“)

uzavreli v súlade s vyššie citovanými právnymi predpismi túto zmluvu o nájme nebytových priestorov:

čl. I
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Ipeľský Sokolec, zapísaných na LV č. 1, vedenom Katastrálnym úradom v Nitre, Správou katastra Levice pod parc. č. 329/6, ako zastavaná plocha s budovou súpisné číslo 257.
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce v obci Ipeľský Sokolec, špecifikovanej v čl. I.1. celkovou plochou 101 m².

3. Touto zmluvou prenajímateľ za odplatu prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie predmet nájmu. Prenajímateľ zároveň umožňuje nájomcovi užívať prístupové komunikácie prechádzajúce cez prenajímateľove pozemky a parkovacie plochy prináležiace k stavbe prenajímateľa (ďalej tiež len ako „komunikácie“) a to v rozsahu nájomcovej prevádzkovej doby.
4. Nájomca sa za užívanie predmetu nájmu a za užívanie komunikácií zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné ako aj zmluvne dohodnuté platby za služby s nájmom spojené.

Čl. 2 Účel nájmu

1. Nebytové priestory sa budú užívať ako **l e k á r e ň**.

Čl. 3 Nájomné a služby spojené s nájmom nebytových priestorov

1. Nájomné

Zmluvné strany sa dohodli na ročnom nájmomnom bez zálohy na kúrenie 1.200,- €.

Mesačná záloha za nájom činí :	100,- €
Mesačná záloha na kúrenie:	60,- €
Spolu mesačná záloha :	160,- €

2. Úhrada služieb spojených s nájmom.

Náklady na odvoz tuhého komunálneho odpadu, výkony spojov, spotrebu elektrickej energie, ako aj všetky ďalšie poplatky súvisiace s prevádzkovaním horeuvedenej činnosti je povinný nájomca hradiť z vlastných prostriedkov priamo príslušným dodávateľom.

Do nájomného nie sú zahrnuté náklady na kúrenie, vývoz fekálií a vývoz smetí. Tieto bude nájomca platiť na základe vyúčtovacej faktúry zo strany prenajímateľa.

Záloha na elektrickú energiu sa bude platiť mesačne ako je to hore uvedené .

3. Nájomné sa platí mesačne vopred. Výška mesačného nájomného 160,- € sa bude uhrádzať do 10. dňa príslušného mesiaca.
4. Nájomca zaplatí nájmomné bezhotovostne – prevodným príkazom na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, resp. v hotovosti, bez vyzvania prenajímateľa.

Čl. 4. **Doba nájmu**

1. Nájom podľa tejto zmluvy sa dojednáva na dobu neurčitú, s účinnosťou od 1.7.2011.
2. Nájom dojednaný touto zmluvou sa skončí:
 - a) Písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) Odôvodnenou písomnou výpoveďou (v súlade s ods. 3 alebo 4 tohto článku) ktorejkoľvek zo zmluvných strán s trojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane, s výnimkou stanovenou v ods. 5 tohto článku,
 - c) Odstúpením nájomcu od nájomnej zmluvy v prípade, ak prenajímateľ hrubo porušuje ustanovenia nájomnej zmluvy a to napr., že napriek písomnému upozorneniu nájomcu bezodkladne neodstráni vady predmetu nájmu, ktoré je povinný odstrániť.
3. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu, ak:
 - a) Nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
 - b) Nájomca o viac ako tri po sebe nasledujúce mesiace mešká s platením nájomného alebo úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu,
 - c) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu alebo s jeho súhlasom doň vstupujú, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj a poriadok, alebo nedodržia bezpečnostné alebo iné predpisy a záväzné normy,
 - d) Nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
 - e) ak nájomca vykonal stavebné úpravy, na ktoré nemal predchádzajúci súhlas prenajímateľa.
4. Nájomca môže vypovedať zmluvu:
 - a) Ak stratí spôsobilosť na činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal, resp. jeho oprávnenie na túto činnosť bude zrušené
 - b) Ak prenajímateľ porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy alebo ak sa predmet nájmu stane hoci dočasne nespôsobilým na prenájom.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca môže zmluvu ukončiť aj na základe písomnej výpovede bez uvedenia dôvodu. V takom prípade je výpovedná lehota trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.
6. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Čl. 5 Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ je povinný:

- a) Odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie; o odovzdaní predmetu nájmu bude vyhotovený písomný protokol,
- b) Zabezpečiť udržiavanie predmetu nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie, aj s poukazom na všeobecne – záväzné právne predpisy, upravujúce bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci a požiaru ochranu objektu, v ktorom sa nebytové priestory nachádzajú
- c) Zabezpečiť vykonanie opráv na predmete nájmu, na vykonanie ktorých je povinný, bez zbytočného odkladu po tom, čo sa o ich potrebe dozvedel,
- d) Vykonať odstránenie závad predmetu nájmu, ktorých náklady prevyšujú 500,- € na vlastné náklady,

2. Nájomca je oprávnený:

- a) Užívať predmet nájmu v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve,
- b) Užívať aj spoločné priestory v budove opísanej v čl. 1 ods. 1, ktorými sú schodišťa a chodby, a to v rozsahu nevyhnutnom pre užívanie predmetu nájmu,
- c) Umiestniť na priečelí budovy opísanej v čl. 1 ods. 1 tejto zmluvy tabuľu s označením lekárne.
- d) Na vlastné náklady vybaviť nebytové priestory v súlade s platnými predpismi na vykonávanie lekárenskej činnosti.

3. Nájomca je povinný:

- a) Platiť nájomné a úhradu za služby spojené s nájmom,
- b) Uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu; najmä je povinný na vlastné náklady vykonávať opravy, ktorých náklady neprevyšujú 500,- €,
- c) Bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi škodu vzniknutú na predmete nájmu, najmä v prípade vlámania a vandalizmu,
- d) Bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi potrebu opráv, ktorých náklady prevyšujú 100,- € (ak súvisia s poruchami stavebnej konštrukcie, rozvodov elektrickej energie, vody, kanalizácie) a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv,
- e) Zabezpečovať a vykonávať protipožiaru ochranu podľa platných zákonov, vyhlášok a súvisiacich predpisov, ako aj príslušných STN v oblasti protipožiarnej ochrany, a to v rozsahu vzťahujúcom sa na neho z titulu nájmu nebytových priestorov a úzko spolupracovať prenajíateľom vo veciach protipožiarnej ochrany, ktorá je uložená platnými zákonmi, vyhláškami a súvisiacimi predpismi (za predpokladu, že nie je požiaru ochrana prenajíateľom už zabezpečená)
- f) Dodržiavať všetky platné predpisy v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (BOZP) v rozsahu vzťahujúcom sa na neho z titulu nájmu nebytových priestorov a plniť z nich vyplývajúce príkazy, zákazy a pokyny.

Čl. 6
Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že zaplatením sa na účely tejto zmluvy rozumie zadanie platobného príkazu nájomcom jeho peňažnému ústavu na uhradenie príslušnej sumy v prospech účtu prenajímateľa.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami, s účinnosťou od 1.7.2011, ak sa zmluvné strany písomným dodatkom nedohodnú na skoršej účinnosti zmluvy.
3. Zmluva sa môže meniť alebo zrušiť iba dohodou strán v písomnej forme.
4. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, po dvoch pre každú zmluvnú stranu.
5. Zmluvné strany si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak slobodného a vážneho súhlasu s jej obsahom pripájajú svoje podpisy.

V Ipeľskom Sokolci, dňa 28.6.2011

za nájomcu:

Mgr. Ida Zuckerová

za prenajímateľa:

Mgr. Arnold Ozsvald
starosta obce