

Zmluva

o nájme nebytových priestorov

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

/ďalej len „Zmluva“/

Článok I

Zmluvné strany

Prenajímateľ :	Obec Hrochot'
so sídlom :	Námestie Andreja Sládkoviča 343/1, 976 37 Hrochot'
IČO:	00 313 475
DIČ:	2021115855
V zastúpení:	Bc. Marian Mazúch, starosta
číslo účtu v tvare IBAN:	SK47 5600 0000 0012 0261 3002

(ďalej aj len ako „prenajímateľ“)

Nájomca :	European Healthcare Company s.r.o.
so sídlom :	Horná Strieborná 7, 974 01 Banská Bystrica
IČO:	51 278 821
DIČ:	2120663138
IČ DPH:	SK2120663138
V mene spoločnosti koná:	Michal Kubíni, konateľ
Spoločnosť zapísaná v obch. registri Okresného súdu B. Bystrica, odd. Sro, vl. č. 33394/S	

(ďalej aj len ako „nájomca“)

(Prenajímateľ a nájomca ďalej spolu aj len ako „zmluvné strany“).

Článok II

Všeobecné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa na základe tejto Zmluvy dohodli na podmienkach prenechania nebytových priestorov do užívania. Prenajímateľ je v danom prípade výlučným vlastníkom predmetu nájmu špecifikovaného v čl. III tejto Zmluvy, v dôsledku čoho uzatvára s nájomcom túto Zmluvu o nájme.

Článok III

Predmet nájmu

1. Predmetom tejto Zmluvy je nájom nebytového priestoru o celkovej výmere 99 m² s označením 1. NP kancelária-denná miestnosť, chodba s vyrovnávacím schodiskom, 2x sklad, WC, laboratórium, archív, upratovačka, nachádzajúce sa v stavbe Lekárne, súp. číslo 713, orient. číslo 106, popis stavby – lekáreň, katastrálne územie Hrochot', stojacej na parcele KN C 450/3 nachádzajúcej sa na Hlavnej ulici v obci Hrochot', zapísanej na LV č. 425 (ďalej len „predmet nájmu“).

Článok IV

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ na základe tejto Zmluvy prenecháva nájomcovi predmet nájmu tak, ako je označený v čl. III tejto zmluvy do nájmu a zaväzuje sa plniť všetky povinnosti stanovené touto Zmluvou a platnými právnymi predpismi, a to za podmienok ďalej uvedených v tejto Zmluve.
2. Nájomca sa na základe tejto Zmluvy zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnutú cenu nájmu vo výške a za podmienok uvedených v tejto Zmluve a plniť všetky povinnosti stanovené touto Zmluvou a platnými právnymi predpismi.

Článok V

Účel nájmu

1. Nájomca je povinný využívať predmet nájmu výlučne pre potreby výkonu lekárenskej starostlivosti vo verejnej lekárni.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu na dohodnutý účel riadnym spôsobom.

Článok VI

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie na dohodnutý účel nájmu. Prevzatie predmetu nájmu, vrátane jeho stavu, počtu odovzdaných kľúčov a iných skutočností, ak na ich zaznamenanie bude jedna zo zmluvných strán trvať, bude zaznamenané v zápisnici, ktoré podpíšu obe zmluvné strany. V prípade, ak bude niektorú zo zmluvných strán zastupovať splnomocnený zástupca, bude písomná plná moc tvoriť prílohu uvedenej zápisnice.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu v súlade s dohodnutým účelom nájmu po celú dobu jeho trvania.
3. Prenajímateľ alebo ním splnomocnená osoba je oprávnená, v sprievode nájomcu alebo ním splnomocnenej osoby, vstupovať do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu stanovených v tejto Zmluve alebo v platných právnych predpisoch. O vykonaní kontroly musí byť nájomca vopred upovedomený, minimálne však dva dni pred plánovaným dňom kontroly. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je vo výnimočných prípadoch oprávnená vstúpiť do predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho upovedomenia nájomcu, a to najmä v prípade, ak to vyžaduje náhle vzniknutý havarijný stav alebo iná skutočnosť, v dôsledku ktorej bezprostredne hrozí prenajímateľovi, nájomcovi alebo tretej osobe vznik škody. O takomto vstupe do predmetu nájmu musí byť nájomca upovedomený ihneď ako to bude možné.
4. Poistenie vecí, ktoré do predmetu nájmu vniesol nájomca alebo osoby, ktoré sa tam zdržujú s jeho súhlasom, si zabezpečuje nájomca.

Článok VII

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou a platnými právnymi predpismi a správať sa tak, aby v/na predmete nájmu nevznikla škoda.
2. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v predmete nájmu sám, alebo tí, ktorí sa v predmete nájmu zdržiavajú s jeho súhlasom. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť sám, resp. zabezpečiť ich odstránenie tretími osobami a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov.
3. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi alebo ním poverenej osobe vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu stanovených v tejto Zmluve alebo v platných právnych predpisoch.
4. Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté v/na predmete nájmu, ktoré vznikli zavineným konaním alebo opomenutím nájomcu, jeho zamestnancov a osôb, ktoré sa s vedomím nájomcu v predmete nájmu zdržujú a je povinný nahradiť prenajímateľovi takto spôsobenú škodu.
5. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti, ktoré vyplývajú so všeobecne záväzných technických, ekologických, bezpečnostných a protipožiarnych predpisov. V prípade ich nedodržania zodpovedá za škodu spôsobenú ich porušením.
6. Nájomca sa zaväzuje upovedomiť prenajímateľa o všetkých zmenách, ktoré boli o ňom zapísané v príslušnom registri, v ktorom je nájomca evidovaný, a to najneskôr do 30 dní odo dňa povolenia zápisu týchto zmien.

Článok VIII

Stavebné a iné úpravy

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že predmet nájmu je spôsobilý na dohodnuté užívanie.
2. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi, alebo osobe ním určenej v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
3. Stavebné úpravy priestorov je nájomca oprávnený vykonať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok IX

Bezpečnostné opatrenia

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, platnými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky.

2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu tak, aby bola zabezpečená ochrana predmetu nájmu a tiež životy a zdravie osôb zdržujúcich sa v predmete nájmu alebo v jeho blízkosti.
3. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO (bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci a požiarňa ochrana), z nariadení vlády SR a vyhlášok MPSVaR SR, SÚBP, v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom predmete nájmu a nesie za ne v plnej miere zodpovednosť. Nájomca je povinný zabezpečiť školenia svojich zamestnancov z právnych a ostatných predpisov na zaistenie BOZP v rozsahu vykonávaných činností, lekárske prehliadky, vybavenie s OOPP, oboznámenie s ohrozeniami – rizikami, atď. Nájomca zodpovedá za to, že práce, resp. činnosti na ktoré je potrebné oprávnenie podľa osobitných predpisov, budú vykonávať len osoby, ktoré majú platný príslušný doklad.
4. Nájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v predmete nájmu, je povinný zabezpečiť ich predpísané odborné prehliadky a skúšky ako aj odstránenie závad v nich uvedených. Nájomca sa zaväzuje, že bude používať v predmete nájmu len prístroje a zariadenia (spotrebiče), ktoré majú certifikát, resp. preukázanú zhodu podľa osobitných predpisov.

Článok X

Cena nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnej cene nájmu za predmet nájmu: za nebytové priestory uvedené v článku III. tejto zmluvy 1,66 Eur/ m s DPH za kalendárny mesiac, so splatnosťou nájomného vždy do 15 dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, za ktorý sa nájom platí.
2. V cene nájmu nie sú zahrnuté náklady na spotrebu elektrickej energie a vody a kúrenia. Prenajímateľ nájomcovi vyfakturuje náklady na spotrebu elektrickej energie, vodu a kúrenia nasledovne:
Elektrická energia – náklady na elektrickú energiu budú vyúčtované na základe hodnôt z podružného meradla určeného pre predmet nájmu.
Kúrenie – náklady na kúrenie budú vyúčtované pomerne. Pomer m² vykurovanej plochy predmetu nájmu k celkovej vykurovanej ploche celého objektu.
Voda – náklady na vodu budú vyúčtované na základe hodnôt z podružného meradla určeného pre predmet nájmu.
3. V cene nájmu nie sú zahrnuté náklady na prevádzku žumpy. Prenajímateľ nájomcovi vyfakturuje náklady na prevádzku žumpy a to tak, že:
 - podiel počtu sociálnych zariadení lekárne pripojených na žumpu k celkovému počtu sociálnych zariadení pripojených na rovnakú žumpu, vynásobený celou fakturovanou sumou za prevádzku žumpy.
4. Nájomné bude vo výške 164,34 EUR s DPH mesačne, ktoré nájomca uhradí na číslo účtu uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
5. Na každý nasledujúci rok trvania nájomného pomeru bude výška nájomného prehodnotená v nadväznosti na index rastu materiálových a iných nákladov, cenového, daňového a legislatívneho vývoja. Na zmeny cien a materiálových nákladov do plus-mínus 5 % sa nebude prihliadať. Prehodnotenie bude vykonané vždy k 31.12. kalendárneho roka.

6. V prípade, že nedôjde k dohode o určení nájomného na budúci kalendárny rok, má sa za to, že došlo k dohode o rozviazaní nájomného pomeru založeného touto zmluvou, a to ku dňu 31.1. kalendárneho roka, na ktorý nebolo nájomné dohodnuté (prehodnotené).

Článok XI

Platobné podmienky

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi cenu nájmu mesačne. Všetky platby nájomca platí na základe splátkového kalendára, ktorý mu prenajímateľ vystaví osobitne dodatkom k Zmluve vždy na každý nasledujúci kalendárny rok.

Článok XII

Trvanie nájmu a jeho skončenie

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, a to odo dňa 01.06.2022.
2. Platnosť tejto Zmluvy sa okrem prípadov upravených zákonom a touto Zmluvou končí :
 - a. dohodou zmluvných strán,
 - b. písomnou výpoveďou zo strany nájomcu s tým, že výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

Článok XIII

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Právne pomery touto Zmluvou neupravené na spravujú ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a iných platných právnych predpisov Slovenskej republiky.
2. Ak je niektoré ustanovenie tejto Zmluvy neplatné alebo sa takým stane, nemá to vplyv na ostatné ustanovenia Zmluvy. Namiesto takéhoto ustanovenia sa použije ustanovenie platných právnych predpisov zodpovedajúce účelu tejto Zmluvy, ktoré nahradí jej neplatné ustanovenie.
3. Zmeny a dodatky k Zmluve musia mať písomnú formu.
4. Nájom podľa tejto zmluvy bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva č. 228/2022, ktoré sa konalo dňa 10.03. 2022
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania Zmluvnými stranami.
6. Zmluva nadobudne účinnosť vzhľadom na právne postavenie prenajímateľa (obec) dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa ako povinnej osoby (§ 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v platnom znení v spojení s § 5a ods. 6 a ods. 9 zákona č. 211/2000 Z.z. v platnom znení). Zmluvné strany so zverejnením zmluvy podľa predchádzajúcej vety súhlasia.

7. Prenajímateľ ako vlastník nebytových priestorov týmto dáva súhlas nájomcovi, aby adresu nebytového priestoru, ktorá je predmetom nájmu a predmetom tejto zmluvy zapísal ako sídlo spoločnosti nájomcu do obchodného registra, živnostenského registra, alebo inej evidencie ustanovenej osobitným zákonom.
8. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jeden rovnopis.
9. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto Zmluva bola uzavretá vážne, zrozumiteľne a určite, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, pred podpisom si ju prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu ju podpísali.

V Hrochoti, dňa

Bc. Marian Mazúch
starosta
prenajímateľ

Michal Kubíni
konateľ
nájomca