

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“) medzi:

I. ZMLUVNÉ STRANY

PRENAJÍMATEĽ:

Názov obce: **Obec Zákamenné**
Sídlo: Námestie J. Vojtaššáka 1002/12, 029 56 Zákamenné
Zastúpená: Mgr. Peter Klimčík, starosta obce
IČO: 00 315 001
DIČ: 2020573984
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a. s., pobočka Námestovo
IBAN: SK62 0200 0000 0000 1842 2332
BIC: SUBASKBX
(ďalej len „Prenajímateľ“)

NÁJOMCA:

Obchodné meno: **Novo Pharma, s. r. o.**
Sídlo: Zákamenné 55, 029 56 Zákamenné
IČO: 54 483 174
DIČ: 2121729973
Zápis v Obchodnom registri: Okresný súd Žilina, oddiel: Sro, vložka č.: 79429/L
Štatutárny orgán: PharmDr. Božena Novocká, konateľ
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
IBAN: SK12 0200 0000 0046 0301 4354
(ďalej len „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca spolu ďalej aj ako „Zmluvné strany“)

II. PREDMET A ÚČEL NÁJMU SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJMOM

1. Predmetom tejto Zmluvy je záväzok Prenajímateľa prenechať na dočasné užívanie Nájomcovi predmet nájmu a záväzok Nájomcu za to Prenajímateľovi zaplatiť dohodnuté nájomné a úhradu za poskytované služby (resp. za služby spojené s nájmom).
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory bližšie popísané v bode 4 tohto článku Zmluvy, ktoré sa nachádzajú sa v budove zdravotného strediska, Ulica Podkamenné, súpisné číslo 55/22, ktorej vlastníkom je Obec Zákamenné. Budova je postavená na parcele C-KN č. 1010 - zast. plochy a nádvoría o výmere 536 m², k. ú. Zákamenné, zapísanej na liste vlastníctva č. 1490, ktorý je vedený na katastrálnom odbore Okresného úradu Námestovo, okres Námestovo, obec Zákamenné (ďalej ako „**Nebytové priestory**“).
3. Nájomca bude Nebytové priestory využívať za účelom zriadenia a prevádzkovania verejnej lekárne v zmysle zákona č. 362/2011 Z.z. o liekoch a zdravotníckych pomôckach a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
4. Nájomca je oprávnený užívať nasledovné Nebytové priestory:

a) príjem liečiv	17,61 m ²
b) sklad HVL P	14,79 m ²
c) galenické laboratórium	12,15 m ²
d) chodba	6,23 m ²
e) umyvárka	2,66 m ²
f) šatňa	1,22 m ²

g) chodba	4,46 m ²
h) kancelária	12,72 m ²
i) expedičná miestnosť	24,72 m ²
j) čakáreň	6,08 m ²
k) zádverie	10,03 m ²
l) WC	3,02 m ²

Spolu **115,69 m²**

5. Prenajímateľ poskytne Nájomcovi za úhradu tieto služby:
- dodávku tepla a teplej úžitkovej vody do prenajatých priestorov,
 - dodávku elektrickej energie,
 - stočné.

III. VÝŠKA, SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO A SPÔSOB JEHO PLATENIA VÝŠKA, SPLATNOSŤ ZÁLOH ZA POSKYTOVANÉ SLUŽBY A SPÔSOB ICH PLATENIA

1. Výška nájomného za nebytové priestory bola stanovená dohodou zmluvných strán na základe zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách, v znení neskorších predpisov, nasledovne

Nebytový priestor	Celková plocha	€/m ²	Nájomné
Miestnosti v bode a, b, d, e, f, g	46,97 m ²	X 9,75 €/m ²	= 457,96 €
Miestnosti v bode c, h, i, j	55,67 m ²	X 11,20 €/m ²	= 623,50 €
Miestnosti v bode k, l	13,05 m ²	X 5,68 €/m ²	= 74,12 €
Ročný nájom			1.155,58 €

2. Zálohová cena za poskytnuté služby:

a) Dodávka tepla a teplej úžitkovej vody: -vykurované celkom 115,69 m ² x 33,96 €/m ²	3.928,83 €
b) predpokladané náklady na elektrickú energiu:	920,00 €
c) stočné predpoklad	78,35 €
Ročná zálohová platba za služby	4.927,18 €

Celkom ročná zálohová platba za nájom a služby **6 082,76 €**

3. Nájomca sa zaväzuje úhradu nájomného za Nebytové priestory a úhradu zálohy za poskytované služby poukazovať v štvrťročných splátkach, vo výške 288,90 € za nájomné a 1231,80 € ako zálohu za poskytované služby, spolu sumu 1520,70 € do 20-tého dňa príslušného štvrťroka, pričom posledná splátka ku dňu 20.12 bude vo výške 1520,66 € na účet Prenajímateľa. Zálohové platby za poskytované služby budú vy účtované do 31. 5. nasledujúceho roka v zmysle platných predpisov. Nedoplatok z vyúčtovania sa nájomca zaväzuje zaplatiť. Ak Nájomca nezaplatí nájomné alebo zálohu za poskytované služby, alebo nedoplatok z vyúčtovania záloh za poskytované služby riadne a včas, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi úrok z omeškania, a to 0,05 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.
4. Za obdobie odo Dňa začatia nájmu do uplynutia príslušného kalendárneho roku, v ktorom Deň začatia nájmu nastal, sa príslušná suma nájmu ako aj príslušná suma zálohovej platby za služby vypočítá alikvotne.

IV. DEŇ ZAČATIA NÁJMU A DOBA TRVANIA NÁJMU

- Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi Nebytové priestory uvedené v článku II. tejto Zmluvy na dobu určitú, a to na obdobie desiatich (10) rokov odo Dňa začatia nájmu.
- Za Deň začatia nájmu bude považovaný deň, ktorý bude v rozhodnutí príslušného samosprávneho kraja ako príslušného orgánu na vydávanie povolenia uvedený ako deň začatia činnosti verejnej lekárne za účelom poskytovania lekárenskej starostlivosti zo strany Nájomcu v nebytových

priestoroch Prenajímateľa (v texte ako „Deň začatia nájmu“). Nájomca sa zaväzuje v primeranej lehote písomne oznámiť Prenajímateľovi, že získal povolenie na prevádzkovanie činnosti verejnej lekárne v Nebytových priestoroch Prenajímateľa, ako aj dátum, od ktorého je oprávnený činnosť verejnej lekárne vykonávať, pričom je povinný tieto skutočnosti Prenajímateľovi riadne preukázať kópiou rozhodnutia príslušného samosprávneho kraja, ktorým sa vykonávanie činnosti verejnej lekárne zo strany Nájomcu povoľuje.

3. Odo Dňa začatia nájmu sa Prenajímateľ zaväzuje Nebytové priestory prenechať Nájomcovi na dohodnuté užívanie a Nájomca sa odo Dňa začatia nájmu zaväzuje Prenajímateľovi platiť dohodnuté nájomné a úhradu za poskytované služby

V. UKONČENIE ZMLUVY

1. Nájomnú zmluvu je možné skončiť len písomne, a to nasledovne:
 - a) dohodou zmluvných strán ku dohodnutému dňu,
 - b) výpoveďou z dôvodov podľa § 9 ods. 2 alebo ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov, pričom výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane
 - c) odstúpením od zmluvy z dôvodu ustanoveného v zákone alebo dôvodu dohodnutého medzi zmluvnými stranami, ktorým je:
 - ak je Nájomca v omeškaní so zaplatením nájomného alebo záloh za poskytnuté služby viac ako jeden mesiac,
 - ak aj po písomnom upozornení Prenajímateľa poškodzuje Nebytové priestory alebo budovu, v ktorej sa Nebytové priestory nachádzajú alebo okolité resp. prilahlé pozemky okolo budovy, v ktorej sa Nebytové priestory nachádzajú,
 - ak zanikne oprávnenie Nájomcu na vykonávanie činnosti, na ktorej účel boli Nebytové priestory prenajaté,
 - ak Nájomca užíva Nebytové priestory na iný ako dohodnutý účel nájmu uvedený v čl. VI. bod 1 tejto Zmluvy.
2. Ak Prenajímateľ alebo Nájomca odstúpi od tejto Zmluvy, Zmluva zaniká dňom doručenia odstúpenia.

V. PRÁVA A POVINNOSTÍ ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Nebytové priestory uvedené v Čl. II. tejto Zmluvy sa prenajímajú za účelom poskytovania lekárenskej starostlivosti.
2. Nájomca je povinný starať sa o Nebytové priestory spôsobom riadneho hospodára.
3. Nájomca zabezpečuje na svoje náklady bežnú údržbu Nebytových priestorov.
4. Nájomca je povinný hlásiť Prenajímateľovi vzniknuté poruchy na Nebytových priestoroch, v opačnom prípade zodpovedá za škody vyplývajúce z neplnenia tejto povinnosti.
5. Po skončení nájmu je Nájomca povinný odovzdať nebytové priestory v takom stave ako ich prevzal s prihliadnutím na čas zodpovedajúci opotrebeniu.
6. Akékoľvek zásahy, prestavby alebo iné úpravy Nebytových priestorov sú možné len s písomným súhlasom Prenajímateľa.
7. Náklady na opravy a údržbu, ktoré je povinný robiť Prenajímateľ resp. také úpravy, ktoré vykoná Nájomca so súhlasom Prenajímateľa na vlastné náklady, je možné po písomnej dohode, uzatvorenej pred vykonaním takýchto prác z nájmu odpočítať.
8. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie platných právnych predpisov o ochrane a bezpečnosti pri práci a požiarnej ochrane v Nebytových priestoroch, najmä v zmysle ustanovení zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení vyhlášky číslo 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov.
9. Nájomca zodpovedá za plnenie povinnosti v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z. z., v znení neskorších predpisov a to za vykonávanie odborných prehliadok a skúšok vlastných a prenajatých

- vyhradených technických zariadení, vrátane elektroinštalácie v prenajatých Nebytových priestoroch.
10. Nájomca je povinný zabezpečovať v stanovených lehotách na svoje náklady revízie a kontroly vlastných elektrospotrebičov v zmysle STN 331610 a ručného náradia v zmysle STN 331600.
 11. Nájomca zodpovedá za čistotu a poriadok aj v priestore pred prenajatým Nebytovým priestorom a zabezpečí nakladanie s produkovaným odpadom v súlade so zákonom č. 79/2015 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov na vlastné náklady.
 12. Nájomca sa zaväzuje umožniť Prenajímateľovi vstup do prenajatých Nebytových priestorov kedykoľvek, ak o to požiada.
 13. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa prenajať Nebytové priestory tejto Zmluvy tretím osobám.
 14. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ, aj bez súhlasu Nájomcu, bude každoročne upravovať výšku nájmu za nebytové priestory uvedené v článku III. tejto zmluvy o 4 % nahor.
 15. Prenajímateľ každoročne najneskôr do 31.12. príslušného kalendárneho roka zašle Nájomcovi písomné oznámenie o úprave nájmu platné od 1.1. nasledujúceho roka, pričom nie je potrebné meniť v tejto veci túto Zmluvu písomným dodatkom.

VI. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti sa budú doručovať na adresu zmluvných strán uvedenú v čl. I. tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy bez zbytočného odkladu. Kým nie je oznámená zmena adresy, je doručovanie účinné, ak sa písomnosť doručuje na adresu uvedenú v čl. I. tejto Zmluvy, poprípade ak došlo k zmene adresy, na oznámenú zmenenú adresu. Písomnosti sa považujú za doručené:
 - a) dňom, kedy boli prevzaté zmluvnou stranou,
 - b) dňom, kedy bolo prevzatie odmietnuté zmluvnou stranou,
 - c) posledným dňom odbernej lehoty, v prípade, že si zmluvná strana nepreberie písomnosť v odbernej lehote, alebo dňom, kedy sa vrátila písomnosť, pretože je adresát neznámy.
2. V ostatných vzťahoch, v tejto Zmluve neupravených, platia všeobecné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení ako aj príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka a Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.
3. Akékoľvek zmeny alebo doplnenia tejto Zmluvy je možné uskutočniť len písomne, vo forme dodatkov k tejto Zmluve.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú, že prípadné spory, vyplývajúce z nájomného vzťahu budú riešiť v prvom rade vzájomnou dohodou.
5. Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ a nájomca obdržia po jednom rovnocennom vyhotovení.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že si Zmluvu prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
7. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením nájomnej zmluvy v jej plnom rozsahu v Centrálnom registri zmlúv.
8. Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v zmysle ustanovení zákona číslo 546/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Prenajímateľ:

V Zákamennom, dňa: 15.5.2023

Mgr. Peter Klimčík
starosta obce

Nájomca

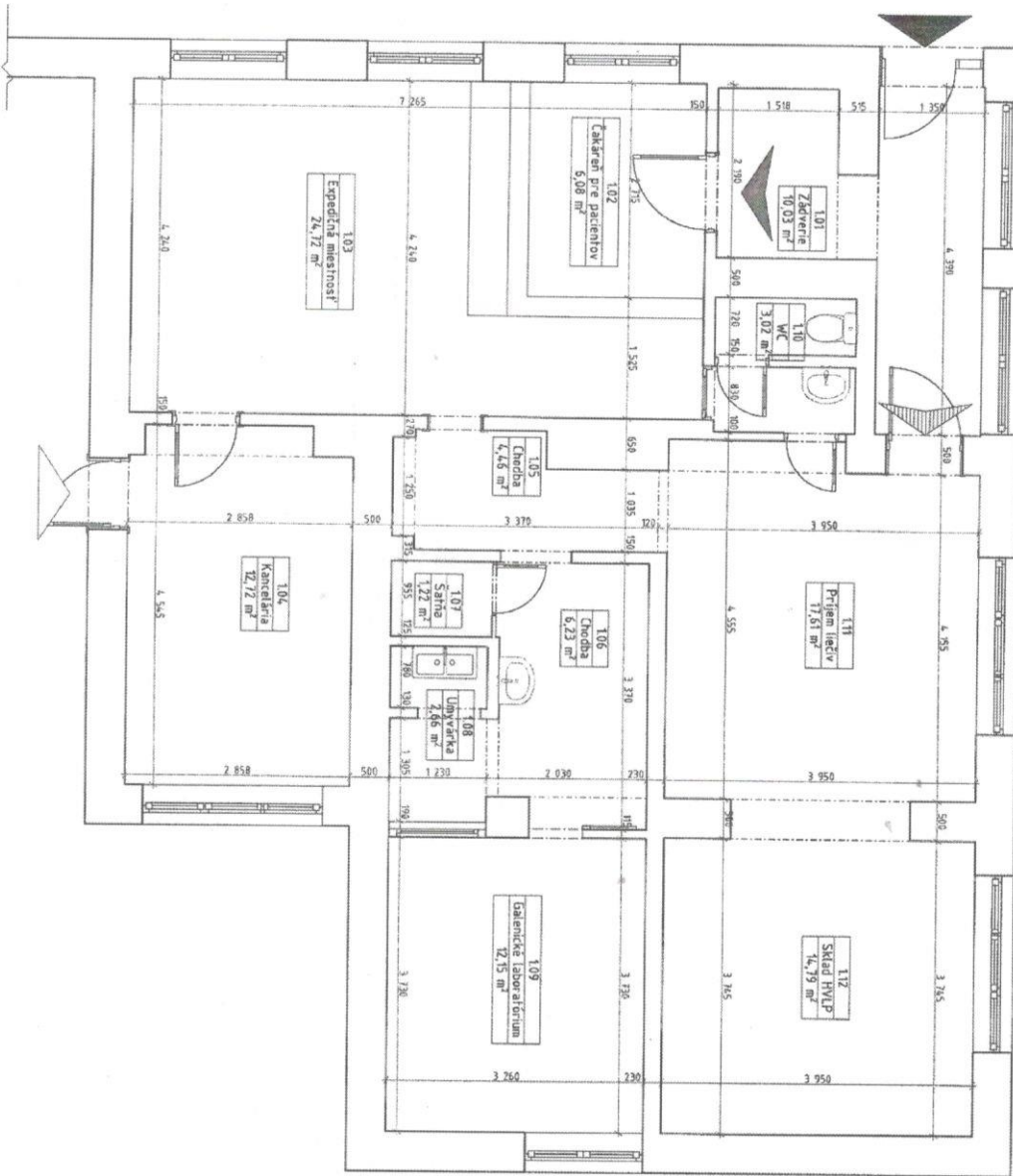
V Zákamennom, dňa: 15.5.2023
Novo Pharma, s. r. o.

PharmDr. Božena Novocká
konateľ

Príloha č. 1

Dispozičné riešenie lekárne Zákamenné

Dispozičné riešenie lekárne Zákamenné



LEGENDA

- Hlavný vstup
- Vstup pre pacientov
- Vstup pre príjem liečiv / vstup pre zamestnancov
- Vstup pre návštevníkov

Č	Názov miestnosti	Plocha (m ²)
101	Zároveň	10,03
102	Čakáreň pre pacientov	6,08
103	Expedičná miestnosť	24,72
104	Kancelária	12,72
105	Chodba	4,45
106	Chodba	6,23
107	Saňka	1,22
108	Umyvadlá	2,66
109	Galantické laboratórium	12,15
110	WC	3,92
111	Príjem liečiv	17,61
112	SKLAD HVLČ	14,79
	Spolu	115,69 m²

Lekáreň POD KALVÁRIOU Zákamenné

Vypracoval:
Ing. arch. Katarína Moravčíková
Dšium
21.02.2022

Dispozičné riešenie lekárne
Zákamenné