

Zmluva číslo 2024/003
o nájme nebytových priestorov
uzavretá podľa ustanovenia § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb.
o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
(ďalej len ako „**Zákon o nájme NB**“),

Článok I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Obchodné meno:	Health & Pharmacy s. r. o.
Sídlo:	Pod Lachovcom 1727/55, 020 01 Púchov
IČO:	53770668
DIČ:	2121487654
IČ DPH:	SK2121487654
Registrácia:	Obchodný register Okresného súdu Trenčín, oddiel: Sro, vložka č. 41841/R
Identifikačný kód banky (BIC):	SUBASKBX
IBAN:	SK40 0200 0000 0045 2165 9853
Konajúci prostredníctvom:	Mgr. Rastislav Pagáč, konateľ Mgr. Miloš Pagáč, konateľ

(ďalej len ako „**prenajímateľ**“)

a

Nájomca:

Obchodné meno:	Nemocnica s poliklinikou Považská Bystrica
Sídlo:	Nemocničná 986, 017 26 POVAŽSKÁ BYSTRICA
IČO:	00610411
DIČ:	2020705038
IČ DPH:	SK2020705038
Identifikačný kód banky (BIC):	SPSRSKBAXXX
IBAN:	SK80 8180 0000 0070 0051 0563
Registrácia:	Zriaďovacia listina MZ SR č. 1970/1991 A/V-1 v znení jej neskorších dodatkov
Konajúci prostredníctvom:	MUDr. Igor Steiner, MPH, MBA - riaditeľ

(ďalej len ako „**nájomca**“ a spoločne s prenajímateľom aj ako „**zmluvné strany**“ alebo jednotlivو „**zmluvná strana**“)

Článok II. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi do užívania nebytový priestor bližšie špecifikovaný v bode 3 tohto článku zmluvy a záväzok nájomcu uhrádzať prenajímateľovi nájomné a úhrady za plnenia spojené s nájomom podľa článku IV. tejto zmluvy, to všetko za podmienok ustanovených v tejto zmluve.
2. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva č. 3831 vedenom Okresným úradom Púchov, katastrálnym odborom pre okres Púchov, pre obec Púchov a pre katastrálne územie Púchov ako budova polikliniky s lôžkovou časťou so súp. číslom 1727, postavená na pozemku KN-C parc. č. 663/1, ktorá sa nachádza na ulici Pod Lachovcom v Púchove (*d ďalej len ako „Budova Polikliniky“*).
3. Na základe tejto zmluvy prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor na prízemí Budovy Polikliniky o celkovej výmere **81,70 m²**, ktorý zahŕňa miestnosti číslo 7 (*d ďalej len ako „nebytový priestor“*) s právom spoločného užívania spoločných častí, spoločných zariadení Budovy Polikliniky a jej príslušenstva.

Článok III. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor o celkovej výmere **81,70 m²** na výkon podnikateľskej činnosti nájomcu, ktorou je poskytovanie zdravotnej starostlivosti podľa zákona č. 576/2004 Z.z. o zdravotnej starostlivosti, službách súvisiacich s poskytovaním zdravotnej starostlivosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov, a to konkrétne **dočasné prevádzkovanie ambulancie ambulantnej pohotovostnej služby pre dospelých v pevnom bode Púchov**.

Článok IV. Nájomné a úhrady za plnenia spojené s nájomom

1. Prenajímateľ poskytne nájomcovi za úhradu plnenia (služby) spojené s nájomom nebytového priestoru:
 - (i) dodávku tepla a teplej vody
 - (ii) dodávku elektrickej energie
 - (iii) dodávku vody (vodné) a stočné
 - (iv) prenájom telefónnej linky
 - (v) zabezpečenie upratovania čakárni a spoločných priestorov
 - (vi) prenájom parkovacieho státia, počet parkovacích miest: 0
 - (vii) hovorné
 - (viii) služby spojené s opravami

(*d ďalej len ako „plnenia spojené s nájomom“ alebo aj ako „služby“*).

2. Za užívanie nebytového priestoru je nájomca povinný platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhrady za plnenia (služby) spojené s nájomom vo forme zálohových (mesačných) platieb, s výnimkou hovorného, ktoré je splatné mesačne podľa reálnej spotreby a služieb spojených s opravami, ktoré sú splatné vo forme kvartálnych platieb podľa reálnej spotreby nájomcu, a to nasledovne:

1.1.	Cena nájmu nebytového priestoru (nájomné)	127,00 EUR / mesiac	1 524,00 EUR / rok
1.2.	Cena za dodávku tepla a teplej vody	128,00 EUR / mesiac	1 536,00 EUR / rok
1.3.	Cena za dodávku elektrickej energie	91,00 EUR / mesiac	1 092,00 EUR / rok
1.4.	Cena za vodné a stočné	25,00 EUR / mesiac	300,00 EUR / rok
1.5.	Cena za prenájom telefónnej linky	12,00 EUR / mesiac	144,00 EUR / rok
1.6.	Cena za upratovanie	61,00 EUR / mesiac	732,00 EUR / rok
1.7.	Cena za parkovanie	0,00 EUR / mesiac	0,00 EUR / rok
1.8.	Cena za hovorné	Podľa reálnej spotreby mesačne	Podľa reálnej spotreby mesačne
1.9	Cena za služby spojené s opravami	podľa reálnej spotreby /štvrtročne	podľa reálnej spotreby /štvrtročne
Spolu nájomné a úhrady za služby spojené s nájomom (s výnimkou hovorného a služieb spojených s opravami)		444,00 EUR / mesiac (mesačný paušál)	5 328,00 EUR / rok

Prenajímateľ poskytne Nájomcovi počas celej doby nájmu nasledovné zľavy:

1.1.	Zľava z ceny nájmu nebytového priestoru	-100,00 EUR / mesiac	-1 200,00 EUR / rok
1.2.	Zľava z ceny za dodávku tepla a teplej vody	-34,00 EUR / mesiac	-408,00 EUR / rok
1.6.	Zľava z ceny za upratovanie	-60,00 EUR / mesiac	-720,00 EUR / rok
Spolu poskytnutá zľava		-194,00 EUR / mesiac	-2 328,00 EUR / rok

K nájomnému/cene plnení spojených s nájomom (cene služieb) bude prenajímateľom účtovaná (pripočítaná) DPH v zmysle platných a účinných všeobecne záväzných právnych predpisov.

3. Nájomné a úhrady za plnenia spojené s nájomom sú splatné vopred do **15. dňa v mesiaci**, za ktorý sa platia. Prenajímateľ vystaví faktúru na nájomné a úhrady za plnenia spojené s nájomom v celkovej sume **250,00 EUR bez DPH / mesačne** (mesačný paušál). K tejto sume bude prirátaná cena hovorného podľa aktuálnej spotreby nájomcu za predchádzajúci mesiac.

Cena služieb spojených s opravami je splatná štvrťročne a bude prirátaná k celkovej sume faktúry nasledujúcej po ukončení kalendárneho štvrťroku.

4. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného a/alebo úhrad za plnenia spojené s nájomom je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Táto zmluvná pokuta je splatná do piatich (5) kalendárnych dní od doručenia výzvy prenajímateľa.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného a úhrad za plnenia spojené s nájomom podľa bodu 2 tohto článku zmluvy bude prenajímateľom každý rok upravená s platnosťou ku dňu 01.01. príslušného roka v závislosti od miery inflácie na území Slovenskej republiky vyhlásenej Štatistickým úradom SR, zmien ceny energií stanovených URSO, alebo v závislosti od zmien interných pravidiel prenájmu prenajímateľa. Prenajímateľ jednostranne písomne oznámi nájomcovi zmenu ceny nájmu (nájomného) a úhrad za plnenia spojené s nájomom najneskôr do 31.03. nasledujúceho roka s platnosťou od 01.01. príslušného roka.
6. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne primerane upraviť výšku úhrad za plnenie spojené s nájomom v prípade, ak došlo zvýšeniu ceny týchto plnení zo strany dodávateľa toho-ktorého plnenia poskytovaného s užívaním nebytového priestoru v porovnaní so stavom pri podpise tejto zmluvy, resp. so stavom od poslednej takto vykonanej zmeny. Túto skutočnosť je prenajímateľ povinný písomne oznámiť nájomcovi.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými mesačnými platbami (úhradami) za plnenia spojené s nájomom a skutočnými nákladmi na zabezpečenie plnení spojených s nájomom (nedoplatok), ktoré vznikli v súvislosti s užívaním nebytového priestoru v priebehu zúčtovacieho obdobia, t. j. od 01.01. do 31.12. daného roka, sa vzájomne vyúčtujú na základe vyúčtovania týchto nákladov, a to najneskôr do 31.03. nasledujúceho roka. Nájomca sa zaväzuje prípadný rozdiel medzi zálohovými mesačnými platbami (úhradami) za plnenia spojené s nájomom a skutočnými nákladmi (nedoplatok) uhradiť prenajímateľovi do desiatich (10) kalendárnych dní odo dňa predloženia vyúčtovania prenajímateľom.
8. Nájomné a úhrady spojené s nájomom sa považujú za zaplatené dňom pripísania finančných prostriedkov na bankový účet prenajímateľa.

Článok V.

Doba nájmu, opcia a zánik nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, a to od 01.11.2024.
2. Nájom nebytového priestoru podľa tejto zmluvy sa skončí:
 - a) **dohodou** zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu, a to ku dňu uvedenému v tejto dohode;
 - b) **výpoveďou nájomcu** aj bez uvedenia dôvodu, pričom výpovedná lehota v prípade výpovede nájomcu je dva (2) mesiace;

- c) **výpoveďou prenajímateľa** aj bez uvedenia dôvodu, pričom výpovedná lehota v prípade výpovede prenajímateľa je dva (2) mesiace
 - d) **odstúpením prenajímateľa** od tejto zmluvy z dôvodov uvedených v bode 4 tohto článku zmluvy.
3. Výpoveď musí byť vyhotovená v písomnej forme a doručená druhej zmluvnej strane, pričom výpovedná lehota začína plynúť od prvého (1.) dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, ak:
- a) bol vyhlásený konkurz a/alebo bola povolená reštrukturalizácia nájomcu;
 - b) bol zamietnutý návrh na vyhlásenie konkurzu na majetok nájomcu z dôvodu nedostatku majetku;
 - c) nájomca bol zrušený s likvidáciou alebo bez nej;
 - d) nájomcovi zanikne spôsobilosť užívať nebytový priestor v súlade s predmetom činnosti zapísaným v Obchodnom registri a/alebo v Živnostenskom registri, na ktorý je viazaný účel užívania nebytového priestoru podľa článku III. tejto zmluvy;
 - e) nájomca sa dostane do omeškania s úhradou nájomného a/alebo úhrad plnení spojených s nájomom vrátane omeškania s úhradou nedoplatku zisteného pri ročnom zúčtovaní o viac ako pätnásť (15) kalendárnych dní a nájomca nezabezpečí nápravu (úhradu) ani v dodatočnej lehote piatich (5) pracovných dní odo dňa doručenia písomnej výzvy prenajímateľa;
 - f) napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa nájomca a/alebo osoby, ktorým umožnil prístup do nebytového priestoru, ho užívajú spôsobom, ktorým vzniká, alebo by mohla vzniknúť prenajímateľovi škoda.
5. Odstúpenie od tejto zmluvy je účinné doručením písomného odstúpenia nájomcovi, čím dochádza s účinkami (*ex nunc*) k zániku tejto zmluvy.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie v súlade s účelom nájmu podľa článku III. tejto zmluvy. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že nebytový priestor od prenajímateľa prevzal v stave spôsobilom na užívanie s prihliadnutím na účel nájmu podľa tejto zmluvy.
2. Nájomca je oprávnený a povinný užívať nebytový priestor len v rozsahu a na účel, ktorý je ustanovený v tejto zmluve. Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
3. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca nebytový priestor uvedie do prevádzky tak, aby boli splnené všetky normatívne (zákonné) požiadavky podľa platných a účinných

všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich prevádzkovanie zdravotníckych zariadení.

4. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy súvisiace s užívaním nebytového priestoru, ako i obvyklé udržiavacie práce v nebytovom priestore, si zabezpečí sám na vlastné náklady. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv nebytového priestoru, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady a požadovať od neho náhradu týchto nákladov.
5. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny na nebytovom priestore bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, inak je nájomca povinný nahradiť prenajímateľovi škodu, ktorú spôsobil na nebytovom priestore z dôvodu vykonania stavebných úprav alebo iných zmien nebytového priestoru.
6. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v nebytovom priestore sám alebo tí, ktorí s ním nebytový priestor užívajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu nákladov. Nájomca tiež zodpovedá za konanie osôb, ktoré s ním nebytový priestor užívajú alebo sa zdržujú v nebytovom priestore s jeho súhlasom a vedomím.
7. V prípade zániku nájmu je nájomca povinný odovzdať nebytový priestor prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a riadne vypratanie.
8. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu vykonania všetkých opráv (ďalších potrebných zásahov), vrátane tých, ktoré podľa tejto zmluvy zabezpečuje prenajímateľ a vykonať alebo umožniť vykonanie týchto opráv alebo zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti.
9. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu nebytového priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie. Nájomca užívajúci nebytový priestor podľa tejto zmluvy preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov. Nájomca rovnako zodpovedá za dodržiavanie bezpečnosti a ochrany zdravia v nebytovom priestore v súlade platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi upravujúcimi oblasť BOZP a PO. Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté pri pracovnom úraze v nebytovom priestore.
10. Nájomca je povinný oboznámiť prenajímateľa so všetkými prístrojmi a inými zariadeniami, ktoré používa pri svojej činnosti do štrnástich (14) kalendárnych dní od podpísania tejto zmluvy a v prípade nových zariadení pred ich uvedením do prevádzky. Zároveň je povinný

zabezpečiť pri prevádzkovaní týchto zariadení dodržanie všetkých osobitných predpisov a ostatných predpisov na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci na vlastné náklady. Nájomca zodpovedá za akúkoľvek škodu, ktorá vznikne v príčinnej súvislosti s činnosťou a prevádzkovaním zariadení, ktoré sú predmetom podnikania nájomcu. V takýchto prípadoch ide o objektívnu zodpovednosť nájomcu.

11. Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonávať všetky revízie zariadení, prístrojov a elektrických spotrebičov v nebytovom priestore v zmysle platných právnych predpisov.
12. Zmluvné strany potvrdzujú, že poistné, daň z nehnuteľnosti a iné poplatky spojené s vlastníctvom budovy sú zahrnuté v cene nájmu. V prípade poistnej udalosti alebo vzniku akejkoľvek škody na/v nebytovom priestore, je nájomca povinný prenajímateľa o tejto skutočnosti bezodkladne písomne informovať.
13. Zmluvné strany sa dohodli, že počas trvania zmluvného vzťahu si poistenie hmotného majetku vo vlastníctve nájomcu bude zabezpečovať nájomca na vlastné náklady. Prenajímateľ nie je zodpovedný za stratu, zničenie, poškodenie alebo krádež vecí, ktoré sú vo vlastníctve nájomcu, alebo tretích osôb a ktorých vnesenie do predmetu nájmu nájomca umožnil, a to bez ohľadu na to, akým spôsobom a koho vinou takáto skutočnosť nastala.
14. Nájomca nie je oprávnený po skončení nájmu požadovať od prenajímateľa náhradu nákladov, ktoré vynaloží na úpravu nebytového priestoru na základe súhlasu prenajímateľa a/alebo poskytnutie akejkoľvek finančnej kompenzácie z titulu zhodnotenia nebytového priestoru, pokiaľ sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.
15. V prípade, že prenajímateľovi ako vlastníkovi nebytového priestoru v príčinnej súvislosti s konaním nájomcu vyplynú preukázateľne náklady z dôvodu nedodržania povinností nájomcu dohodnutých v tejto zmluve, uplatní si ich prenajímateľ u nájomcu v plnej výške. Nájomca je povinný tieto náklady prenajímateľovi bezodkladne po jeho výzve zaplatiť.
16. Nájomca je povinný dodržiavať normatívne (zákonné) požiadavky (povinnosti) podľa platných a účinných právnych predpisov v oblasti životného prostredia. Prevádzkuje a udržiava zariadenia tak, aby ich činnosť negatívne neovplyvňovala životné prostredie. Nájomca je povinný zabezpečiť likvidáciu komunálneho a infekčného odpadu na vlastné náklady podľa platných právnych predpisov.
17. V prípade, ak prenajímateľovi ako vlastníkovi nehnuteľnosti vzniknú v príčinnej súvislosti s konaním nájomcu náklady z dôvodu nedodržania povinností nájomcu dohodnutých v tejto zmluve, uplatní si ich prenajímateľ u nájomcu v plnej výške. Nájomca je povinný tieto náklady prenajímateľovi bezodkladne po jeho výzve zaplatiť.

Článok VII.
Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia zákonom o nájme NB a ostatnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 40/1964 Zb. Občianskym zákonníkom v časti všeobecných zákonných ustanovení o nájme a zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodným zákonníkom v časti všeobecných ustanovení týkajúcich sa záväzkových vzťahov medzi podnikateľmi.
3. Túto zmluvu je možné meniť na základe dohody obidvoch zmluvných strán, a to vo forme písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami, ak nie je v tejto zmluve uvedené inak.
4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú nasledovné prílohy:
Príloha č. 1 - povolenie na poskytovanie zdrav. starostlivosti
5. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch (2) vyhotoveniach, z ktorých jeden rovnopis je určený pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
6. Doručovanie pre účely tejto zmluvy sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu sídla (miesta podnikania) zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa sídla touto zmluvnou stranou oznámená (prípadne vyplýva zo vzájomnej korešpondencie alebo zmluvných dokladov ako posledná). Obe zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu sídla alebo korešpondenčnej adresy, a to včas, hneď ako je to možné. Doručenie nájomcovi je riadne (platne a účinne) vykonané aj vtedy, ak prenajímateľ doručuje na adresu nájomcu v nebytovom priestore (predmete nájmu) určenom podľa tejto zmluvy. Zásielka doručovaná zmluvnou stranou sa považuje za doručení uplynutím tretieho (3.) dňa po uložení doručovanej zásielky na pošte v prípade, ak príslušná zmluvná strana (adresát) neprevezme zásielku doručovanú v súlade s týmto bodom (t.j. bude platiť fikcia doručenia).
7. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné a/alebo neúčinné, takáto neplatnosť a/alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť a/alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia), alebo samotnej zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím zmluvy a dotknutým ustanovením.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu bez akýchkoľvek výhrad podpisujú.

V Púchove, dňa 28.10.2024

V Púchove, dňa 28.10.2024

Za Prenajímateľa:

Health & Pharmacy s. r. o.
Mgr. Rastislav Pagáč, konateľ

Health & Pharmacy s. r. o.
Mgr. Miloš Pagáč, konateľ

V Považskej Bystrici, dňa 28.10.2024

Za Nájomcu:

Nemocnica s poliklinikou Považská Bystrica
MUDr. Igor Steiner, MPH, MBA - riaditeľ