

DODATOK č. 1

K Zmluve o nájme nebytových priestorov zo dňa 26.04.2017

(ďalej aj „dodatok“)

uzatvorený medzi nasledujúcimi **zmluvnými stranami**:

Prenajímateľ:

Názov: **Obec Kostol'any nad Hornádom**
Sídlo: Košická č. 131/34, 044 31 Kostol'any nad Hornádom
IČO: 35 550 091
DIČ: 2021699295
Konajúci: Mgr. Anton Medvec, starosta

Nájomca:

Obchodné meno: **PHARMA – MEDA s.r.o.**
Sídlo: Staničná 19/15, 044 31 Kostol'any nad Hornádom
IČO: 36 587 486
Zapísaný: Mestský súd Košice, obchodný register, odd.: Sro, vl. č.: 15783/V
DIČ: 2021929635
IČ DPH: SK2021929635
Konajúci: PharmDr. Peter Ceniga, konateľ

PharmDr. Michaela Cenigová, konateľka

Konateľ koná v mene spoločnosti samostatne a podpisuje sa za spoločnosť tak, že k vytlačenému alebo inak napísanému obchodnému menu spoločnosti, menu a funkcii pripojí svoj podpis.

Článok 1 Úvodné ustanovenia

- 1.1. Prenajímateľ a Nájomca uzatvorili dňa 26.04.2017 Zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej aj „**zmluva**“), na základ ktorej Prenajímateľ prenechal Nájomcovi za dohodnuté nájomné do užívania nebytové priestory v budove zdravotného strediska so súpisným číslom 19 vo vlastníctve Prenajímateľa, zapísané na Liste vlastníctva (LV) č. 1015, v katastrálnom území Kostol'any nad Hornádom, na parcele registra „C“, parcelné číslo 472/2, o celkovej výmere 149,13 m² (podkrovie 49,70 m² a prízemie

99,43 m²) (ďalej aj „**predmet prenájmu**“) za účelom prevádzkovania lekárne a poskytovania lekárenskej starostlivosti.

1.2. Podľa Čl. VI. Bod 5 zmluvy sa všetky zmeny a doplnky uskutočňujú písomnou formou.

Článok 2 Predmet dodatku

2.1. Zmluvné strany sa s ohľadom na Čl. VI. Bod 5. Zmluvy dohodli na zmenách a úpravách a doplnkoch zmluvy v nižšie uvedenom rozsahu.

2.2. **Čl. IV. Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia a záloh za poskytované energie bod 1. znie:**

1. *Nájomné za užívanie nebytových priestorov sa stanovuje vo výške 16,- Eur/m²/rok prenajatej plochy, t. j. 2386 Eur/rok.*

2.3. **Čl. IV. Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia a záloh za poskytované energie bod 2. znie:**

2. *Nájomca sa zaväzuje platiť:
a/ nájomné vo výške 198,84 Eur mesačne
b/ zálohu za služby 10,00 Eur mesačne,
t. j. spolu 208,84 Eur mesačne na účet prenajímateľa vo Všeobecná úverová banka, a.s. IBAN:
SK47 0200 0000 0016 9010 5858*

3. *Nájomca sa zaväzuje nájomne uhradiť paušálne (bez vyzvania) prenajímateľovi mesačne vždy do 5. dňa daného mesiaca, za ktorý sa nájomné platí a to bezhotovostne, formou prevodného príkazu na účet prenajímateľa na základe platobného kalendára vystaveného prenajímateľom, ktorý je zároveň daňovým dokladom, je neoddeliteľnou súčasťou tohto dodatku a tvorí jeho prílohu. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania platenej sumy na účet prenajímateľa. Nájomca pri platbe uvedie variabilný symbol v tvare: 36587486 (IČO nájomcu).*

2.4. **V Čl. IV. Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia a záloh za poskytované energie sa dopĺňa o nový bod 6., ktorý znie:**

6. *Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je každoročne oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného špecifikovaného v bode 1. tohto článku zmluvy o výšku miery inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien v Slovenskej republike potvrdenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok, a to na základe písomného oznámenia Nájomcovi. Takéto zvýšenie nájomného na základe písomného oznámenia Prenajímateľa je potom účinné od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po vydaní a zverejní potvrdenia o miere inflácie Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Ak nebude potvrdenie o miere inflácie Štatistickým úradom Slovenskej republiky vydané a zverejnené najneskôr do 31. marca príslušného kalendárneho roka, Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť výšku nájomného o rovnakú sumu, o akú bolo nájomné zvýšené predchádzajúci kalendárny rok. Prenajímateľ je povinný uplatniť právo na zvýšenie nájomného podľa tohto bodu vždy najneskôr do 30.4 príslušného kalendárneho roka, inak jeho právo zvýšiť nájomné o hodnotu miery inflácie v Slovenskej republike za uplynulý rok zaniká.*

2.3. Doterajší **Čl. V. Osobitné zjednanie** sa upravuje na **Čl. V. Práva a povinnosti zmluvných strán** a znie:

Čl. V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 5.1. Prenajíateľ odovzdá predmet prenájmu Nájomcovi dohodnutým dňom do užívania a zároveň mu zabezpečí plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu prenájmu.
- 5.2. Nájomca je oprávnený dať predmet prenájmu alebo jeho časť do podnájmu tretím osobám len s písomným súhlasom Prenajíateľa.
- 5.3. Nájomca sa zaväzuje:
 - 5.3.1. Užívať predmet prenájmu obvyklým spôsobom zodpovedajúcim účelu dohodnutému v tejto zmluve, tak aby sa nezhoršoval technický a funkčný stav prenajatých nebytových priestorov, a v súlade s dobrými mravmi.
 - 5.3.2. V exteriéri a interiéri prenajatých nebytových priestorov vylepovať alebo akýmkoľvek iným spôsobom sprístupňovať reklamné, či iné propagujúce informácie, reklamné tabule a pod. ktoré sa týkajú nájomcu alebo tretích osôb v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
 - 5.3.3. V predmete prenájmu vylepovať alebo akýmkoľvek iným spôsobom upevňovať predmety (napr. obrazy, zrkadlá, plagáty, reklamné a iné propagujúce informácie, poličky, lampy, a pod.), ktoré sa týkajú nájomcu alebo tretích osôb tak, aby upravenie predmetu prenájmu bolo napravitel'né do pôvodného stavu, a aby nedošlo k poškodeniu rozvodov energií a iných médií.
 - 5.3.4. Vykonávať bežnú údržbu a drobné opravy na predmete prenájmu na vlastné náklady, pričom zmluvné strany sa dohodli, že pod pojmom bežná údržba a drobné opravy sa tieto rozumejú najmä v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., a ďalej také drobné úpravy, ktoré v jednotlivom prípade nepresahujú sumu 250,- EUR bez DPH, pričom ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv, ktoré spolu súvisia, je rozhodujúci súčet nákladov na všetky tieto opravy. Súčet jednorazovo realizovaných drobných opráv v jednom kalendárnom roku je maximálne 2.000,- Eur (slovom: dvetisíc eur) vrátane DPH.
 - 5.3.5. Dodržiavať zákonný zákaz fajčenia v predmete prenájmu.
 - 5.3.6. Vykonať zmeny, úpravy na predmete prenájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajíateľa, stavebného úradu a za podmienok touto zmluvou upravených.
 - 5.3.7. Bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajíateľovi potrebu opráv, nad rámec bežnej údržby a drobných opráv, ktoré má Prenajíateľ urobiť a umožniť mu vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv.
 - 5.3.8. Zásahy do elektrického vedenia a iných sieťových rozvodov vykonať len s predchádzajúcim súhlasom Prenajíateľa.
 - 5.3.9. Po skončení nájmu vrátiť Prenajíateľovi predmet prenájmu v stave v akom ho prebral s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, teda na účel zmluvy v stave zodpovedajúcom po prípadnom vykonaní rekonštrukcie predmetu nájmu v zmysle čl. VI. tejto zmluvy.
 - 5.3.10. Zabezpečiť si poistenie vnútorného zariadenia, vecí, ktoré v súvislosti s výkonom svojej činnosti sú v prenajatých priestoroch, a ktoré obvykle do prenajatých priestorov vnáša.

- 5.3.11. *Hradiť na svoje náklady odborné prehliadky a odborné skúšky (revízie) (i) zariadení, ktoré sú v jeho vlastníctve a (ii) hnutelných vecí - zariadení nachádzajúcich sa v nebytových priestoroch a slúžiacich výlučne Nájomcovi, pokiaľ nie je uvedené inak. Pre vylúčenie pochybností zmluvné strany konštatujú, že povinnosť Nájomcu podľa tohto bodu sa netýka revízií elektrických a vodovodných rozvodov v predmete prenájmu ako i komínov, hromozvodov, vykurovacieho kotla pre dodávku tepla pre nebytové priestory.*
- 5.3.12. *Udržiavať Predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi v oblasti hygieny - vykonávať pravidelne upratovanie, dezinfekciu, deratizáciu.*
- 5.3.13. *Dodržiavať a zabezpečiť dodržiavanie prevádzkového, havarijného poriadku, predpisov BOZP, hygienických, požiarnych a iné predpisov súvisiacich s prevádzkou predmetu prenájmu. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za protipožiarnu ochranu prenajatých vecí a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.*

5.4. Prenajímateľ sa zaväzuje:

- 5.4.1. *Odovzdať predmet prenájmu na dohodnuté užívanie a na dohodnutý účel.*
- 5.4.2. *Zabezpečiť, aby bol predmet prenájmu v takom stave, aby pri jeho užívaní bola zaistená bezpečnosť a ochrana zdravia Nájomcu, ako aj osôb, ktoré sa s vedomím Nájomcu zdržujú v Predmete nájmu. Za tým účelom je povinný vykonávať kontrolu, potrebnú údržbu a opravy a vykonávať ďalšie opatrenia v záujme zaistenia bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v súlade s platnými právnymi predpismi v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci,*
- 5.4.3. *Prevádzkovať – vykonávať kontroly, údržbu, opravy technického energetického príslušenstva objektu.*
- 5.4.4. *V primeranej lehote odstrániť nedostatky v Predmete nájmu, ktoré majú potenciál ohroziť bezpečnosť alebo zdravie Nájomcu alebo tretích osôb užívajúcich predmet prenájmu s vedomím Nájomcu, ktoré boli zistené Prenajímateľom, príp. Nájomcom a ktorých odstránenie je v kompetencii Prenajímateľa,*
- 5.4.5. *Umožniť Nájomcovi v predmete prenájmu plniť určené úlohy v oblasti BOZP, ochrany pred požiarom, hygienických predpisov, a poskytnúť mu potrebné doklady, súčinnosť a pomoc za účelom zabezpečenia úloh v oblasti BOZP a ochrany pred požiarom Nájomcom.*
- 5.4.6. *Umožniť Nájomcovi a tretím osobám nerušené užívanie predmetu prenájmu,*
- 5.4.7. *Vydať na požiadanie Nájomcu písomný súhlas so zriadením sídla v predmete prenájmu počas doby trvania tejto zmluvy.*

2.4. Dopĺňa sa nový Čl. VI. Zmeny a úpravy predmetu prenájmu, ktorý znie:

Čl. VI.

Zmeny a úpravy predmetu prenájmu

- 6.1. *Stavebné zmeny alebo úpravy predmetu prenájmu alebo budovy ako celku je Nájomca oprávnený vykonať až po ich predchádzajúcom písomnom odsúhlasení Prenajímateľom. Pri vykonávaní technického zhodnotenia však nesmie dôjsť k zmene účelu prenajatého nebytového priestoru a k zásahu do statickej konštrukcie nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet prenájmu nachádza. Hodnotu takto vykonaných zmien alebo úprav je Prenajímateľ povinný Nájomcovi uhradiť len ak sa k tomu v konkrétnom prípade písomne zaviazal, alebo to vyplýva z tejto zmluvy.*

- 6.2. *Technické zhodnotenie predmetu prenájmu je možné vykonať výlučne v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi (napr. stavebné predpisy, a pod.).*
- 6.3. *Pri zamýšľanom technickom zhodnotení prenajatých nebytových priestorov a budovy podľa bodu 6.1. tohto článku je Nájomca povinný vopred predložiť Prenajímateľovi plán zmeny alebo úpravy obsahujúci návrh konečného riešenia zmeny alebo úpravy na odsúhlasenie Prenajímateľovi.*
- 6.4. *Zmluvné strany zhodne vyhlasujú a sú uzrozmene s tým, že na zabezpečenie účelu nájmu podľa zmluvy môže byť nevyhnutné vykonať zmeny a úpravy predmetu prenájmu Nájomcom za podmienok a spôsobom v zmysle tohto článku, a v zmysle tejto zmluvy. Náklady spojené s výkonom takýchto zmien a úprav predmetu prenájmu a budovy znáša a vo svojom účtovníctve uplatňuje v plnom rozsahu Nájomca. Zmluvné strany sa dohodli, že výdavky na zmeny a úpravy predmetu prenájmu a budovy, ktoré majú podľa príslušných daňových predpisov povahu technického zhodnotenia a budú uhradené Nájomcom na jeho náklady v súlade s touto zmluvou, bude v súlade s príslušnými právnymi predpismi odpisovať a viesť vo svojom účtovníctve Nájomca ako vykonané technické zhodnotenie Predmetu nájmu, pričom Prenajímateľ sa zaväzuje že nezvýši vstupnú cenu Budovy o tieto výdavky.*
- 6.5. *Zmluvné strany sa dohodli, a zhodne vyhlasujú, že za účelom úpravy predmetu prenájmu a budovy v súlade s účelom nájmu si odsúhlasia plán stavebných zmien a stavebných úprav, spôsob ich vykonania, ako aj návrh konečného riešenia v osobitnom Preberacom protokole. Obsah Preberacieho protokolu bude súčasne obsahovať aj dohodnutú a odsúhlasenú sumu týchto úprav, a to najmä na základe vzájomne odsúhlaseného a podpísaného položkovitého rozpočtu. Podpisom takého Preberacieho protokolu vyjadruje Prenajímateľ súhlas so zmenami a úpravami predmetu prenájmu a budovy v rozsahu uvedenom v Preberacom protokole. Preberací protokol po podpise oboma zmluvnými stranami, resp. zástupcami zmluvných strán následne tvorí prílohu tejto zmluvy, a zároveň sa považuje za udelený písomný súhlas so stavebnými zmenami a úpravami v zmysle bodu 6.1. tohto článku zmluvy.*
- 6.6. *Nájomca je povinný za účelom vykonania odsúhlasených stavebných zmien alebo úprav alebo ich kontroly umožniť Prenajímateľovi alebo ním určeným osobám vstup do predmetu prenájmu alebo budovy.*
- 6.7. *Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že v prípade ak dôjde k ukončeniu tejto zmluvy pred uplynutím doby nájmu z dôvodov zavinených Nájomcom, vlastníkom takto vykonaných stavebných zmien a úprav sa v plnom rozsahu stáva Prenajímateľ, a to bez povinnosti poskytnutia akejkoľvek finančnej náhrady Nájomcovi. V prípade, ak ku skončeniu nájmu dôjde pred uplynutím dohodnutej doby nájmu z dôvodov zavinených Prenajímateľom, Prenajímateľ sa zaväzuje pri ukončení nájmu pred odpísaním celej hodnoty technického zhodnotenia nahradiť Nájomcovi náklady spojené s týmto technickým zhodnotením v rozsahu zostatkovej ceny podľa zákona o dani z príjmov v znení neskorších predpisov vykázanéj Nájomcom ku dňu skončenia podnájmu.*

2.5. Dopĺňa sa nový Čl. VII. Ostatné dojednania, ktorý znie:

Čl. VII.

Ostatné dojednania

- 7.1. *Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že za dodržiavanie všeobecných zásad bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci ako aj osobitných právnych predpisov t. j. dodržiavanie zákona č. 124/2006 Z. z. o BOZP, dodržiavanie bezpečnosti technických zariadení v predmete prenájmu, zodpovedá na vlastné náklady a v plnom rozsahu Nájomca. Nájomca zodpovedá za bezpečnosť*

svojich zamestnancov, iných osôb, ktorým umožní vstup do Predmetu nájmu. Za týmto účelom je povinný v súlade s citovanými právnymi predpismi vypracovať vlastné pravidlá a pokyny.

- 7.2. Zmluvné strany sa dohodli, že ak v tejto zmluve nie je dohodnuté inak, oznámenia alebo písomnosti alebo výzvy, ktoré má alebo môže podľa tejto zmluvy robiť a posilať niektorá zmluvná strana tejto zmluvy druhej zmluvnej strane môžu byť doručované osobne, e-mailom, alebo ako doporučená listová zásielka s doručenkou alebo bez doručanky prostredníctvom poskytovateľa služby poštovej prepravy na adresu zmluvnej strany uvedenú v úvode tejto Zmluvy.

Písomnosti smerujúce k zmene alebo ukončeniu tejto zmluvy je možné doručiť len osobne alebo ako doporučenú listovú zásielku s doručenkou prostredníctvom poskytovateľa služby poštovej prepravy na adresu zmluvnej strany uvedenú v úvode tejto Zmluvy.

Vyššie uvedené oznámenia alebo písomnosti alebo výzvy posielané vyššie uvedeným spôsobom sa považujú za doručené:

- 7.2.1. ak sú doručované osobne, momentom osobného odovzdania alebo prevzatia adresátom alebo odmietnutím prevzatia adresátom,
- 7.2.2. ak sú doručované e-mailom, piaty deň po odoslaní e-mailu,
- 7.2.3. ak sú doručované ako doporučená listová zásielka (s doručenkou alebo bez), v deň doručenia alebo vrátenia zásielky odosielateľovi z dôvodu nemožnosti doručenia zásielky z akýchkoľvek dôvodov, a to aj ak sa adresát o tejto zásielke nedozvedel.

2.6. Dopĺňa sa nový Čl. VIII. Doba nájmu a jeho skončenie, ktorý znie:

Čl. VIII.

Doba nájmu a jeho skončenie

- 8.1. Táto zmluva sa uzatvára na **dobu určitú, do 31.03.2035**, so začiatkom doby nájmu od **26.04.2017** (ďalej aj „**doba nájmu**“). Zmluvné strany sa súčasne dohodli, že doba nájmu sa za rovnakých podmienok automaticky predlžuje vždy na dobu určitú, a to o dobu 10 rokov (aj opakovane), ak Nájomca písomne oznámi Prenajímateľovi, že v nájme bude ďalšie obdobie pokračovať, pričom toto oznámenie je Nájomca povinný vykonať najneskôr 3 mesiace pred uplynutím doby nájmu podľa tejto Zmluvy.
- 8.2. Pred uplynutím doby nájmu sa nájom môže skončiť:
- 8.2.1. písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v tejto dohode, ak tento deň nie je určený, zmluva sa ukončuje dňom, kedy túto dohodu podpíšu obe zmluvné strany,
- 8.2.2. písomným odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených v zmluve nižšie alebo zo zákona, a to momentom doručenia takéhoto odstúpenia druhej zmluvnej strane,
- 8.2.3. písomnou výpoveďou z dôvodov uvedených v príslušných ustanoveniach zákona č. 116/1990 Zb., a to uplynutím výpovednej doby v trvaní šiestich (6) mesiacov, a ktorá začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 8.3. Zmluva na základe písomného odstúpenia od zmluvy zaniká výlučne do budúcnosti, a to momentom doručenia písomného odstúpenia druhej zmluvnej strane z týchto dôvodov:
- 8.3.1. ak je Nájomca opakovane (2x) v omeškaní s platením nájomného alebo iných platieb viac ako 30 dní v priebehu 6 mesiacov, hoci bol na nezaplatenie v priebehu omeškania pred uplynutím 30 dní vopred upozornený,

- 8.3.2. *ak ktorákoľvek zmluvná strana porušujúca svoju zmluvnú povinnosť túto svoju povinnosť nesplní ani na základe písomného upozornenia druhej zmluvnej strany o jej porušovaní, a v dodatočnej lehote, ktorú jej druhá zmluvná strana súčasne poskytla, pričom podľa dohody zmluvných strán táto dodatočná lehota nesmie byť kratšia ako 14 dní,*
- 8.3.3. *ak sa voči ktorejkoľvek zmluvnej strane vedie konkurzné konanie, bolo rozhodnuté o začatí konkurzného konania, návrh na začatie konkurzného konania bol zamietnutý z dôvodu nedostatku majetku, alebo ak zmluvná strana vstúpila do likvidácie.*

2.7. Doterajší nový Čl. VI. Spoločné a záverečné ustanovenia sa prečísluje na Čl. IX., a ktorý znie:

Čl. IX.

Spoločné a záverečné ustanovenia

- 9.1. *Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obomi zmluvnými stranami, pričom nadobudnutie platnosti tohto právneho úkonu je podmienená jeho schválením najvyššími orgánmi Prenajímateľa. Zmluva nadobúda účinnosť v súlade s § 5 zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a podľa § 47a zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v centrálnom registri zmlúv.*
- 9.2. *Prenajímateľ je povinný zverejniť túto zmluvu najneskôr nasledujúci pracovný deň po dni jej podpisu všetkými zmluvnými stranami.*
- 9.3. *Nájomca súhlasí s použitím údajov pre účely tejto zmluvy a so zverejnením tejto zmluvy podľa zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.*
- 9.4. *Túto zmluvu je možné dopĺňať, meniť alebo zrušiť len písomne po dohode zmluvných strán, a to najmä formou číslovaných a podpísaných dodatkov, ktoré sa takto stávajú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.*
- 9.5. *Táto zmluva ako aj ostatné právne vzťahy, ktoré z tejto zmluvy môžu vzniknúť a sú neupravené touto zmluvou sa riadia slovenským právnym poriadkom, najmä zákonom č. 116/1990 Zb., Občianskym zákonníkom, Obchodným zákonníkom a inými slovenskými všeobecne záväznými právnymi predpismi.*
- 9.6. *Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak sa akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy stane z dôvodu zmien v právnom poriadku Slovenskej republiky neplatné alebo sporné, ostatné ustanovenia zmluvy ostávajú touto zmenou nedotknuté. Namiesto dotknutého ustanovenia zmluvy sa použije ustanovenie platného všeobecne záväzného právneho predpisu, ktoré je svojou povahou a účelom najbližšie zamýšľanému zmyslu dotknutého ustanovenia zmluvy, alebo, ak nie je takéto ustanovenie všeobecne záväzného právneho predpisu, spôsob riešenia, ktorý je v obchodnom styku obvyklý.*
- 9.7. *Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch majúcich charakter originálu, pričom každá zmluvná strana dostane dva rovnopisy.*
- 9.8. *Zmluvné strany svojimi podpismi potvrdzujú, že si túto zmluvu prečítali, uzatvárajú ju slobodne, určite a vážne, nekonajú v tiesni ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok, jej obsahu porozumeli, súhlasia s ním a na znak ich súhlasnej vôle prostej omylu ju vlastnoručne podpisujú.*

2.8. Ostatné ustanovenia zmluvy ostávajú nezmenené a sú naďalej v platnosti.

Článok 3 Záverečné ustanovenia

- 3.1. Dodatok nadobúda platnosť dňom jeho podpisu obomi zmluvnými stranami po jeho predchádzajúcom odsúhlasení v obecnom zastupiteľstve Prenajímateľa. Dodatok nadobúda účinnosť v súlade s § 5 zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a podľa § 47a zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v centrálnom registri zmlúv.
- 3.2. Prenajímateľ je povinný zverejniť tento dodatok najneskôr nasledujúci pracovný deň po dni jeho podpisu všetkými zmluvnými stranami.
- 3.3. Nájomca súhlasí s použitím údajov pre účely tohto dodatku a so zverejnením tejto zmluvy podľa zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov
- 3.4. Dodatok je vyhotovený v štyroch rovnopisoch majúcich charakter originálu, pričom každá zmluvná strana dostane dva rovnopisy.
- 3.5. Zmluvné strany svojimi podpismi potvrdzujú, že si dodatok prečítali, uzatvárajú ho slobodne, určite a vážne, nekonajú v tiesni ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok, jeho obsahu porozumeli, súhlasia s ním a na znak ich súhlasnej vôle prostej omylu ho vlastnoručne podpisujú.

Prenajímateľ:

Dňa 25. 4. 2025

Obec Kostol'any nad Hornádom

Mgr. Anton Medvec, starosta

Nájomca:

Dňa 25. 4. 2025

PHARMA – MEDA s.r.o.

PharmDr. Peter Ceniga, konateľ

PharmDr. Michaela Cenigová, konateľka

DODATOK č. 1

K Zmluve o nájme nebytových priestorov zo dňa 26.04.2017

(ďalej aj „dodatok“)

uzatvorený medzi nasledujúcimi **zmluvnými stranami**:

Prenajímateľ:

Názov: **Obec Kostol'any nad Hornádom**
Sídlo: Košická č. 131/34, 044 31 Kostol'any nad Hornádom
IČO: 35 550 091
DIČ: 2021699295
Konajúci: Mgr. Anton Medvec, starosta

Nájomca:

Obchodné meno: **PHARMA – MEDA s.r.o.**
Sídlo: Staničná 19/15, 044 31 Kostol'any nad Hornádom
IČO: 36 587 486
Zapísaný: Mestský súd Košice, obchodný register, odd.: Sro, vl. č.: 15783/V
DIČ: 2021929635
IČ DPH: SK2021929635
Konajúci: PharmDr. Peter Ceniga, konateľ

PharmDr. Michaela Cenigová, konateľka

Konateľ koná v mene spoločnosti samostatne a podpisuje sa za spoločnosť tak, že k vytlačenému alebo inak napísanému obchodnému menu spoločnosti, menu a funkcii pripojí svoj podpis.

Článok 1 Úvodné ustanovenia

- 1.1. Prenajímateľ a Nájomca uzatvorili dňa 26.04.2017 Zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej aj „**zmluva**“), na základ ktorej Prenajímateľ prenechal Nájomcovi za dohodnuté nájomné do užívania nebytové priestory v budove zdravotného strediska so súpisným číslom 19 vo vlastníctve Prenajímateľa, zapísané na Liste vlastníctva (LV) č. 1015, v katastrálnom území Kostol'any nad Hornádom, na parcele registra „C“, parcelné číslo 472/2, o celkovej výmere 149,13 m² (podkrovie 49,70 m² a prízemie

99,43 m²) (ďalej aj „**predmet prenájmu**“) za účelom prevádzkovania lekárne a poskytovania lekárenskej starostlivosti.

1.2. Podľa Čl. VI. Bod 5 zmluvy sa všetky zmeny a doplnky uskutočňujú písomnou formou.

Článok 2 Predmet dodatku

2.1. Zmluvné strany sa s ohľadom na Čl. VI. Bod 5. Zmluvy dohodli na zmenách a úpravách a doplnkoch zmluvy v nižšie uvedenom rozsahu.

2.2. **Čl. IV. Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia a záloh za poskytované energie bod 1. znie:**

1. *Nájomné za užívanie nebytových priestorov sa stanovuje vo výške 16,- Eur/m²/rok prenajatej plochy, t. j. 2386 Eur/rok.*

2.3. **Čl. IV. Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia a záloh za poskytované energie bod 2. znie:**

2. *Nájomca sa zaväzuje platiť:
a/ nájomné vo výške 198,84 Eur mesačne
b/ zálohu za služby 10,00 Eur mesačne,
t. j. spolu 208,84 Eur mesačne na účet prenajímateľa vo Všeobecná úverová banka, a.s. IBAN: SK47 0200 0000 0016 9010 5858*

3. *Nájomca sa zaväzuje nájomne uhradiť paušálne (bez vyzvania) prenajímateľovi mesačne vždy do 5. dňa daného mesiaca, za ktorý sa nájomné platí a to bezhotovostne, formou prevodného príkazu na účet prenajímateľa na základe platobného kalendára vystaveného prenajímateľom, ktorý je zároveň daňovým dokladom, je neoddeliteľnou súčasťou tohto dodatku a tvorí jeho prílohu. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania platenej sumy na účet prenajímateľa. Nájomca pri platbe uvedie variabilný symbol v tvare: 36587486 (IČO nájomcu).*

2.4. **V Čl. IV. Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia a záloh za poskytované energie sa dopĺňa o nový bod 6., ktorý znie:**

6. *Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je každoročne oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného špecifikovaného v bode 1. tohto článku zmluvy o výšku miery inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien v Slovenskej republike potvrdenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok, a to na základe písomného oznámenia Nájomcovi. Takéto zvýšenie nájomného na základe písomného oznámenia Prenajímateľa je potom účinné od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po vydaní a zverejní potvrdenia o miere inflácie Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Ak nebude potvrdenie o miere inflácie Štatistickým úradom Slovenskej republiky vydané a zverejnené najneskôr do 31. marca príslušného kalendárneho roka, Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť výšku nájomného o rovnakú sumu, o akú bolo nájomné zvýšené predchádzajúci kalendárny rok. Prenajímateľ je povinný uplatniť právo na zvýšenie nájomného podľa tohto bodu vždy najneskôr do 30.4 príslušného kalendárneho roka, inak jeho právo zvýšiť nájomné o hodnotu miery inflácie v Slovenskej republike za uplynulý rok zaniká.*

2.3. Doterajší **Čl. V. Osobitné zjednanie** sa upravuje na **Čl. V. Práva a povinnosti zmluvných strán** a znie:

Čl. V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 5.1. Prenajíateľ odovzdá predmet prenájmu Nájomcovi dohodnutým dňom do užívania a zároveň mu zabezpečí plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu prenájmu.
- 5.2. Nájomca je oprávnený dať predmet prenájmu alebo jeho časť do podnájmu tretím osobám len s písomným súhlasom Prenajíateľa.
- 5.3. Nájomca sa zaväzuje:
 - 5.3.1. Užívať predmet prenájmu obvyklým spôsobom zodpovedajúcim účelu dohodnutému v tejto zmluve, tak aby sa nezhoršoval technický a funkčný stav prenajatých nebytových priestorov, a v súlade s dobrými mravmi.
 - 5.3.2. V exteriéri a interiéri prenajatých nebytových priestorov vylepovať alebo akýmkoľvek iným spôsobom sprístupňovať reklamné, či iné propagujúce informácie, reklamné tabule a pod. ktoré sa týkajú nájomcu alebo tretích osôb v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
 - 5.3.3. V predmete prenájmu vylepovať alebo akýmkoľvek iným spôsobom upevňovať predmety (napr. obrazy, zrkadlá, plagáty, reklamné a iné propagujúce informácie, poličky, lampy, a pod.), ktoré sa týkajú nájomcu alebo tretích osôb tak, aby upravenie predmetu prenájmu bolo napravitel'né do pôvodného stavu, a aby nedošlo k poškodeniu rozvodov energií a iných médií.
 - 5.3.4. Vykonávať bežnú údržbu a drobné opravy na predmete prenájmu na vlastné náklady, pričom zmluvné strany sa dohodli, že pod pojmom bežná údržba a drobné opravy sa tieto rozumejú najmä v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., a ďalej také drobné úpravy, ktoré v jednotlivom prípade nepresahujú sumu 250,- EUR bez DPH, pričom ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv, ktoré spolu súvisia, je rozhodujúci súčet nákladov na všetky tieto opravy. Súčet jednorazovo realizovaných drobných opráv v jednom kalendárnom roku je maximálne 2.000,- Eur (slovom: dvetisíc eur) vrátane DPH.
 - 5.3.5. Dodržiavať zákonný zákaz fajčenia v predmete prenájmu.
 - 5.3.6. Vykonať zmeny, úpravy na predmete prenájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajíateľa, stavebného úradu a za podmienok touto zmluvou upravených.
 - 5.3.7. Bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajíateľovi potrebu opráv, nad rámec bežnej údržby a drobných opráv, ktoré má Prenajíateľ urobiť a umožniť mu vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv.
 - 5.3.8. Zásahy do elektrického vedenia a iných sieťových rozvodov vykonať len s predchádzajúcim súhlasom Prenajíateľa.
 - 5.3.9. Po skončení nájmu vrátiť Prenajíateľovi predmet prenájmu v stave v akom ho prebral s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, teda na účel zmluvy v stave zodpovedajúcom po prípadnom vykonaní rekonštrukcie predmetu nájmu v zmysle čl. VI. tejto zmluvy.
 - 5.3.10. Zabezpečiť si poistenie vnútorného zariadenia, vecí, ktoré v súvislosti s výkonom svojej činnosti sú v prenajatých priestoroch, a ktoré obvykle do prenajatých priestorov vnáša.

- 5.3.11. *Hradiť na svoje náklady odborné prehliadky a odborné skúšky (revízie) (i) zariadení, ktoré sú v jeho vlastníctve a (ii) hnutelných vecí - zariadení nachádzajúcich sa v nebytových priestoroch a slúžiacich výlučne Nájomcovi, pokiaľ nie je uvedené inak. Pre vylúčenie pochybností zmluvné strany konštatujú, že povinnosť Nájomcu podľa tohto bodu sa netýka revízií elektrických a vodovodných rozvodov v predmete prenájmu ako i komínov, hromozvodov, vykurovacieho kotla pre dodávku tepla pre nebytové priestory.*
- 5.3.12. *Udržiavať Predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi v oblasti hygieny - vykonávať pravidelne upratovanie, dezinfekciu, deratizáciu.*
- 5.3.13. *Dodržiavať a zabezpečiť dodržiavanie prevádzkového, havarijného poriadku, predpisov BOZP, hygienických, požiarnych a iné predpisov súvisiacich s prevádzkou predmetu prenájmu. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za protipožiarnu ochranu prenajatých vecí a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.*

5.4. Prenajímateľ sa zaväzuje:

- 5.4.1. *Odovzdať predmet prenájmu na dohodnuté užívanie a na dohodnutý účel.*
- 5.4.2. *Zabezpečiť, aby bol predmet prenájmu v takom stave, aby pri jeho užívaní bola zaistená bezpečnosť a ochrana zdravia Nájomcu, ako aj osôb, ktoré sa s vedomím Nájomcu zdržujú v Predmete nájmu. Za tým účelom je povinný vykonávať kontrolu, potrebnú údržbu a opravy a vykonávať ďalšie opatrenia v záujme zaistenia bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v súlade s platnými právnymi predpismi v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci,*
- 5.4.3. *Prevádzkovať – vykonávať kontroly, údržbu, opravy technického energetického príslušenstva objektu.*
- 5.4.4. *V primeranej lehote odstrániť nedostatky v Predmete nájmu, ktoré majú potenciál ohroziť bezpečnosť alebo zdravie Nájomcu alebo tretích osôb užívajúcich predmet prenájmu s vedomím Nájomcu, ktoré boli zistené Prenajímateľom, príp. Nájomcom a ktorých odstránenie je v kompetencii Prenajímateľa,*
- 5.4.5. *Umožniť Nájomcovi v predmete prenájmu plniť určené úlohy v oblasti BOZP, ochrany pred požiarom, hygienických predpisov, a poskytnúť mu potrebné doklady, súčinnosť a pomoc za účelom zabezpečenia úloh v oblasti BOZP a ochrany pred požiarom Nájomcom.*
- 5.4.6. *Umožniť Nájomcovi a tretím osobám nerušené užívanie predmetu prenájmu,*
- 5.4.7. *Vydať na požiadanie Nájomcu písomný súhlas so zriadením sídla v predmete prenájmu počas doby trvania tejto zmluvy.*

2.4. Dopĺňa sa nový Čl. VI. Zmeny a úpravy predmetu prenájmu, ktorý znie:

Čl. VI.

Zmeny a úpravy predmetu prenájmu

- 6.1. *Stavebné zmeny alebo úpravy predmetu prenájmu alebo budovy ako celku je Nájomca oprávnený vykonať až po ich predchádzajúcom písomnom odsúhlasení Prenajímateľom. Pri vykonávaní technického zhodnotenia však nesmie dôjsť k zmene účelu prenajatého nebytového priestoru a k zásahu do statickej konštrukcie nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet prenájmu nachádza. Hodnotu takto vykonaných zmien alebo úprav je Prenajímateľ povinný Nájomcovi uhradiť len ak sa k tomu v konkrétnom prípade písomne zaviazal, alebo to vyplýva z tejto zmluvy.*

- 6.2. *Technické zhodnotenie predmetu prenájmu je možné vykonať výlučne v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi (napr. stavebné predpisy, a pod.).*
- 6.3. *Pri zamýšľanom technickom zhodnotení prenajatých nebytových priestorov a budovy podľa bodu 6.1. tohto článku je Nájomca povinný vopred predložiť Prenajímateľovi plán zmeny alebo úpravy obsahujúci návrh konečného riešenia zmeny alebo úpravy na odsúhlasenie Prenajímateľovi.*
- 6.4. *Zmluvné strany zhodne vyhlasujú a sú uzrozmene s tým, že na zabezpečenie účelu nájmu podľa zmluvy môže byť nevyhnutné vykonať zmeny a úpravy predmetu prenájmu Nájomcom za podmienok a spôsobom v zmysle tohto článku, a v zmysle tejto zmluvy. Náklady spojené s výkonom takýchto zmien a úprav predmetu prenájmu a budovy znáša a vo svojom účtovníctve uplatňuje v plnom rozsahu Nájomca. Zmluvné strany sa dohodli, že výdavky na zmeny a úpravy predmetu prenájmu a budovy, ktoré majú podľa príslušných daňových predpisov povahu technického zhodnotenia a budú uhradené Nájomcom na jeho náklady v súlade s touto zmluvou, bude v súlade s príslušnými právnymi predpismi odpisovať a viesť vo svojom účtovníctve Nájomca ako vykonané technické zhodnotenie Predmetu nájmu, pričom Prenajímateľ sa zaväzuje že nezvýši vstupnú cenu Budovy o tieto výdavky.*
- 6.5. *Zmluvné strany sa dohodli, a zhodne vyhlasujú, že za účelom úpravy predmetu prenájmu a budovy v súlade s účelom nájmu si odsúhlasia plán stavebných zmien a stavebných úprav, spôsob ich vykonania, ako aj návrh konečného riešenia v osobitnom Preberacom protokole. Obsah Preberacieho protokolu bude súčasne obsahovať aj dohodnutú a odsúhlasenú sumu týchto úprav, a to najmä na základe vzájomne odsúhlaseného a podpísaného položkovitého rozpočtu. Podpisom takého Preberacieho protokolu vyjadruje Prenajímateľ súhlas so zmenami a úpravami predmetu prenájmu a budovy v rozsahu uvedenom v Preberacom protokole. Preberací protokol po podpise oboma zmluvnými stranami, resp. zástupcami zmluvných strán následne tvorí prílohu tejto zmluvy, a zároveň sa považuje za udelený písomný súhlas so stavebnými zmenami a úpravami v zmysle bodu 6.1. tohto článku zmluvy.*
- 6.6. *Nájomca je povinný za účelom vykonania odsúhlasených stavebných zmien alebo úprav alebo ich kontroly umožniť Prenajímateľovi alebo ním určeným osobám vstup do predmetu prenájmu alebo budovy.*
- 6.7. *Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že v prípade ak dôjde k ukončeniu tejto zmluvy pred uplynutím doby nájmu z dôvodov zavinených Nájomcom, vlastníkom takto vykonaných stavebných zmien a úprav sa v plnom rozsahu stáva Prenajímateľ, a to bez povinnosti poskytnutia akejkoľvek finančnej náhrady Nájomcovi. V prípade, ak ku skončeniu nájmu dôjde pred uplynutím dohodnutej doby nájmu z dôvodov zavinených Prenajímateľom, Prenajímateľ sa zaväzuje pri ukončení nájmu pred odpísaním celej hodnoty technického zhodnotenia nahradiť Nájomcovi náklady spojené s týmto technickým zhodnotením v rozsahu zostatkovej ceny podľa zákona o dani z príjmov v znení neskorších predpisov vykázanéj Nájomcom ku dňu skončenia podnájmu.*

2.5. Doplná sa nový Čl. VII. Ostatné dojednania, ktorý znie:

Čl. VII.

Ostatné dojednania

- 7.1. *Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že za dodržiavanie všeobecných zásad bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci ako aj osobitných právnych predpisov t. j. dodržiavanie zákona č. 124/2006 Z. z. o BOZP, dodržiavanie bezpečnosti technických zariadení v predmete prenájmu, zodpovedá na vlastné náklady a v plnom rozsahu Nájomca. Nájomca zodpovedá za bezpečnosť*

svojich zamestnancov, iných osôb, ktorým umožní vstup do Predmetu nájmu. Za týmto účelom je povinný v súlade s citovanými právnymi predpismi vypracovať vlastné pravidlá a pokyny.

- 7.2. Zmluvné strany sa dohodli, že ak v tejto zmluve nie je dohodnuté inak, oznámenia alebo písomnosti alebo výzvy, ktoré má alebo môže podľa tejto zmluvy robiť a posilať niektorá zmluvná strana tejto zmluvy druhej zmluvnej strane môžu byť doručované osobne, e-mailom, alebo ako doporučená listová zásielka s doručenkou alebo bez doručanky prostredníctvom poskytovateľa služby poštovej prepravy na adresu zmluvnej strany uvedenú v úvode tejto Zmluvy.

Písomnosti smerujúce k zmene alebo ukončeniu tejto zmluvy je možné doručiť len osobne alebo ako doporučenú listovú zásielku s doručenkou prostredníctvom poskytovateľa služby poštovej prepravy na adresu zmluvnej strany uvedenú v úvode tejto Zmluvy.

Vyššie uvedené oznámenia alebo písomnosti alebo výzvy posielané vyššie uvedeným spôsobom sa považujú za doručené:

- 7.2.1. ak sú doručované osobne, momentom osobného odovzdania alebo prevzatia adresátom alebo odmietnutím prevzatia adresátom,
- 7.2.2. ak sú doručované e-mailom, piaty deň po odoslaní e-mailu,
- 7.2.3. ak sú doručované ako doporučená listová zásielka (s doručenkou alebo bez), v deň doručenia alebo vrátenia zásielky odosielateľovi z dôvodu nemožnosti doručenia zásielky z akýchkoľvek dôvodov, a to aj ak sa adresát o tejto zásielke nedozvedel.

2.6. Dopĺňa sa nový Čl. VIII. Doba nájmu a jeho skončenie, ktorý znie:

Čl. VIII.

Doba nájmu a jeho skončenie

- 8.1. Táto zmluva sa uzatvára na **dobu určitú, do 31.03.2035**, so začiatkom doby nájmu od **26.04.2017** (ďalej aj „**doba nájmu**“). Zmluvné strany sa súčasne dohodli, že doba nájmu sa za rovnakých podmienok automaticky predlžuje vždy na dobu určitú, a to o dobu 10 rokov (aj opakovane), ak Nájomca písomne oznámi Prenajímateľovi, že v nájme bude ďalšie obdobie pokračovať, pričom toto oznámenie je Nájomca povinný vykonať najneskôr 3 mesiace pred uplynutím doby nájmu podľa tejto Zmluvy.
- 8.2. Pred uplynutím doby nájmu sa nájom môže skončiť:
- 8.2.1. písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v tejto dohode, ak tento deň nie je určený, zmluva sa ukončuje dňom, kedy túto dohodu podpíšu obe zmluvné strany,
- 8.2.2. písomným odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených v zmluve nižšie alebo zo zákona, a to momentom doručenia takéhoto odstúpenia druhej zmluvnej strane,
- 8.2.3. písomnou výpoveďou z dôvodov uvedených v príslušných ustanoveniach zákona č. 116/1990 Zb., a to uplynutím výpovednej doby v trvaní šiestich (6) mesiacov, a ktorá začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 8.3. Zmluva na základe písomného odstúpenia od zmluvy zaniká výlučne do budúcnosti, a to momentom doručenia písomného odstúpenia druhej zmluvnej strane z týchto dôvodov:
- 8.3.1. ak je Nájomca opakovane (2x) v omeškaní s platením nájomného alebo iných platieb viac ako 30 dní v priebehu 6 mesiacov, hoci bol na nezaplatenie v priebehu omeškania pred uplynutím 30 dní vopred upozornený,

- 8.3.2. *ak ktorákoľvek zmluvná strana porušujúca svoju zmluvnú povinnosť túto svoju povinnosť nesplní ani na základe písomného upozornenia druhej zmluvnej strany o jej porušovaní, a v dodatočnej lehote, ktorú jej druhá zmluvná strana súčasne poskytla, pričom podľa dohody zmluvných strán táto dodatočná lehota nesmie byť kratšia ako 14 dní,*
- 8.3.3. *ak sa voči ktorejkoľvek zmluvnej strane vedie konkurzné konanie, bolo rozhodnuté o začatí konkurzného konania, návrh na začatie konkurzného konania bol zamietnutý z dôvodu nedostatku majetku, alebo ak zmluvná strana vstúpila do likvidácie.*

2.7. Doterajší nový Čl. VI. Spoločné a záverečné ustanovenia sa prečísluje na Čl. IX., a ktorý znie:

Čl. IX.

Spoločné a záverečné ustanovenia

- 9.1. *Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obomi zmluvnými stranami, pričom nadobudnutie platnosti tohto právneho úkonu je podmienená jeho schválením najvyššími orgánmi Prenajímateľa. Zmluva nadobúda účinnosť v súlade s § 5 zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a podľa § 47a zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v centrálnom registri zmlúv.*
- 9.2. *Prenajímateľ je povinný zverejniť túto zmluvu najneskôr nasledujúci pracovný deň po dni jej podpisu všetkými zmluvnými stranami.*
- 9.3. *Nájomca súhlasí s použitím údajov pre účely tejto zmluvy a so zverejnením tejto zmluvy podľa zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.*
- 9.4. *Túto zmluvu je možné dopĺňať, meniť alebo zrušiť len písomne po dohode zmluvných strán, a to najmä formou číslovaných a podpísaných dodatkov, ktoré sa takto stávajú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.*
- 9.5. *Táto zmluva ako aj ostatné právne vzťahy, ktoré z tejto zmluvy môžu vzniknúť a sú neupravené touto zmluvou sa riadia slovenským právnym poriadkom, najmä zákonom č. 116/1990 Zb., Občianskym zákonníkom, Obchodným zákonníkom a inými slovenskými všeobecne záväznými právnymi predpismi.*
- 9.6. *Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak sa akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy stane z dôvodu zmien v právnom poriadku Slovenskej republiky neplatné alebo sporné, ostatné ustanovenia zmluvy ostávajú touto zmenou nedotknuté. Namiesto dotknutého ustanovenia zmluvy sa použije ustanovenie platného všeobecne záväzného právneho predpisu, ktoré je svojou povahou a účelom najbližšie zamýšľanému zmyslu dotknutého ustanovenia zmluvy, alebo, ak nie je takéto ustanovenie všeobecne záväzného právneho predpisu, spôsob riešenia, ktorý je v obchodnom styku obvyklý.*
- 9.7. *Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch majúcich charakter originálu, pričom každá zmluvná strana dostane dva rovnopisy.*
- 9.8. *Zmluvné strany svojimi podpismi potvrdzujú, že si túto zmluvu prečítali, uzatvárajú ju slobodne, určite a vážne, nekonajú v tiesni ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok, jej obsahu porozumeli, súhlasia s ním a na znak ich súhlasnej vôle prostej omylu ju vlastnoručne podpisujú.*

2.8. Ostatné ustanovenia zmluvy ostávajú nezmenené a sú naďalej v platnosti.

Článok 3 Záverečné ustanovenia

- 3.1. Dodatok nadobúda platnosť dňom jeho podpisu obomi zmluvnými stranami po jeho predchádzajúcom odsúhlasení v obecnom zastupiteľstve Prenajímateľa. Dodatok nadobúda účinnosť v súlade s § 5 zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a podľa § 47a zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v centrálnom registri zmlúv.
- 3.2. Prenajímateľ je povinný zverejniť tento dodatok najneskôr nasledujúci pracovný deň po dni jeho podpisu všetkými zmluvnými stranami.
- 3.3. Nájomca súhlasí s použitím údajov pre účely tohto dodatku a so zverejnením tejto zmluvy podľa zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov
- 3.4. Dodatok je vyhotovený v štyroch rovnopisoch majúcich charakter originálu, pričom každá zmluvná strana dostane dva rovnopisy.
- 3.5. Zmluvné strany svojimi podpismi potvrdzujú, že si dodatok prečítali, uzatvárajú ho slobodne, určite a vážne, nekonajú v tiesni ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok, jeho obsahu porozumeli, súhlasia s ním a na znak ich súhlasnej vôle prostej omylu ho vlastnoručne podpisujú.

Prenajímateľ:

Dňa 25. 4. 2025

Obec Kostol'any nad Hornádom

Mgr. Anton Medvec, starosta

Nájomca:

Dňa 25. 4. 2025

PHARMA – MEDA s.r.o.

PharmDr. Peter Ceniga, konateľ

PharmDr. Michaela Cenigová, konateľka

DODATOK č. 1

K Zmluve o nájme nebytových priestorov zo dňa 26.04.2017

(ďalej aj „dodatok“)

uzatvorený medzi nasledujúcimi **zmluvnými stranami**:

Prenajímateľ:

Názov: **Obec Kostol'any nad Hornádom**
Sídlo: Košická č. 131/34, 044 31 Kostol'any nad Hornádom
IČO: 35 550 091
DIČ: 2021699295
Konajúci: Mgr. Anton Medvec, starosta

Nájomca:

Obchodné meno: **PHARMA – MEDA s.r.o.**
Sídlo: Staničná 19/15, 044 31 Kostol'any nad Hornádom
IČO: 36 587 486
Zapísaný: Mestský súd Košice, obchodný register, odd.: Sro, vl. č.: 15783/V
DIČ: 2021929635
IČ DPH: SK2021929635
Konajúci: PharmDr. Peter Ceniga, konateľ

PharmDr. Michaela Cenigová, konateľka

Konateľ koná v mene spoločnosti samostatne a podpisuje sa za spoločnosť tak, že k vytlačenému alebo inak napísanému obchodnému menu spoločnosti, menu a funkcii pripojí svoj podpis.

Článok 1 Úvodné ustanovenia

- 1.1. Prenajímateľ a Nájomca uzatvorili dňa 26.04.2017 Zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej aj „**zmluva**“), na základ ktorej Prenajímateľ prenechal Nájomcovi za dohodnuté nájomné do užívania nebytové priestory v budove zdravotného strediska so súpisným číslom 19 vo vlastníctve Prenajímateľa, zapísané na Liste vlastníctva (LV) č. 1015, v katastrálnom území Kostol'any nad Hornádom, na parcele registra „C“, parcelné číslo 472/2, o celkovej výmere 149,13 m² (podkrovie 49,70 m² a prízemie

99,43 m²) (ďalej aj „**predmet prenájmu**“) za účelom prevádzkovania lekárne a poskytovania lekárenskej starostlivosti.

1.2. Podľa Čl. VI. Bod 5 zmluvy sa všetky zmeny a doplnky uskutočňujú písomnou formou.

Článok 2 Predmet dodatku

2.1. Zmluvné strany sa s ohľadom na Čl. VI. Bod 5. Zmluvy dohodli na zmenách a úpravách a doplnkoch zmluvy v nižšie uvedenom rozsahu.

2.2. **Čl. IV. Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia a záloh za poskytované energie bod 1. znie:**

1. *Nájomné za užívanie nebytových priestorov sa stanovuje vo výške 16,- Eur/m²/rok prenajatej plochy, t. j. 2386 Eur/rok.*

2.3. **Čl. IV. Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia a záloh za poskytované energie bod 2. znie:**

2. *Nájomca sa zaväzuje platiť:
a/ nájomné vo výške 198,84 Eur mesačne
b/ zálohu za služby 10,00 Eur mesačne,
t. j. spolu 208,84 Eur mesačne na účet prenajímateľa vo Všeobecná úverová banka, a.s. IBAN: SK47 0200 0000 0016 9010 5858*

3. *Nájomca sa zaväzuje nájomne uhradiť paušálne (bez vyzvania) prenajímateľovi mesačne vždy do 5. dňa daného mesiaca, za ktorý sa nájomné platí a to bezhotovostne, formou prevodného príkazu na účet prenajímateľa na základe platobného kalendára vystaveného prenajímateľom, ktorý je zároveň daňovým dokladom, je neoddeliteľnou súčasťou tohto dodatku a tvorí jeho prílohu. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania platenej sumy na účet prenajímateľa. Nájomca pri platbe uvedie variabilný symbol v tvare: 36587486 (IČO nájomcu).*

2.4. **V Čl. IV. Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia a záloh za poskytované energie sa dopĺňa o nový bod 6., ktorý znie:**

6. *Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je každoročne oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného špecifikovaného v bode 1. tohto článku zmluvy o výšku miery inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien v Slovenskej republike potvrdenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok, a to na základe písomného oznámenia Nájomcovi. Takéto zvýšenie nájomného na základe písomného oznámenia Prenajímateľa je potom účinné od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po vydaní a zverejní potvrdenia o miere inflácie Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Ak nebude potvrdenie o miere inflácie Štatistickým úradom Slovenskej republiky vydané a zverejnené najneskôr do 31. marca príslušného kalendárneho roka, Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť výšku nájomného o rovnakú sumu, o akú bolo nájomné zvýšené predchádzajúci kalendárny rok. Prenajímateľ je povinný uplatniť právo na zvýšenie nájomného podľa tohto bodu vždy najneskôr do 30.4 príslušného kalendárneho roka, inak jeho právo zvýšiť nájomné o hodnotu miery inflácie v Slovenskej republike za uplynulý rok zaniká.*

2.3. Doterajší **Čl. V. Osobitné zjednanie** sa upravuje na **Čl. V. Práva a povinnosti zmluvných strán** a znie:

Čl. V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 5.1. Prenajíateľ odovzdá predmet prenájmu Nájomcovi dohodnutým dňom do užívania a zároveň mu zabezpečí plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu prenájmu.
- 5.2. Nájomca je oprávnený dať predmet prenájmu alebo jeho časť do podnájmu tretím osobám len s písomným súhlasom Prenajíateľa.
- 5.3. Nájomca sa zaväzuje:
 - 5.3.1. Užívať predmet prenájmu obvyklým spôsobom zodpovedajúcim účelu dohodnutému v tejto zmluve, tak aby sa nezhoršoval technický a funkčný stav prenajatých nebytových priestorov, a v súlade s dobrými mravmi.
 - 5.3.2. V exteriéri a interiéri prenajatých nebytových priestorov vylepovať alebo akýmkoľvek iným spôsobom sprístupňovať reklamné, či iné propagujúce informácie, reklamné tabule a pod. ktoré sa týkajú nájomcu alebo tretích osôb v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
 - 5.3.3. V predmete prenájmu vylepovať alebo akýmkoľvek iným spôsobom upevňovať predmety (napr. obrazy, zrkadlá, plagáty, reklamné a iné propagujúce informácie, poličky, lampy, a pod.), ktoré sa týkajú nájomcu alebo tretích osôb tak, aby upravenie predmetu prenájmu bolo napravitel'né do pôvodného stavu, a aby nedošlo k poškodeniu rozvodov energií a iných médií.
 - 5.3.4. Vykonávať bežnú údržbu a drobné opravy na predmete prenájmu na vlastné náklady, pričom zmluvné strany sa dohodli, že pod pojmom bežná údržba a drobné opravy sa tieto rozumejú najmä v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., a ďalej také drobné úpravy, ktoré v jednotlivom prípade nepresahujú sumu 250,- EUR bez DPH, pričom ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv, ktoré spolu súvisia, je rozhodujúci súčet nákladov na všetky tieto opravy. Súčet jednorazovo realizovaných drobných opráv v jednom kalendárnom roku je maximálne 2.000,- Eur (slovom: dvetisíc eur) vrátane DPH.
 - 5.3.5. Dodržiavať zákonný zákaz fajčenia v predmete prenájmu.
 - 5.3.6. Vykonať zmeny, úpravy na predmete prenájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajíateľa, stavebného úradu a za podmienok touto zmluvou upravených.
 - 5.3.7. Bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajíateľovi potrebu opráv, nad rámec bežnej údržby a drobných opráv, ktoré má Prenajíateľ urobiť a umožniť mu vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv.
 - 5.3.8. Zásahy do elektrického vedenia a iných sieťových rozvodov vykonať len s predchádzajúcim súhlasom Prenajíateľa.
 - 5.3.9. Po skončení nájmu vrátiť Prenajíateľovi predmet prenájmu v stave v akom ho prebral s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, teda na účel zmluvy v stave zodpovedajúcom po prípadnom vykonaní rekonštrukcie predmetu nájmu v zmysle čl. VI. tejto zmluvy.
 - 5.3.10. Zabezpečiť si poistenie vnútorného zariadenia, vecí, ktoré v súvislosti s výkonom svojej činnosti sú v prenajatých priestoroch, a ktoré obvykle do prenajatých priestorov vnáša.

- 5.3.11. *Hradiť na svoje náklady odborné prehliadky a odborné skúšky (revízie) (i) zariadení, ktoré sú v jeho vlastníctve a (ii) hnutelných vecí - zariadení nachádzajúcich sa v nebytových priestoroch a slúžiacich výlučne Nájomcovi, pokiaľ nie je uvedené inak. Pre vylúčenie pochybností zmluvné strany konštatujú, že povinnosť Nájomcu podľa tohto bodu sa netýka revízií elektrických a vodovodných rozvodov v predmete prenájmu ako i komínov, hromozvodov, vykurovacieho kotla pre dodávku tepla pre nebytové priestory.*
- 5.3.12. *Udržiavať Predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi v oblasti hygieny - vykonávať pravidelne upratovanie, dezinfekciu, deratizáciu.*
- 5.3.13. *Dodržiavať a zabezpečiť dodržiavanie prevádzkového, havarijného poriadku, predpisov BOZP, hygienických, požiarnych a iné predpisov súvisiacich s prevádzkou predmetu prenájmu. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za protipožiarnu ochranu prenajatých vecí a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.*

5.4. Prenajímateľ sa zaväzuje:

- 5.4.1. *Odovzdať predmet prenájmu na dohodnuté užívanie a na dohodnutý účel.*
- 5.4.2. *Zabezpečiť, aby bol predmet prenájmu v takom stave, aby pri jeho užívaní bola zaistená bezpečnosť a ochrana zdravia Nájomcu, ako aj osôb, ktoré sa s vedomím Nájomcu zdržujú v Predmete nájmu. Za tým účelom je povinný vykonávať kontrolu, potrebnú údržbu a opravy a vykonávať ďalšie opatrenia v záujme zaistenia bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v súlade s platnými právnymi predpismi v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci,*
- 5.4.3. *Prevádzkovať – vykonávať kontroly, údržbu, opravy technického energetického príslušenstva objektu.*
- 5.4.4. *V primeranej lehote odstrániť nedostatky v Predmete nájmu, ktoré majú potenciál ohroziť bezpečnosť alebo zdravie Nájomcu alebo tretích osôb užívajúcich predmet prenájmu s vedomím Nájomcu, ktoré boli zistené Prenajímateľom, príp. Nájomcom a ktorých odstránenie je v kompetencii Prenajímateľa,*
- 5.4.5. *Umožniť Nájomcovi v predmete prenájmu plniť určené úlohy v oblasti BOZP, ochrany pred požiarom, hygienických predpisov, a poskytnúť mu potrebné doklady, súčinnosť a pomoc za účelom zabezpečenia úloh v oblasti BOZP a ochrany pred požiarom Nájomcom.*
- 5.4.6. *Umožniť Nájomcovi a tretím osobám nerušené užívanie predmetu prenájmu,*
- 5.4.7. *Vydať na požiadanie Nájomcu písomný súhlas so zriadením sídla v predmete prenájmu počas doby trvania tejto zmluvy.*

2.4. Dopĺňa sa nový Čl. VI. Zmeny a úpravy predmetu prenájmu, ktorý znie:

Čl. VI.

Zmeny a úpravy predmetu prenájmu

- 6.1. *Stavebné zmeny alebo úpravy predmetu prenájmu alebo budovy ako celku je Nájomca oprávnený vykonať až po ich predchádzajúcom písomnom odsúhlasení Prenajímateľom. Pri vykonávaní technického zhodnotenia však nesmie dôjsť k zmene účelu prenajatého nebytového priestoru a k zásahu do statickej konštrukcie nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet prenájmu nachádza. Hodnotu takto vykonaných zmien alebo úprav je Prenajímateľ povinný Nájomcovi uhradiť len ak sa k tomu v konkrétnom prípade písomne zaviazal, alebo to vyplýva z tejto zmluvy.*

- 6.2. *Technické zhodnotenie predmetu prenájmu je možné vykonať výlučne v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi (napr. stavebné predpisy, a pod.).*
- 6.3. *Pri zamýšľanom technickom zhodnotení prenajatých nebytových priestorov a budovy podľa bodu 6.1. tohto článku je Nájomca povinný vopred predložiť Prenajímateľovi plán zmeny alebo úpravy obsahujúci návrh konečného riešenia zmeny alebo úpravy na odsúhlasenie Prenajímateľovi.*
- 6.4. *Zmluvné strany zhodne vyhlasujú a sú uzrozmene s tým, že na zabezpečenie účelu nájmu podľa zmluvy môže byť nevyhnutné vykonať zmeny a úpravy predmetu prenájmu Nájomcom za podmienok a spôsobom v zmysle tohto článku, a v zmysle tejto zmluvy. Náklady spojené s výkonom takýchto zmien a úprav predmetu prenájmu a budovy znáša a vo svojom účtovníctve uplatňuje v plnom rozsahu Nájomca. Zmluvné strany sa dohodli, že výdavky na zmeny a úpravy predmetu prenájmu a budovy, ktoré majú podľa príslušných daňových predpisov povahu technického zhodnotenia a budú uhradené Nájomcom na jeho náklady v súlade s touto zmluvou, bude v súlade s príslušnými právnymi predpismi odpisovať a viesť vo svojom účtovníctve Nájomca ako vykonané technické zhodnotenie Predmetu nájmu, pričom Prenajímateľ sa zaväzuje že nezvýši vstupnú cenu Budovy o tieto výdavky.*
- 6.5. *Zmluvné strany sa dohodli, a zhodne vyhlasujú, že za účelom úpravy predmetu prenájmu a budovy v súlade s účelom nájmu si odsúhlasia plán stavebných zmien a stavebných úprav, spôsob ich vykonania, ako aj návrh konečného riešenia v osobitnom Preberacom protokole. Obsah Preberacieho protokolu bude súčasne obsahovať aj dohodnutú a odsúhlasenú sumu týchto úprav, a to najmä na základe vzájomne odsúhlaseného a podpísaného položkovitého rozpočtu. Podpisom takého Preberacieho protokolu vyjadruje Prenajímateľ súhlas so zmenami a úpravami predmetu prenájmu a budovy v rozsahu uvedenom v Preberacom protokole. Preberací protokol po podpise oboma zmluvnými stranami, resp. zástupcami zmluvných strán následne tvorí prílohu tejto zmluvy, a zároveň sa považuje za udelený písomný súhlas so stavebnými zmenami a úpravami v zmysle bodu 6.1. tohto článku zmluvy.*
- 6.6. *Nájomca je povinný za účelom vykonania odsúhlasených stavebných zmien alebo úprav alebo ich kontroly umožniť Prenajímateľovi alebo ním určeným osobám vstup do predmetu prenájmu alebo budovy.*
- 6.7. *Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že v prípade ak dôjde k ukončeniu tejto zmluvy pred uplynutím doby nájmu z dôvodov zavinených Nájomcom, vlastníkom takto vykonaných stavebných zmien a úprav sa v plnom rozsahu stáva Prenajímateľ, a to bez povinnosti poskytnutia akejkoľvek finančnej náhrady Nájomcovi. V prípade, ak ku skončeniu nájmu dôjde pred uplynutím dohodnutej doby nájmu z dôvodov zavinených Prenajímateľom, Prenajímateľ sa zaväzuje pri ukončení nájmu pred odpísaním celej hodnoty technického zhodnotenia nahradiť Nájomcovi náklady spojené s týmto technickým zhodnotením v rozsahu zostatkovej ceny podľa zákona o dani z príjmov v znení neskorších predpisov vykázanéj Nájomcom ku dňu skončenia podnájmu.*

2.5. Dopĺňa sa nový Čl. VII. Ostatné dojednania, ktorý znie:

Čl. VII.

Ostatné dojednania

- 7.1. *Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že za dodržiavanie všeobecných zásad bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci ako aj osobitných právnych predpisov t. j. dodržiavanie zákona č. 124/2006 Z. z. o BOZP, dodržiavanie bezpečnosti technických zariadení v predmete prenájmu, zodpovedá na vlastné náklady a v plnom rozsahu Nájomca. Nájomca zodpovedá za bezpečnosť*

svojich zamestnancov, iných osôb, ktorým umožní vstup do Predmetu nájmu. Za týmto účelom je povinný v súlade s citovanými právnymi predpismi vypracovať vlastné pravidlá a pokyny.

- 7.2. Zmluvné strany sa dohodli, že ak v tejto zmluve nie je dohodnuté inak, oznámenia alebo písomnosti alebo výzvy, ktoré má alebo môže podľa tejto zmluvy robiť a posilať niektorá zmluvná strana tejto zmluvy druhej zmluvnej strane môžu byť doručované osobne, e-mailom, alebo ako doporučená listová zásielka s doručenkou alebo bez doručanky prostredníctvom poskytovateľa služby poštovej prepravy na adresu zmluvnej strany uvedenú v úvode tejto Zmluvy.

Písomnosti smerujúce k zmene alebo ukončeniu tejto zmluvy je možné doručiť len osobne alebo ako doporučenú listovú zásielku s doručenkou prostredníctvom poskytovateľa služby poštovej prepravy na adresu zmluvnej strany uvedenú v úvode tejto Zmluvy.

Vyššie uvedené oznámenia alebo písomnosti alebo výzvy posielané vyššie uvedeným spôsobom sa považujú za doručené:

- 7.2.1. ak sú doručované osobne, momentom osobného odovzdania alebo prevzatia adresátom alebo odmietnutím prevzatia adresátom,
- 7.2.2. ak sú doručované e-mailom, piaty deň po odoslaní e-mailu,
- 7.2.3. ak sú doručované ako doporučená listová zásielka (s doručenkou alebo bez), v deň doručenia alebo vrátenia zásielky odosielateľovi z dôvodu nemožnosti doručenia zásielky z akýchkoľvek dôvodov, a to aj ak sa adresát o tejto zásielke nedozvedel.

2.6. Dopĺňa sa nový Čl. VIII. Doba nájmu a jeho skončenie, ktorý znie:

Čl. VIII.

Doba nájmu a jeho skončenie

- 8.1. Táto zmluva sa uzatvára na **dobu určitú, do 31.03.2035**, so začiatkom doby nájmu od **26.04.2017** (ďalej aj „**doba nájmu**“). Zmluvné strany sa súčasne dohodli, že doba nájmu sa za rovnakých podmienok automaticky predlžuje vždy na dobu určitú, a to o dobu 10 rokov (aj opakovane), ak Nájomca písomne oznámi Prenajímateľovi, že v nájme bude ďalšie obdobie pokračovať, pričom toto oznámenie je Nájomca povinný vykonať najneskôr 3 mesiace pred uplynutím doby nájmu podľa tejto Zmluvy.
- 8.2. Pred uplynutím doby nájmu sa nájom môže skončiť:
- 8.2.1. písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v tejto dohode, ak tento deň nie je určený, zmluva sa ukončuje dňom, kedy túto dohodu podpíšu obe zmluvné strany,
- 8.2.2. písomným odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených v zmluve nižšie alebo zo zákona, a to momentom doručenia takéhoto odstúpenia druhej zmluvnej strane,
- 8.2.3. písomnou výpoveďou z dôvodov uvedených v príslušných ustanoveniach zákona č. 116/1990 Zb., a to uplynutím výpovednej doby v trvaní šiestich (6) mesiacov, a ktorá začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 8.3. Zmluva na základe písomného odstúpenia od zmluvy zaniká výlučne do budúcnosti, a to momentom doručenia písomného odstúpenia druhej zmluvnej strane z týchto dôvodov:
- 8.3.1. ak je Nájomca opakovane (2x) v omeškaní s platením nájomného alebo iných platieb viac ako 30 dní v priebehu 6 mesiacov, hoci bol na nezaplatenie v priebehu omeškania pred uplynutím 30 dní vopred upozornený,

- 8.3.2. *ak ktorákoľvek zmluvná strana porušujúca svoju zmluvnú povinnosť túto svoju povinnosť nesplní ani na základe písomného upozornenia druhej zmluvnej strany o jej porušovaní, a v dodatočnej lehote, ktorú jej druhá zmluvná strana súčasne poskytla, pričom podľa dohody zmluvných strán táto dodatočná lehota nesmie byť kratšia ako 14 dní,*
- 8.3.3. *ak sa voči ktorejkoľvek zmluvnej strane vedie konkurzné konanie, bolo rozhodnuté o začatí konkurzného konania, návrh na začatie konkurzného konania bol zamietnutý z dôvodu nedostatku majetku, alebo ak zmluvná strana vstúpila do likvidácie.*

2.7. Doterajší nový Čl. VI. Spoločné a záverečné ustanovenia sa prečísluje na Čl. IX., a ktorý znie:

Čl. IX.

Spoločné a záverečné ustanovenia

- 9.1. *Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obomi zmluvnými stranami, pričom nadobudnutie platnosti tohto právneho úkonu je podmienená jeho schválením najvyššími orgánmi Prenajímateľa. Zmluva nadobúda účinnosť v súlade s § 5 zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a podľa § 47a zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v centrálnom registri zmlúv.*
- 9.2. *Prenajímateľ je povinný zverejniť túto zmluvu najneskôr nasledujúci pracovný deň po dni jej podpisu všetkými zmluvnými stranami.*
- 9.3. *Nájomca súhlasí s použitím údajov pre účely tejto zmluvy a so zverejnením tejto zmluvy podľa zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.*
- 9.4. *Túto zmluvu je možné dopĺňať, meniť alebo zrušiť len písomne po dohode zmluvných strán, a to najmä formou číslovaných a podpísaných dodatkov, ktoré sa takto stávajú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.*
- 9.5. *Táto zmluva ako aj ostatné právne vzťahy, ktoré z tejto zmluvy môžu vzniknúť a sú neupravené touto zmluvou sa riadia slovenským právnym poriadkom, najmä zákonom č. 116/1990 Zb., Občianskym zákonníkom, Obchodným zákonníkom a inými slovenskými všeobecne záväznými právnymi predpismi.*
- 9.6. *Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak sa akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy stane z dôvodu zmien v právnom poriadku Slovenskej republiky neplatné alebo sporné, ostatné ustanovenia zmluvy ostávajú touto zmenou nedotknuté. Namiesto dotknutého ustanovenia zmluvy sa použije ustanovenie platného všeobecne záväzného právneho predpisu, ktoré je svojou povahou a účelom najbližšie zamýšľanému zmyslu dotknutého ustanovenia zmluvy, alebo, ak nie je takéto ustanovenie všeobecne záväzného právneho predpisu, spôsob riešenia, ktorý je v obchodnom styku obvyklý.*
- 9.7. *Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch majúcich charakter originálu, pričom každá zmluvná strana dostane dva rovnopisy.*
- 9.8. *Zmluvné strany svojimi podpismi potvrdzujú, že si túto zmluvu prečítali, uzatvárajú ju slobodne, určite a vážne, nekonajú v tiesni ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok, jej obsahu porozumeli, súhlasia s ním a na znak ich súhlasnej vôle prostej omylu ju vlastnoručne podpisujú.*

2.8. Ostatné ustanovenia zmluvy ostávajú nezmenené a sú naďalej v platnosti.

Článok 3 Záverečné ustanovenia

- 3.1. Dodatok nadobúda platnosť dňom jeho podpisu obomi zmluvnými stranami po jeho predchádzajúcom odsúhlasení v obecnom zastupiteľstve Prenajímateľa. Dodatok nadobúda účinnosť v súlade s § 5 zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a podľa § 47a zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v centrálnom registri zmlúv.
- 3.2. Prenajímateľ je povinný zverejniť tento dodatok najneskôr nasledujúci pracovný deň po dni jeho podpisu všetkými zmluvnými stranami.
- 3.3. Nájomca súhlasí s použitím údajov pre účely tohto dodatku a so zverejnením tejto zmluvy podľa zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov
- 3.4. Dodatok je vyhotovený v štyroch rovnopisoch majúcich charakter originálu, pričom každá zmluvná strana dostane dva rovnopisy.
- 3.5. Zmluvné strany svojimi podpismi potvrdzujú, že si dodatok prečítali, uzatvárajú ho slobodne, určite a vážne, nekonajú v tiesni ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok, jeho obsahu porozumeli, súhlasia s ním a na znak ich súhlasnej vôle prostej omylu ho vlastnoručne podpisujú.

Prenajímateľ:

Dňa 25. 4. 2025

Nájomca:

Dňa 25. 4. 2025

Obec Kostol'any nad Hornádom

Mgr. Anton Medvec, starosta

PHARMA – MEDA s.r.o.

PharmDr. Peter Ceniga, konateľ

PharmDr. Michaela Cenigová, konateľka

DODATOK č. 1

K Zmluve o nájme nebytových priestorov zo dňa 26.04.2017

(ďalej aj „dodatok“)

uzatvorený medzi nasledujúcimi **zmluvnými stranami**:

Prenajímateľ:

Názov: **Obec Kostol'any nad Hornádom**
Sídlo: Košická č. 131/34, 044 31 Kostol'any nad Hornádom
IČO: 35 550 091
DIČ: 2021699295
Konajúci: Mgr. Anton Medvec, starosta

Nájomca:

Obchodné meno: **PHARMA – MEDA s.r.o.**
Sídlo: Staničná 19/15, 044 31 Kostol'any nad Hornádom
IČO: 36 587 486
Zapísaný: Mestský súd Košice, obchodný register, odd.: Sro, vl. č.: 15783/V
DIČ: 2021929635
IČ DPH: SK2021929635
Konajúci: PharmDr. Peter Ceniga, konateľ

PharmDr. Michaela Cenigová, konateľka

Konateľ koná v mene spoločnosti samostatne a podpisuje sa za spoločnosť tak, že k vytlačenému alebo inak napísanému obchodnému menu spoločnosti, menu a funkcii pripojí svoj podpis.

Článok 1 Úvodné ustanovenia

- 1.1. Prenajímateľ a Nájomca uzatvorili dňa 26.04.2017 Zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej aj „**zmluva**“), na základ ktorej Prenajímateľ prenechal Nájomcovi za dohodnuté nájomné do užívania nebytové priestory v budove zdravotného strediska so súpisným číslom 19 vo vlastníctve Prenajímateľa, zapísané na Liste vlastníctva (LV) č. 1015, v katastrálnom území Kostol'any nad Hornádom, na parcele registra „C“, parcelné číslo 472/2, o celkovej výmere 149,13 m² (podkrovie 49,70 m² a prízemie

99,43 m²) (ďalej aj „**predmet prenájmu**“) za účelom prevádzkovania lekárne a poskytovania lekárenskej starostlivosti.

1.2. Podľa Čl. VI. Bod 5 zmluvy sa všetky zmeny a doplnky uskutočňujú písomnou formou.

Článok 2 Predmet dodatku

2.1. Zmluvné strany sa s ohľadom na Čl. VI. Bod 5. Zmluvy dohodli na zmenách a úpravách a doplnkoch zmluvy v nižšie uvedenom rozsahu.

2.2. **Čl. IV. Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia a záloh za poskytované energie bod 1. znie:**

1. *Nájomné za užívanie nebytových priestorov sa stanovuje vo výške 16,- Eur/m²/rok prenajatej plochy, t. j. 2386 Eur/rok.*

2.3. **Čl. IV. Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia a záloh za poskytované energie bod 2. znie:**

2. *Nájomca sa zaväzuje platiť:
a/ nájomné vo výške 198,84 Eur mesačne
b/ zálohu za služby 10,00 Eur mesačne,
t. j. spolu 208,84 Eur mesačne na účet prenajímateľa vo Všeobecná úverová banka, a.s. IBAN:
SK47 0200 0000 0016 9010 5858*

3. *Nájomca sa zaväzuje nájomne uhradiť paušálne (bez vyzvania) prenajímateľovi mesačne vždy do 5. dňa daného mesiaca, za ktorý sa nájomné platí a to bezhotovostne, formou prevodného príkazu na účet prenajímateľa na základe platobného kalendára vystaveného prenajímateľom, ktorý je zároveň daňovým dokladom, je neoddeliteľnou súčasťou tohto dodatku a tvorí jeho prílohu. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania platenej sumy na účet prenajímateľa. Nájomca pri platbe uvedie variabilný symbol v tvare: 36587486 (IČO nájomcu).*

2.4. **V Čl. IV. Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia a záloh za poskytované energie sa dopĺňa o nový bod 6., ktorý znie:**

6. *Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je každoročne oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného špecifikovaného v bode 1. tohto článku zmluvy o výšku miery inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien v Slovenskej republike potvrdenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok, a to na základe písomného oznámenia Nájomcovi. Takéto zvýšenie nájomného na základe písomného oznámenia Prenajímateľa je potom účinné od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po vydaní a zverejní potvrdenia o miere inflácie Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Ak nebude potvrdenie o miere inflácie Štatistickým úradom Slovenskej republiky vydané a zverejnené najneskôr do 31. marca príslušného kalendárneho roka, Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť výšku nájomného o rovnakú sumu, o akú bolo nájomné zvýšené predchádzajúci kalendárny rok. Prenajímateľ je povinný uplatniť právo na zvýšenie nájomného podľa tohto bodu vždy najneskôr do 30.4 príslušného kalendárneho roka, inak jeho právo zvýšiť nájomné o hodnotu miery inflácie v Slovenskej republike za uplynulý rok zaniká.*

2.3. Doterajší **Čl. V. Osobitné zjednanie** sa upravuje na **Čl. V. Práva a povinnosti zmluvných strán** a znie:

Čl. V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 5.1. Prenajíateľ odovzdá predmet prenájmu Nájomcovi dohodnutým dňom do užívania a zároveň mu zabezpečí plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu prenájmu.
- 5.2. Nájomca je oprávnený dať predmet prenájmu alebo jeho časť do podnájmu tretím osobám len s písomným súhlasom Prenajíateľa.
- 5.3. Nájomca sa zaväzuje:
 - 5.3.1. Užívať predmet prenájmu obvyklým spôsobom zodpovedajúcim účelu dohodnutému v tejto zmluve, tak aby sa nezhoršoval technický a funkčný stav prenajatých nebytových priestorov, a v súlade s dobrými mravmi.
 - 5.3.2. V exteriéri a interiéri prenajatých nebytových priestorov vylepovať alebo akýmkoľvek iným spôsobom sprístupňovať reklamné, či iné propagujúce informácie, reklamné tabule a pod. ktoré sa týkajú nájomcu alebo tretích osôb v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
 - 5.3.3. V predmete prenájmu vylepovať alebo akýmkoľvek iným spôsobom upevňovať predmety (napr. obrazy, zrkadlá, plagáty, reklamné a iné propagujúce informácie, poličky, lampy, a pod.), ktoré sa týkajú nájomcu alebo tretích osôb tak, aby upravenie predmetu prenájmu bolo napravitel'né do pôvodného stavu, a aby nedošlo k poškodeniu rozvodov energií a iných médií.
 - 5.3.4. Vykonávať bežnú údržbu a drobné opravy na predmete prenájmu na vlastné náklady, pričom zmluvné strany sa dohodli, že pod pojmom bežná údržba a drobné opravy sa tieto rozumejú najmä v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., a ďalej také drobné úpravy, ktoré v jednotlivom prípade nepresahujú sumu 250,- EUR bez DPH, pričom ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv, ktoré spolu súvisia, je rozhodujúci súčet nákladov na všetky tieto opravy. Súčet jednorazovo realizovaných drobných opráv v jednom kalendárnom roku je maximálne 2.000,- Eur (slovom: dvetisíc eur) vrátane DPH.
 - 5.3.5. Dodržiavať zákonný zákaz fajčenia v predmete prenájmu.
 - 5.3.6. Vykonať zmeny, úpravy na predmete prenájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajíateľa, stavebného úradu a za podmienok touto zmluvou upravených.
 - 5.3.7. Bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajíateľovi potrebu opráv, nad rámec bežnej údržby a drobných opráv, ktoré má Prenajíateľ urobiť a umožniť mu vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv.
 - 5.3.8. Zásahy do elektrického vedenia a iných sieťových rozvodov vykonať len s predchádzajúcim súhlasom Prenajíateľa.
 - 5.3.9. Po skončení nájmu vrátiť Prenajíateľovi predmet prenájmu v stave v akom ho prebral s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, teda na účel zmluvy v stave zodpovedajúcom po prípadnom vykonaní rekonštrukcie predmetu nájmu v zmysle čl. VI. tejto zmluvy.
 - 5.3.10. Zabezpečiť si poistenie vnútorného zariadenia, vecí, ktoré v súvislosti s výkonom svojej činnosti sú v prenajatých priestoroch, a ktoré obvykle do prenajatých priestorov vnáša.

- 5.3.11. *Hradiť na svoje náklady odborné prehliadky a odborné skúšky (revízie) (i) zariadení, ktoré sú v jeho vlastníctve a (ii) hnutelných vecí - zariadení nachádzajúcich sa v nebytových priestoroch a slúžiacich výlučne Nájomcovi, pokiaľ nie je uvedené inak. Pre vylúčenie pochybností zmluvné strany konštatujú, že povinnosť Nájomcu podľa tohto bodu sa netýka revízií elektrických a vodovodných rozvodov v predmete prenájmu ako i komínov, hromozvodov, vykurovacieho kotla pre dodávku tepla pre nebytové priestory.*
- 5.3.12. *Udržiavať Predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi v oblasti hygieny - vykonávať pravidelne upratovanie, dezinfekciu, deratizáciu.*
- 5.3.13. *Dodržiavať a zabezpečiť dodržiavanie prevádzkového, havarijného poriadku, predpisov BOZP, hygienických, požiarnych a iné predpisov súvisiacich s prevádzkou predmetu prenájmu. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za protipožiarnu ochranu prenajatých vecí a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.*

5.4. Prenajímateľ sa zaväzuje:

- 5.4.1. *Odovzdať predmet prenájmu na dohodnuté užívanie a na dohodnutý účel.*
- 5.4.2. *Zabezpečiť, aby bol predmet prenájmu v takom stave, aby pri jeho užívaní bola zaistená bezpečnosť a ochrana zdravia Nájomcu, ako aj osôb, ktoré sa s vedomím Nájomcu zdržujú v Predmete nájmu. Za tým účelom je povinný vykonávať kontrolu, potrebnú údržbu a opravy a vykonávať ďalšie opatrenia v záujme zaistenia bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v súlade s platnými právnymi predpismi v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci,*
- 5.4.3. *Prevádzkovať – vykonávať kontroly, údržbu, opravy technického energetického príslušenstva objektu.*
- 5.4.4. *V primeranej lehote odstrániť nedostatky v Predmete nájmu, ktoré majú potenciál ohroziť bezpečnosť alebo zdravie Nájomcu alebo tretích osôb užívajúcich predmet prenájmu s vedomím Nájomcu, ktoré boli zistené Prenajímateľom, príp. Nájomcom a ktorých odstránenie je v kompetencii Prenajímateľa,*
- 5.4.5. *Umožniť Nájomcovi v predmete prenájmu plniť určené úlohy v oblasti BOZP, ochrany pred požiarom, hygienických predpisov, a poskytnúť mu potrebné doklady, súčinnosť a pomoc za účelom zabezpečenia úloh v oblasti BOZP a ochrany pred požiarom Nájomcom.*
- 5.4.6. *Umožniť Nájomcovi a tretím osobám nerušené užívanie predmetu prenájmu,*
- 5.4.7. *Vydať na požiadanie Nájomcu písomný súhlas so zriadením sídla v predmete prenájmu počas doby trvania tejto zmluvy.*

2.4. Dopĺňa sa nový Čl. VI. Zmeny a úpravy predmetu prenájmu, ktorý znie:

Čl. VI.

Zmeny a úpravy predmetu prenájmu

- 6.1. *Stavebné zmeny alebo úpravy predmetu prenájmu alebo budovy ako celku je Nájomca oprávnený vykonať až po ich predchádzajúcom písomnom odsúhlasení Prenajímateľom. Pri vykonávaní technického zhodnotenia však nesmie dôjsť k zmene účelu prenajatého nebytového priestoru a k zásahu do statickej konštrukcie nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet prenájmu nachádza. Hodnotu takto vykonaných zmien alebo úprav je Prenajímateľ povinný Nájomcovi uhradiť len ak sa k tomu v konkrétnom prípade písomne zaviazal, alebo to vyplýva z tejto zmluvy.*

- 6.2. *Technické zhodnotenie predmetu prenájmu je možné vykonať výlučne v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi (napr. stavebné predpisy, a pod.).*
- 6.3. *Pri zamýšľanom technickom zhodnotení prenajatých nebytových priestorov a budovy podľa bodu 6.1. tohto článku je Nájomca povinný vopred predložiť Prenajímateľovi plán zmeny alebo úpravy obsahujúci návrh konečného riešenia zmeny alebo úpravy na odsúhlasenie Prenajímateľovi.*
- 6.4. *Zmluvné strany zhodne vyhlasujú a sú uzrozmene s tým, že na zabezpečenie účelu nájmu podľa zmluvy môže byť nevyhnutné vykonať zmeny a úpravy predmetu prenájmu Nájomcom za podmienok a spôsobom v zmysle tohto článku, a v zmysle tejto zmluvy. Náklady spojené s výkonom takýchto zmien a úprav predmetu prenájmu a budovy znáša a vo svojom účtovníctve uplatňuje v plnom rozsahu Nájomca. Zmluvné strany sa dohodli, že výdavky na zmeny a úpravy predmetu prenájmu a budovy, ktoré majú podľa príslušných daňových predpisov povahu technického zhodnotenia a budú uhradené Nájomcom na jeho náklady v súlade s touto zmluvou, bude v súlade s príslušnými právnymi predpismi odpisovať a viesť vo svojom účtovníctve Nájomca ako vykonané technické zhodnotenie Predmetu nájmu, pričom Prenajímateľ sa zaväzuje že nezvýši vstupnú cenu Budovy o tieto výdavky.*
- 6.5. *Zmluvné strany sa dohodli, a zhodne vyhlasujú, že za účelom úpravy predmetu prenájmu a budovy v súlade s účelom nájmu si odsúhlasia plán stavebných zmien a stavebných úprav, spôsob ich vykonania, ako aj návrh konečného riešenia v osobitnom Preberacom protokole. Obsah Preberacieho protokolu bude súčasne obsahovať aj dohodnutú a odsúhlasenú sumu týchto úprav, a to najmä na základe vzájomne odsúhlaseného a podpísaného položkovitého rozpočtu. Podpisom takého Preberacieho protokolu vyjadruje Prenajímateľ súhlas so zmenami a úpravami predmetu prenájmu a budovy v rozsahu uvedenom v Preberacom protokole. Preberací protokol po podpise oboma zmluvnými stranami, resp. zástupcami zmluvných strán následne tvorí prílohu tejto zmluvy, a zároveň sa považuje za udelený písomný súhlas so stavebnými zmenami a úpravami v zmysle bodu 6.1. tohto článku zmluvy.*
- 6.6. *Nájomca je povinný za účelom vykonania odsúhlasených stavebných zmien alebo úprav alebo ich kontroly umožniť Prenajímateľovi alebo ním určeným osobám vstup do predmetu prenájmu alebo budovy.*
- 6.7. *Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že v prípade ak dôjde k ukončeniu tejto zmluvy pred uplynutím doby nájmu z dôvodov zavinených Nájomcom, vlastníkom takto vykonaných stavebných zmien a úprav sa v plnom rozsahu stáva Prenajímateľ, a to bez povinnosti poskytnutia akejkoľvek finančnej náhrady Nájomcovi. V prípade, ak ku skončeniu nájmu dôjde pred uplynutím dohodnutej doby nájmu z dôvodov zavinených Prenajímateľom, Prenajímateľ sa zaväzuje pri ukončení nájmu pred odpísaním celej hodnoty technického zhodnotenia nahradiť Nájomcovi náklady spojené s týmto technickým zhodnotením v rozsahu zostatkovej ceny podľa zákona o dani z príjmov v znení neskorších predpisov vykázanéj Nájomcom ku dňu skončenia podnájmu.*

2.5. Dopĺňa sa nový Čl. VII. Ostatné dojednania, ktorý znie:

Čl. VII.

Ostatné dojednania

- 7.1. *Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že za dodržiavanie všeobecných zásad bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci ako aj osobitných právnych predpisov t. j. dodržiavanie zákona č. 124/2006 Z. z. o BOZP, dodržiavanie bezpečnosti technických zariadení v predmete prenájmu, zodpovedá na vlastné náklady a v plnom rozsahu Nájomca. Nájomca zodpovedá za bezpečnosť*

svojich zamestnancov, iných osôb, ktorým umožní vstup do Predmetu nájmu. Za týmto účelom je povinný v súlade s citovanými právnymi predpismi vypracovať vlastné pravidlá a pokyny.

- 7.2. Zmluvné strany sa dohodli, že ak v tejto zmluve nie je dohodnuté inak, oznámenia alebo písomnosti alebo výzvy, ktoré má alebo môže podľa tejto zmluvy robiť a posilať niektorá zmluvná strana tejto zmluvy druhej zmluvnej strane môžu byť doručované osobne, e-mailom, alebo ako doporučená listová zásielka s doručenkou alebo bez doručanky prostredníctvom poskytovateľa služby poštovej prepravy na adresu zmluvnej strany uvedenú v úvode tejto Zmluvy.

Písomnosti smerujúce k zmene alebo ukončeniu tejto zmluvy je možné doručiť len osobne alebo ako doporučenú listovú zásielku s doručenkou prostredníctvom poskytovateľa služby poštovej prepravy na adresu zmluvnej strany uvedenú v úvode tejto Zmluvy.

Vyššie uvedené oznámenia alebo písomnosti alebo výzvy posielané vyššie uvedeným spôsobom sa považujú za doručené:

- 7.2.1. ak sú doručované osobne, momentom osobného odovzdania alebo prevzatia adresátom alebo odmietnutím prevzatia adresátom,
- 7.2.2. ak sú doručované e-mailom, piaty deň po odoslaní e-mailu,
- 7.2.3. ak sú doručované ako doporučená listová zásielka (s doručenkou alebo bez), v deň doručenia alebo vrátenia zásielky odosielateľovi z dôvodu nemožnosti doručenia zásielky z akýchkoľvek dôvodov, a to aj ak sa adresát o tejto zásielke nedozvedel.

2.6. Dopĺňa sa nový Čl. VIII. Doba nájmu a jeho skončenie, ktorý znie:

Čl. VIII.

Doba nájmu a jeho skončenie

- 8.1. Táto zmluva sa uzatvára na **dobu určitú, do 31.03.2035**, so začiatkom doby nájmu od **26.04.2017** (ďalej aj „**doba nájmu**“). Zmluvné strany sa súčasne dohodli, že doba nájmu sa za rovnakých podmienok automaticky predlžuje vždy na dobu určitú, a to o dobu 10 rokov (aj opakovane), ak Nájomca písomne oznámi Prenajímateľovi, že v nájme bude ďalšie obdobie pokračovať, pričom toto oznámenie je Nájomca povinný vykonať najneskôr 3 mesiace pred uplynutím doby nájmu podľa tejto Zmluvy.
- 8.2. Pred uplynutím doby nájmu sa nájom môže skončiť:
- 8.2.1. písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v tejto dohode, ak tento deň nie je určený, zmluva sa ukončuje dňom, kedy túto dohodu podpíšu obe zmluvné strany,
- 8.2.2. písomným odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených v zmluve nižšie alebo zo zákona, a to momentom doručenia takéhoto odstúpenia druhej zmluvnej strane,
- 8.2.3. písomnou výpoveďou z dôvodov uvedených v príslušných ustanoveniach zákona č. 116/1990 Zb., a to uplynutím výpovednej doby v trvaní šiestich (6) mesiacov, a ktorá začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 8.3. Zmluva na základe písomného odstúpenia od zmluvy zaniká výlučne do budúcnosti, a to momentom doručenia písomného odstúpenia druhej zmluvnej strane z týchto dôvodov:
- 8.3.1. ak je Nájomca opakovane (2x) v omeškaní s platením nájomného alebo iných platieb viac ako 30 dní v priebehu 6 mesiacov, hoci bol na nezaplatenie v priebehu omeškania pred uplynutím 30 dní vopred upozornený,

- 8.3.2. *ak ktorákoľvek zmluvná strana porušujúca svoju zmluvnú povinnosť túto svoju povinnosť nesplní ani na základe písomného upozornenia druhej zmluvnej strany o jej porušovaní, a v dodatočnej lehote, ktorú jej druhá zmluvná strana súčasne poskytla, pričom podľa dohody zmluvných strán táto dodatočná lehota nesmie byť kratšia ako 14 dní,*
- 8.3.3. *ak sa voči ktorejkoľvek zmluvnej strane vedie konkurzné konanie, bolo rozhodnuté o začatí konkurzného konania, návrh na začatie konkurzného konania bol zamietnutý z dôvodu nedostatku majetku, alebo ak zmluvná strana vstúpila do likvidácie.*

2.7. Doterajší nový Čl. VI. Spoločné a záverečné ustanovenia sa prečísluje na Čl. IX., a ktorý znie:

Čl. IX.

Spoločné a záverečné ustanovenia

- 9.1. *Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obomi zmluvnými stranami, pričom nadobudnutie platnosti tohto právneho úkonu je podmienená jeho schválením najvyššími orgánmi Prenajímateľa. Zmluva nadobúda účinnosť v súlade s § 5 zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a podľa § 47a zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v centrálnom registri zmlúv.*
- 9.2. *Prenajímateľ je povinný zverejniť túto zmluvu najneskôr nasledujúci pracovný deň po dni jej podpisu všetkými zmluvnými stranami.*
- 9.3. *Nájomca súhlasí s použitím údajov pre účely tejto zmluvy a so zverejnením tejto zmluvy podľa zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.*
- 9.4. *Túto zmluvu je možné dopĺňať, meniť alebo zrušiť len písomne po dohode zmluvných strán, a to najmä formou číslovaných a podpísaných dodatkov, ktoré sa takto stávajú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.*
- 9.5. *Táto zmluva ako aj ostatné právne vzťahy, ktoré z tejto zmluvy môžu vzniknúť a sú neupravené touto zmluvou sa riadia slovenským právnym poriadkom, najmä zákonom č. 116/1990 Zb., Občianskym zákonníkom, Obchodným zákonníkom a inými slovenskými všeobecne záväznými právnymi predpismi.*
- 9.6. *Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak sa akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy stane z dôvodu zmien v právnom poriadku Slovenskej republiky neplatné alebo sporné, ostatné ustanovenia zmluvy ostávajú touto zmenou nedotknuté. Namiesto dotknutého ustanovenia zmluvy sa použije ustanovenie platného všeobecne záväzného právneho predpisu, ktoré je svojou povahou a účelom najbližšie zamýšľanému zmyslu dotknutého ustanovenia zmluvy, alebo, ak nie je takéto ustanovenie všeobecne záväzného právneho predpisu, spôsob riešenia, ktorý je v obchodnom styku obvyklý.*
- 9.7. *Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch majúcich charakter originálu, pričom každá zmluvná strana dostane dva rovnopisy.*
- 9.8. *Zmluvné strany svojimi podpismi potvrdzujú, že si túto zmluvu prečítali, uzatvárajú ju slobodne, určite a vážne, nekonajú v tiesni ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok, jej obsahu porozumeli, súhlasia s ním a na znak ich súhlasnej vôle prostej omylu ju vlastnoručne podpisujú.*

2.8. Ostatné ustanovenia zmluvy ostávajú nezmenené a sú naďalej v platnosti.

Článok 3 Záverečné ustanovenia

- 3.1. Dodatok nadobúda platnosť dňom jeho podpisu obomi zmluvnými stranami po jeho predchádzajúcom odsúhlasení v obecnom zastupiteľstve Prenajímateľa. Dodatok nadobúda účinnosť v súlade s § 5 zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a podľa § 47a zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v centrálnom registri zmlúv.
- 3.2. Prenajímateľ je povinný zverejniť tento dodatok najneskôr nasledujúci pracovný deň po dni jeho podpisu všetkými zmluvnými stranami.
- 3.3. Nájomca súhlasí s použitím údajov pre účely tohto dodatku a so zverejnením tejto zmluvy podľa zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov
- 3.4. Dodatok je vyhotovený v štyroch rovnopisoch majúcich charakter originálu, pričom každá zmluvná strana dostane dva rovnopisy.
- 3.5. Zmluvné strany svojimi podpismi potvrdzujú, že si dodatok prečítali, uzatvárajú ho slobodne, určite a vážne, nekonajú v tiesni ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok, jeho obsahu porozumeli, súhlasia s ním a na znak ich súhlasnej vôle prostej omylu ho vlastnoručne podpisujú.

Prenajímateľ:

Dňa 25. 4. 2025

Nájomca:

Dňa 25. 4. 2025

Obec Kostol'any nad Hornádom

Mgr. Anton Medvec, starosta

PHARMA – MEDA s.r.o.

PharmDr. Peter Ceniga, konateľ

PharmDr. Michaela Cenigová, konateľka