

## ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

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

### Obec Tomášikovo

Hlavná č. 319, Tomášikovo 925 04  
konajúca starostom obce PhDr. Zoltánom Horváthom  
IČO 00306223  
DIČ 2021197255  
bankové spojenie: VÚB a.s., pobočka Galanta  
číslo účtu: SK72 0200 0000 0000 1952 2132  
ako prenajímateľom strane jednej (ďalej len „prenajímateľ“)

a

### NOE, s.r.o.

Hlavná 48, Dunajská Streda 929 01  
IČO 34 108 378  
konajúca konateľom doc. MUDr. Attilom Czirfuszom, CSc.

ako nájomcom na strane druhej (ďalej len „nájomca“)

### Čl. I Predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov (ďalej len „nájomná zmluva“ alebo „táto zmluva“) je úprava nájomného vzťahu medzi zmluvnými stranami, na základe ktorého sa prenajímateľ zaväzuje prenechať do dočasného užívania nájomcovi na dojednaný čas nájmu predmet nájmu uvedený v čl. II bod 2. tejto zmluvy a plniť povinnosti prenajímateľa z tejto zmluvy vyplývajúce a nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu na dojednaný účel, platiť prenajímateľovi dojednané nájomné a plniť ostatné povinnosti z tejto zmluvy vyplývajúce.

### Čl. II Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nebytových priestorov č. 9-1 na prízemí nehnuteľnosti zapísanej ako Obv. zdr. Stredisko a nadst. bytov so súpisným číslom 91 na pozemku parcelné číslo 7/3 na liste vlastníctva č. 1407 vedený Okresným úradom Galanta, Katastrálny odbor, katastrálne územie Tomášikovo (ďalej len „obvodné zdravotné stredisko“).
2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi na užívanie nasledovné nebytové priestory nachádzajúce sa v obvodnom zdravotnom stredisku:
  - a) Nebytové priestory o celkovú rozlohu 80 m<sup>2</sup> podľa priloženej projektovej dokumentácie (ďalej len „prenajaté priestory“).
3. Nájomca je oprávnený okrem prenajatých priestorov užívať aj spoločné zariadenia a spoločné časti obvodného zdravotného strediska a jeho príslušenstvo, t.j. najmä prístup na dvor, na príľahlé pozemky, prístup do vstupných priestorov, vstupné priestory, schodište, chodby, všetko v rozsahu nevyhnutnom na riadne užívanie prenajatých priestorov.

### Čl. III Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory ako lekáreň resp. pobočka lekárne, ďalej v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy, v súlade so stavebným určením prenajatých priestorov ako aj ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

### Čl. IV Doba nájmu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje na základe tejto zmluvy prenechať prenajaté priestory nájomcovi do užívania dňa 1.9.2016. Týmto dňom nadobudne táto zmluva účinnosť.
2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 31.12.2018.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že sa skončenie nájmu sa riadi ustanoveniami § 9 zákona č.

116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, pričom ustanovenie § 9 ods. 2 bod b vyššie uvedeného zákona sa primerane vzťahuje aj na ustanovenie bodu 4 čl. V tejto zmluvy.

4. Táto zmluva zaniká taktiež dňom, kedy nájomcovi zanikne oprávnenie prevádzkovať lekárňu v prenajatých priestoroch.

#### Čl. V

##### Nájomné a náklady súvisiace s užívaním prenajatých priestorov

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie prenajatých priestorov nájomné vo výške 30,- EUR ročne za 1m2 plochy prenajatých priestorov.

3. Nájomné je splatné mesačne do 25. dňa aktuálneho kalendárneho mesiaca.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že okrem nájomného v súlade s vyššie uvedeným nájomca poskytne prenajímateľovi ročne vecné plnenie (voľnopredajné lieky, zdravotné pomôcky, hygienické prostriedky a pod.) v hodnote 1.000,- EUR najneskôr do 30.6 daného kalendárneho roku; v roku 2016 nájomca je povinný vecné plnenie poskytnúť prenajímateľovi v hodnote 2.000,- EUR do 20.12.2016.

5. Okrem nájomného je nájomca povinný platiť prenajímateľovi aj za služby súvisiace s užívaním prenajatých priestorov. Ide o nasledujúce náklady súvisiace s užívaním prenajatých priestorov:

- dodávka elektriny /mesačná záloha vo výške 33,20 EUR/,
- plynu /mesačná záloha vo výške 50,- EUR/,
- studenej vody a odvod odpadovej vody (vodné a stočné) /mesačná záloha vo výške 6,65 EUR/,
- upratovanie spoločných priestorov /mesačná záloha vo výške 46.50 EUR/ (ďalej len „náklady“).

Náklady bude uhrádzať prenajímateľ zálohovo. Výška zálohy je určená na 136, 35 EUR mesačne. Záloha je splatná spolu s nájomným podľa bodu 3 tohto článku. Po skončení každého kalendárneho roka, najneskôr do 30.6. nasledujúceho kalendárneho roka, prenajímateľ zúčtuje zálohy zaplatené nájomcom za daný kalendárny rok so skutočnými nákladmi určenými na základe vyúčtovania dodávateľov jednotlivých služieb. Vyúčtovanie v rovnakej lehote doručí nájomcovi. Pripadný preplatok na zálohách je povinný prenajímateľ vrátiť najneskôr do 15 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi. V rovnakej lehote je povinný nájomca uhradiť prípadný nedoplatok prenajímateľovi.

6. Peňažný záväzok nájomcu zaplatiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a zálohu na náklady je splnený pripísaním platenej sumy na účet prenajímateľa uvedený v príslušnej faktúre.

#### Čl. VI

##### Odobrdanie prenajatých priestorov

1. Nájomca vyhlasuje, že stav, v akom sa prenajaté priestory nachádzajú ku dňu podpísania tejto zmluvy pozná z ohliadky na mieste samom. Prenajímateľ sa zaväzuje odobrdiť prenajaté priestory k dojednanému dňu (čl. IV bod 1.) v stave, v akom sa nachádzajú ku dňu podpísania tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že o stave, v akom sa prenajaté priestory budú v čase ich odobrdania nájomcovi nachádzať, spíšu zápisnicu o odobrdaní a prevzatí prenajatých priestorov (ďalej len „zápisnica“). Zmluvné strany sa zaväzujú svojim podpisom potvrdiť obsah zápisnice, v ktorom bude popísaný stav prenajatých priestorov nimi spoločne prehliadnutých a spísaný zoznam zariadení prenajímateľa, ktoré sa v prenajatých priestoroch nachádzajú a budú slúžiť nájomcovi na dojednané užívanie. Zápisnica bude obsahovať aj stav meračov jednotlivých médií.

## VII Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje najmä
  - a) zabezpečiť riadny a nerušený výkon nájomných práv nájomcu po celú dobu trvania tejto zmluvy; súčasťou povinností prenajímateľa je i riadne zabezpečenie prevádzkyschopnosti príslušných zariadení nevyhnutných pre užívanie prenajatých priestorov a ich chod tak, aby boli v súlade s bezpečnostnými a prevádzkovými predpismi a aby ich stav zodpovedal stanoveným normám, nie je však povinný zabezpečiť odvoz odpadu z prenajatých priestorov a ani odhŕňanie snehu z prístupu do vstupných priestorov a z príslušného pozemku,
  - b) udržiavať prenajaté priestory v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, a to na svoje náklady, pokiaľ ďalej nie je ustanovené inak,
  - c) zabezpečovať riadne a včasné plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním prenajatých priestorov spojené (čl. V bod 5.),
  - d) zabezpečiť stráženie prenajatých priestorov prostredníctvom elektronického zabezpečovacieho systému (alarm) napojeného na pult centrálnej ochrany bud' Policajného zboru SR alebo ľubovolnej súkromnej bezpečnostnej služby.
2. Prenajímateľ je oprávnený primeraným spôsobom kontrolovať, či nájomca užíva prenajaté priestory v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve; za týmto účelom je prenajímateľ oprávnený na základe predchádzajúceho písomného oznámenia nájomcovi o vykonaní kontroly, vstupovať do prenajatých priestorov, a to za prítomnosti nájomcom poverenej osoby.
3. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do prenajatých priestorov aj bez predchádzajúceho oznámenia nájomcovi a bez prítomnosti nájomcom poverenej osoby len v prípade, ak hrozí vážna škoda alebo nebezpečenstvo ohrozenia života, zdravia alebo majetkových hodnôt a na ich odvrátenie alebo zmiernenie následkov je tento vstup nevyhnutný.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje, že zabezpečí vykonanie opráv, odstránenie závad v a na prenajatých priestoroch a iné činnosti, ktoré sú potrebné na udržiavanie prenajatých priestorov v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, na svoje náklady, okrem opráv prenajatých priestorov a odstránenia iných závad a udržiavacích nákladov, ktoré je povinný zabezpečiť na svoje náklady nájomca podľa čl. VIII bod 2. tejto zmluvy.
5. Prenajímateľ je povinný zabezpečovať úlohy ochrany pred požiarmi podľa príslušných právnych predpisov a zodpovedá za zabezpečenie podmienok pre predchádzanie vzniku požiarov a podmienok na účinné zdolávanie požiarov. Nájomca je povinný prenajímateľovi k tomu poskytnúť potrebnú súčinnosť.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje, že pri uzavretí tejto zmluvy oboznámi nájomcu s opatreniami, ktoré musí nájomca dodržiavať v oblasti ochrany pred požiarmi a s ostatnými bezpečnostnými predpismi a prevádzkovými predpismi, vzťahujúcimi sa na prenajaté priestory.
7. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že ho prenajímateľ riadne oboznámil s opatreniami, ktoré musí nájomca dodržiavať v oblasti ochrany pred požiarmi a s ostatnými bezpečnostnými predpismi a prevádzkovými predpismi, vzťahujúcimi sa na prenajaté priestory.

## Čl. VIII Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby ním prevádzkovaná lekáreň v prenajatých priestoroch bola otvorená pre verejnosť nasledovne:  
pondelok: od 7.30 hod do 13.00 hod.  
utorok: od 7.30 hod do 13.00 hod.  
streda: od 12.00 hod do 17.00 hod.  
štvrtok: od 7.30 hod do 13.00 hod.  
piatok: od 7.30 hod do 13.00 hod.  
V prípade, ak niektorý z vyššie uvedených dní prípadne na sviatok, alebo ak lekárnik čerpá dovolenku, lekáreň nemusí byť otvorená. Nájomca je povinný dobu čerpania dovolenky lekárnik, počas ktorej lekáreň nebude otvorená, vopred oznámiť prenajímateľovi.  
Zmluvné strany sa rovnako dohodli, že ak nájomca poruší svoju povinnosť podľa tohto bodu, hoci za obdobné konanie bol v predchádzajúcom kalendárnom mesiaci zo strany prenajímateľa písomne napomenutý, prenajímateľ môže vypovedať túto zmluvu, pričom výpovedná doba je trojmesačná a počítajú sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
2. Stavebné úpravy v prenajatých priestoroch môže nájomca vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. V prípade skončenia nájmu je nájomca

af

povinný vrátiť prenajaté priestory v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Stavebné úpravy a iné zmeny, ktoré vykonal nájomca na a v prenajatých priestoroch so súhlasom prenajímateľa, nie je nájomca povinný pri skončení nájmu uviesť do pôvodného stavu.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady spojené s obvyklým udržiavaním prenajatých priestorov znáša nájomca, pričom za tieto náklady sa pre účely tejto zmluvy považujú náklady vynaložené na zasklievanie okien v prenajatých priestoroch, udržiavanie poriadku a čistoty prenajatých priestorov, oprava alebo výmena žiaroviek a iné bežné udržiavacie činnosti, ktoré v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 30,- euro. Iné náklady, ktoré sú potrebné na udržiavanie prenajatých priestorov alebo inak súvisiace s užívaním prenajatých priestorov (nátery okien, opravy strechy), odstraňovanie prevádzkových havárií, závad spoločných zariadení (bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne prípojky) znáša prenajímateľ.

4. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv a odstránenia závad, ktoré má vykonať prenajímateľ. Ak tieto opravy napriek oznámeniu nájomcu prenajímateľ v primeranom čase neobstará, nájomca je oprávnený vykonať alebo zabezpečiť ich vykonanie. Nájomca má v tom prípade nárok na úhradu preukázateľne vynaložených nákladov spojených s opravou voči prenajímateľovi.

5. Nájomca je oprávnený bez obmedzenia umožniť vstup a pobyt v prenajatých priestoroch tretím osobám v súlade s účelom nájmu podľa tejto zmluvy; je zodpovedný za všetky škody, ktoré spôsobí porušením svojich povinností podľa tejto zmluvy v a na prenajatých priestoroch, ktoré vznikli v dôsledku konania jeho zamestnancov, klientov a iných osôb, ktoré sa s jeho súhlasom nachádzali v prenajatých priestoroch, s výnimkou vyššej moci /vis maior/.

6. Nájomca je oprávnený prenajaté priestory v celosti alebo ich časť dať do podnájmu tretej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

7. Nájomca sa zaväzuje pri užívaní prenajatých priestorov dodržiavať opatrenia prenajímateľa v oblasti ochrany pred požiarom a ostatné bezpečnostné predpisy a prevádzkové predpisy vzťahujúce sa na prenajaté priestory, s ktorými ho prenajímateľ oboznámi.

8. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade skončenia nájmu podľa tejto zmluvy, prenajaté priestory odovzdá prenajímateľovi do siedmich dní po skončení nájmu tak, že v prenajatých priestoroch sa okrem zariadení a vecí vo vlastníctve prenajímateľa nebudú nachádzať žiadne iné veci alebo zariadenia.

9. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní prenajatých priestorov spíšu zápisnicu, ktorá bude obsahovať údaje o stave prenajatých priestorov po ich spoločnom prehliadnutí a údaj o tom, či ich stav zodpovedá stavu pri vzniku nájmu s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu, inak údaj o zistených závadách, vrátane odhadu predpokladaných nákladov na ich odstránenie.

## Čl. IX Poistenie

Poistenie majetku nájomcu (vlastných zariadení, prístrojov, výpočtovej techniky a pod.) do prenajatých priestorov vnesených nájomcom, dojednáva nájomca sám a na vlastné náklady v rozsahu poistenia podľa vlastnej úvahy a prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá nájomcovi na týchto veciach vznikne, okrem, ak škoda vznikne v príčinnej súvislosti s porušením povinností prenajímateľa podľa tejto zmluvy.

## Čl. X Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Zmena tejto zmluvy je možná len písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami právnych predpisov Slovenskej republiky.
3. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť a účinnosť ostatných ustanovení. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní tejto zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
4. Nadobudnutím platnosti a účinnosti tejto zmluvy zmluva o nájme nebytových priestorov uzatvorená medzi zmluvnými stranami tejto zmluvy dňa 13.12.2005 v znení jej neskorších zmien

ay


a dodatkov (ďalej len „zmluva o nájme nebytových priestorov zo dňa 13.12.2005“) stráca platnosť a účinnosť. Vzhľadom na uvedené, zmluvné strany konštatujú, že ustanovenia zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 13.12.2005 platili do 31.8.2016. Zmluvné strany rovnako konštatujú, že medzi nimi bolo ukončenie zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 13.12.2005 sporné, pričom predmetnú nezhodu považujú za urovnanú uzatvorením tejto zmluvy. Prenajímateľ zároveň vyhlasuje, že návrh na začatie konania o vypratanie nebytového priestoru zo dňa 26.1.2016 podané voči nájomcovi na Okresnom súde Dunajská Streda (konanie je vedené na Okresnom súde Dunajská Streda pod spisovou značkou 16C/24/2016) vezme v celom rozsahu späť bez zbytočného odkladu po podpísaní tejto zmluvy jej všetkými zmluvnými stranami a to tak, že si nebude uplatňovať voči nájomcovi náhradu žiadnych trov. Prenajímateľ rovnako vyhlasuje, že po podpísaní tejto zmluvy jej všetkými zmluvnými stranami bezodkladne urobí všetky potrebné právne a faktické úkony, aby trestné konanie vo veci neoprávneného užívania nebytového priestoru bolo právoplatne zastavené.

5. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden pre prenajímateľa jeden pre nájomcu.

6. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami.

7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

V Tomášikove dňa 1.9.2016

  
Obec Tomášikovo



  
NOE, s.r.o.

V prílohe:  
projektová dokumentácia