Zmluva
o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov)

I. Zmluvné strany

Názov:	**Mesto Hanušovce nad Topľou**
IČO:	00 332 399
DIČ:	20206411018
Sídlo:	Mierová 333/3, Hanušovce nad Topľou 094 31
Štatutárny orgán:	Štefan Straka – primátor
(ďalej len prenajímateľ)	

a

Názov:	**MEDICORP, s.r.o.**
IČO:	36 502 987
DIČ:	2021965121
IČ DPH:	SK2021965121
Zápis v obchodnom registri:	Okresný súd Prešov oddiel: Sro, vložka 15942/P
So sídlom:	Jarková 63, P.O.Box 296 , Prešov 080 01
zastúpený:	Ing. Marta Sčureková -konateľka
bankové spojenie:	
č. ú.:	
Tel./fax:	0903/ 632 275, 0905/ 503 339
(ďalej len nájomca)	

uzatvárajú túto zmluvu za týchto podmienok

II. Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby „Obvodné zdravotné stredisko" , súp. č. 429, druh stavby: budova nemocnice, stavba postavenej na parcele č.: 312/11, stavba a parcela zapísaná na LV. č. 1481 v evidencii nehnuteľností vedenej Katastrálnym úradom v Prešove, Správou katastra Vranov n./T., okres: Vranov n./T., obec: Hanušovce nad Topľou, katastrálne územie: Hanušovce nad Topľou.

III. Predmet nájmu

1. *Prenajímateľ* prenecháva *nájomcovi* do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v stavbe špecifikovanej v čl. II ods. 1 na prízemí v Obvodnom zdravotnom stredisku o celkovej podlahovej ploche 172,88 m2. Predmet nájmu -jednotlivé miestností nebytového priestoru sú vymedzené v geometrickom nákrese pôdorysu nehnuteľnosti (príloha č.1 k tejto zmluve) a ich plocha je daná následne:

a) miestnosť č. 120 o rozlohe 1,32 m2,
b) miestnosť č. 121 o rozlohe 2,52 m2,
c) miestnosť č. 122 o rozlohe 4,38 m2,
d) miestnosť č. 123 o rozlohe 37,47 m2,
e) miestnosť č. 124 o rozlohe 9,74 m2,
f) miestnosť č. 166 (súčasťou je aj balkón) o rozlohe 104,0 m2,
g) miestnosť č. 168 o rozlohe 5,40 m2,
h) miestnosť č. 169 o rozlohe 8,05 m2,

2. *Prenajímateľ* prenecháva *nájomcovi* tento nebytový priestor- predmet zmluvy špecifikovaný v čl. III ods. 1 v stave spôsobilom na jeho užívanie na dohodnutý účel nájmu.

3. *Prenajímateľ* prehlasuje, že predmet zmluvy špecifikovaný v čl. III ods. 1 bol prejednaný a odsúhlasený dňa 16.05.2005 uznesením č. 27/2005. na 18. zasadnutí MsZ Mesta Hanušovce n./T. (príloha č.2 k tejto zmluve).

IV. Účel nájmu

1. Predmet zmluvy špecifikovaný v čl. III ods. 1 je *nájomca* oprávnený využívať len na prevádzkovanie podnikateľskej činnosti *nájomcu* a na dohodnutý účel:
   a) **prevádzkovanie lekárne , laboratória, zabezpečovanie zdravotníckych potrieb,**
2. *Nájomca* sa zaväzuje uvedené nebytové priestory užívať len na uvedený účel, len pre vlastnú potrebu. *Prenajímateľ* súhlasí s tým, že *nájomca* bude prevádzkovať – Lekáreň - v predmete zmluvy špecifikovanom v čl. III ods. 1, za podmienky, že k prevádzkovaniu tejto činnosti dostane povolanie príslušného orgánu v súlade s právnymi predpismi SR.
3. *Nájomca* nie je oprávnený dať nebytový priestor či už celý alebo jeho časť do užívania (podnájmu) tretej osobe. Pod pojmom tretia osoba sa rozumie subjekt odlišný od osoby *nájomcu* alebo *prenajímateľa.*

V. Nájomné

1. Výška nájomného bola stanovená na základe rozhodnutia MsZ Mesta Hanušovce na 13/2003 zasadnutí zo dňa 29.12.2003 vo výške 500,-Sk (16,59 eur) za 1 m2/ rok, pričom v cene nájomného nie sú zahrnuté služby poskytované s nájmom nebytových priestorov.
2. Nájomné za predmet nájmu špecifikovaný v čl. III odsek. 1 činí mesačne 239,14 eur (slovom: dvestotridsaťdeväť eur a štrnásť), t.j. ročne 2 869,68 eur (slovom: dvetisícosemstošesťdesiatdeväť eur a šesťdesiatosem centov).
3. Nájomné je splatné mesačne vždy do 5. dňa následovného kalendárneho mesiaca prevodom na účet prenajímateľa uvedený na faktúre alebo priamo do pokladne prenajímateľa.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude *prenajímateľ* fakturovať mesačne.
5. *Prenajímateľ* má právo jednostranne upraviť výšku nájomného o mieru inflácie za predchádzajúci kalendárny rok v súlade s oznámením NBS, vždy od prvého mesiaca príslušného kalendárneho roka.

VI. Služby poskytované s nájmom nebytových priestorov

1. Zmluvné strany sa dohodli na zálohových platbách za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu špecifikovanom v čl. III ods. 1 – t.j. dodávka tepla, vodného, stočného v dohodnutej výške 236,20 €.
2. Za poskytované služby sa *nájomca* zaväzuje platiť *prenajímateľovi* mesačné preddavky takto: Zálohy za služby sú splatné súčasne s termínom splatnosti nájomného špecifikovaného čl. V. ods. 3 a to spoločne s nájomným v jednej sume.
3. Prenajímateľ nie je platcom DPH.
4. *Prenajímateľ* vykoná vyúčtovanie prijatých preddavkových zálohových platieb raz ročne podľa skutočných nákladov vynaložených na zabezpečenie týchto služieb do 30.04. nasledujúceho kalendárneho roka. Vyúčtovanie sa vykoná tak, že podiel nákladov na zabezpečenie týchto služieb sa určí pomerne podľa veľkosti podlahovej plochy nebytových priestorov užívaných nájomcom na základe tejto zmluvy, k úhrnu podlahových plôch všetkých nebytových priestorov v objekte, s prihliadnutím na činnosť nájomcu a počet jeho zamestnancov.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadný nedoplatok alebo preplatok zistený vyúčtovaním preddavkov platených podľa čl. VI bod 3 tejto zmluvy, je splatný do 30 kalendárnych dní odo dňa doručenia vyúčtovania *nájomcovi.*

VII. Spoločné ustanovenia o nájomnom a o službách spojených s poskytovaním nájmu nebytových priestorov

1. Celková výška úhrady (t.j. nájomné + záloha za služby s tým súvisiace) za užívanie nebytového priestoru činí 475,34 €.
2. *Prenajímateľ* je oprávnený jednostranne upravovať v priebehu trvania nájmu výšku preddavkov

(záloh) za poskytované služby, resp. ceny služieb, ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie ceny služieb. O úprave nájomného, ako aj úprave záloh, resp. cien za poskytované služby bude informovať *nájomcu* s primeraným predstihom.

3. Omeškanie *nájomcu* s úhradou nájomného a služieb ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu špecifikovanom v čl. III. ods. 1 po dobu viac ako 30 kalendárnych dni sa považuje za porušenie tejto zmluvy podstatným spôsobom, pričom platí ustanovenie čl. IX. ods. 2 písm. c) zmluvy.
4. Porušenie povinností *nájomcu* špecifikovaných v čl. VIII ods. 1, 2, 3 a 4 sa považuje za porušenie tejto zmluvy podstatným spôsobom, pričom platí ustanovenie čl. IX. ods. 2 písm. c) zmluvy.

VIII. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. *Nájomca* sa zaväzuje vykonávať pravidelnú úhradu nájomného a súvisiacich záloh za služby poskytované s nájmom nebytových priestorov v zmysle dohody zmluvných strán.
2. *Nájomca* je povinný užívať nebytový priestor len na účel dohodnutý v tejto zmluve.
3. *Nájomca* nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu *prenajímateľa*
4. *Nájomca* je povinný udržiavať nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie. Náklady spojené s obvyklým udržiavaním a náklady na drobné opravy v nebytovom priestore znáša *nájomca.* Akékoľvek úpravy alebo podstatné opravy v nebytovom priestore je *nájomca* oprávnený vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase *prenajímateľa,* v rozsahu a za podmienok uvedených *prenajímateľom* v tomto písomnom súhlase.
5. V prípade, že *nájomca* vykoná úpravy alebo iný zásah do nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu *prenajímateľa,* môže mu *prenajímateľ* uložiť, aby nebytový priestor uviedol do pôvodného stavu, resp. tak po predchádzajúcom upozornení urobí prenajímateľ na náklady *nájomcu.*
6. *Nájomca* sa zaväzuje v nebytovom priestore zabezpečiť plnenie úloh požiarnej ochrany a dodržiavanie predpisov na ochranu zdravia a bezpečnosti pri práci v rozsahu, v akom je v zmysle platných právnych predpisov povinný tieto úlohy zabezpečovať *prenajímateľ,* a to po celú dobu trvania nájmu.
7. *Nájomca* sa zaväzuje počínať si pri užívaní nebytového priestoru v súlade s bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi a o tejto povinnosti musí poučiť i svojich zamestnancova iné osoby.
8. V prípade, že v dôsledku porušenia povinnosti *nájomcu* uvedených v čl. VIII. vznikne prenajímateľovi alebo tretím osobám škoda, zodpovedá za ňu v plnom rozsahu *nájomca,* ktorý sa zaväzuje takto vzniknutú škodu poškodenej osobe nahradiť, a to aj vtedy ak bola spôsobená zamestnancom nájomcu alebo osobu, ktorá sa s vedomím *nájomcu* zdržiavala v nebytových priestoroch.
9. *Nájomca* je povinný a zabezpečiť si vývoz nebezpečného odpadu (zdravotný materiál, biologický materiál pod.) samostatnou zmluvou s poskytovateľom týchto služieb.
10. *Nájomca* sa zaväzuje umožniť osobám povereným prenajímateľom vstup do nebytového priestoru za účelom vykonania kontroly stavu nebytového priestoru a dodržania účelu využitia nebytového priestoru v súlade s účelom dohodnutým v tejto zmluve.
11. *Nájomca* odovzdá prenajímateľovi všetky náhradné kľúče od hlavných dverí k predmetu nájmu špecifikovanom v čl. III odsek 1 do 30 kalendárnych dní od písomného vyzvania *prenajímateľom.* Tieto budú uložené v uzavretej obálke a môžu byť prenajímateľom použité len v prípade mimoriadnych udalostí (požiar, živelná pohroma, postup podľa čl. VIII odsek 12) a keď nie je možné v primeranom čase dosiahnuť súčinnosť *nájomcu.*
12. V prípade omeškania s platbou nájomného viac ako 30 kalendárnych dní je *prenajímateľ* oprávnený zamedziť *nájomcovi* vstup do predmetu nájmu a komisionálne vstúpiť do predmetu nájmu na vykonanie súpisu vecí tam nachádzajúcich sa formou notárskej zápisnice za účasti notára, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
13. *Prenajímateľ* má záložné právo k hnuteľným veciam, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu ak *nájomca* neuhradí dohodnuté nájomné a zálohové platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu v stanovenom termíne. *Nájomca* týmto splnomocňuje *prenajímateľa* na všetky úkony súvisiace s predajom zadržaných vecí za obvyklú cenu a to či priamym predajom, alebo dražbou a na uspokojenie sa z ich výťažku a až do výšky nesplatenej časti nájomného.
14. *Prenajímateľ* má zádržné právo k hnuteľným veciam, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu, ak

nájomca, ktorý je viac ako 30 kalendárnych dní v omeškaní s platbou nájomného, sa sťahuje alebo ak odstraňuje veci z predmetu nájmu.

15. *Nájomca* má povinnosť bezodkladne nahlásiť akúkoľvek zmenu podkladov potrebných pre výpočet ceny v zmysle bodu VI.1.

IX. Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluvy sa uzatvára od 01.02.2011 na dobu neurčitú.
2. Nájom zaniká:
   a) na základe písomnej dohody zmluvných strán,
   b) písomnou výpoveďou v trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane,
   c) odstúpením od zmluvy zo strany *prenajímateľa* v prípade omeškania *nájomcu* s úhradou nájomného trvajúcou dlhšie ako 30 kalendárnych dní aj sa zmluvné strany nedohodnú inak,
   d) písomným odstúpením *prenajímateľa*, ktorý môže odstúpiť, ak nájomca poruší čl. IV odsek 1 a odsek 2.,
   e) písomným odstúpením *prenajímateľa* v prípade, ak nájomca spôsobí škodu nedodržaním pravidiel PO (požiarnej ochrany), OŽP (ochrany životného prostredia) alebo vážne fyzicky zasiahne do premetu nájmu špecifikovanom v čl. III odsek 1. *Nájomca* je povinný uhradiť *prenajímateľovi* škodu, ktorú mu tým spôsobil,
   f) písomným odstúpením *prenajímateľa* od zmluvy, ak vznikne na strane *prenajímateľa* dodatočná nemožnosť plnenia.
3. Odstúpenie od zmluvy nadobudne účinnosť 30 dňom po doručení písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane. V prípade pochybností sa má za to, že odstúpenie od zmluvy bolo doručené na tretí deň od podania oznámenia o odstúpení na prepravu ako zásielka pre druhú zmluvnú stranu.
4. Dňom písomnej dohody o ukončení nájmu, dňom doručenia výpovede, resp. dňom odstúpenia od zmluvy sa všetky pohľadávky *prenajímateľa* voči *nájomcovi* vyplývajúce z tejto zmluvy stanú splatnými. *Nájomca* je povinný ich vysporiadať do 15 dní od skončenia zmluvného vzťahu.
5. Do uplynutia posledného dňa nájmu je *nájomca* povinný nebytový priestor bez zbytočného odkladu vypratať a odovzdať ho *prenajímateľovi* v stave, v akom mu bol prenechaný s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a s novou základnou bielou hygienickou maľovkou.
6. Ak v termíne skončenia nájmu *nájomca* predmet nájmu nevypratá, súhlasí s tým, aby tak na jeho náklady a zodpovednosť urobil *prenajímateľ* sám alebo prostredníctvom tretej osoby. Na všetky úkony s tým súvisiace nájomca *prenajímateľa* splnomocňuje. *Prenajímateľ* má právo na nájomné a to až do doby vypratania predmetu nájmu.

X. Zmluvné pokuty

1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledujúcich zmluvných pokutách:
   a) vo výške 33,- eur za oneskorenie odovzdania jednotlivého náhradného kľúča v zmysle čl. VIII ods. 11 k predmetu nájmu špecifikovanom v čl. III odsek 1.
   b) vo výške 1 660,-eur v zmysle článku IX ods. 5 za nevypratanie predmetu nájmu špecifikovanom v čl. III ods. 1 najneskôr do 15 dní od skončenia nájomného vzťahu.
   c) vo výške 1 660,-eur za porušenie povinnosti stanovenej v čl. VIII odsek 4.
2. V prípade omeškania *nájomcu* s úhradou nájmu špecifikovanom v čl. V. odsek 2 a služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru. špecifikovaných v čl. VI odsek 1, môže prenajímateľ uplatniť zmluvnú pokutu vo výške 0,08 % z nezaplatenej sumy za každý deň omeškania.

XI. Záverečné dojednania

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.02.2011.
2. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať len dohodou strán vo forme písomných dodatkov.
3. Všetky spory vyplývajúce z tejto zmluvy, alebo vzniknuté v súvislosti s ňou, budú zmluvné strany riešiť predovšetkým vzájomnou dohodou.

4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy:
   a) č. 1 Príslušná časť geometrického nákresu pôdorysu nehnuteľnosti
5. Právne vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v platnom znení a zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ObZ).
6. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a táto je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, na znak čoho ju podpisujú.
7. Táto zmluva bola vyhotovená v 3 rovnopisoch pričom nájomca obdrží jeden a prenajímateľ dva rovnopisy.

V Hanušovciach n. T. dňa 1.2.2011

MESTO HANUŠOVCE NAD TOPĽOU

.....

prenajímateľ
Mesto Hanušovce nad Topľou

MEDICORP, s.r.o.
lekáreň KAMILKA, Hanušovce n./T
arková 63, 080 01 PREŠOV
IČO 36 502 987
IČ DPH SK2021965
PZ: P 1608

.....

nájomca
MEDICORP, s.r.o.

Zmluva vytlačená v troch origináloch.