

## ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

§ 663 - 723 Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

uzatvorená medzi zmluvnými stranami:

### **Prenajímateľ:**

**Názov:** Obec Borský Svätý Jur  
**Sídlo:** 908 79 Borský Svätý Jur 690  
**V zastúpení:** Mgr. Juraj Smolár, starosta obce  
**IČO:** 00309401  
**DIČ:** 2021049415  
**Bankové spojenie:** Prima banka Slovensko, a.s.  
**IBAN:** SK41 5600 0000 0032 0200 0002

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

### **Nájomca:**

**Názov:** Omrvinka s.r.o.  
**Sídlo:** Moldavská cesta 8/A, 040 11 Košice  
**V zastúpení:** Ing. Marián Jánoš, MBA, konateľ  
**IČO:** 46563075  
**DIČ:** 2023466269  
**Bankové spojenie:** UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky  
**IBAN:** SK7811110000001439689005

zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, oddiel: Sro, vložka číslo: 43123/V

(ďalej len „nájomca“)

(„prenajímateľ“ a „nájomca“ ďalej spoločne aj ako „zmluvné strany“ a jednotlivo ako „zmluvná strana“)

## PREAMBULA

Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky.

### Článok 1

#### PREDMET a ÚČEL NÁJMU

1. Prenajímateľ je vlastníkom **nehnutelnosti – nebytového priestoru**, vyznačeného v prílohe č. 1 tejto zmluvy, nachádzajúceho sa na v obci Borský Svätý Jur, a to v prízemí budovy zdravotného strediska so súpisným číslom 60, stavba postavená na parcele č. 121/12 zapísaná na LV č. 1493 vedeného Okresným úradom Senica, katastrálnym odborom pre okres: Senica, obec: Borský Svätý Jur, katastrálne územie: Borský Svätý Jur.
2. Prenajímaný nebytový priestor je vo výmere **70,24 m<sup>2</sup>** a pozostáva z:
  - a) umyvárne o výmere 1,73 m<sup>2</sup>,
  - b) WC-predsieni o výmere 3,25 m<sup>2</sup>,
  - c) dennej miestnosti o výmere 5,54 m<sup>2</sup>,
  - d) chodby-príjem materiálu o výmere 8,99 m<sup>2</sup>,
  - e) skladu liekov o výmere 6,46 m<sup>2</sup>,
  - f) prípravy o výmere 21,22 m<sup>2</sup>,
  - g) officina-výdajne liekov o výmere 19,55 m<sup>2</sup>,
  - h) vstupná predsieň o výmere 3,51m<sup>2</sup>.
3. **Prenajímateľ prenecháva a nájomca prijíma do nájmu** za podmienok uvedených v tejto zmluve **nebytový priestor** špecifikovaný v bode 1 a 2 tohto článku (ďalej len „**Predmet nájmu**“).
4. **Účelom** nájmu Predmetu nájmu je výlučne **prevádzkovanie lekárne**.
5. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý účel.
6. Nájomca vyhlasuje, že mu je známy faktický stav Predmetu nájmu, ako aj právny stav Predmetu nájmu podľa aktuálneho výpisu z listu vlastníctva, a tento preberá v stave v akom stojí a leží.
7. Nájomca súčasne vyhlasuje, že ku dňu podpísania tejto Zmluvy je Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takomto stave ho do nájmu preberá.

### Článok 2

#### VZNIK, DOBA a UKONČENIE NÁJMU

1. Nájom sa dojednáva na **dobu určitú**, a to **5 rokov**, ktorá začne plynúť dňom nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy podľa článku 6 odsek 1 tejto Zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení dohodnutej doby nájmu má nájomca prednostné právo na uzatvorenie novej zmluvy o nájme Predmetu nájmu za účelom prevádzkovania lekárne.
3. Nájomný vzťah môže byť ukončený len niektorým z nasledujúcich spôsobov:
  - a. Písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v dohode.

- b. Výpoveďou prenajímateľa, a to z dôvodu nedodržania zmluvných podmienok, s trojmesačnou výpovednou lehotou. Výpovedná lehota plynie od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
  - c. Výpoveďou nájomcu, pričom nájomca je oprávnený vypovedať túto zmluvu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, s trojmesačnou výpovednou lehotou. Výpovedná lehota plynie od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
  - d. Písomným odstúpením od zmluvy v súlade s touto Zmluvou a/alebo s príslušnými zákonnými ustanoveniami.
  - e. Odstúpením od tejto Zmluvy prenajímateľom v prípade:
    - nezaplatenia dojednaného nájomného v lehote splatnosti uvedenej v článku 3 tejto Zmluvy,
    - ak nájomca prenechá Predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa v súlade s článkom 4 ods. 5 tejto Zmluvy.
4. V prípade, že dôvod výpovede alebo odstúpenia od tejto zmluvy spočíva v porušení povinnosti druhej zmluvnej strany a v tejto zmluve nie je uvedený iný postup, je nevyhnutným predpokladom možnosti oprávnenej zmluvnej strany vypovedať alebo odstúpiť od tejto zmluvy predchádzajúca písomná výzva na splnenie si povinnosti alebo odstránenie následkov porušenia povinnosti doručená porušujúcej zmluvnej strane s poskytnutím dodatočnej lehoty desiatich (10) pracovných dní od doručenia výzvy na nápravu a márne uplynutie tejto lehoty.

### Článok 3

#### ÚHRADA ZA NÁJOM

1. Nájomné za Predmet nájmu je stanovené nasledovne: 25,- €/m<sup>2</sup>/ročne (cena s DPH)
2. Mesačné nájomné vo výške **146,35 Eur (slovom: jednoštyridsaťšesť Eur a tridsaťpäť centov)** sa nájomca zaväzuje uhradiť najneskôr do 15-teho dňa príslušnému mesiacu i bez doručenia faktúry alebo vyúčtovania prenajímateľa a to na účet prenajímateľa vedený v Prima banka Slovensko, a.s., číslo účtu: IBAN: SK41 5600 0000 0032 0200 0002.
3. Za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu bude nájomca platby uhrádzať zálohovo mesačne na účet prenajímateľa v sume 487,50 € a to za:
  - dodávka elektriny 670,-€/ročne,
  - dodávky plynu 5 000,-€/ ročne,
  - vývoz fekálií 180,-€/ročne,Zálohové platby za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Predmetu nájmu a ktoré je prenajímateľ povinný zabezpečovať pre nájomcu sú splatné spolu s nájomným za Predmet nájmu v súlade s Článkom 3, ods. 2 tejto zmluvy.
4. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
5. Prenajímateľ najneskôr do 28.2. nasledujúceho kalendárneho roka vykoná ročné vyúčtovanie úhrad za plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov.
6. V prípade ukončenia nájmu pred uplynutím doby, na ktorú bola dojednaný, patrí prenajímateľovi pomerná časť ceny nájmu a nákladov s nájmom spojených.

## Článok 4

### PRÁVA a POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na Predmet nájmu a v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto Zmluve. Taktiež je povinný na vlastné náklady zabezpečiť jeho ochranu pred poškodením alebo zneužitím.
2. Nájomca sa zaväzuje riadne sa starať o Predmet nájmu, najmä zabezpečovať na vlastné náklady všetky úpravy a údržbu.
3. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť otváraciu dobu lekárne počas každého pracovného dňa v roku od 08:00 hod., avšak nájomca je oprávnený mať uzatvorenú prevádzku aj počas pracovných dní v rozsahu potrebnom na vykonanie inventúry či z iných opodstatnených dôvodov. Zmluvné strany sa dohodli, že vyvinú primerané úsilie a budú spolupracovať, aby mohla byť prevádzka nájomcu otvorená jeden deň v týždni do 17:00 hod.
4. Nájomca sa zaväzuje umožniť vstup cez vstupnú predsieň aj ostatným nájomcom v budove Zdravotného strediska a osobám, ktoré ich navštívia - pacientom, a to bez obmedzení.
5. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
6. Nájomca sa zaväzuje okrem štandardných služieb lekárne, tzn. výdaj liekov a zdravotníckych pomôcok a výdaj voľnopredajného sortimentu ponúkať aj doplnkové služby lekárne - meranie krvného tlaku, meranie hladiny CRP, meranie hladiny glykovaného hemoglobínu, rezervácia liekov a zdravotníckych pomôcok na lekárni, výdaj e-shopových balíčkov Dr. Max, vernostný program s výhodnými cenami pre členov, zber nespotrebovaných liekov od obyvateľstva.
7. Nájomca je povinný dodržiavať platné právne predpisy v oblasti ochrany majetku, BOZP, požiarnej ochrany a ďalšie právne predpisy súvisiace s nájmom priestorov, a to vrátane povinností, ktoré vyplývajú zo všeobecne záväzných nariadení Obce Borský Svätý Jur v platnom znení, týkajúce sa najmä dodržiavania čistoty, poriadku a vyplývajúce z platných právnych predpisov týkajúcich sa najmä protipožiarnej ochrany, hygienických predpisov, ochrany majetku a pod., nájomca v tejto časti na seba preberá povinnosti prenajímateľa ako vlastníka Premetu nájmu.
8. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi alebo ním povereným tretím osobám kontrolu využívania Predmetu nájmu a umožniť prenajímateľovi vstup do Predmetu nájmu.
9. Prenajímateľ je pri vstupe do užívaných priestorov povinný rešpektovať osobitný vnútorný režim nájomcu.
10. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznamovať každú zmenu (zmenu sídla nájomcu, bankového spojenia, oprávnenia prevádzkovať lekáreň, a pod.) ako aj všetky skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť plnenie obsahu tejto Zmluvy.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akejkoľvek písomnosti bude miestom doručenia adresa uvedená v záhlaví tejto Zmluvy.
12. Nájomca sa zaväzuje znášať škody, ktoré vzniknú jeho činnosťou.

## Článok 5

### VYHLÁSENIA a ZÁRUKY

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený Prenechať Predmet nájmu nájomcovi do užívania.

2. Nájomca podpísaním tejto Zmluvy vyhlasuje a zaručuje prenajímateľovi, ktorý uzatvára túto Zmluvu spoliehajúc sa na tieto vyhlásenia a záruky, že:
  - a) podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene nájomcu,
  - b) proti nájomcovi nie je vedené žiadne exekučné a ani iné konanie o výkon rozhodnutia alebo iné konanie, ktorého výsledkom by mohlo byť akékoľvek peňažné alebo nepeňažné plnenie, alebo iný právny záväzok na ťarchu nájomcu, ktorý by mohol zmariť, alebo sťažiť plnenie záväzkov nájomcu vyplývajúcich z tejto Zmluvy.

## Článok 6

### ZÁVEREČNÉ a SPOLOČNÉ USTANOVENIA

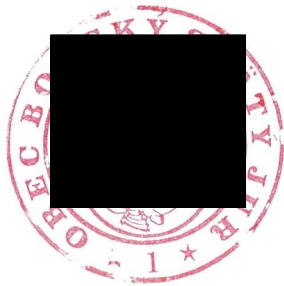
1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a právne účinky nadobúda nasledujúci deň po dni jej zverejnenia v súlade s ustanovením § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov a ďalšie súvisiace predpisy.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravených touto Zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a všeobecne platnými právnymi predpismi upravujúcu túto oblasť činnosti.
3. Táto Zmluva podlieha podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov povinnému zverejneniu. Nájomca berie na vedomie povinnosť prenajímateľa zverejniť túto Zmluvu, prípadne aj jednotlivé faktúry vyplývajúce z tejto Zmluvy a svojim podpisom dáva súhlas na zverejnenie tejto Zmluvy vrátane akýchkoľvek príloh či dodatkov, či faktúr v plnom rozsahu.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ukončenia tejto Nájomnej zmluvy si nájomca nebude nárokovať náhradu nákladov na prácu a materiál od prenajímateľa v súvislosti s prípadnými uskutočnenými stavebnými a inými prácami na Predmete nájmu.
5. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať po dohode zmluvných strán, a to len vo forme písomných a riadne očíslovaných dodatkov. Prílohu č. 1 tejto zmluvy tvorí špecifikácia (zakreslenie) Predmetu nájmu.
6. Pre prípad, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy je, alebo sa v budúcnosti stane z akéhokoľvek dôvodu neplatným alebo neúčinným, v takomto prípade platnosť ostatných ustanovení Zmluvy nie je dotknutá. Namiesto neplatného alebo neúčinného ustanovenia bude platiť primeraná úprava, ktorá sa v rámci prípustnosti platného právneho poriadku čo najviac približuje účelu zrejme sledovanému zmluvnými stranami pri uzavieraní tejto Zmluvy.
7. Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch (4) s platnosťou originálu, pričom dva (2) rovnopisy dostane prenajímateľ a dva (2) rovnopisy dostane nájomca.
8. Zmluvné strany si Zmluvu prečítali, všetky jej ustanovenia sú im jasné a zrozumiteľné, pričom vyjadrujú ich slobodnú a vážnu vôľu zbavenú akýchkoľvek omylov, a súčasne vyhlasujú, že táto Zmluva nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

V Borskom Svätom Jure, dňa: 29.12.2023

**Prenajíateľ:**



Mgr. Juraj Smolár  
starosta obce Borský Svätý Jur



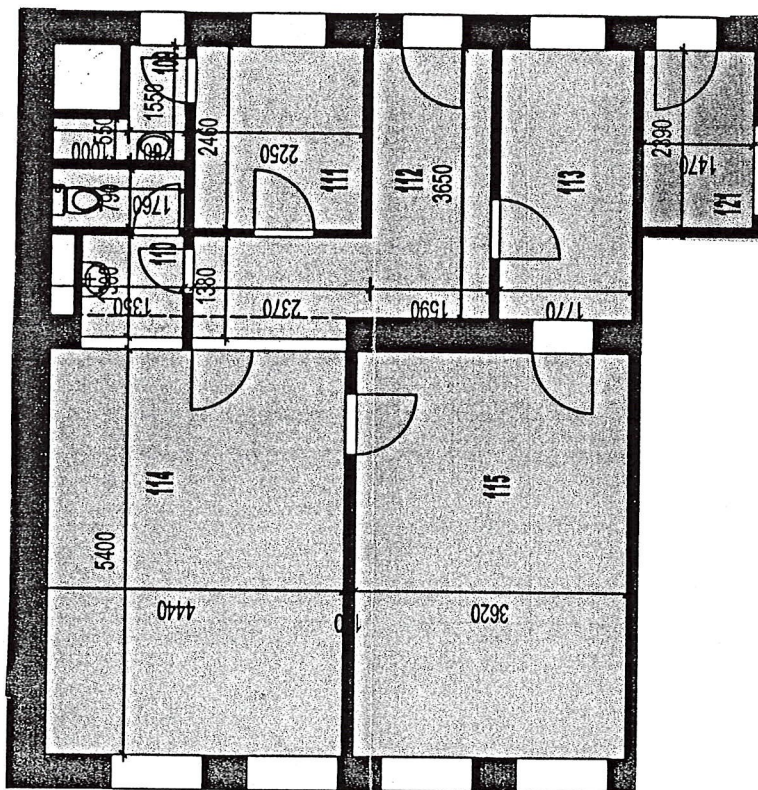
V Bratislave, dňa: 29.12.2023

**Nájomca:**



Ing. Marián Jánoš, MBA  
konateľ

Príloha č. 1 k zmluve o nájme nebytových priestorov



Handwritten signature or mark.