

## Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 11/2019

uzavretá podľa ustanovenia § 3 a nasl. zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Obec Zborov**  
**Lesná 10, 086 33 Zborov**  
**zast. Mgr. Ján Šurkala, PhD., starosta obce**  
**IČO: 322741**  
**DIČ: 2020624804**  
**Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka a. s. Bratislava,**  
**pobočka Bardejov**  
**číslo účtu (IBAN): SK46 0200 0000 0000 0072 6522**

ďalej len „prenajímateľ“

Nájomca: **Pharm. Dr. Viliam FEDORKO - MAKOVICA**  
**A. Svianteka 13**  
**085 01 Bardejov**  
**zast. Pharm. Dr. Viliam Fedorko**  
**IČO: 33 967 750**  
**DIČ: 1022312225**  
**Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a. s., pobočka Bardejov**  
**číslo účtu (IBAN): SK55 0900 0000 0000 8514 7553**

ďalej len „nájomca“

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov.

### Čl. 1 Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je prenájom nebytových priestorov v objekte Obvodného zdravotného strediska v obci Zborov, zapísanom Okresným úradom v Bardejove, katastrálnym odborom na LV č. 1 127, nachádzajúcom sa na parcele C KN 238/1, k. ú. Zborov, so súpisným číslom 420, na adrese Lesná 4, 086 33 Zborov.
2. Nebytové priestory sa prenájmajú na účely podnikania.
3. Nájomca sa zaväzuje, že prenajaté priestory bude užívať **na prevádzkovanie súkromnej lekárne.**

### Čl. 2 Prenajaté nebytové priestory

1. Prenajímateľ dáva nájomcovi do prenájmu nasledovné priestory nachádzajúce sa v objekte Obvodného zdravotného strediska v obci Zborov na adrese Lesná 4, 086 33 Zborov.  
**Pozri prílohu č. 1a.**

### **Čl. 3**

#### **Podmienky**

1. Nájomca je oprávnený nebytové priestory uvedené v čl. 2 užívať na činnosť, ktorá je uvedená v Čl. 1, bod 3.
2. V čase prenájmu zodpovedá nájomca za prenajaté priestory a škody na nich spôsobené.
3. Poistenie vnútorného vybavenia a vecí zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Poistenie budovy zabezpečí prenajímateľ.

### **Čl. 4**

#### **Doba nájmu, prolongácia a zánik nájmu**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú 5 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy sa skončí:
  - a) uplynutím doby, na ktorú bola uzavretá táto zmluva podľa Čl. 4, bodu 1, tejto zmluvy.
  - b) dohodou zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu, a to ku dňu uvedenému v tejto dohode.
  - c) výpoveďou, a to tak zo strany prenajímateľa, ako aj nájomcu. Výpoveď tejto zmluvy musí byť uskutočnená v písomnej forme a musí byť doručená druhej zmluvnej strane.
4. Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať len z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods. 3 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov (zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov), a to za podmienok uvedených v tejto zmluve.
5. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať len z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods. 2 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov (zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov), a to za podmienok uvedených v tejto zmluve.
6. V prípade výpovede tejto zmluvy zo strany nájomcu sa nájom nebytových priestorov skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď nájomcu doručená prenajímateľovi.
7. V prípade výpovede tejto zmluvy zo strany prenajímateľa sa nájom nebytových priestorov skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď prenajímateľa doručená nájomcovi.
8. Po ukončení nájmu prenajímateľ predloží nájomcovi vyúčtovanie služieb spojených s užívaním nebytových priestorov najneskôr do 31.05. toho roka, ktorý nasleduje po roku, v ktorom bol ukončený nájom.
9. Prenajímateľ sa zaväzuje v prípade preplatku poukázať tento na účet nájomcu do 14 dní od vyúčtovania. Nájomca sa zaväzuje v prípade nedoplatku tento uhradiť prenajímateľovi do 14 dní od obdržania vyúčtovania.
10. Vyúčtovanie služieb spojených s užívaním nebytových priestorov je povinný vyhotoviť prenajímateľ po ukončení kalendárneho roka a to do 31.05. toho roka, ktorý nasleduje po roku, v ktorom boli poskytnuté služby. Preplatok, prípadne nedoplatok bude medzi zmluvnými stranami uhradený obvyklým spôsobom.

## Čl. 5

### Nájomné a služby spojené s užívaním nebytových priestorov

1. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné a preddavok za služby spojené s užívaním nebytových priestorov bez predkladania platobných výmerov prenajímateľom pravidelne – **štvrt'ročne, vždy do 25. dňa druhého mesiaca príslušného štvrt'roka** na účet prenajímateľa vedený vo Všeobecná úverová banka a. s. Bratislava, pobočka Bardejov, číslo účtu (IBAN) SK46 0200 0000 0000 0072 6522.
2. Výška nájomného a preddavku za služby je uvedená v prílohe. **Pozri prílohu č. 1b.**
3. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného o viac ako tri dni prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu aj poplatok z omeškania (§ 697 OZ) vo výške 0,5 promile dlžnej sumy, najmenej 0,83 eura za každý, a to i začatý mesiac omeškania (§ 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka).

## Čl. 6

### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie v súlade s účelom nájmu podľa Čl. 1, bod 3 tejto zmluvy. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že nebytový priestor od prenajímateľa prevzal v stave spôsobilom na užívanie s prihliadnutím na účel nájmu podľa tejto zmluvy.
2. Nájomca je oprávnený a povinný užívať nebytový priestor len v rozsahu a na účely, ktoré sú stanovené v tejto zmluve. Akékoľvek stavebné a iné úpravy v prenajatých priestoroch, môže vykonať nájomca len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Ten stanoví možný rozsah úprav, podmienky financovania, prípadne iné podmienky napr. uvedenie do pôvodného stavu, vzájomný zápočet a pod. Nájomca musí o úpravy prenajímateľa požiadať vopred písomne, pričom v žiadosti podrobne špecifikuje, čo by malo byť predmetom úprav.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať z vlastných finančných prostriedkov všetky náklady spojené s obvyklým užívaním nebytového priestoru (drobné opravy a bežné udržiavacie práce) rešpektujúc vnútorný predpis Obecného úrad v Zborove, týkajúci sa drobných opráv v prenajatých nebytových priestoroch vo vlastníctve obce č. 1/2006, schválený OZ dňa 27.06.2006. **Pozri prílohu č. 2.**
4. Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu tretej osobe, len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
5. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi kontrolu prenajatých priestorov.
6. Nájomca je povinný informovať prenajímateľa o všetkých skutočnostiach, ktoré majú, resp. môžu mať vplyv na platnosť a účinnosť tejto zmluvy, a to výlučne v písomnej forme bez zbytočného odkladu, najneskôr do 10 dní po tom, čo sa o týchto skutočnostiach dozvedel.
7. V prípade, ak prenajímateľ pristúpi k rozsiahlej rekonštrukcii predmetu zmluvy (projekt Centrum integrovanej zdravotnej starostlivosti – Zborov, kód projektu: NFP302020T489) je povinný o tom nájomcu písomne informovať najneskôr 2 mesiace pred začatím stavebných prác. Prenajímateľ sa zaväzuje, že v spolupráci s nájomcom zabezpečí na nevyhnutne potrenú dobu pre nájomcu náhradné nebytové priestory v k. ú. Obce Zborov.
8. V prípade zániku nájmu je nájomca povinný odovzdať nebytový priestor prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

O odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru sa spíše zápisnica, ktorú podpíšu obidve zmluvné strany.

## **Čl. 7** **Závěrečné ustanovenia**

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
2. Túto zmluvu je možné meniť na základe dohody obidvoch zmluvných strán, a to vo forme písomných dodatkov k tejto zmluve podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.
3. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden rovnopis je určený pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne neobvyklých podmienok. Zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu s jej obsahom zmluvu bez akýchkoľvek výhrad podpisujú.

V Zborove dňa: 24.04.2019

V Zborove dňa: 29.04.2019

.....  
prenajímateľ

.....  
nájomca

**PRENAJATÉ NEBYTOVÉ PRIESTORY**

<b>Popis miestnosti</b>	<b>Výmera podlahovej plochy (m<sup>2</sup>)</b>
čakáreň	19,25
oficina	22,50
kancelária	11,00
sklad liečiv	12,50
galenické laboratórium	27,50
umyváreň	12,50
chodba	9,00
WC + sprcha	9,00
denná miestnosť	9,00
sklad obalov	9,00
sklad horľavín	12,50
<b>Výmera spolu (m<sup>2</sup>)</b>	<b>153,75</b>

*Príloha zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 1b*

---

**Výška štvrtročného nájomného a preddavku za služby (EUR): 1024,56 EUR (576,56 + 448,00) = 1024,56 EUR**

**Nájomné:**  $153,75 \text{ m}^2 \times 15 \text{ €} = 2\,306,25 \text{ EUR/rok}$   
 $2\,306,25 : 4 = 576,56 \text{ EUR/štvrt'rok}$

**Preddavok za služby za štvrt'rok (EUR):**

teplo	416,00
elektrina	-
vodné	13,00
stočné	19,00

---

**Spolu: 448,00 €**

**DROBNÉ OPRAVY V NEBYTOVOM PRIESTORE SÚVISIACE S JEHO UŽÍVANÍM**

(schválené 27.06.2006 uznesením Obecného zastupiteľstva v Zborove č 25.1a)

**A. Sanitárne zariadenie**

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, drezu, výlevky, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla,
2. oprava, výmena výtokového ventilu kohútika,
3. oprava, výmena sifónu a lapača tukov,
4. oprava odpadového a prepadového ventilu,
5. oprava batérie,
6. výmena tesnenia,
7. výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
8. oprava schránky na toaletný papier,
9. čistenie zanesených odpadových rúr z nebytového priestoru len do kanalizačného stúpadla,
10. oprava, výmena násosky splachovača, plavákovvej gule s pákou, pedálového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety
11. výmena tesnenia, prípadne kužeľky na ventily,
12. oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,
13. oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

**B. Elektrické zariadenia**

1. oprava výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, objímok,
2. oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých častí,
3. oprava výmena vypínačov elektrického prúdu.

**C. Ohrievače vody, prietokové a elektrické zásobníky**

1. oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera,
2. čistenie,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava výhrevnej patróny,
5. oprava termostatu.

**D. Kovanie a zámky**

1. oprava, výmena kľuky, štítka, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

**E. Okná a dvere**

1. tmelenie okien,
2. menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
3. zasklievanie jednotlivých okien,
4. menšia oprava, výmena častí obloženia okenných parapetov.

**F. Podlahy**

1. oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m<sup>2</sup>,
2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt.