

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 2012/12

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, § 720 Občianskeho zákonníka a podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja zo dňa 27.04.2010 v znení neskorších dodatkov (ďalej len „zmluva“) medzi

Prenajímateľ Žilinský samosprávny kraj - v správe Oravskej polikliniky Námestovo

so sídlom : Námestovo, Červeného kríža 62/30, 029 01
zastúpený : Mgr. Danielou Fejovou, riaditeľkou OP
IČO : 00634875
DIČ : 2020573434
IČ DPH : SK2020573434
Bankové spojenie : Banka Dexia a.s. Slovensko
pobočka Námestovo
Číslo účtu : 4013309005/5600
/ ďalej len "prenajímateľ" / v príslušnom gramatickom tvare

a

Nájomca FARMACIAPLUS, spol. s.r.o.

so sídlom : Červeného kríža 62/30, 029 01 Námestovo
zastúpená : Mgr. Valériou Blahútovou, konateľkou
Alexandrom Šelianom, konateľom
IČO : 36432687
DIČ : 2022045377
IČ DPH : SK2022045377
Bankové spojenie : TATRA BANKA
Číslo účtu : 2621086205/1100
/ ďalej len "nájomca" / v príslušnom gramatickom tvare

Predmet a účel nájmu

1. Žilinský samosprávny kraj je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby **Oravskej polikliniky Námestovo, /rozostavaná prevádzková budova Oravskej polikliniky/, s. č. 62**, postavenej na pozemku parc. č. KN-C 275/3, zapísanej na LV č. 818, pre k. ú. Námestovo, vedenom Správou katastra v Námestove.
2. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1 tohto článku a podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK je oprávnený ho (alebo jeho časť) so súhlasom zriaďovateľa (vlastníka) prenechať do nájmu.
3. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi za podmienok ustanovených touto zmluvou nebytové priestory podľa prílohy č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy, o celkovej výmere **247,16 m²**, ktoré pozostávajú z:
 - a) nebytového priestoru (miestnosť č. 100) o výmere **190 m²**
 - b) nebytového priestoru (výdajňa liekov) o výmere **26,40 m²**
 - c) časť nebytového priestoru (pomerná časť chodby) o výmere **30,76 m²**,

km

nachádzajúce sa **na prízemí** v nehnuteľnosti (stavbe) uvedenej v bode č. 1 tohto článku, ďalej spolu len „predmet nájmu“, ktorý je uvedený v prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.)

4. Nájomca si predmet nájmu prenajíma za účelom **prevádzkovania verejnej lekárne**.
5. Nájomca má právo užívať spoločné priestory stavby uvedenej v bode 1 tohto článku v rozsahu nevyhnutnom na riadny chod predmetu nájmu.
6. Na predmet nájmu bol v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja zo dňa 27.04.2010 v znení neskorších dodatkov vypracovaný a zverejnený zámer priameho nájmu č. **61/2011**.

Čl. II

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to do **31. decembra 2012**.
2. Nájom nebytových priestorov tvoriacich predmet nájmu končí:
 - a) uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v dohode o skončení nájmu alebo
 - c) uplynutím výpovednej lehoty na základe písomnej výpovede ktorejkoľvek zo zmluvných strán v súlade s ustanovením § 9 ods. 2 alebo 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
3. Výpovedná lehota podľa ods. 2 písm. c) tohto článku je dva mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
4. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca poruší alebo nespĺní ktorúkoľvek povinnosť podľa tejto zmluvy s podmienkou, že prenajímateľ nájomcu na porušenie/nesplnenie povinnosti písomne upozornil a v stanovenej lehote, ktorá je najmenej 15 kalendárnych dní, nedošlo k náprave. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia nájomcovi. Odstúpením od tejto zmluvy sa zmluva neruší od počiatku, ale až odo dňa doručenia odstúpenia nájomcovi. Odstúpenie musí mať písomnú formu, musí byť doručené nájomcovi a musí byť v ňom uvedený dôvod odstúpenia, inak je neplatné.

Čl. III

Nájomné a jeho úhrada

1. Ročné nájomné za predmet nájmu je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške **21 008,60 € , t.j. 85,- € /m²/ rok**.
2. Nájomca sa zaväzuje, že ročné nájomné podľa bodu 1 tohto článku bude uhrádzať v mesačných splátkach vo výške **1 750,72 €** najneskôr do 5. dňa mesiaca, ktorého sa tieto platby týkajú, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, variabilný symbol: **2012-12**. Nájomné sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania na účet prenajímateľa. Výška a rozpis nájomného na príslušný kalendárny rok je uvedená v prílohe č. 2 (splátkový kalendár) tejto zmluvy.

lms

3. Ak nájomca neuhradí nájomné podľa bodu 1 a 2 tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške podľa ust. § 3 nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.

Čl. IV

Služby spojené s nájmom a ich úhrada

1. Zmluvné strany sa dohodli na týchto službách spojených s nájmom predmetu nájmu, ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu:

- dodávka za teplo a TÚV
- dodávka vody a stočné
- dodávka el. energie

Nájomca sa zaväzuje uhrádzať platby za služby spojené s nájmom podľa bodu 1 tohto článku **zálohovo mesačne v sume 49,22 €** /za teplo a TÚV na chodbe, za odber el. energiu na chodbe/. Výška zálohovej platby, ako aj spôsob zúčtovania zálohových platieb a rozpis zálohových platieb je uvedený v prílohe č. 1 a v prílohe č. 2 (splátkový kalendár), ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

2. Platbu za teplo a TÚV, el. energiu /lekáreň, výdajňa liekov/ a vodu bude nájomca uhrádzať **mesačne na základe vystavenej faktúry prenajímateľom podľa skutočnej ceny spotrebovaných médií**, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, variabilný symbol: **2012-12**. Platby za služby spojené s nájmom predmetu nájmu sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa.
3. Celkové zúčtovanie zálohových platieb za poskytnuté služby spojené s nájmom predmetu nájmu sa vykoná raz ročne, a to do 30 dní po doručení vyúčtovania od dodávateľov jednotlivých médií. V lehote do 15 dní od doručenia vyúčtovania prenajímateľom (faktúry) je nájomca povinný uhradiť vzniknutý nedoplatok prenajímateľovi alebo prenajímateľ vráti vzniknutý preplatok nájomcovi, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
4. Ak budú zriadené samostatné odberné miesta s osobitným meraním spotreby jednotlivých médií pre nájomcu, tento bude uhrádzať skutočnú cenu spotrebovaných médií. V takom prípade zmluvné strany dodatkom upravujú výšku a rozpis zálohových platieb za služby spojené s nájmom predmetu nájmu.
5. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek jednostranne zmeniť zálohové platby za služby spojené s nájmom predmetu nájmu, pokiaľ budú zmenené, doplnené alebo zrušené cenové predpisy, podľa ktorých boli tieto platby dohodnuté alebo pokiaľ boli inak zmenené ceny za tieto služby spojené s nájmom predmetu nájmu.
6. Ak nájomca neuhradí platbu podľa bodu 2, 3 a 5 tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške podľa ust. § 3 nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.

Čl. V

Podnájom

1. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky ďalším (tretím) osobám a nesmie predmet nájmu ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Handwritten signature

Čl. VI Ďalšie práva a povinnosti

1. Prenajíateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon jeho prác spojených s nájmom predmetu nájmu, najmä zabezpečiť riadne poskytovanie služieb spojených s nájmom a odovzdať predmet nájmu v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie.
2. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že sa so stavom predmetu nájmu oboznámil a tento preberá bez výhrad a v stave zodpovedajúcom dohodnutému účelu nájmu.
3. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve, v súlade s prevádzkovým režimom, s ktorým ho prenájiateľ oboznámil, udržiavať ho v stave, ktorý zodpovedá povahe a účelu nájmu a po skončení nájmu ho vrátiť v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca nie je povinný dať predmet nájmu do pôvodného stavu, ak boli stavebné úpravy vykonané s predchádzajúcim písomným súhlasom prenájiateľa, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
4. Opravy spojené s obvyklým udržiavaním predmetu je povinný vykonať nájomca na svoje náklady.
5. Stavebné úpravy je nájomca oprávnený na predmete nájmu vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenájiateľa a výlučne na svoje náklady. Nájomca môže požadovať od prenájiateľa úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu prenájiateľ udelil predchádzajúci písomný súhlas na vykonanie týchto zmien a súčasne sa písomne zaviazal (buď priamo v tomto súhlase alebo osobitným písomným prehlásením) na úhradu týchto nákladov alebo ich časti.
6. Prenajíateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájiateľovi potrebu opráv, ktoré má prenájiateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
8. V prípade vzniku havárie, resp. jej hrozby je nájomca povinný okamžite umožniť prenájiateľovi prístup k zariadeniam /rozvodom plynu, elektrickej energie, vody a pod./, nachádzajúcim sa v predmete nájmu.
9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oboznámiť prenájiateľovi zmenu údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského alebo iného oprávnenia, na základe ktorého vykonáva činnosť, pre účely ktorej užíva predmet nájmu podľa tejto zmluvy.
10. Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok je nájomca povinný na požiadanie prenájiateľa umožniť vstup určeným zamestnancom prenájiateľa do prenajatých priestorov tvoriacich predmet nájmu.
11. Nájomca na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť technických zariadení, protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov tvoriacich predmet nájmu, za BOZP a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie v priestoroch tvoriacich predmet nájmu, ako aj v budove uvedenej v čl. I, ods. 1 tejto zmluvy.
12. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými hygienickými predpismi /dezinfekcia a iné/.
13. Za škodu spôsobenú na predmete nájmu a na jeho zariadeniach zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca sa zaväzuje nahradiť škodu na predmete nájmu, ktorá vznikne nad rámec obvyklého opotrebenia.

K...

14. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady zabezpečiť odvoz a likvidáciu nebezpečného odpadu, ktorý vzniká pri jeho činnosti.
15. Nájomca je povinný postupovať podľa zák. č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov podľa ktorého zodpovedá za svojich zamestnancov a osoby mu zverené do starostlivosti. V prípade evakuácie je povinný postupovať v zmysle Vyhlášky MV č. 75/1995 o zabezpečovaní evakuácie v znení neskorších predpisov. Všetky informácie, t. j. únikové cesty pri požiaroch, varovné signály v prípade všeobecného ohrozenia sú uvedené na výveskách pri únikovom východe budovy.
16. Nájomca je povinný vopred konzultovať s prenajímateľom umiestnenie svojich informačných tabúľ na objekte, v ktorom sa predmet nájmu nachádza.
17. Prenajímateľ sa zaväzuje, že pri každej zmene mesačných platieb nájomného alebo úhrady za služby spojené s nájomom (podľa čl. IV. bod 5) vyhotoví vždy novú prílohu č. 2 (Splátkový kalendár) a túto zašle nájomcovi.

Čl. VII Zmluvná pokuta

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou mesačného nájomného podľa čl. III ods. 2 tejto zmluvy alebo s úhradou zálohovej platby za služby spojené s nájomom podľa čl. IV ods. 2, 3 a 5 tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,08 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplatenej zmluvnej pokuty. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcovi povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ktoré je zabezpečené zmluvnou pokutou. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcovi povinnosť platiť úrok z omeškania podľa tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Čl. VIII Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú výslovne upravené v tejto zmluve, sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Zmluvné strany potvrdzujú, že všetky priestory tvoriace predmet nájmu užíva nájomca už od **01.01.2012**. V nadväznosti na uvedené sa zmluvné strany dohodli, že predmet nájmu sa už považuje za riadne odovzdaný prenajímateľom a prevzatý nájomcom, a preto o odovzdaní predmetu nájmu nie je potrebné vyhotoviť preberací a odovzdávajúci protokol.
3. V nadväznosti na skutočnosti uvedené v bode 2 tohto článku sa zmluvné strany tiež dohodli, že za užívanie predmetu nájmu od 1. januára 2012 do dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy nájomca uhradí prenajímateľovi sumu nájomného a sumu za služby súvisiace s nájomom vo výške podľa zmluvy, ktorá alikvotne pripadá za uvedené obdobie – do **20.01. 2012** / podľa prílohy č. 2/
4. Táto zmluva je vyhotovená v piatich exemplároch, z ktorých dva dostane prenajímateľ, dva nájomca a jeden bude založený na ŽSK v Žiline.

km

5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť prvým dňom doby nájmu uvedenej v Čl. II ods. 1 tejto zmluvy, za splnenia podmienky udelenia súhlasu zriaďovateľa - predsedu Žilinského samosprávneho kraja v súlade s čl. 21 ods. 1 bod 1.3 písm. a) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja zo dňa 27.4.2010 v znení neskorších dodatkov s uzatvorením tejto zmluvy a zverejnenia tejto zmluvy pred týmto dátumom na webovom sídle prenajímateľa.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu podpisujú.

V Námestove dňa 11. 01. 2012

V Námestove dňa 12.1.2012

V Námestove dňa 12.1.2012

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Oravská poliklinika
Námestovo
029 01 NÁMESTOVO
 -2-

.....
 Mgr. Daniela Fejová
 riaditeľka OP

.....
 Mgr. Valéria Blahútová
 konateľka

.....
 Alexander Šelian
 konateľ

FARMACIA PLUS, spol. s r.o.
 ul. Červeného kríža 62/30
 029 01 NÁMESTOVO
 IČO: 364 326 87 IČ DPH: SK2022045377
 Tel.: 043/5522 031

lms

Príloha č. 1
K Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 2012/12

Nájomca: FARMACIA PLUS, spol. s r.o.

Prenajímateľ: Oravská Poliklinika Námestovo

1) PREDMET NÁJMU A NÁJOMNÉ:

Názov budovy	Číslo miestn.	názov	Prenajatá plocha m ²
rozostavaná prev. budova	100	lekáreň	190,00
rozostavaná prev. budova		výdajňa liekov	26,40
rozostavaná prev. budova		chodba	30,76
Spolu			247,16

P.č.	Nájomné za priestory	jedn.	množstvo		cena za jedn. v € ročne	Spolu za rok v €
1	Nájomné	m ²	247,16	za 1 m ²	85,-	21 008,60

ÚHRADA ZA POSKYTOVANÉ SLUŽBY SPOJENÉ S PREDMETOM NÁJMU:

P.č.	Služby poskytované v rámci prenájmu	jedn.	množstvo		cena za jedn. v € ročne	Spolu za rok v €	Zálohová mesačná úhrada v €
1	Dodávka za teplo a TUV lekáreň, výdajňa liekov	m ²	podľa merača	vl.mer.	17,90	faktúrou	faktúrou
1a	Dod. za teplo a TUV-chodba	m ²	30,76		17,90	550,60	45,88
2	Dodávka za el.energiu - lekáreň, výdajňa liekov	kWh	podľa merača	vl.mer.	0,18	faktúrou	faktúrou
2a	Dod. za el.energiu -chodba	kWh	0,00		0,18	40,00	3,33
3	Dodávka vody a stočné	m ³	podľa merača	vl.mer.	2,07	faktúrou	faktúrou
	Spolu					590,60	49,22 + fakturovaná suma

Spôsob výpočtu zálohových platieb a ich ročného zúčtovania:

Zálohové platby sú vypočítané na základe skutočných cien, ktoré boli v predchádzajúcom roku.

Dodávka za teplo – chodba je vypočítaná podľa vykurovaných m²

Dodávka za teplo a TUV bude fakturovaná **mesačne** na základe merača

Dodávka za elektrickú energiu bude fakturovaná **mesačne** na základe merača

Dodávka za vodu a stočné bude fakturovaná **mesačne** na základe merača

Dodávka za el. energiu na chodbe – je vypočítaná paušálne vo výške 40,- € ročne

Km

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV Č. 2012/12

Príloha č. 2

K Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 2012/12

Nájomca: FARMACIA PLUS, spol. s r.o.

Prenajímateľ: Oravská Poliklinika Námestovo

SPLÁTKOVÝ KALENDÁR NA ROK 2012

Deň úhrady	Nájom	Zálohové platby za služby v €	Spolu celkom za mesiac v €
20.1.2012	1 750,72	49,22	1 799,93
5.2.2012	1 750,72	49,22	1 799,93
5.3.2012	1 750,72	49,22	1 799,93
5.4.2012	1 750,72	49,22	1 799,93
5.5.2012	1 750,72	49,22	1 799,93
5.6.2012	1 750,72	49,22	1 799,93
5.7.2012	1 750,72	49,22	1 799,93
5.8.2012	1 750,72	49,22	1 799,93
5.9.2012	1 750,72	49,22	1 799,93
5.10.2012	1 750,72	49,22	1 799,93
5.11.2012	1 750,72	49,22	1 799,93
5.12.2012	1 750,72	49,22	1 799,93
spolu	21 008,60	590,60 + faktúry	21 599,20 + faktúry

halierové vyrovnanie : 1 750,72 € x 12 mes. = 21 008,64 €

49,22 € x 12 mes. = 590,654 €

Spolu po zaokrúhlení : 1 799,93 € x 12 mes. = 21 599,16 €

- Základný samostatný kraj je výlučným vlastníkom nebytových priestorov – služby Dr. Ivany Polikliniky Námestovo, rozostavaná prevádzková budova Oravskej polikliniky, s. č. 62, pozemková parcela č. KN-C/275/3, zapísanej na LV č. 318, poz. k. ú. Námestovo, obec Orava, správa katastra Námestovo.
- Prenajímateľ je právnickou osobou so sídlom v obci Námestovo a podľa Zásad hospodárstva a nakladania s majetkom ZSK je zodpovedný za zabezpečenie jeho činnosti v súlade so zákonom o vlastníctve (vlastníka) prostredníctvom nájmu.
- Prestúpateľ preberá nájemcov za podmienok ustanovených touto zmluvou nebytové priestory podľa prílohy č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy, o celkovej výmere 247,16 m², ktoré pozostávajú z:
 - nebytového priestoru (mraznička s 100) s výmerou 198 m²
 - nebytového priestoru (vydávňa liekov) s výmerou 26,40 m²
 - časť nebytového priestoru (prenájom) s výmerou 22,76 m².

Kem