

Zmluva o nájme nebytového priestoru č. /2021
uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

Prenajíateľ:	Košický samosprávny kraj
sídlo:	Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice
IČO:	35 541 016
zastúpený:	Správa majetku Košického samosprávneho kraja
sídlo:	Tatranská 25, 040 01 Košice
IČO:	42 093 937
IBAN:	SK 68 8180 0000 0070 0028 2732
bankové spojenie:	Štátna pokladnica
konajúci prostredníctvom:	Mgr. Vladimír Milistenfer, riaditeľ
<i>(ďalej len „prenajíateľ“)</i>	

a

Nájomca:

(fyzická osoba podnikateľ)

titul, meno, priezvisko:

obchodné meno:

IČO:

miesto podnikania:

bankové spojenie:

IBAN:

zapísaný v Živnostenskom registri úradu, pod č.:

(fyzická osoba)

titul, meno, priezvisko:

adresa trvalého pobytu:

dátum narodenia:

a manžel/ka

titul, meno, priezvisko:

adresa trvalého pobytu:

dátum narodenia:

bankové spojenie:

IBAN:

(právnická osoba)

obchodné meno:

sídlo:

konajúci prostredníctvom:

IČO:

DIČ:

IČ DPH:

IBAN:

bankové spojenie:

zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu, oddiel:vložka číslo:

/vybrať podľa osoby nájomcu a nehodiacu osobu vymazať ako aj vymazať túto poznámku/

(ďalej len „nájomca“)

(prenajíateľ a nájomca spolu ďalej len „zmluvné strany“)

Čl. I

Predmet zmluvy

1. Košický samosprávny kraj je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, a to dom, súpisné číslo 543 nachádzajúci sa na parcele registra C KN p. č. 323/2 o výmere 753 m², zastavaná plocha a nádvorie, vedenej Okresným úradom Košice, katastrálny odbor na LV č. 10552 pre katastrálne územie Stredné Mesto, obec KOŠICE-STARÉ MESTO, okres Košice I. Uvedená nehnuteľnosť je v zmysle zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov zverená Správe majetku Košického samosprávneho kraja do správy, rozpočtovej organizácii zriadenej vlastníkom, ktorá je ako jej správca oprávnená zastupovať vlastníka pri jej prenájme.
2. Predmetom tejto zmluvy (ďalej len „zmluva“) je prenechanie priestorov nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti uvedenej v predchádzajúcom bode, a to:
 - nebytové priestory o celkovej výmere 111,00 m² na prízemí,
 - (ďalej len „predmet nájmu“) do nájmu nájomcovi.
3. Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu podľa bodu 2 tohto článku zmluvy je znázornené v prílohe č. 1 tejto zmluvy, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

Čl. II

Účel nájmu

1. Predmet nájmu je nájomca oprávnený užívať na poskytovanie lekárenskej starostlivosti v neštátnom zdravotníckom zariadení – verejná lekáreň s individuálnou prípravou liekov.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel v súlade a za splnenia všetkých povinností vyplývajúcich mu z príslušných právnych predpisov. Nájomca prehlasuje, že sa s predmetom nájmu dôkladne oboznámil a tento spĺňa podmienky príslušných právnych predpisov pre jeho užívanie na tu dohodnutý účel nájmu. Za prípadné nesplnenie povinností súvisiacich s účelom, na ktorý je predmet nájmu prenajímaný, zodpovedá v celom rozsahu a jedine nájomca. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ nie je povinný na svoje náklady udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené užívanie.

Čl. III

Nájomné, služby a spôsob platenia

1. Nájomné za predmet nájmu a úhrada za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú zmluvnými stranami dohodnuté v súlade so zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov vo výške uvedenej v prílohe č. 2 tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi do 30 dní od nadobudnutia účinnosti zmluvy preddavok na nájomné vo výške 50 % z hodnoty vysúťaženého 10 ročného nájomného, pričom zábezpeka zložená ako podmienka účasti na obchodnej verejnej súťaži, ktorej výsledkom je táto zmluva, sa započítava do preddavku na nájomné vo výške 50 % z hodnoty vysúťaženého 10 ročného nájomného. V prípade, ak prenajímateľ odstúpi od zmluvy pre porušenie povinnosti podľa tohto bodu zmluvy, prenajímateľ si ponechá zábezpeku zloženú ako podmienku účasti na obchodnej verejnej súťaži, ktorej výsledkom je táto zmluva, ako zmluvnú pokutu za nesplnenie povinnosti nájomcu.
2. Za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa považuje najmä:
 - a) dodávka médií (vody, tepla a elektrickej energie), dezinfekcia a deratizácia, ktoré uhrádza nájomca prenajímateľovi ako zálohové platby,

b) prevádzka a údržba spoločných a ostatných priestorov, vrátane ich upratovania, odvoz komunálneho odpadu, telefónna ústredňa, OBP, PO ostatných priestorov a energetika, ktoré uhrádza nájomca prenajímateľovi ako paušálne platby, (ďalej len „služby“).

Nájomca je povinný platiť úhrady za služby spojené s nájmom v súlade s týmto bodom zmluvy a prílohou č. 2 a č. 3 tejto zmluvy v prospech prenajímateľa.

3. Rozpis jednotlivých služieb a výška úhrad za služby sú uvedené v prílohe č. 2 tejto zmluvy. Pri určení výšky úhrad, ktoré platí nájomca za dodávku médií, vychádzali zmluvné strany zo skutočnosti, že v predmete nájmu nie sú nainštalované merače jednotlivých médií, preto si dohodli spôsob jej výpočtu. V prípade, že sú nainštalované podružné merače médií, spotreba bude vyúčtovaná podľa skutočne nameraných hodnôt v nebytových priestoroch. Pri výpočte spotreby elektrickej energie je rozhodujúce množstvo, druh, doba používania elektrických prístrojov a zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu. Elektrické spotrebiče sú uvedené v podkladoch na rozúčtovanie elektrickej energie po ich vzájomnom preverení a odsúhlasení nájomcom a energetikom. Spotreba elektrickej energie pripadajúca na nájomcu v spoločných priestoroch je dohodnutá ako alikvotná časť z celkovej spotreby energie v budove, v ktorej sa predmet nájmu nachádza (aliquotná časť je určená ako podiel podlahovej plochy predmetu nájmu k podlahovej ploche všetkých priestorov nachádzajúcich sa v budove). Výpočet spotreby tepla upravuje vyhláška Ministerstva hospodárstva SR č. 240/2016 Z. z. a interná smernica prenajímateľa č. 1/2020 zo dňa 31.12.2019, s ktorou sa nájomca mal možnosť oboznámiť pred podpisom tejto zmluvy. Výpočet spotreby vody upravuje vyhláška MŽP SR č. 397/2003 Z. z. a interná smernica prenajímateľa č. 1/2013 zo dňa 2.1.2013, s ktorou sa nájomca mal možnosť oboznámiť pred podpisom tejto zmluvy. Nájomca je povinný do 31. januára kalendárneho roka nahlásiť prenajímateľovi priemerný počet zamestnancov za účelom celkového vyúčtovania podľa bodu 6 tohto článku.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné a úhrada za služby sú splatné najneskôr do 15. dňa bežného mesiaca a platia sa súhrnne bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa na základe dohody o platbách, ktorá tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy.
5. Ak nájomca neuhradí v lehote splatnosti nájomné a úhrady za služby, má prenajímateľ právo uplatniť voči nájomcovi úrok z omeškania vo výške určenej v súlade s nariadením vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov. Úroky z omeškania sú splatné do troch dní odo dňa doručenia výzvy na ich zaplatenie, a to spôsobom stanoveným vo výzve.
6. Celkové vyúčtovanie úhrad za služby, ktoré nájomca uhradil prenajímateľovi ako zálohové platby, vykoná prenajímateľ raz ročne na základe vyúčtovania doručeného prenajímateľovi od jednotlivých dodávateľov médií. Prenajímateľ je povinný doručiť celkové písomné vyúčtovanie nájomcovi. Prípadný nedoplatok alebo preplatok sa nájomca alebo prenajímateľ zaväzuje uhradiť do 30 dní od doručenia písomného vyúčtovania, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. Služby uhrádzané paušálne sú vedené v účtovnej evidencii prenajímateľa.
7. Prenajímateľ je oprávnený dohodnuté nájomné jednostranne zvýšiť raz ročne o mieru inflácie zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, maximálne však o 10% dohodnutého ročného nájomného za predchádzajúce obdobie, k čomu mu nájomca dáva svoj výslovný súhlas. Za dohodnuté ročné nájomné pre účely tohto ustanovenia sa považuje nájomné v sume zvyšných 50% z hodnoty ponúknutého 10 ročného nájomného pomerne rozpočítané na obdobie 10 rokov. Nájomné vyjadrené v eurách bude zaokrúhlené na dve desatinné miesta. Upravené nájomné oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne spolu s aktualizovanou prílohou č. 2 a prílohou č. 3 tejto zmluvy.

8. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený jednostranne zvýšiť úhradu za služby, ak dôjde k zvýšeniu úhrad za služby ich dodávateľmi. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť zvýšenie úhrad za služby spolu s aktualizovanou prílohou č. 2 a č. 3 a rozpisom zvýšených položiek služieb.

Čl. IV Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to 10 rokov.
2. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom predmetu nájmu a že predmet nájmu v takom stave preberá. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú zmluvné strany fyzickou prehliadkou priestorov. K odovzdaniu a prevzatiu predmetu nájmu dôjde až po podpise Notárskej zápisnice v zmysle čl. VI bod 28 tejto zmluvy. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.

Čl. V Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká uplynutím doby nájmu, písomnou dohodou, výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy.
2. Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať zmluvu, ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou;
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo úhrad podľa čl. III tejto zmluvy;
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok v predmete nájmu;
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať predmet nájmu;
 - e) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
3. Nájomca je oprávnený písomne vypovedať zmluvu, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu najal;
 - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie.
4. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
5. V súlade s ustanovením § 14 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov nájom zaniká:
 - a) zánikom predmetu nájmu,

- b) zánikom právnickej osoby, ktorá je nájomcom, ak zaniká bez právneho nástupcu,
- c) smrťou nájomcu, pokiaľ dedičia po poručiteľovi, ktorý bol nájomcom, do 30 dní od jeho smrti neoznámia prenajímateľovi, že pokračujú v nájme.

6. Nájom tiež zaniká písomným odstúpením:

- a) prenajímateľa od zmluvy, ak nájomca poruší povinnosť zložiť preddavok podľa čl. III bod 1 tejto zmluvy;
- b) prenajímateľa bez predchádzajúceho písomného vyrozumenia nájomcu a bez akýchkoľvek záväzkov voči nájomcovi v prípade, ak nájomca:
 - ba) v rozpore s touto zmluvou dá predmet nájmu do užívania tretej osobe;
 - bb) je právnickou osobou a zanikne s právnym nástupcom, v dôsledku čoho dôjde k zmene v osobe nájomcu;
 - bc) vykoná na predmete nájmu zmeny na veci bez súhlasu prenajímateľa;
 - bd) užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká značná škoda, alebo hrozí škoda veľkého rozsahu;
 - be) závažným spôsobom porušuje podmienky dohodnuté v tejto zmluve (konkrétne porušenia zmluvných povinností definované ako porušenia podmienok závažným spôsobom sú v zmluve výslovne upravené);
 - bf) je právnickou osobou a dôjde k prevodu obchodného podielu v spoločnosti nájomcu, na základe ktorého sa spoločníkom spoločnosti nájomcu stane tretia osoba; na účely ustanovenia tohto bodu sa prevodom obchodného podielu rozumie aj prevod akcií a spoločníkom spoločnosti sa rozumie aj akcionár;
- c) prenajímateľa pre porušenie podmienok dohodnutých v tejto zmluve menej závažným spôsobom, ak bol nájomca za posledný rok písomne upozornený prenajímateľom na porušenie podmienok dohodnutých v tejto zmluve menej závažným spôsobom;
- d) prenajímateľa pre porušenie podmienok dohodnutých v tejto zmluve menej závažným spôsobom, ak bola nájomcovi v písomnom upozornení na porušenie podmienok dohodnutých v tejto zmluve menej závažným spôsobom prenajímateľom poskytnutá primeraná lehota (nie viac ako jeden mesiac) na odstránenie nedostatkov alebo na nápravu a ak v lehote stanovenej prenajímateľom nedôjde k odstráneniu nedostatkov alebo náprave;
- e) prenajímateľa od zmluvy, ak nájomca poruší povinnosť podpísať notársku zápisnicu podľa čl. VI bod 28.

Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.

- 7. V prípade predčasného skončenia nájomného vzťahu z dôvodov na strane nájomcu, t. j. v zmysle bodu 2 a 6 (okrem písm. bb) a písm. bf)) tohto článku zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že zaplatené nájomné a preddavok na nájomné vo výške 50 % z hodnoty vysúťaženého 10 ročného nájomného predstavujú zmluvnú pokutu, na ktorú má prenajímateľ právo z dôvodu porušenia povinností zo strany nájomcu.
- 8. V prípade predčasného skončenia nájomného vzťahu z dôvodov na strane prenajímateľa a z dôvodov na strane nájomcu v zmysle bodu 3 a 6 písm. bb) a písm. bf) tohto článku zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že zaplatené nájomné a preddavok na nájomné vo výške 50 % z hodnoty vysúťaženého 10 ročného nájomného budú prenajímateľom pomerne k dĺžke trvania nájomného vzťahu počítanej na dni vrátené nájomcovi do 90 dní odo dňa skončenia nájomného vzťahu.

Čl. VI

Ďalšie ustanovenia

1. Nájomca je oprávnený a povinný užívať predmet nájmu riadne, s náležitou odbornou starostlivosťou, v rozsahu a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Nájomca zodpovedá za bezpečnú prevádzku v priestoroch predmetu nájmu špecifikovaného v čl. I bod 2 z hľadiska protipožiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj iných príslušných právnych predpisov súvisiacich s užívaním predmetu nájmu. Nájomca je povinný zabezpečiť všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a vykonať na ich plnenie potrebné opatrenia. Toto dojednanie je v zmysle § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, dohodou o tom, že povinnosti vyplývajúce z ust. § 4 a § 5 cit. zákona bude v celom rozsahu v prenajatých priestoroch plniť nájomca. Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté v súvislosti s užívaním predmetu nájmu.
3. Odvoz a likvidáciu nebezpečného odpadu je nájomca povinný zabezpečiť prostredníctvom právnickej alebo fyzickej osoby na túto činnosť oprávnenej, pričom prenajímateľovi bezodkladne predloží platnú zmluvu na odvoz a likvidáciu odpadu.
4. Porušenie povinností podľa bodu 1, 2 a 3 tohto článku sa považuje za porušenie podmienok dohodnutých v tejto zmluve závažným spôsobom, v dôsledku čoho je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy v súlade s čl. V bod 6.
5. Nájomca je povinný sprístupniť predmet nájmu zamestnancom prenajímateľa za účelom preverenia spôsobu užívania predmetu nájmu, výkonu pravidelných a iných prehliadok alebo za účelom vykonania nevyhnutných opráv.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každú haváriu, poškodenie, poruchu, ohrozenie predmetu nájmu, či potrebu opravy alebo údržby a umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
7. Zmluvné strany sú povinné oznámiť si v lehote troch dní akékoľvek zmeny identifikačných údajov (najmä zmenu sídla, konateľa, bankového spojenia), ktoré sú uvedené v zmluve.
8. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady bežné opravy, súvisiace s užívaním predmetu nájmu, ako aj bežnú údržbu predmetu nájmu, teda zabezpečiť úkony spojené s udržiavaním predmetu nájmu vrátane opráv, ktorých potreba vznikla v dôsledku nadmerného opotrebenia predmetu nájmu, spôsobeného nájomcom alebo tretími osobami, ktoré pre nájomcu vykonávajú akékoľvek práce a činnosti, resp. zamestnancami nájomcu. Porušenie týchto povinností sa považuje za porušenie podmienok dohodnutých v tejto zmluve závažným spôsobom, v dôsledku čoho je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy v súlade s čl. V bod 6.

9. Pod pojmom náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, ktoré je povinný zabezpečiť nájomca na svoje náklady v zmysle § 5 ods. 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, sa rozumejú náklady na bežné opravy a bežnú údržbu, súvisiacu s udržiavaním predmetu nájmu, a to predovšetkým maľovanie stien, natieranie okien a dverí, údržba podláh, oprava sanitárneho zariadenia, oprava a výmena elektrického zariadenia - vypínače, poistky, ističe, žiarovky, oprava ohrievačov vody, oprava a výmena kovaní a zámkov. Zmluvné strany sa dohodli, že pre odstránenie pochybností týkajúcich sa vymedzenia drobných opráv, použije sa pre ich vymedzenie zoznam uvedený v prílohe č. 1 nariadenia vlády SR č.87/1995 Z. z.. V pochybnostiach, či ide o náklady spojené s obvyklým udržiavaním hradené nájomcom, alebo opravy, ktorých náklady zabezpečuje a uhrádza prenajímateľ, sa pod nákladom spojeným s obvyklým udržiavaním rozumie taká bežná údržba a práce, ktoré zabezpečia spôsobilosť predmetu nájmu na dohodnuté alebo obvyklé užívanie.
10. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka nehnuteľnosti. Pod pojmom stavebné úpravy sa rozumejú také úpravy, ktoré nie sú bežnou údržbou ani bežnými opravami v zmysle čl. VI bod 8 a 9 zmluvy, ale ide o také stavebné úpravy, ktoré presahujú rámec bežných opráv a údržby, majú charakter investícií a môžu predstavovať zhodnotenie majetku. Technicky ide o také stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré zasahujú do konštrukčných prvkov stien, priečok, stropov a pod. takým spôsobom, že ich vykonanie podlieha režimu stavebného zákona, alebo ide o také zmeny, ktorých vykonanie nepodlieha síce režimu stavebného zákona, ale ich náklady na realizáciu neprimerane prekračujú náklady bežnej údržby a opráv. Ak vlastník predmetu nájmu udelí nájomcovi písomný súhlas na vykonanie stavebných úprav podľa tohto bodu, je nájomca povinný vykonať ich na vlastné náklady, po splnení všetkých náležitostí, ktoré vyžadujú príslušné právne predpisy a bez požadovania protihodnoty toho, o čo sa zvýši hodnota predmetu nájmu. Porušenie týchto povinností sa považuje za porušenie podmienok dohodnutých v tejto zmluve závažným spôsobom, v dôsledku čoho je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy v súlade s čl. V bod 6.
11. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikne jeho prevádzkovou činnosťou, jeho zavinením, zavinením jeho zamestnancov, zavinením tretích osôb, ktoré pre nájomcu vykonávajú akékoľvek práce alebo činnosti alebo zavinením tretích osôb, ktorým nájomca umožnil vstup do predmetu nájmu. Nájomca je povinný vzniknutú škodu odstrániť bez zbytočného odkladu na svoje náklady. V prípade, ak nájomca vzniknutú škodu neodstráni, urobí tak prenajímateľ na náklady nájomcu.
12. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vnesenom nájomcom do predmetu nájmu a nezodpovedá za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu.
13. Zabudovanie zabezpečovacích zariadení je nájomca povinný prerokovať s prenajímateľom a vyžiadať si predchádzajúci písomný súhlas vlastníka. Táto povinnosť platí aj pre umiestnenie firemných tabúl, propagácie a signalizácie. Náklady spojené s inštaláciou predmetov podľa tohto bodu znáša nájomca a po skončení nájmu je povinný nainštalované predmety odstrániť a uviesť plochy, na ktorých boli umiestnené, do pôvodného stavu.

14. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nie je nájomca oprávnený do predmetu nájmu vnášať a osadzovať akékoľvek elektrospotrebiče nad rámec spísaný a odsúhlasený prenajímateľom, a to z dôvodu ochrany pred preťažením elektrickej siete.
15. Po ukončení nájomného vzťahu, najneskôr v posledný deň trvania nájmu, je nájomca povinný vypratať a odovzdať predmet nájmu v stave, ktorý zodpovedá vykonanej údržbe a opravám s prihliadnutím na bežnú mieru opotrebenia. Ak tak nájomca neučiní, je prenajímateľ oprávnený nebytové priestory vypratať na náklady a nebezpečenstvo nájomcu, k čomu nájomca udeľuje týmto svoj výslovný súhlas. Nájomca je oprávnený vziať si zariadenia a veci, ktoré sa nestali súčasťou nehnuteľnosti a boli zabezpečené na jeho náklady. Povinnosť vrátiť predmet nájmu sa považuje za splnenú, ak nájomca súčasne vráti kľúče od predmetu nájmu a prenajímateľ prevezme predmet nájmu písomným protokolom bez uvedenia prípadných závad. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu podľa tohto ustanovenia zmluvy, považuje sa predmet nájmu za neodovzdaný.
16. V prípade nesplnenia povinnosti uvedenej v bode 15 tohto článku zmluvy riadne a včas, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 500 €, a to za každý deň omeškania sa so splnením tejto povinnosti.
17. Nájomca zodpovedá za všetky osoby nachádzajúce sa v prenajatých priestoroch.
18. Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka.
19. Nájomca je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe len po predchádzajúcom písomnom súhlase vlastníka, t. j. Košického samosprávneho kraja. Podnájom priestorov môže nájomca dohodnúť len za účelom poskytovania lekárskej starostlivosti, a za podnájomné, ktorého výška nepresiahne nájomné hradené správcovi, a to Správe majetku Košického samosprávneho kraja. Súhlas vlastníka musí byť daný ako súhlas s konkrétnym znením zmluvy o podnájme, ktorú má nájomca v úmysle uzavrieť. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu s predchádzajúcim písomným súhlasom vlastníka, budú sa akékoľvek úkony a konanie (činnosť) podnájomcu považovať za úkony a konanie (činnosť) nájomcu. Nájomca zodpovedá za akékoľvek úkony a konanie (činnosť) podnájomcu. V prípade, ak dôjde z dôvodov na strane podnájomcu k porušeniu povinností nájomcu vyplývajúcich zo zmluvy, bude takéto porušenie povinností považované za porušenie povinností z dôvodov na strane nájomcu. Ďalšie podmienky budú určené v písomnom súhlase vlastníka s podnájomom. Nájomca sa zaväzuje nezriaďovať k predmetu nájmu iné práva v prospech tretích osôb. Porušenie týchto povinností sa považuje za porušenie podmienok dohodnutých v tejto zmluve závažným spôsobom, v dôsledku čoho je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy v súlade s čl. V bod 6.
20. Pri vykonávaní činností spojených s účelom nájmu vystupuje nájomca voči tretím osobám ako samostatný právny subjekt a zodpovedá za dodržiavanie všetkých právnych predpisov súvisiacich s jeho vlastnou činnosťou.
21. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi finančné prostriedky zodpovedajúce sume technického zhodnotenia ostatných lekární nachádzajúcich sa v budove spolu s predmetom nájmu, vykonaného ostatnými nájomcami, resp. finančné prostriedky zodpovedajúce sume technického zhodnotenia predmetu nájmu vykonaného

prechádzajúcim nájomcom v prípade, ak si ich ostatní nájomcovia lekárni, prípadne predchádzajúci nájomca predmetu nájmu oprávnené uplatnil/i, alebo v budúcnosti uplatní/ia. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za porušenie podmienok dohodnutých v tejto zmluve závažným spôsobom, v dôsledku čoho je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy v súlade s čl. V bod 6.

22. Prenajímateľ sa zaväzuje, že počas celej doby trvania nájmu nedôjde k zmene účelu využitia objektu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza a zabezpečí, že sa v objekte, v ktorom sa predmet nájmu nachádza, nebudú prenajímať ostatné nebytové priestory na účel zriadenia verejnej lekárne tretím osobám za podmienky, že nájomca zabezpečí v dostatočnom rozsahu lekárenskú starostlivosť, vzhľadom na počet klientov (dostupná lekárenská starostlivosť – t. j. minimálne v čase od 07.30 do 17.30 každý pracovný deň). Porušenie povinnosti nájomcu zabezpečiť dostupnú lekárenskú starostlivosť podľa predchádzajúcej vety sa považuje za porušenie podmienok dohodnutých v tejto zmluve závažným spôsobom, v dôsledku čoho je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy v súlade s čl. V bod 6.
23. Nájomca nesmie (a to z akéhokoľvek dôvodu) neprevádzkovať predmet nájmu dlhšie ako tri pracovné dni počas 180 dní (výnimky napr. z dôvodu prestavby predmetu nájmu musí nájomca s prenajímateľom vopred písomne odsúhlasiť a výnimky z dôvodu havárie takéto neprevádzkovanie nepredstavujú). Porušenie tejto povinnosti sa považuje za porušenie podmienok dohodnutých v tejto zmluve závažným spôsobom, v dôsledku čoho je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy v súlade s čl. V bod 6.
24. Nájomca musí zabezpečiť v predmete nájmu kvalitnú ponuku tovaru a kvalitné služby prostredníctvom kvalifikovaného, ochotného a slušne sa chovajúceho personálu a dbať o to, aby predmet nájmu bol spôsobilý k riadnej prevádzke (čistota a poriadok, primerané osvetlenie, intenzita osvetlenia pri vstupe do predmetu nájmu, kúrenie a chladenie, atď.).
25. Sortiment ponúkaný nájomcom v predmete nájmu musí svojou rozmanitosťou, šírkou, aktuálnosťou a rozsahom ponuky zodpovedať minimálne úrovni ponuky v iných prevádzkach nájomcu.
26. Porušenie povinností podľa bodu 5, 6, 7, 13, 14, 24 a 25 tohto článku sa považuje za porušenie podmienok dohodnutých v tejto zmluve menej závažným spôsobom, v dôsledku čoho je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy v súlade s čl. V bod 6. Za každé jednotlivé porušenie podmienok dohodnutých v tejto zmluve menej závažným spôsobom je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 1.000 €.
27. Ceny tovarov nájomcu ponúkaných v predmete nájmu nesmú prekračovať úroveň cien v iných prevádzkach nájomcu. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za porušenie podmienok dohodnutých v tejto zmluve závažným spôsobom, v dôsledku čoho je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy v súlade s čl. V bod 6.
28. Nájomca je povinný, v lehote do 15 dní odo dňa podpisu nájomnej zmluvy prenajímateľom na základe výzvy prenajímateľa, podpísať notársku zápisnicu podľa ust. § 45 ods. 2 písm. c) zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Exekučný poriadok“) vypracovanú notárom, ktorého zvolí prenajímateľ a

ktorej obsahom bude právny záväzok povinnej osoby – nájomcu v prospech oprávnenej osoby – prenajímateľa, že ak nájomca v prípade skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu uvedeného v nájomnej zmluve nesplní povinnosť vyplývajúcu z nájomnej zmluvy, a to že predmet nájmu v posledný deň trvania nájmu v súlade s čl. VI bod 15 tejto zmluvy dobrovoľne neodovzdá prenajímateľovi a nevypracuje na vlastné náklady výslovne a neodvolateľne súhlasí s tým, že notárska zápisnica sa stane dňom nasledujúcim po skončení nájmu **exekučným titulom pre vykonanie exekúcie vypratáním z predmetu nájmu** podľa § 63 ods. 4 písm. a) Exekučného poriadku. V prípade, ak prenajímateľ odstúpi od zmluvy pre porušenie povinnosti podľa tohto bodu zmluvy, prenajímateľ si ponechá zábezpeku zloženú ako podmienku účasti na obchodnej verejnej súťaži, ktorej výsledkom je táto zmluva, ako zmluvnú pokutu za nesplnenie povinnosti nájomcu.

Čl. VII **Záverečné ustanovenia**

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa alebo odo dňa uvedeného v prílohe č. 2 podľa toho, ktorý deň nastane neskôr.
2. Zmluva sa vyhotovuje v piatich rovnopisoch, z ktorých štyri sú určené pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
3. Akékoľvek zmeny a doplnenia zmluvy musia byť vo forme očíslovaných písomných dodatkov.
4. Neoddeliteľnými prílohami tejto zmluvy sú:
 - a) Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu ako príloha č. 1,
 - b) Rozpis nájomného a úhrad za služby ako príloha č. 2,
 - c) Dohoda o platbách ako príloha č. 3.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti obsahujúce právne významné skutočnosti podľa tejto zmluvy si budú doručovať poštou, formou doporučenej zásielky alebo osobne. Písomnosťou obsahujúcou právne významné skutočnosti sa na účely tejto zmluvy rozumie najmä výpoveď a odstúpenie od zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia písomného oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy.
6. Pri doručovaní prostredníctvom pošty sa zásielka považuje za doručенú dňom jej doručenia na adresu podľa predchádzajúceho bodu tohto článku zmluvy. Za deň doručenia zásielky sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú zásielku prevziať, alebo deň vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel. Listina adresovaná zmluvnej strane, ktorá je doručovaná osobne, sa považuje za doručенú tejto strane okamihom, keď túto prevezme alebo ju odmietne prevziať.
7. Právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

8. Zmluvné strany vyhlasujú, že uzavretie tejto zmluvy je výsledkom obchodnej verejnej súťaže.
9. Pokiaľ je alebo sa stane niektoré ustanovenie zmluvy, resp. jeho časť neplatné alebo neúčinné, nemá to vplyv na ostatné ustanovenia zmluvy, resp. ich platné a účinné časti, ktoré zostávajú v platnosti a účinnosti. Zmluvné strany sa pre tento prípad dohodli, že ak je to možné, tak sú povinní dohodou nahradiť neplatnosťou alebo neúčinnosťou dotknuté ustanovenie, resp. jeho časť, novým platným a účinným ustanovením, ktoré čo najlepšie zodpovedá účelu, ktorý zmluvné strany chceli dotknutým ustanovením dosiahnuť.
10. Zmluvné strany vyhlasujú a podpisom na zmluve potvrdzujú, že jej jednotlivým ustanoveniam porozumeli, tieto sú prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Košiciach, dňa

V Košiciach, dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Mgr. Vladimír Milistenfer
riaditeľ