

Zmluva o nájme č. 784/2026

(ďalej iba „zmluva“) uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb., o nájme a podnájme nebytových priestorov a zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov medzi:

Prenajímateľ:

Názov: **Obec Hrabušice**
Sídlo: Hlavná ulica 171/46, 053 15 Hrabušice
V mene ktorej koná: Marcel Kacvinský, starosta
IČO: 00329151
DIČ: 2020717688
Číslo účtu (IBAN): SK66 0900 0000 0050 4591 0879
(ďalej ako „Prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Názov/Obchodné meno: KATARÍNA, spol. s r.o.
Sídlo/miesto podnikania: Starosaská 528/1, 052 01 Spišská Nová Ves
V mene ktorého koná: PharmDr. Filip Ruttkay
IČO: 36584410
IČ DPH: SK2021897779
zapísaný v: Mestský súd Košice, 15445/V
Telefón: 0902463043
Email: filipruttkay@gmail.com
(ďalej ako „Nájomca“)
(ďalej Prenajímateľ a Nájomca spolu ako „zmluvné strany“)

Článok I. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nebytového priestoru – lekárne vo výmere 68,01 m², nachádzajúci sa v objekte Zdravotného strediska - stavba so súp. č. 497, na ul. Obchodná v obci Hrabušice, postavená na pozemku - parcela registra „C“ č. 835/2, zapísaná na liste vlastníctva č. 2449 v k. ú. Hrabušice.
2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva Nájomcovi na dočasné užívanie nebytový priestor špecifikovaný v ods. 1 tohto článku zmluvy (ďalej ako „predmet nájmu“), za ktorý sa Nájomca zaväzuje platiť Prenajímateľovi odplatu vo výške a spôsobom určeným v článku IV. tejto zmluvy.
3. Predmet nájmu pozostáva
 1. čakáreň vo výmere 9,65 m²,
 2. výdajňa vo výmere 41,46 m²,
 3. sklad vo výmere 6,43 m²,
 4. príjem materiálu vo výmere 4,36 m²,
 5. sociálne zariadenie vo výmere 1,89 m²,
 6. vstup (podiel) vo výmere 4,22 m²,t.j. celková výmera predmetu nájmu je 68,01 m².

Článok II. Účel nájmu

1. Účelom nájmu je užívanie predmetu nájmu na prevádzkovanie lekárne.
2. Nájomca zabezpečí užívania schopnosť predmetu nájmu na vlastné náklady a to v stave, ktorý je v súlade s platnými právnymi predpismi vzťahujúcimi sa na prevádzku, ktorú Nájomca bude prevádzkovať v predmete nájmu.

3. Nájomca nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa oprávnený vykonávať žiadne zmeny predmetu nájmu. To platí najmä, nie však výlučne na akékoľvek stavebné úpravy predmetu nájmu, zmeny zabudovaného vybavenia predmetu nájmu, systémov rozvodov, kúrenia, ventilácie a pod. Písomná žiadosť Nájomcu o súhlas Prenajímateľa so zmenami musí obsahovať všetky plány a špecifikácie všetkých navrhovaných prác a ich indikatívny rozpočet, vrátane dokumentácie žiadosti o vydanie stavebného povolenia, ak je to potrebné.
4. Prenajímateľ a Nájomca prehlasujú, že predmet nájmu je vhodný pre účel nájmu dohodnutý v tejto zmluve a toto užívanie zodpovedá charakteru predmetu nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.
5. Nájomca sa so stavom predmetu nájmu vrátane jeho príslušenstva oboznámil obhliadkou na mieste samom; z tohto dôvodu je mu stav predmetu nájmu dobre známy a vyhlasuje, že predmet nájmu je spôsobilý na užívanie na účel určený v tejto zmluve. Odo dňa podpisu tejto zmluvy za predmet nájmu s jeho príslušenstvom, vybavením a zariadením v celom rozsahu zodpovedá Nájomca.

Článok III. Doba nájmu

1. Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli na nájme predmetu nájmu na dobu **určitú a to do 31.12.2031**.

Článok IV. Nájomné a spôsob jeho platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za dočasné užívanie predmetu nájmu je Nájomca povinný uhrádzať nájomné v sume v **sume 10 Eur/ m² ročne, t.j. 680,10 Eur ročne, čo v prepočte na mesiac predstavuje sumu 56,68 Eur mesačne**.
2. Nájomné je splatné raz ročne na účet Prenajímateľa vždy najneskôr do 30.11. príslušného kalendárneho roka, za ktorý je nájom uhrádzaný, na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom.
3. Prípadné náklady na užívanie schopnosť predmetu nájmu sa do nájomného nezarátavajú. Do výšky nájomného nie sú zahrnuté platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu (el. energia, plyn), budú účtované samostatne prostredníctvom ročnej vyúčtovacej faktúry vystavenej Prenajímateľom.
4. V prípade omeškania Nájomcu so zaplatením nájomného o viac ako 10 dní po jeho splatnosti je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania; tým nie je dotknutá povinnosť Nájomcu uhradiť všetky z tohto dôvodu vzniknuté náklady, ktoré budú vyúčtované dodávateľmi poskytovaných plnení.

Článok V. Prevádzkové náklady

1. Prevádzkové náklady na dodávku plynu (vykurovanie) a elektrickej energie (ďalej spolu len „Prevádzkové náklady“) nie sú zahrnuté v nájomnom.
2. Prevádzkové náklady na dodávku elektrickej energie je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi podľa skutočne nameraných hodnôt na príslušných meracích zariadeniach nainštalovaných pre Predmet nájmu, a prevádzkové náklady na dodávku plynu (vykurovanie) je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi podľa vyúčtovania nákladov na dodávku tepla spracovaného odbornou zazmluvnenou spoločnosťou a podľa predpisu platieb.

3. Vyúčtovanie Prevádzkových nákladov bude jedenkrát ročne, po tom ako ich dodávatelia týchto služieb vyúčtujú Prenajímateľovi, a to samostatnými faktúrami, so splatnosťou 15 dní odo dňa ich vystavenia.

Článok VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že mu nie sú známe okolnosti týkajúce sa technického stavu predmetu nájmu, na ktoré by mal Nájomcu osobitne upozorniť ani vady, ktoré by mohli obmedziť Nájomcu v obvyklom užívaní predmetu nájmu. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že predmet nájmu je bez väd a poškodení. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve.
2. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi každé poškodenie, ako aj hroziacu škodu, a tiež potrebu opráv predmetu nájmu, ktoré by mal urobiť Prenajímateľ a následne umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných zásahov a opráv, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto jeho povinnosti vznikla.
3. Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy predmetu nájmu bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu ani jeho časť do podnájmu ani na iné faktické užívanie iným osobám bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa.
5. Nájomca je oprávnený zariadiť predmet nájmu a viesť doňho hnutelné veci podľa vlastného uváženia a na vlastnú zodpovednosť, avšak je povinný dodržiavať všetky bezpečnostné predpisy, a to najmä predpisy o protipožiarnej ochrane. Nájomca nemá voči Prenajímateľovi nárok na náhradu škody vzniknutej na jeho veciach požiarom, krádežou alebo živelnou udalosťou, alebo akýmkoľvek ekologickým zaťažením ani iným vplyvom tzv. vyššej moci.
6. Drobné opravy, ako aj iné náklady spojené s bežnou údržbou a prevádzkou predmetu nájmu si priamo zabezpečuje a uhrádza Nájomca na vlastné náklady. Pri údržbe a opravách väčšieho rozsahu Nájomca kontaktuje Prenajímateľa, ktorý posúdi potrebu ich vykonania.
7. Nájomca je povinný na vlastné náklady odstrániť škody spôsobené na predmete nájmu jeho vlastnou činnosťou alebo činnosťou jeho zamestnancov, dodávateľov, ako aj tretích osôb, ktorým umožní vstup do predmetu nájmu.
8. Nájomca je povinný za svojej prítomnosti umožniť Prenajímateľovi resp. jeho splnomocnenému zástupcovi vstup do predmetu nájmu za účelom preverenia dodržiavania zmluvných podmienok, za účelom kontrol, odpočtov, príp. odstránenia nedostatkov.
9. Nájomca a jeho zamestnanci sú povinní dodržiavať všetky právne predpisy v oblasti protipožiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ochrany životného prostredia), ochrany vôd a nakladania s odpadmi.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je povinný zabezpečiť na vlastné náklady všetky opatrenia súvisiace s ochranou pred požiarom (OPP) a bezpečnosťou a ochranou zdravia pri práci (BOZP) v priestoroch prenajatých podľa tejto zmluvy, a to v súlade s platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.

Prenajímateľ zodpovedá za:

- vypracovanie, vedenie a aktualizáciu dokumentácie OPP a BOZP,
- obstaranie a udržiavanie potrebného technického vybavenia a prostriedkov požiarnej ochrany a ochranných pracovných prostriedkov,

- dodržiavanie povinností vyplývajúcich z predpisov OPP a BOZP,
- znášanie všetkých nákladov spojených s plnením týchto povinností.

11. Nájomca zodpovedá za vykonávanie školení svojich zamestnancov a osôb, ktoré sa s jeho vedomím zdržujú v prenajatých priestoroch.
12. Nájomca nenesie zodpovednosť za prípadné škody spôsobené porušením povinností prenajímateľa v oblasti OPP a BOZP.
13. Nájomca zodpovedá za realizáciu a za dodržiavanie primeraných opatrení na ochranu Predmetu nájmu pred vlámaním a/alebo krádežou.
14. Nájomca je povinný zabezpečiť likvidáciu odpadu, ktorý vznikne prevádzkou predmetu nájmu, najmä farmaceutický, chemický a iný zdravotnícky odpad, v súlade s platnou právnou úpravou upravujúcou likvidáciu zdravotníckeho odpadu, a to na vlastné náklady.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že pred uplynutím doby nájmu môže nájom skončiť aj:
 - a) výpoveďou zo strany Prenajímateľa alebo Nájomcu
 - b) okamžitým skončením nájmu zo strany Prenajímateľa
 - c) dohodou zmluvných strán
2. Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať zmluvu, ak:
 - a) Nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvne dohodnutým účelom
 - b) Nájomca je viac ako 1 mesiac v omeškaní so zaplatením nájomného
 - c) Nájomca porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy
 - d) Nájomca alebo osoby, ktoré užívajú predmet nájmu, napriek upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok (verejný, porušovanie dobrých mravov, slušné občianske spolunažívanie, poškodzovanie cudzieho majetku a pod.)
 - e) Nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo na iné faktické užívanie bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa.
3. Nájomca je oprávnený písomne vypovedať zmluvu, ak:
 - a) sa predmet nájmu preukázateľne bez zavinenia Nájomcu stane nespôsobilý na dohodnuté užívanie
 - b) Prenajímateľ hrubo a podstatným spôsobom porušuje svoje povinnosti.
4. Prenajímateľ je oprávnený okamžite skončiť nájom, ak Nájomca napriek písomnému upozorneniu opakovane porušuje povinnosti, ktorých porušenie by inak zakladalo právo Prenajímateľa ukončiť nájom výpoveďou.
5. V prípade skončenia nájmu výpoveďou je výpovedná doba 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
6. V prípade okamžitého skončenia nájmu sa zmluva zrušuje a nájom skončí okamihom doručenia písomného jednostranného odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane, pričom zmluvné strany sú povinné najneskôr do 15 dní vysporiadať svoje vzájomné práva a povinnosti.
7. Pri skončení nájmu je Nájomca povinný vrátiť predmet nájmu Prenajímateľovi do 10 dní v stave, v akom ho prevzal ku dňu účinnosti tejto zmluvy, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Stavebné zmeny na predmete nájmu, ktoré Nájomca vykonal so súhlasom Prenajímateľa, nie je Nájomca povinný pri skončení nájmu uviesť do pôvodného stavu; nemá však nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb., Občianskeho zákonníka, zákona č.116/1990 Zb., o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí ako aj platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle nájomcu v zmysle § 47a zákona č. 40/1964Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií).
3. Doručovanie písomností týkajúcich sa tejto zmluvy sa bude uskutočňovať osobne alebo formou doporučenej listovej zásielky zaslanej prostredníctvom pošty alebo kuriéra na adresu adresáta zásielky uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Ak si adresát zásielku zaslanú mu na túto adresu neprevezme ani v tretí deň od jej uloženia na pošte alebo ak kuriér nemôže zásielku odovzdať, alebo adresát odoprie zásielku prevziať, považuje sa zásielka za doručenú. Ak dôjde k zmene adresy pre doručovanie niektorej zmluvnej strany, je táto povinná písomne oznámiť druhej zmluvnej strane zmenu adresy pre doručovanie, ak tak nespraví, považuje sa za doručenú každá zásielka, ktorá jej bola zaslaná na adresu pre doručovanie uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, a to aj v prípade, že sa zásielka vráti ako nedoručená; dňom doručenia je v takom prípade deň nasledujúci po dni, keď bola zásielka podaná na poštovú prepravu alebo na prepravu prostredníctvom kuriéra.
4. Túto zmluvu je možné meniť iba písomnou dohodou oboch zmluvných strán, a to očíslovanými dodatkami.
5. Táto zmluva je vyhotovená v 2 (dvoch) rovnopisoch, z toho 1 (jeden)rovnopis je určený pre Prenajímateľa a 1 (jeden) rovnopis pre Nájomcu.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé na všetky právne úkony, že si túto zmluvu vrátane jej príloh pozorne prečítali, ich obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú. Zmluvné strany prehlasujú, že tento právny úkon je vykonaný slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, čo potvrdzujú svojimi podpismi.

V Hrabušiciach dňa 6.5.2026

V Hrabušiciach dňa 11.5.2026

Prenajímateľ:

Nájomca:

Marcel Kacvinský,
starosta Obec Hrabučice

PharmDr. Filip Ruttkay
konateľ, KATARÍNA, spol. s r.o.