

Z m l u v a

o prenájme nebytových priestorov č. 01/2026/OÚ

Zmluvné strany a to:

PRENAJÍMATEĽ:

Sídlo:	OBEC MAKOV Makov č.60, 023 56 Makov
zastúpená:	Ing. Stanislavom Gašparíkom, starostom obce
IČO:	00314129
DIČ:	2020553128
IČ DPH:	nie je platca DPH
Bankové spojenie:	SLSP a. s.
číslo účtu (IBAN):	SK27 0900 0000 0003 1185 5487

a

NÁJOMCA:

Obchodné meno:	PharmTeam Turzovka, s.r.o.
zastúpená:	PharmDr. Igor Minarovič, PhD.
so sídlom:	Palárikova 1083, 022 01 Čadca
IČO:	55895867
DIČ:	2122122970
IČ DPH:	SK2122122970
Bankové spojenie:	Tatra banka, a. s.
číslo účtu (IBAN):	SK46 1100 0000 0029 4816 2580

u z a t v á r a j ú

s účinnosťou od **01.04.2026** túto zmluvu o prenájme nebytových priestorov v zmysle zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a VZN Obce Makov č. 5/2021 o nájme nebytových priestorov a inventárneho majetku vo vlastníctve Obce Makov.

Článok 1 Vyhlásenie zmluvných strán

1. Prenajímateľ je vlastníkom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v budove Zdravotného strediska v Makove č. 211, zapísanej na LV č. 8793. Budova je postavená na pozemku CKN 225 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1498 m².
Prenajímateľ je v zmysle § 1 zákona SNR č.369/1990 o obecnom zriadení právnická osoba, ktorá za podmienok ustanovených zákonom samostatne hospodári s vlastným majetkom.
2. Nájomca je právnická osoba – podnikateľský subjekt, ktorý je zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu v Žiline, vložka číslo: 83728/L, oddiel: Sro, konateľmi spoločnosti sú PharmDr. Igor Minarovič, PhD., PharmDr. Jana Hejčíková, Ing. Ladislav Hejčík.
3. Tento prenájom bol **schválený** Obecným zastupiteľstvom v Makove dňa **29.12.2025** uznesením č. **400/2025**.

Článok 2 Predmet a účel prenájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi do užívania nasledovné nebytové priestory nachádzajúce sa na I.NP budovy Zdravotného strediska Makov č. 211 za účelom prevádzkovania lekárne v obci Makov:

- 1.01 PRÍJEM TOVARU o výmere 1,626 m²
- 1.02 PREDSIENĽ o výmere 1,825 m²
- 1.03 WC o výmere 1,180 m²
- 1.04 SKLAD o výmere 11,385 m²
- 1.05 KANCELÁRIA o výmere 11,551 m²
- 1.06 OFICÍNA – ČASŤ ZAMESTNANCI o výmere 18,342 m²
- 1.07 OFICÍNA – ČASŤ VEREJNÁ o výmere 25,478 m²

Spolu priestory lekárne - 71,387 m²

1.1 Súčasťou prenájmu je aj spoločná chodba 1.08 v podiele o výmere 9,989 m²

Celková prenajatá plocha o výmere 81,376 m²

2. Grafický návrh nebytového priestoru tvorí prílohu č.2 tejto zmluvy.

Článok 3 Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, počínajúc dňom **01.04.2026**.
2. Nájom dojednaný touto zmluvou je možné skončiť:
 - a/ dohodou
 - b/ výpoveďou, za podmienok uvedených v bodoch 3. a 4. tohto článku, pričom výpovedná lehota je dohodnutá na šesť mesiacov a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. Prenajímateľ má právo písomne vypovedať túto zmluvu, ak:
 - a. nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj, alebo poriadok
 - b. nájomca aj po doručení upomienky mešká viac ako jeden mesiac s platením nájomného alebo úhradou za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom
 - c. nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou
 - d. nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak:
 - a. predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohovorené užívanie
 - b. stratí odbornú spôsobilosť na poskytovanie lekárenskej starostlivosti
 - c. prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z §5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
5. V prípade skončenia nájmu z dôvodu neplatenia nájomného, resp. úhrad spojených s užívaním prenajatých nebytových priestorov, si prenajímateľ vyhradzuje právo na prijatie účinných opatrení vedúcich k zamedzeniu ďalšieho nárastu nedoplatkov nájomcu, resp. vzniku škôd na prenajatých priestoroch.
6. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosti týkajúce sa nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy doručené poštou sa pokladajú za doručené priamo do jeho vlastných rúk, i keď táto zásielka bude prenajímateľovi poštou vrátená ako zásielka nájomcom neprevzatá. Obdobne to platí pri osobnom doručovaní poštových zásielok

prenajímateľom. Zmluvné strany sa dohodli, že uvedené písomnosti zo strany nájomcu budú doručované na adresu prenajímateľa podľa Čl. I. tejto zmluvy a zo strany prenajímateľa na adresu nájomcu podľa Čl. I. tejto zmluvy.

Článok 4

Nájomné a úhrada za poskytované služby

1. **Nájomné** za prenájom nebytových priestorov uvedených v čl. 2 je stanovené na základe VZN obce Makov č. 5/2021 2021 o nájme nebytových priestorov a inventárneho majetku vo vlastníctve Obce Makov, čl. IV, bod 1., písm. b) nasledovne:

- celková výmera prenajatých priestorov: $81,36 \text{ m}^2 \text{ á } 20,- \text{ €/m}^2 / \text{rok} = 1.627,20 \text{ €}$

Celkové nájomné za nájom nebytových priestorov predstavuje ročne **1.627,20 €**
čo predstavuje mesačne **135,60 €**.

2. Dohodnuté nájomné bude vždy k 1. januáru aktualizované a upravené podľa príslušnej miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci rok po jej zverejnení. Príslušná čiastka inflačného navýšenia nájomného bude uvedená vo faktúre, ktorá bude nájomcovi vystavená do 01. 03. príslušného roka a v nasledujúcom roku bude zahrnutá v splátkovom kalendári.
3. V cene nájmu nie je zahrnutá výroba exteriérového alebo interiérového označenia, ktoré si v súčinnosti a so súhlasom prenajímateľa v prípade záujmu môže dať nájomca vyrobiť na vlastné náklady.
4. Prenajímateľ sa ďalej zaväzuje poskytovať za úhradu **služby spojené s užívaním** nebytových priestorov nasledovne:
 - dodávku elektrickej energie
 - dodávku plynu
 - dodávku vody a odvod odpadovej vody verejnou kanalizáciou
 - odvoz TKO a separovaného zberu
5. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi platiť pravidelne mesačne:
 - a) **nájom** za prenájom nebytových priestorov za podmienok uvedených v čl. 4. tejto zmluvy.
 - b) **služby** spojené s užívaním nebytového priestoru formou zálohovej platby v zmysle ročného evidenčného listu pre výpočet nájomného a preddavkov za plnenia a služby poskytované s nájmom.

a to všetko najneskôr **do 20-teho dňa v kalendárnom mesiaci** v prospech účtu prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy (za uskutočnenú platbu sa považuje deň pripísania na účet prenajímateľa), resp. v hotovosti do pokladne prenajímateľa.

6. Spôsob rozúčtovania služieb spojených s užívaním priestoru upravuje evidenčný list pre výpočet nájomného a preddavkov za plnenia a služby, ktorý nájomca obdrží každoročne najneskôr do 31. 3.
7. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na plnenie a služby poskytované s užívaním nebytových priestorov v lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
8. Preddavky na úhradu za plnenia a služby poskytované s užívaním nebytových priestorov prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31.3. za predchádzajúci kalendárny rok.

9. **Nedoplatky** spojené s ročným vyúčtovaním nákladov a služieb spojených s nájmom **uhradiť prenajímateľovi najneskôr do 30 dní odo dňa prevzatia ročného vyúčtovania**, v opačnom prípade si je vedomý, že porušuje zmluvu.
10. Ak prenajímateľ nevráti preplatok nájomcovi v termíne do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania, je povinný zaplatiť nájomcovi poplatok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
11. **Odvoz TKO a separovaného zberu**
Odvoz TKO a separovaného zberu bude nájomca platiť priamo na základe platobného výmeru.

Článok 5

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný:

- odovzdať uvedené priestory nájomcovi na dojednané užívanie a umožniť ich nerušené užívanie,
- poskytovať nájomcovi služby spojené s užívaním predmetných priestorov a to:
 - dodávku vody, vrátane riadneho zaistenia a údržby vodovodnej a kanalizačnej siete
 - dodávku elektrickej energie, vrátane revízií elektrických rozvodov
 - dodávku plynu, vrátane revízií
 - odvoz komunálneho odpadu a separovaného zberu

2. Nájomca je povinný:

- užívať predmetné priestory iba na dojednané účely,
- uhrádzať nájomné a cenu za poskytované služby v dojednaných termínoch na bankový účet prenajímateľa,
- zabezpečiť na svoje náklady opravy a údržbu spojenú s užívaním nebytových priestorov
- opravy väčšieho rozsahu budú vykonávané iba s písomným súhlasom prenajímateľa
- bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, pokiaľ nejde o bežnú udržiavaciu prácu alebo opravu a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením týchto povinností
- zabezpečiť adaptáciu priestorov pre účely prenájmu na svoje náklady, vrátane nevyhnutných úprav rozvodov vody, odpadov a rozvodov elektrickej siete v prenajatých priestoroch
- vykonávať pravidelné kontroly a revízie zariadení tvoriacich súčasť nebytových priestorov
- nájomca nie je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa prenechať nebytový priestor do prenájmu iným osobám alebo vykonávať stavebné úpravy, na ktoré je potrebné stavebné povolenie alebo ohlásenie stavebných úprav, vzhľadom k dohodnutému účelu užívania je nájomca oprávnený uzamykať prenajatý priestor a vykonať potrebné ochranné opatrenia na zaistenie bezpečnosti týchto priestorov
- odpad z prevádzky bude nájomca odkladať do príslušných zberových nádob. Nájomca bude obci platiť poplatok za zber, prepravu a zneškodňovanie komunálnych a drobných stavebných odpadov v zmysle príslušných VZN
- po skončení nájmu podľa tejto zmluvy je nájomca povinný prenajaté priestory vypratať a odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám, ktoré vykonal so súhlasom prenajímateľa a s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to najneskoršie v deň skončenia nájmu. Ak tak nájomca v určený deň neurobí, prenajímateľ je oprávnený dať na náklady a nebezpečenstvo nájomcu prenajaté priestory vypratať. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na vypratanie priestorov do 10 dní od obdržania faktúry, ktorou prenajímateľ náklady na vypratanie priestorov nájomcovi vyfakturoval
- prenajímateľ po skončení nájmu nehradí nájomcovi náklad na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v nebytových priestoroch bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie nebytových priestorov zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie nebytových priestorov do pôvodného stavu

Článok 6 Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ po skončení nájmu nehradí nájomcovi náklad na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v nebytových priestoroch bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie nebytových priestorov zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie nebytových priestorov do pôvodného stavu.
2. Nájomca sa zaväzuje prevádzkovať predmet nájmu v súlade s všeobecne záväznými predpismi v oblasti ochrany pred požiarmi, bezpečnosti práce a technických zariadení a životného prostredia.
3. Právne vzťahy týkajúce sa tejto zmluvy sa riadia zákonom č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
4. Zmeny a doplnky k tejto zmluve môžu byť urobené len vo forme písomných dodatkov, ktoré budú priebežne číslované.
5. Ostatné náležitosti tohto zmluvného vzťahu sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka.
7. Táto zmluva bude zverejnená v súlade s § 5a ods. 9 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
8. Táto zmluva sa vypracováva v štyroch vyhotoveniach, z ktorých dve vyhotovenia obdrží prenajímateľ a dve vyhotovenia nájomca.

Príloha:

1/ Uznesenie obecného zastupiteľstva č. 400/2025 zo dňa 29.12.2025

2/ Grafický návrh nebytového priestoru v budove Zdravotného strediska Makov č. 211

Prenajímateľ:

Nájomca:

V Makove, dňa:

V Makove, dňa:

Obec Makov

PharmTeam Turzovka, s.r.o.