

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 31/2014/AIN

uzavretá na základe § 720 Občianskeho zákonníka v zmysle Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov a zákona č. 111/1990 Zb. o štátnom podniku v znení neskorších predpisov

medzi

Prenajímateľ :
(správca majetku)

SLOVENSKÁ REPUBLIKA
Agroinštitút Nitra, štátny podnik
Akademická 4, 949 01 NITRA
v zastúpení: Ing. Mária Debrecéniová, CSc. - riaditeľka
IČO : 36 858 749
IČ DPH: SK 2022631512
Bankové spojenie : Štátna pokladnica Bratislava
IBAN: SK85 8180 0000 0070 0033 0247
BIC: SPSRSKBA
Zap.: OR OS Nitra, Oddiel: Pš; Číslo vložky: 10008/N
(ďalej ako prenajímateľ)

a

Nájomca:

PHARMACARE SLOVAKIA, s.r.o.
sídlo: Farská 34, 949 01 Nitra
v zastúpení : Ing. Martin Haas - konateľ
IČO : 36 246 590
IČ DPH : SK2020166830
IBAN: SK05 1100 0000 0026 2676 0123
BIC: TATRSKBX
Zapísaný: OR OS Nitra, Oddiel: Sro, vložka č.:13874/N
(ďalej ako nájomca)

Zmluvné strany sa dohodli plniť túto zmluvu takto :

Čl. I.

Predmet zmluvy a účel nájmu

1.1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu :

a) časť nebytových priestorov v nehnuteľnosti prenajímateľa – administratívna budova v Nitre na Akademickej ul. č. 4, zapísanej na liste vlastníctva č. 1389, kat. úz. Chrenová, na Okresnom úrade Nitra, katastrálny odbor, na parcele č. 1118/4, súpisné č. 952 a to :

- miestnosť č. 113 (7,11 m²), chodba, suterén, blok D,,
- miestnosť č. 114 (17,84 m²), sklad, suterén, blok D,
- miestnosť č. 115b (8,90 m²), sklad, suterén, blok D,
- miestnosť č. 116 (7,11 m²), chodba, suterén, blok D,
- miestnosť č. 117 (2,74 m²), predsieň, suterén, blok D,
- miestnosť č. 118 (2,81 m²), predsieň, suterén, blok D,
- miestnosť č. 119 (4,61 m²), WC ženy, suterén, blok D,

- miestnosť č. 120 (4,74 m²), WC muži, suterén, blok D
 - CO kryt bez strojovne (184,14 m²), suterén, blok D.
- spolu : 240,00 m²

b) služby spojené s užívaním nájmu: ústredné kúrenie, elektrická energia, voda.

1.2. Nebytové priestory sa prenajímajú nájomcovi na skladovacie účely.

1.3. Predmetom nájmu nie je pozemok.

ČI. II.

VÝŠKA NÁJOMNÉHO

A ÚHRADA ZA SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVANÍM NEBYTOVÉHO PRIESTORU

- 2.1. Výška ročného nájomného za užívanie nebytových priestorov je stanovená dohodou zmluvných strán podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách vo výške 16,372 EUR za 1 m² . K nájmu bude v súlade s § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty pripočítaná zákonná DPH.
- 2.2. Celková výška nájomného uvedeného v bode 2.1. tejto zmluvy sa na predmet nájmu opísaný v čl. I bod 1.1 písm. a) stanovuje ako ročný predpis 240,00 m² x 16,372 EUR = 3 929,28 EUR pre nájomcu za prenájom nebytových priestorov, v súlade so Zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách a Vyhláškou MF SR č. 87/1996 Z. z., v znení neskorších predpisov.
- 2.3. V stanovenej čiastke za nájomné nie sú zahrnuté náklady, ktoré vzniknú prenajímateľovi za služby, spojené s užívaním tohto nebytového priestoru.
- 2.4. Výška ročných úhrad nákladov, ktoré vzniknú prenajímateľovi za služby, spojené s užívaním nebytových priestorov opísaných v čl. I bod 1.1 písm. a), je stanovená dohodou zmluvných strán paušálne vo výške 17,50 EUR/m²/rok, čo činí ročný predpis 240,00 m² x 17,50 EUR = 4 200,- EUR .
K úhradám nákladov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov bude pripočítaná zákonná sadzba DPH.

ČI. III.

SPÔSOB PLATENIA NÁJOMNÉHO

A ÚHRAD ZA SLUŽBY, SPOJENÉ S UŽÍVANÍM NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

- 3.1. Stanovená výška ročného nájomného vymedzená v bode 2.2. tejto zmluvy v sume: 3 929,28 EUR bez DPH, ako aj paušálna úhrada ročných nákladov za služby, spojené s užívaním nebytových priestorov, vymedzených v bode 2.4. tejto zmluvy v sume: 4 200,- EUR bez DPH, spolu v celkovej ročnej výške: 8 129,28 EUR (slovom: Osemtisíc stodvadsaťdeväť Eur 28/100),je splatná v mesačných splátkach vo výške 677,44 EUR, ku ktorej bude pripočítaná zákonná sadzba DPH. Uvedené splátky sú splatné na základe faktúry, s lehotou splatnosti 14 dní odo dňa jej vystavenia a nájomca sa ju zaväzuje zaplatiť na účet prenajímateľa.
- 3.2. Pokiaľ nájomca v uvedených termínoch splatnosti nezaplatí nájomné alebo úhrady nákladov za služby, spojené s užívaním týchto nebytových priestorov, je v omeškaní so splnením svojej

zmluvnej povinnosti zaplatiť dlžnú sumu, prenajímateľ je oprávnený požadovať od neho dohodnutý úrok z omeškania vo výške 16 % ročne.

- 3.3. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne na základe oznámenia zmeniť nájomcovi výšku paušálnych mesačných úhrad za služby, ak je preto dôvod, vyplývajúci zo zmeny danej osobitným všeobecne záväzným právnym predpisom, alebo ak poskytovateľ týchto služieb zmení sadzby za elektrickú energiu, plyn, resp. vodné a stočné. Zmena výšky paušálnych úhrad podľa predchádzajúcej vety tohto ustanovenia zmluvy je účinná od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení oznámenia prenajímateľa o zmene výšky paušálnych úhrad nájomcovi.
- 3.4. Výška nájomného bude každoročne upravovaná podľa ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR. Táto zmena bude realizovaná o plnú výšku inflácie, a to po vyhlásení indexu ŠÚ SR, a to spätne vždy k 1.1. roku, v ktorom bol index vyhlásený. Úprava výšky nájomného bude uskutočnená na základe faktúry od prenajímateľa, ktorú bude prenajímateľ vystavovať ako najskoršiu po zverejnení miery inflácie za kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR, pričom v tejto faktúre si prenajímateľ vyfakturuje aj dorovnanie nájomného k 1.1., na ktoré má podľa predchádzajúcej vety nárok.

ČI. IV. DOBA NÁJMU

- 4.1. Nájomný pomer sa uzatvára na dobu určitú a to do 06.12.2014, odo dňa účinnosti tejto zmluvy, t.j. nasledujúcim dňom po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
- 4.2. Pred uplynutím doby nájmu môže prenajímateľ ukončiť nájom podľa bodu 4.4. tejto zmluvy s prihliadnutím na osobitné dôvody. Účastníci môžu ukončiť nájomný vzťah aj dohodou, ktorá musí byť urobená písomne. Ďalej zmluvné strany môžu vypovedať túto nájomnú zmluvu len z výpovedných dôvodov uvedených v § 9 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov. Táto zmluva môže byť ukončená aj odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa z nasledovného dôvodu: Prenajímateľ oznamuje a nájomca berie na vedomie, že predmet nájmu je vedený ako ochranná stavba - plynotesný úkryt CO, na ktorého mierové využívanie dostal prenajímateľ súhlas z bývalého Obvodného úradu v Nitre, odbor krízového riadenia. V prípade vyhlásenia mimoriadnej situácie alebo v čase vojny a vojnového stavu sa predmet nájmu použije ako zariadenie civilnej ochrany a preto v takomto prípade je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy a to aj mailom, faxom alebo telefonicky a nájomca sa zaväzuje bezodkladne – t.j. do 2 hodín – vypratať predmet nájmu a uviesť ho do pôvodného stavu. V prípade, ak nájomca predmet nájmu do 2 hodín nevyprace a neuvedie ho do pôvodného stavu, je tak oprávnený urobiť prenajímateľ na náklady nájomcu s tým, že zmluvné strany sa dohodli, že v takomto prípade prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za žiadnu škodu na veciach vnesených do predmetu nájmu.
- 4.3. Výpovedná doba je jeden mesiac a počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 4.4. Osobitným dôvodom na výpoveď z nájmu je tá skutočnosť, že nájomca v uvedených termínoch splatnosti nezaplatil o viac ako jeden mesiac nájomné alebo úhrady nákladov za služby spojené s užívaním týchto nebytových priestorov. Prenajímateľ v tomto prípade môže dať nájomcovi

výpoveď z nájmu, výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť od 1. dňa nasledujúceho mesiaca, po doručení výpovede.

- 4.5 Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že po skončení nájmu je nájomca povinný bezodkladne uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu.
V prípade, ak nájomca ani do 3 dní od skončenia nájmu predmet nájmu do pôvodného stavu neuvedie, je tak oprávnený urobiť prenajímateľ na náklady nájomcu.

ČI. V. PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA A NÁJOMCU

- 5.1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na zmluvné užívanie podľa nájomnej zmluvy, v tomto stave ho na svoje náklady udržiava a zabezpečuje riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.
- 5.2. Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v zmluve.
- 5.3. Nájomca je povinný uhrádzať zo svojho účtu bežné opravy a náklady na údržbu, ktoré sú spojené s obvyklým udržiavaním nebytového priestoru.
- 5.4. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor, ani jeho časť do nájmu alebo podnájmu tretej osobe, a nie je oprávnený si naň zriadiť záložné právo. Ak nájomca prenechá nebytový priestor do nájmu alebo podnájmu tretej osobe, je takáto zmluva neplatná.
- 5.5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu väčších opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť prenajímateľovi vstup do priestorov nájmu na vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv.
Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré vznikli na prenajatom majetku v prípade nesplnenia tejto jeho oznamovacej povinnosti.
- 5.6. Nájomca je povinný k vykonaniu všetkých, najmä však stavebných úprav a zmien nebytového priestoru, vždy vyžiadať predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa.
Ak prenajímateľ takýto súhlas udelí, je nájomca oprávnený požadovať úhradu nákladov spojených s úpravou alebo so zmenou na prenajatom nebytovom priestore len v prípade, ak sa súčasne prenajímateľ udeleným súhlasom zaviazal nájomcovi tieto náklady uhradiť.
Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že nájomca nemá po skončení nájmu nárok na žiadne plnenie vyplývajúce z §667 Občianskeho zákonníka, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.
- 5.7. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky vnútro podnikové predpisy vydané prenajímateľom v oblasti BOZP – bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci a OPP – ochrana pred požiarom (dokumentácia BOZP a OPP, požiarne evakuačný plán a požiaro-poplachové smernice), pričom podpisom tejto zmluvy nájomca prehlasuje, že bol s nimi riadne oboznámený, ako aj pokyny zodpovedných zamestnancov hospodárskej správy Agroinštitútu Nitra v tejto oblasti (správcu budov prenajímateľa).
- 5.8. Nájomca zodpovedá v prenajatých priestoroch za dodržiavanie platných predpisov v oblasti BOZP a OPP a zároveň sa zaväzuje, že v prenajatých priestoroch si bude zabezpečovať služby BOZP a OPP na vlastné náklady (technik BOZP a PO).

Pokiaľ nájomca v prenajatých priestoroch vykonáva činnosť, ktoré je v zmysle vyhl. č. 121/2002 Z.z. kvalifikovaná ako činnosť so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru, je o tom povinný informovať prenajímateľa a v spolupráci s odborne spôsobilou osobou (technik PO) vypracovať pre túto činnosť „Požiarny poriadok pracoviska“ a určiť členov protipožiarna hliadky pracoviska.

- 5.9. Nájomca sa zaväzuje používať elektrické spotrebiče v prenajatých priestoroch v zmysle pokynov energetika prenajímateľa s ohľadom na dodržiavanie odberových diagramov a ostatných energetických predpisov.
- 5.10. V prípade, že nájomca je zamestnávateľom alebo na základe zmlúv spolupracuje s inými podnikateľmi, ktorí sa môžu zdržovať v predmete nájmu v plnom rozsahu zodpovedajú za zabezpečovanie úloh na úseku ochrany pred požiarom v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a pri prevencii a vykonávaní opatrení na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (BOZP) v zmysle zákona NR SR č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov a za BOZP a OPP svojich zamestnancov a spolupracujúcich podnikateľov. Nájomca je povinný informovať svojich zamestnancov a spolupracujúcich podnikateľov o možných rizikách, preventívnych opatreniach a opatreniach na poskytovanie prvej pomoci, na vykonanie záchranných prác, na evakuáciu zamestnancov pri dodržaní ďalších podmienok zabezpečenia organizácie a prevencie požiarnej ochrany a zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci. Nájomca je povinný zabezpečiť ich pravidelné školenie a overovanie vedomostí v oblasti BOZP a OPP.
- 5.11. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi uhradiť škodu alebo ju inak odstrániť, ktorá z akéhokoľvek dôvodu vznikla prenajímateľovi priamym zavinením nájomcu nad rámec bežnej amortizácie.
- 5.12. Prenajímateľ nezodpovedá za veci vnesené do prenajatých priestorov. Za škody spôsobené klientom zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Za majetok, ktorý si nájomca vnesie do prenajatých priestorov nezodpovedá prenajímateľ, je potrebné, aby si nájomca poistil majetok samostatne.
- 5.13. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek ujmu na zdraví zamestnancov a občanov, ktorá sa stala v prenajatých priestoroch. Oznámiť prenajímateľovi - členovi štatutárneho orgánu každý požiar, spozorovaný v prenajatých priestoroch alebo v spoločných priestoroch budovy. Pokiaľ to nie je možné, je povinný nahlásiť túto skutočnosť na recepcii, na ohlasovní požiarov.
- 5.14. Nájomca je povinný umožniť zástupcom prenajímateľa vstup do prenajatých priestorov za účelom vykonania kontrol na okolnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.
- 5.15. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady dodržiavať povinnosti a prevziať zodpovednosť z pohľadu plnenia ustanovení zák. č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, zákona č. 355/2007 Z.z. o verejnom zdravotníctve, zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom a ďalších súvisiacich predpisov a takisto zabezpečiť vykonávanie protipožiarnych prehliadok a odstraňovať zistené nedostatky.
- 5.16. Technik PO prenajímateľa je oprávnený uložiť nájomcovi povinnosť menovať zo svojich zamestnancov, ktorých miesto výkonu práce je v prenajatých priestoroch, členov požiarnej hliadky a zabezpečiť ich účasť na odbornej príprave požiarnej hliadky, ktorú zabezpečuje prenajímateľ 1x ročne. Pri neúčasti zamestnancov si nájomca musí zabezpečiť odbornú prípravu členov protipožiarnej hliadky sám, odborne spôsobilou osobou.

- 5.17 Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že v predmete nájmu, v ostatných nebytových priestoroch a celom areáli prenajímateľa je prísne zakázané fajčiť, okrem vyhradeného a označeného fajčiarskeho priestoru, ktorý bude určený a označený prenajímateľom mimo budovy. Tento zákaz fajčenia je povinný dodržiavať nájomca, jeho zamestnanci ako aj tretie osoby (spolupracovníci, klienti, zákazníci, návštevy), ktoré sa zdržujú v predmete nájmu a ostatných nebytových priestoroch prenajímateľa, aby navštívili nájomcu. Nájomca je povinný oznámiť svojim zamestnancom a aj všetkým ďalším osobám povinnosť dodržiavať zákaz fajčenia.
- 5.18. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že za každé porušenie povinnosti podľa predchádzajúceho bodu tohto článku, a to zákazu fajčenia akejkoľvek osoby uvedenej v predchádzajúcom článku, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,-Eur za každé takéto porušenie povinnosti, ktorá však nekryje prípadnú škodu spôsobenú porušením tejto povinnosti. Zmluvné strany sa zároveň výslovne dohodli, že ak nájomca resp. akákoľvek tretia osoba, ktorá ho navštívi, napriek písomnému upozorneniu opakovane poruší zákaz fajčenia, prenajímateľ takéto konanie bude považovať za podstatné porušenie tejto zmluvy a užívanie predmetu nájmu v rozpore s touto zmluvou a z tohto dôvodu bude môcť od zmluvy odstúpiť.

ČI. VI. OSOBITNÉ USTANOVENIA

- 6.1. Uvedená nájomná zmluva sa uzatvorila s účinnosťou od termínu začatia nájmu v súlade s bodom 7.1 tejto zmluvy.

ČI. VII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 7.1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami. V zmysle § 47a Občianskeho zákonníka táto zmluva nadobúda účinnosť nasledujúci deň po dni jeho zverejnenia. Je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

Zmluvné strany berú na vedomie, že v prípade nezverejnenia tejto zmluvy do troch mesiacov od jej uzavretia platí v zmysle ustanovenia § 47a ods. 4 Občianskeho zákonníka, že k uzavretiu tejto zmluvy nedošlo.

Zmluvné strany výslovne súhlasia so zverejnením zmluvy v jej plnom rozsahu vrátane príloh a dodatkov v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády SR.

- 7.2. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch. Každý z účastníkov zmluvy obdrží po 2 rovnopisoch.
- 7.3. Účastníci tejto zmluvy prehlasujú, že sú plne spôsobilí na právne úkony a ich právna spôsobilosť nie je obmedzená. Zmluvné strany výslovne prehlasujú, že táto zmluva nahrádza všetky predchádzajúce zmluvy v znení príslušných dodatkov, ktoré boli uzavreté tými istými zmluvnými stranami a týkajú sa toho istého predmetu nájmu.

- 7.4. Účastníci vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, zmluva nebola uzavretá v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
- 7.5. Zmluvné vzťahy sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Zákona č. 111/1990 Zb. O štátnom podniku v znení neskorších predpisov a ostatnými právnymi predpismi SR.

V Nitre dňa 10.06.2014

.....
Prenajímateľ

.....
Nájomca