

# NÁJOMNÁ ZMLUVA 21/2011AIN-25/2011-NR

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

**Prenajíateľ :** SLOVENSKÁ REPUBLIKA  
(správca majetku) Agroištitút Nitra, štátny podnik  
Akademická 4, 949 01 NITRA  
v zastúpení: Doc. Ing. Jozef Polák, CSc. - riaditeľ  
IČO : 36858749  
IČ DPH: SK 2022631512  
Bankové spojenie : Štátna pokladnica Bratislava  
Číslo účtu: 7000330247/8180  
Zapísaný : OR OS Nitra, Oddiel: Pš; vložka č.: 10008/N  
(ďalej ako prenájomca)

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  
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. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do nájmu :

a) časť nebytových priestorov v nehnuteľnosti prenájomcu – administratívna budova v Nitre na Akademickej ul. č. 4, zapísanej na liste vlastníctva č. 1389, kat. úz. Chrenová, Katastrálny úrad Nitra, Správa katastra Nitra, na parcele č. 1118/4, súpisné č. 952 a to :

- miestnosť č. 113 ( 7,11 m<sup>2</sup> ), chodba, suterén, blok D,,
- miestnosť č. 114 ( 17,84 m<sup>2</sup> ), sklad, suterén, blok D,
- miestnosť č. 115b ( 8,90 m<sup>2</sup> ), sklad, suterén, blok D,
- miestnosť č. 116 ( 7,11 m<sup>2</sup> ), chodba, suterén, blok D,
- miestnosť č. 117 ( 2,74 m<sup>2</sup> ), predsieň, suterén, blok D,
- miestnosť č. 118 ( 2,81 m<sup>2</sup> ), predsieň, suterén, blok D,
- miestnosť č. 119 ( 4,61 m<sup>2</sup> ), WC ženy, suterén, blok D,
- miestnosť č. 120 ( 4,74 m<sup>2</sup> ), WC muži, suterén, blok D
- CO kryt bez strojovne ( 184,14 m<sup>2</sup> ), suterén, blok D.

spolu : 240,00 m<sup>2</sup>

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 15,00 EUR za 1 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> x 15,00 EUR = **3 600,00 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/m<sup>2</sup>/rok, čo činí ročný predpis 240,00 m<sup>2</sup> x 17,50 EUR = **4 200,00 EUR**.  
K úhradám nákladov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov bude pripočítaná zákonná sadzba DPH.
- 2.5. Celková výška úhrad nákladov uvedených v bode 2.4., ktoré vzniknú prenajímateľovi za služby, spojené s užívaním nebytových priestorov, sa stanovuje ako ročný predpis na 4 200,00EUR (slovom: štyritisíc Eur) bez 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: 3 600,00 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: 4 200,00 EUR bez DPH, spolu v celkovej ročnej výške: 7 800,00 EUR (slovom: sedemtisícosemsto Eur), je splatná v mesačných splátkach vo výške 650,00 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 3 roky 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 prihladnutím 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.
- 4.3. Výpovedná doba je jeden mesiac a počíta 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 na svoje náklady uhrádzať 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.
- 5.7. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky vnútropodnikové predpisy vydané prenajímateľom v oblasti BOZP, požiaru dokumentáciu, požiarneho evakuačného plánu a požiarneho poplachového predpisu, pričom podpisom tejto zmluvy nájomca prehlasuje, že bol s nimi riadne oboznámený, ako aj pokyny zodpovedných zamestnancov hospodárskej správy Agroiňštitútu Nitra v tejto oblasti (správca budov prenajímateľa).
- 5.8. Prenajaté priestory pred požiarom si zabezpečuje nájomca sám v súlade s vyhl. č. 121/2002 Z.z. Pokiaľ nájomca v prenajatých priestoroch vykonáva činnosť, ktorá 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 „Požiarneho poriadku pracoviska“ a určiť členov protipožiarnej 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 NP 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 (CU, BOZP) v zmysle zákona NR SR č. 330/1996 Z. z. v znení neskorších predpisov v úplnom znení č. 367/2001 Z. z. a za PO a BOZP 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 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 vrátnici na ohlasovni 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. 126/2006 Z.z. o verejnom zdravotníctve, zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi a ďalších súvisiacich predpisov a takisto zabezpečiť vykonávanie protipožiarneho prehládok 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 požiarneho hliadok a zabezpečiť ich účasť na odbornej príprave požiarneho hliadok, ktorú zabezpečuje prenajímateľ 1x ročne. Pri neúčasti zamestnancov si nájomca musí zabezpečiť odbornú prípravu členov protipožiarneho hliadok sám, odborne spôsobilou osobou..
- 5.17. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že v predmete nájmu, v ostatných nebytových priestoroch a celom areáli prenajímateľa (administratívna budova s.č.. 952 ) je prísne zakázané fajčiť. 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.
- 5.19. Zmluvné strany sa 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. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúcim dňom po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

**Čl. VII.**  
**ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

- 7.1. Účastníci tejto zmluvy berú na vedomie, že nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu tejto zmluvy a účinnosť tak, ako je uvedené v bode 6.1 tejto zmluvy.  
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. Nájomca je oprávnený začať užívať predmet zmluvy dňom podpísania tejto zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.
- 7.3. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch. Každý z účastníkov zmluvy obdrží po 2 rovnopisoch.
- 7.4. Účastníci tejto zmluvy prehlasujú, že sú plne spôsobilí na právne úkony a ich právna spôsobilosť nie je obmedzená.
- 7.5. 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.
- 7.6. Právne vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách a zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, ako aj príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacimi právnymi predpismi.

V Nitre dňa: 09.06.2011

.....  
Prenajímateľ

.....  
Nájomca