

Zmluva o nájme nebytových priestorov 3/2011

uzavretá podľa zákona č. 278 /1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ: **SR - Štátny veterinárny a potravinový ústav Dolný Kubín**
sídlo: Jánoškova 1611/58, 026 01 Dolný Kubín
IČO: 17 334 870
zastúpený: MVDr. Peter Mydlo – poverený vedením ŠVPÚ
bankové spojenie: Štátna pokladnica
číslo účtu.: 7000152129/8180
e-mail: svpudk@svpudk.sk
fax: 043/5868207
(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **PHARMACOPOLA s.r.o.**
Sídlo: Svätokrížske námestie 11, 965 01 Žiar nad Hronom
IČO: 31 570 895
Zastúpený: MVDr. Ján Greguš – konateľ spoločnosti
Zapísaný v obchodnom registri OS B.Bystrica, oddiel Sro vlož. č. 685/S
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka
číslo účtu : 0406844422/0200
(„ďalej ako „nájomca“)
(ďalej spoločne ako „zmluvné strany“)

sa dohodli na nasledovnom:

Čl. I

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je správcom majetku štátu, zapísaného vo výpise KN LV č. 4547 k.ú. Prešov , prevádzkovej budovy súpisné č.4871,nachádzajúcej sa na pozemku parcele KN č.9403/1 (ďalej ako „nehnutelnosť“).
2. Prenajímateľ svojím rozhodnutím č. 3/2011 zo dňa 02.02.2011 vyhlásil časť nehnuteľnosti, špecifikovanej v bode 3. tohto článku tejto zmluvy, za dočasne prebytočný majetok a vyhlásil ponukové konanie v zmysle zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov na prenájom časti nehnuteľnosti.

3. Predmetom nájmu sú:

a/skladové priestory z toho: sklad č. dv.2 o výmere 10,46m², sklad č. dv.3 o výmere 25,77m², sklad č. dv. 4 o výmere 5,17m², sklad č. dv 7 o výmere 20,93m², sklad č.dv. 12 o výmere 53,07m²

b/chodba č.dv. 13 o výmere 13,92m² a soc. zariadenie č.dv. 17 o výmere 4,00m²,

c/kancelária č.dv. 5 o výmere 11,83m², kancelária č.dv. 6 o výmere 15,47m², kancelária č.dv. 8 o výmere 10,69m²

Celková výmera podlahovej plochy na prízemí administratívnej budovy je 171,31 m²., ktorá pozostáva z nasledovných priestorov:

- skladové priestory - o výmere 115,40 m²
- chodba – o výmere 13,92 m²
- sociálne zariadenie – o výmere 4,00 m²
- kancelárske priestory - o výmere 37,99 m²

Prenajímateľ spolu s nájomom nebytových priestorov neposkytuje nájomcovi žiadne následné služby spojené s nájomom nebytových priestorov.

Čl. II

Účel nájmu

1. Prenajímateľ dáva nebytové priestory do nájmu nájomcovi na kancelárske a skladové účely.

Čl. III

Doba nájmu

1. Nájom sa uzaviera na dobu 5 rokov a začína plynúť odo dňa účinnosti zmluvy.

Čl. IV

Výška a splatnosť nájomného a prevádzkových nákladov

1 Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného za m² nebytových priestorov plochy za rok vo výške 19,92 €/m² za skladové a sociálne priestory a vo výške 23,00 €/m² za kancelárske priestory na prízemí administratívnej budovy,

Celková výška nájomného za rok je:

$$115,40 \text{ m}^2 \times 19,92 \text{ €/m}^2 = 2\,298,77 \text{ €}$$

$$13,92 \text{ m}^2 \times 19,92 \text{ €/m}^2 = 277,29 \text{ €}$$

$$4,00 \text{ m}^2 \times 19,92 \text{ €/m}^2 = 79,68 \text{ €}$$

$$37,99 \text{ m}^2 \times 23,00 \text{ €/m}^2 = 873,77 \text{ €}$$

Spolu 3 529,51 €, slovom tritisícpäťstodvadsaťdeväť eur a 51 euro centov.

2. Zmluvné strany sa dohodli na platení nájomného, bližšie špecifikovaného v bode 1. tohto článku tejto zmluvy štvrťročne. Výška nájomného za jeden štvrťrok je 882,38 €.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť nájomné vo výške, špecifikovanej v bode 2. tohto článku na účet prenajímateľa na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v lehote splatnosti faktúry.

4. Ročné prevádzkové náklady spojené s užívaním nebytových priestorov predstavujú:

- náklady na elektrickú energiu 781,20 Eur
- náklady na vykurovanie 1 385,00 Eur
- vodné, stočné 146,40 Eur
- daň z nehnuteľnosti 505,20 Eur
- náklady na ochranu objektu 952,00 Eur

Celková výška prevádzkových nákladov za rok je 3 769,80 eur, slovom tritisícsemstošesťdesiatdeväť eur a 80 euro centov.

5. Zmluvné strany sa dohodli na platení prevádzkových nákladov štvrťročne, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Splatosť faktúry bude 21 dní od jej vystavenia.

6. Faktúra za plyn bude vystavená na základe faktúry vystavenej dodávateľom plynu pre prenajímateľa. Cena za dodávku bude stanovená odpočtom samostatného merača dodávky, ktorý je umiestnený v objekte, v ktorom sa nachádzajú nebytové priestory a prepočtu na m² plochy nebytových priestorov užívaných nájomcom. Cena za vodu sa stanovuje paušálne 36,60 eur za štvrťrok, cena za elektrickú energiu sa stanovuje paušálne 195,30 eur za štvrťrok, daň z nehnuteľnosti 126,30 eur za štvrťrok. Náklady na ochranu objektu budú stanovené na základe faktúry vystavenej dodávateľ pre prenajímateľa a prepočtu na m² plochy nebytových priestorov užívaných nájomcom. Nájomca je povinný uhradiť faktúru za prevádzkové náklady v lehote splatnosti faktúry.

Prenajímateľ má právo zvýšiť (znížiť) prevádzkové náklady v závislosti od rastu (poklesu) cien médií, a to vždy k 31.03. príslušného kalendárneho roku. S takýmto postupom prenajímateľa nájomca vopred dáva súhlas s tým, že prehlasuje, že bude rešpektovať prenajímateľom upravenú výšku prevádzkových nákladov.

7. Za riadne a včas zaplatené nájomné a za riadne a včas zaplatené prevádzkové náklady sa považuje pripísanie nájomného a prevádzkových nákladov na účet prenajímateľa, uvedený v hlavičke tejto zmluvy, resp. zaplatením do pokladne prenajímateľa v lehotách stanovených v bode 3. a v bode 5. tohto článku tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane do omeškania so zaplatením nájomného a prevádzkových nákladov, je nájomca povinný za každý deň omeškania platiť úroky z omeškania. Výšku úroku z omeškania ustanovuje § 3 ods. 1 a ods. 2 nariadenia vlády SR č. 586/2008 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka

8. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného podľa bodu 1. tohto článku bude, počnúc rokom 2012, upravovaná každoročne k 1. marcu kalendárneho roka s prihliadnutím na výšku rastu indexu spotrebiteľských cien vyhlasovaného Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. S takýmto postupom nájomca vopred dáva súhlas s tým, že bude rešpektovať prenajímateľom upravenú výšku nájomného.

Čl. V

Stavebné úpravy objektu

1. Zmluvné strany sa oboznámili so stavom nehnuteľnosti a so stavom nebytových priestorov. Nájomca je povinný, v prípade úmyslu vykonať v nebytových priestoroch zmeny, požiadať prenajímateľa o písomný súhlas na vykonanie zmien s tým, že k písomnej žiadosti predloží projekt na zmeny spolu s rozpočtom. Bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa nemá nájomca právo vykonávať žiadne zmeny v nebytových priestoroch. Náklady na zmeny hradí nájomca z vlastných zdrojov, pričom nájomca nie je oprávnený požadovať úhradu nákladov na zmeny od prenajímateľa.
2. Nájomca je povinný prenajaté nebytové priestory udržiavať v stave spôsobilom na užívanie, a to na vlastné náklady.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov s cieľom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok.
2. Nájomca je oprávnený a povinný užívať nebytové priestory len v rozsahu a na účel, ktoré sú stanovené v tejto zmluve.
3. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretím osobám.
4. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu nebytových priestorov.
5. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé údržbárske práce.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré presahujú rámec bežnej údržby. Takisto je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi škodu, ktorá vznikne v nebytových priestoroch.
7. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi všetky škody na majetku prenajímateľa, ku ktorým dôjde v dôsledku prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zabezpečí všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona o ochrane pred požiarmi, z predpisov na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj zo zákona o verejnom zdravotníctve.
9. Zmluvné strany sa dohodli na fikcii doručenia zásielok týkajúce sa vzťahov podľa tejto zmluvy a to tak, že zásielka sa považuje za doručenie do vlastných rúk nájomcu aj keď bude prenajímateľovi poštou vrátená ako zásielka nájomcom neprevzatá. Obdobne to platí pri doručovaní zásielok nájomcu prenajímateľovi. Zmluvné strany sa dohodli, že miestom doručovania zásielok pre nájomcu je Svätokrížske nám.11, 965 11 Žiar nad Hronom a miestom doručenia zásielok pre prenajímateľa je Jánoškova 1611/58, 02601 Dolný Kubín.
10. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho obchodného mena, právnej formy, sídla spoločnosti a predmetu činnosti.
11. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri

užívaní nebytových priestorov.

12. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v užívaniashopnom stave, tým nie sú dotknuté povinnosti nájomcu na vykonávanie bežnej údržby priestorov.

Čl. VII

Skončenie nájmu nebytových priestorov

1. Nájom nebytových priestorov sa skončí uplynutím doby uvedenej v článku III tejto zmluvy, ustanovenie § 676 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov o obnove nájomnej zmluvy sa nepoužije.
2. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah pred uplynutím dohodnutej doby nájmu na základe vzájomnej dohody, ktorá sa uskutoční písomnou formou.
3. Vypovedať zmluvu môžu obidve zmluvné strany z dôvodov, ktoré sú uvedené v § 9 zákona č. 116/1990 Zb.
4. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Za písomne doručenú výpoveď sa považuje aj výpoveď, ktorá bola doručovaná druhej zmluvnej strane na adresu zmluvnej strany určenej v článku VI. bod 9 tejto zmluvy a to aj v prípade, ak sa zásielka vráti ako nedoručená. Dňom doručenia je v takomto prípade deň vrátenia zásielky odosielateľovi.
5. Prenajímateľ má právo vypovedať túto nájomnú zmluvu výpoveďou, a to v tom prípade, ak písomne oznámi nájomcovi na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, že sa skončila dočasná prebytočnosť majetku uvedeného v bode 3 článku I., tejto zmluvy, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto zmluvy. Písomná výpoveď daná prenájomateľom musí obsahovať dôvod vypovedania zmluvy uvedený v tomto bode zmluvy.
6. Výpovedná lehota z titulu výpovede z dôvodu skončenia dočasnej prebytočnosti majetku je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
7. Do 24 hodín od skončenia nájmu je nájomca povinný zápisnične odovzdať prenájomateľovi uvoľnené nebytové priestory v stave, ktorý zodpovedá obvyklému opotrebeniu, s prihliadnutím na riadne užívanie a údržbu.

Čl. VIII

Záverečné ustanovenia

1. Na platnosť tejto zmluvy sa vyžaduje súhlas Ministerstvom financií Slovenskej republiky.
2. Pre vzťahy neupravené v tejto zmluve platia ostatné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. a všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve.

3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je pôdorys prízemí nehnuteľnosti, výpis z obchodného registra .

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

5. Túto zmluvu je možné meniť len písomnými dodatkami podpísanými zmluvnými stranami.

6. Zmluva je vyhotovená v 6. vyhotoveniach, z ktorých každá zo zmluvných strán dostane po 2 vyhotovenia, jedno vyhotovenie Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR a jedno vyhotovenie Ministerstvo financií SR.

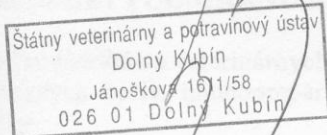
7. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom túto vlastnoručne podpísali.

8. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade so zákonom č. 546/2010 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia dopĺňajú niektoré zákony.

Táto zmluva 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.

V Dolnom Kubíne, dňa 23.3.2011

V Žiari nad Hronom dňa 25.3.2011



.....
prenajímateľ



.....
nájomca

Ministerstvo financií SR podľa § 13 ods. 10 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

s ú h l a s í

so zmluvou o nájme nebytových priestorov č. 3/2011, uzavretou 25.03.2011 medzi Slovenskou republikou, správcom Štátny veterinárny a potravinový ústav Dolný Kubín, Jánoškova 1611/58, 026 01 Dolný Kubín, IČO 17 334 870 ako prenajímateľom a obchodnou spoločnosťou PHARMACOPOLA s.r.o., Svätokrížske námestie 11, 965 01 Žiar nad Hronom, IČO 31 570 895 ako nájomcom, predmetom ktorej je nájom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v meste a katastrálnom území Prešov na prízemí budovy zapísanej na Správe katastra Prešov v LV č. 4547 ako stavba súpisné č. 4871 (administratívna budova), situovaná na pozemku KN-C, parc. č. 9403/1, označených ako miestnosť č. 2 (sklad) o výmere 10,46 m², miestnosť č. 3 (sklad) o výmere 25,77 m², miestnosť č. 4 (sklad) o výmere 5,17 m², miestnosť č. 7 (sklad) o výmere 20,93 m², miestnosť č. 12 (sklad) o výmere 53,07 m², miestnosť č. 13 (chodba) o výmere 13,92 m², miestnosť č. 17 (sociálne zariadenie) o výmere 4,0 m², miestnosť č. 5 (kancelária) o výmere 11,83 m², miestnosť č. 6 (kancelária) o výmere 15,47 m² a miestnosť č. 8 (kancelária) o výmere 10,69 m² na dobu určitú – päť rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.

V Bratislave 11.08.2011

K spisu číslo: MF/20372/2011-82



JUDr. Branislav Pokorný
riadiťel
odboru majetkovoprávneho