

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa ustanovenia § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Čl. I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: Špecializovaná nemocnica sv. Svorada Zobor, n. o.,
Kláštorská 134, 949 88 Nitra

Zastúpený: MUDr. Dalibor Petráš,
riaditeľ
IČO: 379 718 32
IČ DPH: SK 20 21 87 77 92
bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa a.s.
číslo účtu: 023 270 6854 / 0900

ďalej len "prenajímateľ"

a

Nájomca: Pharmzet, s.r.o.
Novomeského 9, Nitra

Zastúpený: Jozef Jakab
IČO: 367 478 15
bankové spojenie: Poštová banka
číslo účtu:

ďalej len "nájomca"

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov

Čl. II. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi do užívania nebytový priestor špecifikovaný v bode II.3 tejto zmluvy a záväzok nájomcu uhrádzať prenajímateľovi nájomné podľa bodu IV. tejto zmluvy, to všetko za podmienok stanovených v tejto zmluve.
2. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností v areáli Špecializovanej nemocnice sv. Svorada Zobor, n.o., Kláštorská ulica 134, Nitra.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania časť nehnuteľnosti uvedenej v bode II.2 tejto zmluvy, ktorá sa nachádza na Kláštorskej ulici č. 134:
 - a) priestor o celkovej výmere 124,8 m² (ďalej len "nebytový priestor")
4. Prenechaným nebytovým priestorom (bod 3. tohto článku) je priestor, podľa náčrtku v prílohe č.2 .

Čl. III. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor na zriadenie a prevádzkovanie neštátneho zdravotníckeho zariadenia – lekárne.

Čl. IV. Úhrada za nájomné a služby spojené s užívaním nebytového priestoru

1. Ročná výška nájomného a zálohových platieb sa určuje dohodou oboch zmluvných strán, ktorá sa stanoví ako neoddeliteľná súčasť tejto zmluvy s dobou platnosti jeden rok vždy k 1.5. predmetného roka a musí mať písomnú formu, ktorá musí byť potvrdená obidvomi zmluvnými stranami vždy do 30.4. dotknutého roka.
2. Prenajímateľ zabezpečí plnenie nasledovných služieb:
 - prenájom 124,8 m² plochy nebytového priestoru
 - dodávka tepla na kúrenie
 - dodávka tepla na TUV
 - vodné – stočné
 - elektrická energia

- upratovanie spol. priestorov a udržiavanie chodníkov
- stráženie objektu

3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnutú výšku nájomného a zálohové platby za služby spojené s nájmom za hnutelný majetok mesačne v stanovenej výške podľa prílohy č. 1, ktoré sú splatné vopred, vždy do 5. dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa č. 023 270 6854 / 0900 vedený v Slovenskej sporiteľni a.s. Nájomné a zálohová platba za služby spojené s nájmom sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa.

4. Nájomca je povinný uhrádzať skutočnú cenu za jednotlivé služby, ktorú prenajímateľ platí dodávateľom služieb. Taktiež bude uhrádzať účastnícky poplatok za telefón, vrátane impulzov za hovory. Poplatky za telefón bude uhrádzať nájomca mesačne v hotovosti do pokladne prenajímateľa. V prípade, ak budú zriadené samostatné odberné miesta s osobitným meraním pre nájomcu, tento bude uhrádzať skutočnú cenu spotrebovaných médií vrátane príslušných poplatkov (napr. za elektromer).

5. Celkové zúčtovanie za poskytnuté služby sa vykoná raz ročne do 31. 5. za uplynulý rok. Nájomca sa zaväzuje uhradiť na účet prenajímateľa (čl. I. tejto zmluvy) prípadný nedoplatok do 15 dní na základe faktúry prenajímateľa. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť na účet nájomcu (čl. I) prípadný preplatok do 15 dní po vykonaní celkového zúčtovania na základe dobropisu vyhotoveného prenajímateľom.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane s platbou nájomného a zálohových platieb za služby spojené s nájmom do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý kalendárny deň omeškania.

7. Prenajímateľ v prípade zvýšenia cien energií a služieb zvýši primerane cenu nájomného a služieb spojených s nájmom.

Čl. V.

Doba nájmu a zánik nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od 1.5.2011 do 30.4.2016

2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca doručí prenajímateľovi najneskôr 3 mesiace pred uplynutím doby nájmu podľa bodu 1 tohto článku zmluvy písomnú žiadosť o predĺženie doby nájmu o ďalších 5 rokov, dôjde k predĺženiu doby nájmu predmetu nájmu za podmienok podľa tejto zmluvy, s výnimkou podmienky za pevnú cenu nájomného, pričom nárast nájomného môže byť maximálne na úrovni nárastu inflácie za uplynulé obdobie, o ďalších 5 rokov počítaných od prvého dňa po uplynutí doby, kedy mal nájom skončiť.

3. Nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy sa skončí:

- a) výpoveďou, a to tak zo strany prenajímateľa, ako aj nájomcu. Výpoveď tejto zmluvy musí byť uskutočnená v písomnej forme a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť nasledujúcim mesiacom po doručení výpovede druhej strane,
- b) dohodou zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu, a to ku dňu uvedenému v dohode.

4. Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať len z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods. 3 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov (zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov), a to za podmienok stanovených v tejto zmluve.

5. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať len z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods. 2 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov (zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov), a to za podmienok stanovených v tejto zmluve.

6. V prípade výpovede tejto zmluvy zo strany nájomcu sa nájom nebytových priestorov skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď nájomcu doručená prenajímateľovi.

7. V prípade výpovede tejto zmluvy zo strany prenajímateľa sa nájom nebytových priestorov skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď prenajímateľa doručená nájomcovi.

Čl. VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie v súlade s účelom nájmu podľa bodu III.1. tejto zmluvy. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že nebytový priestor od prenajímateľa prevzal v stave spôsobilom na užívanie s prihliadnutím na účel nájmu podľa tejto zmluvy.

2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájomom nebytového priestoru, najmä zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.

3. Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor len v rozsahu a na účel, ktoré sú stanovené v tejto zmluve.

4. Nájomca je povinný v rámci prenajímaného celku podľa prílohy č.2 umožniť vstup prenajímateľovi počas pracovnej doby do miestnosti č.5, ktorý nie je predmetom nájmu.

Nájomca sa zaväzuje uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytového priestoru.

5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ, a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.

6. V prípade vzniku havárie, resp. jej hrozby, je nájomca povinný okamžite umožniť prenajímateľovi prístup k zariadeniam (k rozvodom plynu, elektrickej energie a pod.)

7. Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok, nájomca na požiadanie prenajímateľa umožní vstup určeným zamestnancom prenajímateľa do prenajatých nebytových priestorov.

8. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady v prenajatých priestoroch plniť povinnosti v oblasti požiarnej ochrany v zmysle § 6, 7 a 17 zákona NR SR č. 126/85 Z.z. v znení neskorších predpisov.

9. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli v zmysle § 12 Vyhlášky MV SR č. 82/96 Z.z. na zriadení spoločnej ohlasovne požiarov (vrátnica), telefonické spojenie podľa požiaro poplachových smerníc prenajímateľa.

10. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi (upratovanie, dezinfekcia, deratizácia a i.).

11. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať interné pokyny prenajímateľa týkajúce sa ochrany jeho majetku.

12. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.

13. Nájomca je povinný informovať prenajímateľa o všetkých skutočnostiach, ktoré majú, resp. môžu mať, vplyv na platnosť a účinnosť tejto zmluvy, a to výlučne v písomnej forme bez zbytočného odkladu, najneskôr do 10 dní po tom, čo sa o týchto skutočnostiach dozvedel.

14. V prípade zániku nájmu je nájomca povinný odovzdať nebytový priestor prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. O odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru sa spíše zápisnica, ktorú podpíšu obidve zmluvné strany.

Čl. VII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

2. Túto zmluvu je možné meniť na základe dohody obidvoch zmluvných strán, a to vo forme písomných dodatkov k tejto zmluve podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.

3. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých dva rovnopisy sú určené pre prenajímateľa a dva pre nájomcu.

4. Práva a povinnosti, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa riadia zákonom č. 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka.

5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu bez akýchkoľvek výhrad ju podpisujú.

6. Zmluvné strany sa navzájom dohodli, že prenajímateľ v prípade následnej transformácie nájomcu na právnickú osobu súhlasí s prechodom nájmu na tento nový subjekt.

V Nitre, dňa

.....
prenajímateľ

.....
nájomca