

z 386/2021

Prevzatí: meno.....podpis.....

**ZMLUVA
O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**

meno Ing. Makara.....podpis.....

meno S. Tereza.....podpis.....

uzavretá podľa ust. § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nebytových priestoroch

medzi

prenajímateľom:

NsP Nové Mesto nad Váhom n. o.

sídlo: Štefánikova 812/2, 915 31 Nové Mesto nad Váhom

IČO: 36 119 369

DIČ: 2021702254

č.ú.: TatraBanka 2621724756/1100

Reg. KÚ Trenčín pod č. OVVS/NO – 14/2002

(ďalej „**Prenajímateľ**“)

v zastúpení: Ing. Miloš Makara – námestník pre HTU

a

nájomcom:

Kronenpharma, s. r. o.

Sídlo: M.R. Štefánika 1, Nové Mesto nad Váhom 915 01, SR

IČO: 46 717 471

Zápis: OR OS Trenčín, oddiel Sro, vložka č. 26443/R

DIČ: 2023542917

IČ DPH: SK2023542917

(ďalej „**Nájomca**“)

konajúcim : Ing. Martin Šorf, PhD. – konateľ

(ďalej „**Zmluva**“)

Prenajímateľ a Nájomca sa ďalej spoločne budú označovať tiež ako „**Zmluvné strany**“, každý z nich jednotlivo tiež ako „**Zmluvná strana**“.

Preambula

Zmluvné strany s cieľom dosiahnuť účelnejšie a efektívnejšie využívanie jednotlivých nebytových priestorov, ktoré sa nachádzajú v Nehnuteľnosti a ktoré Zmluvné strany vlastnia, tak ako to vyplýva z priloženého listu vlastníctva, sa dohodli na uzavretí tejto Zmluvy.

I. Definície pojmov

1.1 Definície podľa tejto Zmluvy. Na účely tejto Zmluvy budú mať ďalej uvedené pojmy začínajúce veľkým písmenom nasledovný význam:

Deň vzniku nájmu	znamená 01.06.2021;
Doba nájmu	znamená obdobie odo Dňa vzniku nájmu do 31.05.2031;
Lehota na vypratanie	znamená lehotu 10 pracovných dní do dňa skončenia nájmu v zmysle tejto Zmluvy;
Prenajímateľ	znamená právnickú osobu definovanú takto v záhlaví tejto Zmluvy;
Nájomca	znamená právnickú osobu definovanú takto v záhlaví tejto Zmluvy, ktorá vlastní nebytový priestor v Nehnuteľnosti, ktorý susedí s Priestorom (pozn. jedná sa o nebytový priestor č. 3 na prízemí Nehnuteľnosti vo vchode č. 1);
Nájomné	znamená úhradu za užívanie Priestoru podľa tejto Zmluvy;
Nehnuteľnosť	znamená stavbu so súp. č. 854, nachádzajúcu sa na pozemku parc. C KN č. 3108/1, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, na Nálepkova 14, 915 01 Nové Mesto nad Váhom, v katastrálnom území Nové Mesto nad Váhom, obec Nové Mesto nad Váhom, okres Nové Mesto nad Váhom, zapísanú na LV č. 5948 vedenom Okresným úradom Nové Mesto nad Váhom, Katastrálny odbor; rozdelenú nebytové priestory, pričom prenášaný Priestor sa nachádza na prízemí nebytového priestoru č. 4, vo vchode č. 1
Občiansky zákonník	znamená zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov alebo iný právny predpis, ktorý tento zákon nahradí, v účinnom znení;
Priestor	znamená nebytový priestor nachádzajúci sa na prízemí Nehnuteľnosti, ktorého plán tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy a je definovaný ako miestnosť 1.58 o výmere 16,22 m ² ;
Účel nájmu	znamená účel nájmu Priestoru, ako je definovaný v bode 4.1 tejto Zmluvy;
Zmluva	znamená túto zmluvu o nájme nebytových priestorov uzavretú podľa Zákona o nebytových priestorov medzi Prenajímateľom a Nájomcom;
Zmluvná strana	znamená Prenajímateľa a/alebo Nájomcu.

II. Predmet zmluvy

- 2.1 Nájom. Predmetom tejto Zmluvy je záväzok Prenajímateľa prenechať Nájomcovi Priestor, aby ho dočasne (v dojednanej Dobe nájmu, najneskôr však do skončenia nájmu podľa tejto Zmluvy) užíval a záväzok Nájomcu platiť Prenajímateľovi za užívanie Priestoru Nájomné.
- 2.2 Služby spojené s užívaním Priestoru a ďalšie záväzky. Predmetom tejto Zmluvy sú tiež (i) záväzok Prenajímateľa zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním Priestoru spojené a záväzok Nájomcu platiť Prenajímateľovi úhradu za poskytovanie týchto služieb, a to na základe osobitnej zmluvy a (ii) ďalšie záväzky Zmluvných strán súvisiace s nájmom Priestoru predpokladané touto Zmluvou.

III. Predmet nájmu

- 3.1 Priestor. Predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy je Priestor. Za podmienok uvedených v tejto Zmluve sa Prenajímateľ zaväzuje prenechať Nájomcovi Priestor, aby ho v dojednanej Dobe nájmu, najneskôr však do skončenia nájmu podľa tejto Zmluvy užíval.
- 3.2 Odovzdanie Priestoru. Prenajímateľ je povinný odovzdať Priestor Nájomcovi na účely jeho užívania na Účel nájmu dňa 01.06.2021. Nájomca je povinný prevziať Priestor v čase určenom podľa predchádzajúcej vety.

IV. Účel nájmu

- 4.1 Účel nájmu. Nájomca je oprávnený užívať Priestor na dohodnutý Účel nájmu, ktorým je:
- a) Poskytovanie lekárskej starostlivosti vo verejnej lekárni,
 - b) maloobchodný predaj doplnkového tovaru ponúkaného v prevádzkach verejných lekární.

V. Nájomné

- 5.1 Nájomné. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie Priestoru na základe tejto Zmluvy je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi Nájomné.
- 5.2 Výška Nájomného. Výška Nájomného za Priestor je dohodnutá vo výške **43,-Eur / 1m² / ročne, t.j. 697,46 EUR ročne.**
- 5.3 Splatnosť Nájomného. Nájomné je splatné štvrťročne (t.j. 174,40 €) na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom a doručenej Nájomcovi, a to v čase splatnosti uvedenej na

faktúre, nie však skôr ako 10 dní odo dňa doručenia faktúry Nájomcovi. Faktúra musí obsahovať náležitosti podľa príslušného právneho predpisu.

VI. Prevádzkové náklady

- 6.1 Úhrada Prevádzkových nákladov. Nájomca je povinný osobitne uhrádzať Prenajímateľovi úhradu za služby, ktorých poskytovanie je s užívaním Priestoru spojené; za tým účelom uzatvoria Zmluvné strany osobitnú zmluvu.

VII. Práva a povinnosti zmluvných strán

- 7.1 Všeobecné povinnosti Nájomcu. Nájomca je povinný počas celej doby trvania nájmu podľa tejto Zmluvy konať tak, aby:
- a) riadne a včas plnil všetky svoje povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy, ako aj zo všeobecne záväzných právnych predpisov a rozhodnutí orgánov verejnej moci a aby nedochádzalo k porušovaniu alebo ohrozeniu plnenia týchto povinností a
 - b) Prenajímateľ bol bez zbytočného odkladu informovaný o všetkých dôležitých skutočnostiach súvisiacich s touto Zmluvou, o ktorých sa Nájomca dozvie, vrátane porušenia akejkoľvek povinnosti Nájomcu podľa tejto Zmluvy alebo hrozby takého porušenia.
- 7.2 Všeobecné povinnosti Prenajímateľa. Prenajímateľ je povinný počas celej doby trvania nájmu podľa tejto Zmluvy konať tak, aby:
- a) riadne a včas plnil všetky svoje povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy, ako aj zo všeobecne záväzných právnych predpisov a rozhodnutí orgánov verejnej moci a aby nedochádzalo k porušovaniu alebo ohrozeniu plnenia týchto povinností,
 - b) nedochádzalo k ohrozeniu alebo narušeniu oprávnených záujmov Nájomcu,
 - c) Nájomca mohol po celú dobu trvania nájmu podľa tejto Zmluvy užívať Priestor na Účel nájmu;
 - d) užívanie Priestoru Nájomcom na Účel nájmu nebolo žiadnym priamym ani nepriamym spôsobom znemožňované alebo sťažované a
 - e) Nájomca bol bez zbytočného odkladu informovaný o všetkých dôležitých skutočnostiach súvisiacich s touto Zmluvou, o ktorých sa Prenajímateľ dozvie, vrátane porušenia akejkoľvek povinnosti Prenajímateľa podľa tejto Zmluvy alebo hrozby takého porušenia.
- 7.3 Činnosť Nájomcu v Priestore. Nájomca je oprávnený (ale nie povinný) vykonávať v Priestore len takú podnikateľskú činnosť alebo inú činnosť, ktorá je v súlade s Účelom nájmu.
- 7.4 Udržiavanie Priestoru. Nájomca je povinný udržiavať Priestor v spôsobilom stave tak, aby sa neznižovala jeho hodnota, nezhoršovala jeho funkčnosť a estetický vzhľad;
- 7.5 Vstup Prenajímateľa do Priestoru. Prenajímateľ je oprávnený priamo v Priestore skontrolovať plnenie povinností Nájomcu podľa tejto Zmluvy prostredníctvom poverenej osoby, a to v rozsahu a čase nevyhnutnom na vykonanie takej kontroly

a tak, aby Nájomca nebol pri užívaní Priestoru neprimerane obmedzený. Vykonanie kontroly podľa predchádzajúcej vety je možné najviac jedenkrát v kalendárnom mesiaci a len na základe predchádzajúceho písomného oznámenia Prenajímateľa doručeného Nájomcovi najneskôr tri (3) pracovné dni pred požadovaným dátumom sprístupnenia Priestoru. Prenajímateľ je tiež oprávnený uskutočniť v Priestore úkony nevyhnutne potrebné na odvrátenie hroziacej škody na zdraví alebo na Nehnuteľnosti alebo odstránenie alebo zmiernenie jej škodlivých následkov, avšak len na základe predchádzajúceho písomného oznámenia Prenajímateľa doručeného Nájomcovi najneskôr tri (3) pracovné dni pred požadovaným dátumom sprístupnenia Priestoru; to neplatí v prípade živelnnej pohromy, prípadne bezprostredného ohrozenia života, zdravia alebo majetku, kedy má Prenajímateľ právo vstupu do Priestoru aj bez predchádzajúceho oznámenia.

- 7.6 Podnájom Priestoru. Nájomca je oprávnený prenechať Priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe (majetkovo a/alebo personálne prepojenej osobe) pri zachovaní Účelu nájmu, a to aj bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 7.7 Vstup Nájomcu Priestoru. Nájomca môže vstupovať do Priestoru bez obmedzenia 24 hodín denne a sedem dní v týždni.
- 7.8 Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za prípadné škody spôsobené v Priestore v dôsledku neodborného užívania, poškodzovania, alebo v dôsledku nedodržania požiarno-bezpečnostných predpisov.

VIII.

Stavebné úpravy

- 8.1 Stavebné úpravy. Nájomca je oprávnený vykonať stavebné úpravy v Priestore za účelom prispôsobenia Priestoru na dohodnutý Účel nájmu, pričom je povinný ich vykonávať v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, v súlade so stavebným, príp. iným povolením, ak sa jeho vydanie vyžaduje a bez použitia akýchkoľvek materiálov obsahujúcich zdravíu škodlivé látky alebo iné zakázané zložky.
- 8.2 Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za prípadný vznik škody v dôsledku neodborných zásahov pri realizácii stavebných úprav.
- 8.3 V prípade skončenia nájmu Nájomca nie je povinný uviesť Priestor do stavu pred prevedením stavebných úprav, ktoré boli vykonané v súlade s týmto ustanovením Zmluvy.

IX.

Vznik a trvanie nájmu

- 9.1 Vznik nájmu. Nájom podľa tejto Zmluvy vzniká Dňom vzniku nájmu a uzaviera sa na Dobu nájmu.
- 9.2 Skončenie nájmu. Nájom podľa tejto Zmluvy sa skončí uplynutím:
- a) posledného dňa dohodnutej Doby nájmu,
 - b) dňa uvedeného v dohode Zmluvných strán o zániku nájmu podľa tejto Zmluvy, inak dňa nadobudnutia účinnosti takej dohody, alebo

- c) posledného dňa výpovednej doby v prípade výpovede Prenajímateľa podľa bodu 9.3 tejto Zmluvy alebo Nájomcu podľa bodu 9.4 tejto Zmluvy, podľa toho, ktorý z týchto dní nastane skôr. Nájom podľa tejto Zmluvy zaniká tiež (i) zánikom Priestoru a (ii) zánikom Nájomcu bez právneho nástupcu.
- 9.3 Výpoveď daná Prenajímateľom. Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať túto Zmluvu len z nasledovných dôvodov:
- a) Nájomca užíva Priestor v rozpore s touto Zmluvou a tento stav nenapraví ani v dodatočnej lehote desiatich (10) pracovných dní od doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa na nápravu,
 - b) Nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením Nájomného a tento stav nenapraví ani v dodatočnej lehote piatich (5) pracovných dní od doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa na nápravu,
 - c) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Priestor, napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa hrubo porušujú pokoj alebo poriadok v Priestore alebo Nehnuteľnosti.
- 9.4 Výpoveď daná Nájomcom. Nájomca je oprávnený písomne vypovedať túto Zmluvu len z nasledovných dôvodov:
- a) Nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Priestor najal,
 - b) Priestor sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na užívanie na Účel nájmu,
 - c) Prenajímateľ hrubo porušuje svoju povinnosť zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním Priestoru spojené.
- 9.5 Výpovedná doba. Výpovedná doba sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej Zmluvnej strane a je tri (3) mesiace.
- 9.6 Následky skončenia nájmu. V prípade skončenia nájmu podľa tejto Zmluvy je Nájomca povinný (i) vypratať Priestor, (ii) uviesť Priestor do stavu zodpovedajúceho obvyklému opotrebeniu, a to najneskôr do uplynutia Lehoty na vypratanie, ak sa Zmluvné strany nedohodnú na inom vysporiadaní.
- 9.7 Prolongácia nájmu. Ak Prenajímateľ najneskôr jeden (1) rok pred uplynutím Doby nájmu nedoručí Nájomcovi písomné oznámenie, že nesúhlasí s predĺžením Doby nájmu o ďalších 10 rokov počítaných od prvého dňa nasledujúceho po uplynutí Doby nájmu, nájomný vzťah založený touto zmluvou sa automaticky predlžuje do 31.5.2041 za tých istých zmluvných podmienok s možným zohľadnením inflácie určenej Národnou bankou Slovenska za predchádzajúci kalendárny rok (2030).

X.

Porušenie povinností zmluvných strán

- 10.1 Všeobecná zodpovednosť za škodu. V prípade porušenia povinností podľa tejto Zmluvy alebo podľa zákona zodpovedá Zmluvná strana, ktorá danú povinnosť porušila, za škodu spôsobenú druhej Zmluvnej strane v súlade so zákonom a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

XI. Výpožička

11.1 Výpožička nebytového priestoru. Nájomca je na základe zmluvy o nájme nebytových priestorov uzavretej so spol. SYNERGY INVESTMENTS LLC., IČ: 5093219, sídlo: 2701 Centerville Rd., New Castle County, Wilmington, Delaware 19808, USA ako vlastníkom nebytového priestoru v Nehnuteľnosti oprávnený užívať nebytový priestor č. 2 o výmere 12,23 m² – zariadenia zdravotníckej a sociálnej starostlivosti, vo vchode č. 1 v suteréne budovy súp.č. 854 – POLIKLINIKA ST. na parc. C KN č. 3108/1 na ul. kpt. Nálepku 14 v Novom Meste nad Váhom; vedené v katastri nehnuteľností Okresného úradu v Novom Meste nad Váhom, Katastrálny odbor, zapísané na liste vlastníctva číslo 5948, pre katastrálne územie: Nové Mesto nad Váhom, obec: Nové Mesto nad Váhom, okres: Nové Mesto nad Váhom, pričom je oprávnený ďalej umožniť jeho užívanie tretej osobe (ďalej len „**Predmet výpožičky**“). Plán Predmetu výpožičky tvorí **Prílohu č. 2** tejto Zmluvy.

11.2 Nájomca ako požičiavateľ týmto dáva Prenajímateľovi ako vypožičiavateľovi do bezplatného užívania (výpožičky) Predmet výpožičky za účelom jeho využitia na zdravotníckej, príp. iné účely v súlade s funkčným zameraním Nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza Predmet výpožičky, a to po Dobu nájmu Priestoru, vrátane prípadnej prolongácie Doby nájmu v zmysle tejto Zmluvy. Právne vzťahy z výpožičky sa analogicky riadia ustanoveniami tejto Zmluvy vzťahujúcimi sa na nájom Priestoru, ako aj Občianskym zákonníkom.

XII. Spoločné ustanovenia

12.1 Prílohy. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú jej nasledovné prílohy:

- a) Príloha č. 1: plán Priestoru;
- b) Príloha č. 2: plán Predmetu výpožičky;
- c) LV 5948, k.ú. Nové Mesto nad Váhom.

13.1 Zmeny. Túto Zmluvu možno meniť alebo zrušiť len dohodou Zmluvných strán v písomnej forme. Tým nie je dotknuté právo Zmluvných strán túto Zmluvu vypovedať podľa ustanovení tejto Zmluvy alebo podľa zákona.

XIII. Záverečné ustanovenia

13.1 Platnosť a účinnosť. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej uzavretia obidvoma Zmluvnými stranami a účinnosť dňa 01.06.2021.

13.2 Právne predpisy. Práva a povinnosti Zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto Zmluvou, sa spravujú podľa príslušných ustanovení Zákona o nebytových priestoroch, Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.

- 13.3 Oddeliteľnosť. Ak sa niektoré ustanovenie tejto Zmluvy stane neplatným alebo neúčinným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto Zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa v tomto prípade zaväzujú dohodou nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenie novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného ustanovenia. Do doby dosiahnutia dohody medzi Zmluvnými stranami platí zodpovedajúca úprava všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
- 13.4 Rovnopisy. Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch v slovenskom jazyku, z ktorých Prenajímateľ obdrží jeden rovnopis a Nájomca tri rovnopisy.
- 13.5 Vôľa. Zmluvné strany si túto Zmluvu starostlivo prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak slobodnej a vážnej vôle byť touto Zmluvou viazaní túto Zmluvu prostredníctvom osôb oprávnených konať v ich mene vlastnoručne podpísali.

Prenajímateľ:

V Novom Meste nad Váhom,

dňa 01.06.2021

NsP Nové Mesto nad Váhom n.o.

Nájomca:

V Novom Meste nad Váhom,

dňa 01.06.2021

Kronenpharma, s.r.o.

