

Zmluva o nájme nebytových priestorov č.

5/2/2012

uzatvorená podľa ust. § 3 ods. 3 zák. č. 116/1990 Zb., v znení neskorších zmien a doplnkov v súlade s ust. § 13, ods. 2 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

/ďalej len „zmluva“/

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ :

Slovenská republika – v správe

Fakultná nemocnica s poliklinikou Nové Zámky

Sídlo: Nové Zámky, ul. Slovenská 11, PSČ 940 34

zastúpený štatutárnym orgánom – riaditeľom

Prof. MUDr. Mariánom Karvajom, PhD

IČO :

DIČ :

Bank

Zriadený:

Zriaďovacou listinou vydanou ministerstvom zdravotníctva

Slovenskej republiky, zo dňa 16.12.1991 účinnosťou od 1.1.1992,

zmenený Rozhodnutím o zmene zriaďovacej listiny č. 15583-2/2006 –

SP s účinnosťou od 1. júna 2006.

/ďalej len "prenajímateľ"/

a

Nájomca :

NZ Pharm s.r.o.

Sídlo: Mlynské Nivy 54, 821 05 Bratislava

V zastúpení: Ing. Martin Hornáček – konateľ

IČO:

DIČ:

IČ DPH:

Bankové spo

Číslo účtu:

Zapísaný:

v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., oddiel: Sro, vl. č. 74846/B

/ďalej len "nájomca"/

nasledovne:

Čl. I

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je správcom **nehnuteľného majetku** štátu, zapísaného v katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu v Nitre, Správy katastra Nové Zámky, na liste vlastníctva č. 1010, pre obec a katastrálne územie Nové Zámky, na parc. č.2733/6 súp. č. 5587. Prenajímateľ nájomcovi prenájima nebytový priestor nachádzajúci sa na prízemí v zimnej záhrade na ul. Slovenskej č.11 v Nových Zámkoch o celkovej výmere **150 m²**.

Čl. II Účel nájmu

1. Nájomca bude prenajaté nebytové priestory uvedené v Čl. I. ods. 1. tejto zmluvy užívať na **účely poskytovania zdravotnej starostlivosti v odbore lekárenská služba.**
2. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

Čl. III Doba nájmu, skončenie nájmu

1. Nájom sa dojednáva na **dobu určitú – 5 rokov**, s účinnosťou odo dňa nasledujúceho po dni jeho zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv. Na platnosť zmluvy o nájme sa vyžaduje súhlas Ministerstva financií SR.
2. Zmluvné strany môžu dať výpoveď z tejto zmluvy len z dôvodov uvedených v § 9, ods. 2, 3, zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
3. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Pri nedodržaní písomnej formy je výpoveď neplatná.
4. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane. Túto lehotu je možné skrátiť alebo predĺžiť len dohodou zmluvných strán.
5. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od tejto zmluvy, ak užíva nájomca napriek písomnej výzve predmet nájmu, alebo trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenájomcovi vznikla na predmete nájmu škoda značného rozsahu alebo mu hrozí na predmete nájmu škoda značného rozsahu.
6. Prenajímateľ môže odstúpiť od tejto zmluvy ak nájomca, hoci bol písomne napomenutý, nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného.
7. Nájomný vzťah končí uplynutím dohodnutej doby nájmu ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Čl. IV Výška nájomného, zálohové platby za služby a spôsob úhrady

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného za prenajaté nebytové priestory v sume **72.- €** za m² ročne na základe výsledkov ponukového konania. Zmluvné strany sa dohodli, že počas doby nájmu bude možné zvýšiť dohodnuté nájomné v závislosti od rastu cien trhového nájomného a to na základe dohody zmluvných strán.
2. Nájomné podľa bodu 1 a prevádzkové náklady bude platiť nájomca prenájomcovi **mesačne** podľa rozpisu vypočítaného v Prílohe č. 1 – **Výpočtového listu**, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomca je oprávnený každoročne zmeniť zálohové platby za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu nebytových priestorov pokiaľ budú zmenené, resp. doplnené cenové predpisy, podľa ktorých boli úhrady za tieto náklady dohodnuté s tým, že zvýšené zálohové platby za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu bude nájomca povinný zaplatiť podľa nového písomného výpočtového listu rozpisu nájomného a záloh prevádzkových nákladov prenájomcu bez písomného dodatku k zmluve. Zálohové platby sa zvýšia s účinnosťou od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení nového výpočtového listu. Do doby jeho doručenia platí nájomca nájomné a zálohové platby za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu vo výške ako za predchádzajúci kalendárny rok.
4. Prenajímateľ je povinný vystaviť a doručiť nájomcovi príslušnú mesačnú faktúru - daňový doklad za nájomné. Splatnosť každej faktúry je 14 dní od jej doručenia.
5. Ak bude môcť nájomca užívať predmet nájmu len obmedzene a to z dôvodu dlhotrvajúcich energetických problémov, ktoré nezapríčinil, má nárok na primeranú zľavu z nájomného. Nájomca je povinný o tomto dôvode do 5 pracovných dní informovať prenájomcu. Právo na odpustenie alebo na poskytnutie zľavy z dohodnutej výšky nájmu, musí byť uplatnené u prenájomcu bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak nebude uplatnené do 6 mesiacov odo dňa, kedy došlo ku skutočnostiam toto právo zakladajúce.

6. Za omeškanie uvedenej platby bude nájomca platiť prenajímateľovi úrok z omeškania, ktorý sa odvodzuje od základnej úrokovej sadzby /diskontnej sadzby/ Európskej centrálnej banky platnej k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu, podľa nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení nariadenia vlády SR č. 586/2008 Z. z.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ protokolárne odovzdá prenajaté nebytové priestory nájomcovi v stave v akom sa nachádzajú v čase nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom nebytových priestorov oboznámil a tieto preberá bez výhrad v stave zodpovedajúcom účelu určenia v tejto zmluve.
3. Nájomca bude prenajaté priestory užívať riadne, chrániť ich pred poškodením alebo zničením a pri svojej činnosti je povinný dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy a vyžadovať ich dodržiavanie aj svojimi zamestnancami alebo tretími osobami, ktoré sa budú v predmete nájmu nachádzať. Nájomca je povinný zabezpečovať činnosť a vykonávať prevádzku v prenajatých priestoroch v súlade so zákonom č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších zmien a doplnkov.
4. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť prenajatý priestor protipožiarnymi zariadeniami /hydrantmi, hasiacimi prístrojmi/. Podľa zák. č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov prenajímateľ zabezpečuje spoločnú ohlasovňu požiarov, zabezpečenie požiarnej ochrany v mimopracovnom čase, revízie elektrických zariadení, bleskozvodu, požiarnych hydrantov a kontrolu hasiacich prístrojov. Ostatné povinnosti vyplývajúce z uvedeného zákona si zabezpečuje nájomca. Na úseku požiarnej ochrany zodpovedá nájomca za užívané priestory v zmysle § 4 s výnimkou písm. i), k), l), m) a § 5 s výnimkou písm. a), d), g) zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v platnom znení a vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov a na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci zodpovedá dočasný užívateľ za užívané priestory v zmysle v zmysle § 6, § 7, § 8, § 9 s výnimkou ustanovenia ods.1 písmena a) zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
5. Nájomca zodpovedá za škodu, preukázateľne spôsobenú v užívaných priestoroch ním a jeho zamestnancami v plnej výške. V prípade vzniku takýchto škôd, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi skutočnú škodu a to, čo poškodenému ušlo (ušlý zisk). Škoda sa uhrádza v peniazoch; ak však o to poškodený požiada a ak je to možné a účelné, uhrádza sa škoda uvedením do pôvodného stavu.
6. Nájomca môže užívať prenajaté priestory len v rozsahu určenom touto nájomnou zmluvou a na účel v nej dohodnutý. Zaväzuje sa udržiavať poriadok a čistotu v prenajatých priestoroch. Prenajímateľ je povinný bez zbytočných obmedzení umožniť a zabezpečiť bezpečný prístup zamestnancom, dodávateľom alebo návštevným nájomcu do prenajatých nebytových priestorov.
7. Nájomca môže predmet nájmu na svoje náklady v nevyhnutnom rozsahu stavebne upraviť tak, aby mohol slúžiť pre účely prevádzkovania služieb podľa projektovej dokumentácie, ktorá bude za týmto účelom vypracovaná a vopred predložená prenajímateľovi na odsúhlasenie. Nájomca môže realizovať tieto stavebné úpravy a technické zhodnotenia až po udelení predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
8. V prípade skončenia nájomného vzťahu nájomca nemá právo na úhradu vynaložených nákladov spojených so stavebnými úpravami ani v prípade, že na ich vykonanie dal prenajímateľ predchádzajúci písomný súhlas.
9. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať funkčnosť všetkých štandardných technologických a technických zariadení nadväzujúcich na predmet nájmu (energetické rozvody, atď.) a plniť všetky také povinnosti majiteľa nehnuteľností, ktoré sú potrebné k tomu, aby nájomca mal možnosť riadneho užívania prenajatých nebytových priestorov podľa účelu uvedeného v tejto zmluve. V prípade nepredvídanej havárie, živelné udalosti má prenajímateľ právo na odstránenie vzniknutých škôd a väd bez uplatňovania zodpovednosti zo strany nájomcu.
10. Prenajímateľ bude platiť všetky dane a poplatky spojené s vlastníctvom predmetu nájmu.
11. Prenajímateľ je oprávnený požadovať v nevyhnutnom rozsahu prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly technického stavu a kontroly či nájomca užíva vec riadnym spôsobom a nájomca je povinný prístup a vykonanie kontroly v nevyhnutnom rozsahu umožniť.

12. Odpisy nákladov na technické zhodnotenie predmetu nájmu, realizované so súhlasom prenajímateľa si bude počas trvania nájomného vzťahu uplatňovať nájomca.
13. Revízne správy o stave elektrických zariadení, vody, protipožiarne revízie a pod., bude zabezpečovať prenajímateľ.
14. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady všetky bežné drobné opravy potrebné na prevádzku predmetu nájmu a oznámiť prenajímateľovi realizáciu týchto opráv.
15. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť mu prevedenie týchto a iných nevyhnutných opráv; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
16. Nájomca je oprávnený umiestniť pri vstupe do prenajatých priestorov firemné označenie v primeranej veľkosti a konštrukcie.
17. Nájomca môže užívať prenajaté priestory len na účely uvedené v tejto zmluve, okrem prípadov keď sa na zmene účelu písomne dohodne s prenajímateľom.
18. Nájomca je povinný písomne nahlásiť prenajímateľovi každú škodu nad 33.19 €, ktorá na predmete nájmu vznikla do 24 hodín od jej zistenia nájomcom a následne zabezpečiť jej odstránenie po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa.
19. Nájomca nahlási prenajímateľovi súpis elektrospotrebičov, ktoré budú inštalované v prenajatých priestoroch a bude rovnako nahlasovať následné inštalovanie každého nového elektrického spotrebiča do troch dní od jeho inštalovania.
20. Nájomca odovzdá po skončení nájmu prenajaté nebytové priestory prázdne bez zvyškov skládky odpadu t. j. v stave, v akom boli prevzaté do nájmu, s prihliadnutím na bežné opotrebenie a so zmenami - úpravami vykonanými v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy. Uvedenie do pôvodného stavu podľa § 13, zák. č. 116/1990 Zb. sa vyžaduje podľa rozhodnutia prenajímateľa ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

VI. Podnájom

1. Nájomca nie je oprávnený prenechať majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe.
2. Porušenie tohto zákazu sa považuje za hrubé porušenie podmienok v zmluve dohodnutých a je dôvodom na okamžité zrušenie nájomného vzťahu.
3. Ak nájomca prenechal majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky je takáto zmluva neplatná.

VII. Povinnosť zachovávať mlčanlivosť

1. Účastníci súhlasia, že všetky informácie skutočnosti, ktoré získali akýmkoľvek spôsobom o druhom účastníkovi zmluvy a jeho činnosti pri uzavretí a plnení tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou, sa považujú za dôverné a majú charakter obchodného tajomstva. Všetky informácie, o ktorých sa dozvie ktorákoľvek zo zmluvných strán v súvislosti s touto zmluvou sa považujú za dôverné.
2. Účastníci sa zaväzujú takéto informácie a skutočnosti neposkytnúť a nesprístupniť tretím osobám a nevyužiť na iný účel, ako na plnenie tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhého účastníka.
3. Toto ustanovenie sa nebude vzťahovať na poskytnutie informácií v prípade ak sa budú uplatňovať práva z tejto zmluvy súdnou cestou alebo prostredníctvom orgánov verejnej moci, alebo ak povinnosť poskytnutia informácií vyplýva zo všeobecne záväzných právnych predpisov.
4. V prípade preukázateľného porušenia povinností uvedených v tomto článku je zmluvná strana, ktorá porušila povinnosť zachovávať Dôverné informácie a mlčanlivosť v zmysle tohto článku, povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane škodu, ktorá jej vznikla porušením tejto povinnosti.

VIII.

Všeobecné a záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej schválenia Ministerstvom financií SR a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
2. Všetky zmeny alebo dodatky k tejto zmluve sú zmluvné strany povinné vyhotoviť písomne vo forme číselne označeného dodatku, ktorý sa stáva neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany si navzájom zodpovedajú za škody, ktoré spôsobia druhej zmluvnej strane nedodržaním tejto zmluvy alebo zavineným konaním alebo opomenutím jednej zo zmluvných strán.
4. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a zák. č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu.
5. Zmluvné strany sú povinné navzájom si oznámiť každú zmenu, ktorá by mohla ovplyvniť dohodnuté podmienky nájmu.
6. Rozhodným právnym poriadkom pre posúdenie práv a povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy ako aj platnosti je právny poriadok Slovenskej republiky. Akékoľvek spory, ktoré vzniknú medzi zmluvnými stranami sú zmluvné strany povinné riešiť prednostne dohodou. V prípade, že dohoda medzi zmluvnými stranami uzatvorená nebude, bude o spore medzi zmluvnými stranami rozhodovať príslušný súd Slovenskej republiky.
7. Pre doručovanie písomností platí, že povinnosť doručiť písomnosť je splnená dňom, keď ju adresát prevezme, odmietne prevziať alebo dňom, keď ju pošta vrátila odosielaajúcej strane ako nedoručenú. Písomnosti sa doručujú na adresu uvedenú v tejto zmluve.
8. Pokiaľ ktorákoľvek časť tejto zmluvy na základe zmeny právnych predpisov stratí svoju platnosť, prípadne dôjde k jej zmene / doby trvania nájmu, predmetu nájmu a pod./ bude táto časť upravená v zmysle platnej právnej úpravy a dohodnutá osobitným písomným dodatkom k tejto zmluve, pričom ostatné ustanovenia tejto zmluvy ostávajú v platnosti.
9. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, z ktorých po dvoch exemplároch obdrží prenajímateľ a nájomca, jeden exemplár Ministerstvo zdravotníctva SR a jeden exemplár Ministerstvo financií SR. Každý rovnopis tejto zmluvy sa považuje za jej originál, avšak všetky rovnopisy tvoria spolu jednu a tú istú zmluvu.
10. Zmluvné strany prehlasujú, zmluva o nájme nebytových priestorov bola uzatvorená slobodne, vážne, určite, nie v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok, obsahu zmluvy riadne porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Nových Zámkoch dňa 6.3.2012

V Bratislave, dňa 8.3.2012

Príloha:

1. Výpočtový list

Podpis a pečiatka:

Za prenajímateľa:

Prof. MUDr.

riaditeľ FNŠ Nové Zámky

Fakultná nemocnica s poliklinikou
Nové Zámky
Slovenská ul. 11/A, 940 34 Nové Zámky
- 36 -

Podpis a pečiatka:

Za nájomcu:

konateľ

arm s.r.o.
Mlynské Nivy 54, 821 05 Bratislava

V ý p o č t o v ý l i s t

k zmluve o nájme nebytových priestorov č. 5/2/2012 uzatvorenej medzi:

Prenajímateľ:	Slovenská republika – Fakultná nemocnica s poliklinikou Nové Zámky
----------------------	---

Sídlo : ul. Slovenská 11. 940 34 Nové Zámky
Zastúpený : Prof. MUDr. Marián Karvaj, PhD – riaditeľ

a

Nájomca : **NZ Pharm s.r.o.**
Sídlo : Mlynské Nivy 54, 821 05 Bratislava
Zastúpený : Ing. Martin Hornáček – konateľ

Budova samostatne stojaca na ul. Slovenská 11 v Nových Zámkoch
Súpisné číslo 5587
postavená na pozemku, parc. č. 2733/6, LV č. 1010 o výmere **150 m²**,
Budova monobloku – prízemie – zimná záhrada

Základná úhrada nájomného za nebytové priestory :

Nájomné - 72 €/ m² /rok
150 x 72 = 10 800.- € ročné ,
Mesačné nájomné 10 800 : 12 = 900 €

Druh služieb	Mesačne €:
Elektrická energia	89,62
Kúrenie a teplá úžitková voda	86,30
Vodné	6,31
odvod dažďovej vody - stočné	10,90
Vnútorná telefónna linka	3,32
Servisný poplatok	0,33
Úhrada za služby spolu:	196,78

Mesačný nájom a zálohové platby za služby :

- nebytové priestory	900.00 €
- služby	196,78 €
- spolu:	1 096,78 €

Nové Zámky, dňa 6.3.2012

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. 5/2/2012, uzavretou dňa 08.03.2012 medzi Slovenskou republikou, správcom Fakultná nemocnica s poliklinikou Nové Zámky, Slovenská 11, 940 34 Nové Zámky, IČO 173 36 112 ako prenajímateľom a obchodnou spoločnosťou NZ Pharm s.r.o., Mlynské Nivy 54, 821 05 Bratislava, IČO 34 149 287 ako nájomcom, predmetom ktorej je nájom nebytových priestorov v meste a k. ú. Nové Zámky v celkovej výmere 150 m², nachádzajúcich sa v zimnej záhrade na prízemí budovy zapísanej na Katastrálnom úrade v Nitre, Správe katastra Nové Zámky v liste vlastníctva č. 1010 ako stavba súpisné číslo 5587 (objekt NSP) na pozemku KN-C, parc. č. 2733/6 na dobu určitú - päť rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.

V Bratislave 10.05.2012

K spisu číslo: MF/12355/2012-82



JUDr. Branislav [redacted]
riadiť
odboru majetkovoprávneho