

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 1/2015

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

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: Slovenská republika

Regionálna veterinárna a potravinová správa Galanta

Hodská 353/19, 924 25 Galanta

zástupca MVDr. Jozef Kašuba - riaditeľ

IČO 36086827

právna forma rozpočtová organizácia

bankové spojenie Štátna pokladnica

pre nájomné

číslo účtu: 7000074255 / 8180

IBAN: SK37 8180 0000 0070 0007 4255

pre služby spojené s nájmom

číslo účtu: 7000074300 / 8180

IBAN: SK83 8180 0000 0070 0007 4300

Ďalej len „prenajímateľ“

Nájomca: MVDr. Karol Kaigl

Krásna 1461/203, 924 01 Galanta

Zástupca MVDr. Karol Kaigl

IČO 34454829

DIČ: 1030954881

IČ DPH: SK1030954881

právna forma podnikateľ - Osvedčenie k vykonávaniu veterinárnej činnosti č.0160/1992, vydané Komorou veterinárnych lekárov SR dňa 26.01.1992

bankové spojenie Ľudová banka Galanta

Číslo účtu: 4210074209/3100

IBAN: SK59 3100 0000 0042 1007 4209

Ďalej len „nájomca“

Článok II. Predmet a účel nájmu

- 1) Prenajímateľ je správcom majetku štátu – "Administratívna budova" na ulici Hodská , evidovanej na liste vlastníctva č. 2696, katastrálne územie Galanta, súpisné číslo 353, parcelné číslo 949. Celková podlahová plocha budovy je 1104,00 m².
- 2) Prenajímateľ prenecháva do nájmu priestory v budove „Administratívna budova“ na ulici Hodská 353/19, evidovanú na liste vlastníctva č. 2696, katastrálne územie Galanta, súpisné číslo 353, parcelné číslo 949 o podlahovej ploche 49,00 m².
- 3) Predmetom zmluvy je prenájom nebytových priestorov na prízemí uvedenej budovy podľa bodu 1) tohto článku za účelom zriadenia veterinárnej ošetrovne vo výmere 49,00 m² . Uvedené priestory tvoria súčasť budovy RVPS Galanta, veterinárna ošetrovňa je zriadená z bývalej garáže a dielne so samostatným vchodom z dvorovej časti objektu.

Článok III. Doba nájmu

- 1) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 5 rokov, ktorá začína plynúť odo dňa účinnosti zmluvy, t. z. 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 a dopĺňajú niektoré zákony.
- 2) Nájom nebytového priestoru zaniká
 - a) kedykoľvek po dohode oboch zmluvných strán
 - b) uplynutím doby, na ktorú bol nájom dohodnutý
 - c) uplynutím výpovednej lehoty,
 - d) zánikom predmetu nájmu,
 - e) výmazom právnickej osoby z obchodného registra,
 - f) odstúpením od zmluvy podľa čl. VI. ods. 11) tejto zmluvy.
- 3) Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu o nájme nebytových priestorov pred uplynutím doby nájmu dojednanej v ods. 1) tejto zmluvy, ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
 - b) nájomca viac ako 30 kalendárnych dní mešká s úhradou nájomného alebo úhradou služieb spojených s užívaním predmetu nájmu,
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj, poriadok alebo bezpečnosť,
 - d) bolo vydané rozhodnutie o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať predmet nájmu,
 - e) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky,
 - f) nájomca napriek písomnej výstrahe prenajímateľa užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda,
 - g) je na predmete nájmu alebo na budove, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, potrebné vykonať opravy, pri realizácii ktorých nemožno predmet nájmu riadne užívať viac ako 6 mesiacov
 - h) nájomca vykoná zmeny na predmete nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa a v ich dôsledku hrozí prenajímateľovi na predmete nájmu značná škoda
 - i) nájomca nebude rešpektovať zvýšenie nájomného podľa čl. IV ods. 4) tejto zmluvy a zvýšenie úhrady za služby spojené s nájmom podľa čl. V. ods. 8) tejto zmluvy
 - j) písomne oznámi nájomcovi, že sa skončila dočasná prebytočnosť majetku resp. časti majetku, ktorý je predmetom nájmu

Výpovedná lehota je tri mesiace sa počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 4) Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu o nájme nebytových priestorov pred uplynutím doby nájmu dojednanej v ods. 1) tejto zmluvy, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal
 - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie
 - c) prenajímateľ nezabezpečí riadne plnenie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu ako sú uvedené v čl. V. bod 1) tejto zmluvy
 - d) dôjde k zmene v osobe správcu majetku štátu alebo k zmene vlastníka nehnuteľnosti uvedenej v čl. II bod 1) tejto zmluvy, v ktorej sa predmet nájmu nachádza.

Výpovedná lehota je tri mesiace sa počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Článok IV.

Výška a úhrada nájomného

- 1) Výška nájomného v zmysle ponuky nájomcu v rámci osobitného ponukového konania je stanovená vo výške nájomného 10,00 €/m² ročne za nebytové priestory, čo predstavuje celkom 490,00 €/rok. Celkové ročné nájomné je 490,00 €, slovom: štyristodeväťdesiat eur..
- 2) Nájomca sa zaväzuje celkové ročné nájomné uvedené v bode 1) tohto článku zmluvy uhrádzať štvrťročne vo výške 122,50 € do 15.4., 15.7., 15.10. a poslednú splátku v roku do 15.11. na účet prenajímateľa uvedený v článku I. (7000074255), variabilný symbol – č.zmluvy.
- 3) Za riadne a včas uhradené nájomné sa považuje úhrada nájomného pripísaná na účet prenajímateľa do termínov stanovených v bode 2) tohto článku zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného, uhradí za každý deň omeškania úroky z omeškania. Výšku úroku z omeškania ustanovuje § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
- 4) Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku nájomného počnúc rokom 2015 každoročne k 30. júnu kalendárneho roka s prihliadnutím na výšku rastu Indexu spotrebiteľských cien vyhlasovaného Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.

Článok V

Výška a úhrada služieb spojených s nájmom

- 1) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca okrem nájomného uhradí služby spojené s nájmom, t.j. za spotrebu elektrickej energie, za dodávku vody z verejného vodovodu a za odvádzanie odpadových a povrchových vôd verejnou kanalizáciou, za dodávku zemného plynu na vykurovanie a ďalšie platby za poskytnuté služby, ktoré vzniknú počas doby nájmu.
- 2) Nájomca je povinný nahradiť prenajímateľovi pomernú časť dane z nehnuteľnosti vo výške 20,00€. V prípade zmeny výšky dane bude pomerná časť dane upravená na základe platobného výmeru mesta Galanta pre príslušný kalendárny rok.
- 3) Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že výška úhrady služieb spojených s nájmom uvedených v bode 1) tohto článku zmluvy je nasledovná:

a) elektrická energia	20,00 € štvrťročne (spoločný elektromer)
b) plyn	50,00 € štvrťročne (spoločný plynomer)
c) vodné, stočné	15,00 € štvrťročne (spoločný vodomer)
d) odpad	10,00 € štvrťročne (spoločná nádoba)

Celková ročná výška úhrad služieb spojených s nájmom predstavuje čiastku: 380,00 €
- 4) Nájomca sa zaväzuje úhradu za služby spojené s nájmom, ktorých výška je dohodnutá v bode 3) tohto článku zmluvy, uhrádzať štvrťročne do 15.4., 15.7., 15.10., poslednú splátku v roku do 15.11. na účet prenajímateľa uvedený v článku I. (700074300/8180), variabilný symbol = číslo faktúry.

Prenajímateľ je povinný minimálne 10 dní pred uplynutím dátumu splatnosti faktúry za služby písomne oznámiť nájomcovi prípadnú zmenu bankového ústavu a zmenu čísla účtu.
- 5) Za riadnu a včasnú úhradu za služby spojené s nájmom sa bude považovať, ak bude úhrada pripísaná na účet prenajímateľa do termínov stanovených v bode 3) a 5) tohto článku zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou za služby spojené s nájmom, uhradí úroky z omeškania. Výšku úroku z omeškania ustanovuje § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
- 6) Prenajímateľ si vyhradzuje právo zvýšiť určenú úhradu za služby spojené s nájmom, ak sa zvýšia ceny energií a ďalších vstupov.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 1) Prenajíateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na dohovorené užívanie a zabezpečí poskytovanie dohodnutých služieb. Prenajíateľ vyhotoví o prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcom písomný protokol v 2 vyhotoveniach, ktorý podpíšu obe zmluvné strany. Príslušenstvo predmetu nájmu a jeho stav sa tiež uvedie do protokolu.
- 2) Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len v rozsahu určenom touto nájomnou zmluvou a to tak, aby nedochádzalo ku škodám.
- 3) Prenajíateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v užívaniashopnom stave.
- 4) Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním a drobnými opravami predmetu nájmu a jeho príslušenstva. Obvyklým udržiavaním sa pre účely tejto zmluvy rozumie: starostlivosť o predmet nájmu na spomalenie fyzického opotrebovania a jeho následkov (napr. upratovanie, maľovanie, nátery dverí, okenných rámov, radiátorov, a i.). Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy rozumie odstránenie čiastočného fyzického opotrebovania alebo poškodenia predmetu nájmu a jeho príslušenstva za účelom jeho uvedenia do predchádzajúceho alebo prevádzkyschopného stavu (napr. oprava a výmena vodovodnej batérie, sifónu, odpadového a prepádového ventilu, výmena tesnenia na sanitárnom zariadení, oprava a výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov, elektrických zásuviek, oprava osvetľovacích telies a výmena ich jednotlivých súčastí - žiaroviek, žiariviek, oprava a výmena ventilov na radiátoroch, oprava a výmena zámkov a vložiek do zámkov, zhotovenie kľúčov, oprava podláh, okien a dverí, ich tmelenie, zasklievanie, oprava okenných parapetov, oprava roliet, resp. žalúzií, obkladov stien a i.).
- 5) Opravy spoločných častí budovy uvedenej v čl II. bod 1) zmluvy (t.j. základy budovy, strecha, obvodové múry, priečelie, vchody, schodištia, chodby, vodorovné a zvislé nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie a i.) a opravy spoločných zariadení budovy (t.j. kotolne vrátane kotlov, regulačnej stanice plynu, expanzomatov, plynových zariadení, bleskozvodov, komínov, vodovodných teplonosných, kanalizačných, elektrických a plynových prípojk, a i.) zabezpečuje prenajíateľ na vlastné náklady.
- 6) Pokiaľ potreba opráv uvedených v bode 5) tohto článku zmluvy bola spôsobená, resp. vyvolaná nájomcom, zabezpečí ich vykonanie prenajíateľ. Nájomca sa zaväzuje, že náklady na tieto opravy uhradí prenajíateľovi v plnej výške na základe faktúry vystavenej prenajíateľom.
- 7) Nájomca je povinný oznámiť prenajíateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajíateľ. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škody tým spôsobené a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady, ktoré podstatne alebo dlhší čas zhoršujú užívanie predmetu nájmu.
- 8) Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda. Akékoľvek škody, ktoré vzniknú na predmete nájmu, resp. na jeho príslušenstve, na spoločných častiach a zariadeniach budovy, v ktorej sa predmet nájmu nachádza a budú spôsobené nájomcom alebo osobami, ktoré majú vzťah k nájomcovi, budú nájomcom odstránené na jeho náklady. V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajíateľovi vzniknuté škody, následky škôd a náklady, ktoré vynaložil prenajíateľ na odstránenie škôd, a to v plnej výške bezodkladne po výzve prenajíateľa na základe faktúry vystavenej prenajíateľom.
- 9) Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu, spoločných častí a spoločných zariadení budovy, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opráv a údržby, resp. na odstránenie následkov škody. Nájomca je povinný umožniť prenajíateľovi alebo tomu, koho prenajíateľ poveril vykonaním opravy, resp. odstránením škody, vstup do prenajatého priestoru, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto zmluvy a prístup k veci, ktorá vyžaduje opravu.
- 10) Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, nadstavby, prístavby, rekonštrukcie, modernizácie, resp. iné technické zhodnotenie bez písomného súhlasu prenajíateľa.
- 11) Ak nájomca vykoná zmeny na predmete nájmu uvedené v bode 10) tohto článku zmluvy bez súhlasu prenajíateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť predmet nájmu na svoje náklady do pôvodného stavu. Ak v dôsledku vykonávaných zmien uvedených v bode 10) tohto článku zmluvy hrozí prenajíateľovi na predmete nájmu značná škoda, je prenajíateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy.

- 12) Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený vykonávať potrebnú technickú kontrolu predmetu nájmu po dohode s nájomcom alebo v sprievode nájomcom poverenej osoby. Nájomca sa zaväzuje, že na požiadanie prenajímateľa za svojej prítomnosti, príp. za prítomnosti ním poverenej osoby umožní prenajímateľovi, resp. jeho splnomocnenému zástupcovi, vstup do priestorov ktoré sú predmetom nájmu, za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok dohodnutých v tejto zmluve.
- 13) Prenajímateľ súhlasí s primeraným označením prevádzky nájomcu, ktoré propaguje nájomcu, a to na budove, v ktorej sa predmet nájmu nachádza.
- 14) Nájomca je povinný bezodkladne písomne upovedomiť prenajímateľa o zmene svojej právnej subjektivity, adresy, o zmene v osobe štatutárneho orgánu, bankového ústavu, č. účtu, príp. o ďalších zmenách, ktoré majú vplyv na súčinnosť medzi zmluvnými stranami.
- 15) Nájomca zodpovedá za dodržiavanie požiarnej ochrany v prenajatých priestoroch v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, za ich vybavenie požiarnou technikou, za stav požiarnej prevencie, za spracovanie predpísanej požiarnej dokumentácie podľa Vyhlášky MV č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov a za vykonávanie preventívnych požiarnych prehliadok. Nájomca zodpovedá v zmysle zákona NR SR č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci za bezpečný výkon práce v prenajatých priestoroch a za bezpečné pracovné prostredie, zabezpečenie CO v zmysle zákona NR SR č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov. Nájomca je povinný upozorniť prenajímateľa na svoj úmysel vykonávať práce alebo organizovať podujatia, pri ktorých by mohli byť ohrození aj ostatní nájomníci alebo zamestnanci prenajímateľa. V tomto prípade je nájomca povinný oboznámiť prenajímateľa o možných rizikách, opatreniach a pokynoch na zaistenie BOZP alebo ochrany pred požiarimi ešte pred začatím predmetných prác.
- 16) Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nezodpovedá za hnutelný majetok nájomcu umiestnený v nebytových priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu, za jeho stratu, odcudzenie, poškodenie, resp. zničenie. Nájomca si preto má hnutelný majetok poistiť na vlastné náklady.
- 17) Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky. Ak nájomca prenechá predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je táto zmluva o nájme nebytových priestorov neplatná.
- 18) Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu.
- 19) Nájomca ani prenajímateľ nemôžu na predmet nájmu zriadiť záložné právo.
- 20) Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi duplikát kľúčov od predmetu nájmu. Prenajímateľ je povinný kľúče zapečatiť, bezpečne uložiť a je oprávnený vstupovať do prenajatých nebytových priestorov v neprítomnosti nájomcu iba v prípade živelných pohrôm a v prípadoch ohrozujúcich zdravie a životy ľudí.
- 21) Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi kľúče od vchodu do budovy uvedenej v čl. II bod 1) zmluvy a od brány vedúcej do areálu prenajímateľa.
- 22) Po skončení nájmu vráti nájomca predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to písomným protokolom vyhotovenom v 2 vyhotoveniach, ktorý podpíšu obe zmluvné strany. Ak nájomca po skončení nájmu vráti prenajímateľovi predmet nájmu v zhoršenom stave, zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré na predmete nájmu spôsobil. Prenajímateľ sa môže domáhať náhrady škody do 6 mesiacov od vrátenia predmetu nájmu, inak nárok zanikne.
- 23) Prenajímateľ nezodpovedá za škody vnesených vecí.
- 24) Prenajímateľ je povinný zabezpečovať kontrolu elektrických rozvodov, bleskozvodov a povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi.
- 25) Upratovanie v prenajatých priestoroch si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
- 26) Po ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť do 10 kalendárnych dní po ukončení zmluvy prenajaté priestory prenajímateľovi v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. Ak nájomca poruší povinnosť vypratať nebytový priestor riadne a včas, predmet nájmu môže vypratať prenajímateľ na náklady a zodpovednosť nájomcu. V takom prípade nenesie prenajímateľ žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratávaných veciach.

Článok VII.
Prechodné a záverečné ustanovenia

- 1) Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len so súhlasom oboch zmluvných strán formou písomných dodatkov, ktoré budú tvoriť neoddeliteľnú súčasť zmluvy a budú číslované.
- 2) Na platnosť tejto zmluvy sa vyžaduje súhlas Ministerstva financií SR v súlade s § 13, ods. 9 Zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.
- 3) 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 a 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 v znení neskorších predpisov. Zmluvné strany vyslovne súhlasia so zverejnením zmluvy v jej plnom rozsahu vrátane príloh a dodatkov v centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády SR.
- 4) Zmluva je vyhotovená na šiestich stranách, v šiestich rovnopisoch, z ktorých nájomca dostane dva rovnopisy, prenajímateľ dva rovnopisy, jeden rovnopis je určený pre potreby Ministerstva financií SR a jeden rovnopis je určený pre potreby Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR.
- 5) Zmluvné strany prehlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, že si zmluvu pred podpisom prečítali, s jej obsahom sa zoznámili a súhlasia s ním, čo potvrdzujú svojim podpisom.

V Galante dňa 14.1.2015

.....
za prenajímateľa
MVDr. Jozef Kašuba
riaditeľ

.....
za nájomcu
MVDr. Karol Kaigl
konateľ