

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 5/2010

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

Čl. I

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Slovenská republika - Regionálna veterinárna a potravinová správa Lučenec
so sídlom: Lučenec, Ulica mieru 2, PSČ: 984 42
zastúpená: MVDr. Elenou Kováčikovou, riaditeľkou
IČO: 35 984 538
právna forma: štátna rozpočtová organizácia
bank. spojenie: Štátna pokladnica
č. účtu pre nájomné: 7000074909/8180
č. účtu pre úhradu služieb spojených
s užívaním predmetu nájmu: 7000074941/8180

Nájomca: SPODSTAV, s.r.o.
so sídlom: Lučenec, Ulica mieru 2, PSČ: 984 01
Oddiel: Sro, Vložka číslo: 1471/S
konatelia: Jaroslav Spodniak, Ulica L. N. Tolstého 2271/34, 984 01 Lučenec
Marek Spodniak, Ulica L. N. Tolstého 2271/34, 984 01 Lučenec
IČO: 44 134 151
DIČ: 2022603198
IČ DPH: SK2022603198
bank. spojenie: Tatra banka, a.s.
č. účtu: 2626037111/1100

Čl. II

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je správcom majetku štátu – budovy OVS , ktorá sa nachádza v Lučenci na Ulici mieru 2, č. súpisné 2500, v k.ú. Lučenec na parcele č. 2169/2 a je zapísaná na liste vlastníctva č. 7251.
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory, **kancelária č. 8** nachádzajúca sa na 1. poschodí budovy OVS uvedenej v bode 1.tohto článku zmluvy o **výmere 22,8 m²** (ďalej len „predmet nájmu“).
3. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu uvedený v bode 2. tohto článku zmluvy využívať na podnikateľské účely ako kanceláriu.

Čl. III

Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú. Doba nájmu sa začína dňom nadobudnutia platnosti tejto zmluvy, t.j. dňom schválenia tejto zmluvy o nájme zo strany Ministerstva financií Slovenskej republiky a trvá po dobu **5 rokov**.
2. Koniec lehoty nájmu pripadne na deň, ktorý sa pomenovaním alebo číslom zhoduje s dňom, na ktorý pripadá udalosť, od ktorej sa lehota začala. Ak nie je takýto deň v poslednom mesiaci, pripadne koniec lehoty na jeho posledný deň.

Čl. IV Výška a úhrada nájomného

1. Výška nájomného v zmysle ponuky nájomcu v rámci ponukového konania je stanovená v sume 15,00 €/m²/rok za kancelárske priestory podľa predmetu nájmu uvedenom v čl. II bod 2. tejto zmluvy, čo predstavuje celkom **342,00 €/rok**. Celkové ročné nájomné je slovom tristoštyridsaťdva eur.
2. Nájomca sa zaväzuje celkové ročné nájomné uvedené v bode 1. tohto článku zmluvy uhrádzať v štvrt'ročných splátkach po **85,50 €** za rok 2010 do 10.12.2010 a nasledujúce roky do 31.1.; 30.4.; 31.07. a 31.10..
3. Nájomné bude nájomca uhrádzať na základe faktúry vystavenej a odoslanej prenajímateľom príkazom na úhradu na účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici Bratislava, č. účtu **7000074909/8180**, variabilný symbol je zhodný s číslom faktúry. Prenajímateľ je povinný minimálne 5 dní pred uplynutím dátumu splatnosti faktúry za nájomné písomne oznámiť nájomcovi prípadnú zmenu bankového ústavu a zmenu čísla účtu.
4. 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 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.
5. Prenajímateľ si počnúc rokom 2011 vyhradzuje právo na úpravu výšky nájomného každoročne k 30. júnu kalendárneho roka podľa výšky rastu, príp. poklesu indexu spotrebiteľských cien vyhlasovaného Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, a to o percento medziročne oficiálne oznámenej inflácie.

Čl. V Výška a úhrada služieb spojených s užívaním predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca okrem nájomného uhradí služby spojené s užívaním predmetu nájmu, t.j. spotrebu elektrickej energie, dodávku vody z verejného vodovodu a odvádzanie odpadových a povrchových vôd verejnou kanalizáciou, dodávku zemného plynu na vykurovanie, miestny poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, pravidelné odborné prehliadky a skúšky zariadení (napr. elektrických rozvodov a inštalácie, bleskozvodov, komína, plynovej kotolne, plynových zariadení a plynových spotrebičov) a ďalšie platby za poskytnuté služby, ktoré vzniknú počas doby nájmu (napr. daň z nehnuteľnosti, zimná údržba komunikácií a pod.).
2. Výška úhrady služieb spojených s užívaním predmetu nájmu je u merateľných médií stanovená podľa priemernej spotreby za predchádzajúce kalendárne roky, u nemerateľných médií podľa počtu osôb alebo podľa %-neho podielu plochy, ktorú má nájomca v nájme, ku celkovej ploche budov. Prenajímateľ s nájomcom sa dohodli, že služby spojené s užívaním predmetu nájmu uvedené v bode 1. tohto článku zmluvy bude nájomca hradiť zálohovo nasledovne:

• elektrická energia	308,00 €
• zemný plyn	328,00 €
• vodné a stočné	84,00 €
• údržba sociálnych a spoločných priestorov	166,00 €
• poplatky Mestu	22,00 €
Celkové ročné zálohové platby za služby:	908,00 €

Celkové ročné zálohové platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu spolu za kalendárny rok sú **908,00 €**, slovom: Deväťstoosem eur.
3. Nájomca sa zaväzuje služby spojené s užívaním predmetu nájmu, ktorých výška je dohodnutá v bode 2. tohto článku zmluvy uhrádzať v štvrt'ročných splátkach po **227,00 €** za rok 2010 do 10.12.2010 a nasledujúce roky do 31.1.; 30.4.; 31.07. a 31.10..

4. Služby spojené s užívaním predmetu nájmu bude nájomca uhrádzať na základe faktúry vystavenej a odoslanej prenajímateľom príkazom na úhradu na účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici Bratislava, č. účtu **7000074941/8180**, variabilný symbol je zhodný s číslom faktúry. Prenajímateľ je povinný minimálne 5 dní pred uplynutím dátumu splatnosti faktúry za služby spojené s užívaním predmetu nájmu písomne oznámiť nájomcovi prípadnú zmenu bankového ústavu a zmenu čísla účtu.
5. Za riadne a včas uhradené služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa bude považovať, ak budú peňažné prostriedky pripísané na účet prenajímateľa do doby splatnosti uvedenej na faktúre. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou faktúr za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, uhradí za každý deň omeškania 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.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení kalendárneho roka a po doručení dodávateľských faktúr za služby spojené s užívaním predmetu nájmu prenajímateľ prepočíta skutočnú výšku služieb spojených s užívaním predmetu nájmu nájomcom. Rozdiel medzi zálohovými platbami dohodnutými v bode 2. tohto článku zmluvy a skutočnou výškou služieb spojených s užívaním predmetu nájmu vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi prostredníctvom zúčtovacej faktúry. V prípade nedoplatku sa nájomca zaväzuje uhradiť zúčtovaciu faktúru do 14 dní odo dňa vystavenia.

Čl. VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu uvedený v čl. II bod. 2 tejto zmluvy nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené užívanie a zabezpečí poskytovanie dohodnutých služieb.
2. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len v rozsahu dohodnutom touto zmluvou a to tak, aby nedochádzalo ku škodám a je povinný zabezpečiť maximálne šetrenie elektrickou energiou a vodou v prenajatých nebytových priestoroch.
3. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v užívateľsky schopnom 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, 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, teplosných, kanalizačných elektrických prípojok, a i.) zabezpečuje prenajímateľ a hradí ich z vlastných nákladov.
6. Pokiaľ potreba opráv uvedených v bode 5. tohto článku zmluvy bola spôsobená, resp. vyvolaná nájomcom, zabezpečí ich vykonanie prenajímateľ. Nájomca sa zaväzuje, že náklady na tieto opravy uhradí prenajímateľovi v plnej výške na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
7. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. 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 prenajímateľovi vzniknuté škody, následky škôd a náklady, ktoré vynaložil prenajímateľ na odstránenie škôd, a to v plnej výške bezodkladne po výzve prenajímateľa na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
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 prenajímateľovi alebo tomu, koho prenajímateľ poveril vykonaním opravy, resp. odstránením škody, vstup do nebytového 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 prenajímateľa.
11. Ak nájomca vykoná zmeny na predmete nájmu uvedené v bode 10. tohto článku zmluvy bez súhlasu prenajímateľa, 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 prenajímateľovi na predmete nájmu značná škoda, je prenajímateľ 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 nebytových 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 zabezpečenie ochrany pred požiarmi v zmysle zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii, za zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v zmysle zákona č. 124/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov, za zabezpečenie civilnej ochrany v zmysle zákona NR SR č. 42/1994 Z.z. v znení neskorších predpisov, v zmysle STN a jeho interných predpisov s výnimkou zabezpečenia ochrany pred požiarmi spoločných nebytových priestorov, ktoré zabezpečuje prenajímateľ. Nájomca je povinný upozorniť prenajímateľa na svoj úmysel vykonávať práce alebo organizovať podujatia, pri ktorých by mohli byť ohrození aj ostatní nájomcovia alebo zamestnanci prenajímateľa. V takom prípade je nájomca povinný oboznámiť prenajímateľa o možných rizikách, opatreniach na ich odstránenie a pokynoch na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci alebo ochrany pred požiarmi ešte pred začatím predmetných prác alebo podujatí.
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, krádeže, vytopenie a iné živelné pohromy. Nájomca si preto má hnutelný majetok poistiť na vlastné náklady.
17. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu na vnesených veciach.
18. 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.
19. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu.
20. Nájomca ani prenajímateľ nemôžu na predmet nájmu zriadiť záložné právo.
21. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi duplikát kľúčov od nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu. Prenajímateľ je povinný kľúče zabezpečiť, bezpečne uložiť a je oprávnený

- vstupovať do nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu, v neprítomnosti nájomcu iba v prípade živelných pohrôm a v prípadoch ohrozujúcich zdravie a životy ľudí.
22. Prenajímateľ je povinný odovzdať kľúče od vchodu do budovy uvedenej v čl. II bod 1. zmluvy a od brány vedúcej do areálu prenajímateľa. Nájomca je povinný uzamykať vchod do budovy, v ktorej má prenajaté nebytové priestory a brány vedúce do areálu prenajímateľa po úradných hodinách prenajímateľa.
 23. 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. V písomnom protokole sa uvedie, v akom stave nájomca odovzdáva predmet nájmu a jeho príslušenstvo (napr. stropné svietidlá, vodovodnú batériu, umývadlo, rolety, garníže, žalúzie, obklady stien, podlahovú krytinu a i.) prenajímateľovi.
 24. Po ukončení nájmu je nájomca povinný do 10 kalendárnych dní nasledujúcich po dni skončenia, resp. zániku nájmu, nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, vypratať. Súčasne je nájomca povinný do termínu vedeného v prvej vete tohto bodu zmluvy odovzdať prenajímateľovi kľúče od nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu, kľúče od vchodu do budovy uvedenej v čl. II bod 1. zmluvy prenajímateľa.
 25. 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.

Čl. VII

Skončenie nájmu

1. Nájom končí uplynutím doby nájmu, ktorá je dojednaná v čl. III tejto zmluvy.
2. Nájom môže skončiť kedykoľvek po vzájomnej dohode nájomcu a prenajímateľa.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu o nájme nebytových priestorov pred uplynutím doby nájmu dojednanej v čl. III tejto zmluvy, ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
 - b) nájomca viac ako 30 dní mešká s úhradou nájomného alebo s 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 rozhodnuté 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) nájomcovi písomne oznámi, že sa skončila dočasná prebytočnosť majetku resp. časti majetku, ktorý je predmetom nájmuVýpovedná lehota je 3 (slovom: tri) mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím doby nájmu dojednanej v čl. III 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 3 (slovom: tri) mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.
5. Nájom zaniká:
 - a) uplynutím výpovednej lehoty,
 - b) zánikom predmetu nájmu,
 - c) smrťou nájomcu

Čl. VIII

Záverečné ustanovenia

1. Na platnosť a účinnosť tejto zmluvy sa vyžaduje súhlas Ministerstva financií Slovenskej republiky podľa § 13 ods. 10 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.
2. Zmluva o nájme nebytových priestorov je vyhotovená na šiestich stranách a podpísaná v 7 rovnopisoch s určením po 2 rovnopisy pre každú zmluvnú stranu, 1 rovnopis pre Štátnu veterinárnu a potravinovú správu Slovenskej republiky Bratislava, 1 rovnopis pre Ministerstvo pôdohospodárstva Slovenskej republiky, 1 rovnopis pre Ministerstvo financií Slovenskej republiky.
3. Všetky zmeny tejto zmluvy možno vykonať len písomne formou číslovaného dodatku k zmluve, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony a že sa s obsahom zmluvy oboznámili, porozumeli jej, že ju uzatvorili po vzájomnom prerokovaní, podľa ich pravej a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni alebo za inak nápadne nevýhodných podmienok, že s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojim podpisom.

V Lučenci, dňa 12. novembra 2010

za nájomcu:

za prenajímateľa:

.....
SPODSTAV, s.r.o.
Jaroslav Spodniak

.....
MVDr. Elena Kováčiková
riaditeľka