

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 4/2016

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

Čl. I Zmluvné strany

Prenajímateľ: Slovenská republika - Regionálna veterinárna a potravinová správa Rimavská Sobota
so sídlom: Rimavská Sobota, Kirejevská 22, PSČ: 979 01
zastúpená: MVDr. Helenou Ubrežiovou, riaditeľkou
IČO: 35984562
právna forma: štátna rozpočtová organizácia
bank. spojenie: Štátna pokladnica
BIC: SPSRSKBA
č. účtu pre nájomné: SK49 8180 0000 0070 0007 5688
č. účtu pre úhradu služieb spojených
s užívaním predmetu nájmu: SK20 8180 0000 0070 0007 5725

Nájomca: MVDr. Ivan Drobčo
rodné číslo:
trvalý pobyt: Revúca,
bank. spojenie: Všeobecná úverová banka a.s.
BIC: SUBASKBX
č. účtu:

Čl. II Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je správcom majetku štátu – nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva č. 3550 ako druh stavby „20-Iná budova“, popis stavby „Budova“, ktorá sa nachádza sa v obci Revúca, v k.ú. Revúca, na ul. Šafárikovej, na pozemku KN-C parc. č. 1015, súpisné č. 331 a ktorú Regionálna veterinárna a potravinová správa Rimavská Sobota spravuje v podiele 23651/48442. Celková podlahová plocha budovy je 613.84 m²
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí budovy uvedenej v bode 1. tohto článku zmluvy, priestor č. 3 – 1 v celkovej výmere 39.04 m², čo predstavuje 6 % z celkovej podlahovej plochy budovy a pozostávajú z garáže č. II o výmere 20.70 m², garáže č. III o výmere 18.34 m².
Pôdorys predmetu nájmu tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu uvedený v bode 2. tohto článku zmluvy využívať na podnikateľský účel ako garáž.

Čl. III Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú a trvá po dobu 5 rokov (slovom: piatich rokov). Doba nájmu začína plynúť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto zmluvy o nájme 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. 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 posledným v 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 13.50 eur/m²/rok za predmet nájmu uvedený v čl. II bod 2. tejto zmluvy, pričom nájomné za garáž č. II predstavuje 279.45 eur/rok a nájomné za garáž č. III predstavuje 247.59 eur/rok za garáž č. III. Celkové ročné nájomné je 527.04 eur (slovom: päťstodvadsaťsedem eur štyri centy).
2. Nájomca sa zaväzuje celkové ročné nájomné uvedené v bode 1. tohto článku zmluvy uhrádzať v splátkach vo výške 43.92 € za každý kalendárny mesiac v roku do 15-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
3. Nájomné bude nájomca uhrádzať na základe faktúry vystavenej a odoslanej prenajímateľom príkazom na úhradu na účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici Bratislava, BIC: SPSRSKBA, č. účtu SK49 8180 0000 0070 0007 5688, konštantný symbol 0304, 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 termínu stanoveného 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. 586/2008 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
5. Prenajímateľ si počnúc rokom 2016 vyhradzuje právo na úpravu výšky nájomného každoročne k 30. júnu kalendárneho roka podľa výšky rastu 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 a ďalšie platby za poskytnuté služby, ktoré vzniknú počas doby nájmu.
2. Nájomca a prenajímateľ sa dohodli na výške úhrady služieb spojených s užívaním predmetu nájmu uvedeného v bode 1. tohto článku zmluvy v sume 4.00 eur/kalendárny mesiac (slovom: dve eurá). Služby spojené s užívaním predmetu nájmu bude nájomca uhrádzať 2x ročne na základe faktúry vystavenej a odoslanej prenajímateľom vo výške 24.00 eur nasledovne:
 - služby spojené s užívaním predmetu nájmu za I. polrok kalendárneho roka do 15.4.
 - služby spojené s užívaním predmetu nájmu za II. polrok kalendárneho roka do 15.10. príslušného kalendárneho roka
3. 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, BIC: SPSRSKBA, č. účtu SK20 8180 0000 0070 0007 5725, konštantný symbol 0304, 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.

4. 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 nariadenia vlády SR č. 586/2008 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
5. 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 (ďalej len „predmet nájmu“ alebo „prenajaté nebytové priestory“) 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 v prenajatých nebytových priestoroch uvedených v čl. II bod 2. tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ 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, nátery dverí, 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 osvetľovacích telies a výmena ich jednotlivých súčastí - žiaroviek, žiariviek, oprava a výmena zámkov a vložiek do zámkov, zhotovenie kľúčov, a i.).
5. Opravy spoločných častí nehnuteľnosti uvedenej v čl. II. bod 1. zmluvy (t.j. základy budovy, strecha, obvodové múry, priečelie, vchody, vodorovné a zvislé nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie, a i.) a opravy spoločných zariadení (t.j. bleskozvodov, 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 podľa tejto zmluvy, za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok dohodnutých v tejto zmluve.
13. Nájomca je povinný bezodkladne písomne upovedomiť prenajímateľa o zmene svojej adresy, bankového ústavu, čísla účtu, príp. o ďalších zmenách, ktoré majú vplyv na súčinnosť medzi zmluvnými stranami.
14. 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 v znení neskorších predpisov, 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 a v zmysle STN. 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.
15. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nezodpovedá za hnutelný majetok nájomcu umiestnený v nebytových priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy, za jeho stratu, odcudzenie, poškodenie, resp. zničenie. Nájomca si preto má hnutelný majetok poistiť na vlastné náklady.
16. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu na vnesených veciach.
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 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 nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu. Prenajímateľ je povinný kľúče zapečatiť, bezpečne uložiť a je oprávnený vstupovať do nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy, v neprítomnosti nájomcu iba v prípade živelných pohrôm a v prípadoch ohrozujúcich zdravie a životy ľudí.
21. 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 prenajímateľovi.
22. Po ukončení nájmu je nájomca povinný ihneď vypratať nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu. Súčasne je nájomca povinný do termínu uvedeného v prvej vete tohto bodu zmluvy odovzdať prenajímateľovi kľúče od nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu.

23. Ak nájomca poruší povinnosť vypratať nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu do termínu uvedeného v bode 22. tohto článku zmluvy, predmet nájmu vyprace prenajímateľ na náklady nájomcu. V tomto prípade prenajímateľ nenesie zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratávanom hnutelnom majetku nájomcu.
24. Ak nájomca po skončení nájmu vráti prenajímateľovi predmet nájmu v zhoršenom stave, zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré na predmete nájmu spôsobil.

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 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 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 potrebné na predmete nájmu alebo na budove, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, 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) písomne oznámi nájomcovi, že sa skončila dočasná prebytočnosť nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu podľa čl. II tejto zmluvy.

Výpovedná 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) sa predmet nájmu stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - b) prenajímateľ nezabezpečí riadne plnenie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu ako sú uvedené v čl. V bod 1. tejto zmluvy,
 - c) 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 tejto zmluvy sa vyžaduje súhlas Ministerstva financií Slovenskej republiky podľa § 13 ods. 9 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.
2. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade so zákonom č. 546/2010 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákona 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 výslovne súhlasia so zverejnením zmluvy v jej plnom rozsahu vrátane príloh a dodatkov v centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády Slovenskej republiky.
3. Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 4/2016 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 a rozvoja vidieka Slovenskej republiky, 1 rovnopis pre Ministerstvo financií Slovenskej republiky.
4. Všetky zmeny tejto zmluvy možno vykonať len písomne formou číslovaného dodatku k zmluve, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.
5. 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 svojím podpisom.

V Rimavskej Sobote, dňa 31. mája 2016

za nájomcu:

za prenajímateľa:

.....
MVDr. Ivan Drobčo

.....
MVDr. Helena Ubrežiová
riaditeľka

Prílohy:

1. pôdorys predmetu nájmu
2. kalkulačný list pre výpočet nájomného a úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu
3. list vlastníctva č. 3550 - kópia