

Zmluva

o nájme nebytových priestorov uzavretá podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: Slovenská republika v správe Regionálneho úradu verejného zdravotníctva so sídlom v Liptovskom Mikuláši
sídlo: Štúrova 36, 031 80 Liptovský Mikuláš
zastúpený: MUDr. Gabrielou Guránovou, regionálnou hygieničkou
IČO: 00 607 215
DIČ: 2020580463
bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava
príjmový účet IBAN: SK 61 8180 0000 0070 0013 7164
výdavkový účet IBAN: SK79 8180 0000 0070 0013 7228
(ďalej len „prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare)

Nájomca: LL, s.r.o.
sídlo: Priemyselná 2053, 031 01 Liptovský Mikuláš
zastúpený: Bc. Jánom Bubniakom, konateľom spoločnosti
zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro,
vložka číslo: 15544/L
IČO: 35 735 210
DIČ: 2021360649
bankové spojenie: Tatrabanka a.s.
IBAN: SK69 1100 0000 0026 2104 1306
(ďalej len „nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare)

I.

Úvodné ustanovenia

Táto zmluva sa uzatvára za účelom zabezpečenia priestorov na prevádzkovanie laboratórnych činností a činností s tým spojených.

II.

Predmet a účel nájmu

- 1) Predmetom nájmu sú nebytové priestory vo výlučnom vlastníctve Slovenskej republiky v správe prenajímateľa, a to budova č. p. 36 v Liptovskom Mikuláši na Štúrovej ulici. Budova sa nachádza na parcele č. 332/4, so súpisným číslom 1643, a je zapísaná na liste vlastníctva číslo 5785 pre okres Liptovský Mikuláš, obec Liptovský Mikuláš, katastrálne územie Liptovský Mikuláš vedenom Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálnym odborom (ďalej len „budova“).
- 2) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmetné nebytové priestory do nájmu na základe zverejnenej ponuky v registri dočasne prebytočného nehnuteľného majetku štátu a na základe predloženej víťaznej ponuky vyhodnotenej dňa 15. 03. 2021.

3) Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory v budove, a to nasledujúcich osem miestností na I. poschodí budovy, ku ktorým prislúcha samostatný vchod zo spoločných priestorov v užívaní prenajímateľa:

- miestnosť č. 19/1 o výmere 15,4 m²
- miestnosť č. 19/2 o výmere 15,4 m²
- miestnosť č. 19/3 o výmere 15,4 m²
- miestnosť č. 19/4 o výmere 15,4 m²
- miestnosť č. 19/5 o výmere 23,1 m²
- miestnosť č. 19/6 o výmere 23,65 m²
- miestnosť č. 19/7 o výmere 15,4 m²
- miestnosť č. 19/8 o výmere 25,6 m²

o celkovej výmere 149,35 m² (ďalej aj ako „nebytové priestory“). Nebytové priestory sú ústredne vykurované z kotolne KOLLIDENT s.r.o., Prešov.

4) Nájomca preberá do svojho užívania nebytové priestory uvedené v článku II. tejto zmluvy. Nájomca bude užívať prenajaté nebytové priestory na účely prevádzkovania laboratórnych činností a činností s tým spojených. Iné služby, ako uvedené, nemôžu byť v predmetných priestoroch vykonávané.

III.

Nájomné a úhrada za služby spojené s užívaním nebytových priestorov

1) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za užívanie predmetných nebytových priestorov bude vo výške: 50,00 € m²/rok.

149,35 m² x 50,00 € = 7 467,50 € ročne, t.j. 11 x 622,29 € mesačne a 1 x 622,31 € mesačne. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné vopred za daný mesiac, a to do 15. dňa v príslušnom mesiaci na účet prenajímateľa IBAN: SK61 8180 0000 0070 0013 7164, Štátna pokladnica Bratislava, bez vyzvania.

2) Službami, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov, sú – vodné a stočné, teplo a TÚV, upratovanie spoločných priestorov.

3) Služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov:

- vodné a stočné uhrádza prenajímateľ zo svojich finančných prostriedkov, nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi refundovať náklady na vodné a stočné podľa skutočne vynaložených nákladov (spotreby) podľa aktuálnej sadzby vodného a stočného určeného Liptovskou vodárenskou spoločnosťou, a.s., Liptovský Mikuláš,
- teplo a TÚV uhrádza prenajímateľ zo svojich finančných prostriedkov, nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi refundovať vynaložené náklady v pomere k vykurovanej ploche pri dodávke tepla a TÚV,
- elektrická energia – platbu za odber elektrickej energie vykonáva nájomca priamo dodávateľovi – Stredoslovenskej energetike, a. s., Žilina,
- upratovanie spoločných priestorov – uhrádza prenajímateľ zo svojich finančných prostriedkov, nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi refundovať vynaložené náklady podľa skutočne vynaložených nákladov v pomere k ploche využívanej nájomcom.

Nájomca sa zaväzuje refundovať náklady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov podľa vyššie uvedeného rozpisu do 15. dňa od doručenia faktúry vystavenej

prenajímateľom na účet prenájomateľa IBAN: SK79 8180 0000 0070 0013 7228, Štátna pokladnica Bratislava. Náklady na teplo budú fakturované mesačne po ich vyčíslení od dodávateľa tepla – KOLLIDENT s.r.o., Prešov. Náklady na vodné a stočné budú fakturované dvakrát ročne po ich vyčíslení od dodávateľa – Liptovská vodárenská spoločnosť, a.s., Liptovský Mikuláš. Náklady za upratovanie budú fakturované dvakrát ročne po vyčíslení nákladov prenájomateľom.

- 4) Platby nájomného a úhrad za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov, sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenájomateľa.
- 5) Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek jednostranne zmeniť zálohovú platbu za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov, pokiaľ budú zmenené, doplnené alebo zrušené cenové predpisy, podľa ktorých boli tieto platby dohodnuté alebo pokiaľ boli zmenené ceny za tieto služby.
- 6) Ak nájomca neuhradí nájomné alebo platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov, v stanovenej výške a včas, je povinný platiť úrok z omeškania vo výške podľa ustanovenia § 3 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.
- 7) Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenájomateľ je oprávnený dohodnuté nájomné jednostranne zvýšiť v závislosti od rastu cien trhového nájomného obdobných nebytových priestorov v danej lokalite. Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o zvýšení nájomného. Zvýšené nájomné je záväzné pre nájomcu od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomného oznámenia nájomcovi zo strany prenájomateľa.
- 8) Vyčíslenie predpokladaných prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako Príloha č. 1.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 1) Zmluvné strany vyhlasujú, že im je známy stav prenájímaných nebytových priestorov ku dňu obhliadky predmetu nájmu nájomcom vykonanej dňa 15. 03. 2021.
- 2) **Práva a povinnosti prenájomateľa:**
 - ponechať nájomcovi priestory popísané v článku II. tejto zmluvy na užívanie po dobu platnosti tejto zmluvy,
 - poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom a v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a ďalšími právnymi a všeobecnými predpismi a za týmto účelom je oprávnený vstúpiť do prenajatých nebytových priestorov v prítomnosti nájomcu.
- 3) **Nájomca sa zaväzuje a je povinný:**
 - prenajaté nebytové priestory užívať len v rozsahu určenom nájomnou zmluvou. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, a ak tak urobí, predmetná zmluva je neplatná.,

- hradíť bežné opravy a obvyklé udržiavacie práce, ktorých potreba vznikne počas trvania nájomného vzťahu, za účelom udržiavania predmetu nájmu v riadnom a v prevádzkyschopnom stave. Za tým účelom je povinný na vlastné náklady zabezpečovať prípadné technické zhodnotenie predmetu nájmu. Odpisy technického zhodnotenia vykonáva nájomca, na čo mu prenajímateľ udeľuje súhlas s tým, že o technické zhodnotenie nenavýši obstarávaciu cenu predmetu nájmu.
- v prípade, že počas užívania nebytových priestorov dôjde k ich poškodeniu alebo nadmernému opotrebovaniu a nájomca vráti po skončení nájmu prenajímateľovi nebytové priestory v takom stave, zodpovedá za škody, ktoré spôsobil. Toto ustanovenie sa vzťahuje aj na poškodenie zariadení a majetku, ktoré sa nachádza v budove prenajímateľa, ktoré zavini nájomca nevhodným užívaním nebytových priestorov (napr. zavlhnutie stien, stropov,...),
- bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré presahujú rámec bežnej údržby a ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť vykonanie týchto opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne,
- stavebné úpravy nebytových priestorov na svoje náklady vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, tieto je však povinný odstrániť, ak si to bude žiadať prenajímateľ po skončení zmluvného vzťahu pred odovzdaním predmetu nájmu,
- označiť nebytové priestory na exteriérovej strane budovy,
- dodržiavať v plnom rozsahu všetky hygienické predpisy, predpisy o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, požiarnej ochrane a ochrane životného prostredia,
- užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť jeho poškodenia alebo zničenia,
- zabezpečiť a hradíť náklady na predpísané revízie v prenajatých nebytových priestoroch,
- po ukončení nájmu vrátiť prenajímané nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,
- zabezpečiť riadne uzamykanie prenajatého priestoru, jeden kľúč v zapečatenej obálke odovzdá poverenej osobe prenajímateľa.

V.

Doba trvania nájmu a spôsob jeho skončenia

- 1) Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú - 5 rokov odo dňa jej účinnosti.
- 2) Skončenie nájmu nastane:
 - a) uplynutím času, na ktorý bol dojednaný, alebo
 - b) dohodou uzavretou medzi zmluvnými stranami, alebo
 - c) výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán s trojmesačnou výpovednou dobou, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane a končí uplynutím posledného dňa v mesiaci. Takto je však možné zmluvu vypovedať len za predpokladu, že nebude ohrozená prevádzka ktorejkoľvek zo zmluvných strán.
 - d) výpoveďou zo strany Prenajímateľa, ak nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu stratia charakter dočasnej prebytočnosti.
- 3) Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dohodnutého času, ak:

- nájomca bude o viac ako jeden mesiac meškať s platením nájomného alebo s platením za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom;
 - nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytové priestory, napriek písomnému upozorneniu budú hrubo porušovať pokoj alebo poriadok;
 - bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytové priestory;
 - nájomca prenechá nebytové priestory alebo ich časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky.
- 4) Prenajímateľ si vyhradzuje právo odstúpiť okamžite od zmluvy, ak:
- nájomca bude užívať nebytové priestory v rozpore s účelom nájmu podľa článku II. bodu 4. tejto zmluvy,
 - nájomca závažným spôsobom poruší ostatné podmienky zmluvy.

VI.

Spoločné a záverečné ustanovenia

- 1) Táto zmluva je vyhotovená v 5 vyhotoveniach, z ktorých každá zo zmluvných strán dostane dve vyhotovenia. Jedno vyhotovenie je určené pre Ministerstvo financií SR. Každá zo zmlúv má šesť číslovaných strán.
- 2) Zmluvný vzťah založený medzi zmluvnými stranami touto zmluvou sa spravuje príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákonom č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.
- 3) Zmeny a doplnky k tejto zmluve sa môžu uskutočniť len po vzájomnom súhlase zmluvných strán vo forme písomného dodatku k tejto zmluve.
- 4) Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, a že ju neuzatvorili v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok.
- 5) Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli a tieto skutočnosti potvrdzujú svojimi podpismi.
- 6) Zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií SR.
- 7) Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu na účel nájmu uvedený v článku II. bode 4. tejto zmluvy až dňom účinnosti tejto zmluvy.

Príloha č. 1

Vyčíslenie predpokladaných prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu (z údajov z účtovníctva za posledných 12 mesiacov)

refundované náklady za teplo
a dodávku TUV

1 2020	421,33 €
2 2020	349,48 €
3 2020	349,85 €
4 2020	284,91 €
5 2020	239,16 €
6 2020	182,30 €
7 2020	172,75 €
8 2020	179,75 €
9 2020	180,45 €
10 2020	252,47 €
11 2020	304,97 €
12 2020	316,45 €
SPOLU	3 233,87 €

refundované náklady za vodné, stočné a upratovanie

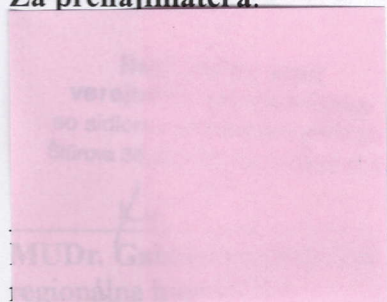
I. polrok 2020	314,35 €
II. polrok 2020	343,50 €
SPOLU	657,85 €

Refundované náklady na teplo, vodné a stočné za obdobie 1 2020 - 12 2020	3 891,72 €
Predpokladané ročné náklady na ďalšie obdobie	3 900,00 € – 4 200,00 €

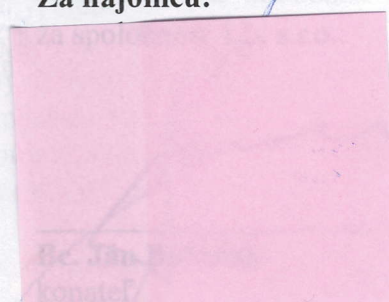
V Lipt. Mikuláši, dňa: 15.3.2021

V Lipt. Mikuláši, dňa: 15.3.2021

Za prenajímateľa:



Za nájomcu:



LL, s.r.o.
Priemyselná 2053
031 01 LIPTOVSKÝ MIKULÁŠ
IČO:35735210 IČ DPH:SK2021360649
Tel./Fax:044/5820420, Mobil:0915 824154

Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa ustanovenia § 13 ods. 9 zákona NR SR č. 278/1993
Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

s ú h l a s í

s nájmom nebytových priestorov o celkovej výmere 149,35 m² na 1. poschodí stavby (Hyg.-Epidem.stanica) so
súp. č. 1643, situovanej na pozemku parcela C KN č. 332/4, nachádzajúcej sa v kat. území Liptovský Mikuláš, obec
Liptovský Mikuláš, okres Liptovský Mikuláš, vedenej katastrálnym odborom Okresného úradu Liptovský Mikuláš na
liste vlastníctva č. 5785, ktoré sú špecifikované v článku II. bode 3) zmluvy o nájme nebytových priestorov, do
odplatného užívania obchodnej spoločnosti LL, s.r.o., so sídlom: Priemyselná 2053, 031 01 Liptovský Mikuláš, IČO:
35 735 210.

V Bratislave 04.05.2021

K spisu číslo: MF/8389/2021-821

