

Nájomná zmluva č. 1/2021

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

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ : Slovenská republika
Regionálna veterinárna a potravinová správa
ul. Komjatická 65, 940 69 Nové Zámky
Zástupca : MVDr. Milan Dudáš, riaditeľ
IČO : 36101095
Právna forma : rozpočtová organizácia
Bankové spojenie : Štátna pokladnica
Pre nájomné **č.ú.7000076584/8180**
IBAN: SK10 8180 0000 0070 0007 6584
Pre služby spojené s nájmom **č.ú.7000076621/8180**
IBAN: SK78 8180 0000 0070 0007 6621
Ďalej len „prenajímateľ“

Nájomca : MVDr. Vladimír Serafín
[REDAKOVANÉ]
Zástupca: MVDr. Vladimír Serafín
Dátum narodenia: [REDAKOVANÉ]
IČO: 42048044
Právna forma: samostatne zárobkovo činná osoba
podľa osvedčenia o vykonávaní súkromnej veterinárnej činnosti č. 1479

Bankové spojenie: VÚB Nové Zámky,
č.ú. IBAN: SK63 0200 0000 0031 3625 6551

Ďalej len „nájomca“

Predmet a účel nájmu

- 1) Prenajímateľ je správcom majetku štátu - budovy na Komjatickej ul., č. 65, k.ú.Nové Zámky, evidovanej na LV 8376, súp.č.4228 na parcele č. 3317/1,zastavaná plocha 730 m2.
Prenajímateľ prenecháva do nájmu priestor v budove Regionálnej veterinárnej a potravinovej správy na ulici Komjatickej č.65, evidovanej na liste vlastníctva č. 8376,k.ú.Nové Zámky, súpisné číslo 4228,par.č. 3317/1, zastavaná plocha 730 m2.
- 2) Predmetom zmluvy je prenájom 14 miestností na prízemí s celkovou plochou 190,18 m² v nasledujúcom členení:

Miestnosť	č.39	63,61	m ²
miestnosť	č.40	15,96	m ²
miestnosť	č.41	15,96	m ²
miestnosť	č.42	41,54	m ²
miestnosť	č.43	5,12	m ²
miestnosť	č.44	3,36	m ²
miestnosť	č.45	15,39	m ²
miestnosť	č.46	15,39	m ²
miestnosť	č.47	1,17	m ²
miestnosť	č.48	3,45	m ²
miestnosť	č.49	1,35	m ²
miestnosť	č.50	1,35	m ²
miestnosť	č.51	1,35	m ²
miestnosť	č.53	5,18	m ²

C e l k o m **190,18** **m²**

- 3) Prenajíateľ prenajíma nájomcovi priestory uvedené v bode 2) za účelom prevádzkovania veterinárnej ošetrovne pre malé zvieratá.

Doba nájmu

- 1) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú na dobu 5 rokov, ktorá začína plynúť dňom 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 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. odst. 6) tejto zmluvy
 - j) písomne oznámi nájomcovi, že sa skončila dočasná prebytočnosť majetku resp. časti majetku, ktorý je predmetom nájmu.
- Výpovedná lehota je tri mesiace a 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 a 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 30,00 EUR/m² ročne (slovom dvadsaťpäť EUR) za predmet nájmu, čo pri prenajímanej ploche predstavuje spolu ročne **5705,40 EUR** (slovom päťtisícšesťdesiatpäť EUR a štyridsať centov).
- 2) Nájomca sa zaväzuje celkové ročné nájomné uvedené v bode 1) tohto článku zmluvy uhrádzať v pravidelných mesačných splátkach vo výške **475,45 EUR**, vždy do 20.dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa uvedený v článku I., variabilný symbol bude číslo splátky (1,2,3,4) a číslo zmluvy . Prenajímateľ je najmenej 10 dní pred

uplynutím dátumu splatnosti faktúry za nájomné písomne oznámiť nájomcovi prípadnú zmenu bankového ústavu a zmenu čísla účtu.

- 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 úroky z omeškania. Výšku úroku z omeškania ustanovuje § 3 nariadenie 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 2021 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 nájomom

- 1) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca okrem nájomného uhradí služby spojené s nájomom
 - a) t.j. za dodávku vody z verejného vodovodu, a za odvádzanie odpadových a povrchových vôd verejnou kanalizáciou, za elektrickú energiu, daň z nehnuteľností
 - b) ďalej za revízie a pravidelné odborné prehliadky zariadení (napr. elektrických rozvodov a inštalácie, bleskozvodov) a ďalšie platby za poskytnuté služby, ktoré vzniknú počas doby nájmu (napr. zimná údržba komunikácií, znečisťovanie životného prostredia vykurovaním a i.)
- 2) Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že výška úhrady služieb spojených s nájomom uvedených v bode 1a) tohto článku zmluvy bude stanovená podľa počtu osôb a podľa % podielu plochy, ktorú má nájomca v nájme, k celkovej ploche budovy s prihliadnutím na účel nájmu. Výška jednotlivých úhrad za služby spojené s nájomom je uvedená na priloženom kalkulačnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy a bude aktualizovaný vždy po úpravách cien energií a služieb avizovaných dodávateľmi energií a služieb. Výška úhrady služieb spojených s nájomom uvedených v bode 1b) bude vyúčtovaná priebežne počas roka na základe reálnych faktúr a výmerov, formou faktúry vystavenej prenajímateľom.
- 3) Nájomca sa zaväzuje úhrady za služby spojené s nájomom, ktorých výška je dohodnutá v bode 2) tohto článku zmluvy a určená na kalkulačnom liste, uhrádzať zálohovo mesačne vo výške **184,32 EUR** (slovom stoosemdesiatštyri eur, tridsaťdva centov), vždy do 20.dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa uvedený v článku I., variabilný symbol číslo splátky a príslušný kalendárny rok. Prenajímateľ je najmenej 10 dní pred uplynutím dátumu splatnosti faktúry za nájomné písomne oznámiť nájomcovi prípadnú zmenu bankového ústavu a zmenu čísla účtu.
- 4) Za riadnu a včasnú úhradu za služby spojené s nájomom sa bude považovať, ak bude úhrada pripísaná na účet prenajímateľa do termínov stanovených v bode 3) tohto článku zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou za služby spojené s nájomom, uhradí úroky z omeškania. Výšku úroku z omeškania ustanovuje § 3 nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
- 5) Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení kalendárneho roka a po obdržaní 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 3) tohto článku zmluvy a skutočnou výškou služieb spojených s užívaním predmetu nájmu vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi prostredníctvom zúčtovacej faktúry.

Nedoplatok sa nájomca zaväzuje uhradiť do 14 dní a preplatok sa prenajímateľ zaväzuje nájomcovi vrátiť do 14 dní odo dňa vystavenia zúčtovacej faktúry. Ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou faktúry, uhradí úroky z omeškania. Výšku úroku z omeškania ustanovuje § 3 nariadenie 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) Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na dohovorené užívanie a zabezpečí poskytovanie dohovorených služieb. Prenajímateľ vyhotoví o prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcom písomný protokol v 2 vyhotoveniach, ktoré 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 a je povinný zabezpečiť maximálne šetrenie elektrickou, tepelnou energiou a vodou v prenajatých priestoroch.
- 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, maľovanie, nátery dverí, 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 a vložiek do zámkov a vložiek do zámkov, zhotovenie kľúčov, oprava podláh, okien a dverí, ich tlenie zasklievanie, oprava okenných parapetov, oprava žalúzií a i.).
- 5) Opravy spoločných častí budovy uvedenej v časti II. bod 1. zmluvy (t.j. základ budovy, strecha, obvodové múry a priečelie, vchody, schodištia, chodby, vodorovné a zvislé nosné 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 a plynových prípojok, a i.) zabezpečuje prenajímateľ na vlastné náklady.

- 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 prenajatých priestorov, ktoré sú 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 písomného súhlasu prenajímateľa, 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 priestorov predmetu 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, alebo zmene v osobe štatutárneho orgánu, bankového ústavu, č. účtu, prípadne o ďalších zmenách, ktoré majú vplyv na súčinnosť medzi zmluvnými stranami.

- 15) Nájomca je povinný dodržiavať predpisy o požiarnej ochrane, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, dodržiavať hygienu v prenajatých nebytových priestoroch
- 16) 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.
- 17) Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu.
- 18) Nájomca ani prenajímateľ nemôžu na predmet nájmu zriadiť záložné právo.
- 19) 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.
- 20) Prenajímateľ nezodpovedá za škody vnesených vecí.
- 21) Prenajímateľ je povinný zabezpečovať kontrolu elektrických rozvodov, bleskozvodov a povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi.
- 22) Upratovanie v prenajatých priestoroch si zabezpečí nájomca na vlastné náklady, v prípade, že túto činnosť zabezpečí prenajímateľ, sú predmetom fakturácie (režijné náklady) podľa č. V. tejto zmluvy.
- 23) 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 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.
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 MF 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 n 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 vyslovene 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 8 stranách, v šiestich rovnopisoch, z ktorých nájomca dostane dva rovnopisy, prenajímateľ dva rovnopisy, jeden rovnopis je určený pre potreby MF 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 prečítali, s jej obsahom sa oboznámili a súhlasia s ním, čo potvrdzujú svojím podpisom

V Nových Zámkoch, dňa 22.2.2021

Za prenajímateľa:

Za nájomcu :

.....
MVDr. Milan Dudáš
riaditeľ RVPS Nové Zámky

.....
MVDr. Vladimír Serafin