

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 4/2009

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

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: Slovenská republika
 zastúpená Regionálna veterinárna a potravinová správa Bratislava - mesto
 Polianky č.8, 841 01 Bratislava
 zástupca MVDr. Miloš Mašlej
 IČO 36060160
 právna forma rozpočtová organizácia
 bankové spojenie Štátna pokladnica
 Pre nájomné č.ú. 7000076816/8180
 Pre služby spojené s nájmom č.ú. 7000076859/8180
 ďalej ako „prenajímateľ“

a

Nájomca: MVDr. Jozef Talajka
 Adámiho 9/A, 84105 Bratislava – Karlova Ves
 IČO 34301682
 Osvedčenie na vykonávanie súkromnej veterinárnej činnosti č. 1083,
 vydané Komorou veterinárnych lekárov SR dňa 30. 10. 2007
 právna forma fyzická osoba
 bankové spojenie Slovenská Sporiteľňa
 č. ú. 170674665/0900
 Osobné údaje MVDr. Jozef Talajka
 podnikateľ Bilíkova 11, 841 01 Bratislava – Dúbravka
 ďalej ako „nájomca“

Článok II. Predmet a účel zmluvy

- 1) Prenajímateľ je správcom nehnuteľného majetku štátu – administratívnej budovy súp.č.3096 na ulici Polianky č.8, evidovanej na liste vlastníctva č.2428 k.ú.Karlova Ves na pozemku parc.č.2525/2 a na liste vlastníctva č.2499 k.ú.Dúbravka na pozemku parc.č. 2520/3.Celková podlahová plocha budovy je 2283,72 m².
- 2) Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytový priestor v budove podľa bodu 1. tohto článku na prízemí č.d.013,014 v celkovej výmere 61 m² za účelom prevádzkovania veterinárnej činnosti.

Článok III. Doba nájmu

- 1) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 5 rokov, ktorá začína plynúť dňom platnosti tejto zmluvy.
- 2)Nájom nebytového priestoru zaniká :
 - a) dohodou oboch zmluvných strán,
 - b) uplynutím doby , na ktorý bol nájom dohodnutý,

- c) výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán, kde výpovedná lehota je 3 mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede,
 - d) uplynutím výpovednej doby,
 - e) zánikom predmetu nájmu,
 - f) smrťou nájomcu, ak nájomcom bola fyzická osoba.
- 2) Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu o nájme nebytových priestorov pred uplynutím doby nájmu dojednanej v bode 1. tohto článku, ak:
- a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
 - b) nájomca viac ako 30 kalendárnych 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 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.

Článok IV.

Výška a úhrada nájomného

- 1) Výška nájomného v zmysle cenovej ponuky nájomcu v rámci osobitného ponukového konania je stanovená vo výške nájomného 11,97 Eur/m²/rok (36,60 Sk/m²/rok) za nebytový priestor (61 m²), čo predstavuje celkom 730,17 Eur/m²/rok (21.997, 10 Sk/m²/rok). Celkové ročné nájomné je **730,17 Eur**, slovom: **sedemstotridsať Eur a sedemnást centov** (dvadsaťjedentisícdeväťstodeväťdesiatsedem korún a desať halierov).
- 2) Nájomca sa zaväzuje celkové ročné nájomné uvedené v bode 1. tohto článku zmluvy uhrádzať v jednotlivých splátkach nasledovne:
 - za 1.štvrt'rok kalendárneho roka vo výške 182,55 € do 15.02.,
 - za 2.štvrt'rok kalendárneho roka vo výške 182,55 € do 15.05.,
 - za 3.štvrt'rok kalendárneho roka vo výške 182,55 € do 15.08.,
 - za 4.štvrt'rok kalendárneho roka vo výške 182,55 € do 15.11.,
 na účet prenajímateľa uvedený v článku I., variabilný symbol **4/2009**. Prenajímateľ je povinný minimálne 10 dní pred uplynutím dátumu splatnosti splátky za nájomné písomne oznámiť nájomcovi prípadnú zmenu bankového ústavu a zmenu čísla účtu.
- 3) Výška nájomného podľa bodu 1. tohto článku bude počnúc rokom 2010 upravovaná každoročne k 1. marcu kalendárneho roka s prihliadnutím na výšku rastu, prípadne poklesu indexu spotrebiteľských cien vyhlasovaného Štatistickým SR za predchádzajúci kalendárny rok.
- 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 úroky z omeškania. Výška úrokov z omeškania je o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania úhrady nájomného z dlžnej sumy.

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, za zber, prepravu a zneškodňovanie komunálneho odpadu, za tepelnú energiu.

- 2) Prenajímateľ a nájomca sa dohodli , že výška úhrady služieb spojených s nájmom uvedených v bode 1.tohto článku zmluvy je u nemateriálnych médií podľa % podielu plochy, ktorú má nájomca v nájme , k celkovej ploche budovy s prihliadnutím na účel nájmu . Výška jednotlivých úhrad za služby spojené s nájmom je uvedená na priloženom kalkulačnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy a bude aktualizovaný vždy po zákonných úpravách cien energií a služieb , minimálne však 1 x ročne.
- 3) Nájomca sa zaväzuje úhradu za služby spojené s nájmom , ktorých výška je určená na kalkulačnom liste, uhrádzať zálohovo nasledovne:
- za 1.štvrt'rok kalendárneho roka vo výške 882,59 € do 15.02.,
 - za 2.štvrt'rok kalendárneho roka vo výške 882,59 € do 15.05.,
 - za 3.štvrt'rok kalendárneho roka vo výške 882,59 € do 15.08.,
 - za 4.štvrt'rok kalendárneho roka vo výške 882,59 € do 15.11.
- na účet prenajímateľa uvedený v článku I., variabilný symbol 4/2009 . Prenajímateľ je povinný minimálne 10 dní pred uplynutím dátumu splatnosti splátky za nájomné písomne oznámiť nájomcovi prípadnú zmenu bankového ústavu a zmenu čísla účtu .
- 4) Za riadnu a včasnú úhradu za služby spojené s nájmom sa považuje 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 služieb spojených s nájmom, uhradí úroky z omeškania. Výška úrokov z omeškania je o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania úhrady za služby spojené s nájmom z dlžnej sumy.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 1) Prenajímateľ odovzdá nájomcovi písomným záznamom nebytový priestor a jeho vybavenie v stave spôsobilom na dohovorené a riadne užívanie a zabezpečí poskytovanie dohodnutých služieb.
- 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 stavu schopnom prevádzky (napr. oprava a výmena vodovodnej batérie, sifónu, odpadového a prepadového 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 ventilov na radiátoroch , oprava a výmena zámkov a vložiek do zámkov, zhotovenie kľúčov, oprava dverí, oprava roliet, resp. žaluzií, obkladov stien a i.).
- 5) Opravy spoločných častí budovy (t.j. základy budovy, strecha, obvodové múry, priečelie, vchody, schodišťa, chodby, vodorovné a zvislé nosné konštrukcie, a.i.) a opravy spoločných zariadení budovy (t.j. kotolne, vrátane kotlov, bleskozvodov, vodovodných, teplotných, kanalizačných , elektrických prípojok, a.i.) zabezpečuje prenajímateľ na vlastné náklady .
- 6) Pokiaľ potreba opráv uvedených v bode 4.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 prenajatého priestoru, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto zmluvy a prístup k veci, ktorá vyžaduje opravu.
- 10) Nájomca nesmie vykonať 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 vykonaných 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 vykonať 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, o zmene v osobe štatutárneho orgánu, bankového ústavu, účtu, príp. o ďalších zmenách, ktoré majú vplyv na súčinnosť medzi zmluvnými stranami.
- 15) Za zabezpečenie ochrany pred požiarmi v zmysle zákona NR SR č.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v zmysle zákona NR SR č. 124/2006 Z.z. o BOZP a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zabezpečenia CO v zmysle zákona NR SR č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov zodpovedá nájomca s výnimkou zabezpečenia ochrany pred požiarmi spoločných 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 nájomníci alebo zamestnanci prenajímateľa. V tomto prípade je nájomca povinný oboznámiť prenajímateľa o možných rizikách, opatreniach a pokynoch na zaistenie BOZP alebo ochrany pred požiarmi ešte pred začatím predmetných prác.
- 16) Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nezodpovedá za hnutel'ný majetok nájomcu umiestnený v nebytových priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu, za jeho stratu, odcudzenie, poškodenie, resp. zničenie. Nájomca si preto má hnutel'ný 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 život 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 . 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 .
- 22) Prenajímateľ nezodpovedá za škody vnesených vecí.
- 23) Prenajímateľ je povinný zabezpečovať kontrolu elektrických rozvodov , bleskozvodov a povinností vyplývajúce zo zákona č.314/2001Z.z. o ochrane pred požiarmi .
- 24) Upratovanie v prenajatých priestoroch si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
- 25) Po ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť do 15 kalendárnych dní po ukončení zmluvy prenajaté priestory prenajímateľovi v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

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 a účinnosť tejto zmluvy sa vyžaduje súhlas Ministerstva financií SR v súlade s § 13, ods.10 zákona NR SR č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov .
- 3) Zmluva je vyhotovená na piatich stranách v piatich rovnopisoch, z ktorých nájomca dostane dva rovnopisy, prenajímateľ dva rovnopisy a jeden rovnopis je určený pre potreby Ministerstva financií SR.
- 4) Zmluvné strany prehlasujú , že sú spôsobilé na právne úkony , že si zmluvu prečítali , s jej obsahom sa zoznámili a súhlasia s ním, čo potvrdzujú svojim podpisom.

V Bratislave , dňa.....*18.05.2009*.....

Prenajímateľ:



MVDr. Miloš Mašlej, riaditeľ

Nájomca:



MVDr. Jozef Talajka

