

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 1/2009

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

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: Slovenská republika
Regionálna veterinárna a potravinová správa
Horná 2483, 022 01 ČADCA
zástupca MVDr. Jana Ščuryová, riaditeľka
IČO 36144835
právna forma rozpočtová organizácia
bankové spojenie Štátna pokladnica
pre nájomné č. ú. 7000074183/8180
pre služby spojené s nájmom č. ú. 7000074220/8180

Nájomca: Slovenská republika
Krajský úrad životného prostredia, L. Štúra 3, Žilina
Zástupca RNDr. Miloslav Štolfa
IČO 37906321
právna forma rozpočtová organizácia
bankové spojenie Štátna pokladnica
č. účtu 7000124689/8180

Článok II. Predmet a účel zmluvy (nájmu)

- 1) Prenajímateľ je správcom majetku štátu – budovy Regionálnej veterinárnej a potravinovej správy v Čadci, Horná ul. 2483, evidovanej na liste vlastníctva č. 5196 katastrálne územie Čadca, parcelné číslo 691, súpisné číslo 2483 o celkovej podlahovej ploche 672 m².
- 2) Prenajímateľ prenajíma nájomcovi do užívania kancelárske priestory o výmere 177,15 m² na druhom podlaží a ostatného príslušenstva /chodba, schody, sociálne zariadenia/ o výmere 54,92 m² na 2. poschodí a archívu nachádzajúceho sa v suteréne o výmere 16,29 m², ako aj ½ spoločných priestorov /schody 12,60, vestibul 27,12, hlavný vstup 7,99 m²/ o výmere 23,85 m². Celková výmera prenajatých priestorov v budove činí 272 m², t.j. 40,47 %.
- 3) Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory a ostatné priestory za účelom výkonu štátnej správy – kancelárie pre Obvodný úrad životného prostredia v Čadci.
- 4) Podľa § 13, ods.7, písm. a) zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov nie je povinnosť dočasne prebytočný nehnuteľný majetok štátu ponúknuť v dennej tlači, nakoľko nájomcom je štátna rozpočtová organizácia (zákon č. 453/2003 Z. z. o orgánoch štátnej správy v oblasti sociálnych vecí, rodiny a služieb zamestnanosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov).

Článok III. Doba nájmu

- 1) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 1.1.2009 do 31.12.2013, t.j. na dobu 5 rokov.

- nájom nebytového priestoru zaniká kedykoľvek po dohode oboch zmluvných strán uplynutím doby, na ktorú bol nájom dohodnutý výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán, kde výpovedná lehota je 3 mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede,
-) uplynutím výpovednej lehoty,
 -) zánikom predmetu nájmu,
 -) smrťou nájomcu, ak nájomcom bola fyzická osoba.

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 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 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) Ročné nájomné sa stanovuje na základe § 13, ods. 7, písm. a) zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov za cenu nižšiu ako je trhové nájomné, na 4,- € za 1 m²/rok (slovom štyri Eur), čo pri prenajímanej ploche predstavuje 1088,- € (slovom: tisícosemdesiatosem Eur) ročne.

- 2) Nájomca sa zaväzuje celkové ročné nájomné uvedené v bode 1) tohto článku zmluvy uhrádzať v štvrtročných splátkach nasledovne:
- za I. štvrtrok kalendárneho roka vo výške 272 euro do 15.2.,
 - za II. štvrtrok kalendárneho roka vo výške 272 euro do 15.5.,
 - za III. štvrtrok kalendárneho roka vo výške 272 euro do 15.8.,
 - za IV. štvrtrok kalendárneho roka vo výške 272 euro do 15.11.

príslušného kalendárneho roka na účet prenajímateľa uvedený v článku I. t.j. **7000074183/8180**, variabilný symbol – číslo štvrtroka/rok
Prenajímateľ je povinný minimálne 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 za každý deň omeškania úroky vo výške dvojnásobku základnej úrokovej sadzby určenej Národnou bankou Slovenska platnej k prvému dňu omeškania úhrady z dlžnej sumy.

- 4) 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 úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.

Článok V

Výška a úhrada služieb spojených s nájmom

Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca okrem nájomného uhradí služby spojené s nájmom, t.j. za dodávku vody z verejného vodovodu a za odvádzanie odpadových a povrchových vôd verejnou kanalizáciou, za dodávku tepla, za upratovanie spoločných priestorov, revízie a pravidelné odborné prehliadky zariadení (napr. elektrických rozvodov a inštalácie, bleskozvodov, a ďalšie platby za poskytnuté služby, ktoré vzniknú počas doby nájmu (napr. daň z nehnuteľností, zimná údržba komunikácií a i). Náklady na elektrickú energiu si nájomca hradí sám, nakoľko má vlastné elektromery. Náklady na odvoz odpadu si hradí nájomca priamo Mestskému úradu Čadca.

Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že výška úhrady služieb spojených s nájmom uvedených v bode 1) tohto článku zmluvy je u merateľných médií stanovená podľa priemernej spotreby za predchádzajúce kalendárne roky, u nemerateľných médií podľa počtu osôb alebo 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 1x ročne.

- 3) Nájomca sa zaväzuje úhradu za služby spojené s nájmom, ktorých výška je dohodnutá v bode 2. tohto článku zmluvy a určená na kalkulačnom liste, uhrádzať zálohovo v **mesačných splátkach 316,- euro** najneskoršie do 10. dňa príslušného mesiaca na číslo účtu **7000074220/8180**. Prenajímateľ je povinný minimálne 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 nájmom 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 nájmom, uhradí úroky z omeškania vo výške dvojnásobku základnej úrokovej sadzby určenej Národnou bankou Slovenska platnej k prvému dňu omeškania úhrady z dlžnej sumy.
- 5) Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení kalendárneho roka a po obdržaní 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 z dlžnej sumy za každý deň omeškania úroky z omeškania vo výške dvojnásobku základnej úrokovej sadzby určenej Národnou bankou Slovenska platnej k prvému dňu omeškania úhrady z dlžnej sumy.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 1) Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na dohovorené 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 tepelnou energiou a vodou v prenajatých priestoroch.
- 3) Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v užívaniashopnom stave.

- 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.).
- Opravy spoločných častí budovy uvedenej v čl. II. bod 1. zmluvy (t.j. základy budovy, strecha, obvodové múry, priečelie, vchody, schodištia, chodby, vodorovné a zvislé nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie, a i.) a opravy spoločných zariadení budovy (t.j. plynových zariadení, bleskozvodov, vodovodných, teplotných, 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 prenajatého 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. Ná-

- omca sa zaväzuje, že na požiadanie prenajímateľa za svojej prítomnosti, príp. za prítomnosti nim poverenej osoby umožní prenajímateľovi, resp. jeho splnomocnenému zástupcovi, vstup do priestorov predmetom nájmu, za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok dohodnutých v tejto zmluve.
- 3) Prenajímateľ súhlasí s primeraným označením prevádzky nájomcu, ktoré propaguje nájomcu, a to na budove, v ktorej sa predmet nájmu nachádza.
 - 4) 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.
 - 5) Nájomca je povinný zabezpečiť a plne zodpovedá za dodržiavanie predpisov o požiarnej ochrane, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, dodržiavať hygienu v prenajatých nebytových priestoroch, na ktoré sa vzťahuje táto zmluva a v spoločných priestoroch objektu. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi na požiadanie prístup do prenajatých priestorov z dôvodu kontroly.
 - 6) Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nezodpovedá za hnuiteľný majetok nájomcu umiestnený v nebytových priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu, za jeho stratu, odcudzenie, poškodenie, resp. zničenie. Nájomca si preto má hnuiteľný majetok poistiť na vlastné náklady.
 - 7) 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.
 - 8) Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu.
 - 9) 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 životy ľudí.
 - 21) Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi 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.
 - 22) 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.
 - 23) Prenajímateľ nezodpovedá za škody vnesených vecí.
 - 24) Prenajímateľ je povinný zabezpečovať kontrolu elektrických rozvodov, bleskozvodov a povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi.

- 25) Upratovanie v prenajatých priestoroch si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Upratovanie spoločných priestorov zabezpečí prenajímateľ.
- 26) Po ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť do 5 pracovných dní prenajaté priestory prenajímateľovi v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a odovzdať všetky kľúče od predmetu nájmu.

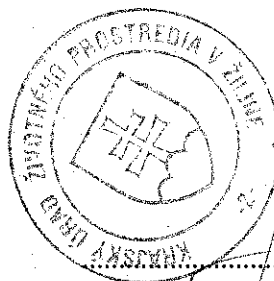
Článok VII. Prechodné a záverečné ustanovenia

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. 10 zákona NR SR č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.
3. Zmluva je vyhotovená na ôsmich stranách, v piatich rovnopisoch, z ktorých nájomca dostane dva rovnopisy, prenajímateľ dva rovnopisy a nadriadený orgán prenajímateľa jeden rovnopis.
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 Čadci dňa 31. 12. 2008



Jana Ščuryová
.....
za prenajímateľa
MVDr. Jana Ščuryová
Riaditeľka



Miloslav Štolfa
.....
za nájomcu
RNDr. Miloslav Štolfa
prednosta