

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 8/2007

uzavretá v zmysle zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. 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. Radoslavom Serbákom, riaditeľom
IČO: 35984562
právna forma: štátna rozpočtová organizácia
bank. spojenie: Štátna pokladnica
č. účtu pre nájomné: 7000075688/8180
č. účtu pre úhradu služieb spojených
s užívaním predmetu nájmu: 7000075725/8180

Nájomca: Slovenské biologické služby, a. s.,
so sídlom: Banská Bystrica, Kremnička 2, PSČ: 974 05
zastúpený: Ing. Miroslavom Maxonom, generálnym riaditeľom
právna forma: akciová spoločnosť zapísaná v obchodnom registri
Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel: Sa, vložka č. 894/S
IČO: 35706660
DIČ: 2020264917
bank. spojenie: UNCRSKBX
č. účtu: 6619715007/1111

Čl. II

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je správcom majetku štátu – budovy garáže č. VII, č. súpisné neuvedené, ktorá sa nachádza v Rimavskej Sobote na ulici Kirejevskej, v k.ú. Tomášová na parcele č. 258/7 evidovanej na liste vlastníctva č. 2774. Celková podlahová plocha garáže je 39 m².
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory uvedené v bode 1. tohto článku zmluvy, a to garáž č. VII, č. súpisné neuvedené nachádzajúca sa na parcele 258/7 o výmere 39 m², čo predstavuje 100 % z celkovej podlahovej plochy garáže. Pôdorys predmetných priestorov tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu uvedený v bode 2. tohto článku zmluvy využívať na podnikateľský účel pre parkovanie motorových vozidiel.

Čl. III

Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú od 1.1.2008 do 31.12.2012, t.j. na 5 rokov.

Čl. IV Výška a úhrada nájomného

1. Výška nájomného v zmysle ponuky nájomcu v rámci osobitného ponukového konania je stanovená v sume 200.- Sk/m² ročne za predmet nájmu uvedený v čl. II bod 2. tejto zmluvy, čo predstavuje celkom 7 800.- Sk/rok. (slovom: sedemtisícosemsto slovenských korún).
2. Nájomca sa zaväzuje celkové ročné nájomné uvedené v bode 1. tohto článku zmluvy uhrádzať v splátkach nasledovne:
 - nájomné vo výške 1 950.- Sk za I. štvrtrok kalendárneho roka do 15.2.,
 - nájomné vo výške 1 950.- Sk za II. štvrtrok kalendárneho roka do 15.4.,
 - nájomné vo výške 1 950.- Sk za III. štvrtrok kalendárneho roka do 15.7.,
 - nájomné vo výške 1 950.- Sk za IV. štvrtrok kalendárneho roka do 15.10. príslušného kalendárneho roka.
3. Nájomné bude nájomca uhrádzať na základe faktúry vystavenej a odoslanej prenajímateľom príkazom na úhradu na účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici Bratislava, č. účtu 7000075688/8180, 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 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 z omeškania vo výške dvojnásobku základnej úrokovej sadzby určenej Národnou bankou Slovenska platnej k prvému dňu omeškania úhrady nájomného zo sumy dlžného nájomného.

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, revízie a pravidelné odborné prehliadky zariadení (napr. elektrických rozvodov a inštalácie, bleskozvodov, a i.) a ďalšie platby za poskytnuté služby, ktoré vzniknú počas doby nájmu (napr. daň z nehnuteľností, zimná údržba komunikácií a i.).
2. Výška úhrady služieb spojených s užívaním predmetu nájmu uvedených v bode 1. tohto článku zmluvy bude stanovená vo výške 1/10 z celkových nákladov za služby spojené s užívaním komplexu 10 garáží. Prenajímateľ s nájomcom sa dohodli, že služby spojené s užívaním predmetu nájmu uvedené v bode 1. tohto článku zmluvy bude nájomca hradiť v skutočnej výške na základe platobných výmerov Mesta Rimavská Sobota a dodávateľských faktúr za služby spojené s užívaním predmetu nájmu doručených prenajímateľovi v príslušnom kalendárnom roku.
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, č. účtu 7000075725/8180, 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 vo výške dvojnásobku základnej úrokovej sadzby určenej Národnou bankou Slovenska platnej k prvému dňu omeškania úhrady faktúr za služby spojené s užívaním predmetu nájmu zo sumy neuhradených faktúr za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.

Čl. VI**Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajíateľ 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. Prenajíateľ vyhotoví o prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcom písomný protokol v 2 vyhotoveniach, ktorý podpíšu obe zmluvné strany. Príslušenstvo predmetu nájmu a jeho stav (napr. stropné svietidlá, podlahová krytina, a i.) sa tiež uvedie do protokolu.
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.
3. Prenajíateľ 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, 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 vypínačov všetkých druhov, elektrických zásuviek, 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 budovy 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 budovy (t.j. bleskozvodov, elektrických prípojok, a i.) zabezpečuje prenajíateľ 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 prenajíateľ. Nájomca sa zaväzuje, že náklady na tieto opravy uhradí prenajíateľovi v plnej výške na základe faktúry vystavenej prenajíateľom.
7. Nájomca je povinný oznámiť prenajíateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajíateľ. 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 prenajíateľovi vzniknuté škody, následky škôd a náklady, ktoré vynaložil prenajíateľ na odstránenie škôd, a to v plnej výške bezodkladne po výzve prenajíateľa na základe faktúry vystavenej prenajíateľom.
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 prenajíateľovi alebo tomu, koho prenajíateľ 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 prenajíateľa.
11. Ak sa prenajíateľ v písomnom súhlase podľa bodu 10. tohto článku zmluvy zaviazal na úhradu nákladov spojených so stavebnými úpravami, nadstavbou, prístavbou, rekonštrukciou, modernizáciou, príp. iným technickým zhodnotením predmetu nájmu, uhradí tieto náklady v kalendárnom roku, v ktorom boli práce nájomcom realizované.
12. Ak nájomca vykoná zmeny na predmete nájmu uvedené v bode 10. tohto článku zmluvy bez súhlasu prenajíateľa, 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.
13. 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, za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok dohodnutých v tejto zmluve.
 14. Nájomca je povinný bezodkladne písomne upovedomiť prenajímateľa o zmene svojej adresy, bankového ústavu, č. účtu, príp. o ďalších zmenách, ktoré majú vplyv na súčinnosť medzi zmluvnými stranami.
 15. 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, 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, v zmysle STN a jeho interných predpisov. 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.
 16. 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.
 17. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu na vnesených veciach.
 18. 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.
 19. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu.
 20. Nájomca ani prenajímateľ nemôžu na predmet nájmu zriadiť záložné právo.
 21. 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, v neprítomnosti nájomcu iba v prípade živelných pohrôm a v prípadoch ohrozujúcich zdravie a životy ľudí.
 22. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi kľúče od vchodu do garáže uvedenej v čl. II bod 2. zmluvy a od brány vedúcej do areálu prenajímateľa. Nájomca je povinný po 16.00 hod. uzamykať brány vedúce do areálu prenajímateľa na ulici Kirejevskej 22 v Rimavskej Sobote.
 23. 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 (napr. stropné svietidlá, podlahovú krytinu, a i.) prenajímateľovi.
 24. Po ukončení nájmu je nájomca povinný do 5 kalendárnych dní nasledujúcich po dni skončenia, resp. zániku nájmu, nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, vypratať. Súčasne je nájomca povinný do termínu vedeného v prvej vete tohto bodu zmluvy odovzdať prenajímateľovi kľúče od nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu, kľúče od vchodu do budovy uvedenej v čl. II bod 2. zmluvy a od brány vedúcej do areálu prenajímateľa.
 25. 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.

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 nebytových priestorov 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 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 rozhodnuté 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 výstraha prenajímateľa užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda.Výpovedná lehota je 1 (slovom: jeden) mesiac 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/ predmet nájmu sa 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 1 (slovom: jeden) mesiac 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/ výmazom právnickej osoby z obchodného registra.

Čl. VIII Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť po podpise oboch zmluvných strán, dňom podpisu Ministerstvom pôdohospodárstva Slovenskej republiky a účinnosť dňom 1. januára 2008.
2. Zmluva o nájme nebytových priestorov je vyhotovená na šiestich stranách a podpísaná v 6 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 Slovenskej republiky.
3. Všetky zmeny tejto zmluvy možno vykonať len písomne formou číslovaného dodatku k zmluve, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.
4. Zmluvné strany sa s obsahom zmluvy oboznámili a prehlasujú, že jej porozumeli, že bola uzatvorená po vzájomnom prejednaní, podľa ich pravej a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni alebo za inak nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Rimavskej Sobote, dňa 28. decembra 2007

za nájomcu:

SLOVENSKÉ BIOLOGICKÉ SLUŽBY, a.s.
Kremnička 2
974 05 Banská Bystrica
-1-

.....
Ing. Miroslav Maxon
generálny riaditeľ

REPUBLIKA SLOVENSKO
VETERNÁ SPRÁVA
POTRAVINOVÁ SPRÁVA
RIMAVSKÁ SOBOTA
Kiráľovská 22, PSČ 979 01

za prenajímateľa:

.....
MVDr. Radoslav Serbák
riaditeľ

Prílohy:

1. pôdorys predmetu nájmu
2. kalkulačný list pre výpočet úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu
3. výpis z obchodného registra Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel: Sa, vložka č. 894/S - kópia
4. list vlastníctva č. 2774 - kópia