

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV Č. 1/2016

uzatvorená v zmysle príslušných ustanovení zák. č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov a v súlade s ust. § 13 ods. 2 zák. č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších zmien a doplnkov

medzi:

P r e n a j í m a t e ľ : Slovenská republika v správe – Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Nových Zámkoch
Slovenská 13, 940 01 Nové Zámky
Zastúpený: MUDr. Milan Krkoška, MPH – vedúci služobného úradu
IČO: 17336121
Č. účtu: SK9581800000007000150326
Vedený v: Štátna pokladnica, Bratislava

N á j o m c a : **PolyStar, s.r.o.**
Slovenská 13 A, 940 01 Nové Zámky
Zastúpený: konateľka: Dana Guštarová
IČO: 36 552 119
IČ DPH: SK 2021726894
Zapísaný v OR OS Nitra, odd. Sro, vl. č. 13799/N
Č. účtu: 2928909106/1100
Vedený v: Tatra Banka, a.s., Nové Zámky

Čl. I. Preambula

Slovenská republika je vlastníkom nehnuteľného majetku, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto zmluvy. S poukazom na ust. § 1 zák. č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov s týmto nehnuteľným majetkom nakladá prostredníctvom správcu, ktorým je v tomto prípade Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Nových Zámkoch. Správca majetku štátu vykonáva právne úkony pri správe majetku štátu v mene štátu.

Čl. II. Predmet nájmu

2.1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú nebytové priestory v nehnuteľnosti, ktorá sa nachádza na ul. Slovenská č. 13 v Nových Zámkoch a je zapísaná na Okresnom úrade Nové

Zámky, katastrálny odbor, na LV č.6931 pre kat. územie Nové Zámky, obec Nové Zámky, ako stavba, kód druhu stavby 12, súpisné číslo 8354 stojaca na parc. reg. „C“ č.2733/5 , druh pozemku – zastavané plochy a nádvoría o výmere 1174 m².

212 kuchynka	16,58 m ²
213 WC ženy	5,65 m ²
216 WC muži	4,45 m ²
219 soc. miestnosť	28,70 m ²
226 kancelária	26,00 m ²
225 kancelária	25,21 m ²
224 kancelária	26,00 m ²
223 kancelária	19,73 m ²
221 chodby	78,89 m ²

2.2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory situované na 2. nadzemnom podlaží nehnuteľnosti špecifikovanej v bode 2.1. tejto zmluvy, **v celkovej výmere 231,21 m²** , pozostávajúce z príslušenstva – **chodby a sociálnych zariadení v celkovej výmere 134,27 m²** a **kancelárskych miestností v celkovej výmere 96,94 m²** .

2.3. Podľa zák. č. 278/1993 Z. z. je RÚVZ správcom predmetnej nehnuteľnosti a je oprávnený a povinný majetok štátu užívať na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti alebo v súvislosti s ním a nakladať s ním podľa tohto zákona, udržiavať ho v riadnom stave, využívať všetky právne prostriedky na jeho ochranu a dbať, aby nedošlo najmä k jeho poškodeniu, strate, zneužitiu alebo zmenšeniu.

2.4. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaných nebytových priestorov a tieto preberá do svojho užívania.

Čl. III. Účel nájmu

3.1. Nájomca bude užívať predmet nájmu na účely vykonávania administratívnych činností súvisiacich s jeho podnikateľskou činnosťou.

3.2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory len na také účely, ktoré nebudú v rozpore s účelom užívania ostatnej časti nehnuteľnosti prenajímateľa alebo ktoré tento účel nenarušia.

3.3. Prenajímateľ vyhlasuje, že predmet nájmu je podľa svojho stavebno-technického určenia vhodný pre účel nájmu uvedený v bode 3.1. tejto zmluvy.

Čl. IV. Doba nájmu, skončenie nájmu

4.1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú – **5 rokov**, s účinnosťou odo dňa nasledujúceho po dni zverejnenia tejto zmluvy o nájme v Centrálnom registri zmlúv. Zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií SR.

4.2. Nájomný vzťah končí uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

4.3. Pred uplynutím dohodnutej doby môžu zmluvné strany ukončiť nájomnú zmluvu výpoveďou z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zák. č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

4.4. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane.

4.5. Výpovedná lehota je tri mesiace. Začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane. Výpovednú lehotu je možné skrátiť alebo predĺžiť len dohodou zmluvných strán.

Čl. V. Nájomné, úhrada za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním nebytových priestorov, spôsob platby

5.1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného za prenajaté nebytové priestory v sume 40,00 EUR / m² / rok za kancelárske priestory a v sume 12,00 EUR / m² / rok za príslušenstvo – chodby, sociálne zariadenia, na základe výsledkov ponukového konania.

212 kuchynka	16,58 m ²
213 WC ženy	5,65 m ²
216 WC muži	4,45 m ²
219 sociálne. miestnosť	28,70 m ²
226 kancelária	26,00 m ²
225 kancelária	25,21 m ²
224 kancelária	26,00 m ²
223 kancelária	19,73 m ²
221 chodby	78,89 m ²

Spolu kancelárske priestory: 96,94 m²x40,00 € = 3877,60 €/rok

Spolu sociálne priestory: 134,27m² x 12,00 € = 1611,24 €/rok

Celkové nájomné za rok: 3877,60 + 1611,24 = 5488,84 €/rok

5.2. Nájomca bude ďalej platiť prenajímateľovi mesačne zálohové platby za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním prenajatých nebytových priestorov v zmysle rozpisu jednotlivých dodávaných služieb a výšky zálohových platieb, uvedených vo Výpočtovom liste, ktorý tvorí Prílohu č. 1 k tejto zmluve.

Nájomca súhlasí s úpravou zálohových platieb za plnenie poskytované v súvislosti s užívaním prenajatých nebytových priestorov v prípade, že príde k zmene cien médií. / el. energia, plyn, voda, stočné a pod./

5.3. Prenajímateľ je povinný vystaviť a doručiť nájomcovi mesačne faktúru – daňový doklad za nájomné a plnenia poskytované v súvislosti s užívaním prenajatých nebytových priestorov. Splatnosť každej faktúry je 14 dní odo dňa jej doručenia.

5.4. V prípade omeškania nájomcu s úhradou vystavenej a doručenej faktúry je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania, ktorý sa odvodzuje od základnej úrokovej sadzby /diskontnej sadzby/ Európskej centrálnej banky platnej k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu, podľa nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v aktuálnom znení, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

5.5. Ak môže nájomca užívať predmet nájmu iba obmedzene a to z dôvodu, že si prenajíateľ neplní riadne svoje povinnosti, má nájomca nárok na primeranú zľavu z nájomného. Nájomca je povinný o vzniku dôvodu na zľavu z nájomného vopred informovať prenajíateľa a to najneskôr do 10 dní odo dňa vzniku tohto dôvodu. Právo na zľavu z dohodnutej výšky nájomného musí byť uplatnené u prenajíateľa bez zbytočného odkladu. Toto právo nájomcu zanikne, ak nebude voči prenajíateľovi uplatnené do 6 mesiacov odo dňa vzniku skutočností zakladajúcich vznik nároku na zľavu z nájomného.

5.6. Správca majetku štátu je oprávnený zvýšiť dohodnuté nájomné v závislosti od rastu cien trhového nájomného, pretože majetok štátu je možno prenechať do užívania len za trhové nájomné.

5.7. V prípade, že počas trvania zmluvy dôjde k zmene kalkulovaných cien na základe zmien objektívnych vstupov, má prenajíateľ právo jednostranne upraviť cenu služieb v súlade so skutočnými nákladmi.

Čl. VI. Práva a povinnosti nájomcu

6.1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu len na účel určený v tejto zmluve, okrem prípadu, keď sa na zmene účelu užívania predmetu nájmu písomne dohodne s prenajíateľom. Nájomca je rovnako povinný kedykoľvek umožniť prenajíateľovi prístup do predmetu nájmu za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu na dohodnutý účel a riadnym spôsobom.

6.2. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajíateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je prenajíateľ povinný urobiť a umožniť mu vykonanie týchto opráv ako aj iných nevyhnutných opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Nájomca je povinný za týmto účelom umožniť prenajíateľovi alebo ním povereným tretím osobám odbornú prehliadku predmetu zmluvy z dôvodu kontroly stavu zariadení a príslušenstva predmetu zmluvy. Opravy spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu vykoná nájomca na svoje náklady.

6.3. Prípady technických porúch havarijného charakteru budú riešené medzi prenajíateľom a nájomcom individuálne, s prihliadnutím na zavinenie. Havárie, ktoré vznikli bez zavinenia nájomcu odstráni prenajíateľ na svoje náklady. Poruchou sa rozumie stav vybavenia priestorov, ktorý zvyšuje náklady na prevádzku, ohrozuje funkčnosť zariadenia alebo zdravie a život užívateľov a osoby prítomné v prenajatých priestoroch. Nájomca je povinný za týmto účelom umožniť prenajíateľovi alebo ním povereným tretím osobám odbornú prehliadku predmetu nájmu z dôvodu kontroly stavu zariadení a príslušenstva predmetu nájmu.

6.4. Nájomca je oprávnený umiestniť na vonkajšej fasáde nehnuteľnosti – stavby súp. č. 8354, v ktorej sa nachádzajú prenajaté nebytové priestory, prípadne na pozemku pred stavbou, reklamnú tabuľu s označením svojej prevádzky, na vlastné náklady a ponechať ju tam umiestnenú po dobu trvania nájomnej zmluvy. Umiestnenie a rozmery reklamnej tabule vykoná nájomca s predchádzajúcim súhlasom prenajíateľa.

6.5. Nájomca je za účelom užívania prenajatých nebytových priestorov oprávnený neobmedzene vstupovať do nehnuteľnosti – stavby súp. č. 8354, v ktorej sa nachádzajú prenajaté nebytové priestory, cez hlavný aj vedľajší vchod stavby. Toto oprávnenie majú aj všetci zamestnanci nájomcu a tretie osoby, s ktorými prichádza nájomca do obchodného kontaktu. Neobmedzený vstup sa vzťahuje na pracovný aj mimopracovný čas nájomcu, sviatky, aj dni pracovného pokoja.

- 6.6.** Nájomca je povinný zabezpečiť počas celej doby trvania nájmu riadne upratovanie predmetu nájmu na vlastné náklady sám alebo prostredníctvom tretej osoby.
- 6.7.** Nájomca je povinný v predmete nájmu zabezpečiť splnenie všetkých požiadaviek vyplývajúcich zo všeobecne záväzných predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany a na svoje náklady a zodpovednosť zabezpečovať plnenie týchto povinností počas celej doby nájmu. Rovnako je nájomca povinný zabezpečiť v predmete nájmu dodržiavanie všetkých opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia tretích osôb, ktoré sa počas doby nájmu budú v predmete nájmu zdržiavať.
- 6.8.** Nájomca sa zaväzuje vykonať prípadné stavebné úpravy prenajatých nebytových priestorov len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa, a to na vlastné náklady. Rozsah plánovaných stavebných úprav predloží nájomca prenajímateľovi na vyjadrenie pred zahájením prác.
- 6.9.** Stavebné úpravy vykonané nájomcom sa po skončení nájmu stávajú vlastníctvom prenajímateľa.
- 6.10.** Po ukončení nájmu odovzdá nájomca prenajímateľovi prenajaté nebytové priestory v stave po vykonaných stavebných úpravách, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
- 6.11.** Nájomca je oprávnený v prenajatých nebytových priestoroch vykonať na vlastné náklady kabeľáž pre telefónnu a internetovú sieť.
- 6.12.** Za škodu spôsobenú v prenajatých nebytových priestoroch a na zariadeniach zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca sa zaväzuje nahradiť škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu nad rámec obvyklého opotrebovania.

Článok VII. Povinnosti prenajímateľa.

- 7.1.** Prenajímateľ je povinný po celú dobu trvania nájmu zabezpečovať prevádzkyschopnosť prenajímaných priestorov.
- 7.2.** Prenajímateľ je povinný po celú dobu trvania nájmu riadne zabezpečovať dodávku elektrickej energie, tepla a teplej úžitkovej vody, studenej vody, odvoz odpadu a funkčnosť výťahu. Prenajímateľ sa zaväzuje udržiavať v prenajatých nebytových priestoroch počas vykurovacej sezóny pokojovú teplotu cca 22 st. C.
- 7.3.** Prenajímateľ je povinný zabezpečiť zimnú údržbu prístupových chodníkov.
- 7.4.** Prenajímateľ je povinný spolupracovať s nájomcom pri zabezpečovaní odôvodnených opráv a údržby prenajímaných priestorov.
- 7.5.** Kľúče od hlavných aj vedľajších vchodových dverí budú predmetom osobitnej dohody – ako prílohy k tejto zmluve. V prípade výmeny zámkov oznámi prenajímateľ túto skutočnosť bez zbytočného odkladu nájomcovi a odovzdá nové kľúče.
- 7.6.** Prenajímateľ súhlasí a umožní nájomcovi vykonanie stavebných úprav a opráv prenajatých nebytových priestorov vo vopred odsúhlasenom rozsahu.
- 7.7.** Prenajímateľ s nájomcom spíše pri odovzdávaní prenajatých priestorov do užívania nájomcovi odovzdávací protokol s popisom stavu prenajatých priestorov a s predbežným popisom nevyhnutných rekonštrukčných úprav a opráv.

7.8. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi, všetkým zamestnancom nájomcu ako aj tretím osobám, s ktorými prichádza nájomca do obchodného kontaktu, neobmedzený vstup do nehnuteľnosti – stavby, súp. č. 8354, v ktorej sa nachádzajú prenajaté nebytové priestory, cez hlavný aj vedľajší vchod stavby. Neobmedzený vstup sa vzťahuje na pracovný aj mimopracovný čas nájomcu, sviatky, aj dni pracovného pokoja.

Čl. VIII. Podnájom

8.1. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory alebo ich časť do nájmu, prenájmu alebo výpožičky. V prípade, že nájomca prenechá predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, predmetná zmluva je neplatná.

Čl. IX. Záverečné ustanovenia

9.1. Táto zmluva sa vyhotovuje písomne. Akékoľvek zmeny alebo doplnky k nej je možné robiť len formou písomných a očíslovaných dodatkov podpísaných oprávnenými zástupcami oboch účastníkov.

9.2.Prípadná neplatnosť niektorej časti zmluvy nemá vplyv na platnosť a účinnosť ostatných dojednaní. V prípade, že je niektorá časť zmluvy neplatnou alebo sa neplatnou stane neskôr, použije sa na úpravu vzťahov zmluvných strán zákonná úprava, ktorá je svojou povahou najbližšia úmyslu, sledovanému stranami pri uzatváraní zmluvy.

9.3.Účastníci prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu túto podpisujú ako prejav svojej slobodnej, vážnej a určitej vôle.

9.4.Účastníci vyhlasujú, že sú si vedomí všetkých následkov vyplývajúcich z tejto zmluvy, že sú oprávnení s predmetom zmluvy nakladať, ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená a že im nie sú známe okolnosti, ktoré by im bránili platne uzavrieť túto zmluvu. V prípade, že taká okolnosť existuje zodpovedajú za škodu, ktorá vznikne účastníkovi tejto zmluvy na základe tohto vyhlásenia.

9.5. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z ktorých dve obdrží prenajímateľ, jeden nájomca a jedno vyhotovenie bude predložené Ministerstvu financií SR.

V Nových Zámkoch, dňa 18.7.2016

Prenajímateľ: MUDr.Milan Krkoška, MPH
vedúci služobného úradu

.....
podpis a pečiatka

Nájomca: Dana Guštarová
konateľka

.....
podpis a pečiatka

Výpočtový list k nájomnej zmluve č.1/2016 pre PolyStar, s.r.

Zoznam prenajímaných miestností a výpočet nájmu:

212 kuchynka	16,58 m ²
213 WC ženy	5,65 m ²
216 WC muži	4,45 m ²
219 sociálne. miestnosť	28,70 m ²
226 kancelária	26,00 m ²
225 kancelária	25,21 m ²
224 kancelária	26,00 m ²
223 kancelária	19,73 m ²
221 chodby	78,89 m ²

Spolu kancelárske priestory: 96,94 m²x40,00 € = 3877,60 €/rok, 3877,60 €/rok :12 = 323,13 €/mesiac

Spolu sociálne priestory: 134,27m² x 12,00 € = 1611,24 €/rok, 1611,24 €/rok : 12 = 134,27€/mesiac

Celkové nájomné za rok: 323,13 €/mesiac + 134,27€/mesiac = **457,4 €/mesiac**

Mesačné nájomné: 457,4 €/mesiac

Kúrenie:

Spotreba plynu v roku 2015: 26 698,05 m³ =12 852,03 €: 2208m² = 5,82 €/m²/rok

Vykurovaná plocha spolu: 231,21m²

231,21 m² x 5,8 €/m²/rok = 1341,01 €/rok : 12 = 111,75 €/mesiac

Platba za kúrenie: 111,75 €/mesiac

Spotreba vody a stočné:

vstupné údaje:

počet zamestnancov: 6

celková plocha: 231m²

ročná spotreba vody na osobu (vyhl.č.209/2013 Z.z.): 16,5 m³/rok,

z toho 1/3 je teplá voda 5,5 m³/rok/osoba a studená voda je 11,00 m³/rok/osoba

studená voda:

ročná spotreba na 6 osôb: 16,5 x 6 = 99m³/rok, z toho 1/3 je teplá voda t.j. 33 m³/rok a studená voda 66m³/rok

studená voda: 66m³ x1,2962 €/m³=85,55 €/rok/6osôb

85,55 €/rok : 12 = 7,13 €/mesiac

teplá voda: 33m³ x7,75 €/m³=255,75 €/rok/6 osôb

255,75 €/rok : 12=21,31 €/mesiac

Spolu vodné: 7,13+ 21,31 = 28,44 €/mesiac/6 osôb

Odvádzanie dažďovej vody:

Prenajatá plocha : 231,21 m²

Spotreba vody: 99m³/rok/6 osôb

231m² x 0,5061 m³/m²(množstvo zrážok za rok 2015) x 0,9(koeficient spádu) =

105,22m³/rok

Výpočet stočného:

(99 m³/rok +105,22 m³/rok) x 1,0246 €/m³ = 209,24 €/rok.12=17,44 €/mesiac

Spolu vodné a stočné: vodné 28,44 €/mesiac +17,44 €/mesiac=45,88 €/mesiac

Daň zo stavieb:

231,21 m² x 0,5 €/rok : 12 = 9,63 €/mesiac

Spotreba elektrickej energie:

Spotrebu elektrickej energie prenajímateľ neúčtuje.

Prenajímaný priestor má samostatné hodiny na spotrebu elektriny a nájomca hradí spotrebu elektrickej energie priamo dodávateľovi.

Spolu náklady za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním prenajatých nebytových priestorov RÚVZ:

Kúrenie: 111,75 €/mesiac

Spolu vodné, teplá voda a stočné: 45,88 €/mesiac

Daň zo stavieb: 9,63 €/mesiac

Spolu: 167,26 €/mesiac

Nájomné + náklady/ mesiac : 457,4 €/mesiac + 167,26 €/mesiac = 624,66 €/mesiac