

Nájomná zmluva č. 1/2020
uzatvorená v zmysle zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Článok I.

Zmluvné strany

Prenajíateľ: Slovenská republika
Regionálna veterinárna a potravinová správa Poprad
Partizánska 83, 058 01 Poprad

Právna forma: rozpočtová organizácia

IČO: 36165832

Peňažný ústav: Štátna pokladnica

Bankové spojenie pre nájomné:

IBAN: SK68 8180 0000 0070 0007 5055

Bankové spojenie pre prevádzkové náklady:

IBAN: SK17 8180 0000 0070 0007 5100

Zastúpená: MVDr. JUDr. Petrom Žoldošom, PhD., riaditeľom

(ďalej len „prenajíateľ“)

Nájomca: Slovenský rybársky zväz – Miestna organizácia Levoča
Námestie Štefana Kluberta 6
054 01 Levoča

Právna forma: organizačná jednotka občianskeho združenia

IČO: 001782090712

Peňažný ústav: Slovenská sporiteľňa, a.s.

IBAN: SK61 0900 0000 0001 0138 4760

Zastúpená: Ing. Štefan Zuščák, predseda miestnej organizácie

(ďalej len „nájomca“)

Článok II.

Predmet a účel nájmu

1. Regionálna veterinárna a potravinová správa Poprad ako podielový spoluvlastník nehnuteľnosti evidovanej na liste vlastníctva č. 4308, k. ú. Levoča, má s Ministerstvom vnútra Slovenskej republiky uzatvorenú Zmluvu o spoločnej správe budovy v zmysle ust. § 51 Občianskeho zákonníka a v súlade s ust. § 4 zák. č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov zo dňa 09.11.2006, Dodatok č. 1 k Zmluve o spoločnej správe budovy zo dňa 21.07.2015, Dodatok č. 2 k Zmluve o spoločnej správe budovy zo dňa 28.02.2019 a Dodatok č. 3 k Zmluve o spoločnej správe budovy zo dňa 31.08.2020.

2. Regionálna veterinárna a potravinová správa Poprad je na základe listu vlastníctva č. 4308 podielovým správcom nehnuteľnosti vo vlastníctve SR v podiele 354/1000 - budovy súpisné č. 1839, postavenej na parcele č. 1537/2, na ul. Michala Hlaváčka 31, k. ú. Levoča.
Prenajímateľ prenecháva do nájmu nebytové priestory na ul. Michala Hlaváčka 31, evidované na liste vlastníctva č. 4308, k. ú. Levoča, súpisné č. 1839, parcelné číslo 1537/2, o podlahovej ploche 25,53 m².
3. Predmetom tejto zmluvy, podľa bodu 2 článku II tejto zmluvy, je prenájom nebytových priestorov pozostávajúcich z miestností: č.1 – o výmere 6,93 m², č. 2 – o výmere 16,12 m², č. 3 – o výmere 2,48 m².
4. Prenajímateľ prenájíma nájomcovi nebytové priestory uvedené v bode 3) za účelom vytvorenia kancelárskych priestorov.

Článok III.

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 5 rokov, ktorá začína plynúť odo dňa účinnosti zmluvy, tzn. 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. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.
2. Nájom nebytových priestorov 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 nájomcu z registra občianskych združení.
3. 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 tretím osobám,
 - f) nájomca napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi hrozí alebo vzniká škoda,
 - g) nájomca vykoná zmeny na predmete nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - h) nájomca nebude rešpektovať zvýšenie nájomného podľa čl. IV ods. 4) tejto zmluvy a zvýšenie úhrady za služby spojené s nájmom podľa čl. V ods.5) tejto zmluvy,
 - i) u prenajímateľa vznikne potreba využitia priestorov, ktoré sú predmetom nájmu na plnenie úloh v rámci predmetu jeho činnosti alebo v súvislosti s ním,

Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu o nájme nebytových priestorov pred uplynutím doby nájmu dojednanej v bode 1) tohto článku zmluvy, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - 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 ako k zmene vlastníka nehnuteľnosti uvedenej v čl. II bod 1) tejto zmluvy, v ktorej sa predmet nájmu nachádza.

Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Článok IV.

Výška a úhrada nájomného

1. Výška nájomného v zmysle ponuky nájomcu a v zmysle článku 25 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Levoča je stanovená vo výške 10 eur/m²/rok – nájomné za nebytové priestory pre organizácie, ktoré poskytujú služby vo verejnom záujme, zabezpečujú verejnoprospešné ciele a pre občianske združenia a neziskové organizácie, čo predstavuje **255,30 eur/rok**. Celkové ročné nájomné je **255,30 eur, slovom: dvestopäťdesiatpäť 30/100 eur**.
2. Nájomca sa zaväzuje celkové ročné nájomné uvedené v bode 1 tohto článku uhrádzať v jednotlivých splátkach nasledovne:
 - za I. polrok vo výške 127,65 eur do 30.04.
 - za II. polrok vo výške 127,65 eur do 31.10.príslušného kalendárneho roka na účet prenajímateľa na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. 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 pripísaného 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. Výšku úroku z omeškania ustanovuje § 3 Nariadenia 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 vždy, keď sa zmení výška nájomného za užívanie rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite.

Článok V.

Výška a úhrada služieb spojených z nájmom

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca okrem nájomného uhradí zálohovo za služby spojené s nájmom, t. j. za spotrebu elektrickej energie, za dodávku zemného plynu na vykurovanie, za dodávku vody z verejného vodovodu a odvádzanie odpadových a povrchových vôd verejnou kanalizáciou,

poskytnuté počas doby nájmu a to vo výške **596,20 eur/rok**. Ročné zálohové prevádzkové náklady sú **596,20 eur, slovom: päťstodeväťdesiatšesť 20/100 eur**.

2. Nájomca sa zaväzuje celkové zálohové ročné prevádzkové náklady uvedené v bode 1 tohto článku uhrádzať v jednotlivých splátkach nasledovne:
 - za I. štvrťrok vo výške 149,05 eur do 28.02.
 - za II. štvrťrok vo výške 149,05 eur do 30.04.
 - za III. štvrťrok vo výške 149,05 eur do 31.07.
 - za IV. štvrťrok vo výške 149,05 eur do 31.10.príslušného kalendárneho roka na účet prenajímateľa na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
3. Za riadne a včas uhradené prevádzkové náklady sa považuje úhrada faktúry za prevádzkové náklady pripísanej 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. Výšku úroku z omeškania ustanovuje § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení kalendárneho roka a obdržaní faktúry za prevádzkové náklady od hlavného správcu: Slovenská republika – Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky, Centrum podpory Prešov, Pribinova 2, 812 72 Bratislava, IČO: 00151866, bude prenajímateľ tieto náklady fakturovať podielom podlahovej plochy predmetu nájmu k celkovej podlahovej ploche majetku. Nedoplatok sa nájomca zaväzuje uhradiť do dňa splatnosti vystavenej faktúry a preplatok sa prenajímateľ zaväzuje nájomcovi uhradiť do dátumu splatnosti vystaveného dobropisu.
5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo zvýšiť zálohy ročných prevádzkových nákladov spojených s nájmom nebytových priestorov, ak sa zvýšia ceny energií a ďalších vstupov.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave, s ktorým bol nájomca oboznámený pri obhliadkach. Prenajímateľ vyhotoví o prevzatí predmetu nájmu do užívania protokol v 2 vyhotoveniach, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.
2. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať v len rozsahu určenom touto nájomnou zmluvou a to tak, aby nedochádzalo k škodám a 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.
3. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním a 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, rámov, radiátorov, a i.). Opravami sa na účely tejto zmluvy rozumie odstránenie fyzického opotrebovania alebo poškodenia predmetu nájmu a jeho príslušenstva za účelom uvedenia do prevádzkyschopného stavu (napr. oprava a výmena vodovodných batérií, sifónu, odpadového a prepádového ventilu, výmena tesnenia na sanitárnom zariadení, oprava a výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek, ističov, elektrických zásuviek, osvetľovacích telies a ich jednotlivých súčastí, radiátorov, zámkov, podláh, okien, dverí, stien, obkladov a i.)
4. Prenajímateľ zabezpečuje na vlastné náklady opravy strechy, kotolne vrátane kotlov, bleskozvodov, komínov, vodovodných teplonosných, kanalizačných, elektrických plynových prípojok, a i..
5. Nájomca je povinný sa starať o predmet nájmu tak, aby sa zamedzilo vzniku akýchkoľvek škôd na predmete nájmu a zaväzuje sa uhradiť náklady na opravy uvedené v bode 4) tohto článku v prípade, že potreba týchto opráv bola spôsobená, resp. vyvolaná nájomcom.
6. Nájomca môže vykonávať stavebné úpravy len s písomným súhlasom prenajímateľa.

7. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený vykonávať potrebnú technickú kontrolu predmetu nájmu po dohode s nájomcom alebo v sprievode osoby nájomcom poverenej. Nájomca sa zaväzuje, že na požiadanie prenájomateľa za svojej prítomnosti, resp. prítomnosti ním poverenej osoby, umožní vstup do priestorov predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok dohodnutých v tejto zmluve.
8. Prenajímateľ súhlasí s primeraným označením prevádzky nájomcu, ktoré nájmu propaguje na budove, v ktorej sa predmet nájmu nachádza.
9. Nájomca je povinný bezodkladne písomne upovedomiť prenájomateľa o zmene svojej právnej subjektivity, adresy, zmene v osobe štatutárneho orgánu, bankového ústavu, čísla účtu, príp. o ďalších zmenách, ktoré majú vplyv na súčinnosť medzi zmluvnými stranami.
10. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie požiarnej ochrany v prenajatých priestoroch v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, za ich vybavenie požiarou technikou, za stav požiarnej prevencie, za spracovanie predpísanej požiarnej dokumentácie podľa Vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov a za vykonávanie preventívnych požiarnych prehliadok. Nájomca zodpovedá v zmysle zák. NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci za bezpečný výkon práce v prenajatých priestoroch a za bezpečné zdravotné prostredie, zabezpečenie CO v zmysle zákona NR SR č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov.
11. Nájomca berie na vedomie, že prenájomateľ nezodpovedá za hnutelný majetok nájomcu umiestnený v nebytových priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu, za jeho stratu, odcudzenie, poškodenie, resp. zničenie. Nájomca si poistí vlastný majetok na vlastné náklady.
12. Prenajímateľ ani nájomca nemôžu na predmet nájmu zriadiť záložné právo.
13. Nájomca je povinný odovzdať prenájomateľovi duplikát kľúčov od predmetu nájmu.
14. Prenajímateľ je povinný kľúče zapečatiť, bezpečne uložiť a oprávnený vstúpiť do prenajatých nebytových priestorov v neprítomnosti nájomcu iba v prípade živelných pohrôm a v prípadoch ohrozujúcich zdravie a životy ľudí.
15. Po ukončení nájmu je nájomca do 15 dní po ukončení nájmovej zmluvy povinný vrátiť prenájomateľovi vypratane nebytové priestory. Ak nájomca poruší povinnosť vypratať nebytový priestor riadne a včas, predmet nájmu môže prenájomateľ vypratať na náklady a zodpovednosť nájomcu. V takomto prípade prenájomateľ nenesie žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratávaných veciach.
16. Nájomca po skončení nájmu nemá nárok na náhradu vynaložených nákladov súvisiacich s prípadnými stavebnými úpravami (resp. opravami) nebytových priestorov v čase trvania nájmovej zmluvy.

Článok VII.

Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len so súhlasom oboch zmluvných strán formou číslovaných písomných dodatkov, ktoré budú tvoriť neoddeliteľnú súčasť zmluvy.
2. Na platnosť tejto zmluvy o nájme sa vyžaduje súhlas Ministerstva financií SR.
3. Účinnosť tejto zmluvy je podmienená zverejnením zmluvy o nájme v Centrálnom registri zmlúv.
4. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením tejto nájmovej zmluvy v jej plnom rozsahu vrátane príloh a dodatkov v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády SR.
5. Zmluva je vyhotovená v siedmych rovnopisoch, z ktorých nájomca dostane dva rovnopisy, prenájomateľ dva rovnopisy, jeden rovnopis je určený pre potreby Ministerstva financií SR, jeden rovnopis pre účely Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR a jeden rovnopis je určený pre potreby ŠVPS SR.

6. Zmluvné strany prehlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, že si zmluvu pred podpisom prečítali, s jej obsahom sa zoznámili a súhlasia s ním, čo potvrdzujú svojim podpisom.

V Poprade, dňa

V Levoči, dňa

.....
za prenajímateľa
MVDr. JUDr. Peter Žoldoš, PhD.
riaditeľ RVPS Poprad

.....
za nájomcu
Ing. Štefan Zuščák,
predseda miestnej organizácie SRZ