

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 1/2021

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:

Prenajímateľ:	Slovenská republika (ako vlastník) – Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Nových Zámkoch (ako správca)
Adresa sídla:	Slovenská 13, 940 30 Nové Zámky
Zastúpený:	MUDr. Juraj Benko, generálny tajomník služobného úradu
IČO:	17 336 121
DIČ:	2021530027
IČ DPH:	SK 2021530027
Číslo účtu (IBAN):	SK22 8180 0000 0070 0059 1826 v Štátnej pokladnici (príjmový účet) SK73 8180 0000 0070 0015 0334 v Štátnej pokladnici (výdavkový účet)
Nájomca:	PolyStar, s.r.o.
Adresa sídla:	Slovenská 13 A, 940 01 Nové Zámky
Zastúpený:	MUDr. Stanislav Starzyk, CSc., konateľ
IČO:	36 552 119
DIČ:	2021726894
IČ DPH:	SK 2021726894
Zapísaný:	v OR OS Nitra, odd. Sro, vložka č. 13799/N
Číslo účtu (IBAN):	SK86 1100 0000 0029 2890 9106 v Tatra Banke, a.s.

Článok 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.

Článok II. Predmet nájmu

2.1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú nebytové priestory vo východnej časti na 2. poschodí budovy Regionálneho úradu verejného zdravotníctva so sídlom v Nových Zámkoch - v nehnuteľnosti, ktorá sa nachádza na ul. Slovenská č. 13 v Nových Zámkoch a je zapísaná na katastrálnom odbore Okresného úradu Nové Zámky, na liste vlastníctva č. 6931 pre kat. územie Nové Zámky, obec Nové Zámky, ako stavba s názvom „OHES A ZVERINEC“, kód druhu stavby 12, súpisné číslo 8354, stojaca na parcele reg. „C“ č. 2733/5, druh pozemku – zastavané plochy a nádvorcia o výmere 1174 m².

Predmetom nájmu sú tieto miestnosti:

Č.	Názov miestnosti	Účel využitia	m2
223	Pracovňa / kancelária	pracovný	19,73
224	Pracovňa / kancelária	pracovný	26,00
225	Pracovňa / kancelária	pracovný	25,21
226	Pracovňa / kancelária	pracovný	26,00
227	Pracovňa / kancelária	pracovný	25,21
228	Pracovňa / kancelária	pracovný	26,00
229	Pracovňa / kancelária	pracovný	26,00
212	Denná miestnosť	sociálny	16,58
211A	Chodba	komunikácia	78,89
215	Upratovanie	sociálny	1,31
216	Toalety	sociálny	4,45
217	Predsieň - WC	sociálny	1,88
218	Umyváreň, sprchy	sociálny	5,18
219	Šatňa	sociálny	28,70
220	Predsieň do šatne	sociálny	3,13
	SPOLU - východná časť		314,27
	<i>V tom: pracovné priestory</i>		<i>174,15</i>
	<i>spoločné priestory</i>		<i>140,12</i>

- 2.2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory situované vo východnej časti na 2. poschodí nehnuteľnosti špecifikovanej v bode 2.1. tejto zmluvy, v celkovej výmere 314,27 m², pozostávajúce z pracovných (kancelárskych miestností) v celkovej výmere 174,15 m² a prislúšenstva a spoločných priestorov (chodby a sociálnych zariadení) v celkovej výmere 140,12 m².
- 2.3. Podľa zákona č. 278/1993 Z. z. je prenajímateľ 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.

Článok 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.

Článok IV.

Poskytovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu

- 4.1. Počas doby nájmu prenajímateľ poskytne nájomcovi nasledovné služby spojené s užívaním predmetu nájmu:
- dodávku teplej a studenej úžitkovej vody, odvod splaškových vôd (vodné, stočné),
 - odvod dažďových vôd zo strechy a spevnených plôch,
 - dodávku tepla (plynový kotol) prostredníctvom ústredného kúrenia (radiátormi),
 - revízie a údržbu vyhradených technických zariadení,
 - revízie a údržbu výťahu,
 - úhradu dane z nehnuteľnosti.
- 4.2. Prevádzkové náklady za služby podľa čl. IV. bod 4.1. budú zo strany prenajímateľa fakturované v zmysle Prílohy č. 1 k tejto zmluve – „Výpočtový list“.

Článok V.

Doba nájmu a skončenie nájmu

- 5.1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú – na päť rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy. Zmluva nadobúda účinnosť odo dňa nasledujúceho po dni zverejnenia tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov v Centrálnom registri zmlúv (www.crz.gov.sk).
- 5.2. Nájomný vzťah končí uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 5.3. Pred uplynutím dohodnutej doby môžu zmluvné strany ukončiť nájomnú zmluvu výpoveďou z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a ods. 3 zák. č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
- 5.4. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu môže prenajímateľ ukončiť nájomnú zmluvu výpoveďou okrem dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov aj z dôvodu osobitného zreteľa, t. j. v prípade, ak predmet prenájmu stratil počas doby nájmu pre prenajímateľa charakter dočasne prebytočného majetku štátu.
- 5.5. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane.
- 5.6. Výpovedná lehota je:
- z dôvodu uvedenom v bode 5.3. - tri mesiace,
 - z dôvodu uvedenom v bode 5.4. - dva mesiace
- a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane. Výpovednú lehotu je možné skrátiť alebo predĺžiť len písomnou dohodou zmluvných strán.

Článok VI.

Nájomné, úhrada za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním nebytových priestorov a spôsob platby

- 6.1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného za prenajaté nebytové priestory na základe výsledkov ponukového konania v sume:
- 44,00 € za 1 m² za rok za pracovné (kancelárske) priestory:
174,15 m² x 44,00 € = **7 662,60 € ročne**
 - 13,20 € za 1 m² za rok za spoločné priestory – chodby a sociálne zariadenia:
140,12 m² x 13,20 € = **1 849,58 € ročne**

Celkové nájomné za rok (spolu a) + b)) = 9 512,18 € ročne

- 6.2. Nájomca bude okrem nájomného podľa bodu 6.1. tohto článku 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, vodné, stočné a pod.).
- 6.3. Prenajímateľ je povinný vystaviť a doručiť nájomcovi faktúru za príslušný mesiac – daňový doklad za nájomné a za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním prenajatých nebytových priestorov. Splatnosť každej faktúry je 14 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
- 6.4. 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., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v aktuálnom znení.
- 6.5. Ak môže nájomca užívať predmet nájmu iba obmedzene z dôvodu, že si prenajímateľ neplní riadne svoje povinnosti, má nájomca nárok na primeranú zľavu z nájomného. Nájomca je povinný o vzniku dôvodu na zľavu z nájomného vopred informovať prenajímateľa najneskôr do 10 dní odo dňa vzniku tohto dôvodu. Právo na zľavu z dohodnutej výšky nájomného musí byť uplatnené u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Toto právo nájomcu zanikne, ak nebude voči prenajímateľovi uplatnené do 6 mesiacov odo dňa vzniku skutočností zakladajúcich vznik nároku na zľavu z nájomného.
- 6.6. V prípade, že počas trvania zmluvy dôjde k zmene kalkulovaných cien uvedených v bode 6.2. tohto článku na základe zmien objektívnych vstupov, má prenajímateľ právo jednostranne upraviť cenu služieb v súlade so skutočnými nákladmi. O uvedenej zmene bude prenajímateľ písomne informovať nájomcu formou zmeny Prílohy č. 1 k zmluve - „Výpočtového listu“.
- 6.7. Správca majetku štátu je oprávnený počas doby nájmu zvýšiť dohodnuté nájomné v závislosti od rastu cien trhového nájomného, pretože majetok štátu možno prenechať do užívania len za trhové nájomné.

Článok VII.

Práva a povinnosti nájomcu

- 7.1. 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 prenajímateľom. Nájomca je rovnako povinný kedykoľvek umožniť prenajímateľovi prístup do predmetu nájmu za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu na dohodnutý účel a riadnym spôsobom.
- 7.2. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je prenajímateľ 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 prenajímateľovi 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.
- 7.3. Prípady technických porúch havarijného charakteru budú riešené medzi prenajímateľom a nájomcom individuálne, s prihliadnutím na mieru zavinenia. Havárie, ktoré vznikli bez zavinenia nájomcu odstráni prenajímateľ 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 prenajímateľovi alebo ním povereným tretím osobám odbornú prehliadku predmetu nájmu z dôvodu kontroly stavu zariadení a príslušenstva predmetu nájmu.
- 7.4. Nájomca je oprávnený umiestniť na vonkajšej fasáde nehnuteľnosti (stavby so 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 prenajímateľa.

- 7.5. Nájomca je za účelom užívania prenajatých nebytových priestorov oprávnený neobmedzene vstupovať do nehnuteľnosti (stavby so 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.
- 7.6. Nájomca je povinný zabezpečiť počas celej doby trvania nájmu riadne upratovanie predmetu nájmu na vlastné náklady sám alebo prostredníctvom tretej osoby.
- 7.7. 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.
- 7.8. Nájomca je oprávnený vykonať prípadné stavebné úpravy prenajatých nebytových priestorov iba po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa, a to na vlastné náklady. Rozsah plánovaných stavebných úprav predloží nájomca prenajímateľovi na vyjadrenie a odsúhlasenie ešte pred zahájením prác.
- 7.9. Stavebné úpravy vykonané nájomcom sa po skončení nájmu stávajú vlastníctvom prenajímateľa.
- 7.10. Po ukončení nájmu odovzdá nájomca prenajímateľovi prenajaté nebytové priestory v stave po vykonaných stavebných úpravách, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
- 7.11. Nájomca je oprávnený v prenajatých nebytových priestoroch vykonať na vlastné náklady kabeľáž pre pripojenie na telefónnu a internetovú sieť.
- 7.12. 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 VIII. Povinnosti prenajímateľa

- 8.1. Prenajímateľ je povinný po celú dobu trvania nájmu zabezpečovať prevádzkyschopnosť prenajímaných priestorov.
- 8.2. 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.
- 8.3. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť zimnú údržbu prístupových chodníkov.
- 8.4. Prenajímateľ je povinný spolupracovať s nájomcom pri zabezpečovaní odôvodnených opráv a údržby prenajímaných priestorov.
- 8.5. Odovzdanie kľúčov od hlavných aj vedľajších vchodových dverí nájomcovi budú predmetom osobitnej dohody – prílohy k tejto zmluve. V prípade výmeny zámkov oznámi prenajímateľ túto skutočnosť bez zbytočného odkladu nájomcovi a odovzdá mu nové kľúče.
- 8.6. Prenajímateľ umožní nájomcovi vykonanie stavebných úprav a opráv prenajatých nebytových priestorov vo vopred odsúhlasenom rozsahu.
- 8.7. Prenajímateľ s nájomcom spíšu pri odovzdávaní prenajatých priestorov do užívania nájomcovi odovzdávací protokol s popisom stavu prenajatých priestorov a s predbežným popisom nevyhnutných rekonštrukčných úprav a opráv.
- 8.8. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi, všetkým zamestnancom nájomcu ako aj tretím osobám, s ktorými prichádza nájomca do obchodného kontaktu, neobmedzený vstup do nehnuteľnosti – stavby so 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.

Článok IX. Podnájom

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

Článok X. Záverečné ustanovenia

- 10.1. 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.
- 10.2. 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.
- 10.3. Účastníci prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu túto podpisujú ako prejav svojej slobodnej, vážnej a určitej vôle.
- 10.4. 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.
- 10.5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií Slovenskej republiky v súlade s ust. § 13 ods. 9 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa osobitného predpisu (zákon č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov).
- 10.6. 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 14.09.2021

Prenajímateľ: MUDr. Juraj Benko
generálny tajomník služobného úradu

.....
podpis a pečiatka

Nájomca: MUDr. Stanislav Starzyk, CSc.
konateľ

.....
podpis a pečiatka