

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 1/2011

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

Článok I. Zmluvné strany

Prenajíateľ: **Slovenská republika**
Regionálna veterinárna a potravinová správa Košice-mesto
Hlinkova 1/C, 040 01 Košice
zástupca: MVDr. Vladimír Šalitraš, CSc., riaditeľ RVPS
IČO: 31295169
DIČ: 2021436846
právna forma: rozpočtová organizácia
bankové spojenie: Štátna pokladnica
pre nájomné č. ú: 7000073738/8180
pre služby spojené s nájmom č. ú.:
7000073770/8180

Nájomca: **MUDr. Myroslava Majdaková**
súkromná zubná ambulancia
Hlinkova 1/C, 040 01 Košice
Licencia na vykonávanie súkromnej stomatologickej praxe č. 1259/05,
vydané Slovenskou komorou zubných lekárov SR, dňa 21.10.2005.
IČO: 35572108
DIČ: 1072749524
právna forma: živnostník
bankové spojenie: 2127578351/0200

Článok II. Predmet zmluvy

- 1) Prenajíateľ je správcom majetku štátu – budovy RVPS Košice-mesto, na ulici Hlinkova 1/C, evidovanej na liste vlastníctva č. 10626, katastrálne územie Košice-Sever, súpisné číslo 3027, parcelné číslo 5553/3. Celková zastavaná plocha je 445 m².
- 2) Predmetom zmluvy je prenájom nebytových priestorov v budove podľa bodu 1) tohto článku na I. poschodí, ide o miestnosti č. 109 (9,41 m²), 110 (5,91 m²), 111 (14,44 m²), 112 (1,96 m²) a ďalej nebytový priestor na prízemí, miestnosť č. 23 (dvere č. 32) o výmere 1,96 m²; t.j. v celkovej výmere 33,68 m².

3) Prenajíateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory uvedené v bode 2) za účelom zriadenia a prevádzkovania zubnej ambulancie.

Článok III. Doba nájmu

- 1) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 5 rokov, ktorá začína plynúť dňom platnosti tejto zmluvy. Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií Slovenskej republiky.
- 2) Nájom nebytového priestoru zaniká
 - a) kedykoľvek po dohode oboch zmluvných strán,
 - b) uplynutím doby, na ktorú bol nájom dohodnutý,
 - c) výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán, kde výpovedná lehota sú tri mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede,
 - d) uplynutím výpovednej lehoty,
 - e) zánikom predmetu nájmu,
 - f) smrťou nájomcu, ak nájomcom bola fyzická osoba.
- 3) Prenajíateľ 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 2 mesiace 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 prenajíateľa užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajíateľovi 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.
 - h) písomne oznámi nájomcovi, že sa skončila dočasná prebytočnosť časti majetku, ktorý je predmetom nájmu. Výpovedná lehota je tri mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Článok IV. Výška a úhrada nájomného

- 1) Výška nájomného v zmysle ponuky nájomcu v rámci osobitného ponukového konania je stanovená vo výške nájomného 33,20 €/m² ročne (slovom : tridsaťtri Eur a dvadsať centov) za nebytové priestory, čo pri prenajímanej ploche predstavuje celkom 1.118,20 €/ročne (slovom: jedentisícstoosemnaásť Eur a dvadsať centov).
- 2) Nájomca sa zaväzuje celkové ročné nájomné uvedené v bode 1) tohto článku zmluvy uhrádzať v jednotlivých splátkach nasledovne:

- za I. štvrt'rok kalendárneho roka vo výške 279,55 € do 15.2.,
- za II. štvrt'rok kalendárneho roka vo výške 279,55 € do 15.5.,
- za III. štvrt'rok kalendárneho roka vo výške 279,55 € do 15.8.,
- za IV. štvrt'rok kalendárneho roka vo výške 279,55 € do 15.11.

príslušného kalendárneho roka na účet prenajímateľa uvedený v článku I., variabilný symbol – číslo faktúry.

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 z omeškania. Výšku úroku z omeškania ustanovuje Nariadenie vlády SR č. 586/2008 Z. z., § 3, ods. 1 a ods. 2, ktorým sa mení a dopĺňa nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 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

- 1) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca okrem nájomného uhradí služby spojené s nájmom, t.j. za spotrebu elektrickej energie, za dodávku vody – vodné, stočné, za dodávku zemného plynu na vykurovanie, za zber, prepravu a zneškodňovanie komunálneho odpadu, za upratovanie spoločných priestorov, za zimnú údržbu komunikácií a nájomca bude prispievať na opravu a údržbu budovy.
- 2) Nájomca sa zaväzuje úhradu za služby spojené s nájmom, ktorých výška je dohodnutá v bode 4) tohto článku zmluvy a určená na kalkulačnom liste – príloha č. 1, uhrádzať na základe vystavených faktúr do 14. dňa po prevzatí faktúry na účet prenajímateľa uvedený v článku I., variabilný symbol – číslo faktúry.
Prenajímateľ je povinný minimálne 10 dní pred uplynutím dátumu splatnosti faktúry za služby spojené s nájmom písomne oznámiť nájomcovi prípadnú zmenu bankového ústavu a zmenu čísla účtu.
- 3) Za riadnu a včasnú úhradu za služby spojené s nájmom sa bude považovať, ak bude úhrada pripísaná na účet prenajímateľa do termínu stanoveného v bode 2) tohto článku zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou za služby spojené s nájmom, uhradí za každý deň omeškania úroky z omeškania. Výšku úroku z omeškania ustanovuje Nariadenie vlády SR č. 586/2008 Z. z., § 3, ods. 1 a ods. 2, ktorým sa mení a dopĺňa nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

- 4) Prenajíateľ a nájomca sa dohodli na úhrade platieb za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru a ktoré bude prenájíateľ zabezpečovať pre nájomcu a to:
- a. upratovanie spoločných priestorov – na základe priloženej kalkulácie – príloha č. 2, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť uvedenej zmluvy, ročne vo výške 130,12 € ročne, štvrťročne 32,53 €,
 - b. odvoz smetí – na základe došlej faktúry od dodávateľa v zmysle prílohy č. 1 k zmluve o nájme nebytových priestorov, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť uvedenej zmluvy,
 - c. čistenie chodníka v zimnom období – na základe priloženej kalkulácie (príloha č. 2), ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť uvedenej zmluvy, štvrťročne vo výške 22,41 €,
 - d. nájomca sa zaväzuje hradiť prenájíateľovi príspevok na opravu a údržbu budovy vo výške 11,62 € za 1 m² v sume 391,36 € ročne, t. j. 97,84 € štvrťročne, splatné v rovnakých termínoch ako nájomné.

Nájomca uhradí prenájíateľovi za médiá spojené s užívaním predmetu nájmu a to:

- e. odber plynu – zálohové platby na základe došlej faktúry od dodávateľa v zmysle prílohy č. 1 k zmluve o nájme nebytových priestorov, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť uvedenej zmluvy, uvedené zálohové platby budú vyúčtované na základe vyúčtovania dodávateľom plynu, ktoré sa vykonáva raz do roka,
 - f. vodné, stočné – na základe došlej faktúry od dodávateľa v zmysle prílohy č. 1 k zmluve o nájme nebytových priestorov, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť uvedenej zmluvy na účet prenájíateľa,
 - g. elektrická energia – na základe došlej faktúry od dodávateľa v zmysle prílohy č. 1 k zmluve o nájme nebytových priestorov, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť uvedenej zmluvy.
- 5) Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení kalendárneho roka a po obdržaní dodávateľských faktúr za služby spojené s užívaním predmetu nájmu prenájíateľ prepočíta skutočnú výšku služieb spojených s užívaním predmetu nájmu nájomcom. Rozdiel medzi zálohovými platbami dohodnutými v bode 4) tohto článku zmluvy a skutočnou výškou služieb spojených s užívaním predmetu nájmu vyúčtuje prenájíateľ nájomcovi prostredníctvom zúčtovacej faktúry. Nedoplatok sa nájomca zaväzuje uhradiť do 14 dní a preplatok sa prenájíateľ 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. Výšku úroku z omeškania ustanovuje Nariadenie vlády SR č. 586/2008 Z. z., § 3, ods. 1 a ods. 2, ktorým sa mení a dopĺňa nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 1) Prenajíateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory 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.

- 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 elektrickou, tepelnou energiou a vodou v prenajatých priestoroch.
- 3) Prenajíateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v užívateľskom stave.
- 4) 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. kotolne vrátane kotlov, regulačnej stanice plynu, expanzomatov, plynových zariadení, bleskozvodov, komínov, vodovodných teplonosných, kanalizačných, elektrických a plynových prípojok, a i.) zabezpečuje prenajíateľ na vlastné náklady.
- 5) Pokiaľ potreba opráv uvedených v bode 4) 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.
- 6) 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.
- 7) 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.
- 8) 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 prenajatého priestoru, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto zmluvy a prístup k veci, ktorá vyžaduje opravu.
- 9) Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, nadstavby, prístavby, rekonštrukcie, modernizácie, resp. iné technické zhodnotenie bez písomného súhlasu prenajíateľa.
- 10) Ak nájomca vykoná zmeny na predmete nájmu uvedené v bode 9) 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 9) tohto článku zmluvy hrozí prenajíateľovi na predmete nájmu značná škoda, je prenajíateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy.

- 11) 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 prenájomateľa za svojej prítomnosti, príp. za prítomnosti ním poverenej osoby umožní prenájomateľovi, resp. jeho splnomocnenému zástupcovi, vstup do priestorov predmetom nájmu, za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok dohodnutých v tejto zmluve.
- 12) Prenajímateľ súhlasí s primeraným označením prevádzky nájomcu, ktoré propaguje nájomcu, a to na budove, v ktorej sa predmet nájmu nachádza.
- 13) Nájomca je povinný bezodkladne písomne upovedomiť prenájomateľa 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.
- 14) Nájomca je povinný dodržiavať predpisy 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 prenájomateľovi na požiadanie prístup do prenajatých priestorov z dôvodu kontroly.
- 15) Nájomca berie na vedomie, že prenájomateľ nezodpovedá za hnutel'ný majetok nájomcu umiestnený v nebytových priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu, za jeho stratu, odcudzenie, poškodenie, resp. zničenie. Nájomca si preto má hnutel'ný majetok poistiť na vlastné náklady.
- 16) 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.
- 17) Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu.
- 18) Nájomca ani prenájomateľ nemôžu na predmet nájmu zriadiť záložné právo.
- 19) Nájomca je povinný odovzdať prenájomateľovi 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.
- 20) Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi kľúče od vchodu do budovy uvedenej v čl. II bod 1) zmluvy a od brány vedúcej do areálu prenájomateľa. Nájomca je povinný po pracovnej dobe uzamykať vchod do budovy a zabezpečiť bezpečnostným systémom, v ktorej má prenajaté nebytové priestory a brány vedúce do areálu prenájomateľa uvedeného v článku II. bod 1).
- 21) Po skončení nájmu vráti nájomca predmet nájmu prenájomateľovi 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 prenájomateľovi predmet nájmu v zhoršenom stave, zodpovedá prenájomateľovi 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 zabezpečiť kontrolu elektrických rozvodov, bleskozvodov a povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších zmien a doplnení.
- 25) Upratovanie v prenajatých priestoroch si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
- 26) Po ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť do 5 kalendárnych dní po ukončení zmluvy prenajaté priestory prenajímateľovi v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
- 27) Za zabezpečenie ochrany pred požiarmi v zmysle zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších zmien a predpisov, zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v zmysle zákona č. 124/2006 Z.z. o BOZP a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších zmien a predpisov a zabezpečenie CO v zmysle zákona č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších zmien a predpisov zodpovedá nájomca s výnimkou zabezpečenia ochrany pred požiarmi spoločných priestorov, ktoré zabezpečuje prenajímateľ.
- 28) Nájomca je povinný upozorniť prenajímateľa na svoj úmysel vykonávať práce alebo organizovať podujatia, pri ktorých by mohli byť ohrození aj ostatní nájomníci alebo zamestnanci prenajímateľa. V takomto prípade je nájomca povinný oboznámiť prenajímateľa o možných rizikách, opatreniach na ich odstránenie a pokynoch na zaistenie BOZP alebo ochrany pred požiarmi ešte pred začatím predmetných prác.

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 nadobúda účinnosť 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. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony. Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona č. 211/200 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Zmluvné strany vyslovene súhlasia so zverejnením zmluvy v jej plnom rozsahu vrátane príloh a dodatkov v centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády SR.
- 4) Zmluva je vyhotovená na ôsmich stranách, v šiestich rovnopisoch, z ktorých nájomca dostane dva rovnopisy, prenajímateľ dva rovnopisy, jeden rovnopis je určený pre potreby MPRV SR a jeden rovnopis pre potreby MF SR.

5) Zmluva bola pred podpisom účastníkmi prečítaná, nimi porozumená a na znak súhlasu vlastnoručne podpísaná.

V Košiciach dňa 21. 03. 2011

.....
za prenajímateľa
MVDr. Vladimír Šalitraš, CSc.
riaditeľ

.....
za nájomcu