

# Nájomná zmluva č. 2/2013 o prenájme nebytových priestorov

*Uzatvorená podľa §13 zák.č.278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, zákona č 116/1990 Z.z. o nájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov medzi týmito zmluvnými stranami:*

## Článok

### Zmluvné strany

#### 1.Prenajíateľ:

Názov: SR- Inštitút vzdelávania veterinárnych lekárov  
Sídlo: Cesta pod Hradovou 13/a  
Zastúpený: MVDr. Jozef Pokorný

IČO: 00493546  
DIČ: 2020752734  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica  
Č. účtu: 7000151337/8180

Telefón: 055/7969111  
Fax: 055/7969166  
(ďalej len „prenajíateľ“)

#### Nájomca:

Názov: KaPM, s.r.o.  
Sídlo: Helsinská 1, 040 13 Košice  
Zastúpená: Ladislav Dudáš, konateľ  
IČO: 36203505  
DIČ: 2020053365  
IČ DPH: SK2020053365  
Bankové spojenie: UniCredit Bank, a.s.  
Číslo účtu: 6616203006/1111  
Telefón: 0905750479  
Zapísaný v registri: OR OS Košice, I., oddiel: Sro, vložka číslo 12148/V  
(ďalej len „nájomca“)

## Článok II.

### Predmet a účel zmluvy

*1.Predmetom nájmu sú nebytové priestory v administratívnej budove IVVL na ul. Cesta pod Hradovou 13/A, súp.č.810, Košice, evidovanej na LV č. 11065 stojacej na parcele č.7085/3 - zastavané plochy*

a nádvoría, katastrálne územie Severné mesto, v spoluvlastníkom podiele 1/1, ku ktorej prenajímateľ vykonáva správu majetku štátu.

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory na 1. poschodí budovy a to kanceláriu č. 210 o celkovej výmere 24,7m<sup>2</sup>.

3. Účelom tejto zmluvy je prenechanie nebytových priestorov – kancelárskych priestorov do nájmu nájomcovi na administratívne účely spojené s jeho činnosťou.

### **Článok III.**

#### **Doba nájmu a spôsob jeho skončenia**

1. Najomná zmluva sa uzatvára na dobu päť rokov.

2. Najomnú zmluvu je možné ukončiť z týchto dôvodov:

a) písomnou dohodou zmluvných strán.

b) písomným oznámením prenajímateľa nájomcovi, že skončila dočasná prebytočnosť majetku, prípadné časti majetku, ktorí je predmetom nájmu

c) prenajímateľ môže pred uplynutím doby nájmu vypovedať najomnú zmluvu z výpovedných dôvodov tak, ako sú ustanovené v §9 ods. 2 v zák.č.116/1990 Zb. o nájme a prenájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

d) nájomca môže pred uplynutím doby nájmu vypovedať najomnú zmluvu z výpovedných dôvodov tak, ako sú ustanovené v § 9 ods. 3 v zák.č.116/1990 Zb. o nájme a prenájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

e) uplynutím doby, na ktorú bola táto zmluva uzatvorená.

3. Výpovedná lehota je tri mesiace a počíta sa od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca bude predmet nájmu užívať v rozpore s účelom uvedeným v čl. II . bode 3.

5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo odstúpiť okamžite od tejto zmluvy podľa čl. V bod 7.,bod 8. tejto najomnej zmluvy.

6. Prenajímateľ môže vypovedať najomnú zmluvu písomnou výpoveďou tiež z dôvodu, že nájomca nepristúpil na úpravu výšky nájmu (čl.V. bod 5), úpravu výšky úhrad za prevádzkové náklady (čl.V. bod 3.) Výpovedná lehota je tri mesiace.

### **Článok IV.**

#### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1.Zmluvné strany vyhlasujú, že im je známy stav prenajímaných nebytových priestorov ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy.

2.Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.

3.Nájomca:

a) je povinný hradiť bežné opravy a obvyklé udržiavacie práce, ktorých potreba vznikne počas trvania zmluvného vzťahu, ako aj náklady spôsobené neprimeraným užívaním nebytových priestorov,

b)je povinný oznamovať prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má realizovať prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie,

c)pri nesplnení povinností podľa písm. a/ a b/ tejto zmluvy nájomca zodpovedá za škodu, ktorá týmto nesplnením vznikla,

d)nesmie vykonať stavebné úpravy, rekonštrukcie, modernizácie, resp. iné technické zhodnotenie bez písomného súhlasu prenajímateľa. ,stavebné úpravy, rekonštrukcie, modernizácie, resp. iné technické zhodnotenie vyplývajúce z účelu prenajatých priestorov realizovať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa ,príslušného stavebného úradu a dotknutých inštitúcií. Technickú dokumentáciu a schvaľovacie konania potrebné pre realizáciu prípadných úprav si zabezpečuje nájomca na svoje náklady s tým, že prenajímateľ zaujme definitívne stanovisko k úpravám až po predložení schváleného projektu nájomcom. Financovanie úprav si zabezpečuje nájomca na vlastné náklady bez kompenzácie na nájomnom. Po realizácii úprav predloží nájomca prenajímateľovi projekt skutočného vykonania úprav. Zrealizované stavebné úpravy sa po skončení nájmu stávajú majetkom prenajímateľa bez povinnosti prenajímateľa uhradiť nájomcovi finančné prostriedky, ktoré na ich realizáciu vynaložil,

e)je oprávnený umiestniť do prenajatých nebytových priestorov vlastné vybavenie, nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nezodpovedá za hnuťelný majetok nájomcu umiestnený v nebytových priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu, za jeho stratu, odcudzenie, poškodenie, resp. zničenie. Nájomca si preto musí hnuťelný majetok poistiť na vlastné náklady.

f)nie je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť prenechať do nájmu, podnájmu, výpožičky pre tretie osoby, takáto zmluva je neplatná,

g)zodpovedá prenajímateľovi za všetky škody, ktoré vzniknú v prenajatých nebytových priestoroch, alebo na inom majetku spoločne užívanom v súvislosti s jeho činnosťou,

h)vráti prenajímateľovi napr. nasledujúci deň po ukončení zmluvného vzťahu predmet tejto zmluvy v takom stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie , a to písomným protokolom vyhotoveným v dvoch rovnopisoch, ktorý podpíšu obe zmluvné strany .Ak nájomca poruší povinnosť vypratať predmet nájmu riadne a včas, predmet nájmu môže vypratať prenajímateľ na náklady a zodpovednosť nájomcu

i)nesmie na prenajatú nehnuteľnosť zriadiť záložné práva alebo tento majetok inak zaťažiť,

j)sa zaväzuje užívať nebytové priestory iba na dohodnutý účel podľa čl.II.ods.3,

k)môže vec užívať len v dohodnutom rozsahu,

*l) zodpovedá za dodržiavanie požiarnej ochrany v predmete nájmu podľa zákona č.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, zodpovedá podľa zákona č.124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci za bezpečný výkon práce v predmete nájmu*

*4. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený vykonávať potrebnú technickú kontrolu predmetu nájmu po dohode s nájomcom alebo v sprievode nájomcom v poverenej osobe. Nájomca sa zaväzuje, žena požiadanie prenajímateľa za svojej prítomnosti, príp. za prítomnosti ním poverenej osoby umožní prenajímateľovi, resp. jeho splnomocnenému zástupcovi, vstup do priestorov predmetu nájmu, za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok dohodnutých v tejto zmluve.*

## **Článok V.**

### **Spôsob platenia nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním nebytových priestorov.**

- 1. Nájomné za užívanie nebytových priestorov vymedzených v čl. II. bod 1. sa stanovuje za prenajatú plochu 50,-€/m<sup>2</sup>/rok čo predstavuje 1235,-€ ročne. Nájomne bude uhrádzať nájomca v pravidelných mesačných splátkach po obdržaní faktúry a to vždy k 15. dňu daného mesiaca v sume 102,92 € na účet vedený v Štátnej pokladnici č. 7000151337/8180*
- 2. Prevádzkové náklady spojené s užívaním nebytových priestorov činia 22,- € /m<sup>2</sup>/ rok, t.j. v sume 543,40 € ročne (teplo, elektrická energia, vodne, stočné, zrážková voda, komunálny odpad, revízie a ostatne náklady na prevádzku budovy), a budú uhrádzané v pravidelných mesačných splátkach po obdržaní faktúry a to vždy k 15.dňu daného mesiaca v sume 45,28 € na účet vedený v Štátnej pokladnici č. 7000151337/8180*
- 3. Zmenu každej skutočnosti rozhodujúcej pre výpočet prevádzkových nákladov prenajímateľ oznámi písomne nájomcovi najneskôr do 3 pracovných dní od jej vzniku. Úpravou výšky platieb za prevádzkové náklady uskutočňuje prenajímateľ nájomcovi formou písomného oznámenia najneskôr do 3 pracovných dní od jej vzniku*
- 4. Ak nájomca nevykoná úhradu platieb za nájom a ostatné služby spojené s užívaním nebytových priestorov, ktoré sú predmetom tejto zmluvy v stanovenej lehote, je povinný zaplatiť úroky z omeškania. Výšku úroku z omeškania stanovuje § 3 nariadenia vlády SR č.87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov Prenajímateľ je povinný úrok z omeškania uhradiť spolu s omeškanou platbou. Za riadne a včas uhradene nájomné a služby spojené s nájmom sa považuje úhrada nájomného a služieb pripísaná na účet prenajímateľa v termínoch uvedených v čl. V bod 1. a v čl. V bod 2. tejto zmluvy.*
- 5. Výška nájomného podľa bodu 1.tohto článku bude počnúc rokom 2014 upravovaná každoročne k 1.marcu kalendárneho roka s prihliadnutím na výšku rastu indexu spotrebiteľských cien vyhlasovaného Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny*

rok. Úpravu výšky nájomného uskutočňuje prenajímateľ nájomcovi formou písomného oznámenia najneskôr do 3 dní od jej vzniku.

6. Omeškanie zmluvne dohodnutého termínu (čl. V. bod 1 zmluvy) úhrada nájomného presahujúce obdobie jedného mesiaca je podstatným porušením zmluvnej povinnosti, ktorá oprávňuje prenajímateľa odstúpiť od tejto zmluvy. Odstúpením od zmluvy sa táto zmluva zrušuje dňom , kedy došlo k doručeniu písomného odstúpenia. Odstúpenie od zmluvy sa považuje za doručené aj posledným dňom jeho uloženia ako doručenej a neprevzatej zásielke na pošte.
7. Omeškanie zmluvne dohodnutého termínu (čl. V: bod 2) úhrady služieb spojených s nájmom presahujúce obdobie 15 dni je podstatným porušením zmluvnej povinnosti, ktorá oprávňuje prenajímateľa odstúpiť od tejto zmluvy. Odstúpením od zmluvy sa táto zmluva zrušuje dňom, kedy došlo k doručeniu písomného odstúpenia. Odstúpenie od zmluvy sa považuje za doručené aj posledným dňom jeho uloženia ako doručenej a neprevzatej zásielke na pošte.

## Článok VI.

### Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií SR v zmysle § 13 ods. 10 zákona č 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády Slovenskej republiky 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.
2. Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5 a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácii) v znení neskorších predpisov.
3. Zmena dohodnutých podmienok v tejto zmluve sa môže vykonať len formou písomného dodatku, a to na základe dohody oboch zmluvných strán, alebo pokiaľ to vyplynie zo zmien všeobecne záväzných právnych predpisov.
4. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa posudzujú podľa zákona č 116/1990 Zb. o najme a podnájme nebytových priestorov.
5. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, pričom všetky majú platnosť originálu. Prenajímateľ obdrží dve vyhotovenia, nájomca dve vyhotovenia, Ministerstvo financií SR jedno vyhotovenie a Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR jedno vyhotovenie.

6. Zmluvne strany zhodne vyhlasujú, že súhlasia so zverejnením tejto zmluvy v zmysle platných právnych predpisov SR
7. Zmluvné strany súhlasné konštatujú, že si túto zmluvu dobre prečítali a na znak súhlasu s jeho obsahom ju dobrovoľne podpísali.

*Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha č.1: Kalkulačný list.*

V.....dňa.....

V.....dňa.....

*MVDr. Jozef Pokorný*

*prenajímateľ*

*Ing. Ladislav Dudáš, PhD.*

*nájomca*