

Zmluva č. 255/2014-240/MPRV SR o nájme nebytových priestorov
uzatvorená v zmysle zák. č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších
predpisov a Občianskeho zákonníka č. 40/1964 v znení neskorších predpisov

Článok I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Slovenská republika – Ministerstvo pôdohospodárstva a
rozvoja vidieka Slovenskej republiky
Sídlo: Dobrovičova 12, 812 66 Bratislava
Zastúpený: PaedDr. Anton Stredák, vedúci služobného úradu
IČO: 00156 621
DIČ: 2021291382
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
č. účtu: 7000081041/8180 – nájomné
IBAN: SK4881800000007000081041
č. účtu: 7000081105/8180 – prevádzkové náklady
IBAN: SK6681800000007000081105
/ďalej len „prenajímateľ“/

a

Nájomca: **Reklamné studio Kanala s.r.o.**
Sídlo: **Edelenyska 3, 048 01 Rožňava**
Zastúpený: Ivan Kanala, konateľ
IČO: 47592311
DIČ: 2023973006
Bankové spojenie: ČSOB, a.s., Rožňava, č. účtu: 4020069134/7500
IBAN: SK1575000000004020069134
/ďalej len „nájomca“/.

Článok II.

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov v administratívnej budove v Rožňave na Šafárikovej č. 71, ku ktorým prenajímateľ vykonáva správu majetku štátu v 1/1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory na v prístavbe na prízemí v celkovej výmere **60,17 m²**, a to:

- kanceláriu č. 8 v celkovej výmere 20,45 m²
- kanceláriu č. 9 v celkovej výmere 39,72 m².

Prenajímateľ je správcom majetku štátu vo vlastníctve Slovenskej republiky, administratívnej budovy so súpisným číslom 483, katastrálne územie Rožňava, evidovanej na LV č. 2981, evidovanej na parcele č. 1925/2 ako zastavané plochy a nádvoría.

2. Účelom tejto zmluvy je prenechanie nebytových priestorov do podnikateľského nájmu nájomcovi na administratívne účely.

Článok III. 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 a v tomto stave ich na svoje náklady udržiava a zabezpečuje riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov.
3. Nájomca:
 - a/ je povinný hradiť bežné opravy a obvyklé udržiavacie práce, ktorých potreba vznikne počas trvania tejto zmluvy, 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; pri nesplnení povinností podľa písm. a/ a b/ tejto zmluvy nájomca zodpovedá za škodu, ktorá týmto nesplnením vznikla,
 - c/ môže vykonávať stavebné práce v prenajatých nebytových priestoroch na svoje náklady len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa; tieto je však povinný odstrániť, ak si to bude žiadať prenajímateľ po skončení tejto zmluvy pred odovzdaním predmetu nájmu,
 - d/ zodpovedá za všetky povinnosti vyplývajúce z hygienických predpisov, predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, požiarnej ochrany, civilnej obrany obyvateľstva a ochrany životného prostredia,
 - e/ je oprávnený umiestniť v prenajatých nebytových priestoroch vlastné vybavenie,
 - f/ nie je oprávnený prenechať predmet tejto zmluvy do podnájmu, nájmu, výpožičky; ak nájomca prenechal majetok štátu do podnájmu, nájmu, výpožičky, je takáto zmluva 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 po ukončení tejto zmluvy predmet tejto zmluvy v takom stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie,
 - i/ nesmie na prenajatú nehnuteľnosť zriaďovať záložné práva alebo tento majetok inak zaťažovať,
 - j/ sa zaväzuje užívať nebytové priestory iba na dohodnutý účel podľa čl. II. ods. 2,
 - k/ môže vec užívať len v dohodnutom rozsahu,
 - l/ je povinný umožniť na požiadanie vstup prenajímateľovi alebo ním povereným osobám v súvislosti s technickou údržbou, úpravami alebo havarijnými situáciami súvisiacimi s predmetom nájmu.

Článok IV. Výška a splatnosť nájomného a ostatných nákladov a spôsob ich platenia

1. Sadzby nájomného za užívanie prenajatých nebytových priestorov sa stanovujú v zmysle zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a vyhlášky MF SR č. 87/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách a výška nájomného sa dohoduje taká, za akú sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenecháva porovnateľná nehnuteľnosť do nájmu.
2. Úhrada za nájom nebytových priestorov predstavuje **ročnú sumu vo výške 1 354,43 €, t. j. 22,51 €/m²/rok.**

3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať stanovenú výšku **nájomného v štvrt'ročných splátkach** vo výške **338,61 €** podľa predložených faktúr vystavených prenajímateľom v prospech účtu prenajímateľa – Štátna pokladnica č. účtu: 7000081041/8180 vždy k 15. dňu prvého mesiaca v príslušnom štvrtroku.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo každoročne prehodnotiť a upraviť výšku a spôsob úhrady nájomného na základe aktuálneho stavu cenovej ponuky nájomného v príslušnej lokalite. Výška nájomného bude stanovená na sumu nie nižšiu ako bola stanovená nájomcovi za predchádzajúci rok.
5. Zálohová úhrada za prevádzkové náklady predstavuje ročnú sumu vo výške **1 145,04 €**.
6. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať **štvrt'ročne zálohové platby vo výške 286,00 €** za prevádzkové náklady a služby spojené s užívaním nebytových priestorov, ktoré sú predmetom tejto zmluvy /plyn, el. energia, správa budovy, upratovanie, vodné, stočné/, podľa predložených faktúr vystavených prenajímateľom vždy k 15. dňu prvého mesiaca v príslušnom štvrtroku v prospech účtu prenajímateľa – Štátna pokladnica č. 7000081105/8180.
7. Prevádzkové náklady spojené s užívaním nebytových priestorov, ktoré sú predmetom tejto zmluvy, bude prenajímateľ fakturovať vypožičiavateľovi v pomere plochy prenajatých nebytových priestorov k celkovej ploche v správe prenajímateľa.
8. Ak nájomca nevykoná úhrady platieb za nájom a prevádzkové náklady spojené s užívaním nebytových priestorov, ktoré sú predmetom tejto zmluvy v stanovenej lehote, je povinný zaplatiť úroky z omeškania z dlžnej sumy. Výška úrokov z omeškania je o 5 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky /§ 17 ods. 1 zákona č. 659/2007 Z. z. o zavedení meny euro v Slovenskej republike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov/ platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu. Nájomca je povinný úrok z omeškania uhradiť spolu s omeškanou platbou.
9. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku a spôsob úhrady platieb za dodanú a spotrebovanú el. energiu, vodu, plyn, teplo a ostatné služby spojené s užívaním nebytových priestorov, ktoré sú predmetom tejto zmluvy s prihliadnutím na budúci možný vývoj rozhodujúcich skutočností majúcich vplyv na tieto otázky.

Článok V.

Doba trvania nájmu a spôsob jeho ukončenia

1. Zmluva o nájme nebytových priestorov sa uzatvára **na dobu určitú na 2 roky** odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.
2. Táto zmluva zaniká:
 - a/ uplynutím doby platnosti,
 - b/ písomným oznámením prenajímateľa nájomcovi, že skončila dočasná prebytočnosť majetku, prípadne časti majetku, ktorý je predmetom tejto zmluvy,
 - c/ písomnou dohodou zmluvných strán,
 - d/ výpoveďou bez uvedenia dôvodov, ktorú môže podať ktorákoľvek zo zmluvných strán; výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvého dňa kalendárneho mesiaca

nasledujúceho po jej doručení druhej zmluvnej strane,
e/ odstúpením podľa bodu 3. tohto článku.

3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť okamžite od tejto zmluvy pri závažnom porušení zmluvných podmienok zo strany nájomcu stanovených v čl. III. ods. 3 písm. f/, i/, j/,k/ a l/ a v čl. IV. ods. 3 a 6 tejto zmluvy.

Článok VI.

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií Slovenskej republiky a účinnosť dňom nasledujúcim po jej uverejnení v Centrálnom registri zmlúv vedeným Úradom vlády Slovenskej republiky.
2. Zmena dohodnutých podmienok tejto zmluvy 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.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú svoje spory riešiť predovšetkým vzájomnou dohodou, ak nedôjde k dohode môže sa ktorákoľvek zo zmluvných strán obrátiť s vecou na súd.
4. Neupravené vzťahy touto zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
5. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, pričom všetky majú platnosť originálu. Prenajímateľ dostane tri vyhotovenia, nájomca dve vyhotovenia a MF SR jedno vyhotovenie na archívne účely.
6. Zmluvné strany výslovne súhlasia so zverejnením zmluvy v jej plnom rozsahu vrátane príloh a dodatkov v centrálnom registri zmlúv vedeným Úradom vlády Slovenskej republiky
7. Zmluvné strany súhlasne konštatujú, že si túto zmluvu dobre prečítali a na znak súhlasu s jej obsahom ju dobrovoľne podpísali.

V Bratislave dňa 25.07.2014

V Rožňave dňa 09.07.2014

.....
prenajímateľ
PaedDr. Anton Stredák
vedúci služobného úradu

.....
nájomca
Reklamné studio Kanala s.r.o.
Ivan Kanala, konateľ