

**Zmluva o nájme nebytových priestorov č.53/2010
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových
priestorov v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 278/1993 Z. z.
o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zmluva“)**

**Čl. I.
Zmluvné strany**

Prenajímateľ: Slovenský pozemkový fond
Sídlo: Búdkova 36, 817 15 Bratislava
Zastúpený: Ing. Eva Šimková, generálna riaditeľka
Ing. Juraj Gál, námestník generálnej riaditeľky
IČO: 17 335 345
DIČ: 2021007021
IČ DPH: SK2021007021
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: 7000001638/8180
Zapísaný: v Obch. registri Okres. súdu Bratislava I., oddiel PO, vložka č. 35/B

/ďalej len „prenajímateľ“/

a

Nájomca: SR – Ústredný kontrolný a skúšobný ústav
poľnohospodársky v Bratislave
Sídlo: Matúšková 21, 833 16 Bratislava
Zastúpený: Ing. Anna Vitáriusová, riaditeľka ústavu
IČO: 00 156 582
DIČ: 2021023026
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: 7000077261/8180
Zriadený: Rozhodnutím Ministerstva земедельствa a výživy v Prahe č. II/4-1178/68/20
zo dňa 17.12.1968 a v znení Rozhodnutia Ministerstva pôdohospodárstva Slovenskej
republiky, Bratislava číslo 1246/2007 – 250, zo dňa 07.02.2007.

/ďalej len „nájomca“/

**Čl. II.
Predmet a účel nájmu**

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – administratívnej budovy súp. č. 948 na ulici Za hydrocentrálou č.6 v Nitre, zapísanej na liste vlastníctva č. 3264 Správy katastra v Nitre, kat. úz. Zobor, (ďalej len „nehnuteľnosť“).

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania časť nehnuteľnosti uvedenej v bode 1. tohto článku, o celkovej výmere **90,00 m²**, a to nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí administratívnej budovy, pozostávajúce z:

- kancelárie č. 17 o podlahovej ploche17,70 m²
- kancelária č. 18 o podlahovej ploche19,80 m²
- kancelária č.19 o podlahovej ploche18,50 m²
- alikvotnej časti spoločných a sociálnych priestorov o podlahovej ploche34,00 m²

(ďalej len „nebytové priestory“)

Účelom tejto zmluvy je poskytnúť nájomcovi nebytové priestory za účelom užívania kancelárií a spoločných priestorov v rámci činnosti, ktoré má nájomca vykonávať v zmysle rozhodnutia o jeho zriadení.

3. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté nebytové priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

Čl. III. Doba nájmu

Zmluva o nájme nebytových priestorov sa uzatvára na dobu určitú, a to do 30.11.2015

Čl. IV. Výška a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia

1. Za užívanie prenajatých nebytových priestorov a služieb s tým spojených bol na základe vzájomnej dohody oboch zmluvných strán dohodnutý ročný nájom za 1m² vo výške 33,50 EUR. Suma pozostáva z týchto čiastok:
 - a) nájom nebytových priestorov – 33,50 EUR/m²
 - b) náklady na dodávku tepla, elektriny, vodné, stočné a ostatné náklady– 133,20 EUR.
čo predstavuje **mesačné nájomné 384,45EUR**. Nájomné je stanovené dohodou zmluvných strán.
2. Dohodnuté nájomné bude nájomca poukazovať na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v mesačných splátkach vo výške **384,45EUR** v prospech účtu prenajímateľa č. účtu 7000001638/8180 vždy do 15-ho dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po príslušnom mesiaci. Nájomné sa považuje za uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa. Faktúra musí obsahovať náležitosti daňového dokladu podľa § 71 ods. 2 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. V prípade, ak doručená faktúra nebude obsahovať všetky náležitosti daňového dokladu, nájomca je oprávnený vrátiť faktúru prenajímateľovi na jej opravu alebo doplnenie. V tomto prípade začína plynúť nová lehota splatnosti faktúry po jej opätovnom doručení nájomcovi. Splatnosť faktúry je 30 dní od dátumu jej vystavenia.
3. Nájomca môže požiadať prenajímateľa o odpustenie alebo zľavu z nájomného z dôvodov uvedených v zákone č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a spôsobom tam uvedeným. Ak sa určí nižšie nájomné, je to dôvod na zmenu dojednaných podmienok zmluvy, ktorá sa vykoná dodatkom k tejto zmluve.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane s platbou nájomného do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške základnej úrokovej sadzby Európskej centrálnej banky (ECB) zvýšenej o 8 percentuálnych bodov, platnej k prvému dňu omeškania z dlžnej sumy za každý deň omeškania (§ 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka a § 3 ods. 1 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení nariadenia vlády č. 586/2008 Z. z.).
5. Zmluvné strany sa dohodli, že dôvodom na úpravu nájomného bude najmä pohyb cien a inflácia.

Čl. V. Podnájom

Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajatý majetok prenajímateľa alebo jeho časť do nájmu, podnájomu alebo výpožičky tretej osobe. Ak nájomca prenechal majetok prenajímateľa do nájmu, podnájomu alebo výpožičky je táto zmluva neplatná.

Čl. VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ sa zaväzuje nebytové priestory odovzdať nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že im je známy stav prenajatých priestorov ku dňu uzatvorenia zmluvy.
3. Prenajíateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom nebytových priestorov, najmä zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaným nebytových priestorov spojené.
4. Prenajíateľ má, v súlade so zákonom a bez obmedzenia činnosti nájomcu, právo vstúpiť do prenajatých priestorov za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy.
5. Prenajíateľ nezodpovedá nájomcovi za škody, ktoré mu v prenajatých priestoroch vznikli krádežou alebo ktoré vznikli zavinením samotného nájomcu.
6. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a spôsobom dohodnutým v zmluve, v súlade s prevádzkovým režimom, udržiavať ho v stave, ktorý zodpovedá povahe a účelu nájmu a po skončení nájmu ho vráti v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
7. Nájomca je povinný na svoje náklady udržiavať predmet nájmu v prevádzkyschopnom stave. Opravy spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu vykoná nájomca na vlastné náklady.
8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajíateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv. V prípade havárie, resp. jej hrozby je nájomca povinný okamžite umožniť prenajíateľovi prístup k zariadeniam /k rozvodom plynu, elektrine a pod/.
9. Nájomca na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť technických zariadení, protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov, BOZP a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
10. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať interné pokyny prenajíateľa týkajúce sa ochrany majetku. V prípade použitia náhradného kľúča je prenajíateľ povinný okamžite informovať nájomcu o jeho použití.
11. Poistenie vlastného majetku, ktorý nájomca má v prenajatých priestoroch môže si nájomca dať poistiť na vlastné náklady. V poistnej zmluve sa nájomca zabezpečí proti riziku vzniku škody na zariadení, vnesenom tovare, škody u osôb, ktoré sa v prenajatých priestoroch nachádzajú, nakoľko prenajíateľ nezodpovedá za tieto škody a z titulu ich poškodenia nenesie zodpovednosť.
12. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu ani jeho zhodnotenie nepoužije na zabezpečenie úveru, resp. pôžičky v bankovej alebo nebankovej inštitúcii.
13. Nájomca je povinný v prípade skončenia nájmu vrátiť prenajíateľovi prenajaté nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Čl. VII. Skončenie nájmu

1. Nájom dojednaný na dobu určitú sa skončí:
 - a) uplynutím času, na ktorý bol dojednaný
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán
 - c) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany

2. Vypovedať zmluvu písomnou výpoveďou je oprávnená ktorákoľvek zmluvná strana, a to aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je 3 mesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

Čl. VII. Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, riadia sa zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
2. Akékoľvek zmeny a doplnky zmluvy je možné uskutočniť iba písomnou formou, a to očíslovanými dodatkami podpísanými oprávnenými zástupcami zmluvných strán.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, text zmluvy je pre nich dostatočne určitý a zrozumiteľný, zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, nie za nápadne nevýhodných podmienok a bez nátlaku a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.
4. Zmluva je vyhotovená v 5 vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých prenajímateľ obdrží tri vyhotovenia a nájomca obdrží dve vyhotovenia.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky podľa § 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 podľa § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

Nájomca:

Prenajímateľ:

.....
Ing. Anna Vitáriusová
riaditeľka ústavu

.....
Ing. Eva Šimková
generálna riaditeľka

.....
Ing. Juraj Gál
námestník generálnej riaditeľky