

1. Prenajímateľ je správcom majetku štátu vo vlastníctve Slovenskej republiky, administratívnej budovy s prideleným súpisným číslom 483, zapísanej na LV č.2981,

evidovanej Okresným úradom Rožňava, katastrálnym odborom, okres Rožňava, obec Rožňava, katastrálne územie Rožňava stojacej na parcele č. 1925/2 evidovanej ako stavba postavená na zemskom povrchu.

2. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov v administratívnej budove v Rožňave na Šafárikovej ulici č. 71, ku ktorým prenajímateľ vykonáva správu majetku štátu. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu tieto nebytové priestory v celkovej výmere **40,98 m²** :

- kancelária č. 13 na II. poschodí v celkovej výmere 13,12 m²
- kancelária č. 14 na II. poschodí v celkovej výmere 14,76 m².
- kancelária č. 15/B na II. poschodí v celkovej výmere 13,10 m²

3. 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 čl. III. ods. 3 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,
- m/ nemá prednostné právo na kúpu tejto veci.

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. Dohodnuté nájomné nebytových priestorov predstavuje **ročnú sumu 1065,48 €, t.j. 26,00 €/m²/rok.**
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať stanovenú výšku nájomného v **štvrt'ročných** splátkach vo **výške 266,37 €** podľa predložených faktúr vystavených prenajímateľom v prospech účtu prenajímateľa – Štátna pokladnica, č. účtu: 7000081041/8180 vždy k 15. dňu prvého mesiaca v štvrt'roku.
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. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať štvrt'ročne zálohové platby vo výške **160,00 €** za dodanú a spotrebovanú el. energiu, vodu, teplo, užívanie spoločných priestorov a ostatné služby spojené s užívaním nebytových priestorov, ktoré sú predmetom tejto zmluvy podľa predložených faktúr vystavených prenajímateľom v prospech účtu prenajímateľa – Štátna pokladnica č. účtu: 7000081105/8180 vždy k 15. dňu
6. Vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov, ktoré sú predmetom tejto zmluvy, vykoná prenajímateľ raz ročne po obdržaní faktúr od dodávateľov. Na základe tohto vyúčtovania môže prenajímateľ upraviť výšku a spôsob úhrady zálohových platieb.
7. Zmenu každej skutočnosti rozhodujúcej pre výpočet prevádzkových nákladov je nájomca povinný oznámiť písomne prenajímateľovi najneskôr do 5 pracovných dní od jej vzniku.
8. Ak nájomca nevykoná úhrady platieb za nájom a dodanú a spotrebovanú el. energiu, vodu, teplo, užívanie spoločných priestorov 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 ustanovuje § 3 ods. 1 a ods. 2 nariadenia vlády SR č. 586/2008 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa nariadenie vlády SR č.

87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca je povinný úrok z omeškania uhradiť do 14 dní a to spolu s omeškanou platbou.

9. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku a spôsob úhrady zálohových platieb za dodanú a spotrebovanú el. energiu, vodu, 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 5 rokov** odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.
2. Túto zmluvu je možné skončiť z týchto dôvodov:
 - a/ dohodou zmluvných strán – dňom podpísania takejto dohody,
 - b/ dňom písomného oznámenia prenajímateľa nájomcovi, že skončila dočasná prebytočnosť majetku, prípadne časti majetku, ktorý je predmetom tejto zmluvy,
 - c/ z iných dôvodov ustanovených zákonom dňom písomného oznámenia prenajímateľa nájomcovi, že nastali takéto zákonné dôvody,
 - d/ uplynutím doby, na ktorú bola táto zmluva uzatvorená,
 - e/ 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.
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/ a j/ a v čl. IV. ods. 3 a 5 tejto zmluvy.

Článok VI.

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií Slovenskej republiky (ďalej len „MF SR“) a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej uverejnenia 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. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov zákona č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ostatnými všeobecne záväznými predpismi Slovenskej republiky

5. Zmluvné strany výslovne súhlasia so zverejnením zmluvy v jej plnom rozsahu vrátane príloh a dodatkov v centrálnom registri zmlúv vedeným Úradom vlády Slovenskej republiky.
6. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, pričom všetky majú platnosť originálu. Prenajímateľ obdrží tri vyhotovenia, nájomca dve vyhotovenia a MF SR jedno vyhotovenie.
7. Zmluvné strany súhlasne konštatujú, že si túto zmluvu dobre prečítali a na znak súhlasu s jej obsahom ju dobrovoľne podpísali.

V Bratislave dňa

V Rožňave dňa

.....
prenajímateľ
PaedDr. Anton Stredák
vedúci služobného úradu
Ministerstvo pôdohospodárstva
a rozvoja vidieka Slovenskej republiky

.....
nájomca
TEXO BUILD SLOVAKIA s.r.o.
Ing. Karol Kováč, konateľ