

ZMLUVA O NÁJME č. 28/2016/AIN

uzavretá na základe § 720 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov,
v zmysle Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších zmien a doplnkov a zákona č. 111/1990 Zb. o štátnom podniku
v znení neskorších predpisov

medzi

Prenajímateľ :
(správca majetku)

SLOVENSKÁ REPUBLIKA
Agroinštitút Nitra, štátny podnik
Akademická 4, 949 01 NITRA
v zastúpení: Ing. Mária Debrecéniová, CSc. - riaditeľka
IČO : 36 858 749
IČ DPH: SK 2022631512
Bankové spojenie : Štátna pokladnica Bratislava
IBAN: SK85 8180 0000 00700033 0247
BIC: SPSRSKBA
Zap.: OR OS Nitra, Oddiel: Pš; Číslo vložky: 10008/N
(ďalej ako prenajímateľ)

a

Nájomca:

AGENTÚRA PRE ROZVOJ VIDIEKA
Akademická 4, 949 01 Nitra
v zastúpení: Ing. Lenka Mikulová - riaditeľka
IČO: 34 075 381
DIČ: 2021196210
Bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava, 7000340787/8180
IBAN: SK06 8180 0000 0070 0034 0787
BIC: SPSRSKBAXXX
Zap.: Štatistický úrad SR, 331-Príspevková organizácia,
13110 Ústredná štátna správa
(ďalej ako nájomca)

Čl. I.

Predmet zmluvy a účel nájmu

1.1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu:

- a) časť nebytových priestorov v nehnuteľnosti prenajímateľa – administratívna budova v Nitre na Akademickej ul. č. 4, zapísanej na liste vlastníctva č. 1389, kat. úz. Chrenová, na Okresnom úrade Nitra, katastrálny odbor, na parcele č. 1118/4, súpisné č. 952 a to :
- | | |
|---|-----------------------------|
| 1. miestnosť č. 15 v bloku B - prízemie | 34,3 m ² |
| 2. miestnosť č. 22 v bloku B – prízemie | 34,3 m ² |
| 3. miestnosť č. 23 v bloku B – prízemie | 25,4 m ² |
| 4. miestnosť č. 24 v bloku B – prízemie | 25,4 m ² |
| 5. miestnosť č. 25 v bloku B – prízemie | 9,84 m ² |
| 6. miestnosť č. 26 v bloku B – prízemie | 12,0 m ² |
| 7. miestnosť č. 27 v bloku B – prízemie | 15,0 m ² |
| S P O L U: | 156,24 m² |

- b) predmetom nájmu sú priestory **garáže o výmere 18 m²**.
- c) služby spojené s užívaním nájmu: vodné, stočné, ústredné kúrenie, elektrická energia a iné náklady na poskytované služby .
Služby na upratovanie (iné náklady na poskytované služby) sa budú vykonávať v tomto rozsahu špecifikácie:
- každodenné vynášanie smetí (separácia odpadu)
 - každodenné dodanie toaletného papiera, mydla, výmena uterákov – toalety na chodbe
 - 1x týždenne umývanie podlahy, alebo vysávanie koberca
 - 1x týždenne čistenie umývadla (podľa potreby)
 - 1x mesačne utieranie prachu (alebo podľa potreby)
 - 1x ročne umývanie okien, vyčistenie žalúzií
 - 1x ročne pranie záclon
 - čistenie skiel alebo zrkadiel (podľa potreby)
- 1.2. Nebytové priestory sa prenajímajú nájomcovi na účely, na ktoré sú stavebne určené v súlade s § 85 ods. 1 Zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších zmien a doplnkov, na administratívne účely.
- 1.3. Predmetom nájmu nie je pozemok.
- 1.4. Predmetom nájmu sú nebytové priestory **o celkovej výmere 156,24 m²**.

Čl. II.

VÝŠKA NÁJOMNÉHO

A ÚHRADA ZA SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVANÍM NEBYTOVÉHO PRIESTORU

- 2.1. Výška ročného nájomného za užívanie nebytových priestorov je stanovená dohodou zmluvných strán podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách vo výške 11,00 € za 1 m². K nájmu nebude v súlade s § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 pripočítaná zákonná DPH.
- 2.2. Celková výška nájomného uvedeného v bode 2.1. tejto zmluvy sa stanovuje ako ročný predpis: 156,24m² x 11,00 € = 1 718,64€ pre nájomcu za prenájom nebytových priestorov, v súlade so Zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách a Vyhláškou MF SR č. 87/1996 Z. z., v znení neskorších predpisov.
- 2.3. Okrem toho sa zmluvné strany dohodli na nájme za garáž a to vo výške 369,38 € ročne, pričom k tejto sume bude pripočítaná zákonná DPH.
- 2.4. V stanovenej čiastke za nájomné za užívanie nebytových priestorov – čl. II bod 2.2 tejto zmluvy - nie sú zahrnuté náklady, ktoré vzniknú prenajímateľovi za služby, spojené s užívaním tohto nebytového priestoru.
- 2.5. Výška ročných úhrad nákladov, ktoré vzniknú prenajímateľovi za služby opísané v Článku I. bod 1.1. písm. c) tejto zmluvy, spojené s užívaním nebytových priestorov uvedených v čl. I bod 1.1 písm. a) tejto zmluvy, je stanovená dohodou zmluvných strán paušálne vo výške 115,15 € /m²/rok za nebytové priestory uvedené v čl. I. bod 1.1 písm. a) tejto zmluvy.
K úhradám nákladov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov bude pripočítaná zákonná sadzba DPH.

- 2.6. Celková výška úhrad nákladov uvedených v bode 2.5., ktoré vzniknú prenajímateľovi za služby spojené s užívaním nebytových priestorov sa stanovuje ako ročný predpis: 156,24 m² x 115,15 € = 17 991,04 € pre nájomcu súlade so Zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách a Vyhláškou MF SR č. 87/1996 Z. z., v znení neskorších predpisov.

Čl. III.

SPÔSOB PLATENIA NÁJOMNÉHO

A ÚHRAD ZA SLUŽBY, SPOJENÉ S UŽÍVANÍM NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

- 3.1. Stanovená výška ročného nájomného vymedzená:
- | | |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| v bode 2.2. tejto zmluvy v sume: | 1 718,64 € bez DPH, |
| v bode 2.3. tejto zmluve v sume: | 369,38 € bez DPH, |
| v bode 2.6. tejto zmluvy v sume: | 17 991,04 € bez DPH, |
| spolu v celkovej ročnej výške | 20 079,06 € bez DPH, |
- (slovom: Dvadsaťtisíc sedemdesiatdeväť euro 06/100) pričom k časti týkajúcej sa úhrady nákladov za služby a za garáž bude pripočítaná DPH, je splatná v mesačných splátkach vo výške **1 673,26 €**, ktorá zákonná sadzba DPH bude pripočítaná k časti týkajúcej sa úhrady nákladov za služby a garáž
- Uvedené mesačné splátky sú splatné na základe faktúr, s lehotou splatnosti 14 dní odo dňa vystavenia, ktorá faktúra bude vystavená do 15-kalendárneho dňa toho ktorého mesiaca a nájomca sa ju zaväzuje zaplatiť na účet prenajímateľa..
- 3.2. Pokiaľ nájomca v uvedených termínoch splatnosti nezaplatí nájomné alebo úhrady nákladov za služby, spojené s užívaním týchto nebytových priestorov, je v omeškaní so splnením svojej zmluvnej povinnosti zaplatiť dlžnú sumu, prenajímateľ je oprávnený požadovať od neho dohodnutý úrok z omeškania vo výške 16 % ročne.
- 3.3. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku mesačných úhrad za služby, ak je preto dôvod, vyplývajúci zo zmeny danej osobitným všeobecne záväzným právnym predpisom, alebo ak poskytovateľ týchto služieb zmení sadzby za elektrickú energiu, plyn, resp. vodné a stočné.
- 3.4. Výška nájomného bude každoročne upravovaná podľa ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR. Táto zmena bude realizovaná o plnú výšku inflácie, a to po vyhlásení indexu ŠÚ SR, a to spätne vždy k 1.1. roku, v ktorom bol index vyhlásený.
- Úprava výšky nájomného bude uskutočnená na základe faktúry od prenajímateľa, ktorú bude prenajímateľ vystavovať ako najskoršiu po zverejnení miery inflácie za kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR, pričom v tejto faktúre si prenajímateľ vyfakturuje aj dorovnanie nájomného k 1.1., na ktoré má podľa predchádzajúcej vety nárok.

Čl. IV.

DOBA NÁJMU

- 4.1. Nájomný pomer sa uzatvára na dobu neurčitú od účinnosti tejto zmluvy.
- 4.2. Účastníci môžu ukončiť nájomný vzťah aj dohodou, ktorá musí byť urobená písomne. Zmluvné strany môžu túto zmluvu vypovedať aj bez uvedenia dôvodu.
- 4.3. Výpovedná doba je dva mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

- 4.4. Osobitným dôvodom na výpoveď z nájmu je tá skutočnosť, že nájomca v uvedených termínoch splatnosti nezaplatil o viac ako jeden mesiac nájomné alebo úhrady nákladov za služby spojené s užívaním týchto nebytových priestorov. Prenajímateľ v tomto prípade môže dať nájomcovi výpoveď z nájmu, výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť od 1. dňa nasledujúceho mesiaca, po doručení výpovede.

**Čl. V.
PRÁVA A POVINNOSTI
PRENÁJÍMATEĽA A NÁJOMCU**

- 5.1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na zmluvné užívanie podľa nájomnej zmluvy, v tomto stave ho na svoje náklady udržiava a zabezpečuje riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.
- 5.2. Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v zmluve.
- 5.3. Nájomca je povinný uhrádzať zo svojho účtu bežné opravy a náklady na údržbu do výšky 150,- € za každú jednotlivú opravu, ktorá je spojená s obvyklým udržiavaním nebytového priestoru.
- 5.4. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor, ani jeho časť do nájmu alebo podnájmu tretej osobe, a nie je oprávnený si naň zriadiť záložné právo. Ak nájomca prenechá nebytový priestor do nájmu alebo podnájmu tretej osobe, je takáto zmluva neplatná.
- 5.5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu väčších opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť prenajímateľovi vstup do priestorov nájmu na vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv.
Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré vznikli na prenajatom majetku v prípade nesplnenia tejto jeho oznamovacej povinnosti.
- 5.6. Nájomca je povinný k vykonaniu všetkých, najmä však stavebných úprav a zmien nebytového priestoru, vždy vyžiadať predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa.
Ak prenajímateľ takýto súhlas udelí, je nájomca oprávnený požadovať úhradu nákladov spojených s úpravou alebo so zmenou na prenajatom nebytovom priestore len v prípade, ak sa súčasne prenajímateľ udeleným súhlasom zaviazal nájomcovi tieto náklady uhradiť.
Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že nájomca nemá po skončení nájmu nárok na žiadne plnenie vyplývajúce z §667 Občianskeho zákonníka, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.
- 5.7. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky vnútropodnikové predpisy vydané prenajímateľom v oblasti BOZP, požiaru dokumentáciu, požiarneho evakuačného plánu a požiarneho poplachového predpisu, pričom podpisom tejto zmluvy nájomca prehlasuje, že bol s nimi riadne oboznámený, ako aj pokyny zodpovedných zamestnancov hospodárskej správy Agroinštitútu Nitra, štátny podnik v tejto oblasti (správcu budov prenajímateľa).
- 5.8. Prenajaté priestory pred požiarom si zabezpečuje nájomca sám v súlade s vyhl. č. 121/2002 Z.z. Pokiaľ nájomca v prenajatých priestoroch vykonáva činnosť, ktorá je v zmysle vyhl. č. 121/2002 Z.z. kvalifikovaná ako činnosť so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru, je o tom povinný informovať prenajímateľa a v spolupráci s odborne spôsobilou osobou (technik PO) vypracovať pre túto činnosť „Požiarneho poriadku pracoviska“ a určiť členov protipožiarnej hliadky pracoviska.

- 5.9. Nájomca sa zaväzuje používať elektrické spotrebiče v prenajatých priestoroch v zmysle pokynov energetika prenajímateľa s ohľadom na dodržiavanie odberových diagramov a ostatných energetických predpisov.
- 5.10. V prípade, že nájomca je zamestnávateľom alebo na základe zmlúv spolupracuje s inými podnikateľmi, ktorí sa môžu zdržovať v predmete nájmu v plnom rozsahu zodpovedajú za zabezpečovanie úloh na úseku ochrany pred požiarmi v zmysle zákona NP SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a pri prevencii a vykonávaní opatrení na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (CU, BOZP) v zmysle zákona NR SR č. 330/1996 Z. z. v znení neskorších predpisov v úplnom znení č. 367/2001 Z. z. a za PO a BOZP svojich zamestnancov a spolupracujúcich podnikateľov. Nájomca je povinný informovať svojich zamestnancov a spolupracujúcich podnikateľov o možných rizikách, preventívnych opatreniach a opatreniach na poskytovanie prvej pomoci, na vykonanie záchranných prác, na evakuáciu zamestnancov pri dodržaní ďalších podmienok zabezpečenia organizácie a prevencie požiarnej ochrany a zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci. Nájomca je povinný zabezpečiť ich pravidelné školenie a overovanie vedomostí v oblasti BOZP a OPP.
- 5.11. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi uhradiť škodu alebo ju inak odstrániť, ktorá z akéhokoľvek dôvodu vznikla prenajímateľovi priamym zavinením nájomcu nad rámec bežnej amortizácie.
- 5.12. Prenajímateľ nezodpovedá za veci vnesené do prenajatých priestorov. Za škody spôsobené klientom zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Za majetok, ktorý si nájomca vnesie do prenajatých priestorov nezodpovedá prenajímateľ, je potrebné, aby si nájomca poistil majetok samostatne.
- 5.13. Bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek ujmu na zdraví zamestnancov a občanov, ktorá sa stala v prenajatých priestoroch. Oznámiť prenajímateľovi - členovi štatutárneho orgánu každý požiar, spozorovaný v prenajatých priestoroch alebo v spoločných priestoroch budovy. Pokiaľ to nie je možné, je povinný nahlásiť túto skutočnosť na recepcii, na ohlasovni požiarov.
- 5.14. Nájomca je povinný umožniť zástupcom prenajímateľa vstup do prenajatých priestorov za účelom vykonania kontrol na okolnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.
- 5.15. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady dodržiavať povinnosti a prevziať zodpovednosť z pohľadu plnenia ustanovení zák. č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, zákona č. 126/2006 Z.z. o verejnom zdravotníctve, zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi a ďalších súvisiacich predpisov a takisto zabezpečiť vykonávanie protipožiarneho prehliadok a odstraňovať zistené nedostatky.
- 5.16. Technik PO prenajímateľa je oprávnený uložiť nájomcovi povinnosť menovať zo svojich zamestnancov, ktorých miesto výkonu práce je v prenajatých priestoroch, členov požiarneho hliadok a zabezpečiť ich účasť na odbornej príprave požiarneho hliadok, ktorú zabezpečuje prenajímateľ 1x ročne. Pri neúčasti zamestnancov si nájomca musí zabezpečiť odbornú prípravu členov protipožiarneho hliadok sám, odborne spôsobilou osobou.
- 5.17. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že v predmete nájmu, v ostatných nebytových priestoroch a celom areáli prenajímateľa (budova s. č. 952 a pozemky parc. č. 1118/4) je prísne zakázané fajčiť, okrem vyhradeného a označeného fajčiarskeho priestoru, ktorý bude určený a označený prenajímateľom mimo budovy.

Tento zákaz fajčenia je povinný dodržiavať nájomca, jeho zamestnanci ako aj tretie osoby (spolupracovníci, klienti, zákazníci, návštevy), ktoré sa zdržujú v predmete nájmu a ostatných nebytových priestoroch prenajímateľa, aby navštívili nájomcu. Nájomca je povinný oznámiť svojim zamestnancom a aj všetkým ďalším osobám povinnosť dodržiavať zákaz fajčenia.

- 5.18. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že za každé porušenie povinnosti podľa predchádzajúceho bodu tohto článku, a to zákazu fajčenia akejkoľvek osoby uvedenej v predchádzajúcom článku, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,-Eur za každé takéto porušenie povinnosti, ktorá však nekryje prípadnú škodu spôsobenú porušením tejto povinnosti. Zmluvné strany sa zároveň výslovne dohodli, že ak nájomca resp. akákoľvek tretia osoba, ktorá ho navštívi, napriek písomnému upozorneniu opakovane poruší zákaz fajčenia, prenajímateľ takéto konanie bude považovať za podstatné porušenie tejto zmluvy a užívanie predmetu nájmu v rozpore s touto zmluvou a z tohto dôvodu bude môcť od zmluvy odstúpiť.
- 5.19. Nájomca sa zaväzuje bezodkladne – najneskôr do troch dní – písomne oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek zmenu svojich identifikačných údajov (najmä zmenu obchodného mena, názvu, sídla, právnej formy, štatutárnych orgánov, ako aj spôsobu ich konania za zmluvnú stranu, bankového spojenia a čísla účtu, vzniku alebo zániku platiteľstva DPH) a/alebo iných údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy. V prípade, ak nájomca poruší túto oznamovaciu povinnosť, zaväzuje sa prenajímateľovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 100,-EUR za každé takéto porušenie oznamovacej povinnosti.

ČI. VI. OSOBITNÉ USTANOVENIA

- 6.1. Uvedená nájomná zmluva sa uzatvorila s účinnosťou od termínu začatia nájmu v súlade s bodom 7.1 tejto zmluvy.
- 6.2. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že účinnosťou tejto zmluvy zaniká nájomný vzťah medzi prenajímateľom a nájomcom uzatvorený Zmluvou o nájme č. 7/2009-NR zo dňa 30.12.2008 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 17.3.2009, Dodatku č. 2 zo dňa 30.6.2009, Dodatku č. 3 zo dňa 14.12.2009, Dodatku č. 4/2013 zo dňa 21.1.2013, Dodatku č. 5/2013 zo dňa 2.7.2013, Dodatku č. 6/2013 zo dňa 15.11.2013, Dodatku č. 7/2014 zo dňa 15.12.2014 a Dodatku č. 8/2015 zo dňa 20.7.2015.

ČI. VII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 7.1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami. V zmysle § 47a Občianskeho zákonníka táto zmluva nadobúda účinnosť nasledujúci deň po dni jeho zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom na portáli Úradu vlády SR. Je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

Zmluvné strany berú na vedomie, že v prípade nezverejnenia tejto zmluvy do troch mesiacov od jej uzavretia platí v zmysle ustanovenia § 47a ods. 4 Občianskeho zákonníka, že k uzavretiu tejto zmluvy nedošlo.

- 7.2. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch. Každý z účastníkov zmluvy obdrží po 2 rovnopisoch.

- 7.3. Túto zmluvu možno meniť alebo dopĺňať iba písomnými očíslovanými dodatkami podpísanými obidvomi zmluvnými stranami.
- 7.4. Účastníci tejto zmluvy prehlasujú, že sú plne spôsobilí na právne úkony a ich právna spôsobilosť nie je obmedzená.
- 7.5. Účastníci vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, zmluva nebola uzavretá v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
- 7.6. Zmluvné vzťahy sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Zákona č. 111/1990 Zb. O štátnom podniku v znení neskorších predpisov a ostatnými právnymi predpismi SR.

V Nitre dňa: 8.9.2016

.....
Prenajímateľ

.....
Nájomca