

Číslo zmluvy prenajímateľa:

ZMLUVA O NÁJME nebytových priestorov

č. 894/2016/ÚPAC-m'ZV

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a zákona
o správe majetku štátu č. 278/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov

medzi týmito zmluvnými stranami:

PRENÁJÍMATEĽ:

Slovenská republika – Národné poľnohospodárske a potravinárske centrum

Sídlo: Hlohovecká 2, 951 41 Lužianky

v zastúpení: Mgr. Peškovičová Dana, PhD., generálna riaditeľka

IČO: 42337402

DIČ: 2023975107

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

číslo účtu: 700049 8277

IBAN: SK 62 8180 0000 0070 0049 8277

NÁJOMCA:

ZAS s.r.o.

Sídlo: Hlohovecká 2, 951 41 Lužianky

v zastúpení: Ing. Martin Čalek PhD., konateľ

IČO: 35 797 819

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, odd. Sro, vl.č. 12832/N

Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.

IBAN: SK 25 0900 0000 0050 7036 3280

Článok I.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je v zmysle zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v platnom znení správcom majetku štátu – nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v Lužiankach, Hlohovecká č. 2 zapísanej na liste vlastníctva č. 15 ako administratívna budova súp. č. 157 na parcele registra, „C-KN“ č. 1367/11 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 589 m², na parcele registra „C-KN“ č. 1367/12 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 649 m², na parcele registra „C-KN“ č. 1367/13 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 707 m², (ďalej len „Administratívna budova“), v podiele 1/1-ina.
2. Predmetom tejto zmluvy je prenájom nebytového priestoru - kancelárií v Administratívnej budove a to:

č. kanc.	výmera v m ²	poschodie
302	37 m ²	III.
303A	9 m ²	III.
303B	9 m ²	III.
SPOLU:	55 m²	

Čl. II.

Účel nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude prenajatý nebytový priestor užívať ako kancelárie v rámci svojej podnikateľskej činnosti.
2. Nájomca svojim podpisom na zmluve potvrdzuje, že prenajatý nebytový priestor je spôsobilý na užívanie na dohodnutý účel.

Čl. III.

Povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje nebytový priestor odovzdať nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie na dojednaný účel a v tomto stave uvedený nebytový priestor udržiavať na vlastné náklady.
2. Prenajímateľ zabezpečuje opravy a obvyklé udržiavacie práce v prenajatých priestoroch.
3. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom nebytových priestorov, najmä zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené.
4. Prenajímateľ poskytne nájomcovi služby spojené s prenájmom nebytového priestoru, a to:
 - dodávku tepla a teplej úžitkovej vody,
 - dodávku elektrickej energie,
 - dodávku vody (vodné a stočné),
 - odvoz odpadu,
 - prevádzkovanie a upratovanie spoločných priestorov a sociálnych zariadení v budove
 - ochranu objektu,
 - požiarnu ochranu,
 - správu budovy,
 - ostatné služby spojené s užívaním prenajatých priestorov.

Čl. IV.

Povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný:
 - a) užívať prenajatý nebytový priestor v súlade s dojednaným účelom;
 - b) riadne a včas platiť úhradu za nájomné a poskytované služby;
 - c) dodržiavať vnútorný poriadok administratívnej budovy, predpisy BOZP a PO a plniť úlohy určené zákonom v oblasti požiarnej bezpečnosti, a to:
 - úlohy požiarnej ochrany si nájomník v prenajatých priestoroch zabezpečuje sám a na vlastné náklady v rozsahu § 6 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení;
 - nájomca berie na vedomie, že v Administratívnej budove 2 je zriadená spoločná ohlasovňa požiaru pre všetkých užívateľov na vrátnici - telefónna klapka 111,
 - nájomca je povinný vopred oznámiť a odsúhlasiť s prenajímateľom zriadenie pracoviska so zvýšeným požiarnym nebezpečenstvom alebo vykonávanie činností spojených so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru, pričom súhlas prenajímateľa musí mať písomnú formu,
 - nájomca je povinný uložiť rezervné kľúče od všetkých prenajatých priestorov na ohlasovni požiaru,

- nájomca a jeho zamestnanci sú povinní dodržiavať v prenajatých priestoroch a v spoločných priestoroch budovy vnútroorganizačné predpisy Prenajímateľa uvedené v bode 6 tohto článku zmluvy.
- 2. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy v prenajatých priestoroch bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 3. V prípade skončenia nájmu nájomca vráti prenajaté priestory riadne vypratane, vyčistené, v stave bežného opotrebenia zodpovedajúceho dobe nájmu. Nájomca ku dňu skončenia nájmu vyrovná všetky nedoplatky nájomného ako aj úhrad za služby spojené s nájmom. Prípadný preplatok jednotlivých úhrad ku dňu skončenia nájmu bude nájomcovi vrátený.
- 4. V prípade omeškania nájomcu s vyprataním a vrátením predmetu nájmu po skončení doby nájmu, je prenajímateľ oprávnený nájomcovi účtovať zmluvnú pokutu v sume 20 € denne za každý deň omeškania. O odovzdaní nebytových priestorov, ako aj o stave energií, bude medzi zmluvnými stranami spísaný odovzdávací protokol.
- 5. Prenajímateľ oboznámil nájomcu, že prevádzková doba v Administratívnej budove v pracovných dňoch je od 7.00 do 18.00 hod. Návštevníci vstupujúci do budovy sú povinní na vrátnici preukázať svoju totožnosť a zaevidovať príchod a odchod. Nájomca zabezpečí, aby jeho zamestnanci, príp. ďalšie osoby, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v prenajatých priestoroch po prevádzkovej dobe, t.j. po 18.00 hodine zaevidovali na vrátnici a riadne ohlásili svoj odchod. To isté platí pre vstup do budovy v dňoch pracovného voľna.
- 6. Nájomca vyhlasuje a podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že bol oboznámený a obdržal aktuálne platné znenie nasledovných interných dokumentov Prenajímateľa:
 - a) Vnútorný poriadok budovy
 - b) Požiarne poplachové smernice
 - c) Požiarne evakuačný plán

Čl. V

Úhrada za nájomné a služby

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomné sa dojednáva vo výške **50,-EUR/ m²/ročne t.j. 2.750 EUR/ročne** (ďalej len „základné nájomné“).

Za užívanie spoločných priestorov (WC, chodby) sa k základnému nájomnému pripočítava aj nájomné za užívanie spoločných priestorov, ktoré sa určuje dohodou zmluvných strán vo výške 10% z ceny základného nájomného a predstavuje sumu vo výške **275,- EUR/ročne**.

Celkové nájomné za predmet nájmu tak predstavuje sumu vo výške **3.025 EUR** (slovom: tritisícdvadsaťpäť eur)/rok.

S poukazom na ustanovenie § 38 zákona č. 222/2004 o dani z pridanej hodnoty v platnom znení, Prenajímateľ k nájomnému neúčtuje DPH.

2. **Úhrada za služby**, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov sa dojednáva **paušálne** vo výške **1.142,43 EUR** (slovom: jedentisícstoštyridsaťdva Eur a štyridsaťtri centov/rok).

Paušálna úhrada za služby bola stanovená na základe nižšie uvedenej kalkulácie prevádzkových nákladov:

Elektrická energia: 7,90 €/ m² /rok x 55 m²434,50 EUR/rok
 Kúrenie: 8,90 €/ m² /rok x 55 m² 489,50 EUR/rok
 Spotreba vody: 3 osoby x 60l/osoba deň x 0,9709 €/m³x20x12..... 41,94EUR/rok
 Stočné: 3 osoby x 60l/osoba deň x 0,9709 €/m³x20x12..... 41,94EUR/rok
 Komunálny odpad: 0,682 € x 12 mesiacov x 3 osoby..... 24,55EUR/rok
 Daň z nehnuteľnosti: 2 €/ m² /rok x 55 m²110 EUR/rok

3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné ako aj paušálnu úhradu za služby štvrtročne vopred, a to vždy do 15. dňa prvého mesiaca bežného štvrtroka na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom. Prenajímateľ bude účtovať DPH podľa právnych predpisov platných ku dňu vystavenia faktúry.

Nájomné	756,25 EUR /štvrtrok
Paušálna úhrada za služby spojené s nájomom	285,60 EUR/štvrtrok bez DPH

4. V prípade omeškania nájomcu s úhradou faktúry za nájom alebo za služby spojené s poskytovaním nájmu alebo nákladov za telefonické hovory, prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu zaplataenie úrokov z omeškania vo výške, ktorú ustanovuje Nariadenie vlády SR č. 21/2013, § 1 ods. 1, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka SR.
5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo každoročne zvýšiť výšku nájomného o výšku miery inflácie vyhlasovanej Štatistickým úradom SR, ako aj výšku úhrady za služby v prípade zvýšenia nákladov na služby spojené s užívaním nebytových priestorov (pohyb cien za ktorých sa zmluva uzavrela, zmena právnych predpisov a pod.). Zvýšenie výšky nájomného alebo úhrady za služby je prenajímateľ povinný písomne oznámiť nájomcovi.
6. Nájomca sa zaväzuje z vyššie uvedených dôvodov pristúpiť na zvýšenie nájomného ako aj zvýšenie úhrad za poskytované služby.
7. Prenajímateľ odporúča Nájomcovi poistiť svoj hnutelný majetok vnesený do prenajatých priestorov voči poškodeniu, zničeniu, strate a odcudzeniu.

Čl. VI. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 5 rokov. Doba nájmu začína plynúť odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy v zmysle ustanovenia § 47a ods.1 Občianskeho zákonníka.
2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou je možné ukončiť pred uplynutím dohodnutej doby nájmu nasledovnými spôsobmi:
- a) písomnou dohodou zmluvných strán
 - b) výpoveďou zo strany prenajímateľa:
 - (i) z dôvodov uvedených v § 9 ods.2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v platnom znení,
 - (ii) ak skončila dočasná prebytočnosť majetku, ktorý je predmetom nájmu, prípadne časti majetku,
 - (iii) ak nájomca odmietne pristúpiť na úpravu ceny nájmu a úhrad za služby spojené s užívaním nebytového priestoru v zmysle čl. V bod 8 zmluvy.
 - c) výpoveďou zo strany nájomcu z dôvodov uvedených v § 9 ods.3 zákona č. 116/1990 Zb.

o nájme nebytových priestorov v platnom znení,

3. Pri ukončení nájomnej zmluvy výpoveďou zo strany prenajímateľa alebo nájomcu, v zmysle bodu 2 písm. b) a c) je výpovedná lehota dvojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Výpoveď zmluvy musí byť vždy písomná a doručená druhej zmluvnej strane na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.

Čl. VII. Doručovanie

1. Účastníci tejto Zmluvy sa dohodli, že všetky písomnosti, ktoré má doručiť jedna zmluvná strana druhej zmluvnej strane, budú doručované na adresu uvedenú v záhlaví Zmluvy, v obchodnom registri alebo na poslednú druhej Zmluvnej strane písomne oznámenú adresu na doručovanie (ktorá môže byť len na území Slovenskej republiky). Písomnosti budú doručované osobne alebo prostredníctvom pošty doporučené, pričom zásielka (písomnosť) sa bude považovať za doručенú dňom jej prevzatia adresátom – zmluvnou stranou, dňom, kedy zmluvná strana odmietne osobne doručovanú alebo poštou doručovanú zásielku prevziať, alebo dňom, kedy pošta vráti doručovanú zásielku odosielajúcej zmluvnej strane ako nevyžiadaná v odbernej (úložnej) lehote alebo s oznámením adresát neznámy, prípadne ako zásielku nedoručenú. V prípade, ak zásielka nebude adresátovi doručená, jej odosielateľ je povinný zaslať jej obsah adresátovi informatívne e-mailom, bezodkladne po tom, ako sa o nedoručení zásielky dozvedel.

Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia písomného súhlasu Ministerstva financií SR a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle ustanovenia § 47a Občianskeho zákonníka.
2. Zmluvné strany berú na vedomie, že prenajímateľ je povinnou osobou v zmysle ustanovenia § 2 ods.2 zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov (ďalej aj „Infozákon“) a táto zmluva je povinne zverejňovaná v zmysle § 5a Infozákona. Zmluvné strany berú na vedomie, že v prípade nezverejnenia tejto zmluvy do troch mesiacov od nadobudnutia jej platnosti platí v zmysle ustanovenia § 47a ods. 4 Občianskeho zákonníka, že k uzavretiu tejto zmluvy nedošlo.
3. Právne vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy a v tejto zmluve bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Obchodného zákonníka SR a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov SR.
4. Táto zmluva môže byť zmenená len písomne a zmeny a dodatky musia byť podpísané oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
5. Zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, dva rovnopisy pre Prenajímateľa, dva rovnopisy pre Nájomcu, jeden rovnopis pre Ministerstvo financií SR a jeden rovnopis pre Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili podľa svojej pravej a slobodnej vôle, bez nátlaku a tiesne, jej obsahu porozumeli a súhlasia s ním, na znak čoho túto zmluvu po prečítaní vlastnoručne podpisujú.

V Nitre, dňa

V Nitre, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

Mgr. Peškovičová Dana, PhD.
generálna riaditeľka

Ing. Martin Calek, PhD.
konateľ

Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa ustanovenia § 13 ods. 9 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

s ú h l a s í

so zmluvou o nájme nebytových priestorov uzavretou dňa 21.7.2016 medzi Slovenskou republikou, správcom Národné poľnohospodárske a potravinové centrum, so sídlom: Hlohovecká 2, 952 41 Lužianky, IČO: 42337402 ako prenajímateľom a obchodnou spoločnosťou ZAS, s. r. o. so sídlom Hlohovecká 2, 952 41 Lužianky, IČO: 35797819 ako nájomcom, predmetom ktorej sú nebytové priestory o celkovej výmere 55 m² (kancelária č. 302 o výmere 37 m², kancelária č. 303A o výmere 9 m² a kancelária č. 303B o výmere 9 m²), nachádzajúce sa na III. poschodí stavby (riadit. a kancel.) na Hlohoveckej ul. č. 2 v Lužiankach, so súp. č. 157, situovanej na pozemkoch C-KN parc. č. 1367/11, 1367/12 a 1367/13, zapísanej na LV č. 15, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Lužianky, obec Lužianky, okres Nitra, uzavretou na dobu určitú päť rokov odo dňa nasledujúceho po jej zverejnení podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.

V Bratislave 19.10.2016

K spisu číslo: MF/18999/2016-821

JUDr. Branislav Pokorný
riaditeľ
odboru majetkovoprávneho