

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 36/2017/NR

uzavretý na základe § 720 Občianskeho zákonníka 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 0070 0033 0247
BIC: SPSRSKBA
Zapísaný: Okresný súd Nitra, OR, odd. Pš, vl.č. 10008/N
(ďalej ako prenájomca)

a

NÁJOMCA:

ARRIVA Slovakia a.s.
Štúrova 72, 949 44 NITRA
v zastúpení: László Ivan – podpredseda predstavenstva
IČO: 35 811 439
IČ DPH: SK2020283386
DIČ: 2020283386
Bankové spojenie: VÚB, a.s. pobočka Nitra
IBAN: SK11 0200 0000 0017 8145 9651
Zapísaný: Okresný súd Nitra, OR, oddiel: Sa, vl.č.: 10493/N
(ďalej ako nájomca)

Čl. I.

PREDMET ZMLUVY A ÚČEL NÁJMU

- 1.1. Prenajímateľ prenecháva na konkrétnu dobu a dopredu dohodnutý čas nájomcovi do nájmu: časť nebytových priestorov v nehnuteľnosti prenájomcu v administratívnej budove v Nitre na Akademickej ul. č. 4, zapísanej na liste vlastníctva č. 1389, kat. úz. Chrenová, Okresný úrad Nitra, katastrálny odbor na parcele č. 1118/4, súpisné č. 952 a to:
- a) **Miestnosť P** – kapacita max. 50 miest (školské sedenie)
 - b) **Miestnosť S1** – kapacita max. 20 miest (stoly do tvaru U po obvode miestnosti)
 - c) **Miestnosť S2** – kapacita max. 20 miest (stoly do tvaru U po obvode miestnosti)
 - d) **Veľká zasadačka** - kapacita max. 20 miest.
 - e) **Malá zasadačka** - kapacita max. 10 miest.

Nájomca bude využívať predmet nájmu nasledovne:

- nebytový priestor špecifikovaný v bode 1.1 a) dňa 17.7.2017 od 9,00 hod. do 16,00 hod.

- nebytové priestory špecifikované v bode 1.1 b), c), d), e) v pracovných dňoch od 17.7.2017 do 14.9.2017 (vrátane týchto dní) od 9,00 hod. do 16,00 hod.
- 1.2. Používanie nebytových priestorov opísaných v bode 1.1 tohto článku zmluvy bude zaznamenané v „Preberacom protokole“. Preberací protokol bude vyhotovovať prenajímateľ, kde sa bude uvádzať dátum a doba skutočného využitia nebytových priestorov (čas, kedy nájomca odovzdal prenajímateľovi kľúče od nebytových priestorov).
Nájomca má právo užívať nebytové priestory v termínoch a časoch, ktoré sú uvedené v bode 1.1 tohto článku zmluvy, pričom aj v prípade, ak niektorý z prenajatých priestorov a/alebo dohodnutých dní nevyužije vôbec alebo z časti, je povinný za tento deň a nebytový priestor zaplatiť, nakoľko prenajímateľ tieto priestory a dobu rezervoval výlučne pre nájomcu.
V prípade, ak prekročí dohodnutú dobu užívania, toto sa zapíše do preberacieho protokolu a nájomca za tento čas nad rámec dohody užívania podľa bodu 1.1 tohto článku zmluvy zaplatí prenajímateľovi sumu tak, ako je uvedené v čl. II tejto zmluvy.
- 1.3. Nájomca je povinný vždy pri ukončení svojich aktivít v nebytových priestoroch opísaných v bode 1.1 tohto článku zmluvy, t.j. po každom jednotlivom využití nebytových priestorov, dať tieto nebytové priestory do pôvodného stavu, v akom uvedené priestory prevzal.
- 1.4. S predmetom nájmu je spojené poskytovanie nasledovných služieb:
Miestnosť P - dataprojektor (premieta sa na stenu), keramická tabuľa, flipchart, wifi internet;
Miestnosť S1 - dataprojektor (premieta sa na stenu), keramická tabuľa, flipchart, wifi internet;
Miestnosť S2 - dataprojektor (premieta sa na stenu), keramická tabuľa, flipchart, wifi internet;
Veľká zasadačka - dataprojektor + plátno, flipchart, wifi internet, miestnosť je klimatizovaná;
Malá zasadačka - LCD TV - 54'' (na prezentácie), flipchart, wifi internet
- 1.5. 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 účely – konferenčných služieb (školenia)
- 1.6. Predmetom nájmu nie je pozemok.

ČI. II. VÝŠKA NÁJOMNÉHO

- 2.1. Výška nájomného za užívanie nebytových priestorov je stanovená dohodou zmluvných strán podľa zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách nasledovne:
Od 17.7.2017 do 31.7.2017 vo výške 1 657,48EUR + DPH
Za mesiac august 2017 vo výške 3194,58 EUR + DPH
Od 4.9.2017 do 14.9.2017 vo výške vo výške 1306,87 EUR + DPH
K nájomnému bude v súlade so zákonom č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty pripočítaná zákonná sadzba DPH.
- 2.2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca využije predmet nájmu aj po dohodnutom čase – t.j. po 16,00 hod. bude mu účtované nájomné za každú aj začatú hodinu využitia predmetu nájmu vo výške:
Miestnosť P - vo výške 5,83 EUR/hod. + DPH
Miestnosť S1 - vo výške 4,16 EUR/hod. + DPH
Miestnosť S2 - vo výške 4,16 EUR/hod. + DPH
Veľká zasadačka - vo výške 4,16 EUR/hod. + DPH
Malá zasadačka - vo výške 2,50 EUR/hod. + DPH
K nájomnému bude v súlade so zákonom č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty pripočítaná zákonná sadzba DPH.
Toto zvýšené nájomné podľa tohto bodu 2.2. bude nájomcovi fakturované spolu s nájomným dohodnutým v bode 2.1 tohto článku zmluvy.

Čl. III. SPÔSOB PLATENIA NÁJOMNÉHO

- 3.1. Nájomné bude fakturované nasledovne:
- a) Za obdobie od 17.7.2017 do 31.7.2017 vystaví prenajímateľ faktúru do 4.8.2017, s lehotou splatnosti 14 dní odo dňa vystavenia,
 - b) Za mesiac august 2017 vystaví prenajímateľ faktúru do 4.9.2017, s lehotou splatnosti 14 dní odo dňa vystavenia,
 - c) Za obdobie od 4.9.2017 do 15.9.2017 vystaví prenajímateľ faktúru do 20.9.2017, s lehotou splatnosti 14 dní odo dňa vystavenia,
- Nájomca sa nájomné zaväzuje zaplatiť na účet prenajímateľa.
- 3.2. Pokiaľ nájomca v termíne splatnosti nezaplatí nájomné, je v omeškaní so splnením svojej zmluvnej povinnosti zaplatiť dlžnú sumu, prenajímateľ je oprávnený požiadať od neho úrok z omeškania v zákonom stanovenej výške.

Čl. IV. DOBA NÁJMU

- 4.1. Nájomný pomer sa uzatvára na dobu určitú do 15.9.2017.
- V prípade, ak nájomca nezaplatí nájomné tak, ako je dohodnuté v čl. II a v čl. III tejto zmluvy alebo ak nájomca opakovane poruší akékoľvek ustanovenie uvedené v tejto zmluve, prenajímateľ je oprávnený odoprieť mu užívanie predmetu nájmu a je oprávnený od tejto zmluvy okamžite odstúpiť. Odstúpenie je účinné okamihom jeho doručenia nájomcovi.
- Prenajímateľ je takisto oprávnený okamžite odstúpiť od zmluvy v prípade, ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou.
- 4.2. Účastníci môžu ukončiť nájomný vzťah aj dohodou, ktorá musí byť urobená písomne.

Čl. V. PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA A NÁJOMCU

- 5.1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na zmluvné užívanie podľa nájomnej zmluvy.
- 5.2. Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v zmluve. Nájomca nie je oprávnený využívať iné priestory prenajímateľa okrem dohodnutých, a takisto nie je oprávnený v predmete nájmu fajčiť a piť alkoholické nápoje.
- 5.3. 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 nebytové priestory do nájmu alebo podnájmu tretej osobe, je takáto zmluva neplatná.
- 5.4. 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.
- 5.5. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky vnútropodnikové predpisy vydané prenajímateľom v oblasti BOZP, požiarnej dokumentácie, požiarnej evakuačnej plány a požiarnej poplachovej predpisy, 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).

- 5.6. Nájomca sa zaväzuje používať len certifikované elektrické spotrebiče v prenajatých priestoroch v zmysle pokynov energetika prenajímateľa s ohľadom na dodržiavanie odberových diagramov a ostatných energetických predpisov.
- 5.7. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi uhradiť škodu alebo ju inak odstrániť, ktorá z akéhokoľvek dôvodu vznikla prenajímateľovi priamym zavinením nájomcu nad rámec bežnej amortizácie.
- 5.8. 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.
- 5.9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek ujmu na zdravím 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.
- 5.10. Nájomca je povinný umožniť zástupcom prenajímateľa vstup do prenajatých priestorov za účelom vykonania kontrol na okolnosti vyplývajúce z tejto zmluvy. 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 požiarom a ďalších súvisiacich predpisov.
- 5.11. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že v predmete nájmu, v ostatných nebytových priestoroch a celom areáli prenajímateľa 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.
- 5.12. 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 navštívila, 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.
- 5.13. 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.

Čl. VII.
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 7.1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami. V zmysle § 47a Občianskeho zákonníka táto zmluva nadobúda účinnosť dňa 17.7.2017, ak budú dodržané všetky ustanovenia o povinnom zverejňovaní zmlúv, najneskôr však nasledujúci deň po dni jeho zverejnenia. 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. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že táto zmluva v plnom rozsahu nahrádza všetky doterajšie zmluvy a dohody.
- 7.3. Účastníci tejto zmluvy prehlasujú, že sú plne spôsobilí na právne úkony a ich právna spôsobilosť nie je obmedzená.
- 7.4. 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.
- 7.5. 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: 14.7.2017

.....
Prenajímateľ

.....
Nájomca