

ZMLUVA O NÁJME

uzatvorená na základe §-720 Občianskeho zákonníka SR v zmysle §-3 Zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov a v súlade so Zákomom č.278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších zmien a doplnkov

medzi:

PRENAJÍMATEĽ SR - Centrum výskumu živočíšnej výroby Nitra (CVŽV)
právna forma štátna príspevková organizácia

so sídlom	Hlohovecká 2, Lužianky
zastúpený	
štatutárnym orgánom	Mgr. Dana Peškovičová, PhD. – riaditeľka CVŽV Nitra
IČO	42122007
Zriaďovateľ správcu:	Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR Dobrovičova 12, 812 66 Bratislava

a

NÁJOMCA	Naše Pole, s.r.o.
<i>právna forma</i>	<i>s.r.o.</i>
so sídlom	Hlohovecká 2, 951 41 Lužianky
zastúpený	
štatutárnym orgánom	Ing. Pavel Halvoň, konateľ
IČO	36 539 015
Zapísaný v OR OS Nitra, Oddiel Sro, Vložka č. 12236/N	

I. PREDMET A ÚČEL NÁJMU

1.1. Výlučný správca majetku vo vlastníctve štátu (ďalej len prenajímateľ), dáva nájomcovi v rozsahu predmetu nájmu vymedzeného v bode 1.2. tejto zmluvy do nájmu časť nehnuteľnosti /stavby/, ktorá je zapísaná Správou katastra v Nitre pre katastrálne územie Lužianky na liste vlastníctva č.15 ako vrátnica súp.č. 157 , na parc.č 1363/32 a nachádzajúca sa na adrese sídla prenajímateľa v areáli CVŽV Nitra.

Prenajímateľ je správcom majetku štátu na základe rozhodnutia zriaďovateľa – MP SR
č. 2316/2008-100 zo dňa 5.12.2008

1.2. Predmetom nájmu nachádzajúceho sa v budove vrátne súč. 157. (ďalej len **budova**) sú nasledovné **nebytové priestory**:

1.2.1.- <u>skladové priestory v suteréne miestnosti č. 3</u>	o podlahovej výmere.....	13,1 m ² .
1.2.2. – <u>kancelárske priestory</u>	na 1. NP č. 11 o prenajatej podlahovej ploche.....	14,81 m ²
-	2. NP č. 23 o prenajatej podlahovej ploche ...	24,42 m ²
- celková výmera prenajatých kancelárskych priestorov		39,23 m ²

1.3. Nebytové priestory vymedzené v bode 1.2. tejto zmluvy sa prenajímajú nájomcovi v súlade s účelom ich užívania, na ktorý sú stavebne určené, t.j. 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 (ďalej len stavebné určenie).

- 1.4. Nájomca bude nebytové priestory vymedzené v bode 1.2. tejto zmluvy pri zachovaní ich stavebného určenia užívať výlučne v rámci predmetu činnosti nájomcu v zmysle výpisu z OR. (ďalej len „účel nájmu“).
- 1.5. Predmetom nájmu nie je pozemok parc.č.1367/11,112,13, na ktorom sa budova súp.č.157 nachádza ani pozemky, po ktorých sa bude nájomca v súlade s obsahom tejto zmluvy cez areál CVŽV k tejto budove premiestňovať.

II. VÝŠKA NÁJOMNÉHO

- 2.1. Základné nájomné za užívanie podlahovej plochy nebytových- kancelárskych priestorov, vymedzených v bode 1.2.2. tejto zmluvy sa stanovuje dohodou zmluvných strán ročnou sadzbou **za 1m² 23,45 €** a predstavuje spolu 919,94 € za prenájom skladových priestorov ročnou sadzbou **za 1m/2 11,65 m²**, t.j. 152,61 € a predstavuje spolu sumu vo výške **1 072,55 €**.
- 2.1.1 Z dôvodu, že nájomca užíva aj spoločné priestory (WC, chodby, kuchynka,) k základnému nájomnému sa pripočítava aj nájomné za užívanie týchto priestorov, ktoré je určené dohodou zmluvných strán ako 10 % z ceny základného nájomného a predstavuje sumu **107,25 € /rok**.
- 2.2. Celková výška nájomného uvedeného v bode 2.1. tejto zmluvy sa stanovuje ako **ročný predpis na 1 179,80 € ročne** (slovom *jedentisícjedenstosedemdesiatdva eur 66/100*). Nájomné je oslobodené od DPH.
- 2.3. Nad rámec ceny nájomného za užívanie nebytových priestorov bude nájomca uhrádzať zálohové náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu:
- 2.2.1. *elektrická energia* : 7,6 EUR/m²/rok..... = 154,96 EUR/rok
- 2.2.2. *kúrenie*: 8,6 EUR/m²/rok..... = 174,57 EUR/rok
- 2.2.3. *spotreba vody*: 2 osoby x 60 l/osoba/deň x 20 x 12/1000..... 28,8 EUR/rok
- 2.2.4. *stočné*: 2 osoby x 60 l/osoba/deň x 1€/m/3x20x12/1000.... 28,8 EUR/rok
- 2.2.5. *komunálny odpad*: 0,682 EUR x 12 mesiacov x 4 osoby 16,36 EUR/rok
- 2.2.6. *podiel na dani z nehnuteľnosti*..... 44,66 EUR/rok
- Spolu:..... 448,15 EUR/rok + DPH.**

K cene za poskytnuté služby bude prenajímateľ účtovať DPH podľa platných právnych predpisov.

- 2.4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo 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, zmena pomerov, za ktorých sa zmluva uzavrela, právnych predpisov a pod.).

III. SPÔSOB PLATENIA NÁJOMNÉHO

- 3.1. Zmluvné strany sa dohodli, že celkový ročný predpis nájomného vymedzený v článku II. zmluvy je splatný štvrťročne vopred, v jeho celkovej štvrťročnej výške,

ktorú predstavuje **suma 294,95 €** na základe fakturácie prenajímateľa s lehotou splatnosti 15 kalendárnych dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi.

- 3.2. Náklady na služby podľa bodu 2.2. zmluvy bude nájomca uhrádzať na základe fakturácie prenajímateľa + DPH s lehotou splatnosti do 15 kalendárnych dní.
- 3.3. Rozdiel medzi zálohovými platbami dohodnutými v bode 2.3. čl. II a skutočnou výškou služieb spojených s užívaním predmetu nájmu, vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi prostredníctvom zúčtovacej faktúry. Nedoplatok sa zaväzuje nájomca uhradiť do 14 dní a preplatok sa prenajímateľ zaväzuje vrátiť nájomcovi do 14 dní odo dňa vystavenia zúčtovacej faktúry.
- 3.4. V prípade omeškania s platením nájomného a nákladov za služby je nájomca povinný zaplatiť úroky z omeškania. Výška úrokov z omeškania je o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky /§ 17 ods. 1 zákona č. 659/2007 Z.z. o zavedení meny euro v SR a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov/ platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu. Ak sa počas trvania omeškania zmení základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky a ak je to pre prenajímateľa výhodnejšie, výška úrokov z omeškania je o 7 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu príslušného kalendárneho polroka, v ktorom trvá omeškanie; táto základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky sa použije počas celého tohto polroka.

IV. DOBA NÁJMU

- 4.1. Nájomný pomer sa uzatvára pri zachovaní bodu 6.1. tejto zmluvy na dobu určitú 5 rokov s výpovednou dobou uvedenou v bode 4.4. tejto zmluvy. Doba nájmu sa začína dňom nadobudnutia platnosti tejto zmluvy, t.j. dňom schválenia MF SR.
- 4.2. Prenajímateľ môže pred uplynutím doby nájmu písomne vypovedať nájomnú zmluvu, z výpovedných dôvodov, tak ako sú stanovené v §-9 ods.2. Zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov a tiež písomným oznámením nájomcovi, že sa skončila dočasná prebytočnosť majetku štátu – stavby vrátane prípadne aj jej časti, ktorá je predmetom nájmu.
- 4.3. Nájomca môže pred uplynutím doby nájmu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak, písomne vypovedať nájomnú zmluvu, len z výpovedných dôvodov, tak ako sú stanovené v §-9 ods. 3. Zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov.
- 4.4. Výpovedná doba je trojmesačná a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 4.5. Nájomca je povinný najneskôr do 5. dní nasledujúcich po dni ukončenia nájmu zápisnične odovzdať osobe zmocnenej prenajímateľom k jednaniu zo zmluvy vo veciach technických a realizácie:
 - *uvolnený nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri jeho riadnom užívaní a údržbe,*Zápisnica bude vyhotovená v 2 exemplároch, z toho jeden pre každú zo zmluvných strán.

- 4.6. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca neodovzdá nebytový priestor ani v posledný deň lehoty uvedenej v bode 4.5., je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 20 € za každý deň nesplnenia tejto jeho povinnosti. Okrem zmluvnej pokuty je nájomca povinný z titulu bezdôvodného obohatenia uhradiť prenajímateľovi sumu zodpovedajúcu dohodnutému nájomnému.

V.

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 5.1. Zmluvné strany sa dohodli, že v zmysle §-5 ods.1. Zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov prenajímateľ odovzdáva nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na ich obvyklé, resp. bežné užívanie a tým aj v stave spôsobilom na zmluvne dojednaný účel. Prenajímateľ sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory v takomto stave na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním prenajatých nebytových priestorov spojené.
- 5.2. Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor len v rozsahu určenom v tejto zmluve. Popri nájomcovi sú oprávnení nebytový priestor užívať len zamestnanci nájomcu, ktorí v nebytových priestoroch vykonávajú prácu.
- 5.3. Nájomca je povinný uhrádzať na svoj účet bežné opravy a náklady na údržbu vrátane drobných opráv, ktoré sú spojené s obvyklým udržiavaním prenajatých nebytových priestorov.
- 5.4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu 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 nie je oprávnený prenechať nebytový priestor ani jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky iným osobám. Ak nájomca prenechá prenajatý nebytový priestor do nájmu, podnájmu alebo výpožičky iným osobám, je takáto zmluva pri uplatnení §-13 ods.5 Zákona č.278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších zmien a doplnkov neplatná.
- 5.7. Nájomca je k vykonaniu všetkých úprav a zmien na prenajatých nebytových priestoroch oproti ich pôvodnému stavu (najmä však úprav a zmien stavebných, technických, úprav a zmien elektrorozvodov a sanitárnych rozvodov), povinný si vždy vopred vyžiadať predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa ako správcu prenajímaných nebytových priestorov vo vlastníctve štátu.
- 5.8. Nájomca berie na vedomie, že k vykonaniu stavebno - investičných zásahov (rekonštrukcie, nadstavby, prístavby a pod.) na prenajatých nebytových priestoroch udeľuje prenajímateľ súhlas výlučne formou písomného dodatku k tejto zmluve.
- 5.9. Nájomca zároveň berie na vedomie, že pokiaľ by žiadal písomný súhlas prenajímateľa na vykonanie takých stavebných úprav a zmien, ktoré by mohli mať za následok zmenu v spôsobe ich užívania, tak ako je tento spôsob stanovený v bode 1.3. zmluvy môže mu byť súhlas správcu udelený len za podmienky a až po tom, že o prípustnosti nájomcom požadovaných úpravách a zmenách vydá príslušný stavebný úrad

rozhodnutie alebo nové kolaudačné rozhodnutie a to pri uplatnení §-85 Zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /stavebný zákon/.

Oznámenie (t.j. podanie) o takejto zmene v spôsobe užívania prenajatých nebytových priestorov je oprávnený realizovať voči stavebnému úradu výlučne prenajímateľ prostredníctvom štatutárneho orgánu, ktorým je riaditeľ CVŽV Nitra.

- 5.10. Ak prenajímateľ písomný súhlas udelí, je nájomca oprávnený požadovať úhradu nákladov spojených s úpravou, zmenou, resp. spojených s investičným zásahom na prenajatých nebytových priestoroch len v prípade, ak sa súčasne v udelenom súhlase prenajímateľ v súlade s § 13 ods.5 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších zmien a doplnkov zaviazal, že tieto náklady nájomcovi uhradí.
- 5.11. Všetky písomné súhlasy správcu, uvedené v tomto článku zmluvy udeľuje nájomcovi výlučne štatutárny orgán správcu, ktorým je riaditeľ CVŽV Nitra.
Nájomca je povinný pri vykonávaní odsúhlasených úprav, zmien, resp. investičných zásahov postupovať v súlade s dotknutými všeobecne záväznými právnymi predpismi a to pri súčasnom zachovaní rozsahu udeleného súhlasu.
- 5.12. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky vnútropodnikové predpisy vydané CVŽV Nitra v oblasti BOZP a požiaro-poplachové predpisy, s ktorými bol oboznámený, ako aj pokyny zodpovedných zamestnancov hosp. úseku ústavu v tejto oblasti (energetika a správcu budov prenajímateľa).
- 5.13. Nájomca sa zaväzuje v prenajatých nebytových priestoroch používať len odsúhlasené elektrické spotrebiče (napr. počítače, chladničky, rýchlovarné kanvice, teplovzdušné média, ventilátory) v zmysle pokynov energetika prenajímateľa s ohľadom na dodržanie odberových diagramov a ostatných energetických predpisov.
- 5.14. Pod pojmom zodpovednosti nájomcu za BOZP zodpovedá nájomca za dodržiavanie povinností vyplývajúcich zo Zákona č.124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v platnom znení a vykonávacích predpisov, najmä však za celkový stav prenajatých nebytových priestorov a preškolenie svojich zamestnancov.
- 5.15. Pod pojmom zodpovednosti nájomcu za požiaru ochranu prenajatých nebytových priestorov zodpovedá nájomca za dodržiavanie všetkých povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v platnom znení vykonávacích predpisov.
- 5.16. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi uhradiť škodu, alebo ju inak odstrániť, ktorá z akéhokoľvek dôvodu vznikla prenajímateľovi priamym zavinením nájomcu.

VI.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 6.1. Účastníci zmluvy berú na vedomie, že na základe ustanovenia § 13 ods. 10 zákona č. 278/1993 Z.z. v platnom znení táto zmluva o nájme nadobúda platnosť dňom písomného udelenia súhlasu Ministerstva financií SR s jej uzatvorením, ktorý sa stane jej neoddeliteľnou a záväznou súčasťou.
- 6.2. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia podľa § 47a odst. 1 občianskeho zákonníka a §5a zákona 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v Centrálnom registri zmlúv vedenom úradom vlády SR.
Zmluvné strany výslovne súhlasia so zverejnením tejto zmluvy v jej plnom rozsahu vrátane príloh a dodatkov v Centrálnom registri zmlúv vedenom úradom vlády SR.

- 6.3.** Zmluva je vyhotovená v šiestich exemplároch. Každý z účastníkov zmluvy obdrží dve vyhotovenia, zvyšné dve vyhotovenia sú pre potreby zriaďovateľa a MF SR.
- 6.4.** Účastníci tejto zmluvy vyhlasujú, že sú plne spôsobilí k právnym úkonom a ich právna spôsobilosť nie je obmedzená.
- 6.5.** 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.
- 6.6.** Právne vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacimi právnymi predpismi.

Lužianky dňa:

PRENAJÍMATEĽ

NÁJOMCA

Mgr. Dana Peškovičová, PhD.
riaditeľka CVŽV Nitra

Ing. Pavel Halvoň
konateľ