

Zmluva

o nájme nebytových priestorov

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

Číslo zmluvy prenajímateľa: **368/2021/MPRVSR-240**

Číslo zmluvy nájomcu:

Článok I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Slovenská republika – Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja

vidieka Slovenskej republiky

Sídlo: Dobrovičova 12, 812 66 Bratislava
Zastúpený: Ing. Zuzana Nouzovská, generálna tajomníčka
služobného úradu na základe poverenia ministra
Pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR
č. 15620/2021-244 z 20.07.2021
IČO: 00156 621
DIČ: 2021291382
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
č. účtu: 7000081009/8180 – nájomné
IBAN: SK3981800000007000081009
č. účtu: 7000081105/8180 – prevádzkové náklady
IBAN: SK6681800000007000081105
Poverená osoba na PhDr. Zlata Schniererová, tel.: 02/59266144
konanie vo veciach email: zlata.schniererova@land.gov.sk
zmluvy a zodpovedný
za jej plnenie:
/ďalej len „prenajímateľ“/

a

Nájomca: Reklamné studio Kanala s.r.o.

Sídlo: **Edelenyska 3, 048 01 Rožňava**
Zastúpený: Ivan Kanala, konateľ
IČO: 47592311
DIČ: 2023973006
Bankové spojenie: 365 banka, a.s., Rožňava, č. účtu: 20590538/6500
IBAN: SK656500000000020590538
Zapísaný: Obchodný register Okresného súdu Košice I
Oddiel: Sro Vložka 34671/V
/ďalej len „nájomca“/.

Článok II.

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytového priestoru v administratívnej budove v Rožňave na Šafárikovej ulici č. 71, ku ktorej Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky vykonáva správu majetku štátu. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytový priestor v **celkovej výmere 60,17 m²**, konkrétne:

Na Prízemí:

kancelária č. 8 v celkovej výmere 20,45 m²

kancelária č. 9 v celkovej výmere 39,72 m²

2. Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky je správcom majetku vo vlastníctve Slovenskej republiky, administratívnej budovy s prideleným súpisným číslom č. 483, ktorá stojí na parcele č. 1925/2, vedenej Katastrálnym odborom Okresného úradu Rožňava na LV č. 2981 v celosti pre okres Rožňava, obec Rožňava, katastrálne územie Rožňava. Uvedená parcela, na ktorej stojí administratívna budova, je v správe Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky.
3. Účelom tejto zmluvy je prenechanie nebytových priestorov do nájmu spoločnosti Reklamné studio Kanala s.r.o. 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 nebytový priestor v stave spôsobilom na obvyklé užívanie a v tomto stave ho 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 nebytového priestoru,
 - 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 prenajatom nebytovom priestore 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 prenajatom nebytovom priestore 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 prenajatom nebytovom priestore, alebo na inom majetku spoločne užívanom v súvislosti s jeho činnosťou,
 - h/ vráti prenajímateľovi po ukončení tejto zmluvy predmet tejto zmluvy s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie,
 - i/ nesmie na prenajatú nehnuteľnosť zriadiť záložné práva alebo tento majetok inak zaťažiť,
 - j/ sa zaväzuje užívať nebytový priestor iba na dohodnutý účel podľa čl. II. ods. 3 tejto zmluvy,
 - k/ môže vec užívať len v dohodnutom rozsahu,
 - l/ nájomca je povinný umožniť na požiadanie vstup prenajímateľovi alebo ním povereným osobám v súvislosti s technickou údržbou, úpravami alebo havarijnými situáciami súvisiacimi s predmetom nájmu,
 - 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. Úhrada za nájom nebytového priestoru predstavuje **ročnú sumu vo výške 1624,59 €, t. j. 27,00 €/m²/rok.**
Nájomca sa zaväzuje uhrádzať stanovenú výšku **nájomného v štvrtročných splátkach** vo výške **406,14 €** zaokrúhlene **406,00 €** podľa predložených faktúr vystavených prenajímateľom v prospech účtu prenajímateľa – Štátna pokladnica č. účtu: 7000081009/8180 – nájomné IBAN: SK3981800000007000081009, vždy k 15. dňu prvého mesiaca v príslušnom štvrtroku.
3. 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.
4. S predmetom nájmu sú spojené aj predpokladané prevádzkové náklady, t.j. správa budovy, upratovanie, vodné, stočné, teplo, elektrická energia, plyn.
Úhrada za prevádzkové náklady predstavuje ročnú sumu vo výške **1288,00 €.**
5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať predpokladané **štvrtročné zálohové platby vo výške 322,00 €** za prevádzkové náklady a služby spojené s užívaním nebytového priestoru, ktoré sú predmetom tejto zmluvy /správa budovy, upratovanie, vodné, stočné, teplo, elektrická energia, plyn / podľa predložených faktúr vystavených prenajímateľom vždy k 15. dňu prvého mesiaca v príslušnom štvrtroku v prospech účtu prenajímateľa – Štátna pokladnica č. IBAN:SK6681800000007000081105.
6. Predpokladané prevádzkové náklady spojené s užívaním nebytového priestoru, ktorý je predmetom tejto zmluvy, bude prenajímateľ fakturovať nájomcovi v pomere plochy prenajatého nebytového priestoru k celkovej ploche v správe prenajímateľa.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení kalendárneho roka a po doručení dodávateľských faktúr za energie a služby, prenajímateľ prepočíta skutočnú výšku výdavkov za energie a služby spojené s užívaním predmetu nájmu nájomcom. Náklady za energie a služby spojené s predmetom nájmu budú vyúčtované podľa sumy fakturovanej príslušnými dodávateľmi prenajímateľa a percentuálneho podielu prenajatej plochy k celkovej podlahovej ploche administratívnej budovy o výmere 1802,39 m² – Rožňava.
8. Vyúčtovanie predpokladaných prevádzkových nákladov spojených s užívaním nebytového priestoru, ktorý je 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.
9. Zmenu každej skutočnosti rozhodujúcej pre výpočet prevádzkových nákladov je nájomca povinný oznámiť písomne prenajímateľovi najneskôr do 5 pracovných dní od jej vzniku.
10. V prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania so zaplatením peňažných záväzkov, ktoré je povinný zaplatiť prenajímateľovi na základe tejto zmluvy, je nájomca povinný zaplatiť

prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške určenej právnym predpisom účinným k prvému dňu omeškania.

11. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku a spôsob úhrady platieb za dodanú a spotrebovanú vodu, plyn, teplo a ostatné služby spojené s užívaním nebytového priestoru, ktorý je 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 nebytového priestoru sa uzatvára **na dobu určitú na 5 rokov** odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Táto zmluva zaniká:
 - a/ uplynutím doby platnosti,
 - b/ písomným oznámením prenajímateľa nájomcovi, že skončila dočasná prebytočnosť majetku, prípadne časti majetku, ktorý je predmetom tejto zmluvy,
 - c/ písomnou dohodou zmluvných strán,
 - d/ 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,
 - e/ odstúpením podľa bodu 3. tohto článku,
 - f/ zánikom nájomcu.
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/, j/, k/ a l/ a v čl. IV. ods. 2 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 Slovenskej republiky.
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. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, pričom všetky majú platnosť originálu. Prenajímateľ dostane tri vyhotovenia, nájomca dve vyhotovenia a MF SR jedno vyhotovenie na archívne účely.
6. Zmluvné strany výslovne súhlasia so zverejnením zmluvy v jej plnom rozsahu vrátane príloh a dodatkov v centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.

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

Za prenajímateľa

Za nájomcu

.....
Ing. Zuzana Nouzovská
generálna tajomníčka služobného úradu

.....
Ivan Kanala
konateľ
Reklamné studio Kanala s.r.o.