

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. DS/1/2022

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, a zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Plemenárske služby Slovenskej republiky, štátny podnik
(skrátенý názov: Plemenárske služby SR, š.p.)
Registrácia: Obchodný register pri Okresnom súde Bratislava I, Odd: Pš, Vlož č: 426/B
IČO: IČO: 36856096
DIČ: 2022511304
IČ DPH: SK2022511304
Sídlo: Starohájska 29, 852 27 Bratislava, Slovenská republika
Štatutárny orgán: Ing. Lukáš Lipovský, poverený vykonávaním funkcie riaditeľa
Organizačná jednotka: Regionálne stredisko Dunajská Streda v zast. Ing. Daniel Szuszek
Bankové spojenie:
IBAN:
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Wellwork Services s.r.o.
Registrácia: Obchodný register pri Okresnom súde Trnava Odd: Sro, Vlož č: 47868/T
IČO: 44 403 950
DIČ: 2022691869
IČ DPH: SK2022691869
Sídlo: Hlavná 979/23, 924 01 Galanta, Slovenská republika
Štatutárny orgán: Ing. Imrich Jankó, konateľ
Bankové spojenie:
IBAN:

(ďalej len „nájomca“)

Článok I.

Predmet zmluvy

1.1 Predmetom zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán v spojení s touto zmluvou založeným právnym vzťahom nájmu k nižšie uvedenému predmetu nájmu.

1.2 Predmetom odplatného nájmu je/sú nebytové priestory:

PR/RS/ÚPZ: 02 RS Dunajská Streda	adresa: Hríbová 33 Komárno
súpisné číslo: 1060	zapísané na Liste vlastníctva č. 1128
katastrálne územie: Komárno	na parcele číslo: 8384/2

Predmetom nájmu sú:

a/ kancelárie č:1,2,4	o celkovej výmere	50,85 m ²
b/ iné priestory	o celkovej výmere	15,76 m ²
c/ garáž	o celkovej výmere	17,70 m ²

Prenajímateľ je správcom majetku vo vlastníctve Slovenskej republiky.

1.3 Touto zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu a za podmienok uvedených v tejto zmluve nájomcovi predmet nájmu uvedený v odseku 2 tohto článku zmluvy, aby ho dočasne, v dobe a na účel podľa tejto zmluvy užíval.

1.4 Prenajímateľ sa zaväzuje poskytovať nájomcovi nasledovné služby spojené s užívaním nebytových priestorov:

- dodávka tepla
- dodávka elektrickej energie
- vodné a stočné, zrážková voda
- elektronická ochrana budovy
- odvoz odpadu
- upratovanie spoločných priestorov
- oprava a údržba, okrem opráv a údržby uvedených v článku IV. odsek 8
- zabezpečenie ochrany objektu cez centrálny pult ochrany PZ
- ďalšie povinnosti, ktoré upravujú právne predpisy prenajímateľovi

1.5 Nájomca vyhlasuje, že mu je známy súčasný stav predmetu nájmu a v takomto stave ho preberá a zároveň sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi náklady za služby, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním predmetu zmluvy, a to v rozsahu stanovenom touto zmluvou.

1.6 K fyzickému odovzdaniu a prevzatíu nebytových priestorov dôjde na základe písomného preberacieho protokolu, ktorý podpíšu oprávnení zástupcovia oboch zmluvných strán, pričom každá zmluvná strana si ponecháva jeden rovnopis tohto protokolu. Nájomca je oprávnený nebytové priestory prevziať a užívať ich odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

Článok II

Účel nájmu

2.1 Nájomca sa zaväzuje tieto priestory užívať len pre účely vlastnej organizácie a len pre výkon činnosti, na ktoré má tuzemskými úradmi udelené povolenie podľa platných predpisov.

2.2 Predmet činnosti, ktoré môže nájomca vykonávať v prenajatých priestoroch :

- spprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu v rozsahu voľnej živnosti
- spprostredkovateľská činnosť v rozsahu cestnej dopravy
- reklamná a propagačná činnosť, marketing a inzertná činnosť
- podnikateľské, organizačné a ekonomické poradenstvo
- poradenská činnosť v oblasti dopravy
- spprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb
- spprostredkovateľská činnosť v oblasti výroby
- prevádzkovanie výdajne stravy
- vedenie účtovníctva
- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
- administratívne služby
- vykonávanie mimoškolskej vzdelávacej činnosti

Udelené povolenie: Obchodný register Okresného súdu Trnava, Oddiel: sro
Vložka číslo: 47868/T

Článok III

Nájomné a úhrada za služby spojené s nájmom

3.1 Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnej výške úhrady za prenajaté priestory:

Prenajaté priestory	Výmera v m2	Sadzba za m2 v € *	Ročne spolu v €*
Kancelárie	50,85	18,70	950,90
Iné nebytové	15,76	6,64	104,65
Garáž	17,70	16,95	300,02
S p o l u			1355,57

*suma bez DPH

Rozpis celej ceny nájmu:

	Cena bez DPH	DPH	Cena s DPH
a/ za prenataté kancelárie	950,90	190,18	1141,08
b/ za iné prenataté priestory	104,65	20,93	125,58
c/ za prenatatú garáž	300,02	60,00	360,02
d/ za poskytnuté služby podľa Čl. I odsek 4.	2197,52	439,48	2637,00
SPOLU ZA ROK:	3553,09	710,62	4263,71
SPOLU ZA MESIAC:	296,09	59,22	355,31

3.2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca platiť **mesačne** v sume **355,31 EUR** (slovom *tristopäťdesiatpäť eur tridsaťjeden centov.*), kde platba bola na uvedenú výšku zaokrúhlená dohodou zmluvných strán. Mesačná platba za nájom je splatná do **15. dňa príslušného mesiaca**. Nájomca uhradí platby za nájom bezhotovostne na účet prenajímateľa.

3.3 Zmenu bankového spojenia a čísla účtu oznámi písomne každá zo zmluvných strán druhej zmluvnej strane bezodkladne. Následne sa zmena zapracuje podpísaním dodatku k tejto zmluve.

3.4 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.

3.5 Náklady služieb spojených s nájomom je prenajímateľ **oprávnený zvýšiť** na základe zmien uskutočnených podľa všeobecne záväzného predpisu alebo zvýšenia cien energií, médií a ostatných služieb účtovaných prenajímateľovi dodávateľskými organizáciami, formou písomného dodatku, podpísaného obidvoma zmluvnými stranami.

3.6 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné a skutočnú cenu za služby spojené s nájomom nebytových priestorov.

3.7 Nájomca je povinný prenajímateľovi bezodkladne písomne oznámiť každú zmenu údajov týkajúcich sa tejto zmluvy, najmä zmenu obchodného mena, sídla, identifikačného čísla organizácie, zápisu v obchodnom alebo inom registri. Pokiaľ zmena nebude oznámená prenajímateľovi, na účely tejto zmluvy platia údaje pred zmenou.

3.8 Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku nájomného na základe miery inflácie podľa ukazovateľov Štatistického úradu Slovenskej republiky na základe písomného oznámenia nájomcovi.

3.9 Výška DPH bude počítaná v zmysle platných zákonov.

Článok IV Práva a povinnosti zmluvných strán

4.1 Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve.

4.2 Prenajímateľ po nadobudnutí účinnosti zmluvy podľa článku VI odsek 3 tejto zmluvy vyzve nájomcu na prevzatie predmetu zmluvy. V prípade, že nájomca v stanovený deň priestory neprevzme, na účely tejto zmluvy sa považuje predmet zmluvy prevzatý uvedeným dňom, ak sa strany dodatočne nedohodnú inak. O prevzatí účastníci spíšu protokol.

4.3 Nájomca vyhlasuje, že pred uzatvorením tejto zmluvy bol oboznámený s pokynmi, smernicami a pravidlami prenajímateľa pre prevádzku budovy, s protipožiarnymi a bezpečnostnými opatreniami a tieto sa zaväzuje dodržiavať.

4.4Prenajímateľ si vyhradzuje právo vstupu ním určeného zástupcu, do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania tejto zmluvy. Nájomca je povinný umožniť vstup do predmetu nájmu takejto osobe a to bezodkladne po oznámení žiadosti o vstup do predmetu nájmu.

4.5Nájomca sa zaväzuje dodržiavať predpisy prenajímateľa (domový poriadok).

4.6Nájomca je povinný udržiavať poriadok a čistotu v prenajatých nebytových priestoroch a zabezpečiť **upratovanie a čistenie** predmetu nájmu.

4.7Zamestnanci a klienti nájomcu sú oprávnení zdržiavať sa v priestoroch tvoriacich predmet tejto zmluvy a v priestoroch verejne prístupných, a to v pracovných dňoch a pracovnom čase prenajímateľa.

4.8Nájomca je povinný uhrádzať z vlastných prostriedkov náklady na drobné opravy a údržbu spojené s obvyklým udržiavaním prenajatých nebytových priestorov (*maľovanie, výmena žiaroviek, kľučiek, zámkov, drobné opravy a podobne*) do výšky 100,00 EUR (*slovom jednosta eur*) za jednotlivé druhy opráv a údržby.

4.9Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu iba takých opráv, ktoré nie sú predmetom odseku 8 podľa tohto článku zmluvy a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne.

4.10Nájomca zodpovedá za prípadné škody, ktoré spôsobili jeho zamestnanci alebo ich návštevníci v prenajatých priestoroch.

4.11Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú na predmete nájmu ním, jeho zamestnancami a tretími osobami v plnej výške. V prípade vzniku takýchto škôd, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi skutočnú škodu. Škoda sa uhrádza v peniazoch, ak však o to poškodený požiadava a ak je to možné a účelné, uhrádza sa škoda uvedením do pôvodného stavu.

4.12V prípade vzniku havárie alebo jej hrozby je nájomca povinný vykonať opatrenia na odstránenie hroziaceho nebezpečenstva a bezodkladne o tom informovať prenajímateľa.

4.13Nájomca je povinný nahradiť škodu vzniknutú na predmete nájmu nad rámec obvyklého opotrebenia.

4.14Nájomca na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu **za bezpečnosť vlastných technických zariadení**, za dodržiavanie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci svojich zamestnancov ako aj za dodržiavanie opatrení prijatých prenajímateľom na zaistenie ochrany pred požiarom v predmete nájmu v súlade so znením zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ochrane pred požiarom“) a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie v priestoroch tvoriacich predmet nájmu. Nájomca zodpovedá podľa ustanovenia § 4 písm. i) zákona o ochrane pred požiarom za vykonávanie pravidelnej kontroly vlastných elektrických zariadení a podľa § 5 písm. a) zákona o ochrane pred požiarom za trvalú akcieschopnosť protipožiarno-technických zariadení, ktoré spravuje. Nájomca sa zaväzuje, že na žiadosť prenajímateľa preukáže splnenie uvedenej povinnosti. Nájomca zodpovedá za to, že v prenajatých priestoroch sa nenachádzajú elektrické zariadenia tretích osôb.

4.15Nájomca je povinný dodržiavať **zákaz fajčenia** vo všetkých prenajatých nebytových priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu.

4.16Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretím osobám, inak je táto zmluva neplatná.

4.17Nájomca môže umiestňovať svoje informačné tabule v budove ako i na priečelí budovy, iba s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa. Po ukončení nájmu je ich povinný na svoje náklady odstrániť a to tak aby nedošlo k poškodeniu budovy.

4.18Prenajímateľ neručí za vnesené veci nájomcu. Nájomca je povinný mať veci vnesené do prenajatých priestorov poistené, inak v plnom rozsahu škodu za poškodenie alebo odcudzenie znáša sám.

4.19 Bezpečnostný systém, ktorým sú chránené nebytové priestory je nájomca a ním poverení zamestnanci povinný deaktivovať pri vstupe do budovy a aktivovať pri odchode z budovy. Pri odchode z budovy každý nájomca ako aj prenajímateľ je povinný aktivovať bezpečnostný systém v priestoroch ktoré užíva. Osoba, ktorá odchádza z budovy ako posledná je povinná aktivovať bezpečnostný systém aj v spoločných priestoroch a tým chrániť svoj majetok ako aj majetok ostatných nájomníkov a prenajímateľa. V prípade že nájomca a ním poverení zamestnanci svojím nezodpovedným konaním spôsobia, že po opustení budovy táto zostane bez aktivovaného bezpečnostného systému a dôjde k odcudzeniu alebo poškodeniu majetku ktorý je chránený bezpečnostným systémom, je nájomca povinný uhradiť takto vzniknutú škodu.

Článok V

Trvanie a zánik zmluvy

5.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 1.06.2022 do 1.6.2027

5.2 Táto zmluva zaniká:

- a) uplynutím doby nájmu,
- b) zánikom predmetu nájmu,
- c) zánikom nájomcu (právnická osoba),
- d) smrťou nájomcu (fyzická osoba),
- e) ak predmet nájmu stratí povahu dočasne prebytočného majetku,
- f) ak predmet nájmu bude potrebovať pre svoje účely prenajímateľ,
- g) písomnou dohodou zmluvných strán,
- h) odstúpením od zmluvy,
- i) výpoveďou zmluvy (vypovedaním zmluvy v zmysle § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov)

5.3 V prípade zániku nájomného vzťahu z ktoréhokoľvek (s výnimkou písm. c) a písm. d) akýmkoľvek spôsobom je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v pôvodnom stave v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. Zmeny, ktoré vykonal nájomca na predmete nájmu so súhlasom prenajímateľa, je nájomca povinný po skončení nájmu uviesť do pôvodného stavu, ibaže by sa zmluvné strany dohodli inak.

Článok VI

Záverečné ustanovenia

6.1 Pre právne vzťahy touto zmluvou výslovne neupravené platia ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákonom č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

6.2 Zmluvné strany berú na vedomie, že zmluva bude zverejnená podľa zák. č. 211/2000 Z. z. v znení neskorších predpisov a § 47a zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

6.3 Zmluva je platná dňom podpísania zmluvnými stranami a účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v CRZ vedenom na Úrade Vlády SR.

6.4 Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len formou písomných dodatkov podpísaných oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.

6.5 Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosti týkajúce sa zmluvného vzťahu podľa tejto zmluvy doručené poštou sa pokladajú za doručené priamo do vlastných rúk, i keď táto zásielka bude prenajímateľovi poštou vrátená ako zásielka nájomcom neprevzatá. Obdobne to platí pri doručovaní poštových zásielok určených prenajímateľovi.

6.6 Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch. Jeden rovnopis je určený prenajímateľovi a jeden rovnopis nájomcovi.

6.7 Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu a právnym účinkom z nej vyplývajúcich porozumeli a na znak súhlasu ju bez výhrad vlastnoručne podpisujú.

V Dunajskej Strede, dňa 31.5.2022

V Galante dňa, 31.5.2022

Za prenajímateľa:

Za nájomcu: