NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 27/2018/LC

**uzavretá 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. - riaditeľ

IČO : 36 858 749
IČ DPH: SK2022631512
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 prenajímateľ)

a

Nájomca:

Alohawai, n. o.,
Lipovany č. 125,
985 01 Lipovany
v zastúpení : Ing. Andrea Ďurošová, riaditeľ n. o.

IČO : 45 743 738
DIČ : 2024129492

(ďalej ako nájomca)

Zmluvné strany sa dohodli plniť túto zmluvu takto :

Čl. I.
PREDMETZMLUVY A ÚČEL NÁJMU

1.1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu :

a) nebytovépriestory v nehnuteľnosti prenajímateľa – administratívna budova v Lučenci na Partizánskej ul. č. 17, zapísanej na liste vlastníctva č. 6633, Katastrálne územie Lučenec, na parcele č. 2640/1, súpisné č. 276 a to:
- miestnosť na prízemív prístavbe budovy, miestnosť je označená ako č.3 na priloženom náčrte, momentálne využívaný ako sklad.

b) služby spojené s užívaním nájmu: ústredné kúrenie, odvoz komunálneho odpadu a iné náklady na poskytované služby.

1.2. 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, a to ako prevádzka poradenstva pre zdravý životný štýl.

1.3. Predmetom nájmu sú nebytové priestory o celkovej výmere 33,866 m²

Čl. II.
VÝŠKA NÁJOMNÉHO
A ÚHRADA ZA SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVANÍM NEBYTOVÉHO PRIESTORU

2.1 Výška ročného nájomného za užívanie nebytových priestorov je stanovená dohodou zmluvných strán za 1m^2 – 22,00 €/rok, čo činí ročne 33,866 m^2 x 22,00 € = 745,05 €. K nájomnému nebude pripočítaná zákonná sadzba DPH.

2.2 V stanovenej čiastke za nájomné nie sú zahrnuté náklady, ktoré vzniknú prenajímateľovi za služby, spojené s užívaním tohto nebytového priestoru.

2.3 Výška ročných úhrad nákladov, ktoré vzniknú prenajímateľovi za služby, spojené s užívaním nebytových priestorov, je stanovená dohodou zmluvných strán paušálne vo výške 42,00 €/m² za rok bez DPH, čo činí ročný predpis 33,866 m² x 42,0 € = 1370,04 €. K úhradám nákladov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov bude pripočítaná zákonná sadzba DPH.

Čl. III.
SPÔSOB PLATENIA NÁJOMNÉHO
A ÚHRAD ZA SLUŽBY, SPOJENÉ S UŽÍVANÍM NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

3.1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že kvôli investícii nájomcu do opravy prenajatých priestorov v rozsahu dohodnutom medzi zmluvnými stranami vo výške 4048,31 € bez DPH, nebude počas obdobia 5 rokov od účinnosti tejto zmluvy nájomcovi účtovaná, stanovená výška ročného nájomného vymedzená v čl. II, bode 2.1 tejto zmluvy v sume 745,05 € (slovom: Sedemstoštyridsaťpäťeur a 05/100). Nájomné sa začne účtovať počnúc dňom 1.5.2023, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Rozsah stavebných prác a ich kalkulácia je osobitnou prílohou tejto zmluvy. Paušálna úhrada ročných nákladov za služby, spojené s užívaním nebytových priestorov, vymedzených v čl. II, bode 2.3 v sume 1370,04 € (slovom Jedentisíctristosedemdesiat eur a 04/100), je splatná vopred v mesačných splátkach vo výške 114,17EUR bez DPH. Zákonná sadzba DPH bude pripočítaná k nákladom za služby.

Uvedené mesačné splátky sú splatné na základe faktúry, s lehotou splatnosti 14 dní odo dňa vystavenia, ktorá faktúra bude vystavená do 10-kalendárneho dňa toho ktorého mesiaca a nájomca sa ju zaväzuje zaplatiť na účet prenajímateľa.

3.2. Pokiaľ nájomca v uvedených termínoch splatnosti nezaplatí nájomné alebo úhrady nákladov za služby, je v omeškaní so splnením svojej zmluvnej povinnosti zaplatiť

dlžnú sumu, prenajímateľ je oprávnený požadovať od neho dohodnutý úrok z omeškania vo výške 16 % ročne.

3.3 Výška nájomného bude každoročne upravovaná podľa ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR. Táto zmena bude realizovaná o plnú výšku inflácie, a to po vyhlásení indexu ŠÚ SR, a to spätne vždy k 1.1. roku, v ktorom bol index vyhlásený. Úprava výšky nájomného bude uskutočnená na základe faktúry od prenajímateľa, ktorú bude prenajímateľ vystavovať ako najskoršiu po zverejnení miery inflácie za kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR, pričom v tejto faktúre si prenajímateľ vyfakturuje aj dorovnanie nájomného k 1.1., na ktoré má podľa predchádzajúcej vety nárok.

Čl. IV.
DOBA NÁJMU

4.1. Nájomný pomer sa uzatvára na dobu neurčitú od účinnosti tejto zmluvy.

4.2. Účastníci môžu ukončiť nájomný vzťah aj dohodou, ktorá musí byť urobená písomne. Zmluvné strany môžu túto zmluvu vypovedať aj bez uvedenia dôvodu.

4.3. Výpovedná doba je jeden mesiac a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

4.4. Osobitným dôvodom na výpoveď z nájmu je tá skutočnosť, že nájomca v uvedených termínoch splatnosti nezaplatil o viac ako jeden mesiac nájomné alebo úhrady nákladov za služby spojené s užívaním týchto nebytových priestorov. Prenajímateľ v tomto prípade môže dať nájomcovi výpoveď z nájmu, výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť od 1. dňa nasledujúceho mesiaca, po doručení výpovede.

Čl. V.
PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA A NÁJOMCU

5.1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytový priestor v stave, ktorý vyžaduje stavebné úpravy (obklad stien sadrokartónom, oprava a pokládka podlahy, vybudovanie rozvodu vody a kanalizácie a napojenie na existujúce rozvody budovy, úprava elektroinštalácie). Prenajímateľ udeľuje súhlas nájomcovi na stavebné práce.

5.2. Nájomca sa zaväzuje na svoje vlastné náklady stavebne upraviť nebytový priestor tak, aby ho mohol využívať na účel uvedený v bode 1.2 tejto zmluvy. Nájomca je povinný práce prevádzať s ohľadom na ostatných nájomcov a hlučné práce urobiť po 16,00 hodine a cez víkendy. Nájomca je povinný pri prácach dodržiavať zásady BOZP. Odpad pri stavebných a búracích prácach je nájomca povinný likvidovať na vlastné náklady.

5.3. Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v zmluve.

5.4. Nájomca je povinný znášať na svoje náklady a uhrádzať bežné opravy a náklady na údržbu, ktoré sú spojené s obvyklým udržiavaním nebytového priestoru.

5.5. 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 nebytový priestor do nájmu alebo podnájmu tretej osobe, je takáto zmluva neplatná.

5.6. 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.
Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že nájomca nemá po skončení nájmu nárok na žiadne plnenie vyplývajúce z §667 Občianskeho zákonníka, nakoľko sa zmluvné strany dohodli, že nájomca vykoná stavebné úpravy na svoje vlastné náklady a takisto prenajímateľ poskytuje nájomcovi z tohto dôvodu zľavu na nájomnom, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že aj v prípade, ak by bol nájomný vzťah z akéhokoľvek dôvodu a ktoroukoľvek zo zmluvných strán ukončený skôr, ako je dohodnutá doba zľavy na nájomnom – t.j. 5 rokov – nemá nájomca nárok na žiadne plnenie vyplývajúce z §667 Občianskeho zákonníka.

5.7. Nájomca je povinný k vykonaniu všetkých, najmä však stavebných úprav a zmien nebytového priestoru, vždy vyžiadať predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa.
Ak prenajímateľ takýto súhlas udelí, nájomca bude vykonávať všetky úpravy a zmeny na vlastné náklady. Nájomca je oprávnený požadovať úhradu nákladov spojených s úpravou alebo so zmenou na prenajatom nebytovom priestore len v prípade, ak sa súčasne prenajímateľ udeleným súhlasom písomne zaviazal nájomcovi tieto náklady uhradiť.

5.8. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky vnútropodnikové predpisy vydané prenajímateľom v oblasti BOZP, požiarnu dokumentáciu, požiarny evakuačný plán a požiarno-poplachové predpisy, pričom podpisom tejto zmluvy nájomca prehlasuje, že bol s nimi riadne oboznámený, ako aj pokyny zodpovedných zamestnancov odboru prevádzky Agroinštitútu Nitra, štátny podnik, v tejto oblasti (správcu budov prenajímateľa).

5.9 Prenajaté priestory pred požiarmi si zabezpečuje nájomca sám v súlade s vyhl. č. 121/2002 Z.z. Pokiaľ nájomca v prenajatých priestoroch vykonáva činnosť, ktorá je v zmysle vyhl. č. 121/2002 Z.z. kvalifikovaná ako činnosť so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru, je o tom povinný informovať prenajímateľa a v spolupráci s odborne spôsobilou osobou(technik PO) vypracovať pre túto činnosť „Požiarny poriadok pracoviska“ a určiť členov protipožiarnej hliadky pracoviska.

5.10. Nájomca sa zaväzuje používať elektrické spotrebiče v prenajatých priestoroch v zmysle pokynov energetika prenajímateľa s ohľadom na dodržiavanie odberových diagramov a ostatných energetických predpisov.

5.11. V prípade, že nájomca je zamestnávateľom alebo na základe zmlúv spolupracuje s inými podnikateľmi, ktorí sa môžu zdržovať v predmete nájmu v plnom rozsahu zodpovedajú za zabezpečovanie úloh na úseku ochrany pred požiarmi v zmysle zákona NP SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a pri prevencii a vykonávaní opatrení na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (CU, BOZP) v zmysle zákona NR SR č. 330/1996 Z. z. v znení neskorších predpisov v úplnom znení č. 367/2001 Z. z. a za PO a BOZP svojich zamestnancov a spolupracujúcich podnikateľov. Nájomca je povinný informovať svojich zamestnancov a spolupracujúcich podnikateľov o možných rizikách, preventívnych opatreniach a opatreniach na poskytovanie prvej pomoci, na vykonanie záchranných prác, na evakuáciu zamestnancov pri dodržaní ďalších podmienok zabezpečenia organizácie a prevencie požiarnej ochrany a zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia

pri práci. Nájomca je povinný zabezpečiť ich pravidelné školenie a overovanie vedomostí v oblasti BOZP a OPP.

5.12. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi uhradiť škodu alebo ju inak odstrániť, ktorá z akéhokoľvek dôvodu vznikla prenajímateľovi priamym zavinením nájomcu nad rámec bežnej amortizácie.

5.13 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.

5.14 Bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek ujmu na zdraví 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 vrátnici na ohlasovni požiarov.

5.15 Nájomca je povinný umožniť zástupcom prenajímateľa vstup do prenajatých priestorov za účelom vykonania kontrol na okolnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.

5.16 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 požiarmi a ďalších súvisiacich predpisov a takisto zabezpečiť vykonávanie protipožiarnych prehliadok a odstraňovať zistené nedostatky.

5.17 Technik PO prenajímateľa je oprávnený uložiť nájomcovi povinnosť menovať zo svojich zamestnancov, ktorých miesto výkonu práce je v prenajatých priestoroch, členov požiarnych hliadok a zabezpečiť ich účasť na odbornej príprave požiarnych hliadok, ktorú zabezpečuje prenajímateľ 1x ročne. Pri neúčasti zamestnancov si nájomca musí zabezpečiť odbornú prípravu členov protipožiarnych hliadok sám, odborne spôsobilou osobou.

5.18 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.

5.18. 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 navštívi, 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 zmluvu a z tohto dôvodu bude môcť od zmluvy odstúpiť.

5.19. 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.

Čl. 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 01.05.2018, ak budú dodržané všetky podmienky povinného zverejnenia zmluvy. V prípade, ak bude zmluva zverejnená tak, že účinnosť nemôže nastať podľa prvej vety tohto ustanovenia zmluvy, nastáva účinnosť tejto zmluvy nasledujúci deň po dni jej 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.

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: ..... V Lučenci dňa: .....

……..……..…….. ……..

Prenajímateľ Nájomca

Príloha č. 1 Náčrt prístavby s označením predmetu nájmu

<table>
<tr><td rowspan="3">0</td><td>7</td><td>6</td><td>5</td><td>4</td></tr>
<tr><td colspan="4">8</td></tr>
<tr><td>1</td><td colspan="2">2</td><td>3</td></tr>
</table>

0. chodba
1. kaderníctvo Gondášová
2. sklad
3. sklad – predmet nájmu
4. zubná ambulancia (vchod z uličky)
5. WC
6. WC
7. nechtový design Uhrinová
8. chodba

Príloha č. 2 Rozsah dohodnutých stavebných prác a kalkulácia nákladov

Stavebné práce na oprave prenajatých priestorov sú dohodnuté v rozsahu, ktoré sú presne popísané a ich cena odsúhlasená v tejto prílohe. Práce budú prevádzané v priestoroch, ktoré sú prenajímané dvom spolupracujúcim subjektom a ich podiel na nákladoch sa určí ako percentuálny podiel prenajatej plochy na celkovej opravovanej prenajatej ploche.

Rozsah stavebných prác:

1. Oprava stien – montáž sádrokartónových stien, stierky, maľovanie spolu 111,12 m²:
   Materiál 111,12 x 6,00 €= 666,72 €
   Práca 111,12 x 12,0 € = 1.333,44 €
   Spolu steny 2.000,16 €

2. Oprava stropu – montáž kazetového stropu so svietidlami, spolu 57,2 m²
   Materiál 57,2 x 6 € = 343,20 €
   Práca 57,2 x 5 € = 286,00 €
   Spolu strop 629,20 €

3. Oprava podláh – odstránenie linolea, vyrovnanie, montáž drevenej podlahy 57,2 m²
   Materiál 57,2 x 35 € = 2.002,00 €
   Práca 57,2 x 10 € = 572,00 €
   Spolu podlahy 2.574,00 €

4. Dvere – vyrezanie otvoru, nákup a osadenie dverí a zárubne.
   Materiál 1 ks 500,00 €
   Práca 65,00 €
   Spolu dvere a zárubňa 565,00 €

5. Rozvody vody a kanalizácie
   Materiál 150,00 €
   Práca 120,00 €
   Spolu rozvody vody 270,00 €

6. Schody a zábradlia
   Materiál 480,00 €
   Práca 320,00 €
   Spolu schody a zábradlia 800,00 €

   CELKOM SPOLU : 6.838,36 €

Podiel nákladov na oprave podľa percentuálneho podielu na celkovej podlahovej ploche

Celková plocha 57,200 m², pre Alohawai, n. o. podiel % 59,2 % 33,866 m²,
Celkové náklady 6.838,36 €, pre Alohawai, n. o. podiel % 59,2 %4.048,31 €,

Celkový podiel nákladov na opravu pre : Alohawai, n. o. je vo výške 4.048,31 €.