

ZMLUVA O NÁJME
č. 76/2019/ÚKSÚP

**Uzatvorená podľa § 13 zákona č. 278/1993 o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov
a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka**

Čl. I.

Zmluvné strany

- 1. Prenajíateľ:** **SR - Ústredný kontrolný a skúšobný ústav poľnohospodársky v Bratislave**
Matúškova 21, 833 16 Bratislava
IČO: 00 156 582
DIČ: 2021023026
zastúpený: Ing. Peter Rusňák PhD. , generálny riaditeľ
bank. spojenie: Štátna pokladnica, Radlinského 3, 810 05 Bratislava
číslo účtu: SK 86 8180 0000 0070 0007 7253 – pre platbu nájmu
SK 29 8180 0000 0070 0007 7309 – pre náklady súvisiace s nájmom
zriadený: Ministerstvo земеделství a výživy v Prahe, č.j. II-4-1178/68/23 zo dňa
17.12.1968 v znení zriaďovacej listiny MP a RV SR č.738/2017 – 250 zo dňa
19.01.2017
- 2. Nájomca:** **Alexandra Badalová, rodená: Kleinová**
trvale bytom:
bank. spojenie:
číslo účtu:

Čl. II.

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom nehnuteľností – pozemkov nachádzajúcich sa vo výskumno-výrobnom areáli bývalého Výskumného ústavu vinohradníckeho a vinárskeho na Matúškovej ulici č. 2143/25 , 831 01 Bratislava – Nové Mesto; zapísané na liste vlastníctva číslo 3684, pre k. ú. Vinohrady , obec: Bratislava- Nové Mesto, okres: Bratislava III., ku ktorým prenájomca vykonáva správu majetku štátu v zmysle zákona č. 278/1993 Z. z.
2. Prenajíateľ prenecháva za podmienok bližšie špecifikovaných v tejto zmluve a v súlade so zákonom č. 278/1993 Z. z . nájomcovi na dočasné užívanie pozemky – v nasledovnej špecifikácii:

Pozemky:
 - par. č.: 6506/87, výmera v m²: 959, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
 - par. č.: 6506/136, výmera v m²: 398, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
 - par. č.: 6506/137, výmera v m²: 112, druh pozemku: ostatná plocha;
3. Predmetný majetok bol Rozhodnutím č. R182/2019 zo dňa 24.07.2019 vyhlásený za dočasne prebytočný majetok štátu, nakoľko prechodne neslúži správcovi na plnenie úloh v rámci predmetu jeho činnosti alebo v súvislosti s ním a ku ktorému bolo vyhlásené ponukové konanie v zmysle §13 a nasl. zákona č. 278/1993 Z.z., pričom nájomca sa po vyhlásení výsledkov stal víťazom uvedeného ponukového konania.
4. Prenajíateľ prenecháva pozemky nájomcovi do užívania na účely zriadenia technického zázemia, parkovania a prevádzky vinohradníckej techniky a príslušenstva.

5. Nájomca sa zaväzuje užívať pozemky iba na dohodnutý účel špecifikovaný v bode 4. tohto článku zmluvy.

Čl. III Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára podľa § 13, ods. 3 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu na dobu určitú a to na obdobie 5 rokov. Po tomto období sa nájom nepredlžuje ani nájomca nemá nárok na predĺženie tejto zmluvy.
2. Dohodnutý nájom môže byť ukončený tiež:
 - a) dohodou zmluvných strán
 - b) výpoveďou
 - c) odstúpením
3. Výpoveďou zo strany prenajímateľa sa môže nájom ukončiť z dôvodu:
 - a) hrubého porušenia zmluvných podmienok, kedy za hrubé porušenia zmluvných podmienok sa považuje porušenie niektorej zmluvnej podmienky na strane nájomcu a nezjednanie nápravy nájomcom ani v dodatočnej lehote do 30 dní odo dňa doručenia písomného upozornenia prenajímateľa. (napr. využitie prenajatých priestorov na iné účely a činnosť ako je dohodnuté podľa čl. II. bodu 4. tejto zmluvy a pod.)
 - b) omeškanie nájomcu s úhradou dohodnutej ceny nájmu a nákladov na služby spojené s užívaním nehnuteľnosti, dane z nehnuteľností a nezjednanie nápravy nájomcom ani v dodatočnej lehote do 14 dní odo dňa doručenia písomného upozornenia prenajímateľa na neuhradenie záväzku.
 - c) ukončenia prebytočnosti majetku resp. časti majetku ktorá je predmetom nájmu pred uplynutím doby nájmu.

Výpovedná doba je 3 – mesačná a začína plynúť prvým kalendárnym dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď písomne doručená.

4. Výpoveďou zo strany nájomcu sa môže nájom ukončiť bez udania dôvodu. Výpovedná doba je 3-mesačná, pričom začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená písomná výpoveď prenajímateľovi. Ukončením nájmu z dôvodov na strane nájomcu nie sú ovplyvnené jeho záväzky na neuhradené nájomné počas doby trvania nájmu.
5. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy v prípade zmeny legislatívnych predpisov, upravujúcich správu majetku štátu (a to len v prípade, ak by takáto zmena znemožňovala jeho prenájom podľa tejto zmluvy) a v prípade, ak písomne informoval Nájomcu minimálne tri (3) kalendárne mesiace pred odstúpením o tejto skutočnosti. Účinky odstúpenia nastávajú doručením písomného oznámenia prenajímateľa od zmluvy nájomcovi. V takomto prípade ukončenia zmluvného vzťahu je prenajímateľ oprávnený požadovať úhradu len alikvotnej čiastky dohodnutého nájomného a to za obdobie skutočného trvania nájmu. Prenajímateľ môže taktiež odstúpiť od zmluvy prípade, ak nájomca, hoci upomenutý, nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného, a ak je táto doba kratšia ako tri mesiace, do troch mesiacov.

Čl. IV. Výška a splatnosť nájomného a prevádzkových nákladov

1. Zmluvné strany sa dohodli na:
 - a) trhovom ročnom nájmom pričom samotná suma sa odvíjala od Znaleckého posudku č. 84/2019 zo dňa 30.07.2019 vypracovaný Ing. Ivetou Horákovou. Všeobecná hodnota ročného nájmu zastavených a nezastavaných parciel predstavuje sumu 12 956, 58 EUR- 8,82 EUR/1m²/rok.
 - b) Záujemca ponúkal za uvedené nehnuteľnosti ročný nájom vo výške 8,82 EUR/ 1m²/rok.

c) Výška nájmu je stanovená nasledovne:

- 12 956, 58 EUR/ ročne
- (slovom: dvanásťtisíc deväťstopäťdesiatšesť eur a päťdesiatosem centov)

d) platba dane z nehnuteľností vzťahujúcej sa k pozemkom vo výške 543,52 € EUR/rok (ďalej ako „daň z nehnuteľnosti“), štvrt'ročne 135,88 EUR.

2. Správca je oprávnený zvýšiť dohodnuté nájomné v závislosti od rastu cien trhového nájomného.
3. S užívaním prenajatých pozemkov je spojená aj spotreba energetických médií (zemný plyn, elektrina, voda). Zmluvné strany sa v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách a vyhlášky ministerstva financií Slovenskej republiky, ktorou sa vykonáva zákon č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov, dohodli, že nájomca bude uhrádzať pomernú časť nákladov a služieb spojených s užívaním pozemkov. Náklady na služby spojené s užívaním pozemkov sa nájomca zaväzuje uhrádzať v pomernej výške skutočných nákladov prenajímateľa viazaných k celej nehnuteľnosti, zodpovedajúcej nájomcom užívanej plochy prenajatých pozemkov.
4. Celková výška nákladov za služby spojené s užívaním pozemkov mesačne je stanovená paušálne spolu 75,00 EUR/mesiac a pozostáva z nasledovných položiek:
 - Odhad spotreby elektrickej energie – 600,00 EUR/rok
 - Odhad spotreby vodného a stočného – 300,00EUR/rok
5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi náklady za služby spojené s užívaním pozemkov mesačnými paušálnymi platbami, každý vo výške 75,00 EUR/ mesiac. Dohodnutá výška mesačnej paušálnej platby je 1/12 (slovom : jedna dvanásťtina) z ročnej sumy 900,00 EUR (slovom: deväťsto eur), (ďalej ako „platba za služby“).
6. Prenajímateľ nezabezpečuje s nájmom službu spojenú s užívaním predmetu tohto nájmu a to : odvoz komunálneho odpadu a ďalšie služby podľa skutočnej potreby si Nájomca zazmluvní u dodávateľov s príslušným oprávnením.
7. Nájomca je povinný uhradiť dohodnuté platby za nájom a náklady za služby spojené s užívaním nehnuteľnosti a dane z nehnuteľností na základe zmluvy a faktúry nasledovne:
 - a) Nájomné je splatné vždy do 10 dňa príslušného kalendárneho mesiaca, na ktorý sa platba vzťahuje, v mesačných fakturačných obdobiach , kedy nájomca uhradí nájomné bezhotovostne v prospech účtu č. : SK 86 8180 0000 0070 0007 7253 vedenom v Štátnej pokladnici
 - b) Daň z nehnuteľností je splatná do 10 dňa prvého mesiaca kalendárneho štvrt'roka, na ktorý sa platba vzťahuje , v štvrt'ročných fakturačných obdobiach / prvé obdobie upresní po podpise zmluvy ÚKSÚP, kedy nájomca uhradí daň z nehnuteľností bezhotovostne v prospech účtu č. : SK29 8180 0000 0070 0007 7309 vedenom v Štátnej pokladnici
 - c) Náklady za služby spojené s užívaním nehnuteľnosti sú splatné vždy do 10 dňa príslušného kalendárneho mesiaca, na ktorý sa platba vzťahuje, v mesačných fakturačných obdobiach , kedy nájomca uhradí náklady za služby spojené s užívaním nehnuteľnosti bezhotovostne v prospech účtu č. : SK29 8180 0000 0070 0007 7309 vedenom v Štátnej pokladnici
8. V prípade omeškania úhrady nájomného a nákladov s tým súvisiacich sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi dohodnutý úrok z omeškania a to vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do dňa zaplatenia. Omeškanie podnájomcu o viac ako 10 dní po stanovenej lehote splatnosti sa považuje za podstatné porušenie povinností na strane nájomcu.
9. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku a spôsob úhrady paušálnych platieb za služby podľa skutočnej spotreby a vývoja cien, a to maximálne 1x za 12 mesiacov.

10. Nájomca je oprávnený a zaväzuje sa využívať ním užívané pozemky len na účel a v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve, stav pozemkov je mu známy.
11. Nájomca je povinný uhrádzať všetky prevádzkové náklady spojené s užívaním pozemkov, uvedené v bode 1 a 5 tohto článku zmluvy, riadne a včas.

Čl. V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený umiestniť na prenajatých pozemkoch svoje vlastné vybavenie.
2. Nájomca môže vykonávať stavebné práce na prenajatých pozemkoch na svoje náklady len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa; tieto je však povinný odstrániť a viesť do pôvodného stavu, ak si to bude žiadať prenajímateľ po skončení zmluvy pred odovzdaním predmetu tejto zmluvy.
3. Nájomca nie je oprávnený na prenajatých pozemkoch vo vlastníctve štátu zriadiť stavby spojené so zemou pevným základom, ktoré sa podľa § 119 ods. 2 Občianskeho zákonníka považujú za nehnuteľnosti.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajaté pozemky resp. ich časť do podnájmu alebo výpožičky tretím osobám. Ak nájomca prenechá prenajaté pozemky resp. ich časť do podnájmu alebo výpožičky tretím osobám, takáto zmluva uzatvorená medzi nájomcom a podnájomcom bude považovaná za neplatnú.
5. Nájomca nesmie na prenajaté pozemky zriadiť záložné práva alebo tento majetok inak zaťažiť.
6. Nájomca berie na vedomie že nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré sú nevyhnutné pre riadne užívanie na dohodnutý účel a umožniť vykonanie týchto nevyhnutných opráv. Pri nesplnení si tejto povinnosti nájomca zodpovedá za škodu, ktorá týmto nesplnením vznikla. Prenajímateľ je po oznámení potreby opráv povinný bez zbytočného odkladu vykonať uvedené opravy na svoje náklady a zodpovednosť. Uvedené sa netýka drobných opráv podľa bodu 10 tohto článku zmluvy, ktoré je povinný zabezpečiť nájomca.
8. Nájomca je povinný chrániť predmet nájmu pred poškodením a zničením. Zodpovedá prenajímateľovi za všetky škody, ktoré vzniknú zavinením nájomcu v ním užívaných pozemkoch, alebo na inom majetku spoločne užívanom v súvislosti s jeho činnosťou.
9. Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu a pri výkone svojej činnosti dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy a normy na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ochrany pred požiarmi, hygieny práce a iných predpisov súvisiacich s výkonom práce zamestnancov nájomcu a za tieto povinnosti zodpovedá.
10. Nájomca podpisom tejto zmluvy čestne vyhlasuje, že činnosť podľa čl. II bodu 4 nie je nebezpečná pre životné prostredie, pre zdravie a život ľudí a zvierat a je v súlade so všetkými platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky a Európskej únie.
11. Nájomca je povinný zabezpečiť výkon drobných opráv súvisiacich s užívaním predmetu nájmu na vlastné náklady a zodpovednosť. Za drobnú opravu sa pre účely tejto zmluvy považuje oprava, ktorej náklady v jednotlivých prípadoch neprevyšujú sumu 100 EUR.
12. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť hygienické udržiavanie a deratizáciu predmetu nájmu.

13. Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady odvoz a likvidáciu všetkých druhov odpadu, ktoré vzniknú v dôsledku činnosti nájomcu. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie príslušných právnych predpisov upravujúcich režim nakladania s odpadom.
14. Nájomca sa zaväzuje vrátiť prenajímateľovi po ukončení zmluvného vzťahu predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
15. Nájomca je povinný umožniť na požiadanie vstup a prechod prenajímateľovi alebo ním povereným osobám v súvislosti s technickou údržbou, úpravami alebo havarijnými situáciami súvisiacimi s predmetom nájmu.
16. Nájomca berie na vedomie, že predmet nájmu ako nehnuteľnosť nie je poistený proti žiadnym rizikám a preto prenajímateľ nenesie zodpovednosť za prípadné vzniknuté škody na majetku nájomcu umiestnenom v predmete nájmu jednak vzniknuté v dôsledku živelnej udalosti (požiar, blesk, víchrica a pod.). Prenajímateľ taktiež neručí za prípadné škody vzniknuté na tomto majetku spôsobené násilným vniknutým do predmetu nájmu a to jeho poškodením alebo odcudzením.
17. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi na požiadanie všetky technické údaje týkajúce sa predmetu nájmu, vrátane technickej dokumentácie a revízných správ. Zaväzuje sa tiež k potrebnej súčinnosti pri zabezpečovaní médií a ostatných služieb spojených s predmetom nájmu.
18. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť na prenajaté pozemky (predmet nájmu) len v prítomnosti nájomcu a v jeho neprítomnosti len vtedy, ak hrozí závažná škoda alebo iná závažná ujma a prítomnosť nájomcu nemožno neodkladne zabezpečiť.
19. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi pozemky v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, a zabezpečiť riadne plnenie služieb spojených s užívaním pozemkov. Služby spojené s užívaním pozemkov sú uvedené v čl. IV., bod 3 tejto zmluvy.
20. Prenajímateľ zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu celej nehnuteľnosti, podľa zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov.
21. Zodpovednosť zmluvných strán za škodu spôsobenú druhej zmluvnej strane porušením povinností vyplývajúcich z tohto záväzkového vzťahu sa riadi príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
22. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek písomnosti vyplývajúce z právneho vzťahu založeného touto zmluvou (najmä faktúry, výpoveď, odstúpenie od tejto zmluvy alebo uplatnenie náhrady škody) sa budú považovať za doručené aj v prípade, ak sa doporučená zásielka adresovaná na adresu sídla druhej zmluvnej strany vráti odosielateľovi ako neprevzatá (napríklad z dôvodu odopretia prevzatia písomnosti alebo neprevzatia písomnosti v odbernej lehote, prípadne z dôvodu neznámeho adresáta); v uvedenom prípade sa písomnosť považuje za doručenú dňom, keď bola odosielateľovi listová zásielka vrátená, i keď sa adresát o tom nedozvedel.

Čl. VI. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva po jej podpísaní obidvomi zmluvnými stranami nadobúda platnosť až dňom udelenia písomného súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky podľa § 13 ods. 9 zákona o správe majetku štátu. Udelený súhlas sa stane neoddeliteľnou a záväznou súčasťou tejto zmluvy.
2. Táto zmluva nadobúda účinnosť v zmysle zákona č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa Občiansky zákonník a nastáva deň po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv na Úrade vlády SR.
3. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením zmluvy v jej plnom rozsahu, vrátane príloh a dodatkov.
4. Túto dohodu je možno zmeniť a doplniť výlučne formou písomných dodatkov potvrdených oboma zmluvnými stranami.

5. Práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z tohto zmluvného vzťahu, ktoré nie sú výslovne touto zmluvou upravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov.
6. Zmluva je vyhotovená v šiestich (6) rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží po jej podpise zmluvnými stranami po dve (2) vyhotovenia a jedno (1) vyhotovenie pre potreby zriaďovateľa –MPRV SR a jedno (1) vyhotovenie pre potreby MF SR.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom riadne prečítali, že jej obsahu rozumejú, že bola uzatvorená po vzájomnom prerokovaní jej obsahu podľa ich slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni a za nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

V Bratislave dňa,2019

V Bratislave , dňa2019

Alexandra Badalová

Ing. Peter Rusňák PhD.
generálny riaditeľ