

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzavretá na základe § 720 Občianskeho zákonníka v zmysle Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

číslo zmluvy prenajímateľa: 1/2023
číslo zmluvy nájomcu: 261/2023/ÚKSÚP

medzi

Prenajímateľ :

Názov: **Obec Belža**
Sídlo: Belža 80 04458 Belža
Zastúpený: Ing. Ondrej Pravda, starosta
IČO: 003 239 51
DIČ: 202 123 5810
Bank. Spoj.: ČSOB, a. s.
IBAN: SK04 7500 0000 0040 2967 6600
(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Názov: **Ústredný kontrolný a skúšobný ústav
poľnohospodársky v Bratislave**
Sídlo: Matúškova 21, 833 16 Bratislava – Nové Mesto
Zastúpený: Ing. Štefánia Buschbacher, generálna riaditeľka
IČO: 00 156 621
DIČ: 202 102 3026
Bank. spoj.: Štátna pokladnica
IBAN: SK89 8180 0000 0070 0007 7296
Právna forma: rozpočtová organizácia
Zriaďovateľ: Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR
(ďalej ako „nájomca“)
(ďalej spolu ako „zmluvné strany“)

Zmluvné strany sa dohodli plniť túto zmluvu takto:

Čl. I.

PREDMET ZMLUVY A ÚČEL NÁJMU

- 1.1. Prenajímateľ na základe uznesenia obecného zastupiteľstva obce Belža č. 71/2023 zo dňa 14.12.2023 prenecháva nájomcovi do nájmu časti Kultúrneho domu Belža na parcele KN C č. 328/23, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2311 m², zapísaný

na liste vlastníctva č. 404, k.ú. Belža a to v rozsahu: kancelárske priestory na 2. poschodí Kultúrneho domu Belža so sídlom Belža 80, 04458, parcela KN C č. 328/23 o výmere 140,57 m². Kancelárske priestory tvorí: miestnosť č. 1 o výmere 35,14 m², miestnosť č. 2 o výmere 18,31 m², miestnosť č. 3 o výmere 6,52 m², miestnosť č. 4 o výmere 29,6 m², miestnosť č. 5 o výmere 28,86 m², miestnosť č. 6 o výmere 6,1 m², toalety o výmere spolu 3,62 m² (2x 1,81 m²), schody z prvého podlažia o výmere 12,42 m².

- 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 kancelárske a skladové priestory.
- 1.3. Predmetom nájmu sú nebytové priestory o celkovej výmere 140,57 m².

ČI. II.

VÝŠKA NÁJOMNÉHO A ÚHRADA ZA SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVANÍM NEBYTOVÉHO PRIESTORU

- 2.1. Výška nájomného za užívanie nebytových priestorov je stanovená dohodou zmluvných strán za 1m² – 5,50 €/mesiac, čo činí mesačne 140,57 m² x 5,50 € = **773,14 €**, a to podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách a Vyhláškou MF SR č. 87/1996 Z. z., v znení neskorších predpisov. K nájomnému nebude v súlade s § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty pripočítaná zákonná sadzba DPH.
- 2.2. V stanovenej čiastke za nájom nebytových priestorov sú zahrnuté náklady, ktoré vzniknú prenajímateľovi za služby, spojené s užívaním nebytových priestorov.

ČI. III.

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

- 3.1. Stanovená výška nájomného vymedzená v bode 2.1 tejto zmluvy v sume **773,14 €** je splatná vopred v mesačných splátkach. Uvedené mesačné splátky sú splatné na základe faktúry vystavenej prenajímateľom s lehotou splatnosti 30 dní odo dňa vystavenia. Faktúra bude prenajímateľom vystavená do 10-kalendárneho dňa príslušného mesiaca a nájomca sa ju zaväzuje zaplatiť na účet prenajímateľa.
- 3.2. Pokiaľ nájomca v uvedených termínoch splatnosti nezaplatí nájomné, je v omeškaní so splnením svojej zmluvnej povinnosti zaplatiť dlžnú sumu, prenajímateľ je oprávnený požadovať od neho úrok z omeškania vo výške 8 % ročne.

Čl. IV. DOBA NÁJMU

- 4.1. Nájomný pomer sa uzatvára na dobu určitú od 01.01.2024 do 31.12.2025
- 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 druhej zmluvnej strane.
- 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. Prenajíateľ 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 PRENÁJÍATEĽA A NÁJOMCU

- 5.1. Prenajíateľ prenajíma nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na zmluvné užívanie podľa nájomnej zmluvy, s ktorým bol nájomca oboznámený počas osobnej obhliadky priestorov, v tomto stave ho na svoje náklady udržiava a zabezpečuje riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.
- 5.2. Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v zmluve.
- 5.3. Nájomca je povinný znášať na svoje náklady a uhrádzať bežné opravy a náklady na údržbu, ktoré sú spojené s obvyklým udržiavaním nebytového priestoru.
- 5.4. 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.
- 5.5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi potrebu väčších opráv, ktoré má prenajíateľ urobiť a umožniť prenajíateľovi vstup do priestorov nájmu na vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv. Nájomca zodpovedá prenajíateľovi za škody, ktoré vznikli na prenajatom majetku v prípade nesplnenia tejto jeho oznamovacej povinnosti.
- 5.6. Nájomca je povinný k vykonaniu všetkých, najmä však stavebných úprav a zmien nebytového priestoru, vždy vyžiadať predchádzajúci písomný súhlas prenajíateľa. Ak prenajíateľ 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 prenajíateľ udeleným súhlasom zaviazal nájomcovi tieto náklady uhradiť. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že nájomca nemá po skončení nájmu nárok na žiadne plnenie vyplývajúce z §667 Občianskeho zákonníka, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.

- 5.7. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky vnútropodnikové predpisy vydané prenajímateľom v oblasti BOZP, požiarnej dokumentácie, požiarnej evakuačnej plánu a požiarnej poplachovej predpisy, pričom podpisom tejto zmluvy nájomca prehlasuje, že bol s nimi riadne oboznámený, ako aj pokyny zodpovedných zamestnancov prenajímateľa v tejto oblasti.
- 5.8. Prenajaté nebytové priestory pred požiarom 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 „Požiarnej poriadok pracoviska“ a určiť členov protipožiarnej hliadky pracoviska.
- 5.9. Nájomca sa zaväzuje používať elektrické spotrebiče v prenajatých nebytových priestoroch v zmysle pokynov prenajímateľa s ohľadom na dodržiavanie odberových diagramov a ostatných energetických predpisov. V prípade, ak nájomca používa predĺžovacie káble, tieto musia byť riadne certifikované.
- 5.10. V prípade, že nájomca je zamestnávateľom, alebo na základe zmlúv spolupracuje s inými podnikateľmi, ktorí sa môžu zdržovať v predmete nájmu, v plnom rozsahu zodpovedá nájomca za zabezpečovanie úloh na úseku ochrany pred požiarom v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom 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. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov 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 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.
- 5.11. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi uhradiť škodu alebo ju inak odstrániť, ktorá z akéhokoľvek dôvodu vznikla prenajímateľovi priamym zavinením nájomcu nad rámec bežnej amortizácie.
- 5.12. 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. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek ujmu na zdraví zamestnancov a občanov, ktorá sa stala v prenajatých nebytových priestoroch. Takisto sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi - členovi štatutárneho orgánu každý požiar, spozorovaný v prenajatých priestoroch alebo v spoločných priestoroch budovy. Pokiaľ to nie je možné, je nájomca povinný nahlásiť túto skutočnosť na vrátnici na ohlasovni požiarov.
- 5.15. Nájomca je povinný umožniť zástupcom prenajímateľa vstup do prenajatých nebytových 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 protipožiarneho 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 požiarneho hliadok a zabezpečiť ich účasť na odbornej príprave požiarneho hliadok, ktorú zabezpečuje prenajímateľ 1x ročne. Pri neúčasti zamestnancov si nájomca musí zabezpečiť odbornú prípravu členov protipožiarneho 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 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 zmluvou 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.

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 01.01.2024, 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. Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len formou číslovaných dodatkov podpísaných oprávnenými osobami zmluvných strán, to neplatí pre postup podľa bodu 3.3 tejto zmluvy.
- 7.6 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 Belži dňa: 19.12.2023

V Bratislave, dňa: 20.12.2023

Prenajímateľ

Nájomca

