

# **ZMLUVA**

## **o nájme nebytových priestorov**

### **Čl.1**

#### **Zmluvné strany**

**Prenajíateľ :**

**Vlastník**

**Správca**

**Slovenská republika**

**Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny Dunajská Streda**

929 01 Dunajská Streda, Ádorská č. 41

zastúpený: \_\_\_\_\_, riaditeľkou

IČO : 37 847 554

Bankové spojenie : \_\_\_\_\_ č. ú.

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

**Nájomca :**

**ROZMARING spol. s r. o.**

931 01 Šamorín, Tichá 1

zastúpený: \_\_\_\_\_, konateľom

IČO : 17643694, DIČ:

Bankové spojenie : \_\_\_\_\_ č. ú.

Zapísaný v Obchodnom registri SR, oddiel: Sro, vložka č. 489/T

(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú podľa § 663 Obč. zákonníka a zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu, v znení neskorších predpisov túto zmluvu o nájme nebytových priestorov.

### **Čl. 2**

#### **Predmet a účel nájmu**

1. Prenajíateľ je správcom nehnuteľného majetku štátu - administratívnej budovy postavenej na pozemku parc. č. 950/2 o výmere 367m<sup>2</sup> na Bratislavskej ceste č. 35 v Šamoríne, v k. ú. Šamorín, obec Šamorín, okres Dunajská Streda, zapísanej v LV č. 1451, vedenom na Katastrálnom úrade v Dunajskej Strede, Správa katastra Dunajská Streda.
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory v administratívnej budove uvedenej v bode 1 tohto článku, a to:
  - **skladový priestor, nachádzajúci sa na prízemí administratívnej budovy o rozlohe 16,15 m<sup>2</sup> so samostatným vchodom do predmetného priestoru.**

3. Predmet nájmu je pre prenajímateľa dočasne prebytočným majetkom, na základe rozhodnutia štatutárneho zástupcu zo dňa 01.12.2011 a preto je prenajímateľ oprávnený ho prenechať nájomcovi na dočasné užívanie.
4. Prenajímateľ prenecháva do dočasného užívania a nájomca preberá predmet nájmu v stave v akom sa nachádza v čase uzatvorenia zmluvy.
5. Nájomca prehlasuje, že berie na vedomie súčasný stav predmetu nájmu a v takom stave ho preberá.
6. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať pre účely súvisiace s výkonom strážnej služby, čo nie je v rozpore s účelom užívania ostatnej časti nehnuteľnosti správcom a nenaruša tento jeho účel.

### Čl. 3 Doba trvania nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú t. j. 5 rokov **od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.**

### Čl. 4 Výška a splatnosť nájomného a poskytovaných služieb

1. Nájomné je stanovené dohodou zmluvných strán v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, na základe ponuky nájomcu :  
Ročné nájomné za 1m<sup>2</sup> nebytového priestoru sa stanovuje na :  
**75,00 € vrátane DPH t. j. 16,15 m<sup>2</sup> x 75,00 € = 1 211,25 €**  
(slovom : jeden tisíc dvestojedenásť eur a 25 centov )
2. **Nájomné** za nebytové priestory bude nájomca uhrádzať štvrťročne vo výške **302,81 €**, vždy do 15. dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroku prenajímateľovi bez vyhotovenia faktúry prenajímateľom a poukáže ho **na príjmový účet prenajímateľa vedený v č. účtu KS : 0308, VS : 45612** (prvé trojčíslenie sú príslušné mesiace, druhé dvojčíslenie je rok) .
3. Ďalej sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi za poskytované služby súvisiace s užívaním nebytových priestorov, vrátane DPH , t.j.

- spotreba plynu (1,62 % z celkových ročných nákladov)	162,00 €
- spotreba el. energie (3,5 % z celkových ročných nákladov)	138,00 €
(započítané sú : dvojplatnička, chladnička, televízor, el. ohrievač osvetlenie)	
<b>Spolu ročná záloha za poskytované služby</b>	<b>300,00 €</b>

Zálohu za poskytované služby prenajímateľovi bude nájomca uhrádzať **štvrťročne vo výške 75,00 €** vždy do 15. dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroku bez vyhotovenia faktúry prenajímateľom a poukáže **na výdavkový účet prenajímateľa vedeného v č. účtu , KS: 0308, VS: 45612** (prvé trojčíslenie sú príslušné mesiace, druhé dvojčíslenie je rok)

4. Prenajímateľ sa zaväzuje vystaviť nájomcovi vyúčtovaciu faktúru na základe daňových dokladov od dodávateľa príslušných služieb vždy za uplynulý rok, kde budú vyúčtované skutočne vynaložené náklady. Prípadný nedoplatok, resp. preplatok sa zaväzuje zmluvná strana uhradiť druhej zmluvnej strane do 10 dní po doručení vyúčtovacej faktúry.
5. V prípade, že sa nájomca dostane s platením nájomného alebo so zálohami na poskytované služby do omeškania, zaväzuje sa uhradiť prenájomcovi úrok z omeškania v zmysle ustanovenia § 517, ods. 2 Zákona č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník v platnom znení).
6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku nájomného a nákladov súvisiacich s užívaním nebytového priestoru s ohľadom na možný nárast cien nákladových položiek, mieru inflácie a prípadnú zmenu všeobecne záväzných právnych predpisov, formou dohody zmluvných strán.

## **Čl. 5**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor a jeho zariadenie len v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
2. Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil s predmetom nájmu a v tomto stave ho preberá.
3. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady poistiť svoj majetok umiestnený v predmete nájmu.
4. Prenajímateľ sa dohodol s nájomcom podľa § 6 ods. 2 zák. č. 314/2001 Z. z., že požiaru ochranu v prenajatom priestore bude prenájomcovi zabezpečovať v zmysle zák. č. 314/2001 Z. z. § 4 v bodoch a, g, h, i, k, l, m, § 5 v bodoch a, b, c, d, e, f, g, i, j, , prenájomcovi sa dohodol s nájomcom podľa § 6 ods. 2 zák. č. 314/2004 Z. z., že požiaru ochranu v prenajatom priestore bude nájomca podľa § 4 v bodoch b, c, d, e, f, j, n, o, §5 v bode h,. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s pokynmi a pravidlami prenájomcovi pre prevádzku budovy, s protipožiarnymi a bezpečnostnými opatreniami a tieto sa zaväzuje dodržiavať.
5. Nájomca sa zaväzuje vykonávať bežnú údržbu a drobné opravy na vlastné náklady, ktoré v jednotlivých prípadoch neprevyšujú sumu 66,50 €.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomcovi potrebu opráv, ktoré by mal vykonať prenájomcovi a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
7. Nájomca nesmie prenechať prenajatý priestor do podnájmu tretím osobám.
8. Nájomca nesmie zriadiť na predmet tejto zmluvy záložné právo, alebo tento majetok inak zaťažiť.
9. Nájomca nemá predkupné právo na predmet nájmu.
10. Nájomca je povinný odovzdať prenájomcovi zoznam svojich zamestnancov, prípadne iných osôb oprávnených na vstup do budovy, v ktorej sa prenajaté priestory nachádzajú a nahlásiť prenájomcovi bezodkladne každú zmenu.

11. Nájomca je povinný odovzdať v zapečatenej obálke kľúč od prenajatých priestorov, ktorý bude uložený u prenajímateľa ako rezervný pre prípad potreby. Prenajímateľ je oprávnený otvoriť obálku len v prípade hrozacej škody a je povinný túto skutočnosť oznámiť bez zbytočného odkladu nájomcovi.
12. Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú ním a jeho zamestnancami vrátane škôd spôsobených osobami zdržujúcimi sa v prenajatých priestoroch s jeho súhlasom.
13. Prenajímateľ si vyhradzuje právo vstupu svojho určeného zástupcu do prenajatého priestoru za účelom kontroly dodržiavania tejto zmluvy. Nájomca je povinný umožniť zástupcovi prenajímateľa vstup do prenajatého priestoru za týmto účelom.
14. Prenajímateľ odovzdá nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, ktorý sa ho zaväzuje v tomto stave na svoje náklady udržiavať.
15. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu spôsobenú nájomcom a zamestnancami nájomcu pri užívaní nebytových priestorov alebo spoločných priestorov.

## **Čl. 6**

### **Skončenie nájmu**

1. Prenajímateľ môže zmluvu písomne vypovedať s 1-mesačnou výpovednou lehotou ak:
  - nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
  - nájomca mešká s platením nájomného alebo služieb o viac ako 1 mesiac,
  - nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok,
  - nájomca prenechal nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu.
2. Nájomca môže zmluvu písomne vypovedať s 1-mesačnou výpovednou lehotou ak:
  - stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
  - nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohodnuté užívanie.
3. Výpovedná lehota začína plynúť prvého kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
4. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvykle opotrebovanie. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov zápisnicu.

## **Čl. 7**

### **Záverečné ustanovenie**

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií SR a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v zmysle § 47a Zákona č. 40/1964 Zb.(Občiansky zákonník v platnom znení).
2. Ostatné práva a povinnosti, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia občianskym zákonníkom, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákonom č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.

3. Zmluva je vyhotovená v 5 vyhotoveniach, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží po 2 vyhotovenia, jedno vyhotovenie ostáva Ministerstvu financií SR.
4. Zmeny tejto zmluvy je možné robiť formou písomných dodatkov, podpísaných obidvomi zmluvnými stranami so súhlasom Ministerstva financií SR, v prípade zmeny výšky úhrady za službu podľa čl. 4 bod 6 tejto zmluvy, sa zmeny vykonajú formou dohody zmluvných strán.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, zmluvu neprijímajú v tiesni ani za zvlášť nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Dunajskej Strede, dňa .....

.....  
za prenajímateľa :  
**, riaditeľka ÚPSVR**

.....  
za nájomcu :  
**, konateľ**