

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. 8/073/2020

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

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Plemenárske služby Slovenskej republiky, štátny podnik

Starohájska 29, 852 27 Bratislava
Štatutárny orgán: Ing. Péter Görözdí, riaditeľ
Organizačná zložka: Účelové plemenárske zariadenie Žilina (ÚPZ Žilina)
Rosinská cesta 12, 010 08 Žilina
splnomocnený zastupovať: Ing. Marcel Benkei, vedúci ÚPZ Žilina
IČO: 36856096 DIČ: 2022511304 IČ DPH: SK2022511304
Bankové spojenie: VÚB, a. s., Bratislava
IBAN: SK51 0200 0000 0024 0037 9653
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Pš,
vložka číslo: 426/B dňa 09.01.2008

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Sellvano s.r.o.

Mostná 13, 949 01 Nitra
Zastúpený: Imrich Szellár, konateľ
IČO: 46391452 DIČ: 2023359415 IČ DPH: SK2023359415

(ďalej len „nájomca“)

Článok I

Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je prenájom nebytových priestorov, zariadenia a služieb spojených s prenájomom, bližšie špecifikovaných v tejto zmluve, ako aj spôsob odplaty za ne.
2. Správca majetku vo vlastníctve štátu (ďalej len prenajímateľ) dáva nájomcovi do nájmu nebytové priestory v budove Plemenárskych služieb Slovenskej republiky, štátny podnik:

ÚPZ Žilina:
súpisné číslo: 12
katastrálne územie: Žilina

adresa: Rosinská cesta
zapísané: na Liste vlastníctva č. 4278
na parcele číslo: 5638/4,9,10

Predmetom nájmu sú:

a/ kancelárie č.225

o celkovej výmere

22,90 m²

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.
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
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.
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

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.
Predmet činnosti: Nešpecializovaný veľkoobchod.

Článok III Nájomné a úhrada za služby spojené s nájomom

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	22,90	51,60	1181,64
S p o l u	22,90	51,60	1181,64

*suma bez DPH

Rozpis celej ceny nájmu:

	Cena bez DPH	DPH	Cena s DPH
a/ za prenajaté kancelárie	1181,64	236,33	1417,97
b/ za poskytnuté služby podľa Čl. I odsek 4.	634,80	126,96	761,76
SPOLU ZA ROK:	1816,44	363,29	2179,73

SPOLU ZA MESIAC: **2179,73 : 12 = 181,64 € s DPH**

2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca platiť **mesačne** v sume **181,64 EUR** (slovom *stoosemdesiatjeden eur šesdesiatštyri centov*), kde platba bola na uvedenú výšku zaokrúhlená dohodou zmluvných strán. Mesačná platba za nájom je splatná do **10. dňa príslušného mesiaca**. Nájomca uhradí platby za nájom bezhotovostne na účet prenajímateľa.
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.
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.
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.

6. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné a skutočnú cenu za služby spojené s nájmom nebytových priestorov.
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 spred zmeny.
8. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku nájomného na základe miery inflácie podľa ukazovateľov Štatistického úradu Slovenskej republiky na základe písomného oznámenia nájomcovi.
9. Výška DPH bude počítaná v zmysle platných zákonov.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca pri protokolárnom prevzatí predmetu nájmu zloží depozit vo výške 2-mesačného nájomného bez DPH, 151,37 € x 2, t. j. 302,74 € podľa článku III odsek 2. Depozit bude zo strany nájomcu zaplatený na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy v termíne najneskôr do 10 kalendárnych dní odo dňa podpísania tejto zmluvy, ak tak neurobil už v predchádzajúcej zmluve.
11. Depozit slúži na zabezpečenie prípadných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhrad za plnenia, z dôvodu spôsobenej škody na predmete nájmu alebo jeho zariadení alebo v súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s užívaním predmetu nájmu.
12. Na základe písomnej výzvy prenajímateľa je nájomca povinný v lehote jedného mesiaca odo dňa jej doručenia doplniť depozit do pôvodne dohodnutej výšky, ak prenajímateľ preukázateľne použije depozit alebo jeho časť na úhradu svojich splatných pohľadávok voči nájomcovi v súlade odsekom 11 tohto článku tejto zmluvy.
13. Po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi nevyčerpanú časť depozitu najneskôr v lehote jedného mesiaca odo dňa, keď nájomca vypratal prenajatý priestor a vysporiadal s prenajímateľom všetky nároky súvisiace s nájomným pomerom.

Článok IV Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve.
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 neprevezme, na účely tejto zmluvy sa považuje predmet zmluvy prevzatý uvedeným dňom, ak sa strany dodatočne nedohodnú inak. O prevzatí účastníci spíšu protokol.
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. Prenajímateľ 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.
5. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať predpisy prenajímateľa (domový poriadok).
6. Nájomca je povinný udržiavať poriadok a čistotu v prenajatých nebytových priestoroch a **zabezpečiť upratovanie** a čistenie predmetu nájmu.
7. Zamestnanci 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.
8. Nájomca 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 jedno sto eur*) za jednotlivé druhy opráv a údržby.

9. Nájomca 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.
10. Nájomca zodpovedá za prípadné škody, ktoré spôsobili jeho zamestnanci alebo ich návštevníci v prenajatých priestoroch.
11. Nájomca 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 požiada a ak je to možné a účelné, uhrádza sa škoda uvedením do pôvodného stavu.
12. V prípade vzniku havárie alebo jej hrozby je nájomca povinný vykonať opatrenia na odstránenie hroziaceho nebezpečenstva a bezodkladne o tom informovať prenajímateľa.
13. Nájomca je povinný nahradiť škodu vzniknutú na predmete nájmu nad rámec obvyklého opotrebenia.
14. Nájomca 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 akčioschopnosť 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.
15. Nájomca je povinný dodržiavať **zákaz fajčenia** vo všetkých prenajatých nebytových priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu.
16. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretím osobám, inak je táto zmluva neplatná.
17. Nájomca 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.
18. Prenajímateľ 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.

Článok V

Trvanie a zánik zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.10.2020 do 30.09.2025.
2. Túto zmluvu je možné predčasne ukončiť:
 - a) na základe písomnej dohody oboch zmluvných strán,
 - b) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa, ak nájomca aj napriek písomnému upozorneniu užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou a účelom nájmu v zmysle článku II tejto zmluvy,
 - c) vypovedaním zmluvy v zmysle § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
 - d) ak predmet zmluvy prestane byť pre prenajímateľa dočasne prebytočným majetkom, nakoľko ho potrebuje pre svoju činnosť.

3. V prípade ukončenia nájomného vzťahu akýmkoľvek spôsobom je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu do stavu 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.
4. Po uplynutí doby nájmu budú priestory odovzdané na základe protokolu o odovzdaní a prevzatí, ktorý podpíšu oprávnení zástupcovia oboch zmluvných strán.

Článok VI

Záverečné ustanovenia

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. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
2. Zmluvné strany berú na vedomie, že zmluva bude zverejnená podľa zák. č. 211/2000 Z. z. v znení neskorších predpisov a § 47a Občianskeho zákonníka.
3. Zmluva je platná dňom podpísania zmluvnými stranami a účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v CRZ vedenom na Úrade Vlády SR.
4. Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len formou písomných dodatkov podpísaných oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
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. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch. Dva rovnopisy sú určené prenajímateľovi a jeden rovnopis nájomcovi.
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.
8. Nadobudnutím právoplatnosti a účinnosti tejto zmluvy sa ruší predchádzajúca zmluva č. 4/0730/2015.

V Žiline, dňa 29.09.2020

V Žiline, dňa 29.09.2020

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Ing. Marcel Benkei
vedúci ÚPZ Žilina

.....
Imrich Szellár, konateľ