

Číslo: 002/2012/VUEPP

ZMLUVA O NÁJME
nebytových priestorov

uzatvorená podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a zákona o správe majetku štátu č. 278/93 Z.z. v znení neskorších predpisov medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: Slovenská republika -
Výskumný ústav ekonomiky poľnohospodárstva a potravinárstva
824 80 Bratislava, Trenčianska 55

zast.: doc.Ing. Štefan Buday, PhD.
riaditeľ ústavu

Bankové spojenie: Štátna pokladnica, Bratislava
č.ú.: 7000119468/8180

IČO: 00167 274

DIČ/IČ DPH: SK2020324713

Prenajímateľ je príspevková organizácia zriadená Ministerstvom pôdohospodárstva SR Zriaďovacou listinou č. 1856/2010-250 zo dňa 24.05. 2010

Nájomca: Bártrová s.r.o.

sídlo firmy : Trenčianska 55 , 829 01 Bratislava

zast.: Ing. Jaroslav Revallo

o

telefón : 02/ 53 63 33 21

Bankové spojenie: Prima Banka Slovensko a.s.
číslo účtu: 8406 842 001/5600

IČO: 35 703 881

DIČ/IČ DPH: SK 202 024 9825

*Spoločnosť nájomcu je registrovaná v Obchodnom registri
Okresného súd Bratislava I., odd. Sro, vl.č. 12223/B*

Zmluvné strany po vzájomnej dohode uzatvárajú túto zmluvu:

Čl. 1 Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je prenajatie nebytových priestorov v administratívnej budove súp. č. 705 na Trenčianskej ul. 55 v Bratislave, postavenej na parcele č. 10570/10, ktorá podľa listu vlastníctva č. 1026, k.ú. Nivy je v správe prenajímateľa.

číslo kancelárie:	o výmere v m ² :	poschodie:	klapka:
422	29,80	IV.	240
423	13,00	IV.	–
424	15,10	IV.	–
Spolu výmera	57,90		

Čl. 2 Účel nájmu

1. Nájomca bude prenajaté priestory využívať ako kancelárie. Nájomca potvrdzuje, že prenajaté priestory sú plne spôsobilé na dojednaný účel nájmu.

Čl. 3 Povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje nebytové priestory odovzdať nájomcovi v stave spôsobilom na riadne používanie na dojednaný účel a v tomto stave priestory na vlastný náklad udržiavať.
2. Prenajímateľ zabezpečuje opravy, bežnú údržbu a obvyklé udržiavacie práce v prenajatých priestoroch.
3. Prenajímateľ poskytne nájomcovi služby spojené s prenájom nebytových priestorov:
 - dodávku tepla a teplej úžitkovej vody,
 - dodávku elektrickej energie,
 - dodávku vody (vodné a stočné),
 - odvoz odpadu,
 - telef. ústredňu a používanie účastníckych telefónnych staníc,
 - prevádzkovanie a upratovanie kancelárií, spoločných priestorov a sociálnych zariadení v budove,
 - ochranu objektu,

- požiarnu ochranu,
- poistenie majetku,
- oprava a údržby,
- správa budovy,
- ostatné služby.

Čl. 4 **Povinnosti nájomcu**

1. Nájomca je povinný:

a/ užívať prenajaté nebytové priestory v súlade s dojednaným účelom,

b/ riadne a včas platiť úhradu za nájomné a služby,

c/ dodržiavať vnútorný poriadok administratívnej budovy, predpisy BaOZ a plniť úlohy určené zákonom v oblasti požiarnej bezpečnosti:

- úlohy požiarnej ochrany si nájomník v prenajatých priestoroch zabezpečuje sám a na vlastné náklady v rozsahu § 6 Požiarneho zákona (pre právnické osoby) alebo § 17 (pre fyzické osoby),
- v budove na Trenčianskej ul. č. 55 je zriadená spoločná ohlasovňa požiaru pre všetkých užívateľov na vrátnici, telefónna klapka 200 a nájomca berie na vedomie jej zriadenie,
- nájomca je povinný vopred oznámiť a odsúhlasiť s prenajímateľom zriadenie pracoviska so zvýšeným požiarnym nebezpečenstvom alebo vykonávanie činností spojené so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru, súhlas musí mať písomnú formu,
- nájomník je povinný uložiť rezervné kľúče od všetkých prenajatých priestorov na ohlasovni požiaru,
- nájomca a jeho zamestnanci sú povinní dodržiavať v prenajatých priestoroch a v spoločných priestoroch budovy vnútroorganizačné predpisy VÚEPP

d/ včas nahlásiť potrebu vykonania opráv v prenajatých priestoroch, umožniť ich vykonanie a znášať škody vzniknuté zanedbaním tejto povinnosti.

2. Nájomca nie je oprávnený:

- vykonávať stavebné úpravy v prenajatých priestoroch,
- prenechať predmet nájmu alebo jeho časť nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretím osobám, ak nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je taká zmluva neplatná.

3. V prípade skončenia nájmu nájomca vráti priestory vypratane, vyčistené, v stave prirodzeného opotrebenia zodpovedajúcom dobe nájmu, ďalej nájomca ku dňu skončenia nájmu vyrovná všetky nedoplatky úhrad za nájomné a služby. Prípadný preplatok úhrad ku dňu skončenia nájmu bude nájomcovi vrátený.

V prípade omeškania nájomcu s vypratáním a vrátením predmetu nájmu po skončení doby nájmu, je prenajímateľ oprávnený nájomcovi účtovať zmluvnú pokutu v sume 20 € denne za celú dobu omeškania.

4. Prevádzková doba v budove v pracovných dňoch je od 7.00 do 18.00 hod. Návštevníci, vstupujúci do budovy sú povinní na vrátnici preukázať svoju totožnosť a zaevidovať príchod a odchod. Nájomca zabezpečí, aby jeho zamestnanci, príp. ďalšie osoby, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v prenajatých priestoroch po prevádzkovej dobe, t.j. po 18.00 hodine zaevidovali na vrátnici a riadne ohlásili svoj odchod. To isté platí pre vstup do budovy v dňoch pracovného voľna.
5. Nájomca vyhlasuje a podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že bol oboznámený s nasledovnými dokumentmi :
 - Vnútorný poriadok budovy
 - Požiarne poplachové smernice
 - Požiarne evakuačný plána obdržal ich úplné aktuálne znenie.

Čl. 5

Úhrada za nájomné a služby

- | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| 1. Nájomné sa dojednáva vo výške: | 61,00 €/m ² ročne bez DPH |
| DPH 20 % | 12,20 €/m ² ročne |
| nájomné spolu | 73,20 €/m ² ročne |

Celkové nájomné za predmet nájmu (vrátane DPH) činí 4.238,28 € ročne.

2. Úhrada za služby poskytované prenajímateľom podľa čl. 3/3 (okrem telefónnych hovorov) **sa dojednáva paušálne** vo výške:

služby	91,08 €/m ² ročne bez DPH
DPH 20%	18,21 €/m ² ročne
spolu	109,29€/m ² ročne.

Celková paušálna úhrada za služby (vrátane DPH) činí 6.327,89 € ročne.

Paušálna úhrada za služby je stanovená na základe Výpočtového listu (tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy) podľa skutočných prevádzkových nákladov za rok 2010 so zohľadnením 10%ného medziročného nárastu prevádzkových nákladov.

3. Nájomca sa zaväzuje nájomné a paušálnu úhradu za služby uhrádzať štvrtročne vopred, a to do 15. dňa prvého mesiaca bežného štvrtroka na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Prenajímateľ bude účtovať DPH podľa platných predpisov.

Nájomné za štvrtrok (vrátane DPH) činí 1.059,57 €.

Štvrtročná paušálna úhrada za služby (vrátane DPH) činí 1.581,97 €.

4. V prípade omeškania nájomcu s úhradou faktúry uhradí nájomca prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške, ktorú ustanovuje Nariadenie vlády SR č. 586/2008 Z.z., § 3 ods. 1 a ods. 2, ktorým sa mení a dopĺňa Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
5. Na zabezpečenie úhrady nákladov telefonických hovorov uskutočnených cez ústredňu (klapku) poskytne nájomca prenajímateľovi stály preddavok po 3 mesiacoch podľa skutočných nákladov na tel. hovory. Stály preddavok bude splatný samostatnou faktúrou.
6. Prenajímateľ bude nájomcovi mesačne fakturovať uskutočnené telefonické hovory cez telefónnu ústredňu a priame linky podľa stavu tarifikačného záznamu TÚ a faktúr ST s pripočítaním dohodnutých mesačných paušálnych poplatkov na náklady služieb spojených s údržbou telefónnej ústredne a telekomunikačnej siete a zariadenia:

4,98 € + 20 % DPH za jednu klapku

7. V prípade ukončenia nájmu sa uskutoční finančné vysporiadanie s nájomcom.
8. Prenajímateľ si vyhradzuje právo každoročne zvýšiť výšku nájomného o výšku miery inflácie vyhlasovanej Štatistickým úradom SR, ako aj výšku úhrady za služby v prípade zvýšenia nákladov na služby spojené s užívaním nebytových priestorov (pohyb cien za ktorých sa zmluva uzavrela, zmena právnych predpisov a pod.). Nájomca sa zaväzuje z vyššie uvedených dôvodov pristúpiť na zvýšenie nájomného ako aj zvýšenie úhrad za poskytované služby.

Čl. 6 Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 5 rokov. Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia písomného súhlasu Ministerstva financií SR.
2. Túto zmluvu možno obojstranne vypovedať aj pred uplynutím dohodnutého nájmu a to v dvojmesačnej výpovednej lehote iba z dôvodov upravených v § 9 ods. 2/ a 3/ zák. č. 116/1990 Zb. Výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájomnú zmluvu písomnou výpoveďou tiež z dôvodu, že sa skončila dočasná prebytočnosť majetku, ktorý je predmetom nájmu, ako aj z dôvodu, že nájomca nepristúpil na úpravu ceny nájmu a úhrad za služby podľa bodu 8. Článku 5. tejto zmluvy. Výpovedná lehota je tri mesiace.
4. Nájomca ku dňu podpisu tejto zmluvy predloží prenajímateľovi kópiu aktuálneho výpisu z obchodného registra, resp. živnostenského listu alebo iného oprávnenia na podnikanie a Potvrdenie ŠÚ SR o pridelení IČO.

Čl. 7 Záverečné ustanovenia

1. Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú riešiť prípadné spory, vyplývajúce z tejto zmluvy, prednostne formou zmieru priamym rokovaním, resp. rokovaním prostredníctvom svojich poverených zástupcov. V prípade, že spor sa nevyrieši zmiernom, ktorákolvek zo zmluvných strán je oprávnená predložiť spor na rozhodnutie príslušnému súdu.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú v potrebnom rozsahu poskytovať súčinnosť, urobia všetky potrebné úkony a budú postupovať tak, aby neboli porušené alebo ohrozené práva druhého účastníka tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany berú na vedomie, že prenajímateľ je povinnou osobou v zmysle ustanovenia § 2 ods.2 z.č.211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov (ďalej aj „Infozákon“) a táto zmluva je tzv. povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle § 5a Infozákona.
5. V prípade naplnenia podmienok vzťahujúcich sa na povinnosť zverejnenia zmlúv v zmysle uznesenia vlády SR č.491 z 15.7.2010 a príslušných Príkazných listov Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR, zmluvné strany súhlasia s tým, aby zmluva, prípadne jej zmeny a dodatky boli zverejnené v rozsahu tak, ako boli uzavreté a v zmluve sa nenachádzajú ustanovenia, ktorých obsah by sa mal považovať za obchodné tajomstvo, know-how, alebo údaje podliehajúce ochrane podľa autorského práva.
6. Zmluvné strany výslovne súhlasia so zverejnením zmluvy v jej plnom rozsahu vrátane príloh a dodatkov v centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády SR.
7. Zmluva nadobudne účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia zmluvy v zmysle ustanovenia § 47a Občianskeho zákonníka (tzv. povinné zverejnenie zmluvy).
8. Miesto a spôsob zverejnenia zmluvy sa bude spravovať ustanoveniami zákona č. 546/2010 Z. z. a pokynmi zriaďovateľa Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR.
9. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, z ktorých Nájomca dostane 2 rovnopisy, Prenajímateľ dva rovnopisy, jeden rovnopis Ministerstvo financií SR a jeden rovnopis Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR.
10. Obsah tejto zmluvy je možné meniť a dopĺňať iba písomnými vzájomne odsúhlasenými dodatkami podpísanými zástupcami obidvoch zmluvných strán.
11. Účastníci svojimi vlastnoručnými podpismi potvrdzujú autentickosť tejto zmluvy a prehlasujú, že túto zmluvu riadne prečítali a že táto zmluva nebola uzavieraná v tiesni ani za inak nevýhodných podmienok.

Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha č. 1 : Výpočtový list

V Bratislave dňa: 29.03. 2012

Nájomca:

Ing. Jaroslav Revallo
konateľ

Prenajímateľ:

Doc. Ing. Štefan Buday PhD
riaditeľ

Príloha č. 1**K nájomnej zmluve č. 002/2012/VÚEPP**

Výpočtový list

(určenie paušálnej sumy prevádzkových nákladov k nájomnej zmluve č.002/2012/VUEPP)

Náklady na prevádzku administratívnej budovy BRATISLAVA, Trenčianska 55.

Názov	Náklad v r.2011 (€)
Elektrické energie	36 835,4
Tepelná energia	32 119,0
Vodné,stočné	4 034,2
Upratovanie	24 968,0
Odvoz smetí	8 875,0
Ochrana objektu	4 553,0
Požiarna ochrana	4 500,0
Poistenie majetku a prev. zodpovednosti za škodu	2 405,6
Daň z nehnuteľnosti (od 1.1.2012)	10 306,3
Správa budovy	45 500,0
Oprava, údržba, materiál	28 000,0
Ostatné služby	10 000,0
Odpisy	29 679,0
	241 775,4
Predpokladané náklady v roku 2012 (medziročný nárast + 10%)	265 952,9

KALKULÁCIA NÁKLADOV - Bártrová, s.r.o.

Náklady na m2/ ročne :

Celková plocha budovy (kancelárie+ jedáleň) = 2920 m2

265 952,90/2920m2* =	91,08
----------------------	-------

Celkové náklady na predmet nájmu: 57,90 m2*91,08€	5273,53
--	---------

nájomné 61€/€m2 *57,90	3531,9
------------------------	--------

cena za nájomné+ náklady/ rok celkom:	8805,43
cena za nájomné+ náklady za m2/rok	152,08

Uvedené ceny sú bez DPH.

