

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 37/2012/AIN

uzavretá na základe § 720 Občianskeho zákonníka v zmysle Zákona č. 116/1990 Zb.
o nájme a prenájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov
a zákona č. 111/1990 Zb. o štátnom podniku v znení neskorších predpisov

medzi

Prenajímateľom:	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
(správca majetku)	Agroinštitút Nitra, štátny podnik
sídlo:	Akademická 4, 949 01 NITRA
v zastúpení:	Ing. Mária Debrecéniová, CSc., riaditeľ
IČO:	36 858 749
IČ DPH:	SK 2022631512
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica Bratislava
Číslo účtu:	7000330247/8180
Zapísaný:	Okresný súd Nitra, OR, odd. PŠ, vl.č. 10008/N

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca:	IGOMAR s.r.o.
Bytom/sídlo :	B. S. Timravy 506/16, 985 11 Halič
v zastúpení :	Marek Láska - konateľ
IČO :	44 185 821
DIČ:	2022620204
Zapísaný:	Okresný súd Banská Bystrica, OR, odd.Sro, vl. č. 14907/S
Tel.	0907 159 157

(ďalej ako nájomca)

Zmluvné strany sa dohodli plniť túto zmluvu takto :

Čl. I.

Predmet zmluvy a účel nájmu

1.1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu :

časť nebytových priestorov v nehnuteľnosti prenajímateľa – administratívna budova
v Lučenci na Partizánskej ulici č. 17 zapísanej na liste vlastníctva č. 6633 Katastrálne
územie Lučenec, na parcele č. 2640/1, súpisné č. 276 a to :

- miestnosť v hlavnej budove, prízemie, o výmere 43 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, na účely vykonávania podnikateľskej činnosti v súlade so živnostenským listom.
- 1.3. Predmetom nájmu nie je pozemok.
- 1.4. Predmetom nájmu sú nebytové priestory o celkovej výmere 43 m².

ČI. II. VÝŠKA NÁJOMNÉHO

- 2.1. Výška ročného nájomného za užívanie nebytových priestorov uvedených v bode 1.1. je stanovená dohodou zmluvných strán podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách vo výške 86,51 EUR bez DPH (slovom: osemdesiatšesť eur 51 centov) za m² ročne. K nájmu bude pripočítaná zákonná DPH.
Celková výška ročného nájomného je stanovená dohodou zmluvných strán vo výške 86,51 EUR x 43 m² = 3 719,93 EUR bez DPH.

ČI. III. SPÔSOB PLATENIA NÁJOMNÉHO

- 3.1. Stanovená výška mesačného nájomného vymedzená v bode 2.1. tejto zmluvy v sume 310,00 EUR plus zákonná DPH, je splatná v mesačných splátkach, v hotovosti k rukám prenajímateľa alebo bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
- 3.2. Prenajímateľ vystaví faktúru za každý kalendárny mesiac. Splatnosť faktúry je 14 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
- 3.3. 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 0,04 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- 3.4. Výška nájomného bude každoročne upravovaná podľa ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR. Táto zmena bude realizovaná o plnú výšku inflácie, a to po vyhlásení indexu ŠÚ SR, a to spätne vždy k 1.1. roku, v ktorom bol index vyhlásený.
Úprava výšky nájomného bude uskutočnená na základe faktúry od prenajímateľa, ktorú bude prenajímateľ vystavovať ako najskoršiu po zverejnení miery inflácie za kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR, pričom v tejto faktúre si prenajímateľ vyfakturuje aj dorovnanie nájomného k 1.1., na ktoré má podľa predchádzajúcej vety nárok.
- 3.5. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že nájomca zaplatí prenajímateľovi v deň účinnosti tejto zmluvy sumu 150,-EUR ako zábezpeku (kauciu) voči prípadným záväzkom nájomcu voči prenajímateľovi. Prenajímateľ je oprávnený uspokojiť sa zo zaplatenej zábezpeky, ak nájomca neuhradí včas nájomné, alebo ak spôsobí akúkoľvek škodu na budove alebo prenajatom priestore. Zábezpeka bude zúčtovaná na konci nájmu a buď bude vrátená nájomcovi alebo použitá v súlade s predchádzajúcou vetou tohto ustanovenia zmluvy.

Čl. IV. DOBA NÁJMU A UKONČENIE NÁJMU

- 4.1. Nájomný pomer sa uzatvára na dobu neurčitú odo dňa jej účinnosti.
- 4.2. Nájomnú zmluvu možno ukončiť dohodou alebo výpoveďou zmluvných strán aj bez uvedenia dôvodu.
- 4.3. Výpovedná doba je jeden mesiac a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Čl. V. PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA A NÁJOMCU

- 5.1. Prenajímateľ prenájima nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na zmluvné užívanie podľa nájomnej zmluvy, 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 uhrádzať zo svojho účtu 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 prenájomcovi potrebu väčších opráv, ktoré má prenájomca urobiť a umožniť prenájomcovi vstup do priestorov nájmu na vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv.
Nájomca zodpovedá prenájomcovi 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 prenájomca.
Ak prenájomca takýto súhlas udelí, je nájomca oprávnený požadovať úhradu nákladov spojených s úpravou alebo so zmenou na prenajatom nebytovom priestore len v prípade, ak sa súčasne prenájomca udeleným súhlasom zaviazal nájomcovi tieto náklady uhradiť.
- 5.7. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky vnútropodnikové predpisy vydané prenájomcom v oblasti BOZP, požiaru dokumentáciu, požiaru evakuačný plán a požiaru-poplachové predpisy, pričom podpisom tejto zmluvy nájomca prehlasuje, že bol s nimi riadne oboznámený, ako aj pokyny zodpovedných zamestnancov hospodárskej správy Agroištitútu Nitra v tejto oblasti (správcu budov prenájomca).
- 5.8. Prenajaté 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 prenájomca a v spolupráci s odborne spôsobilou osobou (technik PO) vypracovať pre túto činnosť „Požiaru poriadok pracoviska“ a určiť členov protipožiarnej hliadky pracoviska.

- 5.9. Nájomca sa zaväzuje používať elektrické spotrebiče v prenajatých priestoroch v zmysle pokynov energetika prenajímateľa s ohľadom na dodržiavanie odberových diagramov a ostatných energetických predpisov.
- 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 zodpovedajú za zabezpečovanie úloh na úseku ochrany pred požiarmi v zmysle zákona NP SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a pri prevencii a vykonávaní opatrení na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (CO, BOZP) v zmysle zákona NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a za OPP 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 zamestnancov 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.
- 5.13. Bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek ujmu na zdraví zamestnancov a občanov, ktorá sa stala v prenajatých priestoroch. Oznámiť prenajímateľovi - členovi štatutárneho orgánu každý požiar, spozorovaný v prenajatých priestoroch alebo v spoločných priestoroch budovy. Pokiaľ to nie je možné, je povinný nahlásiť túto skutočnosť na vrátnici na ohlasovni požiarov.
- 5.14. Nájomca je povinný umožniť zástupcom prenajímateľa vstup do prenajatých priestorov za účelom vykonania kontroly na okolnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.
- 5.15. 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 protipožiarnych prehliadok a odstraňovať zistené nedostatky.
- 5.16. Technik PO prenajímateľa je oprávnený uložiť nájomcovi povinnosť menovať zo svojich zamestnancov, ktorých miesto výkonu práce je v prenajatých priestoroch, členov požiarnych hliadok a zabezpečiť ich účasť na odbornej príprave požiarnych hliadok, ktorú zabezpečuje prenajímateľ 1x ročne. Pri neúčasti zamestnancov si nájomca musí zabezpečiť odbornú prípravu členov protipožiarnych hliadok sám, odborne spôsobilou osobou.
- 5.17. 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 za každé porušenie povinnosti podľa predchádzajúceho bodu tohto článku, a to zákazu fajčenia akejkoľvek osoby uvedenej v predchádzajúcom článku, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,-Eur za každé takéto porušenie povinnosti, ktorá však nekryje prípadnú škodu spôsobenú porušením tejto povinnosti. Zmluvné strany sa zároveň 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.

ČI. VI. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 6.1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.11.2012, ak bude splnená podmienka povinného zverejnenia zmluvy v centrálnom registri zmlúv, inak zmluva nadobudne účinnosť až nasledujúci deň po dni jej zverejnenia. Zmluvné strany výslovne súhlasia so zverejnením zmluvy v súlade s právnymi predpismi.
- 6.2. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch. Každý z účastníkov zmluvy obdrží po 2 rovnopisoch.
- 6.3. Účastníci tejto zmluvy prehlasujú, že sú plne spôsobilí na právne úkony a ich právna spôsobilosť nie je obmedzená.
- 6.4. 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.
- 6.5. Právne vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách a zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a prenájme nebytových priestorov, ako aj príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacimi právnymi predpismi.

V Nitre dňa: 15.10.2012

V Lučenci dňa: 17.10.2012.

.....
Prenajímateľ

.....
Nájomca