

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

č. CRZ: 01590/2014-ESPF-LV0002/14.00

uzatvorená medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

Prenajíateľ: **SABRINA INVEST s.r.o.**

Pri Podlužianke 3

934 01 Levice

Zastúpená: Štefan Herceg – konateľ

IČO: 35 924 918

DIČ: 2021976825

IČ DPH: SK2021976825

bankové spojenie: Tatra banka, a.s.

číslo účtu: SK58 1100 0000 0026 2076 5345

zapísaná : v Obch. reg. Okr. súdu v Nitre, v oddiel.: Sro,vl.č. : 16396/N

Nájomca: **Slovenský pozemkový fond**

Búdková 36

817 15 Bratislava

zastúpený: Ing. Gabriela Matečná, generálna riaditeľka

Ing. Róbert Poloni, námestník generálnej riaditeľky

IČO: 17 335 345

DIČ: 2021007021

bankové spojenie: Štátna pokladnica

číslo účtu: SK35 8180 0000007000001638

zapísaný: Obch. reg. Okres. súdu Bratislava I., oddiel: PO, vl. č.: 35/B

I.

Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ je vlastníkom nehnuteľnosti, a to budovy, s. č. 1922, na parcele č. 476/11 zastavanej plochy vo výmere 389 m², zapísanej na LV č. 8304, katastrálne územie Levice, na adrese Pri Podlužianke 3. 934 01 Levice.
2. Prenajíateľ vyhlasuje, že je oprávnený disponovať v zmysle § 3 ods. 2 zák. č. 116/1990 Zb. v platnom znení s vyššie uvedenými nebytovými priestormi.
3. Predmetom nájmu sú nebytové priestory, na prvom poschodí budovy uvedenej v odseku 1. o celkovej ploche **80,84 m²** a používanie sociálneho zariadenia na prvom poschodí uvedenej budovy. Ide o nasledovné kancelárie:
 - 1 x trojkancelária č. 13 o výmere 57,70 m² (29,7m², 14m² a 14m²)
 - 1x dvojkancelária č. 12 o výmere 23,14 m² (14m² a 9,14m²)

II.

Účel nájmu

1. Prenajíateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory označené v bode I. ods. 3 za účelom užívania kancelárií v rámci činnosti, ktoré má nájomca vykonávať v zmysle

zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom фонде a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov.

III. Doba nájmu

1. Zmluva o nájme na predmetné nebytové priestory podľa tejto zmluvy sa uzatvára na dobu neurčitú počnúc od 01.08.2014.
2. Nájom dohodnutý touto zmluvou sa môže skončiť:
 - a/ písomnou výpoveďou aj bez uvedenia dôvodu,
 - b/ dohodou zmluvných strán, ktorú za prenajímateľa podpisujú výlučne konatelia,
 - c/ okamžitým odstúpením od tejto zmluvy o nájme prenajímateľom podľa čl. IV. ods. 7. zmluvy
3. Výpovedná doba bola dohodnutá 3 /troj/ mesačná a počíta sa od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí mať písomnú formu.

IV. Cena nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za predmet nájmu uvedený v čl. I. ods. 3 tejto zmluvy je určené dohodou zmluvných strán a predstavuje sumu vo výške 99,50 € /m²/ rok (8 043,58 € ročne), t.j. **670,29 EUR mesačne** (slovom šesťstosedemdesiat eur 29/100). Prenajímateľ si k nájomnému nebude účtovať DPH.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v nájomnom nie je zahrnutá cena služieb poskytovaných v súvislosti s nájmom nebytových priestorov, a to: nájomcom spotrebovaná elektrická energia, kúrenie, vodné, stočné (ďalej len „služby spojené s nájmom“). Služby tvoria samostatnú položku, a to v sume 134,05 EUR mesačne plus DPH v sume 26,81 EUR. Mesačná splátka za služby celkovo predstavuje **160,86 EUR**. Odvoz a likvidácia komunálneho odpadu bude riešená nájomcom samostatne.
3. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť nájomné vždy mesačne vopred, najneskôr do posledného dňa v mesiaci pred mesiacom, za ktorý nájomné patrí. Nájomné je splatné prevodom z účtu na účet prenajímateľa, prípadne v hotovosti osobe poverenej prenajímateľom. Prenajímateľovi je vystavený splátkový kalendár s rozpísanými mesačnými splátkami.
4. Nájomca sa zaväzuje fakturované poplatky za služby spojené s nájmom uhradiť v termíne splatnosti faktúry, vystavenej prenajímateľom a to poukázaním na účet prenajímateľa, alebo priamo do pokladne prenajímateľa.
5. Celkové vyúčtovanie za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu sa vykoná raz ročne, do 30 dní po obdržaní vyúčtovania od dodávateľov médií. Prenajímateľ po uzavretí vyúčtovania za príslušný kalendárny rok podľa faktúr doručených od dodávateľov jednotlivých médií, zašle nájomcovi faktúru na úhradu nedoplatku, resp. vráti preplatok. Nájomca sa zaväzuje uhradiť na účet prenajímateľa prípadný nedoplatok v lehote 30 dní od doručenia faktúry, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť na účet nájomcu prípadný preplatok do 30 dní po vykonaní celkového zúčtovania, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Platby sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet. Na základe uvedeného vyúčtovania môže prenajímateľ upraviť nájomcovi výšku zálohových platieb.
6. Zmluvné strany sa dohodli na úroku z omeškania vo výške 0,1 % z dlžnej sumy, a to za každý deň omeškania nájomcu s platbou, ak bude nájomca v omeškaní s platbou o viac

ako 30 dní a v prípade, že bude nájomca v omeškaní s platbou do 30 dní platia príslušné ustanovenia Obch. Zákonníka o úrokoch z omeškania.

7. Nájomca súhlasí s tým, že ak bude v omeškaní s platením nájomného alebo odplaty za služby s ním spojených o viac ako 30 dní, je prenajímateľ oprávnený okamžite skončiť nájomný pomer odstúpením od uzatvorenej zmluvy o nájme. V prípade takéhoto ukončenia zmluvy zostáva prenajímateľovi zachovaný nárok na uplatnenie si všetkých práv vyplývajúcich z tejto zmluvy, vrátane práva na zaplatenie a úrokov z omeškania.
8. Nájomca súhlasí s tým, že ak sa dostane do omeškania s plnením jeho záväzkov vyplývajúcich zo zmluvy voči prenajímateľovi (nájomné, služby, príslušenstvo) po dobu dlhšiu ako 10 dní od doby splatnosti, bude prenajímateľ oprávnený od nasledujúceho dňa po uplynutí tejto lehoty zastaviť dodávku všetkých služieb spojených s nájmom. Takéto konanie prenajímateľa nebude možné považovať za porušenie jeho zmluvných povinností s prípadnými zodpovednosťnými nárokmi.
9. V prípade, ak bude prenajímateľ v omeškaní s poskytovaním služieb spojených s nájmom nebytových priestorov, je nájomca oprávnený požadovať zaplatenie úroku z omeškania vo výške 0,1 % z mesačného nájomného, a to za každý, i začatý deň omeškania prenajímateľa.

V.

Osobitné ustanovenia

1. Nájomca je povinný hradiť sám, t.j. vo vlastnej réžii náklady spojené s bežným udržiavaním predmetu nájmu ako i bežné opravy.
2. Nájomca a jeho zamestnanci sú povinní dodržiavať všeobecne záväzné predpisy na ochranu života, zdravia, majetku a životného prostredia, protipožiarne a iné bezpečnostné predpisy a zodpovedajú prenajímateľovi za škodu, ktorá by mu vznikla ich porušením týmito osobami.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca si zabezpečí na vlastné náklady primerané zabezpečenie ním užívaných nebytových priestorov proti prípadným krádežiam, resp. poškodeniu jeho vecí umiestnených v týchto priestoroch. Prenajímateľ nenesie počas trvania nájomného pomeru žiadnu zodpovednosť za škodu, ktorá by vznikla nájomcovi odcudzením alebo poškodením jeho majetku s výnimkou škody, ktorú by spôsobili zamestnanci prenajímateľa úmyselnou činnosťou.
4. Nájomca je povinný chovať sa v prenajatých priestoroch tak, aby nespôsobil v nich žiadnu škodu, prípadne škodu iným osobám a je povinný udržiavať tieto priestory so starostlivosťou riadneho hospodára.
5. Všetky náklady spojené s úpravou priestorov hradí v plnom rozsahu nájomca; prenajímateľ preplatí len tú časť nákladov, ktoré podľa jeho uváženia prispejú k zhodnoteniu budovy.
6. Prenajímateľ má právo kedykoľvek počas doby nájmu skontrolovať akým spôsobom nájomca užíva prenajaté priestory a nájomca je povinný pri tejto príležitosti poskytnúť súčinnosť. Prenajímateľ je však povinný rešpektovať práva a oprávnené záujmy nájomcu a nerušiť ho pri výkone jeho práv v súvislosti s nájmom.
7. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu podľa bodu I. tejto zmluvy do užívania v dohodnutom stave preberacím protokolom.
8. Prenajímateľ je povinný nájomcovi zabezpečiť plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom nebytových priestorov, najmä zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené.

9. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonávať na predmete nájmu všetky nevyhnutné a potrebné opravy za účelom riadneho a nerušeného užívania predmetu nájmu nájomcom v súlade s touto zmluvou.
10. V prípade, že sa na nehnuteľnosti počas trvania nájomného pomeru objavia skryté vady, tieto odstraňuje na vlastné náklady prenajímateľ.
11. Stavebné úpravy vnútorné, podliehajúce stavebnému povoleniu alebo ohlasovacej povinnosti na predmete nájmu, je nájomca oprávnený vykonávať na vlastné náklady iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
12. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade potreby si nájomca poistí vnútorné zariadenie a prevádzku v prenajatých priestoroch pre všetky prípady jeho poškodenia, straty, krádeže, zničenia, resp. akéhokoľvek iného zhodnotenia, vrátane prípadov „vis maior“.
13. Nájomca nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy preberá na seba povinnosti vyplývajúce z predpisov o požiarnej ochrane, vrátane vecí vnesených a uložených, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.
14. Nájomca nemôže predmet nájmu alebo jeho časť dať do ďalšieho užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
15. Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy súhlasí s umiestnením pôvodného označenia nájomcu, vrátane rekl. loga na mieste určenom prenajímateľom. V prípade umiestnenia takéhoto označenia alebo loga na inom mieste než prenajímateľom vyhradenom mieste, je nájomca povinný toto okamžite odstrániť na vlastné náklady.
16. V prípade skončenia nájomného pomeru nájomca je povinný odovzdať, na základe preberacieho protokolu, prenajímateľovi predmet nájmu podľa čl. I. tejto zmluvy v pôvodnom stave, t.j. v takom, v akom bol predmet nájmu pri preberacom konaní na začiatku nájomného pomeru, s prihliadnutím na bežné opotrebovanie. Zároveň sa nájomca zaväzuje predmet nájmu vypratať a na svoj náklad dať do pôvodného stavu, a to v lehote 10 dní od skončenia nájomného pomeru.
17. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca nesplní povinnosť uvedenú v bode V. ods. 16. tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený vypratať hnuťelné veci na náklady nájomcu, a to na bezpečné a uzamknuté miesto tak, aby nedošlo k poškodeniu majetku nájomcu.
18. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluva je záväzná aj pre právnych zástupcov zmluvných strán.
19. Rozsah ostatných zmluvných neupravených práv a povinností prenajímateľa a nájomcu k predmetu nájmu sa spravuje príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, príslušnými ustanoveniami Občianskeho a Obchodného zákonníka, ako aj ďalšími platnými a účinnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.

VI.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, a že táto zmluva je ich slobodným a vážne mieneným prejavom vôle, je určitá, zrozumiteľná a vykonaná v predpísanej právnej forme bez akejkoľvek tiesne ktorejkoľvek zo zmluvných strán za vzájomne dohodnutých zmluvných podmienok.
2. Zmluva bola zmluvnými stranami prečítaná, schválená a na znak súhlasu s jej obsahom podpísaná.
3. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať len na základe obojstranného súhlasu jej zmluvných strán formou písomného dodatku, pričom prenajímateľ musí byť zastúpený výlučne konateľmi.

4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť v súlade s ust. § 47a Občianskeho zákonníka. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva nadobúda účinnosť od 01.08.2014.
5. Zmluva bola vyhotovená v 5 rovnopisoch, po dve pre prenajímateľa a po tri pre nájomcu.

V Leviciach, dňa

Za prenajímateľa:

.....
Štefan Herceg – konateľ

V Bratislave, dňa

Za nájomcu:

.....
Ing. Gabriela Matečná
generálna riaditeľka SPF

.....
Ing. Róbert Poloni
námestník generálnej riaditeľky SPF

Prílohy:

- Plán objektu s vyznačením predmetu nájmu