

Číslo zmluvy prenajímateľa:

2419 / 2016 / NPPC - VUŽIV

ZMLUVA O NÁJME nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a zákona o správe majetku štátu č. 278/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov

medzi týmito zmluvnými stranami:

PRENÁJÍMATEĽ:

Slovenská republika – Národné poľnohospodárske a potravinárske centrum

Sídlo: Hlohovecká 2, 951 41 Lužianky

v zastúpení: Mgr. Peškovičová Dana PhD., generálna riaditeľka

IČO: 42337402

DIČ: 2023975107

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

číslo účtu: 700049 8277

IBAN: SK 62 8180 0000 0070 0049 8277

NÁJOMCA:

Zväz chovateľov ošípaných na Slovensku - družstvo

Sídlo: Hlohovecká 2, 951 41 Lužianky

v zastúpení: MVDr. Andrej Imrich - predseda

IČO: 31 398 669

Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, odd. Dr, vl.č. 10069/N

Bankové spojenie: Uni Credit Bank

číslo účtu: SK 67 1111 0000 0066 04273007

Článok I.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je v zmysle zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v platnom znení správcom majetku štátu – nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v Lužiankach, Hlohovecká č. 2 zapísanej na liste vlastníctva č. 15 ako administratívna budova súp. č. 157 na parcele registra „C-KN“ č. 1367/11 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 589 m², na parcele registra „C-KN“ č. 1367/12 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 649 m², na parcele registra „C-KN“ č. 1367/13 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 707 m², (ďalej len „Administratívna budova“), v podiele 1/1-ina.
2. Predmetom tejto zmluvy je prenájom nebytového priestoru - kancelárií v Administratívnej budove a to:

č. kanc.	výmera v m ²	poschodie
305	18 m ²	III.
306	18 m ²	III.
307	18 m ²	III.
308	18 m ²	III.
319	18 m ²	III.
SPOLU:	90 m²	

Čl. II. Účel nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude prenajatý nebytový priestor užívať ako kancelárie v rámci svojej podnikateľskej činnosti.
2. Nájomca svojim podpisom na zmluve potvrdzuje, že prenajatý nebytový priestor je spôsobilý na užívanie na dohodnutý účel.

Čl. III. Povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje nebytový priestor odovzdať nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie na dojednaný účel a v tomto stave uvedený nebytový priestor udržiavať na vlastné náklady.
2. Prenajímateľ zabezpečuje opravy a obvyklé udržiavacie práce v prenajatých priestoroch.
3. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom nebytových priestorov, najmä zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené.
4. Prenajímateľ poskytne nájomcovi služby spojené s prenájomom nebytového priestoru, a to:
 - dodávku tepla a teplej úžitkovej vody,
 - dodávku elektrickej energie,
 - dodávku vody (vodné a stočné),
 - odvoz odpadu,
 - prevádzkovanie a upratovanie spoločných priestorov a sociálnych zariadení v budove
 - ochranu objektu,
 - požiaru ochranu,
 - správu budovy,
 - ostatné služby spojené s užívaním prenajatých priestorov.

Čl. IV. Povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný:
 - a) užívať prenajatý nebytový priestor v súlade s dojednaným účelom;
 - b) riadne a včas platiť nájomné a úhrady za poskytované služby;
 - c) dodržiavať vnútorný poriadok administratívnej budovy, predpisy BOZP a PO a plniť úlohy určené zákonom v oblasti požiarnej bezpečnosti, a to:
 - úlohy požiarnej ochrany si nájomník v prenajatých priestoroch zabezpečuje sám a na vlastné náklady v rozsahu § 6 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v platnom znení;
 - nájomca berie na vedomie, že v Administratívnej budove je zriadená spoločná ohlasovňa požiaru pre všetkých užívateľov na vrátnici - telefónna klapka 111
 - nájomca je povinný vopred oznámiť a odsúhlasiť s prenajímateľom zriadenie pracoviska so zvýšeným požiarnym nebezpečenstvom alebo vykonávanie činností spojených so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru, pričom súhlas prenajímateľa musí mať písomnú formu,
 - nájomca 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 Prenajímateľa uvedené v bode 6 tohto článku zmluvy.

2. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy v prenajatých priestoroch bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
3. V prípade skončenia nájmu nájomca vráti prenajaté priestory riadne vypratane, vyčistené, v stave bežného opotrebenia zodpovedajúceho dobe nájmu. Nájomca ku dňu skončenia nájmu vyrovná všetky nedoplatky nájomného ako aj úhrad za služby spojené s nájmom. Prípadný preplatok jednotlivých úhrad ku dňu skončenia nájmu bude nájomcovi vrátený.
4. 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 každý deň omeškania. O odovzdaní nebytových priestorov, ako aj o stave energií, bude medzi zmluvnými stranami spísaný odovzdávací protokol.
5. Prenajímateľ oboznámil nájomcu, že prevádzková doba v Administratívnej 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.
6. Nájomca vyhlasuje a podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že bol oboznámený a obdržal aktuálne platné znenie nasledovných interných dokumentov Prenajímateľa:
 - a) Vnútorný poriadok budovy
 - b) Požiarne poplachové smernice
 - c) Požiarne evakuačný plán

Čl. V

Úhrada za nájomné a služby

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomné sa dojednáva vo výške **48,- EUR/ m²/ročne t.j. 4320 EUR/ročne** (ďalej len „základné nájomné“).

Za užívanie spoločných priestorov (WC, chodby) sa k základnému nájomnému pripočítava aj nájomné za užívanie spoločných priestorov, ktoré sa určuje dohodou zmluvných strán vo výške 10% z ceny základného nájomného a predstavuje sumu vo výške **432,- EUR/ročne**.

Celkové nájomné za predmet nájmu tak predstavuje sumu vo výške **4752,-EUR** (slovom: štyritisícšesťdesiatdva eur)/ročne.

S poukazom na ustanovenie § 38 zákona č. 222/2004 o dani z pridanej hodnoty v platnom znení, Prenajímateľ k nájomnému neúčtuje DPH.

2. **Úhrada za služby**, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov sa dojednáva **paušálne** vo výške **1800,43 EUR** (slovom jedentisícosemsto Eur a štyridsaťtri centov)/rok.

Paušálna úhrada za služby bola stanovená na základe nižšie uvedenej kalkulácie prevádzkových nákladov:

Elektrická energia:	7,90 €/ m ² /rok x 90 m ²	711 EUR/rok
Kúrenie:	8,90 €/ m ² /rok x 90 m ²	801 EUR/rok
Spotreba vody:	3 osoby x 60l/osoba deň x 0,9709 €/m ³ x20x12.....	41,94 EUR/rok
Stočné:	3 osoby x 60l/osoba deň x 0,9709 €/m ³ x20x12.....	41,94 EUR/rok
Komunálny odpad:	0,682 € x 12 mesiacov x 3 osoby	24,55 EUR/rok
Daň z nehnuteľnosti:	2 €/ m ² /rok x 90 m ²	180 EUR/rok

3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné ako aj paušálnu úhradu za služby štvrťročne vopred, a to vždy do 15. dňa prvého mesiaca bežného štvrťroka na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom. Prenajímateľ bude účtovať DPH podľa právnych predpisov platných ku dňu vystavenia faktúry.

Nájomné	1.188 EUR /štvrťrok
Paušálna úhrada za služby spojené s nájomom	450,10 EUR/štvrťrok bez DPH

4. V prípade omeškania nájomcu s úhradou faktúry za nájom alebo za služby spojené s poskytovaním nájmu alebo nákladov za telefonické hovory, prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie úrokov z omeškania vo výške, ktorú ustanovuje Nariadenie vlády SR č. 21/2013, § 1 ods. 1, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka SR.
5. 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.). Zvýšenie výšky nájomného alebo úhrady za služby je prenajímateľ povinný písomne oznámiť nájomcovi.
6. Nájomca sa zaväzuje z vyššie uvedených dôvodov pristúpiť na zvýšenie nájomného ako aj zvýšenie úhrad za poskytované služby.
7. Prenajímateľ odporúča Nájomcovi poistiť svoj hnuiteľný majetok vnesený do prenajatých priestorov voči poškodeniu, zničeniu, strate a odcudzeniu.

Čl. VI. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 5 rokov. Doba nájmu začína plynúť odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy v zmysle ustanovenia § 47a ods.1 Občianskeho zákonníka.
2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou je možné ukončiť pred uplynutím dohodnutej doby nájmu nasledovnými spôsobmi:
- a) písomnou dohodou zmluvných strán
 - b) výpoveďou zo strany prenajímateľa:
 - (i) z dôvodov uvedených v § 9 ods.2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v platnom znení,
 - (ii) ak skončila dočasná prebytočnosť majetku, ktorý je predmetom nájmu, prípadne časti majetku,
 - (iii) ak nájomca odmietne pristúpiť na úpravu ceny nájmu a úhrad za služby spojené s užívaním nebytového priestoru v zmysle čl. V bod 8 zmluvy.
 - c) výpoveďou zo strany nájomcu z dôvodov uvedených v § 9 ods.3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v platnom znení.

3. Pri ukončení nájomnej zmluvy výpoveďou zo strany prenajímateľa alebo nájomcu, v zmysle bodu 2 písm. b) a c) je výpovedná lehota dvojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Výpoveď zmluvy musí byť vždy písomná a doručená druhej zmluvnej strane na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.

Čl. VII. Doručovanie

1. Účastníci tejto Zmluvy sa dohodli, že všetky písomnosti, ktoré má doručiť jedna zmluvná strana druhej zmluvnej strane, budú doručované na adresu uvedenú v záhlaví Zmluvy, v obchodnom registri alebo na poslednú druhej Zmluvnej strane písomne oznámenú adresu na doručovanie (ktorá môže byť len na území Slovenskej republiky). Písomnosti budú doručované osobne alebo prostredníctvom pošty doporučené, pričom zásielka (písomnosť) sa bude považovať za doručenú dňom jej prevzatia adresátom – zmluvnou stranou, dňom, kedy zmluvná strana odmietne osobne doručovanú alebo poštou doručovanú zásielku prevziať, alebo dňom, kedy pošta vráti doručovanú zásielku odosielajúcej zmluvnej strane ako nevyžiadaná v odbernej (úložnej) lehote alebo s oznámením adresát neznámy, prípadne ako zásielku nedoručenú. V prípade, ak zásielka nebude adresátovi doručená, jej odosielateľ je povinný zaslať jej obsah adresátovi informatívne e-mailom, bezodkladne po tom, ako sa o nedoručení zásielky dozvedel.

Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia písomného súhlasu Ministerstva financií SR a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle ustanovenia § 47a Občianskeho zákonníka.
2. Zmluvné strany berú na vedomie, že prenajímateľ je povinnou osobou v zmysle ustanovenia § 2 ods.2 zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov (ďalej aj „Infozákon“) a táto zmluva je povinne zverejňovaná v zmysle § 5a Infozákona. Zmluvné strany berú na vedomie, že v prípade nezverejnenia tejto zmluvy do troch mesiacov od nadobudnutia jej platnosti platí v zmysle ustanovenia § 47a ods. 4 Občianskeho zákonníka, že k uzavretiu tejto zmluvy nedošlo.
3. Právne vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy a v tejto zmluve bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Obchodného zákonníka SR a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov SR.
4. Táto zmluva môže byť zmenená len písomne a zmeny a dodatky musia byť podpísané oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
5. Zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, dva rovnopisy pre Prenajímateľa, dva rovnopisy pre Nájomcu, jeden rovnopis pre Ministerstvo financií SR a jeden rovnopis pre Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili podľa svojej pravej a slobodnej vôle, bez nátlaku a tiesne, jej obsahu porozumeli a súhlasia s ním, na znak čoho túto zmluvu po prečítaní vlastnoručne podpisujú.

V Nitre, dňa

V Lužiankach, dňa 20.7.2016

Prenajímateľ:

Nájomca:

Mgr. Peškovičová Dana, PhD.
generálna riaditeľka

MVDr. Andrej Imrich
predseda

Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa § 13 ods. 9 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

s ú h l a s í

so Zmluvou o nájme nebytových priestorov uzavretou 21.07.2016 medzi Slovenskou republikou, správcom Národným poľnohospodárskym a potravinárskym centrom, so sídlom: Hlohovecká 2, 951 41 Lužianky, IČO: 42 337 402, ako prenajímateľom a Zväzom chovateľov ošípaných na Slovensku - družstvo, so sídlom: Hlohovecká 2, 951 41 Lužianky, IČO: 31 398 669 ako nájomcom, ktorej predmetom je nájom nebytových priestorov o celkovej výmere 90 m² (kancelária č. 305 o výmere 18 m², kancelária č. 306 o výmere 18 m², kancelária č. 307 o výmere 18 m², kancelária č. 308 o výmere 18 m², kancelária č. 319 o výmere 18 m²) nachádzajúcich sa na 3.poschodí stavby, súpis. č. 157, situovanej na pozemku par. č. 1367/11, zapísanej na LV č. 15 v kat. území Lužianky, obec Lužianky, okres Nitra.

V Bratislave 15.11.2016
K spisu číslo: MF/20314/2016-821

JUDr. Branislav Pokorný
riadiťel
odboru majetkovoprávneho