

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 1/2017
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

Číslo zmluvy u nájomcu: CRZ ...01430/2017...-GSPP-HE 0001/17.00

Prenajímateľ:

Obchodné meno: **ADMIRENT s.r.o**
Sídlo: **Námestie slobody 13/25, 066 01 Humenné**
IČO: **50434454**
DIČ: **2120339771**
IČ DPH: **SK2120339771**
Číslo účtu: **SK 07 0900 0000 0051 1845 9987**
Bankové spojenie: **Slovenská sporiteľňa, a.s.**
Zapísaný: **Obchodný register OS Prešov, odd. Sro, vložka č. 33348/P**
Zastúpený: **JUDr. Ivan Roháč, PhD., LL.M, MBA – konateľ**
JUDr. Martina Řeřichová PhD. – konateľka

(ďalej aj ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: **Slovenský pozemkový fond**
Sídlo: **Búdkova 36, 817 15 Bratislava**
IČO: **17335345**
DIČ: **2021007021**
Číslo účtu: **SK 35 8180 0000 0070 0000 1638**
Bankové spojenie: **Štátna pokladnica**
Zapísaný: **Obchodný register OS Bratislava I, odd. PO, vložka č. 35/B**
Zastúpený: **JUDr. Dušan Hačko, generálny riaditeľ**
Ing. Boris Brunner, námestník generálneho riaditeľa

(ďalej aj ako „nájomca“)

(spoločne ďalej len „zmluvné strany“)

Článok I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území: Humenné, obec: Humenné, okres: Humenné, ktoré sú v katastri nehnuteľností vedeným Okresným úradom Humenné, katastrálny odbor, zapísané na liste vlastníctva č. 10052:
 - Stavba so súpisným číslom 13, postavená na pozemku – parcely registra „C“ parcelné č. 3986, popis stavby: stavba, druh stavby: budova obchodu a služieb
 - Pozemok - parcela registra „C“ parcelné č. 3986 s výmerou 826 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria
2. Prenajímateľ za nižšie uvedených podmienok prenajíma nájomcovi časť nehnuteľnosti – nebytový priestor č. 110, nachádzajúci sa na 2. (druhom) nadzemnom podlaží v budove so súpisným číslom 13 na ulici Námestie slobody 13/25 v Humennom zapísanej na LV č.10052 pre katastrálne územie Humenné, vedeným Okresným úradom Humenné, katastrálny odbor, na účely prevádzkovania kancelárie. Celková výmera prenajímaných priestorov je 175,52 m².
3. Prenajímateľ za nižšie uvedených podmienok prenajíma nájomcovi 2 garáže.
4. Nájomca týmto prehlasuje, že skutočný stav predmetu tejto zmluvy mu je známy, a to z jeho fyzickej prehliadky. V tomto stave ho prevezme do nájmu dňom uvedeným v tejto zmluve.

Článok II Doba nájmu

1. Nájom je dohodnutý na dobu určitú od **01.06.2017 do 01.06.2027**, s prístupom do predmetu nájmu 24 hodín denne / 7 dní v týždni.
2. Po skončení tohto obdobia má nájomca prednostné právo na predĺženie nájmu o ďalšie obdobie za predpokladu, že stavebný a technický stav nehnuteľnosti bude umožňovať jej ďalšie užívanie pre pôvodný účel.

Článok III Úhrada za nájom a služby spojené s nájmom

1. Nájomné za predmet nájmu uvedený v Čl. I bod 2 je stanovené dohodou zmluvných strán v sume 8,10 Eur bez DPH / 1 m² prenajímanej plochy / ročne. K nájomnému za nebytové priestory prenajímateľ neuplatňuje daň z pridanej hodnoty, pokiaľ nedôjde k zmene právnych predpisov.
2. Prenajímateľ zabezpečí prostredníctvom mandátneho správcu objektu (ďalej len „mandátny správca“) nasledovné služby: osvetlenie a upratovanie spoločných priestorov, vodné a stočné, dodávka tepla, poplatok za odvoz komunálneho odpadu. Platby za služby spojené s nájmom sú vo výške 64 Eur s DPH / 1 m² prenajímanej plochy / ročne.
3. Nájomné za predmet nájmu uvedený v Čl. I bod 3 je stanovené dohodou zmluvných strán v sume 15 Eur bez DPH / garáž / mesačne. K nájomnému za garáže prenajímateľ neuplatňuje daň z pridanej hodnoty, pokiaľ nedôjde k zmene právnych predpisov.
4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté nájomné a platby za služby spojené s nájmom spolu vo výške 1.084,58 Eur / mesačne, vždy najneskôr do 15-teho dňa príslušného mesiaca, na číslo účtu prenajímateľa uvedené v záhlaví tejto zmluvy, VS: 012017. Platby podľa tejto zmluvy sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa.
5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostrannej úpravy nájomného uvedeného v Čl. III ods. 1 zmluvy a v Čl. III ods. 3 zmluvy, a to v závislosti od úrovne indexu spotrebiteľských cien /inflácia/ jedenkrát ročne formou doručenia písomného oznámenia. Za týmto účelom je potrebné uzatvárať nový dodatok k zmluve. Nájomné a platby za služby spojené s nájmom platné k 31.12. predchádzajúceho roka sa upravujú o mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok s účinnosťou od 01.01. bežného roka.

Článok IV Ukončenie nájmu a odstúpenie od zmluvy

1. Nájom sa končí uplynutím doby uvedenej v Článku II ods. 1 zmluvy.
2. Pred uplynutím dojednanej doby sa nájom môže skončiť písomnou dohodou zmluvných strán, písomnou výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy.
3. Výpoveďou môžu zmluvné strany ukončiť nájom podľa § 9 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, pričom sa dohodli, že výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov voči nájomcovi ak:
 - a) nájomca ponechá predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa
 - b) nájomca užíva predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel, alebo
 - c) nájomca mešká s úhradou nájomného viac ako 30 dní a ani po písomnom upozornení nezaplatí bezodkladne splatné nájomné. V tomto prípade sa nájomca zaväzuje zaplatiť pomernú časť nájmu ku dňu vyst'ahovania.V týchto prípadoch sa zmluva ruší dňom, keď takýto prejav vôle prenajímateľa bude doručený nájomcovi.

5. Možnosť odstúpenia od zmluvy niektorou zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá.
6. Nájomca odovzdá prenajímateľovi nebytové priestory najneskôr posledný deň výpovednej lehoty, resp. posledný deň nájmu; ak tento deň pripadne na deň pracovného pokoja, prvý pracovný deň nasledujúci po dni pracovného pokoja. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše zápisnica, ktorej jedno vyhotovenie dostane nájomca ako potvrdenie o prevzatí nebytových priestorov prenajímateľom.

Článok V

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať
 - umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s nájmom
 - umožniť nájomcovi na mieste určenom umiestniť vývesnú tabuľu s názvom nájomcu.
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov a vykonať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s účelom a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve. Prenajímateľ berie na vedomie zverejnenie tejto zmluvy v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády SR s tým, že zmluva bude zverejnená v súlade s právnymi predpismi ukladajúcimi nájomcovi povinnosť ju zverejniť.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený domáhať sa náhrady škody, ktorá vznikla zavinením nájomcu alebo osôb nachádzajúcich sa v predmete nájmu so súhlasom nájomcu, okrem bežného opotrebovania.
4. Nájomca sa zaväzuje:
 - užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby a takým spôsobom, aby svojou činnosťou nerušil ostatných nájomníkov
 - bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla
 - znášať obmedzenie v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv
 - zodpovedať v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie
 - plniť všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických a protipožiarnych predpisov
 - nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa
 - neprenechať predmet nájmu do užívania tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa riadne a včas platiť nájomné a poplatky spojené s nájmom
 - udržiavať čistotu v prenajatých a v príľahlých priestoroch.

Článok VI

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa stáva platnou dňom podpisu oboma zmluvnými stranami. Účinnosť nadobúda dňa 01.06.2017 po jej predchádzajúcom zverejnení v centrálnom registri zmlúv Úradu vlády SR.
2. Zmluva bola vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých jeden obdrží prenajímateľ a dva nájomca.
3. Akékoľvek zmeny zmluvy je možné vykonať výlučne na základe písomnej dohody zmluvných strán formou písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.

4. Práva a povinnosti v tejto zmluve neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu plne porozumeli, táto bola spísaná na základe ich slobodnej vôle, že jej text je zrozumiteľným vyjadrením ich slobodne a vážne prejavenej vôle, že zmluvu neuzatvárajú v tiesni ani za jednostranne výhodných podmienok a na znak súhlasu pripájajú svoje podpisy.

V Humennom, dňa [redacted]

V Bratislave, dňa [redacted]

[redacted]

Prenajímateľ

[redacted]

[redacted]

JUDr. Dušan Hačko
generálny riaditeľ

[redacted]

Ing. Boris Brunner
námestník generálneho riaditeľa