

Číslo zmluvy prenajímateľa: 1460/2022/LDPC
Číslo zmluvy nájomcu:

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:

PRENAJÍMATEĽ:

Slovenská republika – Národné poľnohospodárske a potravinárske centrum

Sídlo: Hlohovecká 2, 951 41 Lužianky

v zastúpení: JUDr. Sylvia Cabadajová, generálna riaditeľka

IČO: 42337402

DIČ: 2023975107

Bankové spojenie:

IBAN:

NÁJOMCA:

Zväz chovateľov ošípaných na Slovensku - družstvo

Sídlo: Hlohovecká 2, 951 41 Lužianky

v zastúpení: Ing. Julián Škerlík – predseda predstavenstva

Ing. Peter Ryšavý – podpredseda predstavenstva

IČO: 31 398 669

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

Bankové spojenie:

číslo účtu: €

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 nádvorcia o výmere 589 m² (ďalej len „Administratívna budova“), v podiele 1/1-ina.
2. Predmetom tejto zmluvy je prenájom nebytového priestoru - kancelárií nachádzajúcich sa na III. posch. v Administratívnej budove o celkovej výmere 90 m², a to konkrétne:

Kancelária č. 304	v celkovej výmere	36 m ²
Kancelária č. 305	v celkovej výmere	18 m ²
Kancelária č. 306	v celkovej výmere	18 m ²
Kancelária č. 319	v celkovej výmere	18 m ²

3. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva Nájomcovi do nájmu nebytové priestory uvedené v bode 2 tohto článku zmluvy a Nájomca tieto nebytové priestory do nájmu preberá a zaväzuje sa uhrádzať Nájomcovi za užívanie nebytových priestorov dohodnuté Nájomné za podmienok uvedených v tejto zmluve.

4. Nájomca je oprávnený na základe dojednaní tejto zmluvy v primeranom rozsahu užívať tiež spoločné priestory a spoločné sociálne zariadenia v Administratívnej budove.
5. Nájomca vyhlasuje, že si predmet nájmu riadne prezrel a oboznámil sa s prenajatými priestormi a s ich technickým stavom.

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 nebytového priestoru, najmä zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi služby spojené s prenájmom nebytového priestoru, a to:
 - dodávku tepla a teplej úžitkovej vody,
 - dodávku elektrickej energie,
 - dodávku vody (vodné a stočné),
 - odvoz odpadu,
 - upratovanie spoločných priestorov a sociálnych zariadení
 - ochranu objektu,
 - požiarnu ochranu,
 - obvyklé udržiavacie práce

Čl. IV. Povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný:
 - a) užívať prenajatý nebytový priestor v súlade s dojednaným účelom uvedeným v tejto zmluve;
 - b) riadne a včas platiť úhradu za nájomné a poskytované služby;
 - c) dodržiavať vnútorný poriadok Administratívnej budovy, predpisy BOZP a PO a plniť úlohy určené zákonom v oblasti požiarnej bezpečnosti, a to:
 - úlohy v oblasti BOZP a požiarnej ochrany si nájomník v prenajatých priestoroch zabezpečuje sám a na vlastné náklady v rozsahu zákona o BOZP a § 6 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v platnom znení;
 - školenie zamestnancov o BOZP si Nájomca zabezpečuje samostatne
 - nájomca berie na vedomie, že v budove na Trenčianske] ul. č. 55 je zriadená spoločná ohlasovňa požiaru pre všetkých užívateľov na vrátnici - telefónna klapka 200,
 - 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

- vať tiež
stormi
- pisomnú 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.

- láríe
ý na
2. Nájomca berie na vedomie, že nie je oprávnený vykonávať žiadne 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. Prenajímateľ sa zaväzuje, že 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 10 € za každý deň omeškania. O odovzdaní nebytových priestorov, ako aj o stave energií ku dňu ukončenia doby nájmu, bude medzi zmluvnými stranami spísaný odovzdávací protokol.
5. Prenajímateľ oboznámil nájomcu, že prevádzková doba v Administratívnej budove v pracovných dňoch je od 6.00 do 18.00 hod. Návštevníci vstupujúci do budovy sú povinní na vrátnici preukázať svoju totožnosť a zaevidovať príchod a odchod.
6. Nájomca vyhlasuje a podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že bol oboznámený a obdržal aktuálne platné znenie interných dokumentov Prenajímateľa: Požiarne poplachové smernice a Požiarne evakuačný plán.
7. Nájomca berie na vedomie, že (i) nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, (ii) nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu.
8. Prenajímateľ odporúča Nájomcovi poistiť svoj hnutelný majetok vnesený do prenajatých priestorov voči poškodeniu, zničeniu, strate a odcudzeniu.
- te
ié

Čl. V

Úhrada za nájomné a služby

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že **nájomné** za užívanie nebytových priestorov sa dojednáva vo výške **55,-EUR/m²/ročne** t.j. pri výmere 90 m² to predstavuje sumu **vo výške 4.950,-EUR/ročne**.

Za užívanie spoločných priestorov (WC, chodby) sa k základnému nájomnému pripočítava aj **úhrada za užívanie spoločných priestorov**, ktoré sa určuje dohodou zmluvných strán vo výške 10% z ceny základného nájomného a predstavuje sumu vo výške **495,- EUR/ročne**.

Celkové nájomné, vrátane úhrady za užívanie spoločných priestorov tak predstavuje sumu vo výške **5.445,-EUR/ročne** (slovom: päťtisícštyristoštyridsaťpäť eur).

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 ako **zálohová platba** vo výške **1908,80 EUR/rok** (slovom jedentisícdeväťstoosem Eur a osemdesiat centov).

3. **Zálohová platba** za služby je stanovená na základe Kalkulácie prevádzkových nákladov:

Elektrická energia:	7,20 €/ m ² /rok x 90 m ²	648,00 EUR/rok
Kúrenie:	9,80 €/ m ² /rok x 90 m ²	882,00 EUR/rok
Spotreba vody:	3 osoby x 60l/osoba deň x 1,0802 €/m ³ x20x12.....	46,66 EUR/rok
Stočné:	3 osoby x 60l/osoba deň x 1,0802 €/m ³ x20x12.....	46,66 EUR/rok
Komunálny odpad:	2,93 € x 12 mesiacov x 3 osoby	105,48 EUR/rok
Daň z nehnuteľnosti:	2 €/ m ² /rok x 90 m ²	180,00 EUR/rok

Zálohová platba bola určená podľa skutočných prevádzkových nákladov za rok 2021 so zohľadnením 10% medziročného nárastu prevádzkových nákladov.

Prenajímateľ bude za služby spojené s užívaním nebytových priestorov účtovať DPH podľa právnych predpisov platných ku dňu vystavenia faktúry.

4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné ako aj zálohovú úhradu za služby štvrtročne vopred, a to vždy do 15. dňa prvého mesiaca bežného štvrtroka na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom.

Nájomné, vrátane úhrady za užívanie spoločných priestorov	1.361,25 EUR /štvrtrok
Zálohová úhrada za služby spojené s nájomom	477,20 EUR bez DPH/štvrtrok

5. V prípade omeškania nájomcu s úhradou faktúry za nájom alebo za služby spojené s poskytovaním nájmu, 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.

6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo každoročne zvýšiť výšku nájomného o výšku miery inflácie vyhlásenej 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. Takto upravená výška nájomného bude platná pre celý kalendárny rok v ktorom došlo k jej navýšeniu.

7. Ak nájom podľa tejto Zmluvy začne (alebo skončí) v priebehu mesiaca, Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi pomernú časť Nájomného pripadajúcu na predmetný mesiac. Pomerná časť Nájomného za prvý mesiac nájmu sa vypočíta ako násobok denného Nájomného (jedna tridsatina mesačného Nájomného) a počtu dní do konca mesiaca a je splatná v lehote desať (10) kalendárnych dní po podpise Zmluvy.

8. Prenajímateľ vypracuje a doručí Nájomcovi vyúčtovanie spoločných prevádzkových nákladov obsahujúce jednotlivé platby (s použitím ukazovateľa v zmysle bodu 3 tohto článku zmluvy) a prevádzkové náklady skutočne zaplatené zo strany Prenajímateľa jednotlivým dodávateľom Prenajímateľa za predchádzajúci kalendárny rok („Ročné vyúčtovanie“) spravidla do 31. mája každého roka.

9. Zmluvné strany sa zaväzujú navzájom si uhradiť dlžnú sumu podľa Ročného vyúčtovania (dlžná suma sa vypočíta ako rozdiel medzi výškou časti skutočných nákladov prislúchajúcej Nájomcovi výškou sumy všetkých platieb uhradených Nájomcom za obdobie kalendárneho roka, ktorý je predmetom Ročného zúčtovania) do tridsiatich (30) kalendárnych dní od doručenia Ročného vyúčtovania a príslušnej opravnej faktúry (dobropisu alebo ťarchopisu) Nájomcovi. Prenajímateľ sa zaväzuje vystaviť a Nájomcovi doručiť opravnú faktúru v súlade s príslušnými právnymi predpismi do pätnásteho (15.) kalendárneho dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bolo Nájomcovi doručené Ročné vyúčtovanie.
10. Zmluvné strany sa dohodli a výslovne súhlasia s tým, že Prenajímateľ bude zasielať len elektronické faktúry z e-mailovej adresy Prenajímateľa maria.cernicka@nppc.sk na e-mailovú adresu Nájomcu: zchod@zchos.sk vo formáte PDF. Zmluvné strany vyhlasujú, že majú výlučný prístup k uvedeným emailovým adresám. Zmluvné strany sú oprávnené zmeniť e-mailové adresy, a to len písomne s uvedením novej e-mailovej adresy, pričom z dôvodu tejto zmeny nie je potrebné uzatvoriť dodatok k tejto Zmluve.
11. Prenajímateľ nie je povinný podpísať elektronickú faktúru zaručeným elektronickým podpisom. Elektronická faktúra musí spĺňať všetky náležitosti faktúry podľa § 74 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne písomne oznámiť druhej strane akúkoľvek zmenu, ktorá by mohla mať vplyv na doručovanie elektronických faktúr, najmä zmenu kontaktnej e-mailovej adresy.
12. V prípade, že faktúra nebude po vecnej alebo formálnej stránke správne vyhotovená alebo bude obsahovať nesprávne údaje, Nájomca ju vráti Prenajímateľovi na prepracovanie (opravu) a nová lehota splatnosti faktúry začne plynúť dňom doručenia prepracovanej (opravenej) faktúry Nájomcovi.

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 ust. § 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:
 - c) z dôvodov uvedených v § 9 ods.2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v platnom znení,
 - d) ak skončila dočasná prebytočnosť majetku, ktorý je predmetom nájmu, prípadne časti majetku,
 - e) 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 nájmovej zmluvy výpoveďou je výpovedná lehota dvojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Výpoveď zmluvy musí byť písomná a doručená druhej zmluvnej strane na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.

Čl. VII. Doručovanie

1. Zmluvné strany 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 písomne oznámenú adresu na doručovanie (ktorá môže byť len na území Slovenskej republiky).

2. 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 ust. § 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 obidvoch 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 Lužiankach dňa .

V Lužiankach, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

JUDr. Sylvia Čabadajová
generálna riaditeľka

Ing. Julián Škerlík
predseda predstavenstva

Ing. Peter Rýšavý
podpredseda predstavenstva

majet

s nã
157
okr
2.
dn

V
K

e (ktorá môže

čom zásielka
nou stranou,
anú zásielku
strane ako
ípadne ako
osielateľ je
n, ako sa

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

s nájmom nebytových priestorov o celkovej výmere 90 m² na III. poschodí stavby (Riadit. a kancel.) so súpis. č. 157, situovanej na pozemku parcela C KN č. 1367/11, nachádzajúcej sa v kat. území Lužianky, obec Lužianky, okres Nitra, vedenej v katastri nehnuteľnosti na liste vlastníctva č. 15, ktorých bližšia špecifikácia je v článku I. bod 2. zmluvy o nájme nebytových priestorov, do odplatného užívania Zväzu chovateľov ošípaných na Slovensku - družstvo, Hlohovecká 2, 951 41 Lužianky, IČO 31 398 669.

ncií SR a
onníka.

V Bratislave 16.05.2022

K spisu číslo: MF/9833/2022-821

venia §
korších
§ 5a
troch
skeho

adia
rov,

né

sy
o

JUDr. Branislav Pokorný
riaditeľ
odboru majetkovoprávneho