

Zmluva

o nájme nebytových priestorov

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

Číslo zmluvy prenajímateľa: **749/2022/MPRVSR-240**

Číslo zmluvy nájomcu:

Článok I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Slovenská republika – Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky

Zastúpený: Ing. Zuzana Nouzovská, generálna tajomníčka služobného úradu na základe poverenia ministra pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR
č. 15620/2021-244 z 20.07.2021

IČO: 00156 621
DIČ: 2021291382
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
č. účtu: 7000081009/8180 – nájomné

IBAN: SK3981800000007000081009
č. účtu: 7000081105/8180 – prevádzkové náklady

IBAN: SK6681800000007000081105

Osoba zodpovedná za konanie vo veciach zmluvy a za jej plnenie: PhDr. Zlata Schniererová, tel.: 02/59266144
email: zlata.schniererova@land.gov.sk
/ďalej len „prenajímateľ“/

a

Nájomca: TATRAFOREST Podbiel s.r.o.

Sídlo: 027 43 Nižná 771
OR Okresného súdu Žilina Oddiel: Sro, Vložka číslo: 54304/L, Oddiel: Sro,

Zastúpený: Ing. Ivan Gašinec CSc.
IČO: 46069933
DIČ: 1047052798
Bankové spojenie: Tatra banka, a. s.
č. účtu: 2928868914/1100

IBAN: SK3411000000002928868914

Korešpondečná adresa: TATRAFOREST Podbiel, s.r.o., Kollárova 2, 031 01 Liptovský Mikuláš.
/ďalej len „nájomca“/.

Článok II.

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov v administratívnej budove v Liptovskom Mikuláši na Kollárovej ulici č.2, ku ktorej Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky vykonáva správu majetku štátu. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory v administratívnej budove uvedenej v bode 2. tohto článku, v celkovej výmere **56,10 m²** a to:

II. poschodie:

kancelária č. 206 v celkovej výmere 17,05 m²
kancelária č. 207 v celkovej výmere 39,05 m²

2. Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky je správcom majetku vo vlastníctve Slovenskej republiky v spoluvlastníckom podiele 650/1000, administratívnej budovy s prideleným súpisným číslom č. 1090, evidovanej na LV č. 4611 v celosti pre okres Liptovský Mikuláš, obec Liptovský Mikuláš, katastrálne územie Liptovský Mikuláš, ktorá stojí na parcele č. 2494/37, vedenej Katastrálnym odborom Okresného úradu Liptovský Mikuláš. Uvedená parcela, na ktorej stojí administratívna budova, je v správe Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky.
3. Účelom tejto zmluvy je prenechanie nebytových priestorov do podnikateľského nájmu nájomcovi na administratívne účely na výkon činnosti spoločnosti TATRAFOREST Podbiel s.r.o.

Článok III.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že im je známy stav prenajímaných nebytových priestorov ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na obvyklé užívanie a v tomto stave ich na svoje náklady udržiava a zabezpečuje riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov.
3. Nájomca:
 - a/ je povinný oznamovať prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má realizovať prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie; pri nesplnení povinností podľa čl. III. ods. 3, písm. a/ a b/ tejto zmluvy nájomca zodpovedá za škodu, ktorá týmto nesplnením vznikla,
 - b/ môže vykonávať stavebné práce v prenajatých nebytových priestoroch na svoje náklady len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa; tieto je však povinný odstrániť, ak si to bude žiadať prenajímateľ po skončení tejto zmluvy pred odovzdaním predmetu nájmu,
 - c/ zodpovedá za všetky povinnosti vyplývajúce z hygienických predpisov, predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, požiarnej ochrany, civilnej obrany obyvateľstva a ochrany životného prostredia,
 - d/ je oprávnený umiestniť v prenajatých nebytových priestoroch vlastné vybavenie,
 - e/ nie je oprávnený prenechať predmet tejto zmluvy do podnájmu, nájmu, výpožičky; ak nájomca prenechal majetok štátu do podnájmu, nájmu, výpožičky, je takáto zmluva neplatná,
 - f/ zodpovedá prenajímateľovi za všetky škody, ktoré vzniknú v prenajatých nebytových priestoroch, alebo na inom majetku spoločne užívanom v súvislosti s jeho činnosťou,
 - g/ vráti prenajímateľovi po ukončení tejto zmluvy predmet tejto zmluvy v takom stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie,
 - h/ nesmie na prenajatú nehnuteľnosť zriadiť záložné práva alebo tento majetok inak zaťažiť,
 - i/ sa zaväzuje užívať nebytové priestory iba na dohodnutý účel podľa čl. II. ods. 2,
 - j/ môže vec užívať len v dohodnutom rozsahu,
 - k/ nájomca je povinný umožniť na požiadanie vstup prenajímateľovi alebo ním povereným osobám v súvislosti s technickou údržbou, úpravami alebo havarijnými situáciami súvisiacimi s predmetom nájmu,
 - l/ nemá prednostné právo na kúpu tejto veci.

Článok IV.

Výška a splatnosť nájomného a ostatných nákladov a spôsob ich platenia

1. Sadzby nájomného za užívanie prenajatých nebytových priestorov sa stanovujú v zmysle zák. č. 18/1996 Z .z. o cenách v znení neskorších predpisov a vyhlášky MF SR č. 87/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách a výška nájomného sa dohoduje taká, za akú sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenecháva porovnateľná nehnuteľnosť do nájmu.
2. Úhrada za nájom nebytových priestorov predstavuje **ročnú sumu vo výške 1963,50 €, t. j. 35,00 €/m²/rok**
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať stanovenú výšku **nájomného v štvrtročných splátkach** vo výške **490,87 €, zaokrúhlene 491,00 €** podľa predložených faktúr vystavených prenajímateľom v prospech účtu prenajímateľa – Štátna pokladnica IBAN: SK39818000000700081009 vždy k 15. dňu prvého mesiaca v príslušnom štvrtroku.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo každoročne prehodnotiť a upraviť výšku a spôsob úhrady nájomného na základe aktuálneho stavu cenovej ponuky nájomného v príslušnej lokalite. Výška nájomného bude stanovená na sumu nie nižšiu ako bola stanovená nájomcovi za predchádzajúci rok.
5. S predmetom nájmu sú spojené aj prevádzkové náklady, t.j. dodaná a spotrebovaná elektrická energia, voda, teplo a služby spojené s užívaním priestorov.
Úhrada za prevádzkové náklady predstavuje ročnú sumu vo výške **1200,00 €**.
6. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať **štvrtročne zálohové platby vo výške 300,00 €** prevádzku administratívnej budovy /el. energiu, vodné, stočné, zrážkovú vodu, teplú úžitkovú vodu, revízie elektroinštalácie, bleskozvodu, tlakových nádob, domového výťahu, plynovej kotolne, požiarnych hydrantov, ručných hasiacich prístrojov, obsluhu plynovej kotolne, poplatok za upratovanie spoločných priestorov, údržbu zelene a chodníkov, vývoz domového odpadu/, v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory, ktoré sú predmetom tejto zmluvy, v prospech účtu prenajímateľa – Štátna pokladnica č. 7000081105/8180, IBAN SK66818000000700081105 podľa predložených faktúr vystavených prenajímateľom vždy k 15. dňu prvého mesiaca v príslušnom štvrtroku.
7. Prevádzkové náklady spojené s užívaním nebytových priestorov, ktoré sú predmetom tejto zmluvy, bude prenajímateľ fakturovať nájomcovi v pomere plochy prenajatých nebytových priestorov k celkovej ploche v správe prenajímateľa.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení kalendárneho roka a po doručení dodávateľských faktúr za energie a služby, prenajímateľ prepočíta skutočnú výšku výdavkov za energie a služby spojené s užívaním predmetu nájmu nájomcovi. Náklady za energie a služby spojené s predmetom nájmu budú vyúčtované podľa sumy fakturovanej príslušnými dodávateľmi prenajímateľa a percentuálneho podielu prenajatej plochy k celkovej podlahovej ploche administratívnej budovy o výmere 2 163,27 m² - Liptovský Mikuláš.
9. Vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov (za dodanú a spotrebovanú el. energiu, vodu, plyn, teplo a ostatné služby spojené s užívaním nebytových priestorov), ktoré sú predmetom tejto zmluvy, vykoná prenajímateľ raz ročne po obdržaní faktúr od dodávateľov. Na základe tohto vyúčtovania, prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku a spôsob úhrady zálohových platieb s prihliadnutím na budúci možný vývoj rozhodujúcich skutočností majúcich vplyv na tieto otázky.

10. Zmenu každej skutočnosti rozhodujúcej pre výpočet prevádzkových nákladov je nájomca povinný oznámiť písomne prenajímateľovi najneskôr do 5 pracovných dní od jej vzniku.
11. V prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania so zaplatením peňažných záväzkov, ktoré je povinný zaplatiť prenajímateľovi na základe tejto zmluvy, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške určenej právnym predpisom účinným k prvému dňu omeškania.

Článok V.

Doba trvania nájmu a spôsob jeho ukončenia

1. Zmluva o nájme nebytových priestorov sa uzatvára **na dobu určitú na 5 rokov** odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.
2. Táto zmluva zaniká:
 - a/ uplynutím doby platnosti,
 - b/ písomným oznámením prenajímateľa nájomcovi, že skončila dočasná prebytočnosť majetku, prípadne časti majetku, ktorý je predmetom tejto zmluvy,
 - c/ písomnou dohodou zmluvných strán,
 - d/ výpoveďou bez uvedenia dôvodov, ktorú môže podať ktorákoľvek zo zmluvných strán; výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej zmluvnej strane,
 - e/ odstúpením podľa bodu 3. tohto článku,
 - f/ zánikom nájomcu.
3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť okamžite od tejto zmluvy pri závažnom porušení zmluvných podmienok zo strany nájomcu stanovených v čl. III. ods. 3 písm. f/, i/, j/, k/ , l/ a m/ a v čl. IV. ods. 3 a 6 tejto zmluvy.

Článok VI.

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií Slovenskej republiky (ďalej len „MF SR“) a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej uverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedeným Úradom vlády Slovenskej republiky.
2. Zmena dohodnutých podmienok tejto zmluvy sa môže vykonať len formou písomného očíslovaného dodatku, a to na základe dohody oboch zmluvných strán, alebo pokiaľ to vyplynie zo zmien všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú svoje spory riešiť predovšetkým vzájomnou dohodou, ak nedôjde k dohode môže sa ktorákoľvek zo zmluvných strán obrátiť s vecou na súd.
4. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov zákona č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ostatnými všeobecne záväznými predpismi Slovenskej republiky.
5. Táto zmluva je vyhotovená v siedmich rovnopisoch, pričom všetky majú platnosť originálu. Prenajímateľ dostane štyri vyhotovenia, nájomca dve vyhotovenia a MF SR jedno vyhotovenie na archívne účely.

6. Zmluvné strany výslovne súhlasia so zverejnením zmluvy v jej plnom rozsahu vrátane príloh a dodatkov v centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.
7. Zmluvné strany súhlasne konštatujú, že si túto zmluvu dobre prečítali a na znak súhlasu s jej obsahom ju dobrovoľne podpísali.

V Bratislave dňa

V Liptovskom Mikuláši dňa

.....
prenajímateľ
Ing. Zuzana Nouzovská
generálna tajomníčka služobného úradu
MPRVSR

.....
nájomca
Ing. Ivan Gašinec, CSc.
TATRAFOREST Podbiel s.r.o.