

**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: **881/2022/MPRVSR-240**

Číslo zmluvy nájomcu:

**Článok I.
Zmluvné strany**

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

Sídlo: Dobrovičova 12, 812 66 Bratislava
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
Poverená osoba na PhDr. Zlata Schniererová, tel.: 02/59266144
konanie vo veciach email: zlata.schniererova@land.gov.sk
zmluvy a zodpovedný
za jej plnenie:
/ďalej len „prenajímateľ“/

a

Nájomca:

FAGUS, spol. s r.o.
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava
Oddiel: Sro, vložka číslo: 12995/T
Sídlo: **Korzo Bélu Bartóka 789/3, 929 01 D. Streda**
Zastúpený: Ing. Anton Truska, konateľ
IČO: 36245372
DIČ: 2020198543
IČDPH: SK2020198543
Bankové spojenie: UniCredit Bank, a.s., č. účtu: 6629137001/1111
IBAN: SK14 1111 0000 0066 2913 7001
/ďalej len „nájomca“/.

**Článok II.
Predmet a účel nájmu**

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytového priestoru v administratívnej budove v Dunajskej Strede na Korze Bélu Bartóka 789/3, ku ktorej Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky vykonáva správu majetku štátu. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytový priestor v administratívnej budove uvedenej v bode 2. tohto článku, v celkovej výmere **60,24 m²**, a to:

Prízemie

kanceláriu č. 11 v celkovej výmere **37,24 m²**
kanceláriu č. 12 v celkovej výmere **23,00 m²**.

2. Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky je správcom majetku vo vlastníctve Slovenskej republiky, administratívnej budovy s prideleným súpisným číslom č. 789, ktorá stojí na parcele č. 36/2, vedenej Katastrálnym odborom Okresného úradu Dunajská Streda na LV č. 827 v celosti pre okres Dunajská Streda, obec Dunajská Streda, katastrálne územie Dunajská Streda. Uvedená parcela, na ktorej stojí administratívna budova, je v správe Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky.
3. Účelom tejto zmluvy je prenechanie nebytového priestoru nájomcovi na administratívne účely.

Článok III.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že im je známy stav prenajímaného nebytového priestoru ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na obvyklé užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiava a zabezpečuje riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru.
3. Nájomca:
 - a/ je povinný hradiť bežné opravy a obvyklé udržiavacie práce, ktorých potreba vznikne počas trvania tejto zmluvy, ako aj náklady spôsobené neprimeraným užívaním nebytového priestoru,
 - b/ 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,
 - c/ môže vykonávať stavebné práce v prenajatom nebytovom priestore 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,
 - d/ 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,
 - e/ je oprávnený umiestniť v prenajatom nebytovom priestore vlastné vybavenie,
 - f/ nie je oprávnený prenechať predmet tejto zmluvy do podnájmu, nájmu, výpožičky; ak nájomca prenechal majetok štátu do podnájmu, nájmu, výpožičky, je takáto zmluva neplatná,
 - g/ zodpovedá prenajímateľovi za všetky škody, ktoré vzniknú v prenajatom nebytovom priestore, alebo na inom majetku spoločne užívanom v súvislosti s jeho činnosťou,
 - h/ vráti prenajímateľovi po ukončení tejto zmluvy predmet tejto zmluvy s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie,
 - i/ nesmie na prenajatú nehnuteľnosť zriadiť záložné práva alebo tento majetok inak zaťažiť,
 - j/ sa zaväzuje užívať nebytový priestor iba na dohodnutý účel podľa čl. II. ods. 3 tejto zmluvy,
 - k/ môže vec užívať len v dohodnutom rozsahu,
 - l/ 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,
 - m/ 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 2 319,24 €, t. j. 38,50 €/m²/rok.**

Nájomca sa zaväzuje uhrádzať stanovenú výšku **nájomného v štvrtročných platbách** vo výške **579,81 €** zaokrúhlene **580,00 €** podľa predložených faktúr vystavených prenajímateľom v prospech účtu prenajímateľa – Štátna pokladnica č. účtu: 7000081009/8180, **IBAN SK398180000007000081009**, vždy k 15. dňu prvého mesiaca v príslušnom štvrtroku.

3. 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.
4. Úhrada za predpokladané prevádzkové náklady predstavuje ročnú sumu vo výške **3 132,00 € a DPH**,
5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať štvrtročne platby vo výške **783,00 € s DPH**, za dodanú a spotrebovanú el. energiu, vodu, teplo, vykurovací plyn, upratovacie služby, údržbárske a kuričské služby, komunálny odpad, ktoré sú predmetom tejto zmluvy na účet prevádzkovateľa – **Agrárna komora Slovenska Dunajská Streda** – ČSOB, a.s., č. účtu: 4013354420/7500, **IBAN: SK25 7500 0000 0040 1335 4420**, vždy k 15. dňu prvého mesiaca v príslušnom štvrtroku.
6. Predpokladané prevádzkové náklady spojené s užívaním nebytových priestorov, ktoré sú predmetom tejto zmluvy, bude prenajímateľ fakturovať nájomcovi v pomere plochy prenajatého nebytového priestoru k celkovej ploche v správe prenajímateľa.
7. Vyúčtovanie predpokladaných prevádzkových nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov, ktoré sú predmetom tejto zmluvy, vykoná prenajímateľ raz ročne po obdržaní faktúr od dodávateľov. Na základe tohto vyúčtovania môže prenajímateľ upraviť výšku a spôsob úhrady zálohových platieb.
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 nájomcom. 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 4 068,61 m². - Dunajská Streda.
9. Zmenu každej skutočnosti rozhodujúcej pre výpočet predpokladaných prevádzkových nákladov je nájomca povinný oznámiť písomne prenajímateľovi najneskôr do 5 pracovných dní od jej vzniku.
10. 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.

11. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku a spôsob úhrady platieb za dodanú a spotrebovanú vodu, plyn, teplo, vykurovací plyn, upratovacie služby, údržbárske a kuričské služby, komunálny odpad, ktoré sú predmetom tejto zmluvy s prihliadnutím na budúci možný vývoj rozhodujúcich skutočností majúcich vplyv na tieto otázky.

Článok V.

Doba trvania nájmu a spôsob jeho ukončenia

1. Zmluva o nájme nebytového priestoru sa uzatvára **na dobu určitú na 5 rokov** odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto 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; výpoveďná 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/ a l/ a v čl. IV. ods. 2 a 5 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 šiestich rovnopisoch, pričom všetky majú platnosť originálu. Prenajímateľ dostane tri 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 Dunajskej Strede dňa

Za prenajímateľa

Za nájomcu

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

.....
FAGUS, spol s r.o.
Ing. Anton Truska, konateľ