

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: **71/2019/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. Jaroslav Regec, generálny tajomník
služobného úradu
IČO: 00156 621
DIČ: 2021291382
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
č. účtu: 7000081009/8180 – nájomné
IBAN: SK3981800000007000081009
č. účtu: 7000081105/8180 – prevádzkové náklady
IBAN: SK6681800000007000081105
Poverená osoba na
konanie vo veciach
zmluvy a zodpovedný
za jej plnenie:
/ďalej len „prenajímateľ“/

a

Nájomca:

TECHKONTROL, s.r.o.

Zapísaný v obchodnom registre Okresného súdu Košice I.
pod číslom: oddiel Sro, vložka číslo:1958/V
Sídlo: Jovická cesta 2081, 048 01 Rožňava
Zastúpený: Karol Nemes - konateľ
IČO: 36757870
DIČ: 2022371219
Bankové spojenie: VÚB Rožňava, č. účtu: 2334757651/0200
IBAN: SK5902000000002334757651
Poverená osoba na
konanie vo veciach
zmluvy a zodpovedný
za jej plnenie:
/ďalej len „nájomca“/.

Článok II.

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov v administratívnej budove v Rožňave na Šafárikovej ulici č. 71, ku ktorej Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky vykonáva správu majetku štátu. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory na I. poschodí administratívnej budovy uvedenej v bode 2. tohto článku, v celkovej výmere za administratívne priestory **50,00 m²**, a to:

Prístavba - I. poschodie:

**kancelária č. 16 v celkovej výmere 25,00 m² a
kancelária č. 17 v celkovej výmere 25,00 m²**

2. Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky je správcom majetku vo vlastníctve Slovenskej republiky, administratívnej budovy s prideleným súpisným číslom č. 483, ktorá stojí na parcele č. 1925/2, vedenej Katastrálnym odborom Okresného úradu Rožňava na LV č. 2981 v celosti pre okres Rožňava, obec Rožňava, katastrálne územie Rožňava. 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 spoločnosti TECHKONTROL, s.r.o. na administratívne účely.

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 ho na svoje náklady udržiava a zabezpečuje riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov.
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 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,
 - 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 prenajatých nebytových priestoroch, 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 nebytové priestory iba na dohodnutý účel podľa čl. II. ods. 2 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 nebytového priestoru predstavuje **ročnú sumu vo výške 1150,00 €, t. j. 23,00 €/m²/rok.**
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať stanovenú výšku **nájomného v štvrtročných platbách** vo výške **287,50 €** zaokrúhlene **288,00 €** podľa predložených faktúr vystavených prenajímateľom v prospech účtu prenajímateľa – Štátna pokladnica č. účtu: 7000081041/8180 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 voda, teplo a ostatné služby spojené s užívaním priestorov.
Úhrada za prevádzkové náklady predstavuje ročnú sumu vo výške **480,00 €.**
6. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať **štvrtročne platby vo výške 120,00 €** za prevádzkové náklady a služby spojené s užívaním nebytového priestoru, ktoré sú predmetom tejto zmluvy /zemný plyn, elektrická energia, správa budovy, upratovanie, vodné, stočné,/, podľa predložených faktúr vystavených prenajímateľom vždy k 15. dňu prvého mesiaca v príslušnom štvrtroku v prospech účtu prenajímateľa – Štátna pokladnica č. 7000081105/8180.
7. Prevádzkové náklady spojené s užívaním nebytového priestoru, ktorý je predmetom tejto zmluvy, bude prenajímateľ fakturovať nájomcovi v pomere plochy prenajatého nebytového priestoru k celkovej ploche v správe prenajímateľa.
8. Vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním nebytového priestoru, ktorý je predmetom tejto zmluvy, vykoná prenajímateľ raz ročne po obdržaní faktúr od dodávateľov na č. účtu IBAN:488180000007000081041. Na základe tohto vyúčtovania môže prenajímateľ upraviť výšku a spôsob úhrady zálohových platieb.
9. Zmenu každej skutočnosti rozhodujúcej pre výpočet 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 a ostatné služby spojené s užívaním nebytového priestoru, ktorý je 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; 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 nájmcu.
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. 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 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 Rožňave dňa

Za prenajímateľa

Za nájomcu

.....
Ing. Jaroslav Regec
generálny tajomník služobného úradu

.....
TECHKONTROL, s.r.o.
Karol Nemes - konateľ