

ZMLUVA
o nájme nebytových priestorov
(KANCELÁRSKE PRIESTORY)

uzatvorená

v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení
(ďalej len „zmluva“)

Čl. I.

Zmluvné strany

Prenajíateľ: **agrokomplex NÁRODNÉ VÝSTAVISKO, štátny podnik**
Sídlo: Výstavná 4, 949 01 Nitra
IČO: 36 855 642
DIČ: 2022506651
IČ DPH: SK2022506651
Zastúpený: Ing. Jozef Pavle, riaditeľ
Zápis: OR OS NR, Oddiel: Pš, vložka č. 10007/N
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
Číslo účtu: 3007591353/0200
IBAN: SK81 0200 0000 0030 0759 1353
BIC (SWIFT): SUBASKBX
(ďalej len „prenajíateľ“)

Nájomca: **Maxsmart s.r.o.**
Sídlo: Lomnická 36, 949 01 Nitra
IČO: 54 332 222
Zastúpený: Ing. Maksym Stankevych Phd., konateľ
DIČ: 212163034
IČ DPH: SK2121630324
Zápis: OR OS NR, odd. Sro, vložka č. 57733/N
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
Číslo účtu: 2944132384/1100
IBAN: SK59 1100 0000 0029 4413 2384
BIC (SWIFT): TATRSKBX
(ďalej len „nájomca“)

Čl. II.

Predmet nájmu

- 2.1. Prenajíateľ je správcom majetku vo vlastníctve štátu - nehnuteľností nachádzajúcich sa v areáli agrokomplex, NÁRODNÉ VÝSTAVISKO, štátny podnik, konkrétne - stavby **administratívna budova so súp. č. 654** postavená na parcele reg. „C“ parc. č. 1057 zapísaná na LV č. 1271, k.ú. Chrenová (ďalej len „stavba“).
- 2.2. **Predmet nájmu:** Prenajíateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v stavbe – konkrétne kanceláriu č. 014 nachádzajúcu sa na prízemí stavby o výmere 18 m² (ďalej len „predmet nájmu“).
- 2.3. Prenajíateľ touto zmluvou zabezpečí nájomcovi v predmete nájmu zároveň aj služby spojené s nájmom a to:
 - dodávku elektrickej energie,
 - dodávku tepla,
 - vodné a stočné,(ďalej len „služby spojené s užívaním predmetu nájmu“).

Čl. III.

Účel nájmu

- 3.1. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať výlučne za účelom **kancelárskych priestorov**.

Čl. IV.

Doba nájmu

- 4.1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.10.2024 do 31.12.2025.

Čl. V.**Nájomné a poplatky za služby spojené s užívaním predmetu nájmu a spôsob ich platenia**

- 5.1. **Nájomné:** Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu dohodnuté nájomné vo výške 1.512,00 EUR + DPH / rok v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách. Výška nájomného je uvedená bez dane z pridanej hodnoty. Nájomca je povinný nájomné uhradiť vrátane DPH.
- 5.2. **Poplatky za služby:** Výška ročných poplatkov za služby je stanovená nasledovne:
- | | |
|---------------------------|--------------|
| - Elektrická energia - | 320,00 EUR |
| - Teplo-vykurovanie - | 1.207,00 EUR |
| - Vodné, stočné - | 33,00 EUR |
| Spolu poplatky za služby: | 1.560,00 EUR |

Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi za služby spojené s užívaním predmetu nájmu poplatky vo výške 1.560,00 EUR + DPH / rok.

- 5.3. **Prenajímateľ bude nájomcovi fakturovať nájomné a poplatky za služby spojené s užívaním predmetu nájmu pomerne mesačne** vychádzajúc z výšky ročného nájmu so splatnosťou najneskôr do 15. dňa daného mesiaca, pričom pomerne nájomné a poplatky za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa považujú za zaplatené riadne a včas, ak celá fakturovaná suma bude pripísaná na účet prenajímateľa v lehote splatnosti súlade s týmto bodom bez ďalšieho vyzvania nájomcu prenajímateľom.
- 5.4. Pre prípad omeškania nájomcu s úhradou dohodnutého nájomného a/alebo poplatkov za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, je prenajímateľ oprávnený uplatniť si voči nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,5% denne z dlžnej sumy, a to za každý aj začatý deň omeškania. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že výška dohodnutej zmluvnej pokuty je primeraná s ohľadom na povinnosť, ktorou je zmluvná pokuta zabezpečená.
- 5.5. Nájomca je v omeškaní so splnením akejkoľvek povinnosti podľa tejto zmluvy, ak svoju povinnosť nesplnil riadne a včas (vrátane úhrady príslušnej platby s variabilným symbolom uvedeným v príslušnej faktúre), pričom nie je nutná akákoľvek výzva (upomienka) prenajímateľa ako podmienka omeškania nájomcu.
- 5.6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zmeny všeobecne záväzných predpisov týkajúcich sa nájomných vzťahov alebo ak dôjde k zvýšeniu cien nákladov za služby spojené s užívaním predmetu nájmu v porovnaní so stavom ku dňu podpisu tejto zmluvy, zvýši sa nájomné a to odo dňa platnosti uzatvoreného dodatku k tejto zmluve o nájme podpísaného oboma zmluvnými stranami. V prípade zmeny ceny elektrickej energie, je prenajímateľ oprávnený zmeniť fakturovanú cenu za dodávku elektrickej energie jednostranne, a to vystavením faktúry.
- 5.7. **Depozit:** Nájomca je povinný pri podpise tejto zmluvy zložiť v pokladni prenajímateľa depozit vo výške 500,- EUR. Depozit nie je príjmom prenajímateľa z prenájmu. Nájomca nemá počas trvania doby nájmu právo požadovať vrátenie depozitu späť.
- 5.8. Prenajímateľ je oprávnený použiť depozit:
- na úhradu vzniknutých škôd na predmete nájmu, vybavenia a zariadenia predmetu nájmu, ktoré vznikli v predmete nájmu počas trvania nájmu, a ktoré nájomca ani na výzvu prenajímateľa dobrovoľne neuhradil najneskôr v lehote 5 dní odo dňa doručenia výzvy nájomcovi;
 - na zaplatenie dlžného nájomného vrátane poplatkov z omeškania a zmluvných pokút, ak nedôjde k dobrovoľnej úhrade zo strany nájomcu.
 - na vyčistenie predmetu nájmu, pokiaľ nájomca neodovzdá predmet nájmu vyčistený ku dňu skončenia doby nájmu.

Čl. VI.**Ukončenie nájmu**

- 6.1. Prenajímateľ môže pred uplynutím doby nájmu písomne vypovedať nájomnú zmluvu, len z výpovedných dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.

- 6.2. Nájomca môže pred uplynutím doby nájmu písomne vypovedať nájomnú zmluvu len z výpovedných dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
- 6.3. Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná lehota je 3-mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 6.4. Nájomný vzťah môže byť ukončený dohodou zmluvných strán.
- 6.5. Nájomca je povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi po skončení nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Čl. VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 7.1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva predmet nájmu nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na jeho obvyklé užívanie a tým aj na dohodnutý účel.
- 7.2. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu.
- 7.3. Nájomca sa oboznámil so stavom predmetu nájmu a v tomto stave ho preberá. Zmluvné strany vyhlasujú a podpisom zmluvy potvrdzujú, že predmet nájmu vyhovuje prevádzkovým podmienkam, hygienickým a požiarnebezpečnostným predpisom.
- 7.4. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len v rozsahu určenom touto zmluvou o nájme.
- 7.5. Predmetom nájmu nie je pozemok, na ktorom sa predmet nájmu nachádza.
- 7.6. Akékoľvek stavebné úpravy v predmete nájmu môže nájomca vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Náklady spojené s týmito stavebnými úpravami znáša v plnom rozsahu nájomca.
Ak nie je možné stavebné úpravy (vykonané nájomcom či bez súhlasu prenajímateľa alebo so súhlasom prenajímateľa) odstrániť bez ich poškodenia alebo poškodenia predmetu nájmu, nájomca má právo na náhradu za vykonané stavebné úpravy, pričom tieto budú prevedené do vlastníctva prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že výška náhrady na tieto účely predstavuje 1,-EUR (slovom: jedno euro) vrátane príslušnej DPH a vlastnícke právo prechádza z nájomcu na prenajímateľa dňom skončenia nájomného vzťahu, čím dôjde k uzavretiu kúpnej zmluvy podľa § 409 a nasl. Obchodného zákonníka. Nájomca s výškou dohodnutej odplaty súhlasí.
- 7.7. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu ani jeho časť do podnájmu alebo výpožičky iným osobám.
- 7.8. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že bol oboznámený s technickým a funkčným stavom predmetu nájmu. Nájomca je povinný vykonávať na svoje náklady bežné opravy na údržbu, vrátane drobných opráv, ktoré sú spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu do výšky sumy 150,-EUR / každá jednotlivá oprava.
- 7.9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má urobiť prenajímateľ a súčasne umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu za účelom vykonania týchto opráv. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré vzniknú na predmete nájmu v prípade nedodržania tejto oznamovacej povinnosti nájomcom.
- 7.10. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie povinností vyplývajúcich z platných predpisov o bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (najmä Zákon č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a jeho vykonávacie predpisy).
- 7.11. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie platných predpisov o požiarnej ochrane (najmä Zákon č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom a jeho vykonávacie predpisy). Nájomca zodpovedá za škody spôsobené prípadným požiarom, ktorý vznikne v predmete nájmu zavinením nájomcu alebo osôb, ktorým umožnil vstup do predmetu nájmu.
- 7.12. Nájomca je zodpovedný za prevádzku elektrických zariadení v predmete nájmu a je povinný pred ich uvedením do prevádzky predložiť prenajímateľovi revízne správy elektrických zariadení s kladným výsledkom. V prípade nesplnenia tejto povinnosti nájomcom, je prenajímateľ oprávnený nepripojiť elektrické spotrebiče k elektrickej sieti prenajímateľa.
- 7.13. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať platné právne predpisy na ochranu majetku, životného prostredia, prírody a vodných zdrojov. Ďalej sa nájomca zaväzuje dodržiavať všetky hygienické predpisy, všeobecne záväzné nariadenia mesta, dodržiavať zákon o poplatkoch za znečistenie ovzdušia.

- 7.14. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť poistenie predmetu nájmu len pre prípad poškodenia alebo zničenia živelnou udalosťou. Poistenie nad tento rozsah t.j. poistenie majetku nájomcu nachádzajúceho sa v predmete nájmu zabezpečí na vlastné náklady a zodpovednosť nájomca. Vznik poistnej udalosti je potrebné písomne aj telefonicky nahlásiť prenájomcovi a to bezodkladne po zistení tejto skutočnosti.
- 7.15. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi právo prístupu do predmetu nájmu denne v neobmedzenom čase.
- 7.16. Nájomca je po ukončení nájomného vzťahu povinný na vlastné náklady akýmkoľvek spôsobom nepoškodzujúcim predmet nájmu:
- vypratať predmet nájmu – odstrániť z predmetu nájmu akýkoľvek hnuiteľný majetok patriaci Nájomcovi;
 - odstrániť z predmetu nájmu len tie úpravy nájomcu, ktoré sa nestali vstavaním, zapracovaním, zabudovaním alebo iným spôsobom súčasťou predmetu nájmu, t. j. pri ktorých odstraňovaní nedôjde k poškodeniu, znehodnoteniu, resp. ku zníženiu úžitkovej hodnoty predmetu nájmu;
 - odborným spôsobom odstrániť akékoľvek a všetky škody na predmete nájmu spôsobené nájomcom, škody, za ktoré zodpovedá nájomca podľa tejto zmluvy a škody spôsobené vyprataním majetku nájomcu z predmetu nájmu.
- 7.17. Úpravy predmetu nájmu vykonané nájomcom, ktoré nemožno odstrániť z Predmetu nájmu v súlade s článkom 7 bod 7.16 písm. a), b), c) tejto Zmluvy bez poškodenia, znehodnotenia, resp. zníženia úžitkovej hodnoty predmetu nájmu, sa stávajú výlučným vlastníctvom prenájomcovi.
- 7.18. V prípade porušenia ktorejkoľvek z povinností zo strany nájomcu uvedenej v súvislosti s vyprataním nájomcu, je prenájomca oprávnený požadovať náhradu škody a úhradu skutočne vzniknutých nákladov na jej odstránenie.
- 7.19. Nájomca je povinný vypratať predmet nájmu v súlade a spôsobom podľa tohto článku tejto zmluvy k poslednému dňu trvania nájomného vzťahu. V prípade predčasného ukončenia nájmu, je nájomca povinný vypratať predmet nájmu najneskôr do uplynutia lehoty určenej prenájomcovi pre vypratanie predmetu nájmu, ak bola zo strany prenájomcovi taká lehota nájomcovi poskytnutá. Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu prenájomcovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, prípadne s odborne vykonanými opravami alebo zmenami, ku ktorým dal prenájomca preukázateľný písomný súhlas. Ak nájomca nesplní povinnosť vypratať predmet nájmu podľa predchádzajúcej vety, prenájomca má právo vypratať predmet nájmu na náklady nájomcu, s čím nájomca súhlasí.
- 7.20. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností platí, že počas lehoty určenej pre vypratanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy, a aj v prípade, ak nájomca nevypracuje predmet nájmu v lehote uvedenej v bode 7.19 tohto článku, prenájomca má právo požadovať od nájomcu úhradu za skutočné užívanie predmetu nájmu po skončení nájomného vzťahu, a to vo výške, ktorá bude odvodená od výšky posledného ročného nájomného.
- 7.21. Ak nájomca nevypracuje predmet nájmu v lehote uvedenej v bode 7.19 tohto článku tejto zmluvy, prenájomca má právo požadovať od nájomcu popri nároku vyplývajúcom z bodu 7.20 tohto článku tejto zmluvy, aj zmluvnú pokutu za užívanie predmetu nájmu po skončení nájomného vzťahu, a to vo výške 0,05 % nájomného za každý deň omeškania s vyprataním.

ČI. VIII.

Záverečné ustanovenia

- 5.1. Zmeny v tejto zmluve je možné vykonať len po vzájomnej dohode zmluvných strán a s ich súhlasom tak, že každá zmena musí mať formu očíslovaného písomného dodatku k tejto zmluve, ktorý musí byť podpísaný všetkými zmluvnými stranami na jednej strane.
- 5.2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka.
- 5.3. Túto zmluvu v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v platnom znení prenájomca zverejní v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády SR, alebo ak zmluva nie je zverejnená do 7 dní odo dňa jej uzatvorenia, môže účastník tejto zmluvy podať návrh na zverejnenie zmluvy v Obchodnom vestníku.
- 5.4. Zmluvné strany výslovne súhlasia so zverejnením zmluvy v jej plnom rozsahu vrátane príloh a dodatkov v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády SR.
- 5.5. O zverejnení zmluvy vydá prenájomca nájomcovi písomné potvrdenie na jeho požiadanie.
- 5.6. Zmluvné strany tejto zmluvy vyhlasujú, že sú plne spôsobilé k právnym úkonom a ich právna spôsobilosť nie je obmedzená.

- 5.7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
- 5.8. Zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, každý rovnopis má platnosť originálu, pričom nájomca obdrží jedno vyhotovenie a prenajímateľ dve vyhotovenia.
- 5.9. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že zmluva a vzťahy z nej vyplývajúce sa riadia:
- a) pokiaľ ide o osobitné ustanovenia o nájme a podnájme nebytových priestorov Zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov,
 - b) pokiaľ ide o všeobecné ustanovenia o nájme a podnájme nebytových priestorov Zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.
- 5.10. **Doručovanie:** Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti, ktoré má doručiť/bude doručovať v zmysle tejto Zmluvy o nájme, ako aj po skončení tejto Zmluvy o nájme jedna zmluvná strana druhej zmluvnej strane, budú doručované osobne alebo prostredníctvom pošty doporučené na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy o nájme, pričom zásielka (písomnosť) sa bude považovať za doručенú 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.
- 5.11. **Oddeliteľnosť:** Ak sa preukáže, že niektoré ustanovenie Zmluvy o nájme alebo jeho časť je neplatné alebo neúčinné, táto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ostatných ustanovení Zmluvy o nájme. V takom prípade sa obe strany zaväzujú bezodkladne nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenie novým ustanovením tak, aby bol čo najviac zachovaný účel nahrádzaného ustanovenia.

V Nitre, dňa

V Nitre, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
 agrokomples NÁRODNÉ VÝSTAVISKO,
 štátny podnik
 Ing. Jozef Pavle, riaditeľ

.....
 Maxsmart s.r.o.
 Ing. Maksym Stankevych PhD., konateľ