

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 1/2012 /PSSR

uzatvorená podľa zákona č. 116/1991 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa §§ 663 - 684 Obč. zákonníka

medzi týmito zmluvnými stranami:

1. Prenajímateľ: **AGROK, spol. s r.o.,**
sídlo: Moravecká 32, 951 93 Topoľčianky,
zastúpený: Emil Bodor, Attila Dobai - konatelia
IČO: 35 698 357
č. účtu: 625776289/1100
 (ďalej len prenájomca)

a

2. Nájomca: **Plemenárske služby Slovenskej republiky, š. p.**
sídlo: Starohájska 29, 852 27 Bratislava,
zastúpený: Ing. Štefan Ryba, PhD. - riaditeľ
IČO: 36856096
IČ DPH: SK2022511304
Bank. spojenie: 2400379653/0200
 (ďalej len nájomca)

Čl. I. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Topoľčianky, obec Topoľčianky, okres Zlaté Moravce, vedených Správou katastra Zlaté Moravce na LV č. 3553, Stavby: Administratívna budova na parc. č. 4817/2 a parc. č. 4817/90 – súp. č. 612, spoluvlastnícky podiel:4/6-iny.

2. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať časť uvedeného nebytového priestoru a to kanceláriu č. 39 na I. poschodí AB, do užívania nájomcovi v celosti, za účelom vykonávania jeho predmetu činnosti.

Čl. II. Nájomné

1. Nájomné vrátane služieb súvisiacich s predmetom nájmu je stanovené vzájomnou dohodou účastníkov zmluvy v zmysle § 3 ods. 1 Zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov nasledovne:

1044,00 € / ročne bez DPH

2. Nájomca sa zaväzuje dohodnuté ročné nájomné vrátane služieb vo výške **1.044,00 EUR** bez DPH, platiť prenájomcovi štvrťročne, vždy k 15.03., 15.06., 15.09. a 15.12. bežného roka, na základe faktúry vystavenej prenájomcom, v hotovosti do pokladne prenájomcu alebo na číslo účtu uvedené v záhlaví tejto zmluvy a to do 14 dní od doručenia faktúry.

3. Nájomné za alikvotnú časť štvrtého Q 2012 v sume **87,00 €** bez DPH, uhradí nájomca do 10 dní od vystavenia daňového dokladu - faktúry, prenájomcom.

4. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného, bude prenájomca účtovať penále vo výške 0,02% z fakturovanej sumy za každý deň omeškania.

5. Prenajímateľ do 3 dní od podpísania tejto zmluvy odovzdá nebytové priestory nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie, ktoré bude nájomca po odovzdaní na svoje náklady udržiavať.

Čl. III. Zmluvné nájomné obdobie

Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú a to s účinnosťou od 01.12.2012.

Čl. IV. Zvýšenie nájomného

1. Prenajímateľ môže po vzájomnej dohode s nájomcom zvýšiť nájomné v prípade určenia vyššej dane z nehnuteľnosti príslušným OcÚ, v alikvotnej čiastke zvýšenej dane
2. Prenajímateľ môže po vzájomnej dohode s nájomcom zvýšiť nájomné o mieru inflácie v prípade, že táto miera inflácie vyhlásená Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok bude vyššia ako 5%.

Čl. V. Povinnosti nájomcu

Nájomca sa zaväzuje:

1. Prebrať predmet nájmu v stave v akom sa nachádza v čase uzavretia tejto zmluvy, o čom sa spíše preberací protokol.
2. Užívať priestory tak, aby nedošlo k ich poškodeniu alebo zničeniu.
3. Na svoje náklady zariadiť prenajaté priestory tak, aby mohli slúžiť účelu jeho podnikania. Na svoje náklady vykonávať tiež drobné opravy a údržbu.
4. Na podstatnú zmenu prenajatých priestorov vyžiadať predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa.
5. V prípade poškodenia prenajatého priestoru, že tento uvedie do pôvodného stavu na vlastné náklady do 30 dní od zistenia škody.
6. Pri zrealizovaní úprav alebo zásahov v prenajatom priestore s ktorými prenajímateľ nesúhlasil, že priestor uvedie do 30 dní do pôvodného stavu na vlastné náklady. Môže mu prenajímateľ dať výpoveď z nájmu.
7. Plniť ustanovenia §§ 4 až 5 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a tiež dodržiavať protipožiarne predpisy platné v objekte prenajímateľa.
8. Plniť ustanovenia zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov a ďalších súvisiacich predpisov.
9. Znášať sankcie za nedodržiavanie uvedených zákonov, ak by boli uložené prenajímateľovi a uhradiť ich v plnom rozsahu.
10. Neprenechať prenajatý priestor iným subjektom do podnájmu.
11. Umožniť prenajímateľovi prístup do prenajatých priestorov na jeho požiadanie.
12. Po ukončení nájmu v prípade, že nájomca vykoná na prenajatých nebytových priestoroch stavebné úpravy alebo väčšie opravy, prenajímateľ nebude požadovať uvedenie prenajatých priestorov do pôvodného stavu a nájomca nebude požadovať protihodnotu nákladov, o ktorú sa zvýšila hodnota prenajatých priestorov. V prípade, že nájomca nebude vykonávať počas doby prenájmu žiadne stavebné úpravy ani väčšie opravy, je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu.

Čl. VI. Skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva zanikne:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
- b) písomnou výpoveďou niektorej zo zmluvných strán a to aj bez uvedenia dôvodu, s výpovednou lehotou tri mesiace, tá začína plynúť prvým kalendárnym dňom nasledujúceho mesiaca po jej doručení druhej strane,
- c) okamžitým písomným odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa v prípade, že nájomca neuhradil predpísané nájomné v stanovenej lehote, alebo ak nájomca užíva prenajatú vec v rozpore s dohodnutým účelom,
- d) odstúpením od zmluvy zo strany nájomcu v prípade, ak sa prenajatá vec stane ne-
spôsobilou na dohodnuté užívanie a prenajímateľ nezabezpečí nápravu prenajatej
veci v dohodnutej lehote,
- e) zničením prenajatej veci,
- f) zánikom právnickej osoby ak je nájomcom.

2. Nájomca sa zaväzuje v prípade skončenia nájmu vrátiť prenajímateľovi prenajaté priestory do 15 dní od skončenia nájmu v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

Čl. VII. Zmeny a doplnky

Akékoľvek zmeny a doplnky v tejto zmluve je možné robiť len písomnou formou po obojstrannom súhlase zmluvných strán. Takto prevedené zmeny a doplnky sa stávajú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa budú riadiť príslušnými právnymi predpismi platnými v čase vzniku právnej udalosti, zakladajúcej prípadný právny spor.

2. Táto zmluva bola uzatvorená slobodne a vážne, zrejme a určite bez akýchkoľvek pripomienok k predmetu, alebo obsahu zmluvy a na znak súhlasu podpísaná vlastnoručnými podpismi účastníkov zmluvy.

3. Táto zmluva nadobúda právoplatnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami.

4. Táto zmluva nadobúda účinnosť deň po jej zverejnení v centrálnom registri zmlúv na Úrade vlády SR.

5. Zmluva bola vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých po jednom rovnopise obdrží každý z účastníkov zmluvy.

V Topoľčiankach, dňa: 28.11.2012

V Bratislave, dňa: 29.11.2012

prenajímateľ

nájomca

Prílohy : List vlastníctva
Protokol o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov