

Zmluva č. 322/2009-240-Z

o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle zák. 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

Článok I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Slovenská republika – Ministerstvo pôdohospodárstva SR /MP SR/
 Sídlo: Dobrovičova 12, 812 66 Bratislava
 Zastúpený: Ing. Vladimír Pavelka
 vedúci služobného úradu MP SR
 IČO: 00156 621
 DIČ: 2021291382
 Bankové spojenie: Štátna pokladnica
 č. účtu: 7000081105/8180 – prevádzkové náklady
 7000081041/8180 – nájomné

/ďalej len „prenajímateľ“/

a

Nájomca: Slovenská republika - **Slovenský pozemkový fond**
 Sídlo: **Búdkova č. 36, 817 15 Bratislava**
 Zastúpený: Ing. Miroslav Mihalík, generálny riaditeľ
 IČO: 17335345
 DIČ: 2021007021
 Bankové spojenie: Štátna pokladnica, č. účtu: 7000001638/8180
 (ďalej len „nájomca“).

Článok II.

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy sú nebytové priestory v administratívnej budove v Liptovskom Mikuláši na Kollárovej ulici č. 2, ku ktorým prenajímateľ vykonáva správu majetku štátu. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory o celkovej výmere **32,00 m²** nasledovne:

sklad v suteréne	o celkovej výmere	14,00 m ²
garáž	o celkovej výmere	18,00 m ²

 Budova č. 1090/2, v ktorej sa vyššie uvedený nebytový priestor nachádza, je situovaná na parcele č. 2494/37 zapísanej na LV č. 4611 ako zastavaná plocha v katastrálnom území Liptovský Mikuláš.
2. Účelom tejto zmluvy je prenechanie nebytových priestorov do nepodnikateľského nájmu nájomcovi na administratívne účely.

Článok III.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že im je známy stav prenajímaných priestorov ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy.

2. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
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 nebytových priestorov
 - b/ je povinný oznamovať prenájomcovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má realizovať prenájomca a umožniť mu ich vykonanie, pri nesplnení povinností uvedených v článku III. odseku 3 písm. 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 prenájomcu, tieto je však povinný odstrániť, ak si to bude žiadať prenájomca 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 prenajatých nebytových priestoroch 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 prenájomcovi za všetky škody, ktoré vzniknú v prenajatých nebytových priestoroch, alebo na inom majetku spoločne užívanom v súvislosti s jeho činnosťou
 - h/ vráti prenájomcovi po ukončení tejto zmluvy predmet zmluvy v takom stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie
 - i/ nesmie na prenajatú nehnuteľnosť zriaďovať záložné práva alebo tento majetok inak zaťažiť
 - j/ sa zaväzuje užívať nebytové priestory iba na dohodnutý účel uvedený v článku II. ods. 2 tejto zmluvy
 - k/ môže vec užívať len v dohodnutom rozsahu.

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 531,10 € t.j. 16,60 €/m²/rok**. Konverzný kurz 1€ = 30,1260 Sk.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať stanovenú výšku **nájomného v štvrt'ročných splátkach** vo výške **132,78 €** podľa predložených faktúr vystavených prevádzkovateľom /KPÚ Žilina/ v prospech účtu prenájomcu – Štátna pokladnica č. účtu: 7000081041/8180 vždy k 15. dňu prvého mesiaca v príslušnom štvrt'roku.

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. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať **štvrtročne zálohové platby vo výške 66,39 €** na 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 podľa predložených faktúr vystavených prevádzkovateľom /KPÚ Žilina/ vždy k 15. dňu prvého mesiaca v príslušnom štvrtroku.
6. Prevádzkové náklady spojené s užívaním nebytových priestorov, ktoré sú predmetom tejto zmluvy, bude prevádzkovateľ fakturovať nájomcovi v pomere plochy nebytových priestorov k celkovej ploche v správe MP SR a náklady na vodné, stočné a zrážkovú vodu v závislosti od počtu zamestnancov nájomcu.
7. Vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov, ktoré sú predmetom tejto zmluvy, vykoná prevádzkovateľ raz ročne po obdržaní faktúr od dodávateľov. Na základe tohto vyúčtovania môže prenajímateľ upraviť výšku a spôsob úhrady zálohových platieb.
8. Zmenu každej skutočnosti rozhodujúcej pre výpočet prevádzkových nákladov je nájomca povinný oznámiť písomne prenajímateľovi najneskôr do 5 pracovných dní od jej vzniku.
9. Ak nájomca nevykoná úhrady platieb za nájom a dodanú a spotrebovanú el. energiu, vodu, teplo a ostatné služby spojené s užívaním nebytových priestorov, ktoré sú predmetom tejto zmluvy v stanovenej lehote, je povinný zaplatiť úroky z omeškania z dlžnej sumy. Výška úrokov z omeškania je o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky /§ 17 ods. 1 zákona č. 659/2007 Z.z. o zavedení meny euro v SR a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov/ platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu. Ak sa počas trvania omeškania zmení základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky a ak je to pre prenajímateľa výhodnejšie, výška úrokov z omeškania je o 7 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu príslušného kalendárneho polroka, v ktorom trvá omeškanie; táto základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky sa použije počas celého tohto polroka. Nájomca je povinný úrok z omeškania uhradiť spolu s omeškanou platbou.
10. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku a spôsob úhrady zálohových platieb za dodanú a spotrebovanú el. energiu, vodu, teplo a ostatné služby spojené s užívaním nebytových priestorov, 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 nebytových priestorov sa uzatvára **na dobu určitú od 01.11.2009 do 31.10.2014, t.j. na dobu 5 rokov.**

2. Túto zmluvu je možné skončiť z nasledovných dôvodov:

a/ dohodou zmluvných strán

b/ výpoveďou prenajímateľa z dôvodu, že

- skončila dočasná prebytočnosť časti majetku, ktorý je predmetom tejto zmluvy
- nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou
- nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom
- nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa

c/ výpoveďou nájomcu

- ak stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytové priestory prenajal
- ak nebytové priestory sa stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilými na dohovorené užívanie
- ak prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce zo zákona a z tejto zmluvy.

Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej zmluvnej strane.

3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť okamžite od tejto zmluvy pri závažnom porušení zmluvných podmienok stanovených v čl. III. ods. 3 písm. f, i, j a v čl. IV. ods. 3 a 5 tejto zmluvy zo strany nájomcu.

Článok VI. **Spoločné a záverečné ustanovenia**

1. Touto zmluvou sa ruší Zmluva o nájme nebytových priestorov zo dňa 01.10.2002 v znení dodatku č. 1 zo dňa 14.09.2004, dodatku č. 2 zo dňa 20.12.2006 a dodatku č. 3 zo dňa 13.03.2007.

2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť 01.11.2009.

3. K zmene dohodnutých podmienok tejto zmluvy môže dôjsť len formou písomného dodatku, a to na základe dohody oboch zmluvných strán, alebo pokiaľ to vyplynie z noviel právnych predpisov.

4. Táto zmluva je vyhotovená v 5 rovnopisoch, pričom všetky majú platnosť originálu. Prenajímateľ obdrží 3 vyhotovenia a nájomca 2 vyhotovenia.

Handwritten signature and date: 12.10.2009

5. Zmluvné strany súhlasne konštatujú, že si túto zmluvu dobre prečítali a na znak súhlasu s jej obsahom ju dobrovoľne podpísali.

V Bratislave dňa 14.10.2009

prenajímateľ

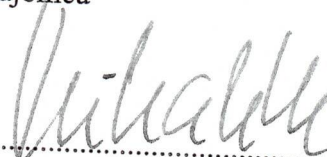


.....
Ing. Vladimír Pavelka
vedúci služobného úradu

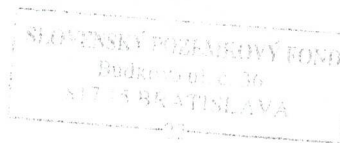


V Bratislave dňa - 9. 10. 2009

nájomca



.....
Ing. Miroslav Mihálik
generálny riaditeľ



Handwritten signature at the bottom left of the page.