

Zmluva č. 207/2010-240-Z
o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle zák. č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Článok I.
Zmluvné strany

Prenajíateľ: Slovenská republika – Ministerstvo pôdohospodárstva, životného prostredia a regionálneho rozvoja SR
Sídlo: Dobrovičova 12, 812 66 Bratislava
Zastúpený: Zsolt Simon, minister
IČO: 00156621
DIČ: 2021291382
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
č. účtu: 7000081105/8180 – prevádzkové náklady
7000081041/8180 – nájomné
/ďalej len „prenajíateľ“/

a

Nájomca: **R & M s.r.o.**
Sídlo: **Mikovíniho 49, 040 11 Košice**
Zapísaný v Živnostenskom registri Obvodného úradu Košice pod číslom 820-61800
Zastúpený: Martina Orechovská, konateľka
IČO: 43804471
DIČ: 202249085
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s., Košice
č. účtu: 0446153730/0900
/ďalej len „nájomca“/.

Článok II.
Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu je nájom nebytových priestorov v administratívnej budove v Košiciach na Popradskej 78, ku ktorým prenajíateľ vykonáva správu majetku štátu. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory v **celkovej výmere 175,18 m²** v areáli garáží nasledovne:

- sklad č.4687 v celkovej výmere 40,00 m²
- sklad č. 19 v celkovej výmere 127,00 m²
- sklad č. 3, 4 v celkovej výmere 8,18 m².

Prenajíateľ je správcom majetku štátu vo vlastníctve Slovenskej republiky, administratívnej budovy so súpisným číslom 199 evidovanej Správou katastra Košice, okres Košice II., katastrálne územie Terasa na LV č. 15017 stojacej na parcelách č. 4687/7, 4687/32, 4687/33 evidovaných ako zastavané plochy a nádvoria na LV č. 13082.

Účelom tejto zmluvy je prenechanie nebytových priestorov do podnikateľského nájmu nájomcovi na skladové účely, ktoré nie sú v rozpore v účelom užívania ostatnej časti nehnuteľnosti.

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.
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 prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má realizovať prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie; pri nesplnení povinností podľa 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 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 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 v takom stave, v akom ho prevzal 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,
 - 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 1 751,80 €, t.j. 10,00 €/m²/rok.**
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať stanovenú **výšku nájomného** v štvrtročných splátkach **vo výške 437,95 €** 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. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať štvrtročne zálohové platby vo výške **100,00 €** za dodanú a spotrebovanú el. energiu, vodu, teplo a ostatné služby /odvoz odpadu, náklady spojené s dodávkou tepla, bežné náklady na opravy, údržbu a prevádzku budovy/ spojené s užívaním nebytových priestorov, ktoré sú predmetom tejto zmluvy podľa predložených faktúr vystavených prenajímateľom v prospech účtu prenajímateľa – Štátna pokladnica č. účtu: 7000081105/8180 vždy k 15. dňu prvého mesiaca v príslušnom štvrtroku.
6. Vyúčtovanie 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.
7. Zmenu každej skutočnosti rozhodujúcej pre výpočet prevádzkových nákladov je nájomca povinný oznámiť písomne prenajímateľovi najneskôr do 5 pracovných dní od jej vzniku.
8. Ak nájomca nevykoná úhrady platieb za nájom a dodanú a spotrebovanú el. energiu, spojenú s užívaním nebytových priestorov, ktoré sú predmetom tejto zmluvy v stanovenej lehote, je povinný zaplatiť úroky z omeškania. 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 Slovenskej republike 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.
2. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku a spôsob úhrady zálohových platieb za dodanú a spotrebovanú el. energiu spojenú 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 na 5 rokov**.
2. Túto zmluvu je možné skončiť z týchto dôvodov:
 - a/ dohodou zmluvných strán – dňom podpísania takejto dohody,
 - b/ dňom písomného oznámenia prenajímateľa nájomcovi, že skončila dočasná prebytočnosť majetku, prípadne časti majetku, ktorý je predmetom tejto zmluvy,
 - c/ z iných dôvodov ustanovených zákonom dňom písomného oznámenia prenajímateľa nájomcovi, že nastali takéto zákonné dôvody,
 - d/ uplynutím doby, na ktorú bola táto zmluva uzatvorená,
 - e/ výpoveďou bez uvedenia dôvodov, ktorú môže podať ktorákoľvek zo zmluvných strán.
3. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej zmluvnej strane.
4. 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/ a j/ a v čl. IV. ods. 3 a 5 tejto zmluvy.

Článok VI.

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií Slovenskej republiky a účinnosť deň po dni platnosti.
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.
3. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, pričom všetky majú platnosť originálu. Prenajímateľ obdrží tri vyhotovenia, nájomca dve vyhotovenia a MF SR jedno vyhotovenie.
4. Zmluvné strany súhlasne konštatujú, že si túto zmluvu dobre prečítali a na znak súhlasu s jej obsahom ju dobrovoľne podpísali.

V Bratislave dňa 24.8.2010

.....
prenajímateľ
Zsolt Simon
minister



V Košiciach dňa 30.8.2010

.....
nájomca
R & M s.r.o.
Martina Orechovská, konateľka





Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa ustanovenia § 13 ods. 10 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov


s ú h l a s í

so zmluvou o nájme nebytových priestorov uzavretou dňa 24.08.2010, medzi Slovenskou republikou, správcom Ministerstvom pôdohospodárstva, životného prostredia a regionálneho rozvoja SR, so sídlom: Dobrovičova 12, 812 66 Bratislava, IČO: 00 156 621 ako prenajímateľom a obchodnou spoločnosťou R & M s. r. o., so sídlom: Mikovíniho 49, 040 11 Košice, IČO: 43 804 471 ako nájomcom, predmetom ktorej je nájom nebytových priestorov o celkovej výmere 175,18 m² (sklad č. 4687 o výmere 40 m², sklad č. 19 o výmere 127 m² a sklad č. 3 – 4 o výmere 8,18 m²) nachádzajúcich sa v areáli garáží administratívnej budovy na Popradskej ulici 78 v Košiciach, súpis. č. 199, postavenej na par. C - KN č. 4687/7, 4687/32, 4687/33, vedenej Správou katastra Košice na LV č. 15017, katastrálne územie Terasa, obec Košice - Západ, okres Košice II., na dobu určitú – päť rokov odo dňa platnosti tejto zmluvy.

V Bratislave 09.09.2010

K spisu číslo: MF/22583/2/2010-82




JUDr. Branislav Pokorný
riadiateľ
odboru majetkovoprávneho