

ZMLUVA O NÁJME č. 7/2009-NR

uzavretá na základe § 720 Občianskeho zákonníka v zmysle Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov a zákona č. 111/1990 Zb. o štátnom podniku v znení neskorších predpisov

medzi

Prenajímateľ :
(správca majetku)

SLOVENSKÁ REPUBLIKA
Agroinštitút Nitra, štátny podnik
Akademická 4, 949 01 NITRA
v zastúpení: Prof. Dr. Ing. Imrich OKENKA, PhD. - riaditeľ
IČO : 36 858 749
IČ DPH: SK 2022631512
Bankové spojenie : Štátna pokladnica Bratislava
Číslo účtu: 7000330247/8180
(ďalej ako prenajímateľ)

a

Nájomca:

AGENTÚRA PRE ROZVOJ VIDIEKA
sídlo: Akademická 4, 949 01 Nitra
v zastúpení : Ing. Viera Paučírová - riaditeľka
IČO : 34 075 381
DIČ : 2021196210
Bankové spojenie : Štátna pokladnica Bratislava
Číslo účtu : 7000072778 / 8180
(ďalej ako nájomca)

Zmluvné strany sa dohodli plniť túto zmluvu takto :

Čl. I.

Predmet zmluvy a účel nájmu

1.1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu :

a) časť nebytových priestorov v nehnuteľnosti prenajímateľa – kancelárske miestnosti – administratívna budova v Nitre na Akademickej ul. č. 4, zapísanej na liste vlastníctva č. 1389, Katastrálny úrad Nitra, na parcele č. 1118/4, súpisné č. 952 a to:

- miestnosť č. 23 v bloku B na prízemí, o výmere 25,40 m²
- miestnosť č. 22 v bloku B na prízemí, o výmere 34,30 m²
- miestnosť č. 24 v bloku B na prízemí, o výmere 25,40 m²
- miestnosť č. 26 v bloku B na prízemí, o výmere 12,00 m²
- miestnosť č. 27 v bloku B na prízemí, o výmere 15,00 m²

SPOLU:

výmera: 112,1 m²

b) predmetom nájmu sú priestory garáže o výmere 18 m².

1.2 Nebytové priestory sa prenajímajú nájomcovi na účely, na ktoré sú stavebne určené v súlade s § 85 ods. 1 Zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších zmien a doplnkov, t.j. na výkon administratívy.

1.3 Predmetom nájmu nie je pozemok.

ČI. II.

VÝŠKA NÁJOMNÉHO

A ÚHRADA ZA SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVANÍM NEBYTOVÉHO PRIESTORU

2.1. Výška ročného nájomného za užívanie nebytových priestorov – nebytové priestory uvedené v čl. I bod 1.1 písm. a) zmluvy - je stanovená dohodou zmluvných strán podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách vo výške 9,96 EUR (300,-Sk – konverzný kurz 1 euro = 30,1260 Sk) za 1 m². K nájmu nebude v súlade s § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty pripočítaná zákonná DPH.

2.2. Celková výška nájomného uvedeného v bode 2.1. tejto zmluvy sa stanovuje ako ročný predpis 112,1 m² x 9,96 EUR = 1.116,52 EUR (33.636,20 Sk - konverzný kurz 1 euro = 30,1260Sk) pre nájomcu za prenájom nebytových priestorov, v súlade so Zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách a Vyhláškou MF SR č. 87/1996 Z. z., v znení neskorších predpisov. Okrem toho sa zmluvné strany dohodli na nájme za garáž a to vo výške 329,81 EUR (9.936,- Sk – konverzný kurz 1 euro = 30,1260 Sk), pričom k tejto sume bude pripočítaná zákonná DPH.

2.3 V stanovenej čiastke za nájomné nie sú zahrnuté náklady, ktoré vzniknú prenajímateľovi za služby, spojené s užívaním tohto nebytového priestoru.

2.4. Výška ročných úhrad nákladov, ktoré vzniknú prenajímateľovi za služby, spojené s užívaním nebytových priestorov uvedených v čl. I bod 1.1 písm. a) tejto zmluvy , je stanovená dohodou zmluvných strán paušálne vo výške 115,15 EUR (3.469,- Sk/m²/rok za nebytové priestory uvedené v čl. I bod 1.1 písm. a) 1. tejto zmluvy), čo činí ročný predpis :

- priestory čl. I bod 1.1 písm. a) 1. zmluvy o výmere 112,1 m² x 115,15 EUR = 12.908,32 EUR (388.875,90 Sk – konverzný kurz 1 euro = 30,1260 Sk).

K úhradám nákladov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov bude pripočítaná zákonná sadzba DPH.

2.5 Celková výška úhrad nákladov uvedených v bode 2.4., ktoré vzniknú prenajímateľovi za služby, spojené s užívaním nebytových priestorov sa stanovuje ako ročný predpis na 12.908,32 EUR (slovom: dvanásťtisícdeväťstoosem eur tridsaťdva centov) bez DPH.

ČI. III.

SPÔSOB PLATENIA NÁJOMNÉHO

A ÚHRAD ZA SLUŽBY, SPOJENÉ S UŽÍVANÍM NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

3.1. Stanovená výška ročného nájomného vymedzená v bode 2.2. tejto zmluvy v sume: 1.116,52 EUR (33.636,20 Sk), výška nájomného za používanie garáže v sume 329,81 EUR (9.936,- Sk) bez DPH ako aj paušálna úhrada ročných nákladov za služby, spojené s užívaním nebytových

priestorov, vymedzených v bode 2.5. tejto zmluvy v sume: 12.908,32 EUR (388.876,- Sk bez DPH, spolu v celkovej ročnej výške: 14.354,65 EUR (432,448,20 Sk – konverzný kurz 1 euro = 30,1260 Sk)I, (slovom: štmásťtisíc tristopäťdesiatštyri eur 65 centov), pričom k časti týkajúcej sa úhrady nákladov za služby a za garáž bude pripočítaná DPH, je splatná vopred v mesačných splátkach vo výške 1.196,20 EUR (36.036,70 Sk), ktorá zákonná sadzba DPH bude pripočítaná k časti týkajúcej sa úhrady nákladov za služby a garáž. Uvedené splátky sú splatné na základe faktúry, s lehotou splatnosti 14 dní odo dňa vystavenia, ktorá faktúra bude vystavená do 15-kalendárneho dňa toho ktorého mesiaca a nájomca sa ju zaväzuje zaplatiť na účet prenajímateľa.

- 3.2. Pokiaľ nájomca v uvedených termínoch splatnosti nezaplatí nájomné alebo úhrady nákladov za služby, spojené s užívaním týchto nebytových priestorov, je v omeškaní so splnením svojej zmluvnej povinnosti zaplatiť dlžnú sumu, prenajímateľ je oprávnený požadovať od neho dohodnutý úrok z omeškania vo výške 16 % ročne.
- 3.3. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku mesačných úhrad za služby, ak je preto dôvod, vyplývajúci zo zmeny danej osobitným všeobecne záväzným právnym predpisom, alebo ak poskytovateľ týchto služieb zmení sadzby za elektrickú energiu, plyn, resp. vodné a stočné.
- 3.4. Výška nájomného bude každoročne upravovaná podľa ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR. Táto zmena bude realizovaná o plnú výšku inflácie, a to po vyhlásení indexu ŠÚ SR, a to spätne vždy k 1.1. roku, v ktorom bol index vyhlásený.
Úprava výšky nájomného bude uskutočnená na základe faktúry od prenajímateľa, ktorú bude prenajímateľ vystavovať ako najskoršiu po zverejnení miery inflácie za kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR, pričom v tejto faktúre si prenajímateľ vyfakturuje aj dorovnanie nájomného k 1.1., na ktoré má podľa predchádzajúcej vety nárok.

Čl. IV. DOBA NÁJMU

- 4.1. Nájomný pomer sa uzatvára na dobu určitú od 1.1.2009 do 31.12.2009.
- 4.2. Pred uplynutím doby nájmu môže prenajímateľ ukončiť nájom podľa bodu 4.4. tejto zmluvy s prihliadnutím na osobitné dôvody. Účastníci môžu ukončiť nájomný vzťah aj dohodou, ktorá musí byť urobená písomne. Ďalej zmluvné strany môžu vypovedať túto nájomnú zmluvu len z výpovedných dôvodov uvedených v § 9 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
- 4.3. Výpovedná doba je jeden mesiac a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 4.4. Osobitným dôvodom na výpoveď z nájmu je tá skutočnosť, že nájomca v uvedených termínoch splatnosti nezaplatil o viac ako jeden mesiac nájomné alebo úhrady nákladov za služby spojené s užívaním týchto nebytových priestorov. Prenajímateľ v tomto prípade môže dať nájomcovi výpoveď z nájmu, výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť od 1. dňa nasledujúceho mesiaca, po doručení výpovede.

ČI. V.
PRÁVA A POVINNOSTI
PRENAJÍMATEĽA A NÁJOMCU

- 5.1. Prenajímateľ prenájma nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na zmluvné užívanie podľa nájomnej zmluvy, v tomto stave ho na svoje náklady udržiava a zabezpečuje riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.
- 5.2. Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v zmluve.
- 5.3. Nájomca je povinný uhrádzať zo svojho účtu bežné opravy a náklady na údržbu, ktoré sú spojené s obvyklým udržiavaním nebytového priestoru.
- 5.4. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor, ani jeho časť do nájmu alebo podnájmu tretej osobe, a nie je oprávnený si naň zriadiť záložné právo. Ak nájomca prenechá nebytový priestor do nájmu alebo podnájmu tretej osobe, je takáto zmluva neplatná.
- 5.5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájmateľovi potrebu väčších opráv, ktoré má prenájmateľ urobiť a umožniť prenájmateľovi vstup do priestorov nájmu na vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv.
Nájomca zodpovedá prenájmateľovi za škody, ktoré vznikli na prenajatom majetku v prípade nesplnenia tejto jeho oznamovacej povinnosti.
- 5.6. Nájomca je povinný k vykonaniu všetkých, najmä však stavebných úprav a zmien nebytového priestoru, vždy vyžiadať predchádzajúci písomný súhlas prenájmateľa.
Ak prenájmateľ takýto súhlas udelí, je nájomca oprávnený požadovať úhradu nákladov spojených s úpravou alebo so zmenou na prenajatom nebytovom priestore len v prípade, ak sa súčasne prenájmateľ udeleným súhlasom zaviazal nájomcovi tieto náklady uhradiť..
- 5.7. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky vnútropodnikové predpisy vydané prenájmateľom v oblasti BOZP, požiaru dokumentáciu, požiaru evakuačný plán a požiaro-poplachové predpisy, pričom podpisom tejto zmluvy nájomca prehlasuje, že bol s nimi riadne oboznámený, ako aj pokyny zodpovedných zamestnancov hospodárskej správy Agroiňštitútu Nitra v tejto oblasti (správcu budov prenájmateľa).
- 5.8. Prenajaté priestory pred požiarom si zabezpečuje nájomca sám v súlade s vyhl. č. 121/2002 Z.z. Pokiaľ nájomca v prenajatých priestoroch vykonáva činnosť, ktoré je v zmysle vyhl. č. 121/2002 Z.z. kvalifikovaná ako činnosť so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru, je o tom povinný informovať prenájmateľa a v spolupráci s odborne spôsobilou osobou(technik PO) vypracovať pre túto činnosť „Požiarňy poriadok pracoviska“ a určiť členov protipožiarnej hliadky pracoviska.
- 5.9. Nájomca sa zaväzuje používať elektrické spotrebiče v prenajatých priestoroch v zmysle pokynov energetika prenájmateľa s ohľadom na dodržiavanie odberových diagramov a ostatných energetických predpisov.
- 5.10. V prípade, že nájomca je zamestnávateľom alebo na základe zmlúv spolupracuje s inými podnikateľmi, ktorí sa môžu zdržovať v predmete nájmu v plnom rozsahu zodpovedajú za zabezpečovanie úloh na úseku ochrany pred požiarom v zmysle zákona NP SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a pri prevencii a vykonávaní opatrení na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (CU, BOZP) v zmysle zákona NR SR č. 330/1996 Z. z. v znení neskorších predpisov v úplnom znení č. 367/2001 Z. z. a za PO a BOZP svojich zamestnancov a spolupracujúcich podnikateľov. Nájomca je povinný informovať svojich zamestnancov a spolupracujúcich podnikateľov o možných rizikách, preventívňyňch opatreniach

a opatreniach na poskytovanie prvej pomoci, na vykonanie záchranných prác, na evakuáciu zamestnancov pri dodržaní ďalších podmienok zabezpečenia organizácie a prevencie požiarnej ochrany a zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci. Nájomca je povinný zabezpečiť ich pravidelné školenie a overovanie vedomostí v oblasti BOZP a OPP.

- 5.11. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi uhradiť škodu alebo ju inak odstrániť, ktorá z akéhokoľvek dôvodu vznikla prenajímateľovi priamym zavinením nájomcu nad rámec bežnej amortizácie.
- 5.12. Prenajímateľ nezodpovedá za veci vnesené do prenajatých priestorov. Za škody spôsobené klientom zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Za majetok, ktorý si nájomca vnesie do prenajatých priestorov nezodpovedá prenajímateľ, je potrebné, aby si nájomca poistil majetok samostatne.
- 5.13. Bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek ujmu na zdraví zamestnancov a občanov, ktorá sa stala v prenajatých priestoroch. Oznámiť prenajímateľovi - členovi štatutárneho orgánu každý požiar, spozorovaný v prenajatých priestoroch alebo v spoločných priestoroch budovy. Pokiaľ to nie je možné, je povinný nahlásiť túto skutočnosť na vrátnici na ohlasovni požiarov.
- 5.14. Nájomca je povinný umožniť zástupcom prenajímateľa vstup do prenajatých priestorov za účelom vykonania kontrol na okolnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.
- 5.15. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady dodržiavať povinnosti a prevziať zodpovednosť z pohľadu plnenia ustanovení zák. č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, zákona č. 126/2006 Z.z. o verejnom zdravotníctve, zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom a ďalších súvisiacich predpisov a takisto zabezpečiť vykonávanie protipožiarneho prehliadok a odstraňovať zistené nedostatky.
- 5.16. Technik PO prenajímateľa je oprávnený uložiť nájomcovi povinnosť menovať zo svojich zamestnancov, ktorých miesto výkonu práce je v prenajatých priestoroch, členov požiarnej hliadky a zabezpečiť ich účasť na odbornej príprave požiarnej hliadky, ktorú zabezpečuje prenajímateľ 1x ročne. Pri neúčasti zamestnancov si nájomca musí zabezpečiť odbornú prípravu členov protipožiarnej hliadky sám, odborne spôsobilou osobou.

ČI. VI.

OSOBITNÉ USTANOVENIA

- 6.1. Uvedená nájomná zmluva sa uzatvorila s účinnosťou od termínu začatia nájmu v súlade s bodom 4.1 tejto zmluvy.
- 6.2. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že dňom účinnosti tejto zmluvy strácajú platnosť a účinnosť všetky zmluvy a dodatky uzatvorené pred touto zmluvou medzi zmluvnými stranami.

ČI. VII.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 7.1. Účastníci tejto zmluvy berú na vedomie, že zmluva o nájme nebytového priestoru nadobúda platnosť dňom podpisu tejto zmluvy a účinnosť tak, ako je uvedené v bode 6.1 tejto zmluvy.

- 7.2. Nájomca je oprávnený začať užívať predmet zmluvy dňom podpísania tejto zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.
- 7.3. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch. Každý z účastníkov zmluvy obdrží po 2 rovnopisoch.
- 7.4. Účastníci tejto zmluvy prehlasujú, že sú plne spôsobilí na právne úkony a ich právna spôsobilosť nie je obmedzená.
- 7.5. Účastníci vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, zmluva nebola uzavretá v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
- 7.6. Právne vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách a zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, ako aj príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacimi právnymi predpismi.

V Nitre dňa: 30.12.2008

Agroinštitút Nitra, štátny podnik
Akademická 4
949 01 NITRA
-3-

Agentúra pre rozvoj vidieka
Akademická 4, 949 01 Nitra
IČO: 340 75 381
DIČ: 202 119 62 10
-4-



.....
Prenajímateľ



.....
Nájomca