

Zmluva č. 303/2009-240-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: 7000081041/8180 – nájomné
/ďalej len „prenajímateľ“/

a

Nájomca: **JUDr. Tibor Szakál**
Zapísaný v Slovenskej advokátskej komore do zoznamu advokátov
číslo advokátskeho preukazu 4235
Sídlo: **Korzo Bélu Bartóka 789/3, 929 01 D. Streda**
Zastúpený: JUDr. Tibor Szakál
DIČ: 1024601897
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s., Dunajská Streda
č. účtu: 93442122/0200
(ďalej len „nájomca“)

Článok II.
Predmet a účel zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy sú nebytové priestory v administratívnej budove v Dunajskej Strede na Korze Bélu Bartóka č. 789/3, ku ktorým prenajímateľ vykonáva správu majetku štátu. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory o celkovej výmere **31,92 m²**, a to 2 kancelárie evidované pod č. 63a na II. poschodí.

Budova č. 789, v ktorej sa vyššie uvedený nebytový priestor nachádza, je situovaná na parcele č. 36/2 zapísanej na LV č. 827 ako zastavaná plocha v katastrálnom území Dunajská Streda.

2. Účelom tejto zmluvy je prenechanie nebytových priestorov do podnikateľského nájmu nájomcovi na činnosť advokátskej kancelárie.

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 prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má realizovať prenajímateľ 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 prenajímateľa, tieto je však povinný odstrániť, ak si to bude žiadať prenajímateľ po skončení tejto zmluvy pred odovzdaním predmetu tejto zmluvy
 - 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 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 798 € s DPH, t.j. 25 €/m²/rok**. Konverzný kurz 1€ = 30,1260 Sk.

3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať stanovenú výšku **nájomného v štvrt'ročných splátkach** vo výške **199,50 €** podľa predložených faktúr vystavených prenajímateľom v prospech účtu prenajímateľa – Štátna pokladnica č. účtu: 7000081041/8180 v termíne splatnosti uvedenej na faktúre. Za III.Q 2009 uhradí nájomca sumu 145,68 € a za mesiac október 48,56 € v termíne splatnosti uvedenej na faktúre.
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. Úhrada za prevádzkové náklady predstavuje ročnú sumu vo výške **1 596 €, t.j. 50 €/m²/rok s DPH.**
6. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať štvrt'ročne zálohové platby za prevádzkové náklady vo výške **399 €** /za dodanú a spotrebovanú el. energiu, vodu, teplo/ spojené s užívaním nebytových priestorov, ktoré sú predmetom tejto zmluvy **na účet prevádzkovateľa - RPPK Dunajská Streda – UniCredit Bank, a.s., č. účtu: 6611961000/1111** vždy k 15. dňu prvého mesiaca v príslušnom štvrt'roku.
7. Vyúčtovanie prevádzkových 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 prevádzkovateľovi 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. 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/ uplynutím doby, na ktorú bola táto zmluva uzatvorená
 - c/ výpoveďou pred uplynutím času, na ktorú je zmluva uzatvorená, a to:
 - prenajímateľ z dôvodov taxatívne vymenovaných v ust. § 9 ods. 2 Zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov
 - Nájomca z dôvodov vymenovaných v ust. § 9 ods. 3 Zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej zmluvnej strane.
 - d/ nájom zaniká zánikom predmetu nájmu a smrťou nájomcu, pokiaľ dedičia nájomcu do 30 dní od jeho smrti neoznámia prenajímateľovi, že pokračujú v nájme /§ 14 písm. a/, b/ Zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov/.
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. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií Slovenskej republiky a účinnosť 01.11.2009.
2. K zmene dohodnutých podmienok v tejto zmluve môže dôjsť len formou písomného dodatku, a to na základe dohody oboch zmluvných strán, alebo pokiaľ to vyplynie z noviel právnych predpisov.
3. Táto zmluva je vyhotovená v 6 rovnopisoch, pričom všetky majú platnosť originálu. Prenajímateľ obdrží 2 vyhotovenia, nájomca 2 vyhotovenia, RPPK Dunajská Streda 1 vyhotovenie pre archívne účely a MF SR 1 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

1. 10. 2009



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



V Dunajskej Strede dňa 29.09.2009



.....
nájomca
JUDr. Tibor Szakál
advokát



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

s ú h l a s í

s nájomnou zmluvou č. 27/2009 uzavretou dňa 5.10.2009 medzi Slovenskou republikou, správcou Ministerstvom pôdohospodárstva Slovenskej republiky, Dobrovičova 12, 812 66 Bratislava, IČO: 00 156 621 ako prenajímateľom a JUDr. Tiborom Szakálom, advokát, so sídlom Korzo Bélu Bartóka 789/3, 929 01 Dunajská Streda ako nájomcom, predmetom ktorej je nájom nebytových priestorov – dvoch kancelárií pod č. 63a o výmere 31,92m² nachádzajúcich sa na druhom poschodí budovy súp. č. 789 na Korze Bélu Bartóka č. 789/3 v Dunajskej Strede situovanej na pozemku parc. č. 36/2, zapísanej na liste vlastníctva č. 827 v kat. území Dunajská Streda s dobou nájmu od 1.11.2009 do 31.10.2014.

V Bratislave 29.10.2009

K spisu číslo: MF/25858/3/2009-82



JUDr. Branislav Pokorný
riadiateľ
odboru majetkovoprávneho