

**Zmluva č. 330/2009-240-Z
o nájme nebytových priestorov**

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

**Článok I.
Zmluvné strany**

Prenajíateľ: 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 „prenajíateľ“/

a

Nájomca: **AGROFERT HOLDING, a.s., organizačná zložka**
Agrochémia
Zapísaný v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I
Oddiel: Po, vložka č. 1679/b
Sídlo: **Nobelova 34, 836 05 Bratislava**
Zastúpený: Ing. Robert Konopka, podpredseda
IČO: 36862126
DIČ: 4020059296
Bankové spojenie: HSBC Bank plc, pobočka zahraničnej banky
č. účtu: 0088602101/8300
(ďalej len „nájomca“)

**Článok II.
Predmet a účel zmluvy**

1. Predmetom zmluvy sú nebytové priestory v administratívnej budove v Prievidzi na Mariánskej ul. č. 6, ku ktorým prenajíateľ vykonáva správu majetku štátu. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory o celkovej výmere **15 m²**, a to kanceláriu č. 48 na I. poschodí.

Budova č. 10574, v ktorej sa vyššie uvedený nebytový priestor nachádza, je situovaná na parcele č. 3243/1 zapísanej na LV č. 202 ako zastavaná plocha v katastrálnom území Prievidza.

2. Účelom tejto zmluvy je prenechanie nebytových priestorov do podnikateľského 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 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 nájomného vzťahu, 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 zmluvného vzťahu 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 nájmu 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 zmluvného vzťahu predmet nájmu 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 896,25 € t.j. 59,75 €/m²/rok, /t.j.1800,-/m²/rok/**. Konverzný kurz 1€ = 30,1260 Sk.

3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať stanovenú výšku **nájomného v štvrt'ročných splátkach** vo výške **224,06 € /6750,-/** podľa predložených faktúr vystavených prevádzkovateľom v prospech účtu požičiavateľa – 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 štvrt'ročne zálohové platby:
za I. štvrt'rok: **149,37 € /4 500,-Sk/** za III. štvrt'rok: **132,78 € /4 000,-Sk/**
za II. štvrt'rok: **116,18 € /3 500,-Sk/** za IV. štvrt'rok: **116,18 € /3 500,-Sk/**
za dodanú a spotrebovanú el. energiu, vodu, teplo a zrážkovú vodu a ostatné služby spojené s užívaním nebytových priestorov, ktoré sú predmetom tejto zmluvy /výkon správy, ktorý pozostáva z upratovania a hygieny spoločných priestorov AB, vrátane nádvoria a odpratávania snehu, bežná údržba spoločných priestorov, domové a kuričské služby, administratívne a organizačno-technické zabezpečenie prevádzky administratívnej budovy/ podľa predložených faktúr vystavených prevádzkovateľom v prospech účtu požičiavateľa – Štátna pokladnica č. účtu: 7000081105/8180 vždy k 15. dňu prvého mesiaca v príslušnom štvrt'roku.
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. Zmenu každej skutočnosti rozhodujúcej pre výpočet prevádzkových nákladov je nájomca povinný oznámiť písomne prenajímateľovi najneskôr do 5 pracovných dní od jej vzniku.
8. 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.
9. Ak nájomca nevykoná úhrady platieb za 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. Poplatok z omeškania je za každý deň meškania 1 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 eura za každý aj začatý mesiac omeškania. 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 01.06.2009 do 31.05.2014, t.j. na dobu 5 rokov.**
2. Skončenie nájmu nebytových priestorov nastane:
 - a/ dohodou zmluvných strán
 - b/ v prípade ukončenia dočasnej prebytočnosti majetku, prípadne časti majetku
 - c/ z iných zákonom stanovených dôvodov
 - d/ uplynutím doby, na ktorú je nájomná zmluva uzatvorená.Výpoveď musí mať písomnú formu a má trojmesačnú výpovednú lehotu, ktorá plynie od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť okamžite od 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. Zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií Slovenskej republiky a účinnosť deň po dni platnosti.
2. K zmene dohodnutých podmienok nájmu 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 3 vyhotovenia, nájomca 2 vyhotovenia 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 20.5.2009

.....
prenajímateľ
Ing. Vladimír Pavlovský
vedúci služobného úradu



V Prievidzi dňa 15.05.2009

.....
nájomca
AGROFERT HOLDING, a.s.
organizačná zložka Agrochémia
Ing. Robert Konopka
vedúci organizačnej zložky

AGROFERT HOLDING, a.s.
organizačná zložka Agrochémia
Nobelova 34, 836 05 Bratislava
IČO: 36 862 126
- 1 -



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

so Zmluvou o nájme nebytových priestorov č. 33/2009 uzavretou 20. mája 2009 medzi Slovenskou republikou, správcom Ministerstvo pôdohospodárstva Slovenskej republiky, so sídlom: Dobrovičova č. 12, 812 66 Bratislava, IČO: 00 156 621 ako prenajímateľom a obchodnou spoločnosťou AGROFERT HOLDING, a.s. organizačná zložka Agrochémia, so sídlom: Nobelova č. 34, 836 05 Bratislava, IČO: 36 862 126, vedenou v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Po, Vložka č. 1679/B ako nájomcom, predmetom ktorej je odplatné užívanie nebytového priestoru – kancelárie č. 48 o výmere 15 m² na I. poschodí budovy súp. č. 10574, situovanej na pozemku parc. č. 3243/1, v kat. území Prievidza, obec Prievidza, vedenej v registri „C“ katastra nehnuteľností Správou katastra Prievidza v celosti.

V Bratislave 03.06.2009

K spisu číslo: MF/13414/2/2009-82



JUDr. Branislav Pokorný
riaditeľ
odboru majetkovoprávneho