

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

nachádzajúcich sa v obytnom dome č. 19 -25 na Ďurkovej ulici, Nitra

uzavretá medzi týmito zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Službyt Nitra s.r.o.,

správca obytného domu na ul. Ďurkova 19 - 25, Nitra zastupujúci
vlastníkov bytov a spoločných priestorov v obytnom dome na
ul.Ďurkova č.19.25, 949 01 Nitra

Sídlo: Janka Kráľa 122, 949 01 Bratislava

IČO: 31447929

Zápis: Obchodný register Okresného súdu Nitra, oddiel Sro, vložka č. 638/N

DIČ: 2020406388

IČ DPH: SK2020406388

Bankové spojenie: DEXIA Banka Slovensko, a.s.

Číslo účtu byt.domu: **0883357002/ 5600 VS: 4032205001**

Číslo účtu fondu prevádzky, udržby a opráv byt.domu: **0883353001/5600 VS: 4032205001**

zastúpený : Ing. Pavol Bielik – konateľ a riaditeľ spoločnosti

(ďalej len *prenajímateľ*)

a

Nájomca :

Slovenská agentúra životného prostredia

Sídlo: Tajovského 28, 985 90 Banská Bystrica

v zastúpení: Mgr. Daniel Schmidtmayer, generálny riaditeľ

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

číslo účtu: 7000389214/8180

IČO: 00 626 031

DIČ: 2021125821

IČ DPH: SK 2021125821

(ďalej len *nájomca*)

Článok I. Predmet nájmu

Predmetom nájmu sú nebytové priestory v bytovom dome nachádzajúcom sa na ulici Ďurkova č. 19 - 25 v katastrálnom území Nitra, zapísané na LV č. 4484 ako nehnuteľnosť na parc. č. 1163 vo výmere 92,55 m², ktoré prenecháva prenájomca nájomcovi do nájmu.

Čl. II. Účel nájmu

Predmet nájmu uvedený v čl. I. zmluvy bude nájomcom využívaný v súlade s predmetom činnosti vymedzenom štatútom SAŽP, platným ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy.

Čl. III. Doba nájmu

Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú, počínajúc dňom 1.3.2011.

Čl. IV. Skončenie nájmu

1. Túto zmluvu je možné skončiť výpoveďou alebo dohodou zmluvných strán.
2. Ktorákoľvek zo zmluvných strán môže túto zmluvu kedykoľvek vypovedať, a to aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Výpovedná lehota je rovnaká pre prenajímateľa aj pre nájomcu.
3. Túto zmluvu je možné skončiť vzájomnou dohodou zmluvných strán. Dohoda musí mať písomnú formu a musí byť podpísaná obidvomi zmluvnými stranami. Nájom dohodnutý touto zmluvou končí dňom určeným v zmluve.
4. Prenajímateľ je oprávnený zmluvu vypovedať s okamžitou platnosťou po márnom uplynutí dodatočnej lehoty poskytnutej v písomnom upozornení doručenom nájomcovi, ak je nájomca v omeškaní s úhradou nájomného a služieb spojených s užívaním predmetu nájmu o viac ako jeden kalendárny mesiac.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že omeškanie nájomcu s úhradou nájomného a služieb spojených s užívaním predmetu nájmu o viac ako jeden kalendárny mesiac je zmluvnými stranami považované za podstatné porušenie tejto zmluvy.
6. Po ukončení nájmu je nájomca povinný odovzdať priestory prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Čl. V. Výška, splatnosť a spôsob úhrady nájomného

1. Nájomné bolo stanovené dohodou zmluvných strán nasledovne:

a) prenajaté nebytové priestory s výmerou: 92,55 m²
sadzba nájomného: 66,39 eur/m²/rok
Ročné nájomné spolu: 6 144,39 Eur/rok

Mesačné nájomné: 512,03 Eur / mesiac

b) Mesačná úhrada za služby poskytované s užívaním prenajatých priestorov (zálohovo):

o vodné, stočné:	5,- Eur (vrátane DPH)
o teplo na vykurovanie:	40,2 Eur (vrátane DPH)
o teplo na ohrev TUV:	2,5 Eur (vrátane DPH)
o Zálohy za energie spolu:	47,70 Eur vrátane DPH

Spolu mesačná úhrada: (nájomné, zálohové platby): 559,73 Eur

Náklad spotreby elektrickej energie je súčasťou osobitnej zmluvy s odberateľom energie.

2. Nájomca je povinný platiť **mesačné nájomné vo výške 512,03 Eur na účet fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu** a zálohové platby za služby poskytované s užívaním priestorov vo výške **47,70 Eur** mesačne na prevádzkový účet bytového domu, ktoré sú uvedené v záhlaví tejto zmluvy.

Všetky platby je potrebné uhradiť vždy do 25. dňa mesiaca **s použitím príslušného variabilného symbolu (VS).**

3. V prípade omeškania nájomcu s platbou nájomného a zálohových platieb za služby poskytované s užívaním priestorov je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % z dlžnej sumy a to za každý aj začatý deň omeškania, až do dňa odvedenia dlžnej sumy.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že upravia výšku nájomného vo forme písomného dodatku k tejto zmluve v závislosti od priemerného medziročného rastu spotrebiteľských cien vykázaného Štatistickým úradom SR za kalendárny rok, ktorý predchádza príslušnému kalendárnemu roku a tiež pri zmene cenových predpisov, resp. iných všeobecne záväzných právnych noriem upravujúcich nájom priestorov.

5. Prvé zvýšenie nájomného podľa ods. 4 tohto článku tejto zmluvy sa vykoná k 1. januáru 2012. Základom pre výpočet zvýšenia pre každý ďalší rok je suma základného nájomného za jeden meter štvorcový prenajatej plochy platná v predchádzajúcom roku.

6. Prenajímateľ vykoná k 31.12. príslušného kalendárneho roka vyúčtovanie nákladov za služby poskytované s užívaním prenajatých priestorov. Vyúčtovanie nákladov je prenajímateľ povinný doručiť nájomcovi najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. „, nakoľko sa nebytové priestory nachádzajú v bytovom dome.

7. V súlade s § 10 ods. 2 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení príjem za prenájom nebytových častí domu, t.j. nájomné, je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu.

Čl. VI.

Podmienky nájmu

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sa riadia ustanoveniami § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení a domovým poriadkom.

2. Nájomca je povinný užívať prenajatý priestor len na dohodnutý účel. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajaté priestory (ani ich časť) do podnájmu tretej osobe.

3. Nájomca môže vykonávať stavebné úpravy a opravy prenajatých priestorov len s písomným súhlasom nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov v obytnom dome a správcu domu, v ktorom sa presne určí rozsah a druh úprav. Práce vykoná nájomca vždy na svoje náklady, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

4. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce a úpravy interiéru, revízie v priebehu trvania nájmu, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcu.

5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má vykonať a umožniť ich vykonanie. Taktiež je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu.

6. Pri nesplnení povinností uvedených v bode 3,4,5 tohto článku zodpovedá nájomca za škodu, ktorá tým vznikne.

7. Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu v prenajatých priestoroch ako aj komunikácií, ktoré slúžia ako prístupové k užívaným priestorom a to aj v zimnom období. Táto povinnosť nájomcu nezahŕňa umývanie a iné obdobné činnosti, ani odpratávanie snehu a pod.

8. Nájomca je povinný nahlásiť prenajímateľovi všetky zmeny, ktoré nastanú počas trvania zmluvného vzťahu a ktoré by podstatne zmenili alebo upravili obsah tejto zmluvy. Rovnakú povinnosť má aj prenajímateľ voči nájomcovi.

9. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať v prenajatých priestoroch požiaro-bezpečnostné predpisy. Zodpovedá za požiaru ochranu v zmysle zák. č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v platnom znení a za bezpečnosť pri práci v zmysle zák. č. 367/2001 Z.z.

10. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať domový poriadok a nerušiť nočný klud, výkonom svojej činnosti neobmedzovať ostatných vlastníkov pri uplatňovaní a výkone ich vlastníckych práv.

11. Poistenie majetku nachádzajúceho sa v prenajatom priestore vykoná nájomca na svoje náklady, ak bude považovať za nevyhnutné takýto majetok poistiť. Poistenie domu zabezpečuje správca.

Článok VII. Doručovanie

1. Všetky písomnosti týkajúce sa právnych vzťahov založených medzi účastníkmi touto zmluvou sa doručujú:
 - a) poštou,
 - b) treťou osobou oprávnenou doručovať zásielky,
 - c) osobne.
2. Písomnosti týkajúce sa právnych vzťahov založených medzi účastníkmi touto zmluvou sa doručujú doporučené na adresu účastníka uvedenú v tejto zmluve. Každý účastník je povinný oznámiť druhému účastníkovi každú zmenu svojho sídla podľa zásad uvedených v tomto článku do troch dní odo dňa zmeny sídla.
3. Ak účastník neprevezme písomnosť na adrese uvedenej v tejto zmluve, považuje sa písomnosť po troch dňoch od jej vrátenia odosielateľovi za doručenie a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvie. Všetky právne účinky doručovaných písomností nastanú v tomto prípade dňom, ktorým sa písomnosť považuje za doručenie.
4. Ak účastník neprevezme písomnosť na adrese uvedenej v tejto zmluve, je odosielateľ povinný opakovane doručiť písomnosť na adresu účastníka zapísanú v obchodnom registri alebo inom registri. Pri takomto doručení platí v celom rozsahu bod 3. tohto článku.

Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv, vedenom Úradom vlády SR.
2. Nadobudnutím platnosti a účinnosti tejto zmluvy stráca platnosť a účinnosť zmluva o nájme spoločných priestorov uzatvorená medzi zmluvnými stranami dňa 20.05.2010.
3. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len formou číslovaných písomných dodatkov, podpísaných oboma zmluvnými stranami.
4. V otázkach, ktoré nie sú výslovne zmluvne upravené sa zmluvné strany budú riadiť príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

5. Prípadná neplatnosť niektorej časti zmluvy nemá vplyv na platnosť a účinnosť ostatných dojednaní. V prípade, že je niektorá časť zmluvy neplatnou alebo sa neplatnou stane neskôr, použije sa na úpravu vzťahov zmluvných strán zákonná úprava, ktorá je svojou povahou najbližšia úmyslu, sledovanému stranami pri uzatváraní zmluvy.
6. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu vrátane odkazov na právne normy porozumeli a na znak súhlasu so svojou takto prejavenu vôľou zmluvu ako prejav svojej slobodnej a vážnej vôle podpisujú.
7. Zmluva o nájme je vyhotovená v troch rovnopisoch, po jednom vyhotovení pre správcu, zástupcu vlastníkov a nájomcu.

V Nitre, dňa :

V Banskej Bystrici, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

Ing. Pavol Bielik
konateľ a riaditeľ spoločnosti

Mgr.Daniel Schmidtmayer
generálny riaditeľ

Zástupca vlastníkov:
