

Nájomná zmluva

č. PUSR/111/2020

uzavretá podľa § 13 zákona Národnej rady SR 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, Pamiatkový úrad SR
Sídlo:	Cesta na Červený most č. 6, 814 06 Bratislava
Zastúpený :	PhDr. Katarína Kosová, generálna riaditeľka
IČO:	31755194
DIČ:	2021491560
Právna forma:	Štátna rozpočtová organizácia
Bankové spojenie :	Štátna pokladnica
Číslo účtu v tvare IBAN:	SK59 8180 0000 0070 0006 8912 – nájom SK65 8180 0000 0070 0006 8998 – služby

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:	BSK EUROPE, s.r.o.
Sídlo:	Pod bránou č. 1815/7, 058 01 Poprad
Zastúpený:	Mgr. Kateřina Božonová, konateľ
IČO:	36513369
IČDPH:	—
Bankové spojenie:	SLOVENSKÁ SPORITELŇA
Číslo účtu v tvare IBAN:	SK27 0900 0000 0004 9278 9393
Zapísaný:	v OR SR Okresného súdu Prešov, oddiel Sro, vložka č. 17041/P

(ďalej len „nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca sa ďalej označujú len ako „Zmluvné strany“)

uzatvorili túto :

Nájomnú zmluvu o nájme nebytového priestoru
(ďalej len „zmluva „)

za nasledovných podmienok :

Článok II. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti vo vlastníctve Slovenskej republiky v meste Poprad – Spišská Sobota, Sobotské námestie č. 16, stavby súpisné číslo 1735, postavenej na parcele číslo 1090, zapísanej na liste vlastníctva číslo 149 pre okres Poprad, obec Poprad, katastrálne územie Spišská Sobota.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený ponechať v nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1 tohto článku zmluvy do nájmu nebytový priestor uvedený v odseku 3 tohto článku.
3. Prenajímateľ za podmienok uvedených v tejto zmluve prenecháva nájomcovi do odplatného užívania časť z nebytových priestorov nachádzajúcich sa v prízemí nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1 tohto článku a to kancelársky priestor - **miestnosť č. 16 vo výmere 26,00 m²**. Predmet nájmu je bližšie zobrazený v situačnom nákrese, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy, ako jej neoddeliteľná súčasť, vyznačený červenou farbou.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ odovzdá nájomcovi priestory do užívania najneskôr do troch (3) dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. O odovzdaní a prevzatí priestorov spíšu zmluvné strany zápisnicu, v ktorej uvedú stav, v akom sa priestory nachádzajú v deň odovzdania a prevzatia, zoznam zariadenia a poznámku o odovzdávaní kľúčov od priestorov.
5. Nebytový priestor je v súlade s § 3 ods. 4 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu na základe Rozhodnutia o dočasnej prebytočnosti majetku štátu zo dňa 05.10.2020 dočasne prebytočným majetkom štátu. Nebytový priestor prechodne neslúži prenajímateľovi na plnenie úloh v rámci predmetu jeho činnosti alebo v súvislosti s ním.
6. Nájom sa uskutočňuje v súlade s ustanovením § 13 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu.

Článok III. Účel nájmu

Nájomca bude prenajaté nebytové priestory využívať na **administratívne účely**. Nájomca je povinný zachovávať tento účel po celý čas trvania nájmu.

Článok IV. Doba trvania nájmu a ukončenia nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to **na päť rokov** odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Nájomný vzťah sa v zmysle § 13 ods. 3 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu končí uplynutím doby uvedenej v ods. 1 tohto článku.
3. Na platnosť zmluvy o nájme nehnuteľného majetku štátu sa vyžaduje súhlas Ministerstva financií SR. Neudelenie tohto súhlasu je dôvodom neplatnosti tejto zmluvy v celom rozsahu.
4. Zmluvné strany sa dohodli na ukončení platnosti tejto zmluvy pred uplynutím dohodnutej doby nájmu dohodou.
5. Prenajímateľ je oprávnený ukončiť túto zmluvu písomnou výpoveďou v trojmesačnej lehote ak :
 - a) nájomca užíva nebytové priestory v rozpore s touto zmluvou,
 - b) nájomca nezaplatil nájomné alebo služby spojené s nájmom v dohodnutých lehotách a je v omeškaní 2 mesiace,
 - c) nájomca dal do podnájmu nebytové priestory, alebo ich časť inej osobe,
 - d) nájomca hrubo porušuje prevádzkový poriadok v nehnuteľnosti aj napriek písomnému upozorneniu prenajímateľom.
6. Výpovedná doba začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po dni doručenia písomnej výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď sa považuje za doručení aj uplynutím odbernej lehoty v prípade uloženia výpovede na pošte, ak ju adresát v tejto lehote neprevezme.
7. Do skončenia doby výpovede z nájmu alebo uplynutím dohodnutej doby nájmu, je nájomca povinný nebytové priestory odovzdať v stave, v akom ich prevzal do užívania, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
8. Za nesplnenie povinností uvedených v predchádzajúcom odseku tohto článku zmluvy zaplatí nájomca prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške 0,05 % za každý deň omeškania až do jej splnenia.
9. V prípade skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje priestory vypratať a odovzdať do siedmich (7) dní odo dňa skončenia nájomného vzťahu, založeného touto zmluvou zápisnične v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

Článok V. Výška nájomného a služieb spojených s nájmom

1. Výška nájomného na prenájom kancelárskeho priestoru bola stanovená prieskumom trhu vo výške **84,00 € / 1 m²** ročne, čo pri celkovej prenajatej ploche predstavuje sumu 2184,00 € (slovom: dvetisícstoosemdesiatštyri eur) ročne za celý nebytový priestor.
2. Celkové **nájomné** za kancelársky priestor bude nájomca uhrádzať štvrtročne vo výške **546,00 €** (slovom: päťstoštyridsaťšesť eur) na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, splatnej do 20. dňa bežného mesiaca, na účet číslo SK59 8180 0000 0070 0006 8912 uvedený v článku I. zmluvy.

3. Zmluvné strany sa dohodli na službách spojených s nájmom nebytového priestoru nasledovne:
 - a) upratovanie prenajatého nebytového priestoru si bude zabezpečovať nájomca na vlastné náklady
 - b) prenajímateľ bude poskytovať nájomcovi služby spojené s nájmom nebytových priestorov:
 - dodávku studenej a teplej vody
 - vodné a stočné
 - dodávku tepla
 - dodávku elektrickej energie
 - odvoz komunálneho odpadu
4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať štvrtročne zálohy za poskytované **služby** spojené s nájmom nebytového priestoru uvedeného v článku II. odseku 3 zmluvy v čiastke **75,00 €** (slovom: sedemdesiatpäť eur) na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, splatnej do 20. dňa bežného mesiaca na účet číslo SK 65 8180 0000 0070 0006 8998 uvedený v článku I. zmluvy.
5. Ročné vyúčtovanie prevádzkových nákladov za poskytované služby spojené s užívaním nebytového priestoru predloží prenajímateľ nájomcovi do 31. mája nasledujúceho roka. Výška skutočných nákladov spojených s nájmom bude vypočítaná percentuálnym podielom prenajímanej plochy k celkovej ploche všetkých priestorov. Nájomca sa zaväzuje po doručení ročného vyúčtovania, vykonaného prenajímateľom, do 15 dní uhradiť prenajímateľovi nedoplatok zo zálohovo uhradených splátok za služby spojené s nájmom. Preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 15 dní po zúčtovaní.
6. V prípade neuhradenia štvrtročného nájomného a zálohy za služby spojené s užívaním nebytového priestoru, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu úroky z omeškania vo výške 0,05 % za každý deň omeškania až do uhradenia dlžnej čiastky.

Článok VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa

Prenajímateľ sa zaväzuje :

1. Odovzdať nebytové priestory v stave spôsobilom na užívanie.
2. Vykonávať pravidelné revízie rozvodov a technických zariadení v prenajatom nebytovom priestore, ktoré sú súčasťou nehnuteľnosti uvedenej v článku II. odst. 1 zmluvy podľa lehôt stanovených v príslušných právnych predpisoch.
3. Podrobne oboznámiť nájomcu s požiarňým poriadkom, štatútom požiarnej ochrany v nehnuteľnosti a s obsluhou požiarňých prístrojov.
4. Poskytovať nájomcovi informácie o záveroch a opatreniach uložených kontrolnými orgánmi, ktoré sa týkajú prevádzkového režimu prenajatého priestoru.

Článok VII.

Práva a povinnosti nájomcu

Nájomca sa zaväzuje :

1. Prenajatý priestor užívať na dohodnutý účel a spravovať ich so starostlivosťou riadneho hospodára.
2. Všetky úpravy účelovej povahy a drobné opravy vyvolané užívaním nebytového priestoru, ktorý je predmetom tejto zmluvy si nájomca zabezpečí na vlastné náklady a len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa. Po skončení nájmu vykonané zmeny a zásahy v nebytovom priestore odstráni na vlastné náklady, ak sa nedohodne s prenajímateľom inak.
3. Oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie prenajímateľovi, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne.
4. Dodržiavať predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia, predpisy o požiarnej ochrane, postupovať podľa Požiarneho poriadku a Štatútu vydaného prenajímateľom aj mimo pracovného času.
5. Neposkytovať nebytové priestory, alebo ich časť do podnájmu iným osobám.
6. Poučiť svojich zamestnancov aby vždy zamykali všetky vchody a brány do nehnuteľnosti.
7. Zriaďovať reklamu, firemnú tabuľu a informačný systém výlučne len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
8. Umožniť prenajímateľovi prehliadky a kontroly predmetu zmluvy.

9. Starat' sa o to, aby pri užívaní nebytových priestorov neprišlo k ich nadmernému opotrebovaniu, alebo poškodzovaniu či už vlastnými zamestnancami, ako aj návštevníkmi, ktorí budú vstupovať do týchto nebytových priestorov a zabezpečiť, aby jeho návštevníci nevstupovali voľne do ostatných priestorov nehnuteľnosti.
10. V prípade vzniku škody, ktorá by vznikla v príčinnej súvislosti porušením vyššie uvedených povinností alebo povinností uvedených v príslušných všeobecne záväzných právnych predpisoch sa nájomca zaväzuje uhradiť škodu v celej výške prenajímateľovi najneskôr do 5 dní od jej vyúčtovania.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že obsah tejto zmluvy je možné meniť len formou písomných dodatkov k zmluve podpísaných obidvomi zmluvnými stranami. Ústne dohody sú neplatné.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií SR s nájmom nehnuteľného majetku štátu v súlade s § 13 ods. 9 zákona č. 278/1993 Z. z. a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v zmysle ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva bola uzatvorená dobrovoľne, slobodne a vážne, nie v tiesni, ani za inak nápadne nevýhodných podmienok. Túto zmluvu si prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.
4. Prílohou tejto zmluvy je pôdorys prenajatých nebytových priestorov.
5. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých dva rovnopisy dostane prenajímateľ, jeden rovnopis dostane nájomca a jeden rovnopis je určený pre archívne účely Ministerstva financií SR.

V Bratislave dňa

V Poprade dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
PhDr. Katarína Kosová
generálna riaditeľka

.....
Mgr. Kateřina Božoňová
konateľ