

Nájomná zmluva
Uzavretá podľa Zákona č. 116/1990 Zb., a Zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších právnych predpisov

I. ZMLUVNÉ STRANY

Slovenská republika, Pamiatkový úrad SR, Cesta na Červený most č.6, 814 06 Bratislava

Zastúpený : PhDr.Katarína Kosová, generálna riaditeľka

Bankové spojenie : Štátna pokladnica Bratislava

Číslo príjmového účtu: SK 59 8180 0000 0070 0006 8912

IČO: 31755194

/ďalej len prenajímateľ /

a

TREETHERM , s.r.o., Mičinská cesta č. 1, 974 01 Banská Bystrica

Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.

Číslo účtu:

IČO: 440 77 661

Zapísaný v OR SR: oddiel Sro, vložka 14671/S

(ďalej len nájomca)

uzatvorili túto :

Nájomnú zmluvu o nebytových priestoroch

/ ďalej len zmluva /

podľa zákona č.116/1990 Zb. O nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov /
ďalej len „zákon“ / za nasledovných podmienok :

II. PREDMET ZMLUVY

1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti vo vlastníctve Slovenskej republiky v meste Banská Bystrica, Mičinská cesta 1, stavby súp. č. 1420, postavenej na parcele č.5313, zapísanej na liste vlastníctva č. 4140 pre katastrálne územie Banská Bystrica.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený ponechať v nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1 tohto článku zmluvy do nájmu nebytové priestory uvedené v odseku 3 tohto článku.
3. Prenajímateľ odovzdáva do nájmu nájomcovi v nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1 tohto článku zmluvy časť nebytových priestorov ,miestnosť č. 38 vo výmere 36 m², miestnosť č. 37 vo výmere 16 m² - administratíva a skladové priestory - miestnosť číslo 7 vo výmere 46 m², miestnosť číslo 8 vo výmere 56 m², (príloha: pôdorys v zelenej farbe)
4. Nájomca bude prenajaté priestor používať ako kancelárie a skladové priestory.

III. DOBA TRVANIA A UKONČENIA NÁJMU

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na päť rokov odo dňa nadobudnutia jej účinnosti.
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 I napriek písomnému upozorneniu prenajímateľom
6. Výpovedná lehota začína plynúť nasledujúcim dňom po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
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.

IV. ÚČEL NÁJMU

Nájomca bude nebytové priestory využívať na administratívne a skladové účely.

V. VÝŠKA NÁJOMNÉHO A SLUŽIEB SPOJENÝCH S NÁJOMOM A ICH SPLATNOSŤ

1. Nájomné za nebytové priestory – kancelárie bolo zmluvnými stranami dohodnuté vo výške 35 €/m² ročne za prenájom kancelárskych priestorov (administratíva), v celkovej sume 1820 € ročne za prenájom kancelárskych priestorov.
2. Celkové nájomné za kancelárske priestory bude nájomca uhrádzať mesačne vo výške 151,66 €, slovom jednostopäťdesiatjedna eur a 66 centov na základe faktúry vystavenej prenajímateľom splatnej do 20. dňa bežného mesiaca, do peňažného ústavu prenajímateľa na účet uvedený v článku I. tejto zmluvy.
3. Nájomné za nebytové priestory – sklad bolo zmluvnými stranami dohodnuté vo výške 20 € v celkovej sume 2040 € ročne. Nájomné za nebytové priestory – sklad bude nájomca uhrádzať mesačne vo výške 170 €, slovom jednostosedemdesiat eur na základe faktúry vystavenej prenajímateľom splatnej do 20. dňa do peňažného ústavu prenajímateľa na účet uvedený v článku I. tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli na službách spojených s nájmom nebytových priestorov nasledovne :
 - a.) upratovanie prenajatého nebytového priestoru 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
5. Na úhrade služieb spojených s nájmom uvedených v predchádzajúcom odseku tohto článku tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli v polročných zúčtovacích obdobiach.
6. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať zálohy v čiastke 40 € mesačne , ktorá zodpovedá výške skutočných nákladov za služby spojené s nájmom uvedené v článku IV. odseku 3 vždy do 20. . dňa bežného mesiaca na účet číslo SK65 8180 0000 0070 0006 8998. Nájomca sa zaväzuje po doručení ročného vyúčtovania vykonaného prenajímateľom do 15 dní uhradiť prenajímateľovi nedoplatok zo zálohovo uhradených splátok, služieb spojených s nájmom. Preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 15 dní po zúčtovaní. Vyúčtovanie uhradených záloh

sa zmluvné strany dohodli vykonať do 15. dňa po doručení celoročných faktúr od dodávateľských faktúr spojených s nájomom.

7. V prípade nezaplatenia nájomného a zálohy za služby spojené s nájomom je nájomca v omeškaní. V omeškaní je prenajímateľ oprávnený účtovať úroky z omeškania vo výške 0,05 % za každý deň omeškania až do uhradenia dlžnej čiastky.
8. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na úpravu výšky nájomného o percento medzироčne oficiálne oznámenej inflácie.

VI. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ sa zaväzuje :

- a.) odovzdať nebytové priestory v stave spôsobilom na užívanie
- b.) vykonávať periodické revízie rozvodov a technických zariadení v prenajatých nebytových priestoroch, kde sú súčasťou nehnuteľnosti uvedenej v článku II. ods 1 zmluvy podľa lehôt stanovených v príslušných právnych predpisoch a podľa opatrení štátnej technickej kontroly na odstraňovanie závad
- c.) podrobne oboznámiť nájomcu s požiarňým poriadkom, štatútom požiarnej ochrany v nehnuteľnosti a s obsluhou požiarňých prístrojov a techniky v prenajatých nebytových priestoroch
- d.) poskytovať nájomcovi informácie o záveroch a opatreniach uložených kontrolnými orgánmi, ktoré sa týkajú prevádzkového režimu v prenajatých nebytových priestoroch nehnuteľnosti
- e.) zabezpečiť generálne opravy a práce rozsiahlejšieho charakteru v nehnuteľnosti, v ktorej sa nebytové priestory nachádzajú

2. Nájomca sa zaväzuje :

- a.) prenajaté priestory užívať na dohodnutý účel a spravovať ich so starostlivosťou riadneho hospodára
- b.) všetky úpravy účelovej povahy a drobné opravy vyvolané užívaním nebytových priestorov, ktoré sú predmetom tejto zmluvy, zabezpečiť si na vlastné náklady, len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa. Po skončení nájmu vykonané zmeny a zásahy v nebytových priestoroch podľa pokynu prenajímateľa odstrániť na vlastné náklady, ak sa nedohodne s prenajímateľom inak
- c.) 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
- d.) dodržiavať predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia, predpisy o požiarnej ochrane, postupovať podľa Požiarneho poriadku a Štatútu vydaného prenajímateľom aj mimo pracovného času
- e.) neposkytovať nebytové priestory, alebo ich časť do podnájmu iným osobám
- f.) aby sa nájomca a jeho zamestnanci denne nezdržovali v prenajatých priestoroch pred 6.00 a po 20.00 hodine, nedovoliť porušovanie tohto vymedzeného času žiadnymi výnimkami
- g.) poučiť svojich zamestnancov aby vždy zamykali všetky vchody a brány do nehnuteľnosti od 18.00 hodiny.
- h.) zriaďovať reklamu, firemnú tabuľu a informačný systém výlučne len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa
- i.) umožniť prenajímateľovi prehliadky a kontroly predmetu zmluvy
- j.) udržiavať čistotu nebytových priestorov a starať sa o to, aby pri užívaní neprišlo k nadmernému opotrebovaniu, alebo poškodzovaniu vlastnými zamestnancami, ako aj návštevníkmi, ktorí budú vstupovať do týchto nebytových priestorov a zabezpečiť, aby jeho návštevníci nevstupovali voľne do ostatných priestorov nehnuteľnosti

- k.) zabezpečiť odvoz odpadu, ktorý vznikol prevádzkou nájomcu a pravidelné čistenie nebytových priestorov
- l.) 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 najneskoršie do 5 dní od jej vyúčtovania

VII. OSOBITNÉ USTANOVENIA

1. Nájomca vyhlasuje, že predmet zmluvy mu bol odovzdaný v stave na dohodnuté užívanie, bez väd a nutnosti následných opráv potrebných k nerušenému nájmu.

VIII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Všetky ustanovenia tejto zmluvy sú jej podstatnými náležitosťami.
2. Zmeny tejto zmluvy môžu byť vykonané len formou písomného dodatku k nej a so súhlasom zmluvných strán. Ústne dohody sú neplatné.
3. Účinnosť nadobúda táto zmluva nasledujúci deň po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv.
4. Zmluvné strany si túto zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu je nimi vykonateľná a na znak súhlasu s celým obsahom je vlastnoručne podpísali.
5. Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých obdrží každá zmluvná strana po dve vyhotovenia a jeden rovnopis je určený pre archívne účely Ministerstva financií SR.

V Bratislave dňa 18. 01. 2017

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
PhDr. Katarína Kosová
generálna riaditeľka

.....
TREETHERM , s.r.o.