

Zmluva o nájme nebytových priestorov
č. CRZ: 00042/2017-ESPF-BB0001/17.00

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
medzi týmito zmluvnými stranami a zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení
neskorších predpisov

Prenajíateľ: **SR - Slovenský pozemkový fond**
sídlo: Búdkova 36, 817 15 Bratislava
IČO: 17 335 345
DIČ: 2021007021
IČ DPH: nie je platcom DPH
bankové spojenie: Štátna pokladnica
číslo účtu: SK35 8180 0000 0070 0000 1638
zápis: obchodný register Okresného súdu Bratislava I.
oddiel: PO, vložka číslo 35/B
konajúci prostredníctvom: Ing. Gabriela Matečná, generálna riaditeľka
Ing. Róbert Poloni, námestník generálnej riaditeľky

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: **AB stav, s.r.o.**
sídlo: Skuteckého 21, 974 01 Banská Bystrica
IČO: 36 003 760
DIČ: 2020462664
IČ DPH: SK 2020462664
bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
číslo účtu: SK38 1100 0000 0026 2413 1702
zápis: obchodný register Okresného súdu Banská Bystrica
oddiel: Sro, vložka číslo 3582/S

(ďalej len „nájomca“)

Článok I.
Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je správcom majetku štátu - nehnuteľnosti, zapísanej na LV č. 4208, vydanom Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálny odbor, označená ako:
- administratívna budova nachádzajúca sa Skuteckého ulici č. 21, súp. č. 6760, postavená na parcele č. 363/8 (parcela registra „C“) všetko v okrese Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, katastrálne územie Banská Bystrica.
2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania časť nehnuteľnosti uvedenej v bode 1. tohto článku o celkovej výmere **14,00 m²**, a to kancelária č. 6 nachádzajúca sa na 1. poschodí administratívnej budovy.
3. Prenajíateľ má záujem prenechať nájomcovi do jeho užívania časť nehnuteľnosti uvedenú v bode 2. tohto článku. Za týmto účelom dohodli sa zmluvné strany na tejto zmluve tak, ako je ďalej uvedené.

Článok II. Účel nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi nebytové priestory za účelom užívania kancelárie v rámci vykonávania činností uvedených v predmete podnikania nájomcu.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať nebytové priestory výlučne v rozsahu a na účel uvedený v tejto zmluve, v súlade so stavebným a technickým určením predmetu nájmu, ako aj v súlade s platnými právnymi predpismi, vzťahujúce sa na predmet nájmu.

Článok III. Doba trvania nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na obdobie 5 rokov od účinnosti tejto zmluvy.

Článok IV. Výška nájomného a splatnosť

1. Nájomné za užívanie nebytových priestorov a služby s tým spojené pozostáva z nasledovných položiek:
 - a) suma za užívanie kancelárie o celkovej výmere podlahovej plochy 14 m² **vo výške 40,-€/1 m²/rok** (t. j. 560,- € ročne a **46,67 € mesačne**),
 - b) prevádzkové náklady vo výške **3,24 €/1 m²/1 mesiac**, t. j.: **45,36 €/ 1 mesiac** (14,00 m² x 3,24 = 45,36 €).
V cene prevádzkových nákladov sú započítané náklady na elektrickú energiu, vodné, stočné a zrážková voda, odvoz smetí, údržbu okolia, plyn, náklady spojené s kúrením, ako aj ostatné náklady súvisiace s nájmom.
2. Nájomné a služby s tým spojené bude nájomca uhrádzať prenájiateľovi mesačne, a to paušálne **vo výške 92,03 € za jeden mesiac trvania nájmu**.
3. Dohodnuté nájomné a služby s tým spojené sú splatné mesačne pozadu, a to najneskôr do 15. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca. Nájomné a služby s tým spojené bude splatné na základe faktúry vystavenej prenájiateľom, pričom faktúra musí obsahovať náležitosti účtovného dokladu v súlade s platnými a účinnými právnymi predpismi. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné a služby s tým spojené prenájiateľovi bankovým prevodom, a to na bankový účet prenájiateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy. Nájomné a služby s tým spojené sa považuje za uhradené dňom ich pripísania na bankový účet prenájiateľa.
4. Prenajíateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť dohodnuté nájomné uvedené v bode 1. písm. a) tohto článku, a to v závislosti od rastu cien trhového hospodárstva. Prenajíateľ je zároveň oprávnený jednostranne zmeniť výšku prevádzkových nákladov uvedených v bode 1. písm. b) tohto článku, a to v závislosti od ich skutočnej spotreby. O predmetných skutočnostiach bude nájomca vyrozumieť písomným oznámením.

Článok V. Nájom, Podnájom, Výpožička

1. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo akúkoľvek jeho časť do nájmu, podnájmu alebo do výpožičky tretej osobe. Ak nájomca prenechal majetok prenajímateľa do nájmu, podnájmu alebo do výpožičky tretej osobe, je taká zmluva neplatná.

Článok VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých užívanie je s predmetom nájmu spojené.
3. Prenajímateľ je oprávnený vstupovať do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje vzdať sa akéhokoľvek konania v rozpore s touto zmluvou, ktoré by rušilo užívanie predmetu nájmu nájomcom.
5. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu v rozsahu a spôsobom dohodnutom v tejto zmluve a v súlade s prevádzkovým režimom prenajímateľa a udržiavať ho v stave, ktorý zodpovedá povahe a účelu nájmu.
6. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť mu vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením povinnosti vznikla. V prípade vzniku havarijného stavu alebo hrozby jej vzniku, je nájomca povinný bezodkladne umožniť prenajímateľovi prístup k potrebným zariadeniam (napr. rozvod plynu, elektrickým zariadeniam a pod.); nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením povinnosti vznikla.
8. Nájomca na svoje vlastné náklady zodpovedá v celom rozsahu za bezpečnosť technických zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu, za protipožiarnu ochranu, ako aj za BOZP a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné úkony na zabránenie vzniku požiaru alebo iného havarijného stavu.
9. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky interné nariadenia alebo pokyny prenajímateľa týkajúce sa ochrany majetku.
10. Nájomca zodpovedá za akúkoľvek škodu spôsobenú prenajímateľovi na predmete nájmu vrátane jeho vnútorného vybavenia svojím konaním alebo konaním iných osôb, ktorým umožnil vstup do predmetu nájmu.
11. Pri skončení nájmu vráti nájomca predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
12. Zmluvné strany vyhlasujú, že im je známy technický stav predmetu nájmu.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Nájomný pomer zanikne:
 1. uplynutím dohodnutej doby nájmu
 2. písomnou dohodou zmluvných strán
 3. písomnou výpoveďou aj bez uvedenia dôvodu.

4. Výpoveď ktorejkoľvek zo zmluvných strán musí byť písomná a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom v mesiaci nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy touto zmluvou neupravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu a ďalšími právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
2. Akékoľvek zmeny, alebo doplnky k tejto zmluve musia byť urobené v písomnej forme a odsúhlasené oboma zmluvnými stranami s výnimkou čl. IV. bod 4. tejto zmluvy.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií SR a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s ust. § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.
4. Táto zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, po tri pre prenajímateľa, po jednom pre nájomcu a po jednom pre Ministerstvo financií SR..
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, s touto zmluvou sa oboznámili, jej obsah im je jasný, určitý, správne zachytáva ich vôľu a súhlasia s ním, na znak čoho pripájajú svoje podpisy.

V Banskej Bystrici, dňa.....

V Bratislave, dňa.....

Nájomca:

Prenajímateľ:

Ing. Marián Murín
konateľ

JUDr. Dušan Hačko
generálny riaditeľ

Ing. Boris Brunner
námestník generálneho riaditeľa