

N á j o m n á z m l u v a

uzavretá v zmysle ust. § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov a v zmysle ust. § 13 zákona č. 278/1993 Z.z.o správe majetku štátu
v znení neskorších predpisov

medzi

Prenajímateľom:

Názov: Slovenská republika
Štátna ochrana prírody Slovenskej republiky
Sídlo: Tajovského 28/B, 974 01 Banská Bystrica,
IČO: 17 058 520
DIČ: 2021526188
IČ DPH: SK2021526188
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: 7000390899/8180
Zastúpený: RNDr. Ján Zuskin, riaditeľ

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomcom:

Názov: ARTeBOSS, s.r.o.
Sídlo: Hlavná 107, 080 01 Prešov
IČO: 31 689 051
Zápis: Obchodný register Okresného súdu Prešov, oddiel Sro, vložka č. 1682/P
DIČ: 2020519633
IČ DPH: SK2020519633
Bankové spojenie: ČSOB Prešov
Číslo účtu: 213303443/7500
Zastúpený: Miroslav Hagyar, konateľ

(ďalej len „nájomca“)

Článok I. Úvodné vyhlásenia

1. Prenajímateľ je ako výlučný vlastník nehnuteľností vedených na Správe katastra Prešov správcom predmetných nehnuteľností, zapísaných na LV č. 3211, katastrálne územie Prešov, obec Prešov, okres Prešov ako:

Časť A LV:

- pozemok C KN parc. č. 35, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1463 m²,

Stavby:

- admin.budova, súp.č. 2917, postavená na parc.č. 35,

Časť B LV:

- ŠTÁTNA OCHRANA PRÍRODY SLOVENSKEJ REPUBLIKY, BANSKÁ BYSTRICA, ul. ul. Lazovná 10,
- spoluvlastnícky podiel: 1/1,
- titul nadobudnutia: Rozhodnutie Ministerstva životného prostredia SR, č. 28/2000- 4 - Z3339/2000.

Článok II.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ za odplatu prenecháva nájomcovi do užívania stredný obchodný priestor nachádzajúci sa v prízemí administratívnej budovy špecifikovanej v článku I ods. 1. tejto zmluvy o výmere 40 m² nachádzajúcej sa na Hlavnej ulici č. 93, 080 01 Prešov (ďalej len „predmet nájmu“). Vchod do prenajatého obchodného priestoru uvedenému vyššie je z Hlavnej ulice.
2. Nájomca vyhlasuje, že mu je známy stav predmetu nájmu, a to v rozsahu, v akom sa s ním oboznámil na mieste samom.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený vykonať nevyhnutné stavebné úpravy potrebné na riadne užívanie predmetu nájmu v zmysle tejto zmluvy, a to len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, a zároveň po predchádzajúcom schválení rozpočtu uvedených stavebných prác prenajímateľom alebo ním poverenou osobou.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že do 15 dní po vykonaní stavebných prác je nájomca povinný predložiť doklady potvrdzujúce výdavky súvisiace s vykonaním stavebných prác prenajímateľovi alebo osobe poverenej prenajímateľom.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje preplatiť nájomcovi časť nákladov súvisiacich s vyššie uvedenými stavebnými úpravami, ktoré vykonal nájomca po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa v zmysle ods. 3. tohto článku, a to vo výške 20% z ceny celkových vykonaných stavebných úprav vrátane DPH, a to do 60 dní po skončení dohodnutej doby nájmu, bezhotovostným prevodom na účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

Článok III.

Účel nájmu, Podnájom

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu za účelom výkonu podnikateľskej činnosti nájomcu, a to zriadenia a prevádzkovania maloobchodnej predajne obuvi, koženej galantérie, spodného prádla a doplnkov. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom a na účel dohodnutý v tejto zmluve.
2. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu ktorejkoľvek tretej osobe.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca prehlasuje, že v čase podpisu tejto zmluvy bol oboznámený s predmetom nájmu obhliadkou na mieste samom, stav predmetu nájmu mu je známy a v takomto stave ho prijíma.
2. Nájomca je oprávnený po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa vykonať stavebné úpravy tak, aby predmet nájmu bol spôsobilý na dohodnuté užívanie v zmysle tejto zmluvy. Prenajímateľ sa súčasne zaväzuje preplatiť nájomcovi časť nákladov súvisiacich s vyššie uvedenými stavebnými úpravami, a to vo výške 20% z ceny celkových vykonaných stavebných úprav vrátane DPH, a to do 60 dní po skončení dohodnutej doby nájmu.
3. Predmet nájmu bude nájomcovi odovzdaný do užívania spísaním protokolu o odovzdaní predmetu nájmu, a to do 15 dní odo dňa nadobudnutia platnosti tejto zmluvy.
4. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len spôsobom určeným v tejto zmluve.
5. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu väčších opráv na predmete nájmu, ktoré sú nad rámec bežnej údržby a tieto, alebo aj iné nevyhnutné opravy mu umožniť.
6. Nájomca je povinný do 30 minút od vyrozumenia prenajímateľom o vzniku havárie v objekte na Hlavnej ulici č. 93 umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (k rozvodom plynu, elektriny a pod.)
7. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie predmetu nájmu, ktorých vykonanie je prenajímateľ povinný nájomcovi vopred písomne oznámiť.
8. Akékoľvek zmeny alebo úpravy na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
9. Po skončení nájmu je nájomca povinný predmet nájmu odovzdať prenajímateľovi v stave s prihliadnutím na vykonané stavebné úpravy a obvyklé opotrebenie, a to najneskôr do 15 dní po skončení nájmu.
10. Nájomca nie je oprávnený postúpiť akékoľvek svoje právo podľa tejto zmluvy tretej osobe.
11. Nájomca v zmysle zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci:
 - zodpovedá v prenajatých priestoroch v plnom rozsahu za dodržiavanie všeobecne záväzných, ako aj osobitných právnych predpisov, t. j. predpisov BOZP,
 - je povinný dodržiavať zásady bezpečného správania sa v prenajatých priestoroch
 - zabezpečí odstránenie nedostatkov v oblasti BOZP na vlastné náklady, pokiaľ ich v prenajatých priestoroch zapríčinil vlastnou činnosťou alebo ktorých odstránenie je v jeho kompetencii,
 - je povinný upozorniť prenajímateľa na nedostatky v oblasti BOZP, ktoré zistí a ktorých odstránenie je v kompetencii prenajímateľa,
 - je povinný v prípade vzniku mimoriadnej udalosti v prenajatých priestoroch vykonať nahlásovaciu povinnosť na dotknuté orgány a zabezpečiť povinnosti pre neho vyplývajúce

z uvedených predpisov. Vznik mimoriadnej udalosti je nájomca povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť aj prenajímateľovi.

12. Nájomca je povinný dodržiavať ustanovenia zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi.

13. Nájomca umožní na požiadanie vstup povereným odborným zamestnancom prenajímateľa do prenajatých priestorov za účelom preverenia dodržiavania predpisov BOZP, PO a ďalších súvisiacich predpisov a bude rešpektovať odporúčenia na odstránenie prípadných zistených nedostatkov.

Článok V.

Nájomné, prevádzkové náklady a ich splatnosť

1. Účastníci zmluvy sa dohodli na nájomnom za nájom predmetu nájmu vo výške 159,96 EUR (slovom: jedenstopäťdesiatdeväť euro a deväťdesiatšesť eurocentov) 1 m²/ ročne, t.j. 6.398,40 EUR (slovom: šesťtisícristodevät'desiatosem euro a štyridsať eurocentov) ročne za 40 m² prenajatej plochy, a to počnúc dňom protokolárneho odovzdania priestoru nájomcovi.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť nájomné vo výške 533,20 EUR (slovom päťstotridsaťtri euro a dvadsať eurocentov) mesačne za podmienok a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve.
3. Nájomca je povinný platiť nájomné dohodnuté v tomto článku tejto zmluvy bankovým prevodom, na účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici, č.ú.: 7000390899/8180, vždy do 15 dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý sa nájom platí.
4. Počas celej doby trvania nájmu je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi všetky prevádzkové náklady (najmä na elektrickú energiu, kúrenie, vodné a stočné a i.) súvisiace s užívaním predmetu nájmu. Prevádzkové náklady nie sú zahrnuté vo výške dohodnutého nájomného.
5. Prevádzkové náklady je nájomca povinný platiť zálohovo mesačne vo výške 200,- EUR (slovom dvesto eur) spolu s nájomným.
6. Vyučtovanie prevádzkových nákladov je prenajímateľ povinný uskutočniť raz ročne na základe skutočného odberu do 30 dní odo dňa doručenia faktúry dodávateľa prenajímateľovi nasledovne:
 - a) elektrická energia – na základe samostaného merania spotreby elektrickej energie,
 - b) ostatné prevádzkové náklady – na základe skutočného odberu v administratívnej budove rozpočítaného na počet osôb.
7. Na základe ročného vyúčtovania prevádzkových nákladov je prenajímateľ oprávnený jednostranne upraviť výšku a spôsob úhrady záloh prevádzkových nákladov dohodnutých v článku V. ods. 5 tejto zmluvy.
8. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku nájomného podľa vzniknutých ekonomických podmienok dodatkom k tejto zmluve.

Článok VI.

Doba trvania zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú na dobu 4 rokov od nadobudnutia účinnosti zmluvy.
2. Prenajímateľ a nájomca sa môžu kedykoľvek písomne dohodnúť na skončení nájmu.
3. Prenajímateľ môže od tejto zmluvy odstúpiť s okamžitou platnosťou, ak je nájomca v omeškaní so zaplatením nájomného po dobu dlhšiu ako jeden mesiac, a prenajímateľ ho na túto skutočnosť vopred písomne upozornil. Prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť s okamžitou platnosťou aj v prípade, ak nájomca poruší ustanovenie článku IV. ods. 4, 6 a 8 tejto zmluvy.
4. Nájomca je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť s okamžitou platnosťou, ak prenajímateľ nevykoná opravy na predmete nájmu, na ktoré ho nájomca vyzval v zmysle článku IV. ods. 5 tejto zmluvy.
5. Zmluvné strany sú oprávnené túto zmluvu vypovedať z dôvodov uvedených v zákone č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Vypovedná lehota je tri mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

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 doporučene 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 doručeníu 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 doručeníu.

Článok VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa vyhotovuje písomne. Akékoľvek zmeny alebo doplnky k nej je možné robiť len formou písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.

2. Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu a Občianskeho zákonníka. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť a účinnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá sa, pokiaľ je to možné, čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy.
3. Účastníci prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu túto podpisujú ako prejav svojej slobodnej, vážnej a určitej vôle a rovnako, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok alebo v omyle.
4. Účastníci vyhlasujú, že sú si vedomí všetkých následkov vyplývajúcich z tejto zmluvy, že sú oprávnení s predmetom zmluvy nakladať, ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená a že im nie sú známe okolnosti, ktoré by im bránili platne uzavrieť túto zmluvu. V prípade, že taká okolnosť existuje, zodpovedajú za škodu, ktorá vznikne účastníkovi tejto zmluvy na základe tohto vyhlásenia.
5. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z ktorých jeden je určený pre nájomcu a jeden pre Ministerstvo financií Slovenskej republiky a dva rovnopisy pre prenajímateľa. Každý rovnopis má platnosť originálu. Zmluvné strany svojím podpisom zároveň potvrdzujú prevzatie im patriaceho rovnopisu.
6. Zmluvné strany vyhlasujú a sú si vedomé, že táto zmluva podlieha v zmysle ust. § 13 ods. 10 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu schváleniu Ministerstvom financií SR.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej schválenia Ministerstvom financií SR v zmysle ust. § 13 ods. 10 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia v "Celkovom zozname zmlúv jednotlivých ministerstiev a verejných inštitúcií" (<http://zmluvy.gov.sk/>).

V Banskej Bystrici dňa 15.8.2011

V Prešove dňa 01.08.2011

Za prenajímateľa:



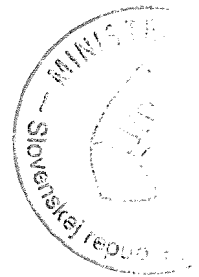
RNDr. Ján Zuskin
riaditeľ ŠOP SR

ŠTÁTNA OCHRANA PRÍRODY
Slovenskej republiky
Tajovského 28B
974 01 BANSKÁ BYSTRICA
IČO: 17058520 IČ DPH: SK2021526138

Za nájomcu:



Miroslav Hagyari
konateľ
ARTeBOSS, s.r.o.



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

s Nájomnou zmluvou č. ŠOP SR/188/2011 uzatvorenej 15. augusta 2011 medzi Slovenskou republikou, správcom Štátna ochrana prírody Slovenskej republiky, so sídlom: Tajovského č. 28/B, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 17 058 520 ako prenajímateľom a obchodnou spoločnosťou ARTeBOSS, s.r.o. so sídlom: Hlavná č. 107, 080 01 Prešov, IČO: 31 689 051, vedenou v obchodnom registri Okresného súdu Prešov, oddiel: Sro, Vložka č. 1682/P ako nájomcom, ktorej predmetom je odplatné užívanie nebytového priestoru o výmere 40 m² na prízemí stavby súp. č. 2917, situovanej na pozemku parc. č. 35, nachádzajúcej sa v zastavanom území obce Prešov, okres Prešov, kat. územie Prešov, vedenej v registri „C“ katastra nehnuteľností Správou katastra Prešov na liste vlastníctva č. 3211 v celosti.

V Bratislave 05.10.2011

K spisu číslo: MF/24272/2011-82




JUDr. Branislav Pokorný
riadiť
odboru majetkovoprávneho