

ZMLUVA o nájme nebytových priestorov

číslo u prenajímateľa: ZML-4-13/2021-BB

číslo u nájomcu:

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa § 13 ods. 2 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zmluva“)

Prenajímateľ:	Slovenská republika, v správe Štatistického úradu SR
Sídlo:	Lamačská cesta 3/C, 840 05 Bratislava 45
Zastúpený:	Ing. Alexander Ballek - predseda
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica
Číslo účtu - IBAN :	SK46 8180 0000 0070 0007 2444
IČO:	00166197
DIČ:	2020830218
(ďalej len ako „prenajímateľ“ alebo „Štatistický úrad SR“)	
a	

Nájomca:	Igor Mozola, s.r.o.
Sídlo:	974 05 Horné Pršany 26
Zastúpený:	Igor Mozola
Bankové spojenie:	Tatrabanka, a.s.
Číslo účtu – IBAN:	SK45 1100 0000 0029 2686 1495
IČO:	46277072
IČ DPH:	SK2023314876

zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu v Banskej Bystrici, oddiel Sro, vložka číslo 20658/S, (ďalej len „nájomca“),

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy:

Článok I Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je nájom nebytových priestorov v administratívnej budove prenajímateľa v Banskej Bystrici, na Triade SNP 75, súpisné číslo 3502, na parcele C KN č. 966/1, v katastrálnom území Banská Bystrica, vedenej na katastrálnom odbore Okresného úradu v Banskej Bystrici na liste vlastníctva č. 2154, ktorá je vo vlastníctve Slovenskej republiky a v správe Štatistického úradu Slovenskej republiky v podiele 1/1 (ďalej len „budova“). Majetok predstavuje dočasne prebytočný majetok štátu.

2. Prenajímateľ, na základe tejto zmluvy, prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory - kanceláriu č. 712 s rozlohou **17,46 m²**, nachádzajúcu sa na 7. poschodí administratívnej budovy Štatistického úradu SR - sekcia zberu a

spracovania dát v priemysle a terénnych zisťovaní v Banskej Bystrici, na Triede SNP 75. Špecifikácia prenajatých nebytových priestorov tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

Článok II

Účel nájmu

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi uvedené nebytové priestory do užívania s tým, že tento ich bude využívať iba na administratívne účely v rámci svojej podnikateľskej činnosti.

Článok III

Výška a splatnosť nájomného a spôsob platieb

1. Výška úhrady za užívanie prenajatých nebytových priestorov je stanovená v dvoch položkách a to: nájomné a úhrada prevádzkových nákladov. Ich výpočet je uvedený vo Výpočtovom liste, ktorý tvorí prílohu č. 2 a prílohu č. 2a tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli podľa zákona NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, na ročnom nájomnom **31,00 €/m²** čo predstavuje ročne **541,26 €** (slovom: päťstoštyridsaťjeden EUR 26/100). Nájomné bolo dohodnuté v zmysle § 13 ods. 2 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z..
3. Nájomné bude nájomca uhrádzať **štvrt'ročne**, čo predstavuje sumu **135,32 €**, na číslo účtu prenajímateľa IBAN SK76 8180 0000 0070 0007 2292, vedeného v Štátnej pokladnici, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom do 10. dňa 1. mesiaca každého kalendárneho štvrťroka so 14-dňovou splatnosťou.
4. Zabezpečením prevádzkovania nehnuteľnosti, ktorá je predmetom tejto nájomnej zmluvy je poverený Štatistický úrad SR – sekcia zberu a spracovania dát v priemysle a terénnych zisťovaní v Banskej Bystrici. Úhrady za prevádzkové náklady uvedené v bode 5 a úroky z omeškania v zmysle bodu 8 tohto článku, bude nájomca uhrádzať na číslo účtu – IBAN SK06 8180 0000 0070 0006 8605, vedeného v Štátnej pokladnici, na základe faktúry, vystavenej Štatistickým úradom SR – sekcia zberu a spracovania dát v priemysle a terénnych zisťovaní v Banskej Bystrici.
5. Úhrada za spotrebu tepla (plynu), elektrickej energie a výdavky za vodné, stočné, vrátnickú službu, výťahy, opravy a ostatné výdavky súvisiace s prevádzkou budovy, sa bude vykonávať mesačne, na základe faktúry so 14-dňovou splatnosťou, podľa skutočne vynaložených nákladov. Výška úhrady prevádzkových nákladov je stanovená ako **0,49 %** z celkových nákladov na budovu, čo zodpovedá užívanému podielu podlahovej plochy budovy. V absolútnom vyjadrení činia tieto náklady cca 525,26 € ročne, (výpočet bol vykonaný z prevádzkových nákladov na budovu v roku 2020).

6. Za splnenie úhrady faktúry sa považuje deň pripísania fakturovanej sumy na účet prenajímateľa.

7. Prenajímateľ má právo zvýšiť nájomné každý rok o mieru inflácie, zverejnenú za predchádzajúci rok Štatistickým úradom SR.

8. Ak je nájomca v omeškaní s úhradou faktúry súvisiacou s touto zmluvou, je povinný za každý deň omeškania uhradiť prenajímateľovi z dlžnej sumy úroky z omeškania v zákonnej výške.

Článok IV **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Nájomca je povinný prenajaté nebytové priestory užívať iba ako kancelárske priestory na administratívne činnosti, v rozsahu uvedenom v tejto zmluve a v doklade o oprávnení podnikat' v danej oblasti.

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.

3. Stavebné a technické zmeny v prenajatých nebytových priestoroch je nájomca oprávnený vykonávať iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu vynaložených nákladov spojených s touto zmenou iba v prípade, ak prenajímateľ so zmenou písomne súhlasil a súčasne sa písomne zaviazal uhradiť tieto náklady.

4. Nájomca je povinný dodržiavať všetky povinnosti týkajúce sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ochrany majetku vrátane ochrany pred požiarom podľa všeobecne záväzných právnych predpisov a interných právnych predpisov upravujúcich danú oblasť. Nájomca zodpovedá v týchto oblastiach za konanie svojich zamestnancov. Zmluvné strany sa dohodli, že ohlasovňa požiarov je na vrátnici budovy.

5. V prípade skončenia nájmu, je nájomca povinný protokolárne odovzdať prenajaté nebytové priestory prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na primeranú mieru opotrebovania. Nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu prenajaté nebytové priestory vypratať. V prípade, že ku dňu skončenia nájmu nájomca protokolárne nevráti prenajaté priestory, je prenajímateľ oprávnený prevziať a vypratať prenajaté priestory aj bez účasti nájomcu a na náklady nájomcu.

6. Nájomca je zodpovedný za všetky škody na predmete nájmu, ako i spoločných priestoroch a zariadeniach, ako i majetku tretích osôb, ktoré spôsobí sám, jeho zamestnanci, alebo iné osoby, ktoré vstúpia do budovy na základe jeho užívacieho práva. Vzniknuté škody nájomca uhradí do 30 dní, ktoré začnú plynúť dňom doručenia a prevzatia dokladu, ktorým bola stanovená výška škody.

7. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu väčších opráv a údržby, ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak

prináležali pre nemožnosť, alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady, ktoré včas neoznámil prenajímateľovi. Ak potreby týchto opráv a údržby boli spôsobené nájomcom, prenajímateľ ich vykoná v rámci svojich možností na náklady nájomcu.

8. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi potrebnú súčinnosť pri výkone opráv a údržby a tiež kedykoľvek strpieť obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti.

9. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať odbornú prehliadku predmetu nájmu počas trvania zmluvy po dohode s nájomcom v priebehu obvyklých hodín pracovného dňa a to aj v sprievode iných osôb, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva, zistenia spôsobu užívania predmetu nájmu, ako aj uskutočňovania prác potrebných pre stavebné úpravy a opravy predmetu nájmu a odstránenia akejkoľvek škody a prekážky.

10. Nájomca zabezpečuje na svoje náklady:

- a) drobné opravy a obvyklú údržbu vyplývajúcu z užívania prenajatých nebytových priestorov v zmysle príslušných predpisov,
- b) poistenie vlastného majetku používaného v prenajatých nebytových priestoroch,
- c) po dohode s prenajímateľom prípadné opravy a údržbu väčšieho rozsahu prenajatých nebytových priestorov za osobitných podmienok zúčtovania, formou dodatku k tejto zmluve.

11. Nájomca nesmie prenechať prenajaté nebytové priestory do nájmu, podnájmu, alebo výpožičky tretím osobám. Ak nájomca prenechal majetok štátu do nájmu, podnájmu, alebo výpožičky, je prenajímateľ oprávnený vypovedať zmluvu na základe § 9 ods. 2 písm. g) zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, so skrátenou výpovednou lehotou v trvaní 1 mesiac dohodnutou na základe § 12 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

12. Prenajímateľ i nájomca majú právo vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času podľa § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, s výpovednou lehotou 3 mesiace, alebo môžu obe zmluvné strany skončiť nájom dohodou. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

13. Prenajímateľ si vyhradzuje právo v prípade omeškania s platením nájomného, alebo služieb spojených s nájomom zo strany nájomcu o viac ako jeden mesiac, skrátiť výpovednú lehotu na 1 mesiac.

14. Nájomca odovzdá správcovi budovy zoznam zamestnancov, ktorí sú oprávnení vstupovať do prenajatých priestorov a zodpovedá za jeho aktualizáciu.

15. Nájomca berie na vedomie zákaz reklamy a označovania firmy iným, ako dohodnutým spôsobom.

16. Nájomca je povinný oboznámiť prenajímateľa s každou zmenou, týkajúcou sa jeho údajov (sídlo, štatutárny zástupca, atď.).

17. Vo všetkých prenajatých priestoroch prenechaných nájomcovi do dočasného užívania, prenajímateľ v zmysle zákona č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov zakazuje fajčiť, okrem vyhradených priestorov. V administratívnej budove na Triede SNP 75 v Banskej Bystrici je na fajčenie vyhradený priestor balkónov na každom poschodí budovy.

18. Nájomca zodpovedá za prípadné porušenie zákazu uvedeného v bode 17 tohto článku svojimi zamestnancami a tiež osobami, ktoré vstúpia do budovy na základe užívacieho práva nájomcu.

Článok V

Doba trvania nájmu

1. Zmluva nadobudne platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií Slovenskej republiky a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, najskôr od 1. 7. 2021. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, na 5 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

2. Nájom nebytových priestorov zaniká:

- a) uplynutím času, na ktorý bol dojednaný,
- b) výpoveďou v prípadoch uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
- c) dohodou.

Článok VI

Záverečné ustanovenia

1. Prípadné zmeny a doplnenia k tejto zmluve budú vypracované formou jej písomných dodatkov.

2. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a iných všeobecne záväzných právnych predpisov.

3. Zmluva je vypracovaná v šiestich rovnopisoch, z ktorých jeden obdrží Ministerstvo financií Slovenskej republiky, tri obdrží prenajímateľ a dva nájomca.

4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, že ju neuzatvorili v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave:

.....
Prenajímateľ *410* *1* *Úpr.*

.....
Najomca *410* *1* *Úpr.*

Zoznam príloh:

1. Špecifikácia prenájatých nebytových priestorov
2. a 2a. Výpočtový list

ŠPECIFIKÁCIA PRENAJATÝCH NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Igor Mozola, s.r.o.

7. poschodie

Č. miestnosti	Rozloha v m ²
č. 712 Kancelária	17,46 m ²
Spolu:	17,46 m ²

VÝPOČTOVÝ LIST

úhrady nájomného za užívanie nebytových priestorov podľa zákona NR SR
č. 18/1996 Z. z. o cenách, v znení neskorších predpisov

Nájomca : Igor Mozola, s.r.o.
Objekt : budova ŠÚ SR – sekcia zberu a spracovania dát
v priemysle a terénnych zisťovaní v Banskej Bystrici,
Trieda SNP 75, 974 89 Banská Bystrica
Spôsob využitia : kancelárske priestory na administratívnu činnosť

Druh a rozmery užívaných priestorov:

kancelárie : 17,46 m² x 31,00 €/m² 541,26 €

S p o l u : 541,26 €

Ročné nájomné za užívanie nebytových priestorov: 541,26 €

Štvrťročná úhrada: 135,32 €

VÝPOČTOVÝ LIST

úhrady prevádzkových nákladov za užívanie nebytových priestorov podľa
zákona NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách, v znení neskorších predpisov

Nájomca: **Igor Mozola, s.r.o.**

Objekt: **budova ŠÚ SR –sekcia zberu a spracovania dát
v priemysle a terénnych zisťovaní v Banskej Bystrici,
Trieda SNP 75, 974 89 Banská Bystrica**

Spôsob využitia: **kancelárske priestory na administratívnu činnosť**

Druh a rozmery užívaných priestorov:

Kancelárie: **17,46 m²**

Ostatné priestory: **4,85 m²**

Spolu: **22,31 m²** – čo predstavuje **0,49 %** z celkovej podlahovej plochy
budovy

Výpočet :

Suma mesačných prevádzkových nákladov na budovu 0,0049 mesačná úhrada
..... X =

Názov položky:	Objem nákladov za budovu v €: (za rok 2020)	Výpočet nákladov v € (0,49%) (za rok 2020)
Teplo (plyn)	34 066,10	166,92
Elektrická energia	28 590,93	140,10
Vodné, stočné	5 744,88	28,15
Vrátnická služba	30 000,00	147,00
Výťahy	1 088,36	5,33
Opravy a ostatné výdavky súvisiace s prevádzkou budovy	7 706,64	37,76
Spolu	107 196,91	525,26

Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa § 13 ods. 9 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

s ú h l a s í

s nájmom kancelárie č. 712 o výmere 17,46 m² nachádzajúcej sa na 7. poschodí stavby (ADMINISTRATÍVNA BUDOVA) so súp. č. 3502, situovanej na pozemku parcela C KN č. 966/1, v kat. území Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, vedenej v katastri nehnuteľností katastrálnym odborom Okresného úradu Banská Bystrica na liste vlastníctva č. 2154 v podiele 1/1, do odplatného užívania obchodnou spoločnosťou Igor Mozola, s.r.o., so sídlom: 974 05 Horné Pršany 26, IČO: 46 277 072.

V Bratislave 09.06.2021

K spisu číslo: MF/9884/2021-821

JUDr. Branislav Pokorný
riaditeľ
odboru majetkovoprávneho