

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá v zmysle ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka a 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

medzi

Prenajímateľom:

Názov: Štátna ochrana prírody Slovenskej republiky
 Sídlo: Tajovského 28B, 974 01 Banská Bystrica
 IČO: 17 058 520
 DIČ: 2021526188
 IČ DPH: SK2021526188
 Bankové spojenie: Štátna pokladnica
 Číslo účtu: 7000390899/8180
 IBAN: SK35 8180 0000 0070 0039 0899
 Zastúpený: Ing. Milan Boroš, generálny riaditeľ

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomcom:

Obchodné meno: Štátny geologický ústav Dionýza Štúra
 Sídlo: Mlynská dolina 1, 81704 Bratislava -Staré Mesto
 IČO: 31 753 604
 DIČ: 2020719646
 IČ DPH: SK2020719646
 Bankové spojenie: Štátna pokladnica
 Číslo účtu: 7000390960/8180
 IBAN: SK37 8180 0000 0070 0039 0960
 Zastúpený: Ing. Branislav Žec, CSc., generálny riaditeľ

(ďalej len „nájomca“)

Článok I.

Úvodné ustanovenia

- Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľností vedených na Správe katastra Banská Bystrica zapísaných na LV č. 5849, katastrálne územie Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, a to nasledovne:
 - parc. KN C č. 1763, zastavané plochy a nádvoría, o výmere 704 m²,
 - stavba – budova, , súp. č. 241, postavená na parc. č. 1763, nachádzajúca sa na ul. Lazovná 10, 974 01 Banská Bystrica.

Článok II. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ sa na základe tejto zmluvy zaväzuje prenechať nájomcovi do užívania nebytový priestor, nachádzajúci sa v podkroví budovy špecifikovanej v článku I. tejto zmluvy a to v nasledovnom rozsahu:

- miestnosť č. 22, kancelária o rozlohe 19,07 m²
- WC o rozlohe 4,99 m²,
- miestnosť č. 24, kancelária o rozlohe 22,25 m²,
- WC o rozlohe 3,63 m²
- kuchynka o rozlohe 3,82 m²,

(ďalej len „predmet nájmu“).

2. Nájomca touto zmluvou preberá do nájmu predmet nájmu určený v článku II. ods. 1 tejto zmluvy, za účelom zriadenia kancelárskych priestorov a za podmienok ustanovených touto zmluvou.
3. Za užívanie predmetu nájmu vymedzeného v článku II. ods. 1 tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné vo výške a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve.

Článok III. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný prenechať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že nájomca bol v čase podpisu tejto zmluvy oboznámený s predmetom nájmu obhliadkou na mieste samom a prehlasuje, že tento je v dobrom technickom stave, ktorý v celom rozsahu zodpovedá účelu, ktorý účastníci uzavretím tejto zmluvy sledujú. V tejto súvislosti nájomca vyhlasuje, že voči prenajímateľovi nemá z dôvodu technického stavu predmetu nájmu v čase jeho prevzatia žiadne nároky, a že tento v stave, v akom ho od prenajímateľa prevzal, vyhovuje účelu sledovanému účastníkmi pri uzavretí tejto zmluvy.
3. Nájomca je povinný prenajatú nehnuteľnosť na vlastné náklady udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie.
4. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len spôsobom určeným v tejto zmluve.
5. Prenajímateľ je oprávnený počas trvania tejto zmluvy požadovať vstup do prenajatej nehnuteľnosti za účelom kontroly, či ju nájomca užíva riadnym spôsobom a na účel dohodnutý v tejto zmluve a nájomca je povinný za týmto účelom prenajímateľovi umožniť vstup do prenajatej nehnuteľnosti.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi vznik akýchkoľvek väd a závad, resp. potrebu väčších opráv na predmete nájmu, ktoré sú nad rámec bežnej údržby a tieto, alebo aj iné nevyhnutné opravy mu umožniť. V prípade ak si nájomca túto

povinnosť nesplní, zodpovedá za spôsobenú škodu, ktorá by nesplnením povinnosti v zmysle tohto odseku prenajímateľovi vznikla.

7. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie predmetu nájmu.
8. Zmeny na predmete nájmu, vrátane zmien vnútorného vybavenia, ktoré patrí prenajímateľovi, je nájomca oprávnený vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Prenajímateľ sa nezaväzuje hradiť náklady spojené so zmenou resp. zhodnotením veci.
9. Nájomca je povinný zdržať sa akýchkoľvek konaní, ktoré by rušili alebo by mohli ohroziť práva prenajímateľa, ako aj výkon iných užívacích práv, ktoré sa viažu k predmetu nájmu.
10. Nájomca nie je oprávnený postúpiť akékoľvek svoje právo podľa tejto zmluvy tretej osobe.
11. Nájomca je povinný v predmete nájmu dodržiavať zásady BOZP a PO v zmysle zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi a zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci.
12. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny svojej právnej subjektivity, ktoré by mohli súvisieť s obsahom tejto zmluvy.
13. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.
14. Nájomca má povolený vstup do administratívnej budovy v pracovných dňoch. V dňoch pracovného pokoja a štátneho sviatku má nájomca prístup len so súhlasom riaditeľa Správy NAPANT.
15. Nájomca je povinný na svoje náklady vymeniť zámky na vstupných dverách do prenajatých priestorov a po jednom kľúči odovzdať v zapečatenej obálke prenajímateľovi do úschovy pre prípad živelnnej pohromy.
16. Vzhľadom ku skutočnosti, že predmet nájmu užíval nájomca v súvislosti s nájomnou zmluvou č. ŠOPSR/29/2012 už aj bezprostredne pred uzavretím tejto zmluvy, nebudú zmluvné strany o odovzdaní predmetu nájmu vyhotovovať osobitný preberací protokol a vyhlasujú, že v deň uzavretia tejto zmluvy nájomca predmet nájmu užíva v dohodnutom rozsahu bez výhrad.
17. Po skončení nájmu je nájomca povinný predmet nájmu odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho od prenajímateľa prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to najneskôr do 15 dní po skončení nájmu.
18. Odovzdanie predmetu prenájmu pri skončení nájmu sa uskutoční na základe písomného preberacieho protokolu podpísaného obidvomi zmluvnými stranami.

Článok IV.

Nájomné, prevádzkové náklady a ich splatnosť

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za užívanie predmetu nájmu vo výške 15,- EUR/m²/rok, tj. $53,76 \times 15 = 806,40$ EUR (slovom: Osemsto šesť eur štyridsať centov) bez DPH za rok, tj. 67,20 EUR (slovom: Šesťdesiatsedem euro dvadsať centov) bez DPH mesačne.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že do nájomného v zmysle odseku 1 tohto článku nie sú zahrnuté náklady na údržbu spoločných priestorov- chodba, schodisko.
3. 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.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v zmysle § 13 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, je nájomca povinný uhrádzať platby za prevádzkové náklady zálohovo mesačne vo výške 50,- EUR (slovom päťdesiat eur) bez DPH za jedného pracovníka spolu s nájomným.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný udržiavať si priestory v čistote, zabezpečiť si upratovanie na vlastné náklady a umožniť prenajímateľovi vstúpiť do prenajatých priestorov na kontrolu.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný uhrádzať náklady za odvoz komunálneho odpadu, a to vo výške vyúčtovaného poplatku ročne rozpočítaného na počet osôb.
7. Nájomca je povinný platiť nájomné spolu s prevádzkovými nákladmi dohodnutými v tomto článku tejto zmluvy na základe faktúry prenajímateľa doručenej nájomcovi, a to bankovým prevodom, na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
8. Za užívanie predmetu nájmu je prenajímateľ povinný vystaviť a doručiť nájomcovi faktúru v troch vyhotoveniach. Faktúru je prenajímateľ povinný vystaviť a doručiť nájomcovi vždy do piateho dňa kalendárneho mesiaca, za ktoré je nájomné určené.
9. Lehota splatnosti každej príslušnej faktúry je 15 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
10. Každá faktúra musí obsahovať tieto náležitosti:
 - označenie zmluvných strán, obchodné meno, adresu, sídlo, IČO, DIČ,
 - číslo faktúry,
 - deň vystavenia a deň splatnosti faktúry,
 - u faktúr s uplatnením DPH hodnotu DPH v % a v EUR,
 - fakturovanú sumu v EUR,
 - označenie osoby, ktorá faktúru vystavila,
 - pečiatku a podpis zodpovedného zástupcu prenajímateľa,
 - prílohy v rozsahu a spracované spôsobom, aký predpisuje táto zmluva,
 - označenie peňažného ústavu a číslo účtu na ktorý sa má platiť, konštantný a variabilný symbol,
 - označenie predmetu nájmu, za ktorý je faktúra vystavená s rozpisom jednotlivých položiek, t.j. vodné a stočné, elektrická energia, plyn a náklady na upratovanie.

11. Vyúčtovanie 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 skutočného odberu v administratívnej budove rozpočítaného na počet osôb,
 - b) ostatné prevádzkové náklady – na základe skutočného odberu v administratívnej budove rozpočítaného na počet osôb.
12. Na základe ročného vyúčtovania prevádzkových nákladov je prenajímateľ oprávnený jednostranne upraviť výšku a spôsob úhrady záloh prevádzkových nákladov dohodnutých v článku IV. ods. 4 tejto zmluvy.
13. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného podľa vzniknutých ekonomických podmienok, v prípade jeho zvýšenia je však oprávnený nájomné navýšiť najviac o sumu rovnajúcu sa 75% výšky nájomného dojednaného v ods. 1 tohto článku.
14. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi súčasne s prvou platbou nájomného na základe tejto zmluvy aj náhradu za užívanie predmetu nájmu v období od 01.01.2017 do dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy spolu so zálohovou platbou za prevádzkové náklady v zmysle tejto zmluvy, a to v alikvotnej výške k nájomnému uvedenému v ods. 1 tohto článku a k zálohovej platbe uvedenej v ods. 4 tohto článku.

Článok V.

Doba trvania zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to do 31.12.2017
2. Nájom založený touto zmluvou začína nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy a končí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.
3. Táto zmluva môže byť ukončená vzájomnou dohodou zmluvných strán. Dohoda musí byť písomná a musí byť podpísaná obidvomi zmluvnými stranami, inak je neplatná. Zmluva v tomto prípade končí dňom určeným v dohode.
4. Prenajímateľ môže túto zmluvu jednostranne vypovedať len za splnenia podmienok určených v ust. § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
5. Nájomca je oprávnený túto zmluvu jednostranne vypovedať za splnenia podmienok určených v ust. § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
6. V prípade ak niektorá zo zmluvných strán vypovie túto zmluvu v zmysle článku V. ods. 4 alebo 5 tejto zmluvy, je výpovedná lehota 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

7. Prenajímateľ môže od tejto zmluvy odstúpiť s okamžitou platnosťou, ak je nájomca v omeškaní so zaplatením nájomného po dobu dlhšiu ako jeden mesiac, a prenájomca 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 III. ods. 3,4,9,10,11 a 13 tejto zmluvy.

Článok VI.

Sankcie

Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou faktúry za nájomné za predmet nájmu v lehote splatnosti dohodnutej v článku IV. ods.10 tejto zmluvy, je nájomca povinný zaplatiť prenájomca úrok z omeškania vo výške 0,05% z ceny faktúry, s úhradou ktorej je nájomca v omeškaní, a to za každý, aj začatý deň omeškania.

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 doporučené na adresu účastníka uvedenú v tejto zmluve. Každý účastník je povinný oznámiť druhému účastníkovi každú zmenu svojho sídla, resp. bydliska podľa zásad uvedených v tomto článku do troch dní odo dňa zmeny.
3. Ak účastník neprevezme písomnosť na adrese uvedenej v tejto zmluve, považuje sa písomnosť po troch dňoch od jej vrátenia odosielateľovi za doručenie 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 doručenie.

VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Akúkoľvek zmenu alebo zrušenie záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy, ako aj iné dojednania zmluvných strán týkajúce sa tejto zmluvy alebo z nej vyplývajúce, je možné vykonať len na základe dohody zmluvných strán a musí mať formu priebežne číslovaných písomných dodatkov a musí byť podpísané obidvoma zmluvnými stranami. Po ich podpísaní sa stávajú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že záväzkové vzťahy založené touto zmluvou, ako aj záväzkové vzťahy touto zmluvou výslovne neupravené sa budú riadiť 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. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z ktorých dva rovnopisy sú určené pre nájomcu a dva rovnopisy pre prenajímateľa. Každý rovnopis má platnosť originálu. Zmluvné strany svojím podpisom zároveň potvrdzujú prevzatie im patriaceho rovnopisu.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú si vedomé všetkých následkov vyplývajúcich z tejto zmluvy, že 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. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, uzatvárajú ju na základe slobodne a vážne prejavenej vôle, neuzatvárajú ju v tiesni či za inak nevýhodných podmienok a na znak svojho súhlasu s jej obsahom ju podpisujú.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v "Centrálnom registri zmlúv" (<http://crz.gov.sk/>).

817 04 BRATISLAVA 11