

Zmluva o nájme nebytových priestorov

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

Zmluvné strany

1. Prenajíateľ

Slovenská republika

Ústav ekológie lesa Slovenskej akadémie vied

Štúrova 2, 960 53 Zvolen

Zastúpený: RNDr. Ditmarová Ľubica, PhD. - riaditeľ organizácie

IČO: 00679071

DIČ: 2021328243

Bankové spojenie:

IBAN:

Štátna príspevková organizácia, zriadená uznesením Predsedníctva SAV č. 298, zo dňa 05. 06. 2014, aktuálna zriaďovacia listina vydaná P SAV č. j. 305/G/12/2014, zo dňa 20. 06. 2014

2. Nájomca

HIRJAK - HARDWOOD, s.r.o.

Štúrova 2, 960 01 Zvolen

Zastúpený: Ing. Iveta Bystrianska, konateľ

IČO: 36054267

DIČ: 2020070437

Bankové spojenie:

IBAN:

Oprávnenie podnikat' podľa: Výpis z obchodného registra Okresného súdu Banská Bystrica Oddiel: Sro Vložka číslo: 7715/S.

Čl. I

Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen so súpisným číslom 1774, na parcele číslo 1060/4, zapísanú na LV č. 6388 vedenom Okresným úradom Zvolen.
2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory, kancelárske priestory - miestnosť číslo 1.36 o výmere 19,40 m², miestnosť číslo 1.37 o výmere 19,57 m², miestnosť číslo 1.38 o výmere 22,84 m², miestnosť číslo 1.39 o výmere 3,15 m², miestnosť číslo 1.40 o výmere 4,88 m², miestnosť číslo 1.41 o výmere 17,08 m², miestnosť číslo 1.42 o výmere 19,96 m², miestnosť číslo 1.43b o výmere 10,31 m² - celková výmera 117,19 m² z vyššie uvedenej špecifikovanej nehnuteľnosti, ktoré sa nachádzajú na prízemí budovy na ulici Ľ. Štúra č. 2 vo Zvolene.

Čl. II Účel nájmu

1. Nájomca bude uvedené priestory užívať ako kancelárske priestory v súlade s predmetom činnosti vymedzenom dokladom o oprávnení podnikat', platným ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy.

Čl. III Nájomné a služby s nájmom spojené

1. Zmluvné strany sa dohodli na úhrade za nájom priestorov vo výške 40,0 € za m² podlahovej plochy nebytového priestoru ročne. Ročná výška úhrady za nájom je 4 688,00 €/117,19 m²/rok. Mesačná výška úhrady za nájom je 390,67 €.
2. Službami, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, sú – vodné a stočné, teplo a teplá voda, elektrická energia, ostatné služby.
3. Za služby platí nájomca mesačné preddavky vo výške 540,64 €. Ročná výška preddavkov je 6 487,64 €. Ceny sú uvádzané vrátane DPH.

V tejto cene sú zahrnuté:

- | | |
|--------------------------------|----------|
| a) mesačné preddavky na služby | |
| teplo a teplú vodu | 161,33 € |
| elektrickú energiu | 114,85 € |
| b) paušálne úhrady za služby : | |
| vodné a stočné | 23,83 € |
| ostatné služby | 240,63 € |

Bližšie špecifikované ostatné služby – odvoz komunálneho odpadu, upratovanie a údržba vonkajších a vnútorných komunikačných priestorov, používanie sociálneho zariadenia, služba vrátnika – informátora, vrátane vybavovania pošty.

4. Úhrada za nájom spolu s preddavkami a paušálnymi úhradami za služby vo výške 931,31 € sa platí mesačne vopred, na účet prenajímateľa a je splatná do 10. dňa prvého dňa príslušného mesiaca. V prípade, ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky za služby vo výške a v lehote určenej vyššie, je povinný zaplatiť spolu s dlžnou sumou úrok z omeškania podľa §3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
5. Prenajímateľ je povinný najneskôr do konca marca vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za služby. Nedoplatky alebo preplatky, vyplývajúce z vyúčtovania ročnej úhrady od dodávateľov jednotlivých médií (podľa Čl. III bod 3a) a kalkulované na m² predmetu nájmu, sú splatné do 14 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškani s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania, je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane spolu s dlžnou sumou úrok z omeškania podľa §3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku nájomného a platieb za služby s nájmom spojené jednostranným úkonom v písomnej forme

v závislosti od priemerného medziročného rastu spotrebiteľských cien vykázaného Štatistickým úradom SR za kalendárny rok, ktorý predchádza príslušnému kalendárnemu roku a tiež pri zmene cenových predpisov, resp. iných všeobecne záväzných právnych noriem upravujúcich nájom priestorov ako aj hospodárenie rozpočtových a príspevkových organizácií.

Čl. IV **Doba nájmu**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú piatich rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.
2. Platnosť nájomnej zmluvy končí uplynutím dojednanej doby. Ustanovenie osobitného predpisu o obnove nájomnej zmluvy (§ 676 ods.2 Občianskeho zákonníka) sa nepoužije.
3. V súlade s ustanovením § 9 zákona č. 116 /1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov môžu zo zákonom stanovených dôvodov zmluvné strany skončiť nájomnú zmluvu výpoveďou aj pred uplynutím dojednanej doby, ak
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor.
4. Nájomca je oprávnený vypovedať túto nájomnú zmluvu bez udania dôvodu aj pred uplynutím času, na ktorý bola uzavretá.
5. Výpovedná doba podľa bodov 3 a 4 je tri mesiace, pričom začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
6. V súlade s ustanovením §14 zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov sa obe zmluvné strany dohodli, že nájom zaniká:
 - a) zánikom predmetu nájmu,
 - b) zánikom právnickej osoby, ak je nájomcom,
 - c) ak zriaďovateľ prenajímateľa (zákon č. 133/2002 Z. z. o Slovenskej akadémii vied v platnom znení) rozhodne o inom spôsobe využitia nehnuteľnosti, alebo jej časti, tvoriacej predmet nájmu tejto zmluvy,
 - d) predmet nájmu prestane byť prebytočným, zmení sa spôsob využitia nehnuteľnosti v dôsledku legislatívnych zmien, zmien podmienok plnenia predmetu činnosti prenajímateľa, príp. iných zmien, vyvolaných externými i internými vplyvmi ako napr. rozhodnutím orgánov štátnej moci a správy SR, zmenou alebo nárastom úloh prenajímateľa vyžadujúcich si rozšírenie predmetu činnosti prenajímateľa a pod.
 - e) dohodou zmluvných strán.

7. Nájom podľa bodu 6 zaniká v lehote troch mesiacov odo dňa, kedy bude dôvod zániku preukázateľne písomne oznámený nájomcovi.

Čl. V

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi nebytové priestory vymedzené v čl. 1 zmluvy v stave spôsobilom na obvyklé alebo dohovorené užívanie v súlade s kolaudačným rozhodnutím pre prenajímané nebytové priestory, zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené.
2. O odovzdaní a prevzatí prenajímaných priestorov zmluvné strany vyhotovia zápis, v ktorom uvedú stav prenajímaných priestorov. Po ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajímané priestory v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
3. Nájomca sa zaväzuje využívať prenajímané priestory výlučne na účel dohodnutý touto zmluvou a neprenajať priestory inému nájomcovi, a to ani formou združenia, tichej spoločnosti a pod. Ak nájomca prenechal majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná.
4. Nájomca sa zaväzuje vykonávať bežnú údržbu prenajímaných priestorov a udržiavať ich v stave spôsobilom na užívanie (primerane využijúc ustanovenia o bežnej údržbe v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov). Potrebu opráv, ktoré presahujú rámec bežnej údržby neodkladne oznamovať prenajímateľovi, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
5. Nájomca sa zaväzuje nevykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy prenajatých priestorov. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na veci len v prípade, ak prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.
6. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi kontrolu využívania prenajatých priestorov a sprístupniť prenajímateľovi prenajímané priestory za účelom vykonania preventívnych prehliadok, napr. revízie elektroinštalácie a pod.
7. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorú spôsobil na prenajímaných priestoroch vlastnou činnosťou, alebo ak bola spôsobená podnikateľskou činnosťou nájomcu.
8. V prípade, že prenajatý priestor v súvislosti s užívaním nájomcom vyžaduje zvláštne vybavenie v oblasti požiarnej ochrany, bezpečnostných a iných opatrení, je nájomca povinný zabezpečiť nebytové priestory v tejto oblasti na vlastné náklady a zodpovednosť.
9. Obe zmluvné strany sa dohodli, že nájomca si bude v prenajatých priestoroch zabezpečovať povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych noriem v oblasti požiarnej ochrany, BOZP, hygieny, resp. iných špecializovaných oblastí sám na vlastné náklady a nebezpečenstvo. Zároveň sa zaväzuje dodržiavať pri užívaní

prenajatých priestorov príslušné hygienické, bezpečnostné, požiarne a iné predpisy platné u prenajímateľa.

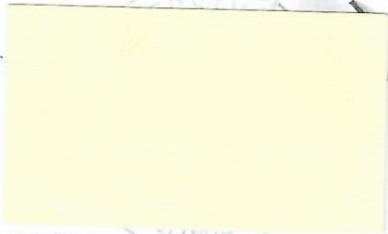
Čl. VI Záverečné ustanovenia

1. Platnosť zmluvy je viazaná na udelenie súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky v súlade s ustanovením § 13 ods. 9 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v úplnom znení.
2. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s ustanovením §47a ods.1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v úplnom znení.
3. V otázkach, ktoré nie sú výslovne zmluvne upravené sa zmluvné strany budú riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákon č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.
4. Obe zmluvné strany sa pre prípad momentu doručenia písomnosti, spojených s nájmom, jeho vznikom i ukončením resp. zánikom, dohodli na fikcii doručenia. Za doručeníu sa písomnosť pokladá za týchto podmienok:
 - a) v prípade osobného doručovania dňom, kedy ju protistrana prevzala oproti podpisu osobne.
 - b) v prípade doručovania prostredníctvom poštového doručovateľa musí byť písomnosť doručovaná opakovaným doručením. Za deň doručenia sa pokladá deň, kedy si adresát zásielku na pošte prevzal, alebo pošta oznámila odosielateľovi, že protistrana zásielku odmietla prevziať alebo si ju v stanovenej lehote neprevzala a to aj vtedy, ak sa o jej doručovaní nedozvedela.
5. Zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, z ktorých dve obdrží prenajímateľ, dve nájomca, jeden Ministerstvo financií Slovenskej republiky, jeden Úrad Slovenskej akadémie vied.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že svoju vôľu v tejto zmluve prejavili slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne s jej obsahom po prečítaní súhlasia a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

Vo Zvolene, dňa

Prenajímateľ
RNDr. Ditmarová Ľubica, PhD - riaditeľ
Ústav ekológie lesa SAV

Nájomca
Ing. Iveta Bystrianska - konateľ
HIRJAK-HARDWOOD, s.r.o.



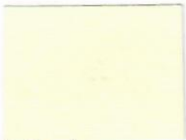
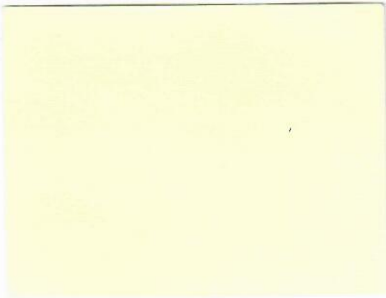
Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa § 13 ods. 9 zákona NR SR č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

s ú h l a s í

s nájmom nebytových priestorov o celkovej výmere 117,19 m² v stavbe (ADMINISTR.BUDOVA) so súp. č. 1774, situovanej na pozemku parcela C KN č. 1060/4, nachádzajúcej sa v kat. území Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen, vedenej katastrálnym odborom Okresného úradu Zvolen na liste vlastníctva č. 6388, ktorých špecifikácia je v článku I bod 2. zmluvy o nájme nebytových priestorov, do odplatného užívania obchodnej spoločnosti HIRJAK – HARDWOOD, s. r. o. so sídlom Štúrova 2, 960 01 Zvolen, IČO 36 054 267.

V Bratislave

K spisu číslo: MF/9203/2021-821



JUDr. Branislav Pokorný
riadiťel
odboru majetkovoprávneho