

N Á J O M N Á Z M L U V A

(č. zmluvy prenajímateľa) NZ/28/2017-G, (č. zmluvy nájomcu) SAŽP SEP/2017/202
uzatvorená podľa Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov v spojení s § 663 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb.
Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (*d'alej len ako „zmluva“*)

Zmluvné strany:

- 1. Prenajímateľ: Správa služieb diplomatickému zboru, a.s.**
sídlo: Palisády č. 31, 811 06 Bratislava
v zastúpení: Ing. Marek Černý – generálny riaditeľ
IČO: 35 822 163
IČ DPH: SK2021595378
bankové spojenie:
číslo účtu:
IBAN:
zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, odd. Sa, vložka č. 2834/B
(*d'alej len ako „prenajímateľ“*)
- 2. Nájomca: Slovenská agentúra životného prostredia**
sídlo: Tajovského ul. č. 28, 975 90 Banská Bystrica
zastúpený: Ing. Matej Ovčiarka – generálny riaditeľ
IČO: 00 626 031
DIČ: 2021125821
IČ DPH: SK 2021125821
bankové spojenie:
IBAN:
zriadená Rozhodnutím ministra životného prostredia SR zo 17. mája 1993 ako štátna
príspevková organizácia Ministerstva životného prostredia SR
(*d'alej len ako „nájomca“*)

Článok 1

PREDMET A ÚČEL NÁJMU

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – budovy so súpis. č. 2461 nachádzajúcej sa na ulici Grösslingová č. 35 v Bratislave, zapísanej na LV č. 939 vedenej na Okresnom úrade Bratislava, katastrálny odbor, okres Bratislava I, obec BA-m.č. Staré mesto, katastrálne územie Staré Mesto, na parcele registra „C“ č. 8846/1 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 934 m² (*d'alej len ako „nehnutel'nosť“*).
2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi za odplatu do užívania nebytový priestor: garáž – miestnosť č. 1.20, o výmere 19,61 m², nachádzajúcu sa v areáli nehnuteľnosti uvedenej v bode 1 tohto článku zmluvy (*d'alej len ako „garáž“ alebo „predmet nájmu“*).
3. S užívaním garáže je spojené i právo užívať zariadenia garáže a požívať plnenia, ktorých poskytovanie s užívaním garáže súvisí.

4. Účelom nájmu garáže je poskytnutie parkovania pre motorové vozidlá nájomcu.
5. Predmet nájmu odovzdáva prenajímateľ nájomcovi v stave spôsobilom k dohodnutému užívaniu a v stave, ktorý zodpovedá účelu podľa tohto článku zmluvy.

Článok 2 DOBA NÁJMU A FORMY JEHO UKONČENIA

1. Nájomný vzťah sa uzatvára na dobu určitú. Dohodnutá doba nájmu začína dňa **01. septembra 2017** a končí dňa **30. júna 2019**.
2. Písomným dodatkom k tejto zmluve je možné nájomný vzťah predĺžiť o ďalšie dohodnuté obdobie, ak nájomca o predĺženie písomne požiada najneskôr 30 dní pred uplynutím pôvodnej dohodnanej doby nájmu a za podmienky, že sa zmluvné strany dohodnú na výške nájomného pre toto obdobie.
3. Nájomný vzťah môže skončiť pred uplynutím dohodnutej doby nájmu:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán, avšak výlučne z dôvodov uvedených v bodoch 5 a 6 tohto článku tejto zmluvy.
4. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej strane.
5. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu, ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného, v takomto prípade však zmluva zaniká 15. dňom nasledujúceho mesiaca po mesiaci, v ktorom bola doručená písomná výpoveď nájomcovi, doručením sa rozumie tiež neprevzatie písomnej listovej zásielky s výpoveďou v odbernej lehote na pošte,
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu alebo doň s jeho súhlasom vstupujú, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj a poriadok, alebo nedodržia bezpečnostné alebo iné predpisy a záväzné normy,
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, čo bráni jeho užívaniu,
 - e) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
6. Nájomca môže vypovedať zmluvu:
 - a) ak stratí spôsobilosť činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal, resp. jeho oprávnenie na túto činnosť bude zrušené,
 - b) ak prenajímateľ hrubo porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy alebo ak sa predmet nájmu stane nespôsobilým na prenájom bez zavinenia nájomcu.
7. Zmluvné strany sa zároveň dohodli na osobitnom dôvode, pre ktorý môže prenajímateľ túto zmluvu vypovedať, a to v prípade, ak bude prenajímateľ predmet nájmu potrebovať pre vlastnú potrebu za účelom uskladnenia materiálu, strojov a iných hnutelných vecí

súvisiacich s rekonštrukciou alebo úpravou priestorov v nehnuteľnosti špecifikovanej v bode 1 článku 1 tejto zmluvy.

Článok 3 ÚHRADA ZA UŽÍVANIE NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

1. Za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy bolo dohodnuté nájomné vo výške **150,- EUR (slovom: stopäťdesiat euro) vrátane DPH mesačne**, a to v súlade so Zákonom č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
2. Nájomné podľa bodu 1 tohto článku je nájomca povinný uhrádzať v mesačných platbách, vždy vopred, najneskôr do 15. dňa príslušného mesiaca, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, bankovým prevodom na účet prenajímateľa vedený v Tatra banke, a.s., číslo účtu: , IBAN: .
3. Nevyhnutnou súčasťou príkazu k úhrade je uvedenie variabilného symbolu platby, ktorým je číslo nájomnej zmluvy. Úhrada za užívanie predmetu nájmu sa považuje za zaplatenú dňom, kedy bola pripísaná peňažným ústavom na účet prenajímateľa.
4. V prípade, ak nájomný vzťah nebude trvať celý kalendárny mesiac, je nájomca povinný uhradiť alikvotnú časť nájomného, a to podľa počtu dní trvania nájmu.
5. V prípade omeškania s platením nájomného bude nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
6. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prvé nájomné za užívanie predmetu nájmu najneskôr do **01.09.2017**, v opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť.

Článok 4 PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Práva a povinnosti prenajímateľa :
 - a) Prenajímateľ je povinný vykonávať údržbu predmetu nájmu, ktorý je v jeho vlastníctve, na vlastné náklady.
 - b) Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť po skončení nájmu do predmetu nájmu a vypratať a uskladniť na náklad a nebezpečenstvo nájomcu všetky hnutelné veci, ktoré nájomca neodstráni po skončení nájomného vzťahu.
2. Práva a povinnosti nájomcu:
 - a) Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v čistote, v užívateľnom stave, dodržiavať zmluvné podmienky, protipožiarne a bezpečnostné predpisy vrátane zákazu manipulácie s výbušninami, pohonnými látkami a otvoreným ohňom v priestoroch garáže. Náklady na údržbu alebo opravy predmetu zmluvy, ktoré jednotlivo nepresiahnu 35,- EUR (slovom: tridsaťpäť euro), je povinný znášať nájomca.
 - b) Nájomca sa zaväzuje, že bude s predmetom nájmu zaobchádzať šetrne a že škody na predmete nájmu ním zavinené alebo jeho návštevníkmi dá včas na svoj náklad opraviť,

- že za stratené, zničené alebo neopraviteľné predmety dá prenajímateľovi ako náhradu predmety rovnakého druhu a akosti alebo prenajímateľovi vzniknutú škodu uhradí.
- c) Nájomca sa zaväzuje, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nebude vykonávať stavebné úpravy na predmete nájmu, a to ani na vlastné náklady, inak zodpovedá za škody vzniknuté z tohto konania.
 - d) V prípade akéhokoľvek porušenia podmienok bodu 2 písm. c) tohto článku má prenajímateľ právo požadovať zastavenie uvedených úprav a zmien na náklady a nebezpečenstvo nájomcu, a to bez možnosti akéhokoľvek neskoršieho vyrovnania zo strany prenajímateľa.
 - e) Nájomca sa zároveň zaväzuje, že svojou činnosťou nebude rušiť a obmedzovať ostatných nájomcov v nehnuteľnosti.
 - f) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
 - g) Po skončení nájmu je nájomca povinný vypratať predmet nájmu v lehote 15 dní od skončenia nájmu a uviesť ho do stavu s prihliadnutím na bežné opotrebenie. Nájomca je povinný odstrániť na svoj náklad zariadenia a hnutel'né predmety, ktoré sám zabudoval do predmetu nájmu. V prípade, že po skončení nájmu nevypracuje hnutel'né veci v uvedenej lehote (15 dní od skončenia nájmu), prenajímateľ je oprávnený tieto veci spísať a uskladniť na inom mieste na náklady a nebezpečenstvo nájomcu.
 - h) Predmety slúžiace výlučne pre činnosť nájomcu (firemné označenie, pútače, špeciálne signalizačné zariadenie a pod.) si nájomca zabezpečí na vlastné náklady. Umiestnenie týchto predmetov musí nájomca vopred dohodnúť a odsúhlasíť s prenajímateľom.
3. Škody spôsobené vyššou mocou (napr. povodeň, zemetrasenie, iná prírodná katastrofa, občianske nepokoje, vojna a pod.), ktoré ani jedna zo zmluvných strán nevie svojou vôľou ovplyvniť, znáša prenajímateľ. Po dobu, kým z dôvodu vyššej moci nájomca nemôže predmet nájmu čiastočne užívať, je oprávnený platiť primerane znížené nájomné, resp. ak nemôže užívať predmet nájmu vôbec, nie je po túto dobu povinný platiť nájomné.
4. Nájomca sa zaväzuje bezodkladne písomne oznámiť prenajímateľovi akékoľvek zmeny údajov, a to najmä všetky zmeny týkajúce sa tejto uzavretej zmluvy, zmenu, či zánik právnej subjektivity, adresu sídla, bydliska alebo miesta podnikania, bankového spojenia, vstup do konkurzného alebo vyrovnávacieho konania alebo likvidácie. Takisto sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi, že sa stal alebo prestal byť platcom DPH, a to do 30 dní od vzniku tejto skutočnosti. Ak si nájomca nesplní túto povinnosť, nebude oprávnený namietat', že neobdržal akúkoľvek výzvu, a zároveň zodpovedá za akúkoľvek spôsobenú škodu.
5. V prípade, že po skončení nájmu nájomca nevráti predmet nájmu prenajímateľovi, je povinný platiť úhradu podľa článku 3 tejto zmluvy, až do doby vrátenia predmetu nájmu prenajímateľovi.
6. Prenajímateľ nezodpovedá za hnutel'né veci nájomcu nachádzajúce sa v prenajatých priestoroch. Zodpovednosť za škodu vzniknutú na týchto veciach znáša nájomca.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nemá nárok na úhradu nákladov vynaložených na úpravy predmetu nájmu ani na úhradu protihodnoty, o ktorú sa zvýšila hodnota predmetu

nájmu, a to ani v prípade, ak mal písomný súhlas prenajímateľa na úpravy, s čím obe zmluvné strany súhlasia.

8. Zmluvné strany sa v zmysle § 6 ods. 2 Zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov dohodli, že v predmete nájmu zabezpečuje všetky úlohy vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a Vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov nájomca.

Článok 5 VYHLÁSENIA ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že mu nie sú známe žiadne právne vady a podstatné faktické vady predmetu nájmu, na ktoré by bolo potrebné osobitne upozorniť nájomcu a zároveň vyhlasuje, že predmet nájmu prenecháva nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie.
2. Nájomca vyhlasuje, že pred uzavretím tejto zmluvy vykonal obhliadku predmetu nájmu, oboznámil sa s jeho právnym aj technickým stavom, jeho vybavením, príslušenstvom, je mu známy jeho stav, nemá voči nemu žiadne výhrady a námietky a zároveň vyhlasuje, že ho považuje za spôsobilý na riadne užívanie.

Článok 6 PREVZATIE A ODOVZDANIE PREDMETU NÁJMU

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet zmluvy nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť užívateľovi plynulý a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu.
2. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu pri začatí nájmu a pri skončení nájmu sa uskutoční na základe protokolu o odovzdaní a prevzatí, ktorý bude obsahovať opis príslušenstva, stav predmetu nájmu a súpis zariadenia, ktoré sa v ňom nachádza a je majetkom prenajímateľa.
3. Ku dňu ukončenia nájomného vzťahu je nájomca povinný vypratať predmetu nájmu a odovzdať ho prenajímateľovi v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že nájomca vykoná aj so súhlasom prenajímateľa na predmete nájmu akékoľvek stavebné úpravy, je povinný ich na svoje vlastné náklady odstrániť, pričom je povinný pri odstraňovaní postupovať opatrne, aby nedošlo k poškodeniu majetku prenajímateľa ani tretích osôb, inak nájomca zodpovedá za škody v plnom rozsahu. V prípade, ak nájomca stavebné úpravy neodstráni, prenajímateľ ich odstráni na náklady nájomcu, ktoré sa nájomca zaväzuje prenajímateľovi uhradiť.

Článok 7 ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Všetky písomnosti týkajúce sa právnych vzťahov založených touto zmluvou medzi zmluvnými stranami, sa doručujú doporučené na adresu sídla zmluvných strán uvedených v záhlaví tejto zmluvy poštou, treťou osobou oprávnenou doručovať zásielky, osobne, proti podpisu preberajúcej strany alebo e-mailom. Zmluvná strana je povinná oznámiť druhej zmluvnej strane každú zmenu svojho sídla do 3 dní odo dňa zmeny sídla. Ak účastník neprevezme písomnosť na adrese uvedenej v tejto zmluve, je odosielateľ povinný opakovane zaslať písomnosť na adresu účastníka zapísanú v obchodnom registri alebo inom registri, v ktorom je účastník evidovaný zo zákona. Ak účastník neprevezme písomnosť na adrese uvedenej v tejto zmluve ani na adrese zapísanej v obchodnom alebo inom registri, považuje sa písomnosť v deň jej odoslania za doručenú, a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvie, alebo dňom v ktorom adresát odmietol zásielku prevziať. Všetky právne účinky doručovaných písomností nastanú v tomto prípade dňom, ktorým sa písomnosť považuje za doručenú. Písomnosť doručovaná osobne sa považuje za doručenú dňom, kedy účastník písomnosť prevzal alebo dňom, kedy odmietol písomnosť prevziať.
2. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, riadia sa práva a povinnosti zmluvných strán ustanoveniami Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že rozhodné právo je právo Slovenskej republiky. Prípadné spory z tejto zmluvy sa budú prednostne riešiť vzájomnou dohodou. Ak nedôjde k dohode, môže ktorákoľvek zo zmluvných strán podať žalobu na príslušnom súde v Slovenskej republike.
4. Ak by sa dôvod neplatnosti vzťahoval len na časť tejto zmluvy, bude neplatnou len táto časť.
5. Túto zmluvu je možné meniť, dopĺňať a upravovať len formou písomných dodatkov odsúhlasených a podpísaných oboma zmluvnými stranami.
6. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, pričom prenajímateľ obdrží dva rovnopisy a nájomca obdrží dva rovnopisy.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle ustanovenia § 47a Zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov v spojení s ustanovením § 5a Zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé na právne úkony, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená, že zmluvu neuzavreli ani v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, že si obsah zmluvy dôkladne prečítali a že tento im je jasný, zrozumiteľný a vyjadrujúci ich slobodnú, vážnu a spoločnú vôľu, a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

9. Neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy sú prílohy č. 1 - pôdorys predmetu nájmu.

V Bratislave

V Banskej Bystrici

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Správa služieb diplomatickému zboru, a.s.

Ing. Marek Černý
generálny riaditeľ

.....
Slovenská agentúra životného prostredia

Ing. Matej Ovčiarka
generálny riaditeľ

