

Zmluva o nájme nehnuteľnosti č. PCII - 2022/1

uzatvorená v zmysle § 3 zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a prenájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“) medzi:

PRENAJÍMATEĽ:

Obchodné meno:	KAT spol. s r.o.
Sídlo:	Dobrovičova 16, 811 09 Bratislava
Zapísaný:	OR OS BA I, v odd.: Sro, vložka č. 104002/B
IČO:	36 044 067
DIČ:	2020094263
IČ DPH:	
Bankové spojenie:	
IBAN:	
Zastúpený:	Ing. Stefan Kurta, konateľ spoločnosti
Korešpondenčná adresa:	KAT spol. s r.o. Partizánska 89,974 01 Banská Bystrica

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

NÁJOMCA:

Obchodné meno:	Slovenská národná galéria
Sídlo:	Riečna 1, 815 13 Bratislava
IČO:	00164712
DIČ:	2020829943
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica
IBAN:	SK85 8180 0000 0070 0011 7526
V zastúpení:	Mgr. Alexandra Kusá, PhD.
Email:	jana.bohunska@sng.sk gabriela.hamalova@sng.sk

(ďalej len „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej aj ako „Zmluvné strany“)

I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, vedenej Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálnym odborom, k. ú. Senica, zapísanej na LV č.1073, ktorá sa nachádza na Partizánskej ceste v Banskej Bystrici, a to v budove so súp č. 521, postavenej na parcele reg. „C“ parc. č. 588/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 738m² a na par. reg. „C“ parc. č. 588/52, zastavané plochy a nádvoria o výmere 218m² (ďalej len „Nehnuteľnosť“).
2. Prenajímateľ je vlastníkom pozemku – par. reg. „C“ parc. č. 588/52, zastavané plochy a nádvoria o výmere 218m², ktorý je vedený Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálny odbor, k.ú. Senica, zapísaný na LV č. 1073 a pozemku – par. reg. „C“ parc. č. 588/82, zastavané plochy a nádvoria o výmere 951m², ktorý je vedený Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálny odbor, k.ú. Senica, zapísaný na LV č. 1073 (ďalej len „Spevnená voľná plocha“).
3. Prenajímateľ na základe tejto Zmluvy prenajíma Nájomcovi za odplatu nebytové priestory nachádzajúce sa na parc. č. 588/2 a na parc. č. 588/52 v Nehnuteľnosti na prízemí s celkovou plochou 778 m². Pôdorys prenajatých nebytových priestorov tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy. Prenajímateľ ako výlučný vlastníkom Voľnej spevnenej plochy, prenajíma Nájomcovi časť Voľnej spevnenej plochy uvedeného v ods. 2 tohto článku tejto Zmluvy, ako voľnú spevnenú plochu o celkovej výmere 1 129 m², bližšie špecifikovaného v grafickom znázornení, ktorý tvorí prílohu tejto Zmluvy, za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve (ďalej len „Predmet nájmu“).

II.

Účel nájmu

1. Nájomca bude Predmet nájmu využívať na účely svojej odbornej činnosti tak, aby užívanie zodpovedalo technickým, bezpečnostným a hygienickým požiadavkám užívaných nebytových priestorov a nerušil pri tom ostatných nájomcov.

III.

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od **01.01.2022 do 31.12.2023**. Dobu nájmu možno na základe dohody Zmluvných strán za rovnakých podmienok predĺžiť o ďalšie 2 roky.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že túto Zmluvu je možné ukončiť:
 - a) dohodou
 - b) výpoveďou
 - c) odstúpením od Zmluvy.
3. Prenajímateľ a Nájomca sú oprávnení vypovedať túto Zmluvu písomne bez udania dôvodu. Zmluvné strany si dohodli výpovednú lehotu v trvaní 3 mesiacov. Výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej Zmluvnej strane.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ Nájomca neuhradí Nájomné a/alebo odplatu za Služby spojené s nájmom za viac ako 2 mesiace v lehote splatnosti, je Prenajímateľ povinný písomne vyzvať Nájomcu na úhradu dlžného Nájomného a/alebo odplaty za Služby spojené s nájmom v dodatočnej lehote nie kratšej ako 15 dní. Po márnom uplynutí lehoty v zmysle písomnej výzvy Prenajímateľa na úhradu dlžného Nájomného a/alebo odplaty za Služby spojené s nájmom, vznikne Prenajímateľovi právo odstúpiť od Zmluvy. Zmluva v takomto prípade zaniká dňom doručenia písomného odstúpenia Nájomcovi.
5. Prenajímateľ má právo vypovedať Zmluvu aj v prípade, ak Nájomca
 - a) vykonáva alebo vykonal akékoľvek úpravy Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa a mešká s vrátením Predmetu nájmu do pôvodného stavu viac ako 30 kalendárnych dní;
 - b) užíva Predmet nájmu na účely iné než špecifikované v tejto Zmluve a neupustil od takéhoto používania ani po poskytnutí lehoty písomne stanovenej Prenajímateľom v rozsahu najmenej 5 kalendárnych dní odo dňa doručenia výzvy;
 - c) závažne porušuje iné ustanovenie tejto Zmluvy a neupúšťa od takéhoto konania alebo opomenutia ani počas 30 dní po obdržaní písomnej výzvy Prenajímateľa.
6. Vypovedaním Zmluvy Prenajímateľom podľa ods. 5 tohto článku, Zmluva zaniká uplynutím výpovednej lehoty 1 mesiac, ktorá začne plynúť prvým dňom po doručení výpovede Nájomcovi.
7. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, v posledný deň trvania tejto Zmluvy.
8. Nájomca je povinný protokolárne odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu ku dňu skončenia tejto Zmluvy. V prípade, že tak neučiní, splnomocňuje týmto Prenajímateľa zabezpečiť vypratanie Predmetu nájmu na náklady Nájomcu.

IV.

Výška nájmu a

služieb spojených s užívaním predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že mesačná výška nájomného za Predmet nájmu je vo výške **7 417,95€ bez DPH**, z čoho nájomné za nebytové priestory je vo výške 5 329,30 € bez DPH (778 m²* 6,85€) a za spevnenú voľnú plochu je vo výške 2 088,65 bez DPH (1 129 m²* 1,85€) (ďalej len „**Nájomné**“). Výška nájomného je oslobodená od DPH.
2. Vo výške Nájomného nie je zahrnutá odplata za poskytované služby spojené s užívaním Predmetu nájmu (vodné a stočné, teplo – dodávka plynu a elektrická energia). Za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu, bude Nájomca platiť Prenajímateľovi mesačnú zálohovú platbu vo výške 2 000€ bez DPH (ďalej len „**Služby spojené s nájmom**“).
3. K dohodnutej výške odplaty za Služby spojené s nájmom bude zo strany Prenajímateľa pripočítaná príslušná sadzba DPH podľa platných a účinných právnych predpisov.
4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Nájomné a odplaty za Služby spojené s nájmom vo výške **9 417,95 € bez DPH** každý mesiac, a to na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom so splatnosťou 14 dní odo dňa doručenia faktúry Nájomcovi. Zmluvné strany sa dohodli, a Nájomca podpisom tejto Zmluvy s tým vyjadruje výslovný súhlas, že Prenajímateľ je oprávnený zasielať Nájomcovi faktúry za Nájomné a Služby

spojené s nájmom elektronicke, prostredníctvom e-mailu, obsahom ktorého bude vystavená faktúra vo formáte PDF, a to na e-mailovú adresu Nájomcu uvedenú v tejto Zmluve.

5. Ak sa Nájomca ocitne v omeškaní s platením Nájomného a/alebo odplaty za Služby spojené s nájmom, či iného peňažného záväzku na základe tejto Zmluvy, Prenajímateľ má právo na úrok z omeškania, a to vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, čím nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu vzniknutej škody, ktorá mu tým vznikla a ktorá presahuje výšku dohodnutého úroku z omeškania. Nájomné a odplata za Služby spojené s nájmom, rovnako ako akákoľvek iná platba zo strany Nájomcu voči Prenajímateľovi, sa považuje za uhradenú v deň jej pripísania na bankový účet Prenajímateľa, uvedený v záhlaví tejto Zmluvy alebo inak preukázateľne oznámený Prenajímateľom Nájomcovi.
6. Konečné vyúčtovanie zálohových platieb za Služby spojené s nájmom Prenajímateľ vyúčtuje na základe skutočných vyfakturovaných nákladov od dodávateľov energií. Prenajímateľ je povinný zaslať vyúčtovanie zálohových platieb za Služby do 3 mesiacov po skončení obdobia, za ktoré sa vyúčtovanie robí. Na vyrovnanie prípadných preplatieb alebo nedoplatkov sa primerane uplatňuje ust. bodu 4 tohto článku.
7. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť Nájomné na nasledujúci kalendárny rok o ročnú mieru inflácie určenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky meranej indexom spotrebiteľských cien, o ktorej výške bude zvýšená výška Nájomného na nasledujúci kalendárny rok, a to formou jednostranného písomného oznámenia Prenajímateľa doručeného Nájomcovi, a to počnúc kalendárnym rokom 2022.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca vyhlasuje, že pozná stav Predmetu nájmu a že ho preberá v stave spôsobilom na zmluvne dohodnuté užívanie. Prenajímateľ sa zaväzuje udržiavať Predmet nájmu v stave dohodnutom na jeho užívanie podľa podmienok tejto Zmluvy.
2. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania, ako ani rozsah užívania Predmetu nájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa.
3. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa a ak sa vyžaduje tak aj stavebného úradu.
4. Nájomca znáša na svoj účet všetky bežné opravy a je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním Predmetu nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že za bežnú opravu na účely tejto Zmluvy sa považuje oprava, ktorej náklady nepresiahnu 300,- €.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má Prenajímateľ urobiť a umožniť mu vykonanie týchto opráv, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla Prenajímateľovi. Oznámenia opráv je Nájomca oprávnený nahlásiť e-mailom valuska@kurta.sk kópia vajda@kurta.sk. Prenajímateľ je povinný začať opravy, ktoré mu oznámil Nájomca najneskôr nasledujúci pracovný deň. V opačnom prípade je oprávnený vykonať opravy Nájomca na náklady Prenajímateľa.
6. Nájomca je povinný odstrániť na vlastné náklady škody spôsobené jeho zamestnancami alebo zákazníkmi, ktoré vzniknú v Predmete nájmu.
7. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. iné havárie.
8. Nájomca nie je oprávnený ďalej prenajať Predmet nájmu tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
9. Prenajímateľ berie na vedomie a súhlasí, že Nájomca poskytuje užívanie priestoru aj zamestnancom Múzea SNP v Banskej Bystrici
10. Nájomca je povinný po vyznení Prenajímateľa o vzniku havárie v objekte umožniť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu prístup k dôležitým zariadeniam objektu (rozvodom vody, plynu, elektrickej energie a pod.).
11. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytovať Nájomcovi nasledovné služby: dodávku elektrickej energie, dodávku studenej a teplej vody a dodávku tepla.
12. Prenajímateľ zodpovedá za elektrické, plynové a iné rozvody pevne spojené s budovou, za ich údržbu a revízie v intervaloch podľa zákona.
13. Prenajímateľ zodpovedá za vykonanie odborných prehliadok vyhradených technických zariadení- VTZ v zmysle Vyhlášky MPSVaR SR č. 508/2009 Z.z.
14. Prenajímateľ sa zaväzuje dodať prevádzkovú dokumentáciu kotolne, zabezpečiť odborné prehliadky kotolne a zaškoliť Nájomcom povereného zamestnanca na obsluhu plynovej kotolne.
15. Nájomca sa zaväzuje po vopred dohodnutom termíne umožniť povereným zamestnancom Prenajímateľa prístup do Predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly technického stavu budovy a technologického zariadenia.

16. Nájomca je oprávnený umiestniť označenie svojej organizácie na a v Nehnuteľnosti spôsobom a na mieste dohodnutom s Prenajímateľom.
17. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, Slovenskými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarňými predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb.
18. Nájomca sa zaväzuje v rozsahu svojich povinností dodržiavať právne a ostatné predpisy na zaistenie BOZP najmä Zákon o BOZP, nariadenia vlády SR a vyhlášky MPSVaR SR.
19. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu bude spísaný písomný protokol podpísaný oboma Zmluvnými stranami.
20. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ nebude Nájomcovi poskytovať služby týkajúce sa odvozu a likvidácie komunálneho a iného odpadu. Nájomca je zodpovedný za udržiavanie poriadku a čistoty v prenajatých nebytových priestoroch a v ich blízkosti a za týmto účelom je povinný si na vlastné náklady zabezpečiť odvoz a likvidáciu komunálneho a iného odpadu organizáciou prevádzkujúcou vývoz a likvidáciu odpadu.

VI.

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť odo dňa 01.01.2022. Nájomca ako verejná inštitúcia je povinný zverejňovať všetky zmluvy v Centrálnom registri zmlúv. Nájomca sa zaväzuje Zmluvu zverejniť do 30 dní od jej podpisu. Obe strany svojimi podpismi dávajú súhlas na zverejnenie obsahu zmluvy.
2. Práva a povinnosti Zmluvných strán, ktoré nie sú výslovne upravené v tejto Zmluve sa spravujú zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a prenájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodným zákonníkom v znení neskorších predpisov.
3. Táto Zmluva bola vyhotovená v 3 rovnopisoch, každý s platnosťou originálu, z ktorých každá Prenajímateľ dostane jeden rovnopis a Nájomca dva rovnopisy.
4. Všetky oznámenia, žiadosti alebo iná komunikácia týkajúca sa tejto Zmluvy sa bude doručovať druhej Zmluvnej strane v písomnej podobe, pokiaľ nie je Zmluvnými stranami dohodnuté inak. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou medzi Zmluvnými stranami sa rozumie doručenie písomnosti poštou alebo kuriérom na adresu určenú záhlaví tejto Zmluvy, alebo osobné doručenie príslušnou Zmluvnou stranou. Za deň doručenia písomnosti sa pokladá aj deň, v ktorý Zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať alebo v ktorý márne uplynie úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, alebo v ktorý je na zásielke preukázateľne pracovníkom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odštáhoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu, ak sa súčasne takáto poznámka zakladá na pravde.
5. V prípade akejkoľvek zmeny adresy určenej na doručovanie písomností na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou sa príslušná Zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy písomne informovať druhú Zmluvnú stranu.
6. Zmeny a doplnky tejto Zmluvy je možné vykonávať len písomnými zmenami alebo dodatkami na základe odsúhlasenia obidvomi Zmluvnými stranami.
7. Ak je alebo ak sa stane niektoré ustanovenie tejto Zmluvy neplatné či neúčinné, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto Zmluvy, ktoré ostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa v tomto prípade zaväzujú dohodou nahradiť ustanovenie neplatné/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, ktoré najlepšie zodpovedá pôvodne zamýšľanému ekonomickému účelu ustanovenia neplatného/neúčinného. Do toho času bude platiť zodpovedajúca úprava všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
8. Strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali pred jej podpisom, a pochopili jej obsah, a že podpis tejto Zmluvy tohto znenia je vyjadrením ich skutočnej, slobodnej a vážnej vôle.

V

dňa

V

dňa

ZA PRENAJÍMATEĽA:

ZA NÁJOMCU:

KAT spol. s r.o.

Ing. Štefan Kurta, konateľ spoločnosti

Slovenská národná galéria

Mgr. Alexandra Kusá, PhD.