

Nájomná zmluva

č. PUSR/100/2017

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

Čl. I. ZMLUVNÉ STRANY

Prenajímateľ:	Slovenská republika, Pamiatkový úrad SR
Sídlo:	Cesta na Červený most č. 6, 814 06 Bratislava
Zastúpený :	PhDr. Katarína Kosová, generálna riaditeľka
IČO:	317 55 194
DIČ:	202 149 1560
Právna forma:	Štátna rozpočtová organizácia
Bankové spojenie :	Štátna pokladnica
Číslo účtu v tvare IBAN:	SK 59 8180 0000 0070 0006 8912 – nájom SK 65 8180 0000 0070 0006 8998 – služby

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:	TREETHERM , s.r.o.
Sídlo:	Mičínska cesta č.1, 974 01 Banská Bystrica
Zastúpený:	Peter Husenica
IČO:	440 77 661
IČDPH:	SK2022604221
Bankové spojenie:	
Číslo účtu v tvare IBAN:	

Zapísaný: v OR SR Banská Bystrica ,oddiel Sro, vložka č.14671/S
(ďalej len „nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca sa ďalej označujú len ako „Zmluvné strany“)

uzatvorili túto :

Nájomnú zmluvu o nájme nebytových priestoroch
(ďalej len „zmluva „)

za nasledovných podmienok :

Čl. II. PREDMET ZMLUVY

1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti vo vlastníctve Slovenskej republiky v meste Banská Bystrica, Mičínska cesta 1, stavby súpisné č. 1420, postavennej na parcele č. 5313, zapísanej na liste vlastníctva č. 4140 pre katastrálne územie Banská Bystrica.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený ponechať v nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1 tohto článku zmluvy do nájmu nebytové priestory uvedené v odseku 3 tohto článku.
3. Prenajímateľ za podmienok uvedených v tejto zmluve prenecháva nájomcovi do odplatného užívania časť nebytových priestorov nachádzajúcich sa v prizemí nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1 tohto článku o celkovej výmere **91,72 m²** a to skladové priestory - miestnosť č. 9 vo výmere 21,20 m², miestnosť č. 10 vo výmere 26,00 m², miestnosť č. 11 vo výmere 10,92 m², miestnosť č. 12 vo

- výmere 33,60 m². Predmet nájmu je bližšie zobrazený v situačnom nákrese, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy, ako jej neoddeliteľná súčasť, vyznačený ružovou farbou.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ odovzdá nájomcovi priestory do užívania najneskôr do troch (3) dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. O odovzdaní a prevzatí priestorov spíšu zmluvné strany zápisnicu, v ktorej uvedú stav, v akom sa priestory nachádzajú v deň odovzdania a prevzatia, zoznam zariadenia a poznámku o odovzdávaní kľúčov od priestorov.
 5. Nebytový priestor je v súlade s § 3 ods. 4 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. na základe Rozhodnutia o dočasnej prebytočnosti majetku štátu zo dňa 16.03.2017 dočasne prebytočným majetkom štátu. Nebytový priestor prechodne neslúži prenajímateľovi na plnenie úloh v rámci predmetu jeho činnosti alebo v súvislosti s ním.
 6. Nájom sa uskutočňuje v súlade s ustanovením § 13 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu.

ČI. III ÚČEL NÁJMU

Nájomca bude prenajaté nebytové priestory využívať na **skladové účely**. Nájomca je povinný zachovávať tento účel po celý čas trvania nájmu.

ČI. IV. DOBA TRVANIA NÁJMU A UKONČENIA NÁJMU

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to **na päť rokov** odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Nájomný vzťah sa v zmysle § 13 ods. 3 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu končí uplynutím doby uvedenej v ods. 1 tohto článku.
3. Na platnosť zmluvy o nájme nehnuteľného majetku štátu sa vyžaduje súhlas Ministerstva financií SR. Neudelenie tohto súhlasu je dôvodom neplatnosti tejto zmluvy v celom rozsahu.
4. Zmluvné strany sa dohodli na ukončení platnosti tejto zmluvy pred uplynutím dohodnutej doby nájmu dohodou.
5. Prenajímateľ je oprávnený ukončiť túto zmluvu písomnou výpoveďou v trojmesačnej lehote ak :
 - a) nájomca užíva nebytové priestory v rozpore s touto zmluvou
 - b) nájomca nezaplatil nájomné alebo služby spojené s nájmom v dohodnutých lehotách a je v omeškaní 2 mesiace
 - c) nájomca dal do podnájmu nebytové priestory, alebo ich časť inej osobe
 - d) nájomca hrubo porušuje prevádzkový poriadok v nehnuteľnosti aj napriek písomnému upozorneniu prenajímateľom
6. Výpovedná lehota začína plynúť nasledujúcim dňom po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
7. Do skončenia doby výpovede z nájmu alebo uplynutím dohodnutej doby nájmu, je nájomca povinný nebytové priestory odovzdať v stave, v akom ich prevzal do užívania, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
8. Za nesplnenie povinností uvedených v predchádzajúcom odseku tohto článku zmluvy zaplatí nájomca prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške 0,05 % za každý deň omeškania až do jej splnenia.
9. V prípade skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje priestory vypratať a odovzdať do siedmych (7) dní odo dňa skončenia nájomného vzťahu založeného touto zmluvou zápisnične v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

ČI. V. VÝŠKA NÁJOMNÉHO A SLUŽIEB SPOJENÝCH S NÁJOMOM

1. Výška nájomného na prenájom skladových priestorov bola dohodnutá vo výške 23,00 € / m² ročne, čo pri celkovej prenajatej ploche predstavuje sumu 2109,60 € (slovom: dvetisícstodeväť eur šesťdesiat eurocentov) ročne za celý nebytový priestor.

ohu č. 1

skôr do
v spíšu
vzdania

odnutia
štátu.
innosti

jetku

ávať

ito

či

l.

2. Celkové **nájomné** za skladové priestory bude nájomca uhrádzať mesačne vo výške **175,80 €** (slovom: **jednostosedemdesiatpäť eur osemdesiat eurocentov**) na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, splatnej do 20. dňa bežného mesiaca, do peňažného ústavu prenajímateľa na účet číslo SK 59 8180 0000 0070 0006 89 uvedený v článku I. zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli na službách spojených s nájomom nebytových priestorov nasledovne:
 - a) upratovanie prenajatého nebytového priestoru si bude zabezpečovať nájomca na vlastné náklady
 - b) prenajímateľ bude poskytovať nájomcovi služby spojené s nájomom nebytových priestorov :
 - dodávku studenej a teplej vody
 - vodné a stočné
 - dodávku tepla
 - dodávku elektrickej energie
4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať mesačne zálohy za poskytované **služby** spojené s nájomom nebytových priestorov uvedených v článku II. odseku 3 zmluvy v čiastke **50,00 €** (slovom: **päťdesiat eur**) mesačne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, splatnej do 20. dňa bežného mesiaca na účet číslo SK 65 8180 0000 0070 0006 8998 uvedený v článku I. zmluvy.
5. Ročné vyúčtovanie prevádzkových nákladov za poskytované služby spojené s užívaním nebytového priestoru predloží prenajímateľ nájomcovi do 31. mája nasledujúceho roka. Podkladom pre vyúčtovanie budú vyúčtovacie faktúry od dodávateľov energií a skutočná spotreba energií určená pomerom priemerného počtu zamestnancov nájomcu k priemernému celkovému počtu užívateľov budovy za vyúčtovávaný rok. Nájomca sa zaväzuje po doručení ročného vyúčtovania, vykonaného prenajímateľom, do 15 dní uhradiť prenajímateľovi nedoplatok zo zálohovo uhradených splátok za služby spojené s nájomom. Preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 15 dní po zúčtovaní.
6. V prípade neuhradenia mesačného nájomného a zálohy za služby spojené s užívaním nebytového priestoru, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu úroky z omeškania vo výške 0,05 % za každý deň omeškania až do uhradenia dlžnej čiastky.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený meniť každoročne k 01.04. výšku nájomného dohodnutého v zmluve o výšku miery inflácie, zverejnenú Štatistickým úradom SR v januári za predchádzajúci kalendárny rok, pričom prvý krát môže byť uplatnená v roku 2019.

ČI. VI.

PRÁVA A POVINNOSTI PRENÁJÍMATEĽA

Prenajímateľ sa zaväzuje :

1. Odovzdať nebytové priestory v stave spôsobilom na užívanie.
2. Vykonávať periodické revízie rozvodov a technických zariadení v prenajatých nebytových priestoroch, ktoré sú súčasťou nehnuteľnosti uvedenej v článku II. odst. 1 zmluvy podľa lehôt stanovených v príslušných právnych predpisoch a podľa opatrení štátnej technickej kontroly na odstraňovanie závady.
3. Podrobne oboznámiť nájomcu s požiarňým poriadkom, štatútom požiarnej ochrany v nehnuteľnosti a s obsluhou požiarňých prístrojov a techniky v prenajatých nebytových priestoroch.
4. Poskytovať nájomcovi informácie o záveroch a opatreniach uložených kontrolnými orgánmi, ktoré sa týkajú prevádzkového režimu v prenajatých nebytových priestoroch nehnuteľnosti.
5. Zabezpečiť generálne opravy a práce rozsiahlejšieho charakteru v nehnuteľnosti, v ktorej sa nebytové priestory nachádzajú.

ČI. VII.

PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

Nájomca sa zaväzuje :

1. Prenajaté priestory užívať na dohodnutý účel a spravovať ich so starostlivosťou riadneho hospodára.
2. Všetky úpravy účelovej povahy a drobné opravy vyvolané užívaním nebytových priestorov, ktoré sú predmetom tejto zmluvy si zabezpečiť na vlastné náklady a len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa. Po skončení nájmu vykonané zmeny a zásahy v nebytových priestoroch podľa pokynu

- prenajímateľa odstrániť na vlastné náklady, ak sa nedohodne s prenájomcom inak.
3. Oznámiť bez zbytočného odkladu prenájomcovi potrebu opráv, ktoré má vykonať prenájomca a umožniť ich vykonanie prenájomcovi, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne.
 4. Dodržiavať predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia, predpisy o požiarnej ochrane, postupovať podľa Požiarneho poriadku a Štatútu vydaného prenájomcom aj mimo pracovného času.
 5. Neposkytovať nebytové priestory, alebo ich časť do podnájmu iným osobám.
 6. Poučiť svojich zamestnancov aby vždy zamykali všetky vchody a brány do nehnuteľnosti od 18.00 hodiny.
 7. Zriaďovať reklamu, firemnú tabuľu a informačný systém výlučne len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenájomcu.
 8. Umožniť prenájomcovi prehliadky a kontroly predmetu zmluvy.
 9. Staráť sa o to, aby pri užívaní nebytových priestorov neprišlo k ich nadmernému opotrebovaniu, alebo poškodzovaniu či už vlastnými zamestnancami, ako aj návštevníkmi, ktorí budú vstupovať do týchto nebytových priestorov a zabezpečiť, aby jeho návštevníci nevstupovali voľne do ostatných priestorov nehnuteľnosti.
 10. Zabezpečiť odvoz odpadu, ktorý vznikol prevádzkou nájomcu a zabezpečiť pravidelné čistenie nebytových priestorov.
 11. V prípade vzniku škody, ktorá by vznikla v príčinnej súvislosti porušením vyššie uvedených povinností alebo povinností uvedených v príslušných všeobecne záväzných právnych predpisoch sa nájomca zaväzuje uhradiť škodu v celej výške prenájomcovi najneskôr do 5 dní od jej vyúčtovania.

ČI. VIII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluvné strany sa dohodli, že obsah tejto zmluvy je možné meniť len formou písomných dodatkov k zmluve podpísaných obidvomi zmluvnými stranami. Ústne dohody sú neplatné.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií SR s nájmom nehnuteľného majetku štátu v súlade s § 13 ods. 9 zákona č. 278/1993 Z. z. a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva bola uzatvorená dobrovoľne, slobodne a vážne, nie v tiesni, ani za inak nápadne nevýhodných podmienok. Túto zmluvu si prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.
4. Prílohou tejto zmluvy je pôdorys prenajatých nebytových priestorov.
5. Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých obdrží každá zmluvná strana po dve vyhotovenia a jeden rovnopis je určený pre archívne účely Ministerstva financií SR.

V Bratislave dňa 2017

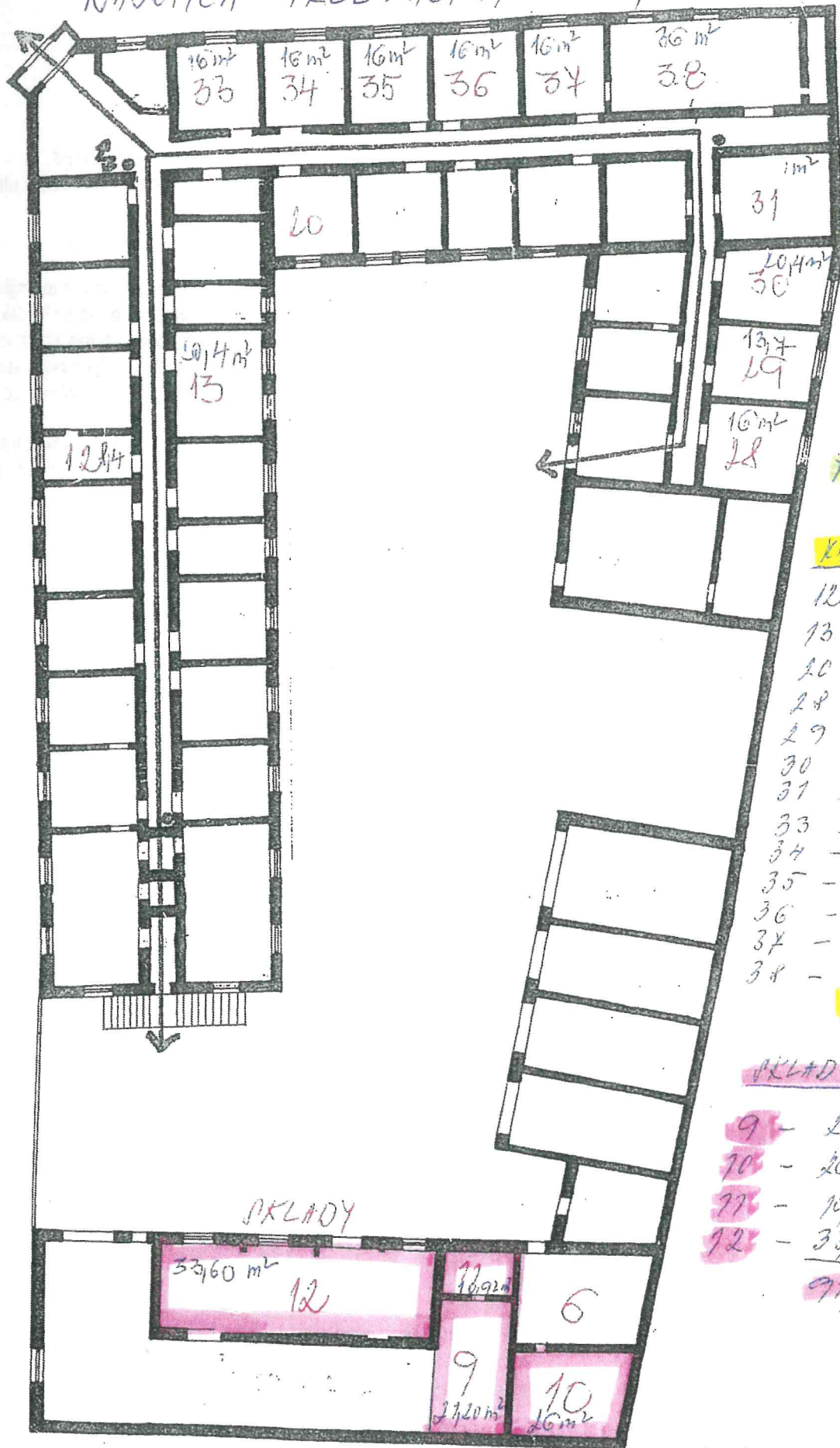
Za prenájomcu:

Za nájomcu

PhDr. Katarína Kosová
generálna riaditeľka

TRÉETHERM, s.r.o.
Peter Husenica, konateľ

NAJOMCA: TREETHERM S.R.O., B.B



PRÍZEMIE

KANCELARIE:

12	-	9,4m²
13	-	20,4m²
20	-	14,90
28	-	16,00
29	-	13,7
30	-	20,4
31	-	16,00
33	-	16,00
34	-	16,00
35	-	16,00
36	-	16,00
37	-	16,00
38	-	36,00
		215,00

SKLADY:

9	-	23,20
10	-	26,00
11	-	16,92
12	-	33,60
		99,72

ADRESA OBJEKTU:

MICHOVSKA CESTA Č. 1, BANSKÁ BYSTRICA

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

s ú h l a s í

s nájmom miestností č. 9 o výmere 21,20 m², č. 10 o výmere 26 m², č. 11 o výmere 10,92 m² a č. 12 o výmere 33,60 m² na prízemí stavby so súp. č. 1420, situovanej na pozemku parcela C KN č. 5313, nachádzajúcej sa v kat. území Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, vedenej katastrálnym odborom Okresného úradu Banská Bystrica na liste vlastníctva č. 4140, do odplatného užívania obchodnej spoločnosti TREETHERM s.r.o., so sídlom: Mičinská cesta č. 1, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 44077661.

V Bratislave 06.02.2018

K spisu číslo: MF/8063/3/2018-821

JUDr. Branislav Pokorný
riadiťel
odboru majetkovoprávneho