

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

číslo 01/03/2018

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v platnom znení (ďalej len „Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov“)

a súvisiacich ustanovení príslušných právnych predpisov

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: RUKO, s.r.o.

Sídlo: Sládkovičova 8, 034 01 Ružomberok

IČO: 35810424

IČ DPH: SK2021572663

Za spoločnosť koná : Ing. Ladislav Stražil, konateľ

Registrácia: OR OS Žilina, oddiel:Sro, vložka číslo: 13068/L

Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.

IBAN: SK77 1100 0000 0026 2570 6571

ďalej len ako "Prenajímateľ",
na strane jednej
a

Nájomca: Štátna ochrana prírody Slovenskej republiky

štátna príspevková organizácia

Sídlo: Tajovského 28 B, 974 09 Banská Bystrica

IČO: 17058520

DIC: 2021526188

IČ DPH: SK2021526188

V zastúpení: Ing. Martin Lakanda, generálny riaditeľ

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

IBAN: SK35 8180 0000 0070 0039 0899

ďalej len ako "Nájomca"
na strane druhej
spoločne označované ako „zmluvné strany“

1. Úvodné ustanovenia

- a) **„Nehnutelnosťou“** sa pre účely tejto Zmluvy rozumie nebytový priestor vo vlastníctve Prenajímateľa nachádzajúci sa v administratívnej budove na Sládkovičovej 8, 034 01 Ružomberok, súpisné číslo 248, postavenej na parcele číslo 5725, zapísanej na Liste vlastníctva číslo 12053 Okresného úradu v Ružomberku, katastrálneho odboru, pre katastrálne územie Ružomberok, okres Ružomberok Výpis z katastra nehnuteľností Nehnuteľnosti tvorí prílohu číslo 1 k tejto Zmluve.
- b) **„Predmetom nájmu“** sa pre účely tejto Zmluvy rozumie nebytový priestor nachádzajúci sa v Nehnuteľnosti, ktorý je bližšie špecifikovaný v prílohe číslo 2 k tejto Zmluve a ktorý Prenajímateľ prenecháva do nájmu Nájomcovi. Detailné priestorové riešenie Predmetu nájmu (schéma pôdorysu) tvorí prílohu číslo 3 k tejto Zmluve.
- c) **„Spoločnými priestormi“** sa pre účely tejto Zmluvy rozumejú priestory v Nehnuteľnosti, ktoré sú svojou povahou určené na využívanie užívateľmi a nájomcami Nehnuteľnosti a to najmä, nie však výlučne, vnútroareálové komunikácie, spoločné priestory (spoločné chodby, schodiská, sociálne zariadenia).
- d) **„Nájomným“** sa pre účely tejto Zmluvy rozumie odplata za používanie Predmetu nájmu Nájomcom, ktorú sa Nájomca zaväzuje riadne a včas uhrádzať Prenajímateľovi a ktorej výška, spôsob výpočtu a spôsob úhrady je dohodnutý v článku 4 tejto Zmluvy a v prílohe číslo 5 k tejto Zmluve.
- e) **„Odplatou za služby spojené s nájmom“** sa pre účely tejto Zmluvy rozumie úhrada nákladov vzniknutých Prenajímateľovi v súvislosti s nájmom Predmetu nájmu Nájomcovi, ktorá zahŕňa najmä, nie však výlučne, akúkoľvek úhradu Prenajímateľa za dodávku elektrickej energie, dodávku zemného plynu – vykurovanie, dodávku studenej vody, dodávku teplej úžitkovej vody, vodné, stočné, odvod zrážkovej vody a odvoz a likvidáciu odpadu a zimnú údržbu. Odplata za služby spojené s nájmom, jej výška, spôsob výpočtu a spôsob úhrady je dohodnutý v článku 4 tejto Zmluvy a v prílohe číslo 5 k tejto Zmluve.
- f) **„Prípadoom porušenia“** sa rozumie akékoľvek porušenie povinností Nájomcu vyplývajúcich z tejto Zmluvy, Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, bežných obchodných zvyklostí, ktoré zakladá právo Prenajímateľa na náhradu vzniknutej škody a/alebo zmluvné sankcie podľa článku 10 tejto Zmluvy a/alebo odstúpenie od tejto Zmluvy podľa článku 9 tejto Zmluvy.
- g) **„Správcom“** je osoba, ktorá je na základe zmluvného vzťahu s Prenajímateľom zodpovedná za administráciu a technické záležitosti Predmetu nájmu. Správcom je p. Mgr. Linda Lukáčová, tel. kontakt: 0911 623 773.

2. Predmet Zmluvy

- 2.1. Predmetom tejto Zmluvy je prenájom Predmetu nájmu Prenajímateľom Nájomcovi. Prenajímateľ vyhlasuje, že týmto dáva Predmet nájmu Nájomcovi do nájmu za ďalej uvedených podmienok. Nájomca vyhlasuje, že Predmet nájmu berie do nájmu za ďalej uvedených podmienok, s ktorými súhlasí.
- 2.2. Nájomca si prenájíma Predmet nájmu za účelom vykonávania svojej činnosti uvedenej v prílohe číslo 4 k tejto Zmluve. Nájomca sa zaväzuje, že bude využívať Predmet nájmu výlučne v súlade s jeho povahou a stavebno-technickým určením a to iba na výkon činnosti uvedený v prílohe číslo 4 k tejto Zmluve.
- 2.3. Nájomca ani iné osoby s jeho súhlasom nie sú oprávnené využívať Predmet nájmu na iné účely, ako na takto dohodnutý účel. Porušenie tejto povinnosti Nájomcom alebo inou osobou so súhlasom Nájomcu a/alebo s vedomím Nájomcu sa považuje za závažné porušenie tejto Zmluvy. Nájomca má možnosť zmeny účelu využitia Predmetu nájmu len s výslovným písomným súhlasom Prenajímateľa a to písomne, formou zmeny a/alebo doplnenia prílohy číslo 4 k tejto Zmluve.

3. Doba nájmu

- 3.1. Táto Zmluva sa Zmluvnými stranami uzatvára počnúc dňom 02.05.2018 na dobu neurčitú.
- 3.2. Na základe dohody zmluvných strán možno dohodnúť dobu nájmu inak. Zmena doby nájmu bude predmetom osobitného dodatku tejto Zmluvy.

4. Nájomné, Odplata za služby spojené s nájmom

- 4.1. Nájomné za Predmet nájmu a Odplata za služby spojené s nájmom sú stanovené dohodou zmluvných strán vo výške a spôsobom uvedeným v tejto Zmluve a v prílohe č. 5 k tejto Zmluve. Takto určené Nájomné a Odplata za služby spojené s nájmom sú dohodnuté bez zákonnej dane z pridanej hodnoty, ktorá bude k Nájomnému a Odplate za služby spojené s nájmom prípadne pripočítaná v súlade so znením zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty.
- 4.2. Za deň zaplataenia Nájomného a Odplaty za služby spojené s nájmom sa považuje deň, v ktorý došlo k pripísaniu predmetných čiastok na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, alebo na bankový účet Prenajímateľa iným vhodným spôsobom oznámený Nájomcovi.
- 4.3. Prenajímateľ je každoročne, vždy k 1. aprílu, oprávnený zvýšiť Nájomné o výšku inflácie v Slovenskej republike za predchádzajúci kalendárny rok, oficiálne zistenej a uverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Prenajímateľ je povinný spolu s daňovým dokladom (faktúrou) za prvý mesiac zvýšenia predložiť výpočet novej výšky Nájomného. Zmena výšky Odplaty za služby spojené s nájmom je uvedená v prílohe číslo 5 k tejto Zmluve.
- 4.4. V prípade, že Nájomca je v omeškaní so splatným Nájomným a/alebo splatnou Odplatou za služby spojené s nájmom viac ako 21 dní, je Prenajímateľ oprávnený, na náklady Nájomcu a to i v spolupráci s dodávateľmi služieb spojených s nájmom,

k čomu Nájomca Prenajímateľa bezvýhradne splnomocňuje a Prenajímateľ toto plnomocenstvo akceptuje, vykonať všetky nevyhnutné kroky vedúce najmä, nie však výlučne, k odpojeniu Nájomcu od dodávky služieb spojených s nájomom a to najmä, nie však výlučne, od dodávky elektriny, plynu, studenej vody, teplej úžitkovej vody a tepla. Keďže odpojenie Nájomcu od dodávky služieb spojených s nájomom je spôsobené porušením povinností Nájomcu, Nájomca nemá nárok na náhradu týmto konaním Prenajímateľa spôsobenej škody a zaväzuje sa, že prípadnú škodu nebude ani od Prenajímateľa akýmkoľvek spôsobom vymáhať a/alebo požadovať. Odpojenie je prenajímateľ oprávnený zrealizovať až po márnom uplynutí dodatočnej primeranej lehoty poskytnutej Nájomcovi vopred a písomne.

5. Odovzdanie a prevzatie Predmetu nájmu

- 5.1. Predmet nájmu je odo dňa zakotveného v článku 3., odsek 3.1. tejto Zmluvy k dispozícii Nájomcovi k užívaniu za dohodnutých podmienok a na dohodnutý účel v stave spôsobilom na bežné užívanie a to na základe Zápisnice o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu, ktorá bude spísaná a podpísaná v deň prevzatia Predmetu nájmu Nájomcom, a to v stave spôsobilom na užívanie podľa tejto Zmluvy.
- 5.2. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu spíšu Zápisnicu o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu, ktorá bude obsahovať najmä:
 - a) stav, v akom sa Predmet nájmu nachádza v čase odovzdania,
 - b) vybavenie priestorov v čase odovzdania,
 - c) plánovaný počet zamestnancov Nájomcu,
 - d) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán,
 - e) dátum a miesto spísania zápisnice a podpisy zmluvných strán.
- 5.3. Nájomca sa zaväzuje, že v deň ukončenia nájmu odovzdá Prenajímateľovi vypratý a vyčistený Predmet nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní Predmetu nájmu spíšu Zápisnicu o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu, ktorá bude obsahovať údaje, ako sú uvedené v odseku 5.2.
- 5.4. Nájomca je povinný Prenajímateľa vopred písomne informovať výrazných zmenách počtu svojich zamestnancov.

6. Práva a povinnosti Nájomcu

- 6.1. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený s technickým stavom Predmetu nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje Predmet nájmu na svoje náklady udržiavať v stave spôsobilom na obvyklé užívanie podľa tejto Zmluvy.
- 6.2. Nájomca je povinný udržiavať v Predmete nájmu poriadok a užívať Predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, a to najmä hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi (najmä, nie však výlučne zákon č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, zákon č. 126/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a zákon č. 223/2001 Z.z. o odpadoch v znení neskorších predpisov, vrátane ich príslušných vykonávacích vyhlášok) tak, aby nevznikla škoda a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných technických noriem. Nájomca môže v Predmete nájmu nakladať s nebezpečnými odpadmi a nebezpečnými látkami iba na vlastné náklady a na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

- 6.3. Nájomca je povinný dodržiavať Podmienky nájmu a pravidelne sa oboznamovať s ich prípadnými zmenami.
- 6.4. Nájomca je povinný užívať Spoločné priestory spôsobom, za podmienok a v rozsahu podľa Podmienok nájmu a to tak, aby bezdôvodne nezasahoval do užívania Spoločných priestorov inými nájomcami Nehnutelnosti. Nájomca je najmä povinný dodržiavať bezpečné podmienky cestnej premávky na vnútroareálových komunikáciách, bezdôvodne nebrániť prejazdnosti vnútroareálových komunikácií, využívať iba ním riadne prenajaté parkovacie miesta a nerušiť ostatných nájomcov Nehnutelnosti využívaním látok, postupov a zariadení poškodzujúcich životné prostredie, výparmi, hlukom a vibráciami.
- 6.5. Nájomca je povinný na svoje náklady chrániť Predmet nájmu pred poškodením, zničením, zneužitím a dodržiavať pri jeho využívaní platné protipožiarne, bezpečnostné a hygienické predpisy. Nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečovať revíziu vyhradených technických zariadení (elektrických, plynových a pod.), ktoré sú v Predmete nájmu umiestnené alebo ktoré do Predmetu nájmu vniesol a zabezpečovať ich bežnú údržbu vrátane drobných oprav v rozsahu podľa prílohy nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonáva Občiansky zákonník, ak v tejto Zmluve nie je dohodnuté inak.
- 6.6. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady upratovanie Prenajatých priestorov, minimálne 2-krát do týždňa.
- 6.7. Nájomca je povinný pri užívaní Predmetu nájmu dbať, aby Prenajímateľovi nevznikla na ňom škoda. V prípade spôsobenia škody na Predmete nájmu alebo jeho súčiastiach a príslušenstve nad rámec bežného opotrebenia je Nájomca povinný nahradiť Prenajímateľovi škodu v plnom rozsahu.
- 6.8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi alebo Správcovi potrebu vykonania opráv, ktoré je povinný vykonať Prenajímateľ, ak náklady na ich vykonanie presahujú sumu 200,- EUR, v prípade, že sa nejedná o škodu spôsobenú životnou udalosťou, inak zodpovedá za vzniknuté škody. Prenajímateľ je povinný Nájomcovi odpovedať do 5 dní. V prípade živeľnej udalosti alebo opravy, ktorá môže spôsobiť škodu na majetku Prenajímateľa, je Nájomca povinný oznámiť potrebu opravy ihneď ako ju zistil prípadne aj v dňoch pracovného voľna alebo pracovného pokoja, inak zodpovedá za vzniknuté škody. Drobné opravy v sume do 200,- EUR vykonáva Nájomca na svoje náklady. O vykonaní drobných opráv a spôsobe ich vykonania je Nájomca povinný Prenajímateľa informovať.
- 6.9. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi vykonanie opráv a udržiavanie Predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy. Nájomca je taktiež povinný strpieť obmedzenia v primeranom rozsahu, ktoré sú spojené s výkonom opráv, údržby, inovácií, adaptácií a stavebných úprav Predmetu nájmu vykonávaných Prenajímateľom.
- 6.10. Nájomca je oprávnený, na vlastné náklady, označiť svoju prevádzku svojim označením, a to tabuľkou umiestnenou pri vchode do Nehnutelnosti tak, aby bolo zabezpečené zjednotenie rozmerov a dizajnu tabuľky s označeniami ostatných nájomcov Nehnutelnosti.
- 6.11. Prenajímateľ môže Nájomcovi ponúknuť aj iné vhodné reklamné priestory na umiestnenie reklamných zariadení Nájomcu. Podmienky využívania týchto reklamných priestorov budú dohodnuté osobitne medzi Nájomcom a Prenajímateľom.

- 6.12. Nájomca sa zaväzuje, že na požiadanie Prenajímateľa umožní Prenajímateľovi, prípadne jeho povereným zástupcom, vstup do Predmetu nájmu za účelom kontroly, či ich Nájomca užíva v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto Zmluve.
- 6.13. Nájomca na stavebné zhodnotenie Predmetu nájmu potrebuje predchádzajúce, výslovné, písomné povolenie Prenajímateľa.

7. Práva a povinnosti Prenajímateľa

- 7.1. Prenajímateľ je povinný odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním Predmetu nájmu spojené.
- 7.2. Prenajímateľ súhlasí, aby si Nájomca upravil interiér Predmetu nájmu podľa svojich potrieb vhodnými mobilnými zariadeniami. Tieto zariadenia je Nájomca po skončení platnosti tejto Zmluvy povinný na svoje náklady demontovať a odstrániť. Rozmiestnenie a charakter vnesených zariadení Nájomcu musí spĺňať požiarne, bezpečnostné a hygienické predpisy ako i statické, stavebné a energetické limity Predmetu nájmu.
- 7.3. Pokiaľ je Nájomca v omeškaní so splatením Nájomného, Odplaty za služby spojené s nájmom alebo s akokoľvek inou splatnou peňažnou pohľadávkou Prenajímateľa voči Nájomcovi, Prenajímateľ je oprávnený využiť zádržné právo na akékoľvek hnutelné veci Nájomcu nachádzajúce sa v Predmete nájmu, s čím Nájomca vyjadruje svoj bezpodmienečný súhlas.
- 7.4. Prenajímateľ je povinný Nehnutelnosť na vlastné náklady poistiť.
- 7.5. Prenajímateľ nezabezpečuje poistenie majetku Nájomcu vneseného do Predmetu nájmu.

8. Podnájom

- 8.1. Nájomca nemá právo dať Predmet nájmu do podnájmu alebo faktického užívania (bez ohľadu na existenciu alebo druh právneho titulu takéhoto užívania), bez predchádzajúceho výslovného písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 8.2. Ak Nájomca prenechá Predmet nájmu do užívania tretej osobe, Prenajímateľ je oprávnený túto Zmluvu s okamžitou platnosťou vypovedať.

9. Skončenie nájmu

- 9.1. Nájom Predmetu nájmu – v prípade Zmluvy uzavretej na dobu určitú - zaniká uplynutím času, na ktorý bol zmluvne dohodnutý. Nájom Predmetu nájmu zaniká aj vzájomnou dohodou zmluvných strán.
- 9.2. V prípade Zmluvy uzavretej na dobu neurčitú je každá zo zmluvných strán oprávnená písomne vypovedať túto Zmluvu i bez udania dôvodu v súlade s ust. § 10 zákona č. 116/1990 Zb.. Výpovedná lehota je dva mesiace a počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po preukázateľnom doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej

strane. V prípade, že vypovedaná zmluvná strana odmietla výpoveď zo Zmluvy prevziať, alebo ho neprevzala v odbernej lehote na pošte, výpoveď zo Zmluvy sa po právnej stránke považuje za doručenie zmluvnej strane vypovedanej dňom, keď bola vrátená zmluvnej strane vypovedajúcej, aj v prípade, že sa vypovedaná zmluvná strana o tejto skutočnosti nedozvedela.

Nájom Predmetu nájmu zaniká aj vzájomnou dohodou zmluvných strán.

- 9.3. Právo Nájomcu alebo Prenajímateľa odstúpiť od tejto Zmluvy nie je dotknuté.
- 9.4. Prenajímateľ môže písomne odstúpiť od tejto Zmluvy s okamžitou platnosťou, ak Nájomca užíva Prenajaté priestory v rozpore s touto Zmluvou alebo s Pravidlami nájmu, alebo ak Nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením Nájomného, alebo Odplaty za služby spojené s nájmom, alebo ak Nájomca inak poruší svoje povinnosti podľa tejto Zmluvy, Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, Pravidiel nájmu ako i bežných obchodných zvyklostí. Odstúpenie od tejto Zmluvy vyžaduje písomnú formu, musí byť riadne odôvodnené a doručené Nájomcovi. Právne účinky okamžitého odstúpenia od Zmluvy nastávajú dňom preukázateľného prevzatia písomného odstúpenia od Zmluvy Nájomcom. V prípade, že Nájomca odmietol okamžité odstúpenie od Zmluvy prevziať, alebo ho neprevzal v odbernej lehote na pošte, okamžité odstúpenie od Zmluvy sa považuje po právnej stránke za doručenie Nájomcovi dňom, keď bolo Prenajímateľovi vrátené, aj v prípade, že sa Nájomca o tejto skutočnosti nedozvedel.
- 9.5. Nájomca môže písomne odstúpiť od tejto Zmluvy, ak sa Predmet nájmu stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie, alebo ak Prenajímateľ zásadným spôsobom i napriek písomnému upozorneniu opakovane porušuje svoje povinnosti podľa tejto Zmluvy. Odstúpenie od tejto Zmluvy vyžaduje písomnú formu, musí byť riadne odôvodnené a preukázateľne doručené Prenajímateľovi. Právne účinky okamžitého odstúpenia od Zmluvy nastávajú dňom preukázateľného prevzatia písomného odstúpenia od Zmluvy Prenajímateľom. V prípade, že Prenajímateľ odmietol okamžité odstúpenie od Zmluvy prevziať, alebo ho neprevzal v odbernej lehote na pošte, okamžité odstúpenie od Zmluvy sa považuje po právnej stránke za doručenie Prenajímateľovi dňom, keď bolo Nájomcovi vrátené, aj v prípade, že sa Prenajímateľ o tejto skutočnosti nedozvedel.
- 9.6. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 9.7. Pokiaľ si Nájomca nespĺní svoju povinnosť i napriek skončeniu nájmu vrátiť Predmet nájmu v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, je Prenajímateľ v súlade so zákonom oprávnený vypratať Predmet nájmu na náklady Nájomcu.
- 9.8. Zmeny, ktoré vykonal Nájomca na Predmete nájmu s výslovným písomným súhlasom Prenajímateľa, nie je Nájomca povinný po skončení nájmu uviesť do pôvodného stavu, ak nebolo dohodnuté inak.
- 9.9. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že pri ukončení nájmu sa nebude aplikovať ustanovenie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka a k obnoveniu nájomného vzťahu podľa cit. ustanovenia nedôjde hoci by aj boli splnené podmienky predpokladané v cit. ustanovení. Pre odstránenie akýchkoľvek pochybností sa nájom končí uplynutím doby nájmu a aplikácia ust. § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka v súvislosti s nájmom na základe tejto zmluvy sa vylučuje.

10. Zmluvné sankcie

- 10.1. Pokiaľ vznikne Prípád porušenia, má Prenajímateľ právo na náhradu škody spôsobenej Nájomcom. Za spôsobenú škodu sa považuje nielen Prenajímateľovi skutočne spôsobená škoda, ale i jeho ušlý zisk.
- 10.2. Ak sa Nájomca dostane do omeškania s platbou mesačnej splátky Nájomného alebo Odplaty za služby spojené s nájmom, má Prenajímateľ právo na dohodnutý úrok z omeškania vo výške 0,5% z dlžného Nájomného alebo Odplaty za služby spojené s nájmom za každý i začatý deň omeškania s príslušnou platbou.

11. Záverečné ustanovenia

- 11.1. V otázkach touto zmluvou výslovne neupravených sa zmluvné strany riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušných ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení, zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v platnom znení a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky .
- 11.2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú aj jej prílohy a to:
- Príloha číslo 1: Výpis z katastra nehnuteľností Nehnuteľnosti,
 - Príloha číslo 2: Špecifikácia Predmetu nájmu,
 - Príloha číslo 3: Detailné priestorové riešenie Predmetu nájmu (schéma pôdorysu),
 - Príloha číslo 4: Účel využitia Predmetu nájmu Nájomcom,
 - Príloha číslo 5: Nájomné a Úhrada za služby spojené s nájmom,
 - Príloha číslo 6: Cenník pripojenia k internetu
- 11.3. Akékoľvek zmeny Zmluvy je možné vykonať výlučne formou písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
- 11.4. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch v slovenskom jazyku, z ktorých každá strana obdrží jedno vyhotovenie.
- 11.5. Jednotlivé ustanovenia každého článku a odseku tejto Zmluvy sú vymáhateľné nezávisle od seba a neplatnosť ktoréhokoľvek z nich nebude mať žiaden vplyv na platnosť ostatných ustanovení, s výnimkou prípadov, kedy je z dôvodu dôležitosti povahy alebo inej okolnosti týkajúcej sa takéhoto neplatného ustanovenia zrejmé, že dané ustanovenie nemôže byť oddelené od ostatných príslušných ustanovení. V prípade, že niektoré z uvedených ustanovení bude neplatné, pričom jeho neplatnosť bude spôsobená niektorou jeho časťou, bude dané ustanovenie platiť tak, ako keby bola predmetná časť vypustená. Ak však takýto postup nie je možný, zmluvné strany sa zaväzujú uskutočniť všetky kroky potrebné za tým účelom, aby sa dohodli na ustanovení s podobným účinkom, ktorým sa neplatné ustanovenie v súlade s aplikovateľným právnym poriadkom nahradí.
- 11.6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v súlade s ust. § 47a Občianskeho zákonníka a ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

- 11.7. Nájomca užíva do platnosti a účinnosti tejto zmluvy bez právneho dôvodu predmet nájmu s tým, že na jeho strane vzniká bezdôvodné obohatenie. Zmluvné strany sa dohodli, že bezdôvodné obohatenie vo výške zodpovedajúcej dohodnutému nájomnému podľa tejto Zmluvy za obdobie takého užívania uhradí nájomca najneskôr v deň splatnosti prvého nájomného. Poskytnutím peňažnej náhrady podľa predchádzajúcej vety majú zmluvné strany za to, že došlo k vysporiadaniu nárokov z bezdôvodného obohatenia. Obdobie užívania a výška je evidovaná zo strany Prenajímateľa ku dňu podpisu zmluvy vo faktúrach č. 180038, 180058, 180060, ktoré boli nájomcovi riadne doručené, avšak doposiaľ nie sú uhradené.

Zmluvné strany vyhlasujú, že si text tejto Zmluvy dôkladne a v celosti prečítali, súhlasia s jej obsahom, a že tento dokument vyjadruje ich vážnu a slobodnú vôľu - bez akýchkoľvek omylov a chýb. Zmluvné strany toto potvrdzujú vlastnoručnými podpismi osôb oprávnených konať v mene zmluvných strán.

V Ružomberku dňa 02.05.2018

V Banskej Bystrici dňa 02.05.2018

ŠTÁTNA OCHRANA PRÍRODY
Slovenskej republiky
Tajovského 28B

RUKO, s.r.o.

Ing. Ladislav Stražil, konateľ

Prenajímateľ

Štátna ochrana prírody SR

Ing. Martin Lakanda, generálny riaditeľ

Nájomca

Príloha číslo 1

**k Zmluve o nájme nebytových priestorov číslo 01/03/2018 na Sládkovičovej 8
v Ružomberku uzavretej dňa 02.05.2018 medzi RUKO, s.r.o. a Štátnou ochranou
prírody Slovenskej republiky**

Výpis z katastra nehnuteľností Nehnuteľnosti

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Ružomberok

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: RUŽOMBEROK

Dátum vyhotovenia 27.04.2018

Katastrálne územie: Ružomberok

Čas vyhotovenia: 14:47:51

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 12053

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
5701/ 2	26	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
5701/ 3	19	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
5701/ 5	5	Zastavané plochy a nádvoria	17	1		
5703	267	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
5725	861	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
5726	1955	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
248	5725	15	Administratívna budova		1

Legenda:

Druh stavby:

15 - Administratívna budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel
miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 RUKO, s.r.o., Sládkovičova 8, Ružomberok, PSČ 034 01, SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia	Zmena sídla spoločnosti Z2009/02;
Titul nadobudnutia	Uznesenie Er 1742/00-28; - Z 306/03;
Titul nadobudnutia	Rozhodnutie o oprave chyby X 173/03; - Z 2936/03;
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva -V 601/04;
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V 647/01;
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva - V 2301/07;
Titul nadobudnutia	Zápis GP - Z 1525/10;

Tituly nadobudnutia LV:

Kúpna zmluva - V 2216/2009; PVZ 2263/09;

ČASŤ C: ĽARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

- 1 Na základe vyhlásenia platnosti nového mapovania bola pôvodná parcela č.KN 30233 prečíslovaná na parcelu č.KN 16854,16855, 16862;

Poznámka:

Bez zápisu.

Príloha číslo 2

k Zmluve o nájme nebytových priestorov číslo 01/03/2018 na Sládkovičovej 8 v Ružomberku uzavretej dňa 02.05.2018 medzi RUKO, s.r.o. a Štátnou ochranou prírody Slovenskej republiky

Špecifikácia Predmetu nájmu

Predmetom nájmu na základe Zmluve o nájme nebytových priestorov číslo 01/03/2018 na Sládkovičovej 8 v Ružomberku uzavretej dňa 02.05.2018 medzi RUKO, s.r.o. a Štátnou ochranou prírody Slovenskej republiky.

je nasledovný nebytový priestor:

Kancelária číslo **3.18** na 2NP o celkovej výmere 30,60 m².

V Ružomberku dňa 02.05.2018

V Banskej Bystrici dňa 02.05.2018

ŠTÁTNÁ OCHRANA PRÍRODY
Slovenskej republiky
Tajovského 28B
A
188

RUKO, s.r.o.

Ing. Ladislav Stražil, konateľ

Prenajímateľ

Štátna ochrana prírody SR

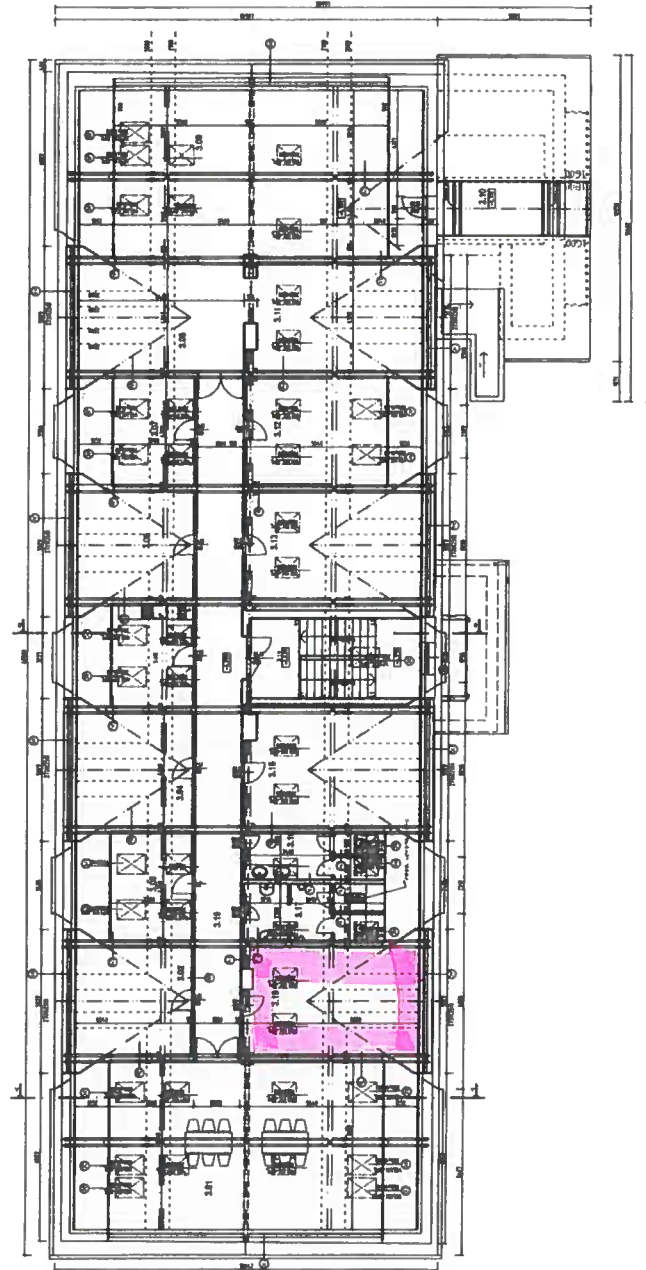
Ing. Martin Lakanda, generálny riaditeľ

Nájomca

Príloha číslo 3

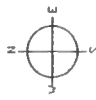
k Zmluve o nájme nebytových priestorov číslo 01/03/2018 na Sládkovičovej 8 v Ružomberku uzavretej dňa 02.05.2018 medzi RUKO, s.r.o. a Štátnou ochranou prírody Slovenskej republiky

Detailné priestorové riešenie Predmetu nájmu (schéma pôdorysu)



LEGENDA MIESTNOSTÍ

Číslo miestnosti	Názov miestnosti	Plocha (m²)
3.01	Trasovaná miestnosť	18,5
3.02	Koridor	16,5
3.03	Koridor	16,5
3.04	Koridor	16,5
3.05	Koridor	16,5
3.06	Koridor	16,5
3.07	Koridor	16,5
3.08	Koridor	16,5
3.09	Koridor	16,5
3.10	Koridor	16,5
3.11	Koridor	16,5
3.12	Koridor	16,5
3.13	Koridor	16,5
3.14	Koridor	16,5
3.15	Koridor	16,5
3.16	Koridor	16,5
3.17	Koridor	16,5
3.18	Koridor	16,5
3.19	Koridor	16,5
3.20	Koridor	16,5
3.21	Koridor	16,5
3.22	Koridor	16,5
3.23	Koridor	16,5
3.24	Koridor	16,5
3.25	Koridor	16,5
3.26	Koridor	16,5
3.27	Koridor	16,5
3.28	Koridor	16,5
3.29	Koridor	16,5
3.30	Koridor	16,5
3.31	Koridor	16,5
3.32	Koridor	16,5
3.33	Koridor	16,5
3.34	Koridor	16,5
3.35	Koridor	16,5
3.36	Koridor	16,5
3.37	Koridor	16,5
3.38	Koridor	16,5
3.39	Koridor	16,5
3.40	Koridor	16,5
3.41	Koridor	16,5
3.42	Koridor	16,5
3.43	Koridor	16,5
3.44	Koridor	16,5
3.45	Koridor	16,5
3.46	Koridor	16,5
3.47	Koridor	16,5
3.48	Koridor	16,5
3.49	Koridor	16,5
3.50	Koridor	16,5
3.51	Koridor	16,5
3.52	Koridor	16,5
3.53	Koridor	16,5
3.54	Koridor	16,5
3.55	Koridor	16,5
3.56	Koridor	16,5
3.57	Koridor	16,5
3.58	Koridor	16,5
3.59	Koridor	16,5
3.60	Koridor	16,5
3.61	Koridor	16,5
3.62	Koridor	16,5
3.63	Koridor	16,5
3.64	Koridor	16,5
3.65	Koridor	16,5
3.66	Koridor	16,5
3.67	Koridor	16,5
3.68	Koridor	16,5
3.69	Koridor	16,5
3.70	Koridor	16,5
3.71	Koridor	16,5
3.72	Koridor	16,5
3.73	Koridor	16,5
3.74	Koridor	16,5
3.75	Koridor	16,5
3.76	Koridor	16,5
3.77	Koridor	16,5
3.78	Koridor	16,5
3.79	Koridor	16,5
3.80	Koridor	16,5
3.81	Koridor	16,5
3.82	Koridor	16,5
3.83	Koridor	16,5
3.84	Koridor	16,5
3.85	Koridor	16,5
3.86	Koridor	16,5
3.87	Koridor	16,5
3.88	Koridor	16,5
3.89	Koridor	16,5
3.90	Koridor	16,5
3.91	Koridor	16,5
3.92	Koridor	16,5
3.93	Koridor	16,5
3.94	Koridor	16,5
3.95	Koridor	16,5
3.96	Koridor	16,5
3.97	Koridor	16,5
3.98	Koridor	16,5
3.99	Koridor	16,5
3.100	Koridor	16,5



Projekt: Podrobný projekt
 Miesto: Bratislava
 Dátum: 15.12.2010
 Autor: J. J. J.
 Kreslí: J. J. J.
 Schválil: J. J. J.
 Stupeň: Podrobný projekt
 Číslo: 04

Príloha číslo 4

k Zmluve o nájme nebytových priestorov číslo 01/03/2018 na Sládkovičovej 8 v Ružomberku uzavretej dňa 02.05.2018 medzi RUKO, s.r.o. a Štátnou ochranou prírody Slovenskej republiky

Účel využitia Predmetu nájmu Nájomcom

Účelom využitia Predmetu nájmu Nájomcom na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov na Sládkovičovej 8 v Ružomberku uzavretej dňa 02.05.2018 medzi RUKO, s.r.o. a Štátnou ochranou prírody Slovenskej republiky – kancelársky priestor.

V Ružomberku dňa 02.05.2018

V Banskej Bystrici dňa 02.05.2018

RUKO, s.r.o.

Ing. Ladislav Stražil, konateľ

Prenajímateľ

Štátna ochrana prírody SR

Ing. Martin Lakanda, generálny riaditeľ

Nájomca

Príloha číslo 5

k Zmluve o nájme nebytových priestorov číslo 01/03/2018 na Sládkovičovej 8 v Ružomberku uzavretej dňa 02.05.2018 medzi RUKO, s.r.o. a Štátnou ochranou prírody Slovenskej republiky

Nájomné a Úhrada za služby spojené s nájmom

Nájomné a Úhrada za služby spojené s nájmom Predmetu nájmu Nájomcom na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov číslo 01/03/2018 na Sládkovičovej 8 v Ružomberku uzavretej dňa 02.05.2018 medzi RUKO, s.r.o. a Štátnou ochranou prírody Slovenskej republiky - kancelársky priestor.

1. Výška Nájomného za Predmet nájmu je určená na základe dohody Zmluvných strán na 83 EUR (slovom osemdesiattri) za 1 m² Predmetu nájmu ročne bez zodpovedajúcej dane z pridanej hodnoty, ktorá bude k Nájomnému pripočítaná, t.j. celkovo 96,83 EUR (deväťdesiatšesť eur osemdesiattri centov) za jeden mesiac nájmu bez dane z pridanej hodnoty, ktorá bude k Nájomnému pripočítaná.

2. Nájomné sa platí mesačne. Nájomné za aktuálny kalendárny mesiac je splatné najneskôr v 7. deň tohto mesiaca. Nájomné je splatné na základe faktúry Prenajímateľa.

3. Úhrada za služby spojené s nájmom bude Nájomcom účtovaná osobitne na základe skutočnej fakturácie bez dane z pridanej hodnoty od dodávateľov služieb spojených s nájmom. Daň z pridanej hodnoty bude k Úhrade za služby spojené s nájmom pripočítaná v súlade so znením zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty.

4. Úhrada za služby spojené s nájmom sa platí mesačne. Je splatná na základe faktúry Prenajímateľa najneskôr v siedmy deň odo dňa vystavenia faktúry Prenajímateľa.

5. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť mesačnú zálohovú Úhradu (ak bude realizovaná zálohová Úhrada) za služby spojené s nájmom tak, aby pokrývala skutočnú fakturáciu od dodávateľov služieb spojených s nájmom.

V Ružomberku dňa 02.05.2018

V Banskej Bystrici dňa 02.05.2018

ŠTÁTNÁ OCHRANA PRÍRODY
Slovenskej republiky
Tajovského 28B
010 01 Banská Bystrica

RUKO, s.r.o.

Štátna ochrana prírody SR

Ing. Ladislav Stražil, konateľ

Ing. Martin Lakanda, generálny riaditeľ

Prenajímateľ

Nájomca

Príloha číslo 6

k Zmluve o nájme nebytových priestorov číslo 01/03/2018 na Sládkovičovej 8 v Ružomberku uzavretej dňa 02.05.2018 medzi RUKO, s.r.o. a Štátnou ochranou prírody Slovenskej republiky

Nájomca si na základe predloženého cenníka pripojenia k internetu vybral program „Midi“ s mesačným paušálom v cene 21,50 EUR (dvadsaťjeden euro 50/100) cena bez DPH, s rýchlosťou 3584/384.

Cenník pripojenia k internetu

Cenník pripojenia k internetu

uvedené ceny sú v Euro bez DPH

Produkt	Kontakt	Mini	Midi	Maxi
rýchlosť	2048/256	2048/256	3584/384	3584/512
limit	3GB / deň	bez	bez	bez
Viazanosť	0	18	18	18
Zriadenie	149,00	49,00	49,00	49,00
Mesačný paušál	11,50	14,50	21,50	25,00

Iné pripojovacie rýchlosti a podmienky podľa dohody

Produkt - synchrónna linka + IP	Sync2	Sync4	Sync2	Sync4
rýchlosť	2048	4096	2048	4096
limit	bez	bez	bez	bez
Viazanosť	0	0	18	18
Zriadenie	149,00	149,00	49,00	49,00
Mesačný paušál	159,00	199,00	135,00	175,00

Iné pripojovacie rýchlosti a podmienky podľa dohody