

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č.B1/02/2022

ÚGKK SR č.: 1-300-0039-2022

**uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov**

Prenajímateľa:

Meno a priezvisko: JUDr. Sergej Sisák
Bytom: Mlynská č. 62, 974 09 Banská Bystrica
Nar.: [REDACTED]
Číslo účtu: [REDACTED]
Bankové spojenie: [REDACTED]

a manželka

Meno a priezvisko: Ing. Zuzana Sisáková, rod. Gondová
Bytom: Mlynská č. 62, 974 09 Banská Bystrica
Nar.: [REDACTED]
Číslo účtu: [REDACTED]
Bankové spojenie: [REDACTED]

(ďalej aj ako „*Prenajímateľ*“)

Nájomca:

Názov: Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
Sídlo: Chlumeckého 2, 820 12 Bratislava 212
IČO: 00166260
DIČ: 2020830240
Zastúpený: Ing. Ján Mrva, predseda
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu- IBAN: [REDACTED]
Právna forma: štátna rozpočtová organizácia

(ďalej aj ako „*Nájomca*“)

(Prenajímateľ a Nájomca spoločne ďalej len „*Zmluvné strany*“)

Článok I.

Predmet a účel nájmu

1. Nehnuteľnosť – stavba s.č. 5783 stojaca na parc. č. 1828/4 – zastavaná plocha a nádvorie, vedená na LV č. 5650, katastrálne územie Banská Bystrica, je v bezpodielovom

spoluvlastníctve manželov – prenajímateľov v podiele 1/1. Nehnutel'nosť sa nachádza na Bakossovej ul. č. 1 v Banskej Bystrici (ďalej len „nehnutel'nosť“).

2. Predmetom nájmu je časť nehnuteľnosti, konkrétne nebytové priestory na II. NP, časť C, miestnosť č. 2.26 o výmere 30,12 m² a alikvótna časť sociálnych zariadení o výmere 2,88 m², to všetko o výmere 33 m² (ďalej iba „predmet nájmu“), na účely prevádzkovania kancelárie na zabezpečenie plnenia úloh v rámci predmetu činnosti nájomcu.
3. Nájomca je oprávnený užívať i nasledovné spoločné priestory nehnuteľnosti: chodby a schodištia.

Článok II. Doba nájmu

1. Nájom je dohodnutý na dobu neurčitú, s prístupom do predmetu nájmu 24 hod. denne / 7 dní v týždni.

Článok III. Úhrada za nájom a služby spojené s nájmom

1. Nájomné za predmet nájmu vrátane služieb je stanovené dohodou zmluvných strán v sume 300,- EUR / 1 mesiac. Nájomné je dohodnuté vo výške 230,- EUR/mesiac a platby za služby s ním spojené vo výške 70,- EUR/mesiac. Platby nájomného a služieb s ním spojených budú uhrádzané bez DPH. Prenajímateľ nie je platcom DPH.
2. Výška dohodnutej ceny nájmu bude od 1. apríla 2024 každoročne automaticky upravená o výšku oficiálne stanovenej ročnej miery inflácie v Slovenskej republike, publikovanej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok, pričom prenajímateľ sa zaväzuje písomne informovať nájomcu o zmene výšky ceny nájmu podľa predchádzajúcej vety tohto bodu v lehote najneskôr do 01. marca príslušného kalendárneho roka.
3. Prenajímateľ zabezpečí pre nájomcu nasledovné služby: osvetlenie predmetu nájmu, osvetlenie a upratovanie spoločných priestorov, likvidáciu TKO, vodné a stočné, dodávku tepla (ďalej len „služby spojené s nájmom“). Mesačné zálohové platby za služby spojené s nájmom sú vo výške 70,- EUR. Vyúčtovanie zálohových platieb bude vykonané najneskôr do 20. februára nasledujúceho kalendárneho roka a to pomernou časťou prenajatých priestorov k celkovej ploche nehnuteľnosti, ktorá činí 482 m².
4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté nájomné štvrťročne vopred, vždy najneskôr do 15-teho dňa kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza nasledujúcemu kalendárnemu štvrťroku, na číslo účtu SK55 7500 0000 0040 0231 0721, vedeného v ČSOB a.s., pobočka Banská Bystrica. Platby podľa tejto zmluvy sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa. V prípade oneskoreného uhradenia platby má prenajímateľ nárok na úrok z omeškania v zákonom stanovenej výške.
5. Zmluvné strany sa dohodli na finančnej zábezpeke vo výške dvojmesačného nájomného za predmet nájmu, t. j. vo výške 460,- EUR. Táto čiastka bude uvoľnená v prospech účtu nájomcu uvedeného v záhlaví tejto zmluvy najneskôr do 14 dní odo dňa ukončenia nájmu.

V prípade, že predmet nájmu nebude odovzdaný v stave v akom bol nájomcovi odovzdaný s prihliadnutím na bežné opotrebenie, a ak nájomca bude mať nedoplatky na nájomnom, bude predmetná finančná zábezpeka alikvotne krátená o sumu zodpovedajúcu výške výdavkov preukázateľne vynaložených prenajímateľom, nevyhnutných pre uvedenie predmetu nájmu do stavu v akom bol nájomcovi odovzdaný s prihliadnutím na bežné opotrebenie, resp. výške nedoplatkov.

6. Prvá platba nájomného za predmet nájmu vrátane služieb za obdobie – od 1.1.2023 do 31.3.2023 - bude uhradená prenajímateľovi najneskôr do 14 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

Článok IV.

Ukončenie nájmu a odstúpenie od zmluvy

1. Zmluvné strany sú oprávnené vypovedať túto zmluvu písomne bez uvedenia dôvodu, pričom výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia nájomcu ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel, alebo
 - b) nájomca opakovane mešká s úhradou nájomného o viac ako 30 dní.V týchto prípadoch sa zmluva ruší dňom, keď takýto prejav vôle prenajímateľa v písomnej forme bude doručený na adresu sídla nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca môže okamžite odstúpiť od zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia prenajímateľa ak:
 - a) prenajímateľ opakovane porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, alebo
 - b) predmet nájmu nemôže riadne užívať za účelom uvedeným v čl. I. bod 2. tejto zmluvy bez jeho zavinenia.
4. Možnosť odstúpenia od zmluvy niektorou zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať
 - umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s nájmom
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do predmetu nájmu a vykonať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s účelom a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve. Požiadavku na vstup do predmetu nájmu treba adresovať nájomcovi aspoň 24 hodín vopred, a to iba počas pracovných dní, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Výkon takejto

kontroly nesmie byť na ujmu plneniu úloh v rámci predmetu činnosti nájomcu a osoby, ktoré budú kontrolu vykonávať, sú povinné rešpektovať osobitnú povahu činnosti nájomcu a z toho vyplývajúce obmedzenia (napr. ochrana osobných údajov klientov nájomcu a pod.).

3. Nájomca sa zaväzuje:

- užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby a takým spôsobom, aby svojou činnosťou nerušil ostatných nájomníkov
- bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla
- znášať obmedzenie v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv
- zmluvné strany sa dohodli, že povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi a vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v predmete nájmu plní nájomca. V zmysle § 15, ods. 2 vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii sa zmluvné strany dohodli na zriadení jednej spoločnej ohlasovni požiarov a za vybavenie ohlasovne požiarov a uloženie potrebnej dokumentácie zodpovedá prenajímateľ
- zmluvné strany sa dohodli, že povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov sa na nájomcu vzťahujú len v rozsahu užívania predmetu nájmu a v tomto rozsahu sa ich nájomca zaväzuje aj plniť
- nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa
- neprenechať predmet nájmu do užívania tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa
- riadne a včas platiť nájomné
- splniť si ohlasovaciu povinnosť pre likvidáciu TKO voči Mestu Banská Bystrica na tlačive PKO 1, s tým, že táto služba je zabezpečovaná pre prenajímateľa spoločnosťou PROFFIS s.r.o., Mlynská 62, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 36 048 186
- udržiavať čistotu v prenajatých a v príslušných priestoroch
- uzamykať vstup do objektu v pracovných dňoch po 19,00 hodine, počas víkendu a sviatkov uzamykať pri každom vstupe a opustení objektu
- odovzdať prenajatý priestor v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie
- v celom objekte platí zákaz fajčenia a manipulácie s horľavými látkami.

Článok VI.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania a účinnosť dňom 1.1.2023.
2. Zmluvné strany berú na vedomie, že predpokladom nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy podľa bodu 1. tohto článku je jej zverejnenie v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom

vlády Slovenskej republiky v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

3. Zmluva bola vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých nájomca obdrží tri vyhotovenia a prenajímateľ jedno vyhotovenie.
4. Akékoľvek zmeny zmluvy je možné vykonať výlučne na základe písomnej dohody zmluvných strán formou písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu plne porozumeli, táto bola spísaná na základe ich slobodnej vôle, že jej text je zrozumiteľným vyjadrením ich slobodnej a vážne prejavenej vôle, že zmluvu neuzatvárajú v tiesni ani za jednostranne výhodných podmienok a na znak súhlasu pripájajú svoje podpisy.

V Banskej Bystrici, dňa 24.10.2022

V Bratislave, dňa

Prenajímateľ:

Za nájomcu:

.....
JUDr. Sergej Sisák

.....
Ing. Ján Mrva
predseda

.....
Ing. Zuzana Sisáková