

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 32/2022/LC

uzavretá na základe § 720 Občianskeho zákonníka v zmysle Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov a zákona č. 111/1990 Zb. o štátnom podniku v znení neskorších predpisov

medzi

Prenajímateľ : **SLOVENSKÁ REPUBLIKA**
(správca majetku) **Agroinštitút Nitra, štátny podnik**
Akademická 4, 949 01 NITRA
v zastúpení: Ing. Zuzana Repiská - riaditeľ
IČO : 36858749
IČ DPH: SK2022631512
Bankové spojenie : Štátna pokladnica Bratislava
IBAN: SK85 8180 0000 0070 0033 0247
BIC: SPSRSKBA
Zapísaný: Okresný súd Nitra, OR, odd. Pš, v1.č. 10008/N
(ďalej ako prenájomca)

a

Nájomca: **Pamiatkový úrad Slovenskej republiky**
Sídlo: Cesta na Červený most 6, 814 06 Bratislava
Štatutárny zástupca: Ing. arch. Pavol Ižvolt, PhD., generálny riaditeľ
IČO: 31755194
DIČ: 2021491560 (nie je platca DPH)
Bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava
IBAN: SK65 8180 0000 0070 0006 8998
Zamestnanec oprávnený konať vo veciach realizácie zmluvy:
Ing. Emília Sýkorová, referent správy majetku štátu
e-mailový kontakt: emilia.sykorova@pamiatky.gov.sk
(ďalej ako „nájomca“)

Zmluvné strany sa dohodli plniť túto zmluvu takto :

Čl. I.

PREDMET ZMLUVY A ÚČEL NÁJMU

1.1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu :

- a) časť nebytových priestorov v nehnuteľnosti prenájomcu – polyfunkčný objekt v Lučenci na Partizánskej ul. č. 17, zapísanej na liste vlastníctva č. 6633, katastrálne územie Lučenec, na parcele č. 2640/1, súpisné č. 276 a to:
 - kancelárie č. 31,32,33,34,35,36 o celkovej rozlohe 110 m² podľa náčrtu v prílohe č. 1 tejto zmluvy, na treťom poschodí budovy a
 - skladový priestor č. 2A podľa náčrtu v prílohe č.2 v prízemí budovy o rozlohe 22 m²
- b) služby spojené s užívaním nájmu: ústredné kúrenie, elektrina, vodné a stočné, odvoz komunálneho odpadu, parkovanie a iné náklady na poskytované služby.

1.2. Nebytové priestory sa prenájomcu na účely, na ktoré sú stavebne určené v súlade s § 85 ods. 1 Zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom

poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších zmien a doplnkov a to na **kancelárske priestory**.

- 1.3. Predmetom nájmu sú nebytové priestory o celkovej výmere **132 m²**.

Čl. II.

VÝŠKA NÁJOMNÉHO

A ÚHRADA ZA SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVANÍM NEBYTOVÉHO PRIESTORU

- 2.1 Výška ročného nájomného za užívanie nebytových priestorov je stanovená dohodou zmluvných strán za 1m² – 43,29 €/rok, čo činí ročne **110 m² x 43,29 € = 4761,90 €**, a to podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách a Vyhláškou MF SR č. 87/1996 Z. z., v znení neskorších predpisov. K nájomnému **nebude** v súlade s § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty pripočítaná zákonná sadzba DPH.
- 2.2 V stanovenej čiastke za nájom nebytových priestorov nie sú zahrnuté náklady, ktoré vzniknú prenajímateľovi za služby, spojené s užívaním nebytových priestorov.
- 2.3 Výška ročných úhrad nákladov, ktoré vzniknú prenajímateľovi za služby, spojené s užívaním nebytových priestorov je stanovená dohodou zmluvných strán paušálne vo výške 42,10 €/m² za rok bez DPH, čo činí ročný predpis **110 m² x 57,35 € = 6308,50 €**. K úhradám nákladov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov **bude** v súlade s § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty pripočítaná zákonná sadzba DPH.
- 2.4 Výška ročného nájomného za užívanie skladového priestoru je stanovená dohodou zmluvných strán za 1 m² – 40,00 €/rok, čo činí ročne **22 m² x 40,00 € = 880,00 €** podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách a Vyhláškou MF SR č. 87/1996 Z. z., v znení neskorších predpisov. K nájomnému **nebude** v súlade s § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty pripočítaná zákonná sadzba DPH.
- 2.5 V stanovenej čiastke za nájom skladového priestoru sú zahrnuté náklady, ktoré vzniknú prenajímateľovi za služby spojené s užívaním tohto nebytového priestoru.

Čl. III.

SPÔSOB PLATENIA NÁJOMNÉHO

A ÚHRAD ZA SLUŽBY, SPOJENÉ S UŽÍVANÍM NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

- 3.1. Stanovená výška ročného nájomného za kancelárske priestory vymedzená v bode 2.1 tejto zmluvy v sume **4761,90 €** bez DPH, ako aj paušálna úhrada ročných nákladov za služby, spojené s užívaním nebytových priestorov, vymedzených v bode 2.3. tejto zmluvy v sume **6308,50 €** bez DPH a výška ročného nájomného za skladové priestory vymedzená v bode 2.4 v sume **880,00 €** bez DPH spolu v celkovej ročnej výške **11950,40 €** je splatná vopred v mesačných splátkach vo výške **995,87 € bez DPH**. Zákonná sadzba DPH bude pripočítaná k časti týkajúcej nákladov za služby. Celková mesačná splátka vrátane DPH **činí 1101,00 €** v nasledovnom členení sumy na:
- | | | |
|-------------|-------------------------------------|----------|
| Kancelárie: | 4761,90 € : 12 mesiacov = | 396,82 € |
| Sklad: | 880,00 € : 12 mesiacov = | 73,33 € |
| Služby: | 6308,00 € : 12 mesiacov x 20% DPH = | 630,85 € |
- Uvedené mesačné splátky sú splatné na základe faktúry, s lehotou splatnosti 14 dní odo dňa vystavenia. Faktúra bude vystavená do 10. dňa toho ktorého kalendárneho mesiaca a nájomca sa ju zaväzuje zaplatiť na účet prenajímateľa.

- 3.2. Pokiaľ nájomca v uvedených termínoch splatnosti nezaplatí nájomné a je v omeškaní so splnením svojej zmluvnej povinnosti zaplatiť dlžnú sumu, prenajímateľ je oprávnený požadovať od neho zmluvnú pokutu vo výške 8 % ročne z dlžnej sumy.
- 3.3. Výška nájomného bude každoročne upravovaná podľa ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR. Táto zmena bude realizovaná o plnú výšku inflácie a to po vyhlásení indexu ŠÚ SR spätne vždy k 1.1. roku, v ktorom bol index vyhlásený. Úprava výšky nájomného bude uskutočnená na základe faktúry od prenajímateľa, ktorú bude prenajímateľ vystavovať ako najskoršiu po zverejnení miery inflácie za kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR, pričom v tejto faktúre si prenajímateľ vyfakturuje aj dorovnanie nájomného k 1.1., na ktoré má podľa predchádzajúcej vety nárok. Prvýkrát sa bude indexácia výšky nájomného aplikovať dňa 01.01.2024.

Čl. IV. DOBA NÁJMU

- 4.1. Nájomný pomer sa uzatvára **na dobu určitú od 01.01.2023 do 31.12.2026**.
- 4.2. Účastníci môžu ukončiť nájomný vzťah aj dohodou, ktorá musí byť urobená písomne.
- 4.3. Nájomný vzťah môžu účastníci ukončiť aj výpoveďou. Výpovedná doba je dva mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 4.4. Osobitným dôvodom na výpoveď z nájmu je tá skutočnosť, že nájomca v uvedených termínoch splatnosti nezaplatil o viac ako jeden mesiac nájomné alebo úhrady nákladov za služby spojené s užívaním týchto nebytových priestorov. Prenajímateľ v tomto prípade môže dať nájomcovi výpoveď z nájmu, výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť od 1. dňa nasledujúceho mesiaca, po doručení výpovede.

Čl. V. PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA A NÁJOMCU

- 5.1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na zmluvné užívanie podľa nájomnej zmluvy, v tomto stave ho na svoje náklady udržiava a zabezpečuje riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.
- 5.2. Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v zmluve.
- 5.3. Nájomca je povinný znášať na svoje náklady a uhrádzať bežné opravy a náklady na údržbu, ktoré sú spojené s obvyklým udržiavaním nebytového priestoru, maximálne do výšky 75,00 € na jednu opravu. Nad uvedenú sumu znáša náklady na opravu prenajímateľ. Ide predovšetkým o opravu vodovodnej batérie, kohútiky, odtoky, osvetľovacie telesá, žiarovky, žiarivky, zámkov dverí, sieťovej kabeláže a zásuviek k počítačom.
- 5.4. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor, ani jeho časť do nájmu alebo podnájmu tretej osobe, a nie je oprávnený si naň zriadiť záložné právo. Ak nájomca prenechá nebytový priestor do nájmu alebo podnájmu tretej osobe, je takáto zmluva neplatná.
- 5.5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu väčších opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť prenajímateľovi vstup do priestorov nájmu na vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv.

- Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré vznikli na prenajatom majetku v prípade nesplnenia tejto jeho oznamovacej povinnosti.
- 5.6. Nájomca je povinný k vykonaniu všetkých, najmä však stavebných úprav a zmien nebytového priestoru, si vždy vyžiadať predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa. Ak prenajímateľ takýto súhlas udelí, nájomca bude vykonávať všetky úpravy a zmeny na vlastné náklady, ak sa s prenajímateľom písomne nedohodne inak. Ide napríklad o nové stavebné otvory, okná a dvere, prípadne výmena podláh. Nájomca je oprávnený požadovať úhradu nákladov spojených s úpravou alebo so zmenou na prenajatom nebytovom priestore len v prípade, ak sa Zmluvné strany výslovne dohodli, že nájomca nemá po skončení nájmu nárok na žiadne plnenie vyplývajúce z § 667 Občianskeho zákonníka, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.
 - 5.7. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky vnútropodnikové predpisy vydané prenajímateľom v oblasti BOZP, požiaru dokumentáciu, požiaru evakuačný plán a požiaro-poplachové predpisy, pričom podpisom tejto zmluvy nájomca prehlasuje, že bol s nimi riadne oboznámený, ako aj zodpovední zamestnanci odboru prevádzky Agroinštitútu Nitra, štátny podnik, v tejto oblasti (správcu budov prenajímateľa).
 - 5.8. Prenajaté priestory pred požiarom si zabezpečuje nájomca sám v súlade s vyhl. č. 121/2002 Z. z. Pokiaľ nájomca v prenajatých priestoroch vykonáva činnosť, ktorá je v zmysle vyhl. č. 121/2002 Z. z. kvalifikovaná ako činnosť so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru, je o tom povinný informovať prenajímateľa a v spolupráci s odborne spôsobilou osobou (technik PO) vypracovať pre túto činnosť „Požiarne poriadok pracoviska“ a určiť členov protipožiarnej hliadky pracoviska.
 - 5.9. Nájomca sa zaväzuje používať elektrické spotrebiče v prenajatých priestoroch v zmysle pokynov energetika prenajímateľa s ohľadom na dodržiavanie odberových diagramov a ostatných energetických predpisov.
 - 5.10. V prípade, že nájomca je zamestnávateľom alebo na základe zmlúv spolupracuje s inými podnikateľmi, ktorí sa môžu zdržovať v predmete nájmu, v plnom rozsahu zodpovedajú za zabezpečovanie úloh na úseku ochrany pred požiarom v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a pri prevencii a vykonávaní opatrení na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (CU, BOZP) v zmysle zákona NR SR č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov a za PO a BOZP svojich zamestnancov a spolupracujúcich podnikateľov. Nájomca je povinný informovať svojich zamestnancov a spolupracujúcich podnikateľov o možných rizikách, preventívnych opatreniach a opatreniach na poskytovanie prvej pomoci, na vykonanie záchranných prác, na evakuáciu zamestnancov pri dodržaní ďalších podmienok zabezpečenia organizácie a prevencie požiarnej ochrany a zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci. Nájomca je povinný zabezpečiť ich pravidelné školenie a overovanie vedomostí v oblasti BOZP a OPP.
 - 5.11. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi uhradiť škodu alebo ju inak odstrániť, ktorá z akéhokoľvek dôvodu vznikla prenajímateľovi priamym zavinením nájomcu nad rámec bežnej amortizácie.
 - 5.12. Prenajímateľ nezodpovedá za veci vnesené do prenajatých priestorov. Za škody spôsobené klientom zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Za majetok, ktorý si nájomca vnesie do prenajatých priestorov nezodpovedá prenajímateľ. Je potrebné, aby si nájomca poistil majetok samostatne.
 - 5.13. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek ujmu na zdraví zamestnancov a občanov, ktorá sa stala v prenajatých priestoroch. Takisto sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi - členovi štatutárneho orgánu každý požiar, spozorovaný v prenajatých priestoroch alebo v spoločných priestoroch budovy.

- Pokiaľ to nie je možné, je nájomca povinný nahlásiť túto skutočnosť na vrátnici na ohlasovni požiariarov.
- 5.14 Nájomca je povinný umožniť zástupcom prenajímateľa vstup do prenajatých priestorov za účelom vykonania kontroly na okolnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.
- 5.15 Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady dodržiavať povinnosti a prevziať zodpovednosť z pohľadu plnenia ustanovení zák. č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, zákona č. 126/2006 Z. z. o verejnom zdravotníctve, zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a ďalších súvisiacich predpisov a takisto zabezpečiť vykonávanie protipožiarnych prehliadok a odstraňovať zistené nedostatky, ak vznikli jeho zavinením.
- 5.16 Technik PO prenajímateľa je oprávnený uložiť nájomcovi povinnosť menovať zo svojich zamestnancov, ktorých miesto výkonu práce je v prenajatých priestoroch, členov požiarnych hliadok a zabezpečiť ich účasť na odbornej príprave požiarnych hliadok, ktorú zabezpečuje prenajímateľ 1x ročne. Pri neúčasti zamestnancov si nájomca musí zabezpečiť odbornú prípravu členov protipožiarnych hliadok sám, odborne spôsobilou osobou.
- 5.17 Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že v predmete nájmu, v ostatných nebytových priestoroch a celom areáli prenajímateľa je prísne zakázané fajčiť, okrem vyhradeného a označeného fajčiarskeho priestoru, ktorý bude určený a označený prenajímateľom mimo budovy.
Tento zákaz fajčenia je povinný dodržiavať nájomca, jeho zamestnanci ako aj tretie osoby (spolupracovníci, klienti, zákazníci, návštevy), ktoré sa zdržujú v predmete nájmu a ostatných nebytových priestoroch prenajímateľa, aby navštívili nájomcu. Nájomca je povinný oznámiť svojim zamestnancom a aj všetkým ďalším osobám povinnosť dodržiavať zákaz fajčenia.
- 5.18. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že za každé porušenie povinnosti podľa predchádzajúceho bodu tohto článku, a to zákazu fajčenia akejkoľvek osoby uvedenej v predchádzajúcom článku, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,00 Eur za každé takéto porušenie povinnosti, ktorá však nekryje prípadnú škodu spôsobenú porušením tejto povinnosti.
Zmluvné strany sa zároveň výslovne dohodli, že ak nájomca resp. akákoľvek tretia osoba, ktorá ho navštívi, napriek písomnému upozorneniu opakovane poruší zákaz fajčenia, prenajímateľ takéto konanie bude považovať za podstatné porušenie tejto zmluvy a užívanie predmetu nájmu v rozpore s touto zmluvou a z tohto dôvodu bude môcť od zmluvy odstúpiť.
- 5.19. Nájomca sa zaväzuje bezodkladne – najneskôr do troch dní – písomne oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek zmenu svojich identifikačných údajov (najmä zmenu obchodného mena, názvu, sídla, právnej formy, štatutárnych orgánov, ako aj spôsobu ich konania za zmluvnú stranu, bankového spojenia a čísla účtu, vzniku alebo zániku platiteľstva DPH (a/alebo iných údajov)) uvedených v záhlaví tejto zmluvy. V prípade, ak nájomca poruší túto oznamovaciu povinnosť, zaväzuje sa prenajímateľovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 100,00 EUR za každé takéto porušenie oznamovacej povinnosti.

Čl. VI. OSOBITNÉ USTANOVENIA

- 6.1. Uvedená nájomná zmluva sa uzatvorila s účinnosťou od termínu začatia nájmu v súlade s bodom 7.1 tejto zmluvy.

Čl. VII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 7.1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami. V zmysle § 47a Občianskeho zákonníka táto zmluva nadobúda účinnosť dňa **01.01.2023**, ak budú dodržané všetky podmienky povinného zverejnenia zmluvy. V prípade, ak bude zmluva zverejnená tak, že účinnosť nemôže nastať podľa prvej vety tohto ustanovenia zmluvy, nastáva účinnosť tejto zmluvy nasledujúci deň po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedený Úradom vlády SR.. Je povinne zverejňovaná podľa § 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.
Zmluvné strany berú na vedomie, že v prípade nezverejnenia tejto zmluvy do troch mesiacov od jej uzavretia, platí v zmysle ustanovenia § 47a ods. 4 Občianskeho zákonníka, že k uzavretiu tejto zmluvy nedošlo.
- 7.2. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch. Každý z účastníkov zmluvy obdrží po 2 rovnopisy.
- 7.3. Účastníci tejto zmluvy prehlasujú, že sú plne spôsobilí na právne úkony a ich právna spôsobilosť nie je obmedzená.
- 7.4. Účastníci vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, zmluva nebola uzavretá v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
- 7.5. Zmluvné vzťahy sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Zákona č. 111/1990 Zb. o štátnom podniku v znení neskorších predpisov a ostatnými právnymi predpismi SR.
- 7.6. Zmluvné strany berú na vedomie, že v prípade zmeny vlastníctva alebo správy k predmetu nájmu, zmluvné strany budú postupovať podľa § 680 Občianskeho zákonníka.

Príloha č. 1: 3. poschodie

Príloha č. 2: prízemie

V Nitre dňa:

V Bratislave dňa:

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Ing. Zuzana Repiská
riaditeľ

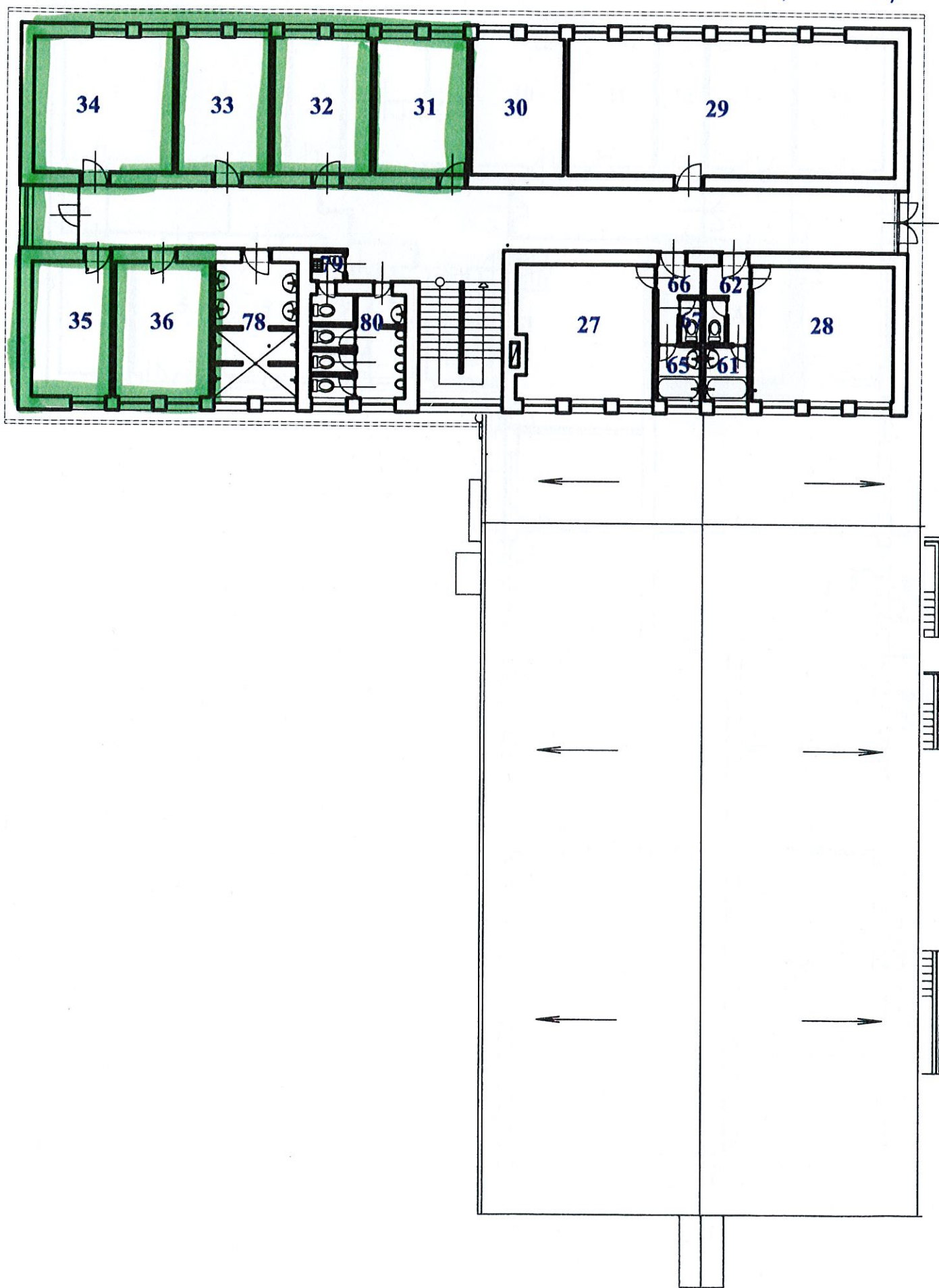
.....
Ing. arch. Pavol Ižvolt, PhD.
generálny riaditeľ

III.POSCHODIE

PRÍLOHA č. 1

OBJEKT V LUCENCI

PARTIZÁŇSKA č. 17



PRÍZEMIE

PRÍLOHA Č. 2

OBJEKT V LYČENCI
PARTIZÁNSKA Č. 17

