

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená v zmysle §663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov medzi nasledujúcimi zmluvnými stranami:

1. Prenajímateľ:

Slovenská republika
zastúpená Krajským pozemkovým úradom v Banskej Bystrici
Nám. L. Štúra 1, 974 05 Banská Bystrica
v zastúpení: Ing. Monika Geregová, prednostkou KPÚ
IČO: 37949683
DIČ: 2021767451
(ďalej len prenájomca)

2. Nájomca:

Lura s.r.o.
Hostinského 4, 979 01 Rimavská Sobota
Štatutárny zástupca: Janka Ráková
IČO: 44 822 936
DIČ: 2022902299
Č. účtu: 2928826503/1100
Tel.: + 421 918 570 719, + 421 905 353 498, + 421 903 043 131
Mail: lurars@lurars.sk
(ďalej len „nájomca“)

Časť 1.

Predmet zmluvy

I.

1. Predmetom tejto zmluvy je nebytový priestor, ktorý sa nachádza na 1.poschodí administratívnej budovy v Rimavskej Sobote na Hostinského ulici č. 4., na parcele č. 1742/2, vedený na LV č. 3035, súp. č. 1036, ktorý pozostáva z miestnosti č. 8 o výmere 19,56 m² /ďalej len nebytový priestor/.

II.

1. Prenajímateľ prehlasuje, že je spoluvlastníkom administratívnej budovy v podiele 8325/10000 a vykonáva správu nebytového priestoru špecifikovaného v článku I, bodu I.

III.

1. Nájomca týmto prehlasuje, že skutočný stav predmetu tejto zmluvy mu je známy, a to z jeho fyzickej prehliadky a v tomto stave ho prevezme do nájmu dňom uvedeným v tejto zmluve v časti 5, článku XXV, bod 4.

Časť 2.

Práva a povinnosti prenájomcu a nájomcu.

V.

1. Prenajímateľ po dobu platnosti tejto zmluvy prenecháva nájomcovi predmet zmluvy do užívania.
2. Nájomca sa zaväzuje za nájom predmetu zmluvy poskytovať prenájomcovi nájomné a úhradu za plnenie poskytované s užívaním nebytového priestoru v zmysle časti 3 tejto zmluvy.

VI.

1. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať predmet zmluvy nájomcovi v stave spôsobilom k obvyklému užívaniu.
2. Drobné opravy na predmete zmluvy súvisiace s jeho užívaním a užívaním zariadenia v predmete zmluvy hradí nájomca do výšky 30 Eur (slovom tridsať Eur).
3. Prenajímateľ je povinný zaistiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu zmluvy.

VII.

1. Nájomca je povinný užívať predmet zmluvy, spoločné priestory a zariadenie nebytového priestoru riadnym spôsobom a riadne využívať plnenie, ktorého poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru a starať sa o to, aby na predmete zmluvy nevznikla škoda.
2. Predmet nájmu je nájomca oprávnený používať na účel vykonávania administratívnej činnosti.

3. Nájomca je po dobu účinnosti tejto zmluvy zodpovedný za škody a závady, ktoré vznikli na predmete zmluvy jeho zavinením, alebo zavinením osôb blízkych, iné ako vzniknuté obvyklým opotrebovaním. Nájomca musí odstrániť, opraviť alebo poskytnúť náhradu prenajímateľovi za tieto škody alebo závady, a to najneskôr do konca účinnosti tejto nájomnej zmluvy. V prípade, že sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, tieto škody a závady odstrániť sám a požadovať od nájomcu náhradu takto vzniknutých nákladov.

VIII.

1. Prenajímateľ je povinný opraviť alebo odstrániť v primeranej dobe závady alebo škody, ktoré vzniknú na predmete zmluvy bez zavinenia nájomcu, iné ako podľa článku VII. tejto zmluvy, brániace riadnemu užívaniu predmetu zmluvy, alebo ktorými je výkon práva nájomcu ohrozený.
2. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má urobiť prenajímateľ podľa tohto článku. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu týmto spôsobenú.
3. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu zmluvy v rozsahu nutnom pre vykonanie opráv podľa tohto článku a udržiavanie predmetu zmluvy podľa článku VI. tejto zmluvy.
4. V prípade, že nájomca vynaložil na predmet zmluvy náklady pri oprave, ku ktorej je povinný prenajímateľ podľa prvého odstavca tohto článku, pretože prenajímateľ nesplnil svoju povinnosť podľa rovnakého odstavca, nájomca má nárok na náhradu týchto nákladov, ak oprava bola urobená so súhlasom prenajímateľa, alebo ak prenajímateľ bez zbytočných prieťahov opravu neobstaral, aj keď mu bola oznámená ich potreba. Právo na náhradu musí nájomca uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak nebolo uplatnené do šiestich mesiacov od odstránenia závad.

IX.

1. Nájomca je oprávnený robiť zmeny na predmete zmluvy vrátane stavebných úprav len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Úhradu nákladov s tým spojených môže nájomca požadovať od prenajímateľa len v prípade, že sa k tomu prenajímateľ písomne zaviazal.
2. Ak nájomca urobí zmeny na predmete zmluvy bez súhlasu prenajímateľa, je nájomca povinný po skončení nájmu uviesť predmet zmluvy na svoje náklady do pôvodného stavu. Ak hrozí v dôsledku prevádzaných zmien na predmete zmluvy prenajímateľovi značná škoda, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy.

X.

1. Prenajímateľ môže vstupovať do vyššie uvedeného nebytového priestoru len so súhlasom nájomcu.
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k predmetu zmluvy za účelom kontroly raz mesačne, vždy po dohode s nájomcom, či nájomca užíva predmet zmluvy riadnym spôsobom.
3. Na základe dohody zmluvných strán bude jeden kľúč od vstupných dverí do nebytového priestoru uložený v zapečatenej obálke u prenajímateľa, ktorý je v prípade havárie oprávnený vstúpiť do predmetu zmluvy aj bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu.

XI.

1. Nájomca nesmie predmet zmluvy, alebo jeho časť prenechať do nájmu, podnájmu alebo výpožičky.
2. Ak poruší nájomca túto povinnosť, prenajímateľ má právo zmluvu vypovedať podľa článku XX. tejto zmluvy.

XII.

1. Nájomca sa zaväzuje, že sa zdrží akéhokoľvek konania, ktorým by zasahoval do práv tretích osôb.

Časť 3.

Nájomné a úhrada za plnenie poskytované s užívaním nebytového priestoru.

XIII.

1. Nájomca sa zaväzuje touto zmluvou prenajímateľovi za nájom predmetu zmluvy včas a riadne platiť mesačné nájomné podľa „Kalkulačného listu“, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy vo výške 22 eur/m2/rok, slovom dvadsaťdva eur /ďalej len nájomné/, na účet prenajímateľa **7000088796/8180** s variabilným symbolom **375**.
2. Nájomca sa tiež zaväzuje platiť úhradu za plnenie poskytované s užívaním nebytového priestoru – prevádzkové náklady (kúrenie, vodné, stočné, elektrická energia, nádoby na komunálny odpad, údržba a revízia výtahu, režijné náklady a správa nebytových priestorov) podľa „Kalkulačného listu“, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Mesačné zálohové platby bude nájomca uhrádzať na výdavkový účet prenajímateľa č. **7000088825/8180** s variabilným symbolom **375**. Rozdiel medzi zálohovými platbami za prevádzkové náklady uvedené v „Kalkulačnom liste“ a skutočnou výškou služieb spojených s užívaním predmetu nájmu, vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi prostredníctvom zúčtovacej

faktúry. Nedoplatok sa nájomca zaväzuje uhradiť do 21 dní a preplatok sa prenajímateľ zaväzuje vrátiť do 21 dní odo dňa vystavenia zúčtovacej faktúry. V zúčtovacej faktúre bude vyčíslená aj alikvotná čiastka za daň z nehnuteľnosti.

3. Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním nebytového priestoru – prevádzkové náklady sú splatné mesačne **do 15. dňa príslušného mesiaca, bez vyzvania.**
4. V prípade omeškania s platením nájomného a úhrad za prevádzkové náklady a služby uvedené v kalkulačnom liste, je nájomca povinný zaplatiť úroky z omeškania podľa Nariadenia vlády SR č.586/2008 Z.z. § 3 ods. 1 a ods.2, ktorým sa mení a dopĺňa nariadenie vlády SR č.87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený zvýšiť výšku dojednaného nájomného v závislosti od rastu cien trhového nájomného. Zmluvné strany sa dohodli, že na tento účel nie je potrebné vyhotovovať písomný dodatok k tejto zmluve. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi takto zvýšený nájom od okamihu písomného oznámenia prenajímateľa o zvýšení ceny nájomného v dôsledku zvýšenia trhového nájomného.

XIV.

1. Prenajímateľ nepreneháva predmet zmluvy s telefónnou linkou. V prípade, že nájomca prejaví záujem o aktiváciu telefónnej linky, bude si ju hradiť sám na vlastné náklady.
2. Ak sa nájomca rozhodne aktivovať si internet, tak je povinný uhrádzať poplatky za zvolený program samostatne, pripojenie na internet nie je zahrnuté vo výške nájomného.
3. Ak sa nájomca rozhodne aktivovať káblovú televíziu, tak je povinný uhrádzať poplatky za zvolený program samostatne, pripojenie na káblovú televíziu nie je zahrnuté vo výške nájomného.

XV.

1. Prenajímateľ je zodpovedný po dobu účinnosti tejto zmluvy za plynulé poskytovanie plnenia spojené s užívaním nebytového priestoru, ktoré obsahuje dodávku elektrickej energie, dodávku vody, odvádzania odpadových vôd, odvoz odpadkov, údržba a revízia výťahu, režijné náklady a správy nebytových priestorov ibaže by aj pri vynaložení odbornej starostlivosti tomu nemohol zabrániť.

XVI.

1. Prenajímateľ je povinný po dobu účinnosti tejto zmluvy hradiť všetky prípadné poplatky súvisiace alebo vzniknuté v súvislosti s nájomom predmetu zmluvy, alebo vyplývajúce z právneho vzťahu prenajímateľa k predmetu zmluvy, iné ako poplatky uvedené v predchádzajúcich článkoch tejto zmluvy.

XVII.

1. Prenajímateľ dáva týmto nájomcovi na vedomie, že poisťna zmluva na nebytový priestor sa nevzťahuje na veci nájomcu, nachádzajúcich sa na predmete nájmu.

Časť 4.

Doba nájmu.

XVIII.

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu 5 rokov.
2. Pred uplynutím doby, na ktorú je táto zmluva uzatvorená, môže byť jej účinnosť ukončená vzájomnou dohodou vyššie uvedených zmluvných strán, alebo ak nedôjde k dohode prenajímateľa a nájomcu, písomnou výpoveďou. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola podaná výpoveď. Počas tejto výpovednej lehoty je nájomca povinný platiť nájomné v plnej výške.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájomnú zmluvu písomným oznámením nájomcovi, že sa skončila dočasná prebytočnosť časti majetku, ktorý je predmetom nájmu. Výpovedná lehota je tri mesiace a počíta sa od prvého dňa nasledujúceho po doručení výpovede.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájomnú zmluvu z dôvodu, že nájomca nebude rešpektovať zvýšenie nájomného a prevádzkových nákladov podľa časti 3. bodu XIII. odseku 2 a 5.

XIX.

1. Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať kedykoľvek v dobe jej účinnosti, ak prenajímateľ závažným spôsobom porušuje povinnosti z tejto zmluvy pre neho vyplývajúce.
2. V prípade, že predmet zmluvy bol odovzdaný v stave nespôsobilom k dohodnutému užívaniu, alebo sa tak stane neskôr – bez toho aby nájomca porušil svoje povinnosti – nespôsobilým k dohodnutému užívaniu, môže nájomca od tejto zmluvy odstúpiť.

XX.

1. Prenajímateľ môže kedykoľvek túto zmluvu v čase jej účinnosti vypovedať, ak nájomca aj napriek písomnej výzve predmet zmluvy užíva v rozpore so zmluvne dohodnutým účelom podľa časti 2. čl.VII ods.2. Prenajímateľ môže kedykoľvek túto zmluvu v čase jej účinnosti vypovedať aj vtedy, ak nájomca napriek písomnej výzve predmet zmluvy užíva takým spôsobom, že prenájomateli vzniká škoda, hrozí značná škoda, ďalej vtedy ak inak hrubo porušuje ustanovenia tejto zmluvy alebo ak je nájomca dlžný na nájomnom alebo na platiach za prevádzkové náklady a služby dobu dlhšiu ako 30 dní.

XXI.

1. Ak skončí nájom, je nájomca povinný vrátiť predmet zmluvy v stave zodpovedajúcom jeho dohodnutému spôsobu užívania s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu.
2. V prípade, že došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebovaniu predmetu zmluvy, alebo jeho časti, v dôsledku jeho zneužitia, zodpovedá nájomca aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil prístup k predmetu zmluvy.

XXII.

1. Po skončení nájmu nemá nájomca nárok na náhradný byt alebo nebytový priestor, ani na náhradné ubytovanie.

Časť 5.

Záverečné ustanovenie.

XXIII.

1. Táto zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach, ktoré sú identické. Každý účastník obdrží dve vyhotovenia.

XXIV.

1. Akékoľvek zmeny, doplnky alebo dodatky k tejto zmluve môžu byť urobené len v písomnej forme, a to po predchádzajúcom vzájomnom prerokovaní a následnom podpise obidvoch zmluvných strán, čím sa tieto zmeny, doplnky alebo dodatky stávajú nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
2. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré neupravuje táto zmluva sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo, v prípade legislatívnych zmien, zosúladiť obsah tejto zmluvy so zákonom č. 278/1993Z.z. o správe majetku štátu.

XXV.

1. Svojím vlastnoručným podpisom pod touto zmluvou obidve zmluvné strany potvrdzujú, že obsahu zmluvy porozumeli a súhlasia s ním a tento že plne zodpovedá ich slobodnej a vážnej vôli. Ďalej potvrdzujú, že táto zmluva nebola učená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok ani žiadnym iným spôsobom vynútená.
2. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré neupravuje táto zmluva sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
3. Na platnosť tejto zmluvy sa vyžaduje súhlas Ministerstva financií Slovenskej republiky. Deň udelenia súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky je deň platnosti tejto zmluvy.
4. Táto zmluva nadobúda účinnosť deň po jej zverejnení podľa §47a ods. 1 zákona č. 546/2010, ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb.

V Banskej Bystrici dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Ing. Monika Geregová
prednostka KPÚ