

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zák. č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov (ďalej len „Zmluva“)

medzi:

Prenajímateľ:

Obchodné meno: **PALAS – BB, spol. s.r.o.**
IČO: 31 637 957
Sídlo: Janka Kráľa č. 2, 974 01 Banská Bystrica
DIČ: 2020462015
IČ DPH: SK2020462015
Číslo účtu: 2627481302/1100 Tatra Banka
Zastúpená: Ivona Šupínová, konateľka
Registrácia: zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Banskej Bystrici v odd.
Sro, VI. č. 3032/S

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: **Slovenská agentúra pre rozvoj investícií a obchodu (SARIO)**
IČO: 36 070 513
Sídlo: Mlynské nivy 44/b, 821 09 Bratislava
DIČ: 2021595092
IČ DPH: nie je platcom DPH
Číslo účtu: SK97 8180 0000 0070 0024 2052 Štátna pokladnica
Zastúpená: Róbert Šimončíč, generálny riaditeľ

(ďalej len „nájomca“)

(ďalej “prenajímateľ” a “nájomca” spolu ako “zmluvné strany”)

I. PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – **budova súpis. č. 226, orientačné č. 7 v Banskej Bystrici na ulici Janka Kráľa, postavená na parcele č. 3300/1, 3300/2, 3299/1**, zapísaná v katastri nehnuteľností Okresného úradu Banská Bystrica – katastrálny odbor, zapísanej na LV č. 5614 pre Katastrálny úrad Banská Bystrica.
2. Prenajímateľ za nižšie uvedených podmienok prenajíma nájomcovi časť nehnuteľnosti – nebytové priestory: 4 kancelárie, terasa, spoločné priestory (vstupná hala s kuchynkou + WC) v celkovej výmere prenajatej plochy 126,5 m², ďalej priestor slúžiaci ako terasa/balkón o výmere 8 m² a to vo vyššie spomenutej nehnuteľnosti. Nájomca je oprávnený užívať aj prístupovú cestu, bránu do uzavretého areálu ako aj parkovisko s kapacitou 5 vyhradených parkovacích miest, ktoré sa nachádzajú na príľahlom pozemku predmetu nájmu. (ďalej aj len „nebytový priestor“ alebo „predmet nájmu“).
3. Nájomca má právo užívať spoločné priestory a príslušenstvo nachádzajúce sa vo vyššie spomínanej budove a na príľahlom pozemku, a to na administratívne a kancelárske účely súvisiace s jeho činnosťou vykonávanou v súlade s rozhodnutím Ministra hospodárstva SR č. 94/2001 v znení neskorších rozhodnutí, v zmysle zriaďovacej listiny a v súlade s príslušnými právnymi predpismi..

II. DOBA NÁJMU

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to 24 mesiacov (slovom: dvadsaťštyri mesiacov) pričom táto doba začína plynúť od 1.5.2023.
2. Na základe dohody zmluvných strán je možné predĺžiť dobu nájmu o písomne zmluvnými stranami dohodnuté obdobie za podmienok, ktoré budú dohodnuté dodatkom ku tejto zmluve (opcia). Nájomca musí prenajímateľovi písomne oznámiť uplatnenie opcie najneskôr 2 mesiace pred uplynutím doby nájmu, inak toto právo nájomcu zaniká. Nájomca má prednostné právo na predĺženie doby nájmu.

III. NÁJOMNÉ A ÚHRADY SPOJENÉ S NÁJMOM

1. Na základe tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje platiť
 - a) nájomné (čl. IV bod 2. zmluvy),
 - b) úhrady spojené s nájomom (čl. IV bod 3 zmluvy),
 - c) preddavok
2. Nájomné
 - 2.1 Nájomné za predmet nájmu dohodnuté zmluvnými stranami predstavuje sumu 1012 Eur (slovom: jedentisícďvanásť Eur) bez DPH za každý mesiac nájmu.
 - 2.2 Nájomné je splatné nasledovne:

- a) nájomné za prvé dva mesiace od 1.5.2023 do 30.6.2023 tejto zmluvy zaplatí nájomca na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom po podpise tejto Zmluvy.
- b) nájomné sa platí kvartálne a každý ďalší kvartál až do konca nájmu, podľa bodu 2.1. tohto článku zmluvy bude nájomca platiť vždy kvartálne na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom na začiatku prvého mesiaca príslušného kvartálu.

3. Úhrady spojené s nájomom

3.1 Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi aj úhradu spojenú s nájomom. Plneniami spojenými s nájomom sú dodávka tepla, vodné a stočné, elektrická energia, plyn, odvoz komunálneho odpadu a upratovanie spol. priestorov.

3.2 Úhradu za plnenia spojenú s nájomom uhrádza nájomca vo výške podľa bodu 3.3 tohto článku zmluvy na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom na začiatku prvého mesiaca príslušného kvartálu. Úhrada spojená s nájomom za obdobie od 1.5.2023 do 30.6.2023 vo výške 860 EUR (slovom: štyristotridsať Eur) nájomca zaplatí na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom po podpise tejto Zmluvy

3.3 Výška platieb spojená s nájomom je dohodnutá v nasledovnom limite:

Plnenia spojené s nájomom	Mesačná platba (bez DPH)
Plyn záloha (do konca roku 2023)	130,00 €
Elektrická energia záloha	120,00 €
Odvoz komunálneho odpadu	20,00 €
Upratovanie spol. priestorov	10,00 €
Vodné, stočné	15,00 €
Parkovné (3PM + 2PM grátis)	135,00 €
Spolu:	430,00 €

3.4 Zmluvné strany sa dohodli, že prípadný nedoplatok za služby spojené s nájomom, ktorý bude vyplývať z reálne spotrebovaných plnení spojených s nájomom nebytového priestoru, sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi na základe ročného zúčtovania jednotlivých platieb vykonaného jednotlivými dodávateľmi energií, resp. plnení spojených s nájomom, a to do 10 dní odo dňa, kedy prenajímateľ toto zúčtovanie predloží nájomcovi, pričom v zúčtovaní zohľadní aj prípadné úľavy zo strany štátu. Porušenie povinnosti zakladá nárok prenajímateľa na odstúpenie od tejto zmluvy. Táto povinnosť nájomcu trvá aj po ukončení zmluvného vzťahu za predpokladu, že k prekročeniu limitu výšky dohodnutých platieb došlo v období užívania nebytového priestoru nájomcom.

3.5 Ak dôjde k preukázateľnému zvýšeniu platieb dohodnutých v bode 3.3 tohto článku zmluvy zo strany dodávateľa toho-ktorého plnenia poskytovaného s užívaním nebytového priestoru nad limit uvedený v bode 3.3 tohto článku zmluvy, predloží Prenajímateľ Nájomcovi nový návrh výšky týchto platieb, ktorý bude vychádzať z aktuálnej výšky nákladov Prenajímateľa na poskytovanie týchto služieb. Zmena výšky Úhrad spojených s nájomom bude upravená formou dodatku k tejto zmluve.

4. Preddavok

- 4.1 Nájomca okrem nájomného zloží (odovzdá) prenajímateľovi na účet Prenajímateľa bankovým prevodom uvedený v záhlaví zmluvy do 3 dní od podpisu tejto zmluvy preddavok vo výške jednemesačného nájomného a energií (ďalej len „Preddavok“) vo výške 1442,00 €.
- 4.2 Preddavok je určený na úhradu základného nájomného za posledný mesiac nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že Preddavok bude alternatívne v celej svojej výške slúžiť na zabezpečenie všetkých peňažných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi.
5. Nájomné a úhrady spojené s nájmom sa považujú za zaplatené dňom pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
6. Nájomné sa môže každoročne pravidelne zvyšovať o % miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
7. V prípade, že sa nájomca oneskorí s úhradou nájomného, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,1% z neuhradenej sumy za každý deň omeškania vrátane dňa úhrady. Úroky z omeškania sú splatné do siedmich dní odo dňa doručenia výzvy na ich zaplatenie spôsobom určeným vo výzve.

IV.

PLATOBNÉ PODMIENKY

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Nájomné podľa bodu 2. tohto článku a Úhrady spojené s nájmom kvartálne, na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy bankovým prevodom na základe faktúry, ktorú vystaví Prenajímateľ. Faktúra bude vystavená do 14. dňa kalendárneho mesiaca kvartálu, za ktorý sa Nájomné a Úhrady spojené s nájmom platí a je splatná do 30 dní od jej riadneho doručenia Nájomcovi. Faktúra vystavená Prenajímateľom musí obsahovať všetky náležitosti daňového dokladu v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. Za správne vyčíslenie výšky DPH a za správne vyhotovenie a doručenie faktúry zodpovedá v plnom rozsahu Prenajímateľ. Prenajímateľ má právo písomne oznámiť kedykoľvek nájomcovi zmenu čísla účtu. Dňom oznámenia zmeny je nájomca povinný poukazovať nájomné a úhradu za služby spojené s užívaním nebytového priestoru podľa tejto zmluvy na účet, ktorý mu prenajímateľ oznámil.

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 prenajatých priestorov a vykonať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s účelom a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve, a to

počas obvyklých pracovných hodín Nájomcu v pracovné dni a v prítomnosti Nájomcu, resp. ním určenej osoby a to na základe výzvy doručenej Nájomcovi najmenej dva (2) pracovné dni vopred.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený domáhať sa náhrady škody.
4. 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
5. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby všetkých opráv (ďalších potrebných zásahov), vrátane tých, ktoré podľa tejto zmluvy zabezpečuje prenajímateľ a vykonať alebo umožniť vykonanie týchto opráv alebo zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti.
6. Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v nebytovom priestore a na jeho zariadení súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 165,- Eur, (napr. výmena žiaroviek, oprava zásuviek, vypínačov, vodovodných batérií či tesnenia). Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby predmetu nájmu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcov na svoje náklady a požadovať od nich náhradu týchto nákladov.
7. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v nebytovom priestore sám alebo tí, ktorí s ním nebytový priestor užívajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu. Nájomca tiež zodpovedá za konanie osôb, ktoré s ním byt obývajú alebo ho iným spôsobom užívajú.
8. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,
9. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu (alebo do užívania z akéhokoľvek titulu a akýmkoľvek spôsobom).
10. Nájomca sa zaväzuje zodpovedať v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
11. Nájomca sa zaväzuje plniť všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických a protipožiarnych predpisov.
12. Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu v prenajatých a v príslušných priestoroch.
13. Nájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom:
 - a) vypratať predmet nájmu - odstrániť z predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok nájomcu,
 - b) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na predmete nájmu spôsobené nájomcom alebo vyprataním majetku nájomcu a to tak, aby predmet nájmu v deň

skončenia nájmu zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcu, ak sa prenajímateľ a nájomca písomne nedohodnú inak.

14. Vrátenie predmetu nájmu sa považuje za riadne vykonané iba v tom prípade, ak nájomca vráti všetky kľúče a bezpečnostné predmety (napríklad DEK) od predmetu nájmu; inak je prenajímateľ oprávnený vymeniť všetky zámky na účet nájomcu.
15. V prípade, ak nájomca nesplní včas svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z bodov 13 a 14 tohto článku, zaväzuje sa nahradiť prenajímateľovi vynaložené náklady na vypratanie, vykonanie opráv a uvedenie predmetu nájmu do stavu v akom bol ku dňu odovzdania nájomcom a prenajímateľ má právo (nie povinnosť) vypratať predmet nájmu, vykonať opravy a uviesť predmet nájmu do takého stavu, v akom bol ku dňu odovzdania nájomcom (s prihliadnutím na bežné opotrebovanie).
16. Prevzatie a odovzdanie nebytového priestoru pri začatí nájmu a pri skončení nájmu, sa uskutoční na základe preberacieho protokolu o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru, ktorý bude obsahovať opis príslušenstva, stavu nebytového priestoru vrátane stavu meračov energií. Preberací protokol potvrdia podpisom obidve zmluvné strany. Preberací protokol je neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy.

VI. SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom skončí uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý.
2. Nájom sa môže skončiť písomnou dohodou Zmluvných strán i pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
3. Nájom sa skončí aj:
 - a) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán za podmienok uvedených v zákone č. 116/1990 Z. z.
 - b) zánikom predmetu nájmu
 - c) zánikom nájomcu, ak je právnickou osobou.
4. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu, ak:
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom,
 - c) nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas,
 - d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - e) užívanie nebytového priestoru je viazané na užívanie bytu a nájomcovi bola uložená povinnosť byť vypratať,
 - f) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,

- g) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
- 5. Nájomca môže písomne vypovedať túto nájomnú zmluvu, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal,
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Z. z..
- 6. Výpovedná lehota je dvojmesačná. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 7. Ak nájomca napriek písomnému upozorneniu opakovane porušuje povinnosti, ktorých porušenie by inak zakladalo právo prenajímateľa ukončiť nájomný pomer výpoveďou, je prenajímateľ od zmluvy oprávnený odstúpiť.
- 8. Účinnosť odstúpenia od zmluvy je daná dňom doručenia písomného odstúpenia nájomcovi; prenajímateľ je v písomnom odstúpení oprávnený určiť deň vypratania predmetu nájmu aj na neskorší deň ako je deň účinnosti odstúpenia. Zmluvné strany nie sú povinné si z dôvodu takéhoto odstúpenia vrátiť dovtedy poskytnuté plnenia, pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak.

VII.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnia v Centrálnom registri zmlúv. Táto Zmluva vrátane jej príloh je povinne zverejňovanou zmluvou 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. Zmluva je vyhotovená v slovenskom jazyku v troch exemplároch, z toho je jeden pre prenajímateľa a dve pre nájomcu.
- 2. Právne vzťahy medzi nájomcom a prenajímateľom vyplývajúce zo Zmluvy sa riadia zákonom č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov a príslušnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- 3. Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať výlučne formou písomných a očíslovaných dodatkov odkazujúcich na túto Zmluvu podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.
- 4. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné a/alebo neúčinné, takáto neplatnosť a/alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť a/alebo neúčinnosť ďalších ustanovení Zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia), alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením.
- 5. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou vzájomnej dohody.

6. Zmluvné strany prehlasujú, že sú plne spôsobilé na uzavretie tejto zmluvy. Pred podpisom tejto zmluvy si ju prečítali, obsahu porozumeli a plne s ním súhlasia. Na znak svojej vôle byť viazaní touto zmluvou ju vlastnoručne podpisujú.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že ich prejavy vôle byť viazaní touto zmluvou sú slobodné, jasné, určité a zrozumiteľné. Zmluvná voľnosť oboch zmluvných strán nie je ničím obmedzená a zmluvu nepodpisujú v tiesni, v omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok

V Banskej Bystrici, dňa

V Bratislave, dňa

Prenajímateľ

Nájomca

Prílohy:

Príloha č. 1 Preberací protokol