

Zmluva o nájme nebytových priestorov
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov a súvisiacich právnych predpisov
(ďalej len „zmluva“)

Prenajíateľ:

S-BAUTECH s.r.o.

So sídlom: Benkova 13, Nitra 949 01

Zapísaná v OR OS Nitra, oddiel: Sro, vložka č. 35302/N

IČO: 47 444 495

DIČ: 2023878615

IČ DPH: SK 2023878615

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.

IBAN: SK82 5600 0000 0025 6447 2002

V zastúpení: Ing. Marián Sahul, konateľ spoločnosti

Ing. Gabriela Sahulová, konateľ spoločnosti

Ing. Juraj Sahul, konateľ spoločnosti

e-mail: s-bautech@sbautech.sk

(ďalej len „prenajíateľ“)

Nájomca:

Ústredný kontrolný a skúšobný ústav poľnohospodársky v Bratislave

so sídlom: Matúškova 21, 833 16 Bratislava

IČO: 00 156 582

DIČ: 2021023026

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

IBAN: SK86 8180 0000 0070 0007 7253

V zastúpení: Ing. Štefánia Buschbacher, generálna riaditeľka ÚKSÚP

e-mail: uksup@uksup.sk

(ďalej len „nájomca“ a spolu s prenajíateľom ďalej len „zmluvné strany“ a jednotlivito len „zmluvná strana“)

Článok I.

Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa na Levickej ulici č. 7 v Nitre, k.ú. Chrenová, obec Nitra, okres Nitra, zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom v Nitre, katastrálny odbor, na LV č. 2887 a to:
 - a) pozemok registra „C“ s parcelným číslom 2298, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 559 m²;
 - b) stavba: administratívna budova so súpisným číslom 253 na pozemku parcelné číslo 2298 (ďalej len „administratívna budova“) (ďalej spolu len „nehnuteľnosť“).
2. Prenajíateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do nájmu za podmienok dohodnutých v tejto zmluve:
 - a) kancelárie o výmere 52 m², nachádzajúce sa v administratívnej budove, 1.NP
 - b) spoločné priestory 3 m²
 - c) nekryté parkovisko – 5 parkovacích miest nachádzajúcich sa pred administratívnou budovou, (ďalej spolu ako „predmet nájmu“)
3. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu s nasledovným zariadením: klimatizácia.
4. S právom užívať predmet nájmu je spojené právo nájomcu užívať spoločné priestory administratívnej budovy (t. j. nevyhnutné priestory a príslušenstvo administratívnej budovy). Spoločné priestory je nájomca oprávnený užívať na rovnaký účel ako predmet nájmu a môžu slúžiť dohodnutému účelu nájmu.
5. Nájomca vyhlasuje, že mu je známy súčasný stav predmetu nájmu, v takomto stave ho preberá a zároveň sa zaväzuje riadne uhrádzať nájomné, náklady spojené s nájmom podľa článku VI. zmluvy.

Článok II. Účel nájmu

1. Účel využitia a užívania predmetu nájmu v zmysle predmetov činnosti nájomcu, ktoré má zapísané v Zriaďovacej listine.
2. Pri zmene účelu nájmu sa vyžaduje predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude užívať predmet nájmu v maximálnom počte 8 osôb. V prípade, ak dôjde k zvýšeniu uvedeného počtu osôb, ktoré využívajú predmet nájmu, je nájomca bezodkladne o tejto skutočnosti povinný písomne informovať prenajímateľa.

Článok III. Odovzdanie predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu bude odovzdaný nájomcovi dňa 01.07.2023.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že si spíšu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu odovzdávací protokol, ktorý bude podpísaný oboma zmluvnými stranami.

Článok IV. Doba trvania nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, do 30.06.2024 (ďalej len „doba nájmu“), pričom nájom sa začína dňom odovzdania predmetu nájmu nájomcovi podľa čl. III. zmluvy.
2. Nájom sa uzatvára s možnosťou predĺženia doby nájmu o ďalší kalendárny rok. Nájomca sa zaväzuje najneskôr 6 mesiacov pred dňom ukončenia nájomného vzťahu uvedeného v bode 1. tohto článku zmluvy, písomne informovať prenajímateľa o záujme pokračovať alebo o záujme ukončiť túto zmluvu ku dňu uplynutia doby nájmu. V prípade ak nájomca písomne neoznámí vyššie uvedené, má sa za to, že nájomný vzťah sa predĺžuje o ďalší kalendárny rok.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že pre ukončenie resp. pokračovanie nájomného vzťahu v ďalších kalendárnych rokoch platí uvedené v bode 2. tohto článku zmluvy.

Článok V. Rozsah užívania, práva a povinnosti zmluvných strán

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný protokolárne odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie. Odovzdávací protokol je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a stanovuje deň začatia skutočného užívania predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať plnenie zmluvy o nájme nájomcom a vyžadovať jej dodržiavanie počas celej doby trvania nájmu, ako aj kontrolovať stav predmetu nájmu. O termíne uskutočnenia kontroly je prenajímateľ povinný informovať nájomcu vždy vopred, a to na základe písomného oznámenia. Kontrolu je možné vykonať iba za prítomnosti nájomcu resp. ním poverenej osoby. V prípade, ak nájomca opakovane neposkytne súčinnosť pri kontrole, je prenajímateľ oprávnený vykonať kontrolu aj bez jeho prítomnosti, o čom bude prenajímateľom vopred oboznámený.
3. V prípade nahlásenia škody, resp. poistnej udalosti nájomcom, prenajímateľ podnikne nevyhnutné kroky na odstránenie prekážok v prevádzkovaní predmetu nájmu na dohodnutý účel.
4. Prenajímateľ prehlasuje, že administratívnu budovu, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, má riadne poistenú na príslušné poistné riziká.
5. V prípade mimoriadnej živeľnej udalosti resp. požiaru, v záujme ochrany majetku zmluvných strán, má prenajímateľ právo vstúpiť do predmetu nájmu aj bez prítomnosti nájomcu.
6. Náklady na revízie administratívnej budovy je povinný zabezpečovať prenajímateľ.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi vstup do predmetu nájmu časovo neobmedzene, počas celej doby trvania zmluvy.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a za účelom dohodnutým v tejto zmluve.
2. Nájomca je oprávnený na adrese nehnuteľnosti zriadiť sídlo svojej obchodnej spoločnosti s písomným súhlasom prenajímateľa.
3. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi prístup do predmetu nájmu za účelom jeho kontroly v súlade s príslušnými ustanoveniami tejto zmluvy.
4. Nájomca je povinný bezodkladne písomne informovať prenajímateľa o škode, príp. poistnej udalosti. V prípade nesplnenia tejto povinnosti zodpovedá za vzniknuté škody v celom rozsahu nájomca.
5. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa. Bez súhlasu prenajímateľa nesmie umožniť jeho užívanie alebo prevádzkovanie 3. osobe na základe zmluvy o združení, prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní.
6. Nájomca (resp. jeho zamestnanci, obchodní partneri) sa zaväzujú zdržať sa akýchkoľvek konaní, ktoré by rušili výkon ostatných užívacích a nájomných práv týkajúcich sa nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu. Akékoľvek zasahovanie do týchto ostatných nájomných a užívacích práv je dôvodom na uplatnenie si zmluvnej pokuty zo strany prenajímateľa.
7. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy, pri ktorých náklady na jednu opravu nepresiahnu 30,- EUR bez DPH. Náklady na drobné opravy, pri ktorých náklady na jednu opravu presiahnu uvedenú hranicu je povinný hradiť prenajímateľ. Nájomca je takisto povinný uhradiť náklady vzniknuté neprimeraným užívaním predmetu nájmu nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v predmete nájmu v celom rozsahu sám.
8. Nájomca môže vykonať stavebné úpravy a iné úpravy predmetu nájmu na vlastné náklady len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a pri dodržaní podmienok stanovených v stavebných predpisoch. Stavebné úpravy vykonané a uhradené nájomcom na základe písomného súhlasu prenajímateľa budú majetkom nájomcu, ktorý si ich bude evidovať a odpisovať vo svojej účtovnej evidencii. Žiadne náklady vynaložené nájomcom v súvislosti s vykonaním stavebných úprav predmetu nájmu (ako technické zhodnotenie prenajatej nehnuteľnosti) nezvýšia účtovnú hodnotu priestorov vo vzťahu k prenajímateľovi. Nájomca nemá nárok na úhradu akýchkoľvek ním vykonaných úprav od prenajímateľa pri skončení nájmu. Prenajímateľ je oprávnený požadovať v prípade ukončenia zmluvy, aby priestory boli uvedeného do pôvodného stavu alebo požadovať, aby časť alebo všetky stavebné úpravy boli zachované.
9. Nájomca je povinný po skončení nájmu protokolárne odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi najneskôr v posledný deň nájmu, a to v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na osobitné písomné dohody ako i s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
10. Nájomca nesmie spoločné priestory mimo predmetu nájmu používať na predajné, výstavné alebo skladovacie účely. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré by v dôsledku toho mohli vzniknúť.
11. Nájomca nie je oprávnený mať v predmete nájmu žiadne zviera bez písomného súhlasu prenajímateľa.
12. Nájomca má právo umiestniť v nehnuteľnosti označenie obchodnej spoločnosti, reklamu len s písomným súhlasom prenajímateľa.
13. Nájomca zodpovedá za škody na zdraví, živote a majetku osôb, ktoré sa s jeho vedomím zdržujú v predmete nájmu alebo v súvislosti s jeho činnosťou v celom rozsahu.
14. Nájomca je povinný v prípade prevádzkovania rôznych elektrických a technických zariadení v predmete nájmu, mať na svoje meno platné revízie, pričom obsluha musí byť odborne zaškolená.
15. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny svojich údajov.
16. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ si ponechá rezervný kľúč od predmetu nájmu v zapečatenej obálke v rámci ochrany nehnuteľnosti ako celku (pre prípad havárie resp. požiaru). O jeho prípadnom použití bude prenajímateľ informovať nájomcu.
17. V nehnuteľnosti je zakázané fajčiť, s výnimkou vyhradeného miesta, ktoré určí prenajímateľ.
18. Nájomca zabezpečuje bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v zmysle zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
19. Nájomca na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť vlastných technických zariadení, za dodržiavanie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci svojich zamestnancov ako aj za dodržiavanie opatrení prijatých prenajímateľom na zaistenie ochrany pred požiarom v predmete nájmu, v súlade so znením zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie v predmete nájmu.
20. Nájomca bol oboznámený s predpismi riešiacimi evakuáciu osôb v budove (požiarne evakuačný plán) a so spôsobom ohlásenia požiaru (požiarne poplachové smernice).

21. Nájomca prehlasuje, že poistil svoj majetok vnesený do predmetu nájmu proti všetkým bežným rizikám, hlavne proti krádeži, poškodeniu a zničeniu vecí. V opačnom prípade za vzniknuté škody v celom rozsahu, ktoré by z titulu nepoistenia neboli kryté, zodpovedá nájomca sám a prenajímateľ nie je povinný nájomcovi vzniknuté škody nahradiť.
22. Nájomca má právo a zároveň aj povinnosť umiestniť bežný odpad charakteru domového odpadu do kontajnerov určených na tento účel. Nebezpečný odpad je povinný likvidovať na vlastné náklady v zmysle platnej právnej legislatívy. O tejto likvidácii je v prípade potreby povinný predložiť príslušné doklady, za ktorých vedenie a evidenciu plne zodpovedá.

Článok VI.

Výška nájomného, jeho splatnosť a spôsob platenia

1. Nájomné a prevádzkové náklady bolo zmluvnými stranami dohodnuté vo výške 696,25 Eur bez DPH /mesiac (Upravená CP o zmenu počtu osôb v predmete nájmu), bližšie špecifikované v cenovej ponuke (príloha č. 2 tejto zmluvy). K nájomnému bude pripočítaná DPH v zmysle platných právnych predpisov. Nájomné je splatné vždy 15. deň daného kalendárneho mesiaca. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude zaplatené včas, ak bude v posledný deň splatnosti pripísané na účet prenajímateľa.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prevádzkové náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu, spoločných častí administratívnej budovy. Prevádzkové náklady sa zaväzuje nájomca uhrádzať vo výške 300,00 Eur bez DPH/mesačne na základe splátkového kalendáru pre daný kalendárny rok, vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. K prevádzkovým nákladom bude pripočítaná DPH v zmysle platných právnych predpisov.
3. Pod prevádzkovými nákladmi sa na účely zmluvy o nájme rozumejú všetky náklady, ktoré sú spojené s prevádzkou, údržbou a správou predmetu nájmu tzn. vrátane služieb spojených s nájmom, s výnimkou elektrickej energie. Prevádzkovými nákladmi sa rozumejú najmä:
 - a) vodné, stočné, zrážková voda,
 - b) náklady na vykurovanie predmetu nájmu, ohrev teplej vody,
 - c) upratovanie a osvetlenie spoločných priestorov, sociálnych zariadení,
 - d) udržiavanie a upratovanie okolia budovy, parkoviska,
 - e) správna réžia.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať elektrickú energiu podľa skutočnej spotreby. Mesačnú úhradu za elektrickú energiu platí nájomca na základe vystavenej faktúry prenajímateľa.
5. V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného, platieb súvisiacich s nájmom je prenajímateľ oprávnený uplatniť si úrok z omeškania vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo upraviť splátkový kalendár o ročnú mieru inflácie alebo ak dôjde k zmene cien vstupných energií alebo služieb od jednotlivých dodávateľov. Nájomca je povinný úpravu na základe týchto skutočností akceptovať, ak úprava bude zodpovedať úprave ceny vstupných energií, služieb a/alebo miery inflácie.
7. Zmluvné strany si dohodli zábezpeku vo výške 764,- Eur bez DPH (slovom: sedemstošesťdesiatštyri eur), ktorá bola zaplatená nájomcom v zmysle Zmluvy o prevzatí dlhu uzatvorenej medzi zmluvnými stranami a Ing. Marián Sahul STAVEKO dňa/rok 27.03.2020, ktorá tvorí prílohu č. 4 tejto zmluvy. V prípade akéhokoľvek splatného nároku prenajímateľa vyplývajúceho z tejto zmluvy ku dňu skončenia nájmu, bude prenajímateľ oprávnený uspokojiť si svoju pohľadávku celkom alebo čiastočne zo zloženej zábezpeky. Zábezpeku vo zvyšnej časti je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi do 10 dní od skončenia nájomného vzťahu. Nájomca týmto udeľuje prenajímateľovi súhlas na započítanie nároku nájomcu na vrátenie zábezpeky proti nároku prenajímateľa na náhradu škody, zmluvných pokút a tiež na nedoplatku na nájomnom a nedoplatku na úhradách za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu.
8. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnej zmene výšky nájomného. Prenajímateľ je oprávnený po uplynutí celého kalendárneho roka trvania nájmu každoročne k 01.01. zvýšiť dohodnuté nájomné o hodnotu ročnej miery inflácie oficiálne vyhlásenej Štatistickým úradom v Slovenskej republike za uplynulý kalendárny rok. Toto zvýšenie je prenajímateľ povinný podložiť relevantným podkladom, pričom bez oznámenia a preukázania inflácie nie je oprávnený požadovať zvýšené nájomné. Pokiaľ bude inflácia oznámená až v priebehu kalendárneho roka, nájomca najneskôr v rámci platby najbližšieho nájomného po oznámení inflácie doplatí čiastku zodpovedajúcu rozdielu medzi skutočne zaplatenou čiastkou a čiastkou, ktorá zodpovedá v novom kalendárnom roku platnému nájomnému po zohľadnení miery inflácie, avšak až po doručení nového splátkového kalendára. Pri úprave nájomného v zmysle tohto bodu bude prenajímateľ vychádzať z nájomného fakturovaného za posledný kalendárny mesiac

predchádzajúceho kalendárneho roka. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že pri každej úprave výšky nájomného podľa tohto bodu bude zmluvnými stranami uzavretý aj písomný dodatok, ktorý potvrdí zmenu výšky nájomného v zmysle miery inflácie, pričom nájomca je povinný tento dodatok podpísať.

Článok VII. Skončenie nájomného vzťahu

1. Nájomný vzťah skončí:
 - uplynutím doby, na ktorú bola zmluva uzatvorená,
 - dohodou zmluvných strán,
 - výpoveďou.
2. Zmluvné strany majú právo túto zmluvu vypovedať z dôvodov uvedených § 9 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
3. Výpovedná lehota bude 3 mesiace, ak ďalej nebude stanovené inak, a začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Až do uplynutia výpovednej lehoty budú zmluvné strany povinné plniť si svoje povinnosti vyplývajúce z predmetnej zmluvy a zo zákona; predovšetkým bude prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu a nájomca bude povinný platiť nájomné, prevádzkové náklady a elektrickú energiu, spojené s nájmom bez ohľadu na to, či predmet nájmu bude skutočne užívať alebo nie. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí obsahovať podpis štatutárneho orgánu zmluvnej strany, ktorá výpoveď dáva, inak je neplatná.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený vypovedať zmluvu s 1 mesačnou výpovednou lehotou, ak:
 - nájomca o viac ako jeden mesiac napriek písomnej výzve prenajímateľa mešká s platením nájomného alebo platieb, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - ak bol na majetok nájomcu vyhlásený konkurz alebo ak bol podaný návrh na vyhlásenie konkurzu,
 - ak je nájomca v likvidácii,
 - ak sa začal vyhotovovať reštrukturalizačný posudok na nájomcu.
5. V prípade ukončenia zmluvného vzťahu akýmkoľvek spôsobom je nájomca povinný vypratať predmet nájmu najneskôr v deň skončenia nájmu. V opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený vypratať hnutelné veci z predmetu nájmu do náhradného priestoru s uplatnením záložného práva v zmysle § 672 Občianskeho zákonníka. Náklady sťahovania a úložného bude znášať nájomca. Ak si nájomca po uplynutí 1-mesačnej úložnej lehoty neprevezme hnutelné veci, prenajímateľ má právo tieto hnutelné veci zlikvidovať bez náhrady pre nájomcu. Nájomca dáva k uvedenému výslovný súhlas podpísaním tejto zmluvy.

Článok VIII. Zmluvné pokuty

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania prenajímateľa s odovzdaním predmetu nájmu v zmysle čl. III. bod 1. zmluvy, bude nájomca oprávnený požadovať od prenajímateľa zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,5 % z ceny mesačného nájomného za každý deň omeškania s odovzdaním predmetu nájmu.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s odovzdaním predmetu nájmu ku dňu skončenia nájomného vzťahu bude prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 5 % z ceny mesačného nájomného za každý deň omeškania s odovzdaním predmetu nájmu.
3. Za neplnenie resp. porušenie povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy si prenajímateľ vyhradzuje právo uložiť nájomcovi zmluvnú pokutu 50,00 EUR za každé jednotlivé zmluvné porušenie.
4. Prenajímateľ je oprávnený v prípade, že nájomca opakovane porušuje zmluvný záväzok, za ktorý mu už bola uložená zmluvná pokuta, opätovne uložiť nájomcovi za takéto porušenie zmluvného záväzku zmluvnú pokutu. Nájomca sa zaplatením zmluvnej pokuty nezbaňuje povinnosti napraviť stav, za ktorý mu bola zmluvná pokuta uložená.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak nájomca ukončí nájomný vzťah skôr ako je uvedené v čl. IV. bod 1. tejto zmluvy s výnimkou čl. VII. bod 1. tejto zmluvy, je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške zábezpeky bližšie špecifikovanej v článku VI. bod 7. tejto zmluvy.

6. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu prenajímateľovi najneskôr do štrnástich (14) dní potom, čo mu bude doručená výzva prenajímateľa na jej úhradu. V prípade, ak nedôjde k úhrade zmluvnej pokuty na strane nájomcu, je prenajímateľ oprávnený pri skončení nájomného vzťahu započítať uplatnené zmluvné pokuty zo zábezpeky v zmysle čl. VI. bod 7. tejto zmluvy.

Článok IX.

Náhrada škody

1. Nájomca je povinný nahradiť škodu, ktorú spôsobí sám alebo osoby, ktoré predmet nájmu užívajú, porušením povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy a všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorú spôsobili osoby, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v predmete nájmu. Nájomca nezodpovedá za škodu, ktorú spôsobili na predmete nájmu osoby konajúce so súhlasom alebo na pokyn prenajímateľa.
2. Prenajímateľ má popri zmluvnej pokute nárok na náhradu škody v celom rozsahu, vrátane škody prevyšujúcej výšku zmluvnej pokuty v prípade, ak nájomca poruší povinnosť, ktorá je zabezpečená zmluvnou pokutou, a v dôsledku ktorej vznikne prenajímateľovi škoda.
3. Ak v dôsledku porušenia práv a povinností uvedených v tejto zmluve jednou zo zmluvných strán dôjde ku vzniku škody, zmluvné strany sa zaväzujú spísať o tom zápisnicu bez zbytočného odkladu. Zápisnica bude obsahovať opis udalosti a porušenia zmluvnej povinnosti zmluvnej strany, ktorá so vznikom škody príčinne súvisí a vyjadrenie zmluvnej strany, ktorá vznik škody spôsobila. Súčasťou zápisnice bude aj vyčíslenie vzniknutej škody, ak je možné jej výšku vyčísliť bez zbytočného odkladu. Zmluvné strany sa taktiež zaväzujú v zápisnici dohodnúť spôsob náhrady škody. V prípade, že výšku škody nemožno vyčísliť už v zápisnici, je možné výšku škody a spôsob jej náhrady dohodnúť v samostatnej dohode o náhrade škody. Ak k uzatvoreniu dohody o náhrade škody nedôjde, je zmluvná strana, ktorej vznikla škoda, oprávnená uplatniť svoj nárok v zmysle platných právnych predpisov Slovenskej republiky.

Článok X.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.
2. Zánikom zmluvy nezanikajú tie ustanovenia zmluvy, ktoré majú podľa ich povahy trvať aj po zániku zmluvy.
3. Akékoľvek zmeny a doplnenia k tejto zmluve je možné uskutočniť len vzájomnou dohodou zmluvných strán formou očíslovaných písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami, ktoré budú tvoriť neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
4. Ak sú alebo sa stanú jednotlivé ustanovenia zmluvy neplatné, nevykonateľné a/alebo neúčinné, nemá to za následok neplatnosť, nevykonateľnosť a/alebo neúčinnosť celej zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú, že v takom prípade nahradia neplatné, nevykonateľné a/alebo neúčinné ustanovenia takými platnými, vykonateľnými a účinnými ustanoveniami, ktoré budú čo najviac zodpovedať (hospodárskemu) účelu a cieľu nahrádzaných ustanovení.
5. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami zákonom č. 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a podporne súvisiacimi právnymi predpismi.
6. Osobné údaje chránené podľa zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov v platnom znení a údajov o predmete nájmu, ktoré nie sú verejne prístupné, môžu byť spracované a použité pre splnenie tejto zmluvy, inak sú utajené.
7. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa rozumie doručenie písomností doporučené poštou s doručenkou, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strane. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať alebo, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať alebo, v ktorý márne uplynie najmenej desaťdňová úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, doručovanej poštou zmluvnej strane, alebo v ktorý je na zásielke doručovanej poštou zmluvnej strane, preukázateľne zamestnancom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy zmluvných strán uvedené pri identifikačných údajov zmluvných strán v úvode tejto zmluvy, ibaže odosielajúcej zmluvnej strane adresát písomnosti oznámil novú adresu trvalého pobytu, sídla, prípadne inú adresu určenú na doručovanie písomností; v takomto

prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená zmluvnej strane pred odosielaním písomností.

Doručením sa rozumie aj elektronická komunikácia. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek písomnosť doručovaná v súvislosti s touto zmluvou, sa považuje za doručенú druhej zmluvnej strane v prípade doručovania prostredníctvom elektronickej pošty (e-mail) dňom jej odoslania, ak sa nepreukáže opak. Zmluvné strany si určili pre elektronickú komunikáciu e-mail určený v záhlaví tejto zmluvy.

8. Zmluvné strany sa zaväzujú zachovávať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach, údajoch a informáciách, o ktorých sa dozvedeli pri plnení tejto zmluvy alebo v súvislosti s plnením tejto zmluvy a o všetkých dokumentoch, ktoré im boli poskytnuté v rámci plnenia tejto zmluvy, zaväzujú sa, že ich neoprávnené neoznámia alebo nesprístupnia inej osobe a nevyužijú pre seba alebo pre iného. Tento záväzok trvá počas platnosti tejto zmluvy a aj po jej skončení, a to až do doby, kedy sa tieto skutočnosti stanú všeobecne známymi za predpokladu, že sa tak nestane porušením povinnosti mlčanlivosti. Za porušenie povinnosti mlčanlivosti sa nepovažuje, ak je zmluvná strana povinná informáciu oznámiť na základe zákonom stanovenej povinnosti.
9. Neoddeliteľnými prílohami tejto zmluvy sú:
Príloha č.1 – Odovzdávací protokol a STAV MERADIEL
Príloha č.2 – Cenová ponuka zo máj 2023
Príloha č. 3 – Splátkový kalendár
Príloha č. 4 – Zmluva o prevzatí dlhu
10. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, prejav ich vôle je dostatočne určitý a zrozumiteľný. Zmluvné strany prehlasujú, že sú oprávnené s predmetom nájmu podľa tejto zmluvy nakladať. Keďže s obsahom tejto zmluvy sa oboznámili, jej obsah je v plnom súlade s ich prejavenu vôľou, túto na znak súhlasu s jej obsahom vlastnoručne podpísali.
11. Táto zmluva sa vyhotovuje v 3 rovnopisoch, z ktorých 2 vyhotovenia obdrží nájomca a jedno prenajímateľ.

V Nitre, dňa 07. 06. 2023

V Bratislave, dňa 14. 6. 2023

Prenajímateľ: _____

Nájomca: _____

.....
S-BAU IECH s.r.o.
Ing. Marián Sahul
konateľ spoločnosti

IC D.
sbaur

S-BAU IECH s.r.o.
01 Nitra
278615

.....
Ústredný kontrolný a skúšobný ústav
poľnohospodársky v Bratislave
Ing. Štefánia Buschbacher
generálna riaditeľka

.....
S-BAU IECH s.r.o.
Ing. Gabriela Sahulová
konateľ spoločnosti

S-BAUTECH s.r.o
Benkova 13, 949 11 Nitra
IČO: 474 44 495, DIČ: 2023878915, IČ DPH: SK2023878615
sbautech@sbautech.sk

Budúci prenajímateľ: S-BAUTECH s.r.o., IČO: 47 444 495

Budúci nájomca: Ústredný kontrolný a skúšobný ústav poľnohospodársky v Bratislave,
IČO: 00 156 582

CENOVÁ PONUKA Administratívna budova, Levická č.7, 949 01 Nitra

✓ kancelária /52m ² / + 1park.miesto	75,00 Eur/m ² ročne	325,00 Eur/mesačne
✓ spoločné priestory - chodba+vstup /3m ² /	45,00 Eur/m ² ročne	11,25 Eur/mesačne
✓ parkovacie miesto navyše – vyhradené 4x	15,00 Eur/miesto/mesačne	60,00 Eur/mesačne
✓ služby / vykurovanie priestorov, ohrev vody, upratovanie a udržiavanie - okolia, parkoviska a spoloč.priestorov, osvetlenie spoloč.priestorov, sociál.zariadení parkoviska, smetné - komunálny odpad a papier, vodné-stočné, správna réžia/		300,00 Eur/mesačne
<hr/>		
Základ DPH	-	696,25 Eur
DPH 20%	-	139,25 Eur
Celková suma s DPH	-	835,50 Eur/mesačne

V prípade vyhradeného parkovacieho miesta navyše je cena 15,--Eur/mesiac.

V Nitre, dňa: máj 2023

S-BAUTECH s.r.o., s miestom podnikania: Benkova 13, 949 01 Nitra, zapísaný v OR OS Nitra, v.l.číslo35302/N, Oddiel: Sro, IČO: 47 444 495, DIČ: 2023878615, IČ DPH: SK2023878615, e-mail: sbautech@sbautech.sk, tel. /+421/ 0903 614 057, 0903 736 095
Prima banka Slovensko č.ú.: 2564472002/5600, IBAN: SK82 5600 0000 0025 6447 2002, BIC/SWIFT: KOMASK2X

07. 06. 2023

IČO

sbautech@sbautech.sk
-01-

Zmluva o prevzatí dlhu
uzatvorená v súlade s ust. § 531 Občianskeho zákonníka a nasl.
(ďalej len „zmluva“)

Pôvodný dlžník:

Ing. Marián Sahul STAVEKO

Miesto podnikania: Benkova 13, 949 11 Nitra

IČO: 14410923 DIČ: 1020396982

IČ DPH: SK1020396982

Zápis: ŽR OÚ Nitra, ž.r. č.403-3112

(ďalej len „pôvodný dlžník“)

Nový dlžník:

S-BAUTECH s.r.o.

So sídlom: Benkova 13, Nitra 949 01

Zapísaná v OR OS Nitra, oddiel: Sro, vložka č. 35302/N

IČO: 47 444 495 DIČ: 2023878615

IČ DPH: SK 2023878615

V zastúpení: Ing. Marián Sahul, konateľ spoločnosti

Ing. Gabriela Sahulová, konateľ spoločnosti

Ing. Juraj Sahul, konateľ spoločnosti

(ďalej len „nový dlžník“)

Veriteľ:

Ústredný kontrolný a skúšobný ústav poľnohospodársky v Bratislave

so sídlom: Matúškova 21, 833 16 Bratislava

IČO: 00 156 582

DIČ: 2021023026

V zastúpení: Ing. Štefánia Buschbacher, generálna riaditeľka ÚKSÚP

(ďalej len „veriteľ“ spolu s pôvodným dlžníkom a novým dlžníkom len „zmluvné strany“)

I.

1. Pôvodný dlžník má splatný záväzok vo výške 764,- Eur bez DPH (slovom: sedemstošesťdesiatštyri eur) voči veriteľovi vyplývajúci zo Zmluvy o podnájme nebytových priestorov uzatvorenej medzi pôvodným dlžníkom a veriteľom dňa 27.03.2020 (ďalej len „ZoP“), ktorá je prílohou č. 1 tejto zmluvy. Podľa článku V. ZoP veriteľ má zloženú u pôvodného dlžníka zálohu vo výške 764,- Eur bez DPH (slovom: sedemstošesťdesiatštyri eur), ktorú mu je pôvodný dlžník po ukončení podnájmu povinný vrátiť.
2. Nový dlžník sa podpísaním tejto zmluvy zaväzuje voči pôvodnému dlžníkovi prevziať jeho záväzok uvedený v bode 1. tohto článku zmluvy, ktorý má voči veriteľovi.

II.

1. Preberajúci dlžník sa s pôvodným dlžníkom dohodol, že preberá jeho dlh vo výške istiny 764,- Eur bez DPH (slovom: sedemstošesťdesiatštyri eur) a nastúpi ako dlžník na jeho miesto.
2. Prevzatie dlhu je odplatné, pričom výška odplaty, za ktorú preberajúci dlžník preberá dlh pôvodného dlžníka je vo výške 764,- Eur bez DPH (slovom: sedemstošesťdesiatštyri eur), (100% hodnoty dlhu pôvodného dlžníka), ktorú istinu je preberajúci dlžník povinný uhradiť veriteľovi.
3. Veriteľ svojím podpisom vyjadruje súhlas s prevzatím dlhu podľa čl. II bod 1. a 2. tejto zmluvy

III.

1. Nový dlžník a veriteľ uzatvorili dňa 07.06.23 Zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „ZoP2“). V zmysle článku VI. bod 7. ZoP2 je veriteľ povinný novému dlžníkovi zaplatiť zábezpeku výške 764,- Eur bez DPH (slovom: sedemstošesťdesiatštyri eur).
2. Nový dlžník a veriteľ sa dohodli, že prevzatý dlh v zmysle článku II. bod 1. tejto zmluvy bude použitý a zaúčtovaný ako zábezpeka v zmysle článku VI. bod 7. ZoP2.

IV.

1. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami.
2. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch jeden pre každú zmluvnú stranu.
3. Zmluvné strany si prečítali zmluvu, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Nitre, 07.06.23

Pôvodný dlžník ~~STAVEKO~~

A
82
D

Ing. Marián Sahul STAVEKO

Nový dlžník: _____

S-BAUTECH s.r.o.

Benkova 13,
IČO: 47444495, C
IČ DPH: SK2
sbautech@s
-01-

S-BAUTECH s.r.o.
Ing. Marián Sahul
konateľ spoločnosti

.....
S-BAUTECH s.r.o.
Ing. Gabriela Sahulová
konateľ spoločnosti

Veriteľ: _____

.....
Ústredný kontrolný a skúšobný ústav
poľnohospodársky v Bratislave
Ing. Štefánia Buschbacher
generálna riaditeľka

**Dohoda o platbách nájomného uzatvorená k
Zmluve o nájme nebytových priestorov (Splátkový kalendár) pre rok 2023 s dátumom
účinnosti od 01.07.2023**

Táto Dohoda o platbách nájomného k Zmluve o nájme nebytových priestorov pre rok 2023 (ďalej len „Dohoda“) je uzatvorená k Zmluve o nájme nebytových priestorov v platnom znení (ďalej len „Zmluva o nájme“) medzi

PRENAJÍMATEĽ

Obchodné meno:	S-BAUTECH s.r.o.
Miesto podnikania:	Benkova 13, 949 01 Nitra
Zapísaný :	v OR OS Nitra, vl.číslo35302/N, Oddiel: Sro
IČO:	47 444 495
DIČ:	2023878615
IČ DPH:	SK2023878615
Bankové spojenie:	Prima banka Slovensko
Číslo účtu/IBAN/:	2564472002/5600, IBAN: SK82 5600 0000 0025 6447 2002, BIC/SWIFT:
KOMASK2X	
e-mail:	sbautech@sbautech.sk

/ďalej len „prenajímateľ“/

a

NÁJOMCA

Obchodné meno:	Ústredný kontrolný a skúšobný ústav poľnohospodársky v Bratislave
Sídlo:	Matúškova 21, 833 16 Bratislava
IČO:	00 156 582
DIČ:	2021023026
IČ DPH:	-----

/ďalej len „nájomca“/

Prenajímateľ a nájomca ďalej tiež jednotlivo ako „Zmluvná strana“ a spoločne ako „Zmluvné strany“.

Zmluvné strany sa dohodli, že táto Dohoda je neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy o nájme a v súlade s ust. § 75 ods. 2 v spojitosti s ust. § 74 ods. 1 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov a preto je považovaná za súhrnnú faktúru - daňový doklad.

**Čl. I
Predmet Dohody**

1. Predmetom tejto Dohody je úprava vzájomných vzťahov Zmluvných strán pri opakovaných platbách nájomného za Predmet nájmu v súlade so Zmluvou o nájme.
2. Druh dodanej služby: nájmné za Predmet nájmu v súlade s ustanoveniami Zmluvy o nájme.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že v článku VI. Zmluvy o nájme sa nahradí spôsob platenia nájomného a to tým, že prenajímateľ nebude vystavovať faktúry pre rok 2023 a to od 01.07.2023, ale nájomca bude platiť nájmné na základe tejto dohody a jej prílohy - splátkového kalendára.

Čl. II
Splátkový kalendár

Zmluvné strany uzavretím tejto Dohody vyhlasujú, že nájomné k Zmluve o nájme bude splatné podľa Splátkového kalendára, ktorý tvorí prílohu tejto Dohody a Zmluvy o nájme.

Čl. III
Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že túto Dohodu považujú za súhrnnú faktúru nájomného pre rok 2023 k Zmluve o nájme a na tento účel uvádzajú svoje identifikačné a fakturačné údaje v súlade s požiadavkami zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
2. Táto dohoda je vyhotovená v 3 rovnopisoch, z ktorých 2 vyhotovenia obdrží nájomca a jedno prenajímateľ.
3. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že túto Dohodu uzatvorili slobodne a vážne, prejav ich vôle je dostatočne určitý a zrozumiteľný. S obsahom Dohody sa oboznámili, jej obsah je v plnom súlade s ich prejavenu vôľou, túto naznak súhlasu s jej obsahom vlastnoručne podpísali.
4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Dohody je:
 - Splátkový kalendár

V Nitre dňa 07.10.2023

Prenajímateľ:

Nájomca:

S-BALTECH s.r.o.
S-BALTECH@sbautech.sk
Ing. Gabriela Sahulová
Ing. Marián Sahul
Ing. Juraj Sahul

ÚKSUP
Ing. Štefánia Buschbacher
generálna riaditeľka

Klient: ÚKSUP v Bratislave, Matúškova 21, 833 16 Bratislava IČO: 00 156 582

Kód: 13

Dodávateľ: S-BAUTECH s.r.o., Benkova 13, 949 01 Nitra, IČO: 474 44 495, IČ DPH: SK2023878615

Splátkový kalendár na rok 2023

Variabilný symbol	Splatnosť	Nájom+1 park.miesto	4 park.miesta naviac	Služby	Základ	20% DPH	Spolu	Dátum dodania
202313007	15.07.23	336,25 €	60,00 €	300,00 €	696,25 €	139,25 €	835,50 €	31.7.2023
202313008	15.08.23	336,25 €	60,00 €	300,00 €	696,25 €	139,25 €	835,50 €	31.8.2023
202313009	15.09.23	336,25 €	60,00 €	300,00 €	696,25 €	139,25 €	835,50 €	30.9.2023
202313010	15.10.23	336,25 €	60,00 €	300,00 €	696,25 €	139,25 €	835,50 €	31.10.2023
202313011	15.11.23	336,25 €	60,00 €	300,00 €	696,25 €	139,25 €	835,50 €	30.11.2023
202313012	15.12.23	336,25 €	60,00 €	300,00 €	696,25 €	139,25 €	835,50 €	31.12.2023

VARIABILNÝ SYMBOL = ÚDAJ PRE KONTROLNÝ VÝKAZ

07.10.2023