

Zmluva o nájme nebytových priestorov
č. SSC 979/6240/2023, č. NDS ZM/2023/

uzavretá podľa § 13 zákona č. 278/1993 Zb. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**zmluva**“)

Článok I.
Zmluvné strany

1. Prenajímateľ:

Sídlo:

Štatutárny orgán:

Právna forma :

IČO:

DIČ:

Bankové spojenie:

č. účtu:

IBAN :

SWIFT kód:

Slovenská republika

Slovenská správa ciest

Miletičova 19, 826 19 Bratislava

v správe – Investičná výstavba a správa ciest Skuteckého 32,
974 23 Banská Bystrica

Ing. Ivan Rybárik, generálny riaditeľ SSC

Rozpočtová organizácia zriadená Ministerstvom dopravy, pôšt
a telekomunikácií SR (právny nástupca - MDSR) zriaďovacou
listinou č. 5854/M-95 zo dňa 07.12.1995, v úplnom znení pod č.
316/M-2005 zo dňa 14.02. 2005, zmenená rozhodnutiami MDPT
SR č. 100 z 11.05.2006, č. 86 z 22.05.2008, č. 162 zo dňa
24.10.2014 a naposledy zmenené rozhodnutím MDVRR SR č.
24/2016 zo dňa 22.03.2016

00003328

2021067785

(ďalej len „**prenajímateľ**“)

2. Nájomca:

Sídlo:

Štatutárny orgán:

IČO :

DIČ .

IČ DPH:

Bank. spojenie :

Číslo účtu :

IBAN:

SWIFT kód:

Právna forma.:

Národná diaľničná spoločnosť, a.s.

Dúbravská cesta 14, 841 04 Bratislava

Predstavenstvo zastúpené:

Ing. Vladimír Jacko, PhD., MBA, predseda predstavenstva
a generálny riaditeľ

Ing. Tatiana Novotná, člen predstavenstva

35919001

2021937775

SK2021937775

akciová spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného
súdu Bratislava I, Oddiel: Sa, Vložka číslo 3518/B

(ďalej len „**nájomca**“)

(ďalej prenájomca a nájomca spolu aj ako „**zmluvné strany**“)

Článok II.

Predmet zmluvy a predmet nájmu

1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu - administratívnej (prevádzkovej) budovy so súpisným číslom 357, nachádzajúcej sa v Banskej Bystrici, Skuteckého ulica č. 32, postavenej na pozemkoch registra „C“ KN, parcelné čísla 372/12, č. 372/13, č. 372/14 zapísaných v katastri nehnuteľností, katastrálneho územia Banská Bystrica na liste vlastníctva číslo 1338 (ďalej len „**administratívna budova**“). Predmet nájmu špecifikovaný v bode 2. tohto článku zmluvy je majetkom Slovenskej republiky v správe Slovenskej správy ciest a je pre prenajímateľa dočasne prebytočným majetkom (Rozhodnutie o dočasne prebytočnom majetku štátu č. SSC/11855/2022/6241/36743 zo dňa 07.10.2022).
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytový priestor, nachádzajúci sa v administratívnej budove, v užívaní jeho organizačnej zložky – Slovenská správa ciest – Investičná výstavba a správa ciest Banská Bystrica (ďalej „**SSC – IVSC Banská Bystrica**“) na VII. poschodí, a to:
 - **kancelárske priestory:**
 - **kancelária č. 713** v celkovej výmere **12,90 m²**.Nákres prenajímaného predmetu nájmu tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou.
3. V ďalšom sa na označenie predmetu nájmu uvedeného v Článku II. bod 2 tejto zmluvy používa pojem „**nebytový priestor**“ alebo aj „**predmet nájmu**“.
4. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytový priestor a nájomca sa zaväzuje za predmet nájmu platiť odplatu (nájomné) a hradiť vedľajšie náklady spojené s nájomom.

Článok III.

Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu špecifikovaný v Článku II. bod 2. zmluvy užívať za účelom umiestnenia kancelárie na výkon svojich administratívnych činností.
2. Nájomca sa pri užívaní nebytového priestoru zaväzuje dodržiavať účel, na ktorý bol tento priestor stavebne určený. Zmenu v užívaní nebytového priestoru je možné vykonať len po vzájomnej dohode, za podmienky dodržania ustanovenia § 3 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Článok IV.

Doba nájmu

1. Nájom nebytového priestoru zmluvné strany dohodli na dobu určitú **do dňa 31.01.2027 so začiatkom odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy, najskôr však odo dňa 15.3.2023.**
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nebytový priestor je za prenajímateľa oprávnená zápisnične odovzdať pani Danica Jablonská, vedúca hospodárskej správy SSC IVSC Banská Bystrica (ďalej len „**oprávnená osoba prenajímateľa**“) a za nájomcu zápisnične prevziať Ing. Viera Sobolová, vedúca investičného odboru nájomcu (ďalej len „**oprávnená osoba nájomcu**“).
3. Zápisnica o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru nie je súčasťou zmluvy a pre zmluvné strany je jej originál po dobu trvania nájmu uložený u oprávnenej osoby za prenajímateľa a fotokópia u oprávnenej osoby nájomcu.

Článok V.
Výška nájomného a splatnosť

1. Výška nájomného za predmet nájmu bola dohodnutá podľa § 13 ods. 1 a 2 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a so zreteľom na odhad všeobecnej hodnoty nájomného, vypracovaného eR STAR s.r.o. projektovou a realitnou kanceláriou Banská Bystrica dňa 10.10.2022.

Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na nasledovnej výške ročného nájomného:

- nájomné za podlahovú plochu kancelárskych priestorov (92,00 €/m ² x 12,90 m ²)	1 186,80 €
Nájomné ročne	1 186,80 €

(slovom: jedentisícstoosemdesiatšesť eur osemdesiat centov)

2. Nájomca je povinný nájomné uhrádzať vždy kalendárny mesiac vopred, na základe prenájomateľom vyhotovenej faktúry vo výške 1/12 (slovom: jednej dvanástiny) dohodnutého ročného nájomného, t. j. **98,90 €** (slovom: deväťdesiatosem eur a deväťdesiat centov) - ďalej len „**mesačné nájomné**“ na účet prenájomateľa číslo _____, vedený v _____. Splatnosť faktúry bude 14 (štrnásť) kalendárnych dní odo dňa jej doručenia nájomcovi na adresu jeho sídla uvedenú Článku I. bod 2 tejto zmluvy.
Nájom je oslobodený od DPH.

3. Zmluvné strany sa dohodli a nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje súhlas s tým, že prenájomateľ je oprávnený v rozsahu Štatistickým úradom Slovenskej republiky oficiálne stanovenej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok (ďalej len „**ročná miera inflácie**“) **jednostranne upravovať** (zvyšovať) výšku nájomného dohodnutého podľa článku V. bodu 1. zmluvy. Takto vykonaná úprava nájomného bude uplatnená **od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci**, v ktorom bude nájomcovi doručené písomné oznámenie prenájomateľa o zvýšení nájomného.

Článok VI.
Úhrada prevádzkových nákladov spojených s nájomom

1. Úhrada prevádzkových nákladov spojených s užívaním nebytového priestoru (dodávka tepla, elektrickej energie, vodné, stočné, zrážková voda, upratovanie spoločných priestorov, odvoz a likvidácia odpadu, výkon strážnej služby, náklady na prevádzku výťahu) nie je zahrnutá vo výške nájomného a je stanovená preddavkovo.
Zmluvné strany sa dohodli na výške preddavkov za prevádzkové náklady spojené s užívaním nebytového priestoru, nasledovne:

a/ dodávka tepla /kúrenie, ohrev TÚV/, elektrická energia	44,00 €/mesiac
b/ vodné, stočné, zrážková voda	1,00 €/mesiac
c/ upratovanie ostatnej úžitkovej plochy /spoločných priestorov/, odvoz a likvidácia odpadu	4,00 €/mesiac
d/ strážna a bezpečnostná služba	26,00 €/mesiac
e/ náklady na prevádzku výťahu	1,00 €/mesiac
<u>S p o l u :</u>	<u>76,00 €/mesiac</u>

(slovom: sedemdesiatšesť eur)

(ďalej len „**prevádzkové náklady spojené s užívaním nebytového priestoru**“)

Výška preddavkov za prevádzkové náklady, spojené s užívaním nebytového priestoru je stanovená na základe vyúčtovania, uvedeného v prílohe č. 2a zmluvy a so zreteľom na aktuálny vývoj cien energií.

2. Nájomca bude uhrádzať preddavky za prevádzkové náklady spojené s užívaním nebytového priestoru mesačne vo výške **76,00 €** vždy kalendárny mesiac vopred, na základe faktúry vyhotovenej prenajímateľom, ktorú nájomca uhradí na účet prenajímateľa číslo , vedený v . Splatnosť faktúry bude 14 (štrnásť) kalendárnych dní odo dňa jej doporučeného doručenia nájomcovi na adresu sídla uvedeného v článku I. bod 2. zmluvy.

3. Vyúčtovanie prevádzkových nákladov spojených s užívaním nebytového priestoru prenajímateľ vykoná a vyúčtovaciu faktúru doručí nájomcovi za zúčtovacie obdobie, ktorým je 1 (slovom: jeden) kalendárny rok, do 31. marca nasledujúceho kalendárneho roka.

Vyúčtovanie bude vykonané v zmysle " Podmienok rozúčtovania nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov v správe SSC – IVSC Banská Bystrica", uvedených v prílohe č. 2b zmluvy, nasledovne:

- náklady za dodávku tepla /kúrenie, ohrev TÚV/, elektrickú energiu, stočné zrážkovej vody, upratovanie ostatnej úžitkovej plochy /spoločných priestorov/, strážnu a bezpečnostnú službu
- prepočtom skutočných nákladov pripadajúcich na podlahovú plochu predmetu nájmu,
- náklady na prevádzku výťahu, vodné, stočné, zrážkovú vodu, odvoz a likvidáciu odpadu – prepočtom skutočných nákladov na počet osôb.

Vyčíslené preplatky prenajímateľ použije v zmysle vyúčtovacej faktúry na bankový účet nájomcu, uvedený v Článku I. bod 2. zmluvy v lehote do 14 (štrnásť) kalendárnych dní od vyúčtovania podľa predchádzajúcej vety.

Vyčíslené nedoplatky je nájomca povinný uhradiť v zmysle vyúčtovacej faktúry na účet prenajímateľa do 14 (štrnásť) kalendárnych dní odo dňa doručenia faktúry. Nezaplatenie nedoplatku sa bude považovať za dôvod na vypovedanie zmluvy.

4. V prípade, že sa preukázateľne zvýši výška prevádzkových nákladov spojených s užívaním nebytového priestoru, prenajímateľ si vyhradzuje právo primerane zvýšiť preddavkové platby za prevádzkové náklady spojené s užívaním nebytového priestoru, čo zmluvné strany upravujú dodatkom k zmluve.

Článok VII. Sankcie

1. V prípade omeškania nájomcu s platbami podľa Článku V. a Článku VI. zmluvy vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi úroky z omeškania podľa nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších zmien a doplnení, ktorých výška je o 5 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platnej k prvému dňu omeškania s platením peňažného dlhu.
2. Dňom zaplattenia sa na účel uvedený v bode 1. tohto článku zmluvy (t. j. počítanie lehoty pre omeškanie nájomcu s povinnosťou platiť) rozumie deň, v ktorom bude príslušná čiastka pripísaná na peňažný účet prenajímateľa.

Článok VIII. Podnájom

1. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory do podnájmu alebo výpožičky tretím osobám.

Článok IX.
Technický stav nebytových priestorov

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na riadne užívanie. Stavebné úpravy môže nájomca vykonať len na základe súhlasu prenajímateľa, za podmienok vyplývajúcich zo zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.
2. Stavebné úpravy a iné úpravy, ktoré zasahujú do podstaty objektu (ďalej len „**stavebné úpravy**“), je nájomca oprávnený vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a príslušného stavebného úradu, ak je to podľa všeobecne záväzných právnych predpisov potrebné. Nájomca je oprávnený žiadať úhradu nákladov spojených so stavebnými úpravami predmetu nájmu len v prípade, ak prenajímateľ dal súhlas na takéto úpravy a súčasne sa písomne zaviazal tieto náklady uhradiť. Inak je nájomca pri ukončení nájmu povinný stavebné úpravy na vlastné náklady odstrániť a predmet nájmu uviesť do pôvodného stavu.

Článok X.
Poistenie nebytového priestoru

1. Administratívna budova, v ktorej sa nachádza nebytový priestor, má prenajímateľ poistenú.
2. Nájomca zodpovedá za škodu na prenajatom nebytovom priestore, ako aj na príľahlých priestoroch stavebne spojených, spôsobenú prenajímateľovi zatopením, požiarom alebo inou svojou činnosťou.

Článok XI.
Podmienky nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) užívať predmet nájmu v súlade so zmluvou, v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi, aktuálne platnými na území SR a počínať si tak, aby nevznikla škoda na majetku, na živote alebo zdraví osôb a aby nedošlo k zneužitiu predmetu nájmu;
 - b) užívať prenajatý priestor za účelom dohodnutým v zmluve;
 - c) platiť riadne a včas nájomné a úhradu za prevádzkové náklady spojené s užívaním nebytového priestoru;
 - d) umožniť prenajímateľovi vstup do nebytového priestoru počas prevádzkovej doby nájomcu za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania tohto nebytového priestoru;
 - e) bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv nebytového priestoru, ktoré má vykonať prenajímateľ a súčasne umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti nájomcom vznikla. Súčasne sa zaväzuje oznámiť telefónne čísla, na ktorých bude možné kontaktovať nájomcu v prípade havárie, požiaru a podobne;
 - f) odovzdať prenajímateľovi v zapečatenej obálke k uloženiu na vrátnici 1 (jeden) kus kľúča od nebytového priestoru, pre prípad potreby otvorenia nebytového priestoru pri havárii vodovodu, kúrenia, skratu elektriny, požiaru a podobne;
 - g) hradiť na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním nebytového priestoru nájomcom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v nebytovom priestore;
 - h) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi zmenu svojho právneho statusu, štatutárneho orgánu, vstup do likvidácie, respektíve vyhlásenie konkurzu.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - a) nájomcovi nebytový priestor odovzdať v stave spôsobilom na obvyklé užívanie a v takomto stave ho na svoje náklady udržiavať;
 - b) zabezpečiť riadne plnenie služieb súvisiacich s prenájmom nebytového priestoru;

- c) zabezpečiť a plniť všetky povinnosti správcu nehnuteľností vyplývajúcich z príslušných právnych predpisov;
- d) zabezpečiť bezodkladné odstránenie závad a prekážok brániacich užívaniu nebytového priestoru;
- e) vybaviť nebytový priestor a príslušné priestory dostatočným množstvom vecných prostriedkov protipožiarnej ochrany (hasiace prístroje, hydranty, požiarne hadice);
- f) označiť hlavné uzávery médií a vypínače elektrického prúdu a únikové východy z objektu;
- g) na viditeľnom mieste zverejniť požiaro-poplachové smernice a evakuačný plán;
- h) zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by nad obvyklú mieru nájomcu rušil pri užívaní nebytového priestoru.

Článok XII. Skončenie nájmu

1. Nájom nebytových priestorov zaniká uplynutím doby dohodnutej podľa článku IV. bod 1. zmluvy.
2. Zmluvné strany sú oprávnené zmluvu písomne vypovedať tiež z dôvodov taxatívne vymedzených v § 9 ods. 2 písm. a, b, c, d, f, g a ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
3. Nájom sa skončí tiež písomnou dohodou zmluvných strán, a to aj bez uvedenia dôvodov.
4. Výpovedná lehota je 3 – mesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane.
5. Nájomca je povinný najneskôr v posledný deň nájmu nebytový priestor zápisnične vrátiť prenajímateľovi, a to v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie užívaného nebytového priestoru.

Článok XIII. Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť a dopĺňať obsah zmluvy len písomne, po vzájomnej dohode, podpísaním číslovaného dodatku k zmluve štatutárnym orgánom za príslušnú zmluvnú stranu.
2. Zmluva je uzavretá dňom podpisu zmluvných strán a platnosť nadobúda dňom schválenia Ministerstvom financií Slovenskej republiky (ďalej len „**MF SR**“). Súhlas MF SR sa ako príloha číslo 3 stáva neoddeliteľnou súčasťou zmluvy.
3. Zmluva nadobudne účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s ustanovením § 5a ods. 2 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.
4. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa riadia zákonom č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, zákonom 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ostatnými príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
5. Zmluva sa vyhotovuje v 3 (troch) origináloch, z ktorých 1 (jeden) je určený pre prenajímateľa, 1 (jeden) pre nájomcu a 1 (jeden) je určený pre MF SR.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a ten predstavuje ich skutočnú a slobodnú vôľu zbavenú akéhokoľvek omylu. Svoje prejavy vôle obsiahnuté v tejto zmluve zmluvné strany považujú za určité a zrozumiteľné. Zmluvným stranám nie je známa žiadna okolnosť, ktorá by spôsobovala neplatnosť niektorého

z ustanovení tejto zmluvy. Zmluvné strany na znak svojho súhlasu s obsahom zmluvy túto zmluvu podpísali.

7. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy sú prílohy:

Príloha č. 1: Náskres predmetu nájmu

Príloha č. 2a: Vyúčtovanie

Príloha č. 2b: Podmienky rozúčtovania nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov v správe SSC – IVSC Banská Bystrica

Príloha č. 3: Súhlas MF SR.

V Bratislave dňa
Za prenajímateľa:

V Bratislave dňa
Za nájomcu:

.....
Ing. Ivan Rybárik
generálny riaditeľ

.....
Ing. Vladimír Jacko, PhD., MBA
predseda predstavenstva
a generálny riaditeľ

.....
Ing. Tatiana Novotná
členka predstavenstva