

Nájomná zmluva

uzatvorená medzi účastníkmi :

Prenajímateľ: GZ REAL, a.s.

sídlo : Nám. A. Hlinku 25/30, 017 01 Považská Bystrica

IČO: 36 859 001

DIČ: 2022633492

IČ DPH: SK2022633492

registrácia : Okresný súd Trenčín, odd. Sa, vl. č. 10586/R

v mene spoločnosti koná : Ing. Rastislav Hoferica - člen predstavenstva

číslo účtu:

(v ďalšom texte len ako prenájomca) na jednej strane

a

Nájomca: Geodetický a kartografický ústav Bratislava

so sídlom: Chlumeckého 4, 827 45 Bratislava

IČO: 17316219

DIČ: 2020838083

V mene spoločnosti koná: Ing. Ivan Horváth-riaditeľ

(v ďalšom texte len ako nájomca) na strane druhej

podľa § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a prenájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov tohto znenia :

I.

1. Prenajímateľ je spoluvlastníkom nehnuteľností v k.ú. Žilina zapísaných na listoch vlastníctva č. 1269, 1268 a 1271, a to budovy Reprodukcie a budovy súpisné číslo 360 postavených na parc. č. KNC 1339/2, 1339/1 a 1337 na ul. Hollého 7 v Žiline.

2. Podľa dohody spoluvlastníkov uvedených nehnuteľností, prenájomca má v správe a v užívaní nebytový priestor - kanceláriu číslo 12 nachádzajúca sa na prízemí administratívnej budovy číslo súpisné 360.

II.

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania:

a. nebytový priestor – kanceláriu číslo 12 na Hollého ulici č. 7 vyznačené na grafickej prílohe k nájomnej zmluve. Súčasne je nájomca oprávnený užívať spoločné priestory a príslušné sociálne zariadenie na prízemí budovy. Celková výmera prenajatých priestorov spolu s podielom na spoločných častiach podľa tohto bodu činí 17,2 m².

2. Účastníci konštatujú, že prenajímané priestory sú v dobrom technickom stave, bez väd. Nájomca sa so stavom prenajímaných nebytových priestorov riadne oboznámil.

3. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory na účely prevádzkovania kancelárie pre svojich zamestnancov.

4. Nájomca má povinnosť užívať predmet nájmu na dohodnutý účel riadnym spôsobom a pri výkone svojich práv nezasahovať do práv ostatných nájomcov, resp. vlastníkov.

III.

1. Nájom vzniká od 1.2.2020

2. Zmluva o nájme sa uzatvára na dobu - neurčitú.

IV.

1. Nájomné je tvorené dohodou zmluvných strán, a to vo výške 1.032,- EUR (slovom jedentisíctridsaťdva eur) ročne. Mesačné nájomné je vypočítané ako 1/12-ina ročného nájomného, a po zaokrúhlení činí 86,- EUR mesačne. (slovom osemdesiatšesť eur).
2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné za užívanie nebytových priestorov špecifikovaných v článku II. tejto zmluvy štvrťročne vo výške troch mesačných splátok nájomného vypočítaného podľa bodu 1. tohto článku. Splatnosť nájomného si zmluvné strany dohodli ku poslednému dňu prvého mesiaca štvrťroka, ktorého sa nájomné týka. Ak bude nájomca v omeškanií s platbami nájomného a služieb podľa tejto zmluvy, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu úrok z omeškania vo výške 0,04 % za každý deň omeškania s úhradou.
3. V prípade, že nájomca je platcom DPH, k nájomnému podľa predchádzajúceho bodu bude prenajímateľ účtovať daň z pridanej hodnoty podľa platných právnych predpisov. Registráciu pre daň z pridanej hodnoty je nájomca povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi.
4. Prenajímateľ v zmysle svojich uzatvorených zmlúv s dodávateľmi služieb a energií zabezpečí pre nájomcu ich dodávku za účelom riadneho užívania nebytových priestorov, a to dodávku tepla, dodávku elektrickej energie, vodné, stočné, upratovanie spoločných priestorov, prípadne ďalšie služby, pokiaľ sa s nájomcom nedohodne inak.
5. V nájomnom nie sú obsiahnuté náklady prevádzky budovy a úhrady za služby spojené s nájmom, resp. s užívaním nebytových priestorov (ďalej tiež iba "náklady prevádzky"), ktoré bude hradiť nájomca. Jedná sa o:
 - Elektrická energia (spotreba určovaná pomerne podľa prenajatej plochy),
 - Náklady na vykurovanie (spotreba určovaná pomerne podľa prenajatej plochy),
 - Studená úžitková voda, pitná voda (spotreba určovaná pomerne podľa prenajatej plochy),
 - Odvedenie odpadovej vody, kanalizácia, odvod dažďovej vody (spotreba určovaná pomerne podľa prenajatej plochy),
 - Odvoz odpadu (na náklady nájomcu, resp. pomerne podľa prenajatej plochy),
 - Náklady na upratovanie spoločných priestorov (spotreba určovaná pomerne podľa prenajatej plochy),
 - Letná údržba, zimná údržba a odstraňovanie snehu (spotreba určovaná pomerne podľa prenajatej plochy),
 - Revízie elektrických, tepelných a vodovodných zariadení a rozvodov, požiarne revízie, servisy a údržba požiarnych zariadení (spotreba určovaná pomerne podľa prenajatej plochy, prípadne podľa miesta ich vzniku),
 - Náklady na služby bezpečnostného technika (spotreba určovaná pomerne podľa prenajatej plochy),
 - Náklady na daň z nehnuteľností, prípadne iná daňová, poplatková alebo obdobná povinnosť na základe všeobecne záväzného právneho predpisu a/alebo nariadenia mesta Žilina a/alebo z akéhokoľvek iného verejno-právneho titulu (spotreba určovaná pomerne podľa prenajatej plochy),
 - Prevádzkou alebo nájomníkom vyvolané náklady spojené s nájmom, ak z technických alebo administratívnych dôvodov nemôže byť nájomca priamo odberateľom (určované podľa miesta vzniku, resp. podľa prenajatej plochy a hradené zvyčajne neodkladne po ich vzniku).
6. Nájomca berie na vedomie, že v cene nájomného nie sú zahrnuté náklady za dodávku služieb a energií uvedených v predchádzajúcom bode tohto článku zmluvy.
7. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačné zálohy na plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov podľa bodu 5 tohto článku vo výške 35,- EUR (slovom tridsaťpäť eur) mesačne. K tejto zálohe bude pripočítaná daň z pridanej hodnoty a záloha bude nájomcovi účtovaná ako ďalší záznam na faktúre za prenájom priestorov podľa tejto zmluvy. Skutočná výška plnení spojených s užívaním nebytového priestoru bude určená a vyúčtovaná nájomcovi na základe ročného zúčtovania nákladov. Po odpočítaní záloh za náklady prevádzky sa zmluvné strany nedoplatok, prípadne preplátok na vyúčtovaní nákladov prevádzky zaväzujú vzájomne vysporiadať do 15 dní od vystavenia vyúčtovania.
8. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ si vyhradzuje právo dohodnutú výšku nájomného upravovať ročne o percento zodpovedajúce medziročnej miere inflácie vyhlásanej Štatistickým

úradom SR v jeho oficiálne zverejnených dokumentoch. Takto upravená výška nájomného nepodlieha povinnosti podpisovať dodatok ku tejto zmluve a prenajímateľ má právo upraviť výšku nájomného od mesiaca, v ktorom bola medziročná miera inflácie zverejnená. Prvýkrát môže toto ustanovenie použiť pri zvýšení nájomného od 1.1.2019, t.j. prenajímateľ bude brať údaje o inflácii za rok 2017.

V.

1. Prenajímateľ je povinný :
 - a/ odovzdať nájomcovi predmet zmluvy v stave spôsobilom k zmluvnému alebo obvyklému užívaniu najneskôr v deň, ktorý je touto zmluvou určený ako začiatok nájmu,
 - b/ umožniť nájomcovi užívanie prenajatých priestorov v súlade s touto zmluvou.
2. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody, ktoré na jeho majetku umiestnenom v prenajatých priestoroch spôsobia tretie osoby, prípadne tieto škody vzniknú ako dôsledok živelných udalostí.
3. Nájomca je povinný :
 - a/používať prenajaté priestory spôsobom zodpovedajúcim ich účelu a starať sa o ne so starostlivosťou riadneho hospodára, a po skončení nájmu užívané nebytové priestory odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom účelu a dĺžke užívania,
 - b/zabezpečiť a znášať náklady spojené s obvyklým udržiavaním prenajatých priestorov, ako sú opravy účelovej povahy, drobné opravy, bežná údržba, maľovanie a pod.,
 - c/ riadne platiť nájomné a riadne platiť náklady za dodávky energií a služieb spojených s užívaním prenajatých priestorov,
 - d/ predmet nájmu užívať len na účely, na ktoré bol nájom dohodnutý a takým spôsobom, aby nedošlo ku škodám na prenajatom majetku,
 - e/ na vlastné náklady odstrániť škody vzniknuté v nebytových priestoroch vlastným zavinením spôsobom uvedeným v bode 5. tohto článku,
 - f/ zdržať sa akýchkoľvek zásahov do práv prenajímateľa nad rámec dohodnutý v tejto zmluve,
 - g/ poistiť si vlastný majetok vnesený do prenajatých priestorov,
 - h/ dodržiavať prevádzkové pravidlá budovy, neparkovať vozidlá vo dvore, nájomná zmluva neoprávňuje nájomcu užívať parkovacie miesto vo dvore,
 - i/ v zalepenej obálke odovzdať pracovníkovi správcu budovy (Centrum podpory MV SR) jednu sadu kľúčov od prenajatých priestorov pre potreby otvorenia priestorov v prípade havarijných situácií,
 - j/ dodržiavať všeobecne záväzné nariadenia mesta a iné predpisy.
4. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré nie je povinný sám vykonať podľa predchádzajúceho bodu a ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu spôsobenú porušením informačnej povinnosti.
5. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorú spôsobí na priestoroch v nájme a túto škodu je povinný odstrániť na vlastné náklady. Ak škodu neodstráni ani na výzvu prenajímateľa, prenajímateľ je oprávnený odstrániť škodu na vlastné náklady a uplatniť si voči nájomcovi nárok na náhradu škody.
6. Akékoľvek stavebné, inštalačné, energetické a iné úpravy prenajatých nebytových priestorov môže nájomca vykonávať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a za podmienok dohodnutých s prenajímateľom. Účastníci sa dohodli, že takto odsúhlasené a dohodnuté úpravy a obstaranie majetku nájomcom bude nájomca vykonávať a znášať na vlastné náklady, bez práva na ich náhradu pri skončení tohto nájomného vzťahu. Na zriadenie internetového pripojenia do prenajatých priestorov dáva prenajímateľ súhlas podpisom tejto zmluvy.
7. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu inej právnickej alebo fyzickej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
8. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní priestorov v nájme v rozsahu nutnom pre zabezpečenie opráv a údržby uskutočňovaných prenajímateľom.
9. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné predpisy o ochrane a bezpečnosti práce, o ochrane majetku ako aj ďalšie predpisy spojené s nájmom. Prenajímateľ v zmysle zákona č.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi ukladá nájomcovi povinnosť zabezpečovať v prenajatých priestoroch úlohy požiarnej ochrany v plnom rozsahu na vlastné náklady. Nájomca ďalej zabezpečí školenie a odbornú prípravu svojich zamestnancov z oblasti PO. Nájomca vybaví priestory dostatočným množstvom požiaro-technických prostriedkov a zodpovedá za ich udržiavanie v prevádzkyschopnom stave.

10. Prenajímateľ má právo vykonávať kontrolu prenajatých priestorov. Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi termín vykonania kontroly aspoň 3 dni vopred.

VI.

1. Nájom nebytových priestorov zaniká :
 - a) dohodou zmluvných strán, a to ku dňu, ktorý je uvedený v dohode o skončení nájmu,
 - b) výpoveďou podľa bodu 2. tohto článku zmluvy.
2. Výpoveď musí byť daná písomne a doručená druhej zmluvnej strane. Výpovedná lehota je trojmesačná a plynie od prvého dňa mesiaca nasledujúcom po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Za doručenie výpovede sa bude považovať aj vrátenie zásielky, ak adresát neprevezme alebo odmietne prevziať avizovanú zásielku na pošte. Dňom doručenia je v tomto prípade deň vrátenia zásielky odosielateľovi.
3. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný predmet nájmu vypratať, vyčistiť a tento odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu.
4. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v týchto prípadoch :
 - a) ak je nájomca v omeškaní so zaplatením niektorej splátky nájomného, resp. jej časti, alebo zálohy na dodávku služieb a energií, po dobu viac ako 30 dní,
 - b) ak nájomca porušuje všeobecne záväzné právne predpisy a ustanovenia tejto zmluvy.
5. V prípade odstúpenia od zmluvy nájomná zmluva zaniká okamihom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy nájomcovi. Za doručenie odstúpenia od zmluvy sa bude považovať aj vrátenie zásielky, ak nájomca neprevezme alebo odmietne prevziať avizovanú zásielku na pošte. Za deň doručenia odstúpenia od zmluvy sa považuje deň vrátenia zásielky prenajímateľovi. V prípade odstúpenia od zmluvy je nájomca povinný uvoľniť užívané nehnuteľnosti a priestory a tieto odovzdať najneskôr do 5 dní po skončení nájmu.
6. Ak po skončení nájmu nájomca nevypracuje prenajaté priestory v deň skončenia nájmu, je povinný platiť prenajímateľovi náhradu za užívanie vo výške dvojnásobku nájomného stanoveného podľa tejto zmluvy, a to až do doby odovzdania predmetu nájmu prenajímateľovi.
7. Po ukončení nájomnej zmluvy alebo odstúpení od tejto zmluvy je nájomca povinný v deň skončenia nájmu vyprataný a vyčistený predmet nájmu odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu. V prípade, že sa po ukončení nájmu budú v priestoroch predmetu nájmu nachádzať akékoľvek veci má sa za to, že tieto sú vlastníctvom prenajímateľa a nájomca ich v deň ukončenia tejto zmluvy daroval prenajímateľovi. Nájomca dňom ukončenia tejto zmluvy tieto veci bezodplatne prevádza na prenajímateľa. Prenajímateľ prijíma iba tie veci, ktoré budú preňho potrebné a užitočné.
9. Ak nájomca po skončení nájmu zanechá v prenajatých priestoroch majetok, ktorý bude potrebné zlikvidovať uložením na skládku, prípadne iným zákonným spôsobom, prenajímateľ tento majetok zlikviduje zákonným spôsobom a všetky náklady spojené s vypratáním a zlikvidovaním zanechaného majetku preúčtuje bez zbytočného odkladu nájomcovi. Nájomca sa faktúru zaväzuje uhradiť najneskôr do 15 dní od jej vyhotovenia. Prenajímateľ nezodpovedá za akúkoľvek škodu, ktorá by vyššie uvedeným postupom vznikla tretím osobám, túto škodu znáša nájomca.

VII.

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania účastníkmi a účinnosť od 1.2.2020.
2. Otázky touto zmluvou priamo neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných platných právnych predpisov.
3. Všetky zmeny a dodatky k tejto zmluve možno vykonať len na základe vzájomného súhlasu účastníkov formou písomných dodatkov.
4. Zmluva je vypracovaná v dvoch vyhotoveniach, po jednom vyhotovení obdrží každá zmluvná strana.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že sa oboznámili s obsahom zmluvy, tomuto porozumeli, že ich vôľa uzatvoriť zmluvu je slobodná a vážna, prejav vôle je určitý a zrozumiteľný, že zmluva nie je uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, na znak čoho túto nájomnú zmluvu

vlastnoručne podpisujú.

V Považskej Bystrici dňa 13.1.2020

Prenajíateľ :

Nájomca :

.....
GZ REAL, a.s.
Ing. Rastislav Hoferica
člen predstavenstva

.....
GKÚ Bratislava
Ing. Ivan Horváth - riaditeľ