

ZMLUVA
O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
podľa zákona č. 116/1990 Z. z. v znení neskorších predpisov

článok I.
ZMLUVNÉ STRANY

PRENAJÍMATEĽ:

obchodné meno: **PRETOLOG s. r. o.**
so sídlom: M. Rázusa 5, 01001 Žilina
konajúci prostredníctvom: Ing. Ladislav Funtík - konateľ
Ing. Michal Britvík - konateľ
IČO: 44 986 971
DIČ: 2022896700
IČ DPH: SK7020001010
IBAN: [REDAKOVANÉ]
bankové spojenie: [REDAKOVANÉ]
zapísaný v: Obchodný register Okresného súdu Žilina oddiel: Sro, vložka číslo 51880/L

NÁJOMCA:

obchodné meno: **Slovenská republika – Okresný súd Žilina**
so sídlom: Hviezdoslavova 28, 010 59 Žilina
konajúci prostredníctvom: JUDr. Jaroslav Macek – predseda okresného súdu
osoba oprávnená konať vo veci zmluvy: Ing. Martina Školová – riaditeľka správy súdu
IČO: 00 165 859
DIČ: 2020671521
IBAN: [REDAKOVANÉ]
bankové spojenie: [REDAKOVANÉ]

článok II.
PREDMET NÁJOMNEJ ZMLUVY

1. Predmetom nájomnej zmluvy je nájom nebytových priestorov vo vlastníctve prenajímateľa.
2. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa na ul. M. Rázusa v kat. úz. Žilina, vedenej na LV č. 2125 ako stavba bez súpisného čísla, druh stavby: mraziarenská kocka, postavená na pozemku KN – C parc. č. 3656/2, kat. úz. Žilina.
3. V súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“), prenecháva prenajímateľ k užívaniu nájomcovi nasledovné priestory nachádzajúce sa v stavbe bez súpisného čísla, druh stavby: mraziarenská kocka, vedená na LV č. 2125, kat. úz. Žilina:
 - a. skladové priestory nachádzajúce sa na 5. NP stavby o výmere: 604,69 m² á 50,00 EUR/m²/rok bez DPH.

4. Prenajatý priestor je označený na situačnom nákrese ako objekt 5.04, ktorý nákras je neoddeliteľnou prílohou k tejto zmluve.
5. Prenajatý priestor bude nájomca užívať na účely: archivovanie písomností.

článok III. VÝŠKA NÁJMU A PLATOBNÉ PODMIENKY

1. Výška nájmu za prenajaté priestory bola dohodnutá vo výške: 2.519,54 EUR/mesačne bez DPH /slovom: dvetisícpäťstodevätnásť eur a 54 centov/.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom nebytových priestorov bude v súlade s § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z. z. zákona o dani z pridanej hodnoty oslobodený od dane z pridanej hodnoty.
3. Nájomné na základe faktúr bude nájomca hradiť na účet prenajímateľa:
IBAN: [REDACTED]
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné je splatné do 20. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca. Úhrada nájomného bude realizovaná formou bezhotovostného platobného styku bez zálohovej platby na základe doručeného daňového dokladu (faktúry) vystaveného prenajímateľom. Prenajímateľ vystaví a doručí faktúru nájomcovi spravidla do 5. dňa nasledujúceho mesiaca.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že platobná povinnosť nájomcu sa považuje za splnenú v deň pripísania na účet prenajímateľa. Ak nebude daňový doklad po stránke vecnej a formálnej správne vystavený, nájomca ho vráti prenajímateľovi a nová lehota splatnosti začne plynúť dňom doručenia správne doplneného alebo prepracovaného daňového dokladu nájomcovi.
6. Výška nájomného sa pomerne zvyšuje za každý kalendárny rok o výšku inflácie zistenej a vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky k 31. 12. príslušného roka, pričom toto zvýšenie nadobudne účinnosť a platnosť od 1.1. nasledujúceho roka.

článok IV. PODMIENKY NÁJMU

1. Zmluvné strany sa dohodli na týchto podmienkach nájmu:
 - a. ak dôjde k omeškaniu úhrady faktúry za nájomné podľa čl. III. bod 4 tejto zmluvy, za každý deň omeškania bude prenajímateľ fakturovať úrok z omeškania vo výške 0,05 % fakturovanej čiastky,
 - b. v prípade omeškania s úhradou nájomného o viac ako 30 dní, alebo konania, či opomenutia nájomcu, ktoré je v rozpore s touto zmluvou alebo s príslušnými ustanoveniami zákona, je prenajímateľ oprávnený okamžite vypovedať nájomnú

zmluvu. Nájomný pomer končí dňom doručenia výpovede na adresu nájomcu uvedenú v tejto zmluve. Výpoveď sa považuje za doručení aj v tom prípade, ak sa príslušná zásielka vráti z dôvodu jej neprevzatia adresátom,

- c. v prípade vypovedania nájomnej zmluvy je nájomca povinný uvoľniť priestory do ukončenia výpovednej lehoty,
 - d. uplynutím nájomného pomeru je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi prenajaté priestory v takom stave ako ich prevzal a uhradiť eventuálnu škodu.
2. Prenajímateľ odovzdá nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a zabezpečí riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené, najmä primerané vykurovanie prenajatého priestoru v závislosti na vonkajších poveternostných podmienkach a elektrické osvetlenie po celý čas trvania tejto nájomnej zmluvy. Prenajímateľ zabezpečí, aby spoločné komunikačné priestory (schodisko, chodba) boli plne priechodné po celý čas trvania zmluvy. O odovzdaní a prevzatí predmetu tejto zmluvy sa spíše protokol, v ktorom sa uvedie najmä stav odovzdávaného priestoru, jeho vybavenie, zoznam kľúčov, zistené vady a pod..
 3. Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor v rozsahu v tejto zmluve uvedenom. Je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním a bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
 4. Akákoľvek škoda, ktorá vznikne v prenajatom priestore alebo spoločne užívanom priestore (schodištia, chodby) a bude spôsobená nájomcom alebo osobami, ktoré majú vzťah k nájomcovi, bude nájomcom bezodkladne uvedené do pôvodného stavu. V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje vzniknutú škodu, následky škody a náklady na odstránenie škody uhradiť prenajímateľovi v plnej výške ihneď po vyzvaní na úhradu.
 5. V prípade živelných pohrôm znáša každá strana svoje náklady.
 6. Nájomca má právo upraviť prenajaté priestory podľa svojich potrieb. Akékoľvek úpravy vo vnútri nebytového priestoru uvedeného v čl. II tejto zmluvy, zabezpečí nájomca na svoje náklady. Stavebné úpravy môže vykonávať až po písomnom súhlase prenajímateľa a pri dodržaní príslušných ustanovení stavebného zákona.
 7. Nájomca sa v prenajatom priestore zaväzuje dodržiavať ustanovenia
 - a. zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a s ním súvisiacich predpisov na zaistenie bezpečnosti práce a ochrany zdravia pri práci,
 - b. zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi a s ním súvisiacich predpisov na zaistenie ochrany pred požiarimi,

- c. zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov a s ním súvisiacich predpisov,
 - d. zákona č. 395/2002 Z. z. o archívoch a registratúrach a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
 - e. vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 628/2002 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o archívoch a registratúrach a o doplnení niektorých zákonov (a to najmä v časti ochrany archívnych dokumentov a registratúrnych záznamov). Prenajímateľ nie je zodpovedný za prípadné poškodenie resp. zničenie archívnych dokumentov a registratúrnych záznamov. Zodpovednosť za uložené archívne dokumenty a registratúrne záznamy preberá v plnom rozsahu nájomca.
8. Nájomca nesmie prenajímať prenajaté priestory bez písomného súhlasu prenajímateľa tretej osobe.
9. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny (napr. zmena na funkciu riaditeľa správy súdu, zmena účtu a pod.), ktoré majú vplyv na súčinnosť medzi zmluvnými stranami.
10. Odvoz smetí a komunálneho odpadu vzniknutého z činnosti nájomcu počas trvania tejto zmluvy zabezpečí nájomca sám a na vlastné náklady.

článok V.

TRVANIE ZMLUVY, VÝPOVEDANIE A ZÁNİK ZMLUVY

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od 01.07.2020.
2. Zmluvný vzťah založený touto zmluvou možno ukončiť :
 - a. písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán,
 - b. výpoveďou a to i bez udania dôvodu,
 - c. odstúpením od zmluvy v prípadoch stanovených zákonom alebo dohodnutých zmluvou.

Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť druhej zmluvnej strane doručená. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ ako i nájomca sú oprávnení ukončiť trvanie nájomného vzťahu založeného touto zmluvou výpoveďou najskôr 01.09.2021.

Zmluvné strany sa dohodli na výpovednej lehote v trvaní 12 mesiacov (slovom: dvanásť).

Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, v prípade ak:

- a. Nájomca v rozpore s touto zmluvou dá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu inej osobe, bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - b. Nájomca užíva predmet nájmu alebo jeho časť na iný ako dohodnutý účel,
 - c. Nájomca vykoná stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - d. Nájomca mešká s úhradou dohodnutého nájomného o viac ako 30 dní po lehote splatnosti,
 - e. Nájomca nesprístupní na požiadanie prenajímateľa predmet nájmu,
 - f. Nájomca poškodí predmet nájmu alebo jeho časť.
4. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade ak:
- a. Prenajímateľ nezaistí prenajaté priestory tak, aby mohli slúžiť nájomcovi na dohodnutý účel a po celú dobu trvania nájmu, s výnimkou vylúčenia zodpovednosti v prípade okolností vyššej moci.

článok VI. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane dva rovnopisy a nájomca dostane dva rovnopisy.
2. Túto zmluvu je možné meniť len písomným dodatkom potvrdeným obidvoma zmluvnými stranami.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami zmluvných strán a účinnosť dňom 01.07.2020. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé na právne úkony, že svoje zmluvné prejavy urobili na základe ich vôle, slobodne, vážne, určite, zrozumiteľne a bez omylu, že zmluva nebola uzavretá v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok a zmluvná voľnosť zmluvných strán nebola obmedzená.

V Žiline dňa 19.05.2020

V Žiline dňa 19.05.2020

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

PRETOLOG s. r.o.
Ing. Ladislav Funtík
Ing. Michal Britvík
konatelia

Slovenská republika – Okresný súd Žilina
JUDr. Jaroslav Macek
predseda okresného súdu

príloha: situačný nákres