

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 338-944/2020

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov a zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení
neskorších predpisov, medzi:

Prenajímateľom: Slovenská republika
v správe: Hlavný banský úrad
Kammerhofská 25
969 50 Banská Štiavnica
zastúpený: Ing. Bohumírom Zvrškovcom, predsedom úradu
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
č. ú.:
IČO: 31780270
DIČ: 2021001444

Zriaďovacia listina z 18. 10. 1996 č. 134 a Rozhodnutia č. 17/2008 Ministerstva hospodárstva SR zo 17. 09. 2008.

Nájomcom: LORHAV s.r.o.
J. J. Kmeťa 19/4
976 55 Ľubietová

zastúpené: Dominika Haviarová
Bankové spojenie: Tatra banka a.s.
č. ú.:
IČO: 47614188
IČ DPH: SK2024035948
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu v Banskej
Bystrici, Oddiel: Sro, Vložka č. 26501/S

I. Predmet zmluvy

1. Hlavný banský úrad v Banskej Štiavnici je správcom majetku štátu – budovy na ul. 9. mája č. 2 v Banskej Bystrici, súpisné číslo 2395, vedenej na LV č. 4068 v k. ú. Banská Bystrica, postavenej na parcele č. 4675/4.
2. Z uvedenej nehnuteľnosti prenajímateľ prenecháva do nájmu ostatné nebytové priestory pozostávajúce zo 4 úžitkových miestností, 3 sociálnych zariadení, chodby o celkovej výmere prízemie 97,54 m² nachádzajúce sa na prízemí administratívnej budovy Obvodného banského úradu v Banskej Bystrici, ul. 9. mája č. 2, 975 90 Banská Bystrica vedenej na LV č. 4068, so súp. č. 2395 situovanej na parc. 4675/4 a časť pozemku parc. č. 4675/4 o výmere 39 m² z celkovej výmery pozemku 279 m², vedeného na LV č. 4068, identifikovaná ako podchod.

II. Účel nájmu

Nájomca bude využívať nebytové priestory uvedené v článku I. v bode 2 tejto zmluvy za účelom prevádzky bufetu.

III. Doba nájmu

Nájom sa uzatvára na dobu určitú a to odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy na 5 rokov.

IV. Úhrada za nájom a služby

1. Ročné nájomné za prenajaté priestory je stanovené v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov vo výške 6 660,62 €/predmet nájmu/rok.
2. Nájomné je splatné mesačne na základe faktúr, ktoré prenajímateľ vystaví nájomcovi do 14 dní odo dňa vystavenia.
3. Rozpis platieb za služby spojené s nájomom je vyšpecifikovaný v kalkulačnom liste a tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy. Platby za tieto služby sa nájomca zaväzuje uhrádzať spolu s nájomom za nebytové priestory.
4. Služby spojené s užívaním nebytových priestorov budú splatné mesačne na základe faktúr, ktoré prenajímateľ vystaví nájomcovi do 14 dní od vystavenia.
5. Vyúčtovanie spotreby plynu za vykurovanie bude vykonávané na základe faktúr, ktoré prenajímateľ obdrží od Slovenského plynárenského priemyslu.
6. Vyúčtovanie vodného a stočného sa vykoná vždy na základe faktúry, ktorú prenajímateľ obdrží od Stredoslovenskej vodárenskej prevádzkovej spoločnosti, Banská Bystrica.
7. Elektrická energia bude uhrádzaná na základe zmluvy, ktorú si nájomca uzatvorí s dodávateľom elektrickej energie, nakoľko sa v prenajatých priestoroch nachádza samostatný elektromer.
8. Ak dôjde počas nájmu k zvýšeniu cien poskytovaných služieb alebo k inflačnému nárastu nákladov, ktoré súvisia s predmetom nájmu, je prenajímateľ jednostranne oprávnený na základe oficiálne uverejnených údajov Slovenského štatistického úradu, premietnuť tieto rozdiely do ceny ročného nájmu. Nájomca s týmto jednostranným zvýšením výslovne súhlasí.
9. Prenajímateľ má právo zvýšiť dohodnuté nájomné, ak sa zvýši nájomné rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností.
10. Prenajímateľ má právo účtovať úrok z omeškania vo výške 0,1 % z celkovej dlžnej čiastky za každý kalendárny deň omeškania. Prenajímateľ má právo účtovať úrok z omeškania aj vtedy, keď došlo k úhrade dlžnej čiastky.

V. Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi riadne užívanie nebytových priestorov pre účely upravené v článku I. bode 2 tejto zmluvy. Nájomcovi je stav nebytových priestorov známy.
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov za účelom kontroly, či nájomca užíva nebytové priestory dohodnutým spôsobom a v súlade s účelom uvedeným v článku II. tejto zmluvy.

VI. Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný užívať nebytové priestory v súlade s účelom dohodnutým v článku II. tejto zmluvy. Nájomca nie je oprávnený prenechať majetok štát do nájmu, podnájmu

alebo výpožičky. Ak nájomca prenechal majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná.

2. Nájomca je povinný akúkoľvek zmenu, spočívajúcu najmä v zmene dohodnutého účelu užívania v zmluve o nájme nebytových priestorov vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Nájomca je tiež povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.
3. Nájomca je povinný všetky bežné opravy v prenajatých priestoroch uskutočňovať na svoje vlastné náklady. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré prenajímateľovi vyplývajú z jeho povinnosti správcu majetku štátu a umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi akékoľvek zamýšľané stavebné a údržbárske práce väčšieho rozsahu (maľby a nátery so zmenou odtieňa, zmena priečok a pod.) ešte pred ich započatím. Nájomca je povinný pri odstraňovaní závad umožniť vstup tretím osobám za prítomnosti nájomcu.
4. Nájomca je povinný odovzdať nebytový priestor prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal.
5. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním a zabezpečením hygieny priestorov na takej úrovni, aby táto vyhovovala potrebám a predpisom hygieny.
6. Nájomca je povinný odstrániť vzniknutú škodu spôsobenú prevádzkou.

Nájomca v **plnom rozsahu zodpovedá**:

- a) za vytvorenie podmienok bezpečnosti a ochrany zdravia svojich zamestnancov a osôb zdržujúcich sa s jeho vedomím a súhlasom v prenajatých priestoroch,
- b) za plnenie povinností vyplývajúcich z ochrany pred požiarmi, na účely predchádzania vzniku požiarov a na účely zabezpečenia podmienok na účinné zdolávanie požiarov.

V zmysle ustanovení zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov je nájomca, ako zamestnávateľ v záujme zaistenia bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci povinný dodržiavať povinnosti ustanovené v § 6, najmä:

- vykonávať opatrenia so zreteľom na všetky okolnosti týkajúce sa práce a v súlade s právnymi a ostatnými predpismi na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci,
- zabezpečovať, aby priestory, zariadenia, náradie, nástroje, materiály, pracovné pomôcky, používané postupy a prevádzkované činnosti neohrozovali bezpečnosť a zdravie zamestnancov a návštevníkov, za tým účelom **zabezpečovať potrebnú údržbu a opravy**,
- nájomca je povinný zabezpečiť dodržiavanie zákazu fajčenia,
- povinnosť nájomcu – zamestnávateľa, starať sa o bezpečnosť a ochranu zdravia sa vzťahuje na všetky osoby, ktoré sa nachádzajú s jeho vedomím v jeho prenajatých priestoroch,
- náklady spojené so zabezpečovaním starostlivosti o bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci znáša nájomca.

Nájomca, ktorý prevádzkuje technické zariadenia, ktoré sú súčasťou prenajatých priestorov (elektrické zariadenia a elektroinštalácie, bleskozvodné sústavy) na zaistenie bezpečnej prevádzky týchto technických zariadení musí dodržiavať ustanovenia osobitných predpisov, podmienky určené bezpečnostno-technickými požiadavkami a sprievodnou technickou dokumentáciou.

V zmysle **Vyhlášky č. 508/2009 Z. z.** MPSVaR na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a bezpečnosti technických zariadení, ustanovení § 8 týkajúceho sa prevádzky technického zariadenia – musí nájomca zabezpečiť:

- c) vykonávanie predpísaných prehliadok a skúšok podľa bezpečnostno-technických požiadaviek a sprievodnej technickej dokumentácie; na vykonávanie týchto prehliadok a skúšok musí vytvoriť potrebné podmienky a odstrániť zistené nedostatky;
- d) obsluhu technického zariadenia len odborne a zdravotne spôsobilou osobou;
- e) vedenie prevádzkových dokladov a sprievodnej technickej dokumentácie technického zariadenia, vrátane dokladov o vykonaných prehliadkach a skúškach.

Ak v niektorých objektoch zabezpečuje vykonávanie uvedených činností **prenajímateľ**, bude v tomto prípade vyžadovať alikvotnú čiastku vynaložených nákladov od nájomcu.

Nájomca je povinný:

- f) zabezpečiť v prenajatom objekte a v priestoroch vykonávanie preventívnych protipožiarňých prehliadok a odstraňovať zistené nedostatky;
- g) zabezpečovať plnenie opatrení na ochranu pred požiarom v mimopracovnom čase;
- h) umožniť orgánu vykonávajúcemu štátny požiarňý dozor vstup do prenajatého objektu a priestorov na účely vykonania kontroly, poskytovať mu požadované doklady, dokumentáciu a informácie;
- i) zabezpečiť vykonávanie pravidelnej kontroly stavu požiarňo-technických zariadení – prenosných hasiacich prístrojov a ďalších vecných prostriedkov ochrany pred požiarom;
- j) zabezpečiť vykonávanie pravidelnej kontroly a čistenia palivových spotrebičov, dymovodov a komína;
- k) dodržiavať pri skladovaní, ukladaní a pri manipulácii s akýmikoľvek horľavými látkami požiadavky protipožiarnej bezpečnosti;
- l) zabezpečiť plnenie ustanovených povinností a určených úloh na úseku ochrany pred požiarom osobami, ktoré majú požadovanú odbornú spôsobilosť alebo osobitné oprávnenie.

Náklady spojené so zabezpečovaním úloh ochrany pred požiarom znáša nájomca.

- 7. Nájomca je povinný likvidovať možný nebezpečný odpad v zmysle spracovanej dokumentácie o odpadovom hospodárstve nájomcu a zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a vyhlášky MŽP SR č. 371/2015 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o odpadoch.
- 8. Nájomca súhlasí s tým, že ak prenájomca bude nútený obmedziť alebo vylúčiť prevádzku niektorých častí budovy alebo technických zariadení, alebo preruší dodávku energií v záujme odvrátenia vzniku škody alebo zmenšenia jej následkov, alebo v prípade iných objektívnych okolností, nemá nájomca nárok na náhradu škody (strát) a prenájomca nemá povinnosť zabezpečovať náhradné kapacity.
- 9. Nájomca je oprávnený vstupovať do objektu i cez sobotu, nedeľu a sviatky.

VII.

Ukončenie nájmu

- 1. Nájom sa končí uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý – t. j. 5 rokov od nadobudnutia účinnosti zmluvy.
- 2. Platnosť zmluvy môže byť skončená písomnou dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dátumu.
- 3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času, 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 alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
- d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor.

Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času ak:

- e) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal,
 - f) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie.
- 4. Výpovedná lehota je podľa zákona tri mesiace a počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
 - 5. V prípade neuhradenia nájomného za obdobie dvoch mesiacov končí nájom okamžite k prvému dňu omeškania s platením nájomného za druhý mesiac.

VIII.

Záverečné ustanovenia

- 1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými predpismi zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme nebytových predpisov v znení neskorších predpisov, Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými predpismi.
- 2. K zmene dohodnutých podmienok môže dôjsť len vzájomnou dohodou, formou písomného dodatku podpísaného obidvomi zmluvnými stranami, alebo pokiaľ to vyplýva zo zmien a doplnkov právnych predpisov.
- 3. Zmluva je vyhotovená v 5-tich vyhotoveniach, z ktorých dve obdrží nájomca, dve vyhotovenia prenajímateľ a jedno vyhotovenie Ministerstvo financií SR.
- 4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu o nájme nebytových priestorov prečítali, porozumeli jej, nemajú námietky proti jej forme a obsahu, vyhlasujú, že ju neuzavreli v tiesni ani za nevýhodných podmienok a na znak toho ju vo vlastnom mene podpísali.
- 5. Zmluva o nájme nebytových priestorov nadobúda platnosť udelením súhlasu Ministerstva financií SR.
- 6. Zmluva o nájme nebytových priestorov je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Táto zmluva sa zverejňuje v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.
- 7. Zmluva nadobudne účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.
- 8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú nasledujúce prílohy:
 - príloha č. 1 – Rozhodnutie o dočasnej prebytočnosti
 - príloha č. 2 – Kalkulačný list

V Banskej Štiavnici,

.....
prenajímateľ

.....
nájomca

KALKULAČNÝ LIST

vyhotovený k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 338-944/2020 uzatvorenej medzi
Hlavným banským úradom ako prenajímateľom a fy LORHAV s.r.o. ako nájomcom

I. časť: Základné nájomné užívania nebytových priestorov

podlahová plocha:

- prízemie $97,54 \text{ m}^2 \times 58,69 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 5\,724,62 \text{ €/rok}$
 $5\,724,62 : 12 = 477,05 \text{ €/mes.}$
- podchod $39 \text{ m}^2 \times 24,00 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 936,00 \text{ €/rok}$
 $936,00 : 12 = 78,00 \text{ €/mes.}$

Sumarizácia položiek

ročné nájomné: 6 660,62 €
mesačné nájomné: 555,05 €

II. časť: Služby spojené s užívaním nebytových priestorov

služby	rok	mesiac
vykurovanie	996,00 €	83,00 €
vodné, stočné, zrážky	345,60 €	28,80 €
odvoz odpadu	346,80 €	28,90 €
daň z nehnuteľností	240,00 €	20,00 €
SPOLU	1 928,40 €	160,70 €

Sumarizácia položiek

ročné služby : 1 928,40 €
mesačné služby: 160,70 €

III. časť: Mesačné nájomné, služby

715,75 €/mes.

Vyúčtovanie plynu sa vykoná vždy na základe faktúry, ktorú prenajímateľ obdrží od SPP a.s. Bratislava.

Vyúčtovanie vodného a stočného sa vykoná vždy na základe faktúry, ktorú prenajímateľ obdrží od Stredoslovenskej vodárenskej a prevádzkovej spoločnosti Banská Bystrica.