

ZMLUVA O NÁJME nebytového priestoru

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 116/1990 Zb.“), § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) a zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 278/1993 Z. z.“)

Číslo zmluvy: BARMO-100-9/2023-4

Článok 1 Zmluvné strany :

1.1/ Prenajímateľ:

názov: Slovenská republika – Bytová agentúra rezortu ministerstva obrany
sídlo: Pri Šajbách 12, 831 06 Bratislava
zastúpený: Ing. Branislav Ilkovič, riaditeľ
IČO: 34000666
DIČ: 2021352388
IČ DPH: SK2021352388
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK60 8180 0000 0070 0016 6088
Príspevková organizácia zriadená na základe zriaďovacej listiny č. 30077/85 zo dňa 30.6.1993 vydané MO SR (ďalej ako „prenajímateľ“)

1.2/ Nájomcovia:

meno: Ing. Miroslav Dzurenda, PhD.
adresa trvalého pobytu: E. Štúra 5150/56, 960 01 Zvolen
dátum narodenia: xxxx
a manželka:
meno: JUDr. Zuzana Dzurendová
adresa trvalého pobytu: E. Štúra 5150/56, 960 01 Zvolen
dátum narodenia: xxxx
(ďalej ako „nájomcovia“)
(prenajímateľ a nájomcovia spolu ďalej ako „zmluvné strany“)

Článok 2 Predmet nájmu

- 1/ Slovenská republika je vlastníkom a prenajímateľ je správcom časti nebytového priestoru č. 12 – **garážové státie č. 60** o výmere 13,62 m² nachádzajúce sa v suteréne (-1. p.) bytového domu súp. č. 5150 na E. Štúra orient. (vchod) č. 52 postaveného na pozemkoch parc. C KN č. 3410/413 a 3410/425 v katastrálnom území Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen a zapísané na liste vlastníctva č. 7498 vedenom Okresným úradom Zvolen, katastrálny odbor (ďalej ako „predmet nájmu“).
- 2/ Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva predmet nájmu do dočasného užívania nájomcom a nájomcovia vyhlasujú, že sú so stavom predmetu nájmu oboznámení a že ho za podmienok dohodnutých v tejto zmluve do nájmu prijímajú spoločne a nerozdielne.
- 3/ Prenajímateľ odovzdáva nájomcom predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie. Prenajímateľ odovzdá nájomcom predmet nájmu formou odovzdávacieho konania cez obojstranne podpísaný protokol. Pri skončení nájmu zase nájomcovia odovzdajú predmet nájmu prenajímateľovi cez obojstranne podpísaný protokol.

Článok 3 Účel nájmu

- 1/ Účelom nájmu podľa tejto zmluvy je: parkovanie vlastného motorového vozidla.
- 2/ Zodpovednosť za prípadnú škodu na veciach nachádzajúcich sa, či vnesených do predmetu nájmu, či už nájomcami alebo inými osobami, znášajú nájomcovia.
- 3/ Predmet nájmu nie je možné užívať na iný účel ako ten, ktorý je uvedený v bode 1/ tohto článku zmluvy. Porušenie tejto povinnosti je podstatným porušením tejto zmluvy.

Článok 4

Doba nájmu, platnosť a účinnosť zmluvy

- 1/ Nájom je dohodnutý na dobu určitú, a to na obdobie päť rokov odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
- 2/ Táto zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií Slovenskej republiky.
- 3/ Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom protokolárneho odovzdania predmetu nájmu do užívania nájomcom po predchádzajúcom zverejnení tejto zmluvy v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR („CRZ ÚV SR“) na internete.

Článok 5

Skončenie nájmu, odstúpenie od zmluvy

- 1/ Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, pokiaľ sa prenajímateľ nedohodne s nájomcami inak. Ustanovenie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka o obnove nájomnej zmluvy sa nepoužije.
- 2/ Nájom môže skončiť aj vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán.
- 3/ Nájom môže skončiť pred uplynutím dohodnutej doby nájmu aj písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán. Výpovedná lehota je dvojmesačná a začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
- 4/ Prenajímateľ môže túto zmluvu vypovedať zo zákonných dôvodov (§ 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb.).
- 5/ Nájomcovia môžu túto zmluvu vypovedať zo zákonných dôvodov (§ 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb.).
- 6/ Nájom tiež zaniká:
 - a) zánikom predmetu nájmu;
 - b) smrťou nájomcu, pokiaľ dedičia po poručiteľovi, ktorý bol nájomcom, do 30 dní od jeho smrti neoznámia prenajímateľovi, že pokračujú v nájme;
 - c) zánikom právnickej osoby, ak je nájomcom.
- 7/ Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že ak nájomcovia prestanú byť počas trvania tejto zmluvy vlastníkami resp. spoluvlastníkmi bytu v bytovom dome súp. č. 5150 na ul. L. Štúra vo Zvolene, sú nájomcovia povinní písomne informovať prenajímateľa o tejto skutočnosti v lehote do 15 dní od právoplatnosti rozhodnutia, na základe ktorého nájomcovia prestali byť vlastníkami resp. spoluvlastníkmi bytu v bytovom dome súp. č. 5150 na ul. L. Štúra vo Zvolene a zároveň sú nájomcovia bezodkladne povinní dohodnúť sa s prenajímateľom na predčasnom ukončení tejto zmluvy a odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľovi. Porušenie týchto povinností je podstatným porušením tejto zmluvy.
- 8/ Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne písomne odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, že prenajímateľ bude predmet nájmu preukázateľne potrebovať na plnenie svojich úloh a v prípadoch podstatného porušenia tejto zmluvy nájomcami. Odstúpenie je účinné dňom jeho doručenia nájomcom. Nájomcovia sú v takom prípade povinní odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi do 30 dní od doručenia odstúpenia od zmluvy nájomcovi, a to pod hrozbou opakujúcej sa zmluvnej pokuty vo výške 30,-EUR/1 deň až do splnenia tejto povinnosti.

Článok 6

Nájomné a prevádzkové náklady

- 1/ Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške: **4,038 €/m²/mesiac**, čo za celý predmet nájmu predstavuje sumu **55,00 EUR/1 mesiac nájmu** (slovom päťdesiatpäť eur a nula centov).
- 2/ Nájomné bude uhradené na základe tejto zmluvy a v súlade s § 38 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších prepisov je oslobodené od DPH.
- 3/ Uvedené mesačné nájomné budú nájomca uhrádzať spoločne a nerozdielne na účet prenajímateľa IBAN č. **SK60 8180 0000 0070 0016 6088**, VS: **339075** na základe tejto zmluvy bez nutnosti vystavenia faktúry so splatnosťou do 5. dňa príslušného mesiaca, za ktorý nájomné patrí. Ak deň splatnosti prípadne na deň pracovného voľna alebo pracovného pokoja, dátum splatnosti je najbližší nasledujúci pracovný deň. V prípade, že povinnosť platiť nájomné podľa tejto zmluvy vznikne/zanikne v priebehu mesiaca, nájomné za tento neúplný mesiac je nájomca povinný uhradiť v pomernej výške podľa počtu dní účinnosti tejto zmluvy v danom mesiaci.
- 4/ S užívaním predmetu nájmu je spojené poskytovanie osvetlenia spoločných priestorov a odvod dažďovej vody (ďalej len „**prevádzkové náklady**“), iné náklady prenajímateľovi nevznikajú. Tieto prevádzkové náklady v celkovej predpokladanej sume **3,18 EUR/1 mesiac** sa nájomcovia zaväzujú hradiť ako zálohové platby prenajímateľovi 1x za mesiac spolu s platbami mesačného nájomného. Tieto prevádzkové náklady nie sú zahrnuté v dohodnutej výške nájomného, budú hradené nájomcami spoločne a nerozdielne na základe zálohového predpisu vystaveného prenajímateľom. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zmeniť výšku zálohového predpisu zaslaním nového zálohového predpisu v závislosti od zmeny ceny prevádzkových

nákladov, čo sa nájomcovia zaväzujú akceptovať. Ročné vyúčtovanie prevádzkových nákladov bude nájomcom fakturované spravidla do 30. júna nasledujúceho kalendárneho roku na základe skutočnej výšky prevádzkových nákladov vyúčtovanej prenajímateľovi správcom bytového domu v ročnom vyúčtovaní za príslušný rok.

- 5/ Prevádzkové náklady za osvetlenie spoločných priestorov sú vypočítané pomerovo podľa veľkosti predmetu nájmu v sume 2,95 €/1 mesiac. Prevádzkové náklady za odvod dažďovej vody sú vypočítané pomerovo podľa veľkosti predmetu nájmu v sume 0,23 €/1 mesiac.
- 6/ Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť spôsob a výšku úhrad nájomného po podpise tejto zmluvy s ohľadom na ďalší vývoj všetkých rozhodných skutočností, najmä je oprávnený upraviť výšku nájomného jedenkrát v kalendárnom roku o percento zodpovedajúce ročnej miere inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok, formou písomného dodatku k tejto zmluve.
- 7/ Zmluvné strany sa dohodli na depozite (kaucii) nájomného vo výške 2-mesačného nájomného touto zmluvou dohodnutého, ktoré sú nájomcovia povinní spoločne a nerozdielne pripísať na účet prenajímateľa do piatich pracovných dní od účinnosti tejto zmluvy za účelom zabezpečenia finančných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcom z tejto zmluvy (ako napríklad nájomné, prevádzkové náklady, náhrada škody, zmluvná pokuta, úroky z omeškania a pod.) a ktoré sú nájomcovia v prípade jeho odôvodneného čerpania vždy povinní doplniť na pôvodnú výšku (2-mesačné nájomné). Porušenie týchto povinností je podstatným porušením tejto zmluvy.
- 8/ Za deň úhrady sa považuje deň pripísania platby na účet prenajímateľa.
- 9/ V prípade, že nájomné alebo prevádzkové náklady nebudú uhradené v dohodnutej lehote splatnosti, sú nájomcovia povinní spoločne a nerozdielne uhradiť prenajímateľovi zákonné úroky z omeškania podľa Občianskeho zákonníka.

Článok 7

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 1/ Prenajímateľ je povinný:
 - a) odovzdať predmet nájmu nájomcom v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie a
 - b) zabezpečovať riadne plnenie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu, ktorých poskytovanie je touto zmluvou dohodnuté.
- 2/ Nájomcovia sú oprávnení užívať predmet nájmu len na účel a v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve. Pre tento účel sú nájomcovia povinní preukázať prenajímateľovi vlastníctvo parkovaného motorového vozidla kópiou relevantného dokladu. Nájomcovia nemajú prednostné právo na kúpu predmetu nájmu alebo jeho časti.
- 3/ Nájomcovia nesmú:
 - a) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo iného užívania tretej osobe. Nájomcovia nesmú na predmete nájmu zriadiť záložné práva alebo tento majetok akokoľvek inak zaťažiť. Porušenie týchto povinností je podstatným porušením tejto zmluvy;
 - b) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa robiť žiadne stavebné úpravy na predmete nájmu, resp. tieto môže vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, v ktorom bude uvedený vecný a finančný rozsah povolených stavebných úprav prenajatého priestoru a spôsob a rozsah vysporiadania pri predčasnom skončení nájmu. Stavebné úpravy prenajímateľom povolené sú nájomcovia na žiadosť prenajímateľa povinní pri predčasnom skončení nájmu odstrániť na vlastné náklady (ak je to možné), a to pod hrozbou opakujúcej sa zmluvnej pokuty vo výške 30,-EUR/1 deň až do splnenia tejto povinnosti. V prípade, že odstránenie nie je možné, zmluvné strany sa písomne dohodnú na finančnom vysporiadaní.
- 4/ Nájomcovia sú povinní:
 - a) na svoje náklady predmet nájmu udržiavať v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, vykonávať bežnú údržbu a bežné opravy na svoje náklady;
 - b) bez zbytočného odkladu preukázateľne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, na ktoré je povinný prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv a údržby, inak nájomcovia zodpovedajú za škody spôsobené nesplnením tejto povinnosti;
 - c) plniť a dodržiavať počas doby trvania nájmu v predmete nájmu povinnosti vyplývajúce zo všetkých platných právnych predpisov, najmä z oblasti protipožiarna ochrany, BOZP a ochrany životného prostredia, vždy si počínať v súlade s nimi a vyžadovať to i od všetkých osôb zdržiavajúcich sa v predmete nájmu, inak zodpovedajú za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla;
 - d) umožniť prenajímateľovi na základe jeho žiadosti vstup do predmetu nájmu a sú povinní strpieť a spolupôsobiť pri kontrole účelu a spôsobu užívania predmetu nájmu vykonanej zo strany prenajímateľa, a to pod hrozbou opakujúcej sa zmluvnej pokuty vo výške 30,-EUR/1 deň až do splnenia tejto povinnosti;
 - e) zabezpečiť likvidáciu vzniknutého odpadu vo vlastnej réžii a na vlastné náklady;

- f) po skončení nájmu vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzali, avšak s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, príp. ak sa strany výslovne nedohodnú inak, a to pod hrozbou opakujúcej sa zmluvnej pokuty vo výške 30,-EUR/1 deň až do splnenia tejto povinnosti; nájomcovia sú povinní pri poškodení predmetu nájmu nahradiť prenajímateľovi škodu, ktorú mu tým spôsobia.

Článok 8

Záverečné ustanovenia

- 1/ Pre právne vzťahy založené touto zmluvou platí právny poriadok Slovenskej republiky. Pokiaľ nie je v tejto zmluve stanovené inak, zmluvný vzťah sa riadi príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb., Občianskeho zákonníka, zákona č. 278/1993 Z. z. a iných všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky. Prípadné spory, ktoré sa nepodarí odstrániť dohodou, budú riešené v zmysle príslušných právnych predpisov Slovenskej republiky.
- 2/ Na zabezpečenie nájomného má prenajímateľ záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu a patria nájomcom alebo osobám, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti, s výnimkou vecí vylúčených zákonom z exekučného konania.
- 3/ Písomnosti doručované v súvislosti a na základe zmluvného vzťahu založeného a vzniknutého na základe tejto zmluvy sa považujú za doručené, ak boli doručené na adresu zmluvných strán uvedenú v tejto zmluve, a to aj v prípade, keď zmluvná strana preukázateľne neoznámila zmenu adresy alebo si ju neprevezme v úložnej lehote na pošte, pričom za deň doručenia sa v takomto prípade považuje posledný deň uloženia zásielky na pošte.
- 4/ Táto zmluva sa povinne zverejňuje v CRZ ÚV SR v súlade so zákonom 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. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením tejto zmluvy v CRZ ÚV SR na internete. Zverejnenie zmluvy zabezpečí prenajímateľ.
- 5/ Táto zmluva je vypracovaná v piatich vyhotoveniach, z toho dve vyhotovenia sú pre prenajímateľa, jedno vyhotovenie pre každého nájomcu a jedno vyhotovenie je určené pre Ministerstvo financií Slovenskej republiky.
- 6/ Návrhy, zmeny a doplnenia tejto zmluvy môžu byť vykonané len formou písomného dodatku a odsúhlasené všetkými zmluvnými stranami, inak sú neplatné.
- 7/ Zmluvné strany vyhlasujú, že táto zmluva vyjadruje ich slobodnú, vážnu, určitú a zrozumiteľnú vôľu, ktorú prejavili bez tiesne a nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojimi podpismi na tejto zmluve.

V Bratislave dňa

Vo Zvolene dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcov:

.....
Ing. Branislav Ilkovič
BARMO

.....
Ing. Miroslav Dzurenda, PhD. a JUDr. Zuzana Dzurendová