

Nájomná zmluva

uzatvorená v súlade s § 663 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

Obchodné meno: **PC SEMA, s.r.o.**
 Sídlo: Bôrická cesta 103, 010 01 Žilina
 IČO: 36426041
 DIČ: 2021929250
 IČ DPH: SK2021929250
 Zapísaná: v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro, vložka č. 15754/L
 Osoba oprávnená konať: Ing. Michal Bízik – konateľ spoločnosti
 Kontaktná osoba: Ing. Michal Bízik
 Email/t. č.: pcsema@nexta.sk / +421903 535 399
 Bankové spojenie: ČSOB, a.s.
 IBAN: SK13 7500 0000 0040 0196 2568
 (ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Obchodné meno: **Slovenský hydrometeorologický ústav**
 Sídlo: Jeséniova 17, 833 15 Bratislava
 IČO: 00 156 884
 DIČ: 2020749852
 IČ DPH: SK2020749852
 Zriaďovateľ: Ministerstvo životného prostredia SR
 Zriaďovacia listina: Úplné znenie Zriaďovacej listiny SHMÚ bolo vydané rozhodnutím ministra životného prostredia Slovenskej republiky 12. júna 2006 č. 23/2006-1.6.
 Osoba oprávnená konať: Ing. Vasil Penev - generálny riaditeľ
 Kontaktná osoba: Ing. Ivan Machara
 Email/t. č.: ivan.machara@shmu.sk / +421917 291 956
 Bankové spojenie: Štátna pokladnica
 Číslo účtu: SK19 8180 0000 0070 0039 1672
 (ďalej len „Nájomca“)
 (Prenajímateľ a Nájomca ďalej spoločne ako „Zmluvné strany“ a každý samostatne ako „Zmluvná strana“)

Článok 1.**Preambula**

- 1.1. Zmluvné strany zároveň prehlasujú, že sa dohodli v zmysle zásad zmluvnej slobody a zmluvnej voľnosti, rovnakého postavenia zmluvných strán na tejto Zmluve a jej obsahu.
- 1.2. Zmluvné strany týmto prehlasujú, že im nie sú známe žiadne prekážky, ktoré by bránili uzavretiu tejto Zmluvy.

Článok 2.**Predmet zmluvy a účel nájmu**

- 2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Žilina, mesto Žilina, zapísanej na liste vlastníctva č. 2102 a to stavba súpisné číslo 1968

postavená na parcele registra „C“ č. 4921/106 (ďalej len „Budova“) a pozemok parcela registra „C“ číslo 4921/4, o výmere 538 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie (ďalej len „Pozemok“).

2.2 Predmet nájmu

Predmetom nájmu sú nasledovné

a) Kancelárie a priradené priestory v Budove

- Kancelária 4.NP 4.08 – 16,79 m²
- Kancelária 4.NP 4.09 – 16,88 m²
- Kancelária 4.NP 4.10 – 17,16 m²
- Kancelária 4.NP 4.11 – 16,87 m²
- Kancelária 4.NP 4.21 – 26,86 m²
- Kancelária 4.NP 4.22 – 16,87 m²
- Kancelária 4.NP 4.23 – 16,87 m²
- Kancelária 4.NP 4.24 – 25,54 m²
- Kancelária 4.NP 4.25 – 18,20 m²
- Kancelária 4.NP 4.26 – 17,25 m²
- Kancelária 4.NP 4.27 – 19,56 m²
- Kancelária 4.NP 4.28 – 2,82 m²
- Priradené priestory – 63,70 m²
- Priradené schodištia – 18,67 m²

b) Technické priestory v Stavbe

- Sklad – 25,50 m²
- Garáž – 16,54 m²

c) Plochy na Pozemku

- Plocha pre Unimo – 18,17 m²
- Parkovacie plochy – 75,00 m²

(spolu ďalej len „Predmet nájmu“).

2.3. Predmetom tejto Zmluvy je záväzok Prenajímateľa prenajať Nájomcovi Predmet nájmu, označeného v bode 2.2. tohto článku za podmienok stanovených touto Zmluvou, a na druhej strane záväzok Nájomcu platiť za prenájom Predmetu nájmu počas doby nájmu nájomné vo výške podľa čl. 4. tejto Zmluvy.

2.4. Účelom tejto Zmluvy je užívanie Predmetu nájmu po dobu určenú v zmysle článku 3 tejto Zmluvy účely prevádzkovania štátnej meteorologickej služby, štátnej hydrologickej služby a ďalších činností, ku ktorým dochádza pri prevádzke Nájomcu.

Článok 3.

Doba nájmu, výpoveď z nájmu a zánik nájmu

3.1. Predmet nájmu sa prenajíma na dobu neurčitú v trvaní od 01.02.2025.

3.2. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú obe strany zmluvy fyzickou prehliadkou priestorov predmetu nájmu so spísaním protokolu.

3.3. Prenajímateľ môže vypovedať túto zmluvu, ak:

- Nájomca neuhrádza riadne a včas dohodnuté nájomné,
- Nájomca užíva prenajaté priestory v rozpore s touto zmluvou,
- Nájomca poruší svoje povinnosti podľa tejto zmluvy.
- ak na predmete nájmu bude plánovaná investičná výstavba.

3.4 Nájomca môže vypovedať túto zmluvu ak:

- Prenajímateľ neodovzdá predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie,

- ak Nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú priestory prenajal,
 - ak sa prenajaté priestory stanú bez zavinenia Nájomcu nespôsobilé na zmluvne dohodnuté užívanie,
 - ak Prenajímateľ neposkytne alebo nezabezpečí služby spojené s nájmom podľa tejto zmluvy.
- 3.5. Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu o nájme z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
- 3.6. Nájomca je oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu o nájme z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
- 3.7. Ukončiť zmluvný vzťah podľa tejto zmluvy je možné i dohodou strán. Dohoda musí byť vyhotovená v písomnej forme a podpísaná obomi zmluvnými stranami.
- 3.8. Pre vypovedanie zmluvy podľa bodov 3.3., 3.4., 3.5. a 3.6., bola dohodnutá trojmesačná výpovedná lehota, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 3.9. Zmluvné strany sú oprávnené písomne vypovedať túto zmluvu o nájme aj bez uvedenia dôvodu, výpovedná lehota v takomto prípade je 12 mesiacov a začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 3.10. Nájom dohodnutý v tejto zmluve zaniká tiež v prípadoch uvedených v ustanovení §14 zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
- 3.11. Ktorákoľvek zo Zmluvných strán môže okamžite odstúpiť od Zmluvy, ak u druhej Zmluvnej strany nastanú tieto okolnosti:
- Zmluvná strana vstúpi do likvidácie a/alebo
 - na majetok Zmluvnej strany je vyhlásený konkurz, a/alebo
 - je návrh na vyhlásenie konkurzu na majetok Zmluvnej strany zamietnutý z dôvodu nedostatku majetku, a/alebo
 - Zmluvná strana podá návrh na vyhlásenie konkurzu na svoj majetok.

Článok 4.

Nájomné, jeho splatnosť a spôsob úhrady

- 4.1 Zmluvné strany dohodli výšku nájomného za Predmet nájmu v sume 1 943,95 EUR/mesiac bez DPH. K nájomnému sa pripočíta DPH podľa platných právnych predpisov.
- 4.2 Zmluvné strany dohodli výšku odplaty za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu vo výške 1 105,00 EUR/mesiac bez DPH. K cene nájmu bude pripočítaná DPH podľa platných právnych predpisov.
- 4.3 Nájomca sa zaväzuje zaplatiť nájomné podľa bodu 4.1 a odplatu za služby podľa bodu 4.2 tohto článku na základe faktúry, ktorú Prenajímateľ mesačne vystaví, s lehotou splatnosti 30 dní odo dňa jej doručenia Nájomcovi. Faktúra musí obsahovať náležitosti v zmysle § 74 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. V prípade neúplnosti faktúry alebo nesprávnosti ju Nájomca môže Prenajímateľovi vrátiť do 7 dní od jej doručenia. Ten faktúru bez zbytočného odkladu opraví alebo doplní a obratom vráti späť Nájomcovi. Doručením opravenej faktúry začína plynúť nová lehota splatnosti tejto faktúry. Nájomca neposkytne Prenajímateľovi žiadny finančný preddavok ani zálohovú platbu. Zmluvné strany sa dohodli, že dohodnutá lehota splatnosti nie je v hrubom nepomere k právam a povinnostiam vyplývajúcim zo záväzkového vzťahu pre Prenajímateľa podľa § 369d Obchodného zákonníka, pričom takéto dojednanie odôvodňuje povaha predmetu plnenia záväzku.
- 4.4 Úhrada faktúry bude realizovaná formou bezhotovostného platobného styku. Faktúra sa považuje za zaplatenú okamihom odpísania fakturovanej čiastky z účtu Nájomcu v prospech účtu Prenajímateľa.

- 4.5 Ak sa Nájomca ocitne v omeškaní s akoukoľvek platbou podľa tejto Zmluvy, zaväzuje sa zaplatiť Prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý, čo aj začatý, deň omeškania až do zaplatenia.
- 4.6 Zmluvné strany sa dohodli, že po dobu 5 rokov trvania tejto zmluvy bude nájomné podľa bodu 4.1 a odplata za služby podľa bodu 4.2 tohto článku v nezmenenej výške. Po uplynutí tejto doby je Prenajímateľ oprávnený valorizovať výšku nájomného len po predchádzajúcej písomnej dohode s Nájomcom, na základe porovnania trhových cien v okolí Predmetu nájmu a výšky miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien, zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim, a to od kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola oficiálne výška miery inflácie zverejnená. V prípade, ak bude v danom roku Štatistickým úradom SR zverejnená záporná hodnota medziročnej miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien, zostáva v platnosti výška nájomného stanovená v predchádzajúcom kalendárnom roku.

Článok 5.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 5.1. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy a všeobecne záväznými právnymi predpismi a inými predpismi tak, aby Prenajímateľovi nevznikla žiadna škoda. Zároveň je Nájomca počas doby trvania nájmu povinný užívať Predmet nájmu obvyklým spôsobom, a to tak, aby neobmedzoval a nerušil ďalších užívateľov v užívaní, a aby neobmedzoval Prenajímateľa, ako aj jeho zamestnancov, pri plnení jeho povinností a prác.
- 5.2. Nájomca sa zaväzuje vynaložiť všetku odbornú starostlivosť a všetko úsilie, ktoré možno od neho očakávať v súvislosti s výkonom činnosti na Predmete nájmu, v súlade s platnými právnymi predpismi, najmä bude dodržiavať všetky bezpečnostné predpisy, predpisy upravujúce ochranu životného prostredia a zdravia ľudí.
- 5.3. Nájomca nemá právo dať Predmet nájmu do ďalšieho podnájmu alebo výpožičky alebo inej formy užívania tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, podpísaného štatutárnym orgánom Prenajímateľa.
- 5.4. Prenajímateľ je povinný odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohovoréné alebo obvyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním Predmetu nájmu spojené.
- 5.5. Prenajímateľ garantuje Nájomcovi a osobám ním určeným vstup na Predmet nájmu pri dodržaní interných právnych predpisov Prenajímateľa, s ktorými sa pred podpisom tejto zmluvy Nájomca oboznámil. Prenajímateľ sa zaväzuje spoločne s nájmom zabezpečovať prostredníctvom dodávateľov poskytovanie služieb a dodávok energií:
- dodávku elektrickej energie,
 - odvoz a likvidáciu odpadu,
 - dodávku tepelnej energie,
 - vodné, stočné.

Článok 6.

Vyhlásenia zmluvných strán

- 6.1. Prenajímateľ vyhlasuje, že na Predmete nájmu neviaznu žiadne skryté vady, ktoré by boli dôvodom jeho nespôsobilosti na užívanie v súlade s účelom dohodnutým v tejto Zmluve.
- 6.2. Prenajímateľ zároveň vyhlasuje, že na Predmete nájmu neviaznu žiadne ťarchy, vecné bremená a iné vecno-právne obmedzenia a práva tretích osôb.
- 6.3. Prenajímateľ vyhlasuje, že nemá žiadne neuhradené splatné finančné záväzky vo vzťahu k akýmkoľvek daňovým alebo iným orgánom štátnej správy a územnej samosprávy, na základe

ktorých by na Predmete nájmu vznikla, alebo mohla vzniknúť škoda. Prenajímateľ nemá vedomosť ani o žiadnych žalobách, súdnych sporoch, nárokoch, procesoch, požiadavkách, vyšetrovaniach, rozhodcovských konaniach alebo iných zatiaľ neukončených konaniach, alebo konaniach, ktoré by podľa ich znalostí hrozili ohľadom Predmetu nájmu, vrátane akýchkoľvek vykonávacích konaní súdneho, exekučného alebo správneho orgánu.

Článok 7. **Záverečné ustanovenia**

- 7.1.** Nájomca sa zaväzuje že žiadne právo a/alebo povinnosť, vyplývajúcu z tejto Zmluvy, a to tak jednotlivé, ako aj všetky, ktoré sú jej obsahom, neprevedie na tretiu osobu (napr. nepostúpi, nezaloží), ibaže sa Zmluvné strany v konkrétnom prípade písomne dohodnú inak.
- 7.2. Doručovanie**
 - 7.2.1.** Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti, obsahujúce právne významné skutočnosti podľa tejto Zmluvy, si budú doručovať poštou, formou doporučenej zásielky, pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak. Písomnosťou obsahujúcou právne významné skutočnosti sa na účely tejto Zmluvy rozumie odstúpenie od zmluvy, výpoveď zmluvy, doručenie faktúry, výzvy na zaplatenie, oznámenie novej korešpondenčnej adresy podľa bodu 8.2.2. tohto článku, akýkoľvek súhlas Prenajímateľa, udelený v zmysle tejto Zmluvy Nájomcovi, ako aj akákoľvek písomnosť, ktorá má alebo môže mať vplyv na vznik, zmenu alebo zánik práv a povinností Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy.
 - 7.2.2.** Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy sídel Zmluvných strán alebo korešpondenčné adresy, uvedené v záhlaví tejto Zmluvy, ibaže odosielajúcej Zmluvnej strane adresát písomnosti písomne oznámil novú adresu sídla, prípadne inú novú korešpondenčnú adresu. V prípade akejkoľvek zmeny adresy určenej na doručovanie písomností na základe tejto Zmluvy sa príslušná Zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy alebo kontaktných údajov bezodkladne písomne informovať druhú Zmluvnú stranu; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená Zmluvnej strane pred odoslaním písomnosti.
 - 7.2.3.** Pri doručovaní prostredníctvom pošty sa zásielka považuje za doručенú dňom jej doručenia na adresu určenú podľa bodu 8.2.2. tejto Zmluvy.
 - 7.2.4.** Za deň doručenia zásielky sa považuje aj deň, v ktorý Zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú zásielku prevziať alebo tretí pracovný deň odo dňa začatia plynutia odbernej lehoty na vyzdvihnutie zásielky na pošte.
 - 7.2.5.** Pri ostatných spôsoboch doručovania (doručovanie zaslaním emailovej správy) sa prejav vôle Zmluvnej strany považuje za dôjdený adresátovi zobrazením správy o odoslaní emailovej správy na technickom zariadení odosielateľa.
- 7.3.** Táto Zmluva je vyhotovená v 4 (slovom: štyroch) vyhotoveniach, z ktorých Prenajímateľ obdrží 1 vyhotovenie a Nájomca 3 vyhotovenia. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať po dohode oboch Zmluvných strán, a to vo forme písomných a riadne očíslovaných dodatkov k nej.
- 7.4.** Práva, povinnosti ako aj právne pomery vyplývajúce z tejto Zmluvy sa riadia platným právnym poriadkom Slovenskej republiky.
- 7.5.** Pre prípad, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy, resp. niektoré z jej vedľajších ustanovení je alebo sa v budúcnosti stane z akéhokoľvek dôvodu neplatným alebo neúčinným, v takomto prípade platnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy nie je dotknutá. Namiesto neplatného alebo neúčinného ustanovenia bude platiť primeraná úprava, ktorá sa v rámci prípustnosti platného právneho poriadku čo najviac približuje účelu zrejme sledovanému Zmluvnými stranami pri jej uzavieraní.
- 7.6.** Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňa 01.02.2025 v zmysle § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a § 5a 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.

7.7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu prečítali jej obsahu porozumeli, predstavuje ich skutočnú slobodnú a vážnu vôľu bez akéhokoľvek omylu a na znak súhlasu s ňou ju bez výhrad podpisujú.

Neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy je táto príloha:

Príloha č.1: Plán umiestnenia prenajatých priestorov v Budove

V Žiline, dňa 18.12.2024

V Bratislave, dňa 05-12-2024

Za Prenajímateľa :

Za Nájomcu :

PC SEMA, s.r.o.
Ing. Michal Bízik
konateľ

Slovenský hydrometeorologický ústav
Ing. Vasil Penev
generálny riaditeľ

PC SEMA, s.r.o.
Bórická cesta 103
010 01 Žilina
IČO: 36 426 041, IČ DPH: SK2021929250

Príloha č.1 : Plán umiestnenia prenajatých priestorov v budove