

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá v zmysle ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka a ust. § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

medzi

Prenajíateľom :

Meno a priezvisko: **Ing. Veronika Račáková**
 Rodné priezvisko: Račáková
 Dátum narodenia: 27.08.1985
 Bytom: Vránskeho 38, 977 01 Brezno
 Štátna príslušnosť: SR
 Dič: 1078707663

a

Nájomcom:

Názov: **Štátna ochrana prírody Slovenskej republiky**
 Sídlo : Tajovského 28B, 974 01 Banská Bystrica
 IČO : 17 058 520
 DIČ: 2021526188
 IČ DPH: SK2021526188
 Bankové spojenie : Štátna pokladnica
 Číslo účtu: 7000390899/8180
 Zastúpený: Ing. Milan Boroš, riaditeľ
 (ďalej len „nájomca“)

Článok I. Úvodné vyhlásenia

1. Prenajíateľ vyhlasuje, že je vlastníkom nehnuteľností, nachádzajúcich sa v k.ú. Brezno, obec Brezno, okres Brezno, zapísaných na Správe katastra Brezno na LV č. 2319 ako:
 - parc. KN „C“ č. 2962, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 267 m²,
 - parc. KN „C“ č. 2963, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 140 m²,
 - parc. KN „C“ č. 2964, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 477 m²,
 - parc. KN „C“ č. 2965, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 178 m²,
 - stavba – prevádzková budova, orientačné číslo 14, súp. č. 10, postavená na parc. č. 2962, 2963, 2965,

Článok II. Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi za odplatu do dočasného užívania nebytový priestor nachádzajúci sa na poschodí budovy bližšie špecifikovanej v čl. 1 tejto zmluvy,

tak ako je priestor vyznačený na grafickom náčrte pôdorysu prízemia tvoriacom prílohu č. 1 tejto zmluvy, a to v nasledovnom rozsahu:

- miestnosť V1 o rozlohe 28 m²,
- miestnosť V2 o rozlohe 17 m²,
- sociálne zariadenie o výmere 2 m²,
- časť garáže vo dvore o výmere 3 m²,
- spoločné priestory a prístupové chodby o rozlohe 10 m².

(ďalej len „predmet nájmu“).

2. Celková výmera prenajatých nebytových priestorov v zmysle článku II. ods. 1 tejto zmluvy je 60 m² podlahovej plochy.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi nebytový priestor špecifikovaný v článku II. ods. 1 tejto zmluvy za účelom zriadenia a prevádzkovania kancelárskych priestorov.
4. Prenajímateľ vyhlasuje, že účel nájmu na ktorý sa nebytový priestor nájomcovi prenecháva je v súlade so stavebným určením nebytového priestoru v zmysle ust. § 1 ods. 1 zák. č. 116/1990 Zb.
5. Za užívanie predmetu nájmu vymedzeného v článku II. ods. 1 tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné vo výške a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve.

Článok III.

Nájomné, splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia

1. Nájomné za predmet nájmu uvedený v článku II. ods. 1 tejto zmluvy bolo zmluvnými stranami dohodnuté nasledovne:
 - a) za nebytové priestory nachádzajúce sa na poschodí, a to:
 - miestnosť V1 o rozlohe 28 m²,
 - miestnosť V2 o rozlohe 17 m²,
 - sociálne zariadenie o výmere 2 m² a
 - časť garáže vo dvore o výmere 3 m²,nájomné vo výške 60,- EUR (slovom: šesťdesiat eur) bez DPH za 1m²/ročne t.j. 250,- EUR (slovom: dvestopäťdesiat eur) bez DPH/mesačne,
 - b) za spoločné priestory a prístupové chodby o rozlohe 10 m², nájomné vo výške 0,- EUR bez DPH za 1m²/ročne.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v cene nájomného je zahrnutý poplatok za vodné a stočné, poplatok za odvoz a likvidáciu odpadu, parkovanie vo dvore objektu, zimná údržba prístupu a parkovného miesta.
3. Nájomné dohodnuté v článku III. ods. 1 a 2 tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje prenajímateľovi platiť po dobu dvanástich mesiacov, a to odo dňa 01.01. 2013 do 31.12. 2013.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že najneskôr tridsať dní pred uplynutím konca doby nájmu v zmysle tejto zmluvy, sa môžu dohodnúť na prípadnej úprave doby nájmu alebo výšky nájomného, a to na nasledujúce obdobie, vždy vo forme písomného dodatku k zmluve.
5. Lehota splatnosti nájomného je vždy k 10. dňu príslušného kalendárneho mesiaca. Nájomné za prvý mesiac nájmu je splatné k 31.01.2013.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za predmet nájmu bude nájomca platiť prevodom na bankový účet určený prenajímateľa č. 0304124555/0900 vedený Slovenskej sporiteľni, a. s., pobočka Brezno.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje, že počas celej doby nájmu bude v predmete nájmu zabezpečená:
 - a) dodávka elektrickej energie,
 - b) dodávka vody,
 - c) odvoz smetí,
 - d) upratovanie spoločných priestorov,
 - e) odpratávanie snehu z prístupovej komunikácie po parkovné miesto na pozemku prenajímateľa,
 - f) plocha pre umiestnenie označenia pracoviska kancelárie S-NAPANT a poštovej schránky.
8. Náklady za služby súvisiace s užívaním predmetu nájmu t.j. dodávka elektrickej energie, je nájomca povinný platiť preddavkovo mesačne vo výške 30,- EUR (slovom: tridsať euro) do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý je úhrada určená, na základe vyúčtovania prenajímateľa doručeného nájomcovi, a to bankovým prevodom, na účet prenajímateľa uvedený v ods. 6 tohto článku. Náklady za služby súvisiace s užívaním predmetu nájmu za prvý mesiac nájmu je nájomca povinný uhradiť k 31.01.2013.
9. Vyúčtovanie elektrickej energie vykoná prenajímateľ najneskôr do jedného mesiaca po doručení vyúčtovania zúčtovacieho obdobia. Nájomca je povinný prípadný nedoplatok uhradiť na vyššie uvedený účet prenajímateľa do 14 dní od doručenia vyúčtovania nákladov za dodávku elektrickej energie a prenajímateľ je povinný prípadný preplatok poukázať na účet nájomcu do 14 dní od odoslania vyúčtovania.

Článok IV.

Osobitné ustanovenia

Zmluvné strany sa dohodli a prenajímatelia v rade 2/ až 4/ zároveň splnomocňujú prenajímateľa v rade 1/ na všetky úkony súvisiace s výkonom práv a povinností vyplývajúcich prenajímateľom v rade 1/ až 4/ z tejto zmluvy voči nájomcovi ako aj tretím osobám. Zároveň sa zmluvné strany dohodli, že všetky platobné povinnosti vyplývajúce nájomcovi z tejto zmluvy budú uhrádzané na účet prenajímateľa v rade 1/ uvedený v čl. III. ods. 6 tejto zmluvy.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný prenechať nájomcovi predmet nájmu vymaľovaný a v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie pričom sa zaväzuje, že v tomto stave ho bude na svoje náklady udržiavať a zároveň zabezpečí, že objekt bude po technickej stránke počas celej doby nájmu plne funkčný

a zabezpečený všetkými príslušnými revíziami a odbornými prehliadkami vyplývajúcimi z príslušných právnych noriem.

2. Zmluvné strany vyhlasujú, že nájomca v čase podpisu tejto zmluvy bol oboznámený obhliadkou na mieste samom s predmetom nájmu a prehlasuje, že tento je v dobrom technickom stave, ktorý v celom rozsahu zodpovedá účelu, ktorý účastníci uzavretím tejto zmluvy sledujú.
3. Predmet nájmu bude nájomcovi odovzdaný do užívania spísaním podrobného protokolu o odovzdaní predmetu nájmu najneskôr v deň účinnosti tejto zmluvy.
4. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len spôsobom určeným v tejto zmluve.
5. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu väčších opráv na predmete nájmu, ktoré sú nad rámec bežnej údržby a tieto alebo aj iné nevyhnutné opravy mu umožniť.
6. Nájomca zodpovedá za bežnú údržbu a opravy predmetu nájmu, jeho častí a všetkého vybavenia, systémov a zariadení tam sa nachádzajúcich, pokiaľ také sú.
7. Akékoľvek úpravy predmetu nájmu budú predmetom predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
8. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho od prenajímateľa prevzal pri podpise tejto zmluvy, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a na úpravy, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa.
9. Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa prenechať tretej osobe do užívania predmet nájmu.
10. Prenajímateľ zodpovedá za protipožiarnu vybavenosť predmetu nájmu v súlade s platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi a technickými nariadeniami a normami. Za dodržiavanie protipožiarnych, bezpečnostných, hygienických, prevádzkových a iných interných predpisov zodpovedá nájomca.
11. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať ustanovenia zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, mimo povinnosti vykonávať revízie, nakoľko túto povinnosť má prenajímateľ.
12. Nájomca je povinný dodržiavať čistotu a poriadok v prenajatých priestoroch, v spoločných priestoroch a okolí budovy, chrániť priestory a pozemky nájomcu pred akýmkoľvek znečistením. V prípade znečistenia alebo poškodenia prenajatých priestorov spôsobených nájomcom je nájomca povinný bezodkladne vyčistiť alebo opraviť tieto priestory, na vlastné náklady.
13. Nájomca je oprávnený v predmete nájmu ako aj na vonkajšej časti prevádzkovej budovy, v ktorej sa nachádza predmet nájmu v zmysle článku II. ods. 1 umiestňovať svoje označenie v súlade s účelom nájmu dohodnutým v tejto zmluve.

14. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu škody vzniknutej na jeho zariadení požiarom, krádežou alebo živelnou udalosťou ak udalosť nebola spôsobená zanedbaním zákonných povinností prenajímateľa a ak boli dodržané všetky protipožiarné opatrenia, budova bola riadne zabezpečená a poistenie budovy proti živelným udalostiam sa z dôvodu objektívnych príčin nedá uplatniť.
15. Nájomca umožní prenajímateľovi alebo správcovi za prítomnosti oprávneného zástupcu nájomcu vstup do prenajatých priestorov k overeniu ich technického stavu a spôsobu užívania, a to po predchádzajúcom písomnom nahlásení termínu kontroly.

Článok VI.

Doba trvania zmluvy a skončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to do 31.12. 2013.
2. Nájom založený touto zmluvou začína nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy a končí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že túto zmluvu možno skončiť:
 - a) písomnou dohodou účastníkov,
 - b) výpoveďou aj bez uvedenia dôvodu,
 - c) odstúpením z dôvodov, ktoré ustanovuje táto zmluva a zákon.
4. Účastníci môžu ukončiť nájom založený touto zmluvou uzavretím dohody, v ktorej dohodnú deň skončenia nájmu. Dohoda musí byť písomná a musí byť podpísaná obidvomi zmluvnými stranami, inak je neplatná. V dohode o skončení nájmu účastníci vysporiadajú alebo dohodnú spôsob vysporiadania všetkých vzájomných nárokov vyplývajúcich z tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov.
5. Ktorákoľvek zmluvná strana je oprávnená túto zmluvu vypovedať aj bez uvedenia dôvodu. Výpoveď musí byť písomná a musí byť doručená druhej zmluvnej strane.
6. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

Článok VII.

Sankcie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného riadne a včas, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% denne z ceny nájomného, s úhradou ktorého je nájomca v omeškaní, a to za každý aj začatý deň omeškania.
2. Zmluvná strana, ktorá poruší svoju povinnosť vyplývajúcu z tejto zmluvy, je povinná nahradiť škodu tým spôsobenú druhej zmluvnej strane, ibaže preukáže, že porušenie povinností bolo spôsobené okolnosťami vylučujúcimi zodpovednosť.

Článok VIII. Doručovanie

1. Všetky písomnosti týkajúce sa právnych vzťahov založených medzi účastníkmi touto zmluvou sa doručujú:
 - a) poštou,
 - b) treťou osobou oprávnenou doručovať zásielky,
 - c) osobne.
2. Písomnosti týkajúce sa právnych vzťahov založených medzi účastníkmi touto zmluvou sa doručujú doporučené na adresu účastníka uvedenú v tejto zmluve. Každý účastník je povinný oznámiť druhému účastníkovi každú zmenu svojho sídla podľa zásad uvedených v tomto článku do troch dní odo dňa zmeny sídla.
3. Ak účastník neprevezme písomnosť na adrese uvedenej v tejto zmluve, považuje sa písomnosť po siedmich dňoch od jej vrátenia odosielateľovi za doručenie a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvie. Všetky právne účinky doručovaných písomností nastanú v tomto prípade dňom, ktorým sa písomnosť považuje za doručenie.
4. Ak účastník neprevezme písomnosť na adrese uvedenej v tejto zmluve, je odosielateľ povinný opakovane doručiť písomnosť na adresu účastníka zapísanú v obchodnom registri. Pri takomto doručení platí v celom rozsahu bod 3. tohto článku.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1. Akúkoľvek zmenu alebo zrušenie záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy, ako aj iné dojednania zmluvných strán týkajúce sa tejto zmluvy alebo z nej vyplývajúce, je možné vykonať len na základe dohody zmluvných strán a musí mať formu priebežne číslovaných písomných dodatkov a musí byť podpísané obidvoma zmluvnými stranami. Po ich podpísaní sa stávajú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
2. Táto zmluva a zmluvné vzťahy sa spravujú právnym poriadkom Slovenskej republiky, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskym zákonníkom v znení neskorších predpisov, bez použitia kolíznych noriem. Zmluvné strany výslovne prejavujú vôľu, aby prípadná neplatnosť niektorej časti tejto zmluvy nemala vplyv na jej ostatné časti.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú si vedomé všetkých následkov vyplývajúcich z tejto zmluvy, že sú oprávnené s predmetom zmluvy nakladať, ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená, a že im nie sú známe okolnosti, ktoré by im bránili platne uzavrieť túto zmluvu. V prípade, že taká okolnosť existuje, zodpovedajú za škodu, ktorá vznikne účastníkovi tejto zmluvy, na základe tohto vyhlásenia.
4. Táto zmluva sa vyhotovuje v troch rovnopisoch, z ktorých jeden je určený pre prenajímateľa a dva pre nájomcu. Každý rovnopis má platnosť originálu. Zmluvné strany svojím podpisom zároveň potvrdzujú prevzatie im patriaceho rovnopisu.

5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, uzatvárajú ju na základe slobodne a vážne prejavenej vôle, neuzatvárajú ju v tiesni či za inak nevýhodných podmienok, a na znak svojho súhlasu, byť touto zmluvou viazaní, ju podpisujú.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v "Centrálnej register zmlúv" (<http://crz.gov.sk>).

v Brezne dňa

v Banskej Bystrici dňa *24.7.2013*

Za prenajímateľa :

Za nájomcu:

Veronika Račáková
.....
Ing. Veronika Račáková
VERONIKA RAČÁKOVÁ
Vránskeho 38
977 01 BREZNO
DIČ: 1078707663

Milan Boroš
.....
Ing. Milan Boroš
ŠTÁTNA AGENTÚRA ŠOPISRODY
Slovenskej republiky
Tajovského 28B ⑦
974 01 BANSKÁ BYSTRICA
IČO: 17058520 IČ DPH: SK2021526188

Prílohy:

- príloha č. 1: Grafický náčrt umiestnenia predmetu nájmu „1. poschodie“,
- príloha č. 2: Grafický náčrt umiestnenia predmetu nájmu „garáže“,
- Výpis z listu vlastníctva č.2319 zo dňa 17.5.2010 / 2 listy.