

ZMLUVA č. BARMO-85-1/2022

o nájme nebytových priestorov

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

Táto zmluva nadobudla účinnosť :

Preambula

Na účely zabezpečenia potrieb nájomcu vyplývajúcich z účelu nájmu uvedeného v tejto zmluve, uzatvárajú v súlade s ustanoveniami zákona zmluvné strany túto zmluvu o nájme nebytového priestoru. Predmetom nájmu je majetok štátu spravovaný prenajímateľom.

Článok 1

Zmluvné strany :

1.1/ Prenajímateľ:

názov: **SR – Bytová agentúra rezortu ministerstva obrany**
sídlo: ul. Pri Šajbách 12, 831 06 Bratislava
doručovacia adresa: ul. Pri Šajbách 12, 831 06 Bratislava
zastúpený: Ing. Branislav Ilkovič, riaditeľ
IČO: 34000666
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 vydannej MO SR (ďalej ako „prenajímateľ“)

1.2/ Nájomca:

meno: **Barbora Mrázová**
adresa: Mateja Bela 2393/1, 960 01 Zvolen
zastúpený: Barbora Mrázová
IČO: 54 254 621
bankové spojenie: Československá obchodná banka
IBAN: SK76 7500 0000 0040 2667 9750
Registrácia: Živnostenský register OÚ Zvolen, č. živ. reg. 670-31739
(ďalej ako „nájomca“)
(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej ako „zmluvné strany“)

Článok 2

Predmet nájmu

1/ Slovenská republika je vlastníkom a prenajímateľ je správcom nebytového priestoru pozostávajúceho z 1 miestnosti - predajne vo výmere 53,09 m² a vedľajšej plochy o výmere 37,23 m², pričom jeho celková výmera je 90,32 m². Nebytový priestor označený podľa schválenej PD ako č. 401 sa nachádza v bytovom dome č. 5150/54, na ul. L. Štúra vo Zvolene a prenajímateľ ho prenecháva nájomcovi do nájmu (ďalej aj ako „predmet nájmu“).

2/ Do priestorov je zabezpečená dodávka tepla, TUV, studenej vody a elektrickej energie s vlastným meračom. Náklady spojené s odberom studenej vody, tepla, TUV a elektrickej energie hradí nájomca.

3/ Prenajímateľ vystaví nájomcovi zálohový predpis na dodávku energií, na základe ktorého bude mesačne uhrádzať na jeho účet zálohové platby za dodávané služby – tieto zálohové platby nie sú zahrnuté v sume dohodnutého mesačného nájomného.

4/ Nájomca je povinný v zmysle príslušného Všeobecne záväzného nariadenia mesta Zvolen o miestnych daniach a miestnom poplatku za odpady si na svoje náklady zabezpečiť prihlásenie a odvoz odpadu cez samostatnú zmluvu a je povinný zabezpečiť likvidáciu vzniknutého odpadu vo vlastnej réžii. Porušenie tejto povinnosti je podstatným porušením tejto zmluvy.

5/ Predmet nájmu bude na začiatku nájmu odovzdaný a po jeho skončení vrátený cez obojstranné podpísaný Protokol, ktorý sa stane neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako jej príloha.

Článok 3

Účel nájmu

1/ Účelom nájmu je: zriadenie a prevádzkovanie predajne copy centra s papiernictvom.

- 2/ Nájomca má na prevádzkovanie takéhoto zariadenia v čase uzatvárania tejto nájomnej zmluvy povolenie a predmet činnosti má zapísaný v živnostenskom registri vedenom príslušným Okresným úradom Zvolen, č. živ. reg. 670-31739.
- 3/ Zodpovednosť za prípadnú škodu na tovare, tržbe, zariadení a veciach nachádzajúcich sa, či vnesených do predmetu nájmu, či už nájomcom alebo inými osobami, znáša nájomca.
- 4/ V predmete nájmu nie je možné prevádzkovať zariadenie s iným zameraním na predaj iného tovaru alebo poskytovanie iných služieb než sú tie, ktorých druh je uvedený v bode 1 tohto článku zmluvy. Porušenie tejto povinnosti je podstatným porušením tejto zmluvy.

Článok 4

Doba nájmu, platnosť a účinnosť zmluvy, zánik nájmu, odstúpenie od zmluvy

- 1/ Nájom je dohodnutý na dobu určitú, a to odo dňa účinnosti tejto zmluvy do **31.01.2024**.
- 2/ Táto zmluva nadobúda platnosť neskorším dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
- 3/ Táto zmluva nadobúda účinnosť dňa **01.02.2022** po protokolárnom odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcovi a po predchádzajúcom zverejnení tejto zmluvy v CRZ na internete.
- 4/ Platnosť tejto zmluvy končí :
 - a) písomnou obojstranne podpísanou dohodou zmluvných strán alebo;
 - b) uplynutím dohodnutej doby nájmu alebo;
 - c) písomnou výpoveďou pri 3-mesačnej výpovednej lehote, ktorá začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej strane alebo v prípade existencie peňažného záväzku nájomcu voči prenajímateľovi po dobe splatnosti o viac ako 30 kalendárnych dní, je výpovedná lehota 1-mesačná alebo;
 - d) odstúpením od zmluvy.
- 5/ Nájom zaniká :
 - a) zánikom predmetu nájmu alebo;
 - b) smrťou nájomcu alebo;
 - c) zrušením prenajímateľa alebo jeho zánikom bez právneho nástupcu.
- 6/ Nájom uzavretý na dobu určitú je možné zo strany prenajímateľa vypovedať len zo zákonných dôvodov (§9 ods.2 zákona).
- 7/ Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, len ak (§9 ods.3 zákona) :
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal, stratu spôsobilosti je povinný prenajímateľovi vierohodne preukázať, inak nenastanú účinky výpovede;
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoju povinnosť odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie.
- 8/ Zmluva zaniká odstúpením niektorej zo zmluvných strán pre podstatné porušenie zmluvnej povinnosti, a to okamihom doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej strane. Pre odstúpenie od tejto zmluvy platia príslušné ustanovenia tejto zmluvy a zák. č. 40/1964 Obč. zákonník v platnom znení.
- 9/ Za podstatné porušenie zmluvnej povinnosti nájomcom, pre porušenie ktorej môže prenajímateľ túto zmluvu vypovedať alebo odstúpiť od nej, sa pre účely tejto zmluvy považuje porušenie hociktorej z týchto povinností nájomcu:
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou;
 - b) nájomca o viac ako 30 kalendárnych dní mešká s platením nájomného alebo úhrady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom a dohodnuté v tejto zmluve, vrátane kaucie;
 - c) nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité dohodnuté služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas;
 - d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - e) užívanie nebytového priestoru je viazané na užívanie bytu a nájomcovi bola uložená povinnosť byt vypratať;
 - f) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa;
 - g) porušenie povinnosti uvedenej v zmluve pod čl.6, body 3 a 4 tejto zmluvy.
- 10/ Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne odstúpiť od zmluvy v prípade, že prenajímateľ bude predmet nájmu preukázateľne potrebovať na plnenie svojich úloh.
- 11/ Odstúpenie je účinné dňom jeho doručenia nájomcovi. Nájomca je v takom prípade povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi do 30 dní od doručenia odstúpenia od zmluvy nájomcovi, a to pod hrozbou opakujúcej sa zmluvnej pokuty vo výške 33€/deň až do splnenia tejto povinnosti.

Článok 5

Nájomné

- 1/ Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške: 34,80 €/m²/rok, čo spolu predstavuje sumu 3 143,14 €/rok.
- 2/ Nájomné bude uhradené na základe tejto zmluvy a v súlade s § 38 zákona o DPH je oslobodené od DPH.

3/ Nájomné vo výške 261,92 €/mesiac spolu so zálohovými platbami vo výške 71,17 €/mesiac, t.j. spolu 333,09 € bude hradené bankovým prevodom na účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy so splatnosťou do 5. dňa príslušného mesiaca, za ktorý nájomné patrí. Ak deň splatnosti pripadne 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/ Pre identifikáciu platby nájomného je potrebné vždy uviesť obchodné meno nájomcu.

5/ Zmluvné strany sa dohodli na depozite (kaucii) nájomného vo výške 3-mesačného nájomného touto zmluvou dohodnutého, ktorú je nájomca pri uzatvorení nájomnej zmluvy povinný pripísať na účet prenajímateľa za účelom zabezpečenia finančných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi z nájomnej zmluvy (ako napríklad nájomné, prevádzkové náklady, náhrada škody, zmluvná pokuta, úroky z omeškania) a ktorú je nájomca v prípade jej čerpania vždy povinný doplniť na pôvodnú výšku (3-mesačné nájomné).

6/ Dojednané nájomné je prenajímateľ oprávnený počas trvania nájmu každoročne k 1.1. príslušného kalendárneho roka prehodnotiť podľa oficiálnej výšky inflácie zverejnenej Štatistickým úradom SR a prípadne upraviť formou dodatku k tejto zmluve.

7/ Výška zálohových platieb za služby sa na základe vyúčtovania služieb za predchádzajúci rok môže zmeniť. V takom prípade je nájomca povinný platiť zmenenú výšku zálohových platieb od dátumu uvedeného v zálohovom predpise vystavenom prenajímateľom a doručenom nájomcovi.

8/ Za deň úhrady sa považuje deň pripísania platby na účet prenajímateľa.

9/ V prípade omeškania s úhradou nájomného alebo služieb má prenajímateľ právo na úrok z omeškania. Výška úroku z omeškania je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu (§3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z.).

Článok 6

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1/ Prenajímateľ je povinný:

- a) odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie a
- b) zabezpečovať riadne plnenie služieb spojených s dohodnutým nájomom nebytových priestorov, ktorých poskytovanie je touto zmluvou dohodnuté.

2/ Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor len na účel a v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.

3/ Nájomca nesmie:

- a) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo iného užívania tretej osobe. Nájomca nesmie na predmete nájmu zriadiť záložné práva alebo tento majetok akokoľvek inak zaťažiť;
- 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 je nájomca na žiadosť prenajímateľa povinný pri predčasnom skončení nájmu odstrániť na vlastné náklady (ak je to možné), a to pod hrozbou opakujúcej sa zmluvnej pokuty vo výške 33€/deň až do splnenia tejto povinnosti. V prípade, že odstránenie nie je možné, strany sa písomne dohodnú na finančnom vysporiadaní.

4/ Nájomca je povinný:

- 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 nájomca zodpovedá za škody spôsobené nespĺnením tejto povinnosti;
- c) plniť a dodržiavať počas doby trvania nájmu v predmete nájmu povinnosti vyplývajúce zo všetkých platných právnych predpisov, najmä z oblasti protipožiarnej 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 zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením tejto povinnosti vznikla;
- d) umožniť prenajímateľovi na základe jeho žiadosti vstup do predmetu nájmu 1x do mesiaca a je povinný 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 33€/deň až do splnenia tejto povinnosti;
- e) po skončení nájmu vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, avšak s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, príp. ak sa strany výslovne nedohodnú inak, a to najneskôr do 5 kalendárnych dní od skončenia nájmu, a to pod hrozbou opakujúcej sa zmluvnej pokuty vo výške 33€/deň až do splnenia tejto povinnosti; nájomca je povinný pri poškodení predmetu nájmu nahradiť prenajímateľovi škodu, ktorú mu tým spôsobí.

5/ Nájomca a prenajímateľ sú si povinní vzájomne v písomnom Protokole potvrdiť podpismi oprávnených zástupcov pri prevzatí a vrátení nebytového priestoru stavy meračov vody, plynu, elektriny a ďalších médií, ktorých dodávku bude prenajímateľ pre nájomcu zabezpečovať. Protokoly sa stávajú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako jej prílohy.

Článok 7 **Ostatné dojednania**

1/ Pre právne vzťahy založené touto zmluvou platí právny poriadok Slovenskej republiky. Prípadné spory, ktoré sa nepodari odstrániť dohodou, budú riešené v zmysle príslušných procesných a hmotnoprávných predpisov Slovenskej republiky.

2/ Na zabezpečenie nájomného má prenajímateľ nehnuteľnosti záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu a patria nájomcovi alebo osobám, ktoré s ním 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/ Písomnosť musí byť v slovenskom jazyku, inak sa na ňu hľadá ako na neexistujúcu.

5/ Táto zmluva sa povinne zverejňuje v centrálnom registri zmlúv („CRZ“) 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.

6/ Zmluva je vyhotovená v 3 vyhotoveniach, z toho 2 vyhotovenia pre prenajímateľa a 1 pre nájomcu. Všetky zmeny a doplnky musia byť robené v písomnej podobe vo forme očíslovaného dodatku pre platnosť ktorého sa vyžaduje jeho podpísanie oboma zmluvnými stranami. Platný dodatok sa stáva neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

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 nájomcu:

.....
Ing. Branislav Ilkovič

.....
Barbora Mrázová