

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 22402

č. SAŽP SPO/2022/54

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

Prenajímateľ: **HOBBYKER s. r. o.**
sídlo: Vajanského 2, 984 01 Lučenec
IČO: 36048275
DIČ: SK2021575435,
nie je platiteľ DPH
registrácia: zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, Oddiel: Sro, Vložka č. 7102/S
bankové spojenie:
zastúpenie: Adam Kerekeš, konateľ
/ďalej len ako „prenajímateľ“/

a

Nájomca: **Slovenská agentúra životného prostredia**
sídlo: Tajovského 28, 975 90 Banská Bystrica
IČO: 00 626 031
DIČ: 2021125821
registrácia: príspevková organizácia zriadená MŽP SR
zastúpenie: Mgr. Michal Maco, generálny riaditeľ
/ďalej len ako „nájomca“/
/prenajímateľ a nájomca ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

uzatvárajú nasledovnú zmluvu o nájme nebytových priestorov:

I. **Prehlásenia účastníkov**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v Lučenci na ul. Vajanského 2, dostavba k stavbe Reduta s prideleným súpisným číslom 4247 postavenej na parcele C KN č.426/4, evidovaných na správe katastra Lučenec na LV č. 7342.

II. **Predmet zmluvy**

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi na užívanie nebytové priestory vrátane príslušenstva nachádzajúce sa na prízemí budovy so súpisným číslom 4247, vo dvore, o výmere prenajímanej plochy **93 m²** s WC a miestnosťou pre umývadlo /kuchynkou/.
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmetný nebytový priestor výlučne za účelom výkonu činnosti nájomcu podľa platnej Zriaďovateľskej listiny zverejnenej na webovom sídle nájomcu: [Dokumenty I SAŽP.sk \(sazp.sk\)](http://Dokumenty_I_SAZP.sk_(sazp.sk)). Nájomca za zaväzuje užívať nebytové priestory výlučne na tento účel, resp. je povinný zmenu účelu prejednať s prenajímateľom a priestory užívať na zmenený účel využitia po

písomnom dodatku k tejto zmluve.

3. Predmetom zmluvy je aj plnenie spojené s užívaním nebytového priestoru, najmä dodávka plynu, dodávka elektrickej energie a vody (ďalej len ako „služby“ alebo „energie“). Služby budú zabezpečované dodávateľským spôsobom a sprostredkované nájomcovi prostredníctvom prenajímateľa.

III.

Nájomné a úhrady za služby

1. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli na nájomnom za predmet prenájmu vo výške **400,- EUR (slovom: štyristo eur) bez DPH**. K nájomnému podľa prvej vety tohto bodu zmluvy sa nebude pripočítavať DPH, nakoľko v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o DPH v znení neskorších predpisov je nájom nebytových priestorov oslobodený od DPH a zároveň nájomca (SAŽP) ako orgán verejnej moci nie je tzv. zdaniteľná osoba na účely zákona (§ 3 ods. 4). Zálohy a paušálne poplatky za služby spojené s nájomom nie sú zahrnuté v cene nájmu.
2. Zálohy a paušálne poplatky za služby sa stanovujú dohodou. Nájomca sa zaväzuje toto nájomné a zálohové platby za služby splácať v mesačných splátkach.
3. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli na nasledovnom spôsobe úhrady nájomného:
 - a. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi **nájomné** vo výške **400,- EUR (slovom: štyristo eur) mesačne**.
 - b. **Energie** bude nájomca uhrádzať paušálne v zálohových platbách **150 € bez DPH (slovom: jedenstopäťdesiat eur bez DPH)**. Zálohové platby bude prenajímateľ fakturovať nájomcovi mesačne. Skutočnú spotrebu energie a ďalších médií bude nájomca dorovnávať raz ročne dobropisom alebo faktúrou, na základe odpočtu spotreby podľa prepočtu z faktúry doručenej prenajímateľovi od dodávateľov: SSE, SPP a Veolia.
 - c. **Služby** spojené s nájomom:
 - **upratovanie: 80,- EUR (slovom: osemdesiat eur) mesačne**
 - **parkovanie pre dve autá: 80,- EUR (slovom: osemdesiat eur) mesačne**K cenám služieb spojených s nájomom podľa písm. c) tohto bodu zmluvy sa nebude pripočítavať príslušná DPH, nakoľko prenajímateľ nie je platiteľom DPH.
4. Nájomca bude platby dohodnuté podľa tohto článku zmluvy uhrádzať prenajímateľovi na základe vystavených faktúr, ktoré musia mať náležitosti daňového dokladu v zmysle príslušných právnych predpisov, a to v lehote splatnosti do 30 dní odo dňa doručenia faktúr nájomcovi.
5. V prípade omeškania platby nájomného v dohodnutej lehote splatnosti prenajímateľ upozorní nájomcu písomnou formou a stanoví náhradnú 15-dňovú lehotu na zaplatenie. Ak nebude nájomné zaplatené v náhradnej lehote, nájomca je oprávnený účtovať úrok z omeškania 0,02 % z neuhradenej sumy za každý deň omeškania. Úrok z omeškania je rovnako povinný zaplatiť aj prenajímateľ nájomcovi v prípade nedodržania dohodnutej lehoty vrátenia vyúčtovaného preplatku z vyúčtovania preddavkov na úhradu za plnenie poskytované s užívaním nebytového priestoru.
6. Výška nájomného je stanovená dohodou. Ak inflačný koeficient stanovený Štatistickým úradom SR (tento v prvej polovici mesiaca január zverejňuje kumulatívne infláciu eura za predchádzajúci kalendárny rok) bude vyšší ako 5 % za kalendárny rok, dohodnutá výška nájomného bude valorizovaná rovnakou výškou percentuálneho nárastu inflácie. Úprava sa vykoná s platnosťou od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po zverejnení inflačného koeficientu formou zmeny predpisu,

ktorý sa písomne oznámi nájomcovi a tým sa stane pre neho záväzným. K zmene výšky nájomného uzatvorí

7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo zmeniť výšku zálohovej platby za služby pri zmene ceny uverejnenej dodávateľom služby, o čom prenájomca písomne upovedomí.

IV.

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú. Termín prevzatia predmetu nájmu je zmluvnými stranami dohodnutý od **15.06.2022** a dátum ukončenia nájomného vzťahu je dohodnutý do **30.06.2026**.
2. Nájomný vzťah sa končí
 - a. uplynutím doby trvania nájmu, uvedenej v bode 1 tohto článku zmluvy,
 - b. písomnou výpoveďou prenájomca alebo nájomcu za predpokladu porušenia práv, alebo povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy zo strany prenájomca alebo nájomcu.
3. Prenajímateľ môže pred uplynutím dohodnutej doby vypovedať nájom písomnou výpoveďou, ak:
 - a. nájomca užíva prenajatý priestor v rozpore so zmluvou,
 - b. nájomca je viac ako jeden mesiac v omeškaní s platením dohodnutých úhrad,
 - c. nájomca hrubým spôsobom narušuje pokoj a poriadok v predmete nájmu,
 - d. nájomca prenecháva uvedený nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenájomca.
4. Nájomca môže vypovedať nájom písomnou výpoveďou, ak:
 - a. zanikne nájomcovi právo prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - b. nebytový priestor sa bez zavinenia nájomcu stane nespôsobilým na dohodnuté užívanie,
 - c. prenájomca hrubo porušuje povinnosť udržiavať na svoje náklady nebytový priestor v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
5. Výpovedná lehota v prípadoch uvedených v bodoch 3 a 4 tohto článku zmluvy je trojmesačná (3 mesiace) a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
6. Ak nájomca neodovzdá nebytový priestor do desiatich (10) pracovných dní po skončení platnosti nájmovej zmluvy alebo po uplynutí výpovednej lehoty, vzniká prenájomcovi právo vstúpiť a vypratať nebytový priestor na náklady nájomcu. V prípade uvedenom v predchádzajúcej vete tohto bodu zmluvy je prenájomca oprávnený uskladiť a zabezpečiť hnutelný majetok nájomcu vhodným spôsobom na náklady nájomcu. O tejto skutočnosti bude prenájomca písomne informovať nájomcu bez zbytočného odkladu.
7. V prípade dobrovoľného predčasného ukončenia pracovnej zmluvy zo strany prenájomca, je prenájomca povinný zaplatiť nájomcovi poplatok vo výške 2-mesačného nájmu.

V.

Osobitné dojednania

1. Bežné opravy a údržbu súvisiacu s obvyklým udržiavaním sa nájomca zaväzuje zabezpečovať na vlastné náklady. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomcovi potrebu opráv, ktoré má uskutočniť prenájomca, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
2. Stavebné úpravy môže nájomca vykonať len so súhlasom prenájomca a v súlade s príslušnými stavebnými predpismi. Prenajímateľ zároveň udeľuje súhlas nájomcovi na využitie reklamných plôch, konečný vizuál reklamy musí byť ale písomne odsúhlasený obidvomi zmluvnými stranami.
3. Po skončení nájmu je nájomca povinný prenajatý priestor odovzdať hygienicky čistý a uviesť do užívania schopného stavu s prihliadnutím na bežné opotrebenie a v takomto ho odovzdať prenájomcovi. O tejto skutočnosti sa vyhotoví písomná zápisnica podpísaná zmluvnými stranami.

- V prípade nevypratania priestoru má prenajímateľ právo účtovať si úschovné.
4. V prípade havárie, resp. inej potreby okamžitého zásahu na technickom zariadení domu, ktorý neznesie odklad, je nájomca povinný sprístupniť prenajatý priestor poverenému zástupcovi prenajímateľa.
 5. Nájomca sa zaväzuje v predmete podnájmu na svoje náklady zabezpečiť a následne dodržiavať platné zásady BOZP a protipožiarnu ochranu. V zmysle Zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov zodpovedá v plnom rozsahu za ochranu pred požiarom v predmete nájmu.
 6. Nájomca nemá nárok na žiadnu náhradu vzniknutej škody na jeho majetku vneseného do priestorov objektu, ak neuzavrel poistenú zmluvu proti poškodeniu, odcudzeniu alebo strate.
 7. Nájomca je povinný počas celého obdobia nájmu zabezpečovať údržbu sociálnych zariadení na vlastné náklady, je povinný udržiavať spoločné priestory a vchodové priestory v poriadku a čistote.
 8. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi závažné zmeny, akými sú napr. ukončenie činnosti, zmeny názvu, sídla, IČO, bankového spojenia, a pod.
 9. Vzťahy touto zmluvou vyslovene neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ďalej všeobecne platnými právnymi predpismi, najmä ustanoveniami Občianskeho zákonníka upravujúcimi túto problematiku.
 10. Odvoz a likvidáciu odpadu si bude zabezpečovať nájomca na vlastné náklady.
 11. Prenajímateľ sa zaväzuje po predchádzajúcom písomnom upozorení nájomcu, v ktorom mu nájomca oznámi výkon kontroly najmenej tri (3) dni pred jej realizáciou, ak touto informáciou bude nájomca disponovať, strpieť výkon kontroly, auditu a/alebo overovania súvisiaci s predmetom tejto zmluvy počas platnosti a účinnosti zmluvy a oprávneným osobám a/alebo orgánom poskytnúť všetku potrebnú súčinnosť. Za oprávnené osoby a/alebo orgány na výkon kontroly/audit/overovania sa považujú najmä:
 - a) nájomca,
 - b) Ministerstvo životného prostredia SR,
 - c) odbor kontroly SAŽP,
 - d) Úrad vlády SR – NIKA (§ 7 zákona č. 368/2021 Z. z.),
 - e) Ministerstvo financií SR, Certifikačný orgán,
 - f) Protimonopolný úrad SR, Najvyšší kontrolný úrad SR, Úrad vládného auditu,
 - g) Európska komisia,
 - h) Európsky dvor audítorov (EDA),
 - i) Európsky úrad pre boj proti podvodom (OLAF) a Európska prokuratúra (EPPO),
 - j) orgán zabezpečujúci ochranu finančných záujmov EÚ a
 - k) osoby prizvané/poverené orgánmi uvedenými v písm. a) až j) v súlade s právnymi predpismi SR a právnymi aktami EÚ.

Za strpenie výkonu kontroly, auditu a/alebo overovania a poskytnutie súčinnosti pri tomto výkone neprináleží prenajímateľovi žiadna odmena, náhrada ani iné plnenie. Táto povinnosť trvá aj po zániku tejto zmluvy. V prípade zmeny vyššie uvedených legislatívnych aktov je prenajímateľ povinný podriaďiť sa kontrole príslušných orgánov tak, aby bol dosiahnutý účel sledovaný týmto zmluvným ustanovením.

VI. Záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek zmeny a doplnky tejto nájmovej zmluvy sa môžu uskutočňovať len formou písomných očíslovaných dodatkov a so súhlasom oboch zmluvných strán.
2. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné a/alebo neúčinné, takáto neplatnosť a/alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť a/alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia), alebo samotnej zmluvy.

V takomto prípade sa namiesto neplatných a/alebo neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier použije úprava, ktorá pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.

3. Doručovanie písomností (právne úkony smerujúce k zmene a/alebo zániku zmluvy a písomné upozornenia na porušenie zmluvy) sa pre účely zmluvy vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu sídla zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa sídla touto zmluvnou stranou oznámená (prípadne vyplýva zo vzájomnej korešpondencie alebo zmluvných dokladov ako posledná). Obe zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy sídla a ďalších zmien bez zbytočného odkladu. Doručenie je riadne (platne a účinne) vykonané aj vtedy, ak zmluvná strana doručuje na adresu druhej strany alebo do rúk štatutárneho zástupcu zmluvnej strany oproti podpisu, inak platí domnienka, že doručenie nastalo (je účinné) aj uplynutím tretieho dňa po uložení doručovanej zásielky na pošte v prípade, ak adresát zásielky neprevezme zásielku doručovanú alebo sa vráti ako nedoručená.
4. Doručovanie ostatných písomností, faktúr a bežná komunikácia zmluvných strán je možná aj prostredníctvom e-mailu alebo telefonicky alebo prostredníctvom komunikácie oprávnených osôb zmluvných strán, ktoré si zmluvné strany navzájom oznámia.
5. Táto zmluva bola vyhotovená v štyroch (4) vyhotoveniach s platnosťou originálu, pričom po jej podpise obdrží prenajímateľ jedno (1) vyhotovenie a nájomca tri (3) vyhotovenia tejto zmluvy.
6. Táto zmluva vzniká a nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v súlade s ustanovením § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa ustanovenia § 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. Prenajímateľ a nájomca zhodne vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, uzavreli ju dobrovoľne, vážne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne, a na znak súhlasu ju podpisujú.

V dňa _____

V dňa _____

Prenajímateľ:

Nájomca:

HOBBYKER s. r. o.

Adam Kerekeš, konateľ

**Slovenská agentúra životného
prostredia**

Mgr. Michal Maco, generálny riaditeľ