

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v súlade s § 13 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj v súlade s § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

Číslo zmluvy prenajímateľa: 190/NLC/2019

I. Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Názov: SR – v správe Národného lesníckeho centra
Sídlo: T. G. Masaryka 22, 960 01 Zvolen
Zastúpený: Bc. Ing. Ľuboš Halvoň, PhD., generálny riaditeľ
Osoba zodpovedná za plnenie predmetu zmluvy: Ing. Alexander Halák
IČO: 42001315
IČ DPH: SK2022091027
DIČ: 2022091027
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK20 8180 0000 0070 0024 1498
Tel. č.: 0902 920 004
Email: halak@nlcsk.org
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:

Názov: Slovenský poľovnícky zväz – Okresná organizácia Zvolen
Sídlo: Tomášikova 1, 960 01 Zvolen
Zastúpená: Ing. Lukáš Miščík, predseda
IČO: 51635623
(ďalej len „nájomca“)

Prenajímateľ a nájomca sa spoločne označujú aj ako „zmluvné strany“.

II. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je správcom majetku štátu, a to soc. – prevádzkovej budovy so súpisným číslom 6642, postavenej na parcele registra „C“ číslo 2674/3, zapísaná na LV č. 3577 okres Zvolen, obec Zvolen, katastrálne územie Zvolen, nachádzajúca na adrese Jána Švermu 39, Zvolen (ďalej len „budova“).
2. Prenajímateľ touto zmluvou prenajíma nájomcovi nebytový priestor – kanceláriu č. 8 nachádzajúcu sa v budove s celkovou výmerou 7,70 m² (ďalej len ako „predmet nájmu“).
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený predmet nájmu prenechať do užívania tretej osobe.
4. Nájomca je poľovníckou organizáciou v súlade s § 32 zákona č. 274/2009 Z. z. o poľovníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ktorá je zapísaná v centrálnom registri poľovníckych organizácií vedenom Ministerstvom pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR pod číslom VVS/1-909/90-41.

III. Účel nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že účel nájmu je využitie predmetu nájmu ako kancelárie nájomcu. Nájomca potvrdzuje, že pred podpisom tejto zmluvy sa osobne vykonanou obhliadkou na mieste samom podrobne oboznámil so stavom predmetu nájmu, ako aj so stavom budovy, a voči tomuto stavu nemá žiadne výhrady. Nájomca podpisom tejto zmluvy ďalej potvrdzuje, že predmet nájmu je v stave spôsobilom na užívanie za účelom dohodnutým v tejto zmluve.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že vyššie uvedený účel užívania predmetu nájmu nie je v rozpore s užívaním ostatných častí budovy, ani toto užívanie žiadnym spôsobom nenaruša.

IV.

Doba nájmu a jej skončenie

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na **obdobie 5 rokov** odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy (ďalej aj „doba nájmu“).
2. Nájom zaniká uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný. Zmluva môže byť predčasne, t. j. pred uplynutím dohodnutej doby nájmu ukončená na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, na základe písomnej výpovede ktorejkoľvek zmluvnej strany z výpovedných dôvodov stanovených v zákone č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, alebo odstúpením od zmluvy v prípade podstatného porušenia zmluvných povinností a prípadoch stanovených touto zmluvou.
3. Výpovedná lehota je dva mesiace, a táto začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
4. Nájom zaniká aj:
 - a) zánikom predmetu nájmu
 - b) zánikom nájomcu, bez právneho nástupcu
 - c) v prípade skončenia dočasnej prebytočnosti predmetu nájmu, a to ku dňu platnosti rozhodnutia o zrušení dočasnej prebytočnosti predmetu nájmu, o skončení dočasnej prebytočnosti predmetu nájmu je prenajímateľ oprávnený rozhodnúť podľa svojich potrieb, a nie je povinný to vopred konzultovať alebo odsúhlasovať s nájomcom, skončenie dočasnej prebytočnosti predmetu nájmu je prenajímateľ povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť ak:
 - a) nájomca napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu prenajímateľa užíva predmet nájmu v rozpore s účelom nájmu dohodnutým v tejto zmluve
 - b) nájomca je v omeškaní s úhradou akéhokoľvek splatného záväzku voči prenajímateľovi po dobu viac ako 14 dní odo dňa splatnosti záväzku, a aj napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa nájomca svoj splatný záväzok neuhradí
 - c) dôjde k podaniu návrhu na vyhlásenie konkurzu na majetok nájomcu alebo k zamietnutiu návrhu na vyhlásenie konkurzu na majetok nájomcu pre nedostatok majetku rozhodnutím súdu, k podaniu návrhu na povolenie reštrukturalizácie, k rozhodnutiu príslušného orgánu o vstupe nájomcu do likvidácie, pričom tieto skutočnosti je nájomca povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu po tom, čo nastanú, pričom porušenie tejto povinnosti nájomcu sa považuje za podstatné porušenie zmluvných povinností nájomcu
6. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú okamihom, kedy je odstúpenie od zmluvy doručené druhej zmluvnej strane. Zmluva sa zrušuje od počiatku, ale zmluvné strany niesú povinné vrátiť si navzájom poskytnuté plnenia.
7. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný predmet nájmu vypratať, t.j. odstrániť z predmetu nájmu akýkoľvek majetok nájomcu, ku ktorému nemá vlastnícke právo prenajímateľ a nachádza sa v predmete nájmu, odstrániť z predmetu nájmu všetky úpravy nájomcu (ak sa zmluvné strany nedohodnú inak), odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na predmete nájmu spôsobené nájomcom, a to najneskôr ku dňu ukončenia nájmu. V prípade ak k ukončeniu nájmu dôjde v dôsledku odstúpenia od zmluvy zo strany prenajímateľa, je nájomca povinný vypratať predmet nájmu v súlade s týmto bodom zmluvy do 10 pracovných odo dňa doručenia odstúpenia, uvedené platí aj v prípade zániku nájmu v dôsledku skončenia dočasnej prebytočnosti predmetu nájmu, kedy je nájomca povinný vypratať predmet nájmu v lehote do 10 pracovných dní odo dňa oznámenia uvedenej skutočnosti prenajímateľom.
8. Po ukončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave zodpovedajúcom jeho stavu pri odovzdaní s prihliadnutím na bežné opotrebenie. O odovzdaní predmetu nájmu zmluvné strany spíšu odovzdávací protokol.
9. Ak nájomca nesplní včas svoje povinnosti vyplývajúce pre nájomcu z bodu 7 tohto článku zmluvy, prenajímateľ je oprávnený uložiť veci nachádzajúce sa v predmete nájmu na náklady nájomcu do úschovy tretej osoby, ako aj vykonať všetky úkony spočívajúce vo vyprataní predmetu nájmu v zmysle bodu 7 tohto článku zmluvy, ktoré mal vykonať v rámci svojej povinnosti v zmysle ustanovení bodu 7 tohto článku zmluvy nájomca, pričom nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi uhradiť náklady účelne vynaložené v súvislosti s vyprataním predmetu nájmu.

V.

Nájomné a prevádzkové náklady

1. Nájomné za predmet nájmu bolo stanovené ako najvyššie ponúknuté trhové nájomné v súlade s § 13 ods. 1 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, ako aj v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom mesta Zvolen a cenovou mapou schválenými Mestským zastupiteľstvom vo Zvolene na sumu **50,00 € bez DPH za 1 m² za 1 rok**.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť nájomné mesačne. Výmera predmetu nájmu predstavuje 7,70 m², t.j. nájom za uvedenú výmeru za obdobie jedného roka predstavuje sumu **385,-€** bez DPH, t.j. za obdobie jedného mesiaca predstavuje nájomné sumu **32,08 € bez DPH**. DPH bude k uvedenej sume pripočítaná v súlade s platnými právnymi predpismi.
3. Prenajímateľ vyčíslil prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu na sumu **18,-€** bez DPH mesačne. Uvedené vyčíslenie zahŕňa náklady na energiu, kúrenie, vodné a stočné. Prevádzkové náklady boli stanovené na základe výšky nákladov na energiu (zemný plyn, elektrická energia) a služby (vodné a stočné) za rok 2018 prepočtom na skutočne využívanú plochu kancelárskych priestorov v budove.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné spolu s prevádzkovými nákladmi, t.j. spolu suma **50,08 € mesačne** (32,08 + 18) bude nájomca uhrádzať vždy k 15 dňu príslušného kalendárneho mesiaca, t.j. mesiaca za ktorý sa nájomné aj prevádzkové náklady platia.
5. Zmluvné strany si ako spôsob platby nájomného dohodli prevod na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy. Nájomné sa považuje za uhradené v deň jeho pripísania v plnej výške na uvedený účet prenajímateľa.
6. Prvé nájomné je nájomca povinný uhradiť za mesiac, v ktorom zmluva nadobudne účinnosť, v súlade s čl. VIII. zmluvy, prípadne iba za jeho pomernú časť v závislosti od účinnosti zmluvy.
7. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť dohodnuté nájomné v závislosti od rastu cien trhového nájomného určeného v súlade s ust. § 13 ods. 1 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu, ako aj v závislosti od vývoja indexu cien vyhlasovaného Štatistickým úradom SR.

VI.

Zmluvná pokuta

1. V prípade, ak sa nájomca dostane voči prenajímateľovi do omeškania so splnením akéhokoľvek svojho peňažného záväzku vyplývajúceho z tejto zmluvy, prenajímateľovi vznikne nárok na zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy, a to za každý deň omeškania.

VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie v súlade s účelom nájmu a zabezpečiť nájomcovi nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu počas celej doby nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu bez zbytočného odkladu po nadobudnutí účinnosti zmluvy.
2. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu bude zmluvnými stranami spísaný preberací protokol.
3. Nájomca nesmie vykonávať žiadne stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v/na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca je oprávnený požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou a/alebo stavebnými úpravami na predmetu nájmu len v prípade, ak na tieto zmeny dal prenajímateľ predchádzajúci písomný súhlas a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do nájmu, podnájmu, výpožičky alebo akéhokoľvek iného užívania tretej osobe. Ak nájomca prenechal predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je táto zmluva o nájme nebytových priestorov neplatná.
5. Prenajímateľ (ním poverené osoby) je po predchádzajúcom upozornení nájomcu oprávnený po celú dobu nájmu vstupovať do predmetu nájmu najmä za účelom:
 - vykonania kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s touto zmluvou
 - prístupu k zariadeniam, rozvodným systémom a iným systémom a vybaveniu potrebnému k prevádzke predmetu nájmu a bytového domu,
 - kontroly, údržby, opravy alebo úprav uvedených zariadení, systémov, resp. iného vybavenia

6. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu, nachádzajúci sa v predmete nájmu.
7. Nájomca je zodpovedný za všetky škody, ktoré vzniknú na predmete nájmu (jeho častiach) od dňa, kedy ho prevzal, do dňa, kedy ho prenajímateľovi odovzdá, a sú spôsobené ním samotným alebo tretími osobami, ktorým nájomca umožnil vstup do predmetu nájmu.
8. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo na predmete nájmu k vzniku škôd. Nájomca sa zaväzuje nepoškodzovať majetok prenajímateľa steny v predmete nájmu, zabezpečiť riadne uzatváranie vodovodných batérií, okien, vypínanie elektrospotrebičov a svietidiel pri odchode z predmetu nájmu, a umožniť prenajímateľovi prístup do predmetu nájmu v súlade s touto zmluvou.
9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať prenajímateľa o všetkých skutočnostiach brániacich riadnemu užívaniu predmetu nájmu. V prípade porušenia tejto svojej povinnosti, nemá nájomca nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady predmetu nájmu, ktoré sa včas prenajímateľovi neoznámili.
10. Nájomca je povinný starať sa o predmet nájmu, udržiavať ho v stave spôsobilom na riadne užívanie a dodržiavať všetky technické, ekologické, hygienické, bezpečnostné predpisy, predpisy o požiarnej ochrane, ako aj všetky ostatné všeobecne záväzné a zákonné predpisy. V prípade, že v súvislosti s porušením uvedených predpisov bude prenajímateľovi príslušným orgánom uložená povinnosť uhradiť sankcie, pokuty alebo iné nároky, nájomca sa ich zaväzuje uhradiť v plnej výške.
11. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv na predmete nájmu, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Nájomca je povinný nevyhnutné, ako aj iné opravy na predmete nájmu umožniť prenajímateľovi vykonať.
12. Nájomca súhlasí že prenajímateľa v úkonoch týkajúcich sa predmetu nájmu môže zastupovať prenajímateľom poverená osoba.
13. Nájomca je povinný dbať o vhodné zabezpečenie svojho majetku vneseného do predmetu nájmu a je oprávnený urobiť vhodné opatrenia na jeho zabezpečenie.
14. Nájomca je oprávnený poistiť si majetok vo svojom vlastníctve na vlastné náklady v súlade s príslušnými právnymi predpismi, pričom prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté nájomcovi krádežou, živelnou pohromou a podobne.
15. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu.

VIII.

Platnosť a účinnosť zmluvy

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva uzatvorená medzi nimi nadobúda platnosť dňom **udelenia písomného súhlasu** Ministerstvom financií SR, ktoré je oprávnené k jeho udeleniu v súlade s ustanovením § 13 ods. 9 zákona o správe majetku štátu. Udelený súhlas sa stane neoddeliteľnou a záväznou súčasťou tejto zmluvy.
2. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády SR.

IX.

Záverečné ustanovenia

1. Účastníci tejto zmluvy sa dohodli, že všetky písomnosti, ktoré má doručiť/bude doručovať v zmysle tejto zmluvy, ako aj po jej skončení jedna zmluvná strana druhej zmluvnej strane, budú doručované na adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví zmluvy. Písomnosti budú doručované osobne alebo prostredníctvom pošty doporučené, pričom zásielka (písomnosť) sa bude považovať za doručení dňom jej prevzatia adresátom – zmluvnou stranou, dňom, kedy zmluvná strana odmietne osobne doručovanú alebo poštou doručovanú zásielku prevziať, alebo dňom, kedy pošta vráti doručovanú zásielku odosielajúcej zmluvnej strane ako nevyžiadaná v odbernej (úložnej) lehote alebo s oznámením adresát neznámy, prípadne ako zásielku nedoručenú.

2. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že ich záväzkový vzťah založený touto zmluvou sa bude spravovať zákonom č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových v znení neskorších predpisov, a zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
3. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží jeden rovnopis, nájomca obdrží jeden rovnopis, jeden rovnopis je určený pre potreby Ministerstva financií SR, jeden rovnopis je určený pre potreby Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, vzniknuté z právnych vzťahov vyplývajúcich z tejto zmluvy alebo súvisiacich s touto zmluvou, vrátane všetkých vedľajších a zabezpečovacích právnych vzťahov, nárokov na vydanie bezdôvodného obohatenia, nárokov na náhradu škody, sporov o platnosť, výklad, zánik tejto zmluvy budú riešené pred príslušnými súdnymi orgánmi v Slovenskej republike. Rozhodným právnym poriadkom je právny poriadok SR.
5. Zmluvu je možné meniť doplniť výlučne písomným dokumentom/dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.
6. Zmluvné strany po prečítaní tejto zmluvy vyhlasujú, že táto zmluva bola vyhotovená podľa ich slobodnej a vážnej vôle, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvné prejavy sú vážne, určité, sú dostatočne zrozumiteľné a zmluvná voľnosť nie je obmedzená. Zmluvné strany prehlasujú, že sú spôsobilé a oprávnené takúto zmluvu uzatvoriť a s jej obsahom súhlasia, na dôkaz čoho túto zmluvu vlastnoručne podpisujú.
7. Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
8. Zmluvné strany výslovne súhlasia so zverejnením tejto zmluvy v jej plnom rozsahu v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády SR.

Vo Zvolene dňa

Vo Zvolene dňa.....

.....
Bc. Ing. Ľuboš Halvoň, PhD.
generálny riaditeľ

.....
Ing. Lukáš Miščík
predseda