

ZMLUVA o nájme nebytových priestorov

číslo u prenajímateľa: ZML-4-3/2024-BB

číslo u nájomcu:

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa § 13 ods. 2 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zmluva“)

Prenajímateľ:	Slovenská republika, v správe Štatistického úradu SR
Sídlo:	Lamačská cesta 3/C, 840 05 Bratislava 45
Zastúpený:	Ing. Ivica Janáčková, na základe poverenia č. 10230-2136/2023, 9883/2023 zo dňa 29. 03. 2023
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica
Číslo účtu - IBAN :	SK4681800000007000072444
IČO:	00166197
DIČ:	2020830218

(ďalej len ako „prenajímateľ“ alebo „Štatistický úrad SR“)

a

Nájomca:	JAK ELECTRIC, s.r.o.
Sídlo:	Hiadef 178, 976 61 Hiadef
Zastúpený:	Ing. Ján Jakobovie
Bankové spojenie:	Tatra banka, a.s.
Číslo účtu – IBAN:	SK59 1100 0000 0026 2809 9885
IČO:	44421672
DIČ:	2022696775
IČ DPH:	SK2022696775

Zapísaný v obchodnom registri Okresného úradu v Banskej Bystrici oddiel Sro, vložka č. 15511/S
(ďalej len „nájomca“)

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy:

Článok I Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je nájom nebytového priestoru v administratívnej budove prenajímateľa v Banskej Bystrici, na Triede SNP 75, súpisné číslo 3502, na parcele C KN č. 966/1, v katastrálnom území Banská Bystrica, vedenej na katastrálnom odbore Okresného úradu v Banskej Bystrici na liste vlastníctva č. 2154, ktorá je vo vlastníctve Slovenskej republiky a v správe Štatistického úradu Slovenskej republiky v podiele 1/1 (ďalej len „budova“). Zabezpečením jeho prevádzkovania je poverený Štatistický úrad SR – sekcia zberu a spracovania dát v priemysle a terénnych zisťovaní v Banskej Bystrici.

2. Prenajímateľ, na základe tejto zmluvy, prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor - kanceláriu č. 526 s celkovou rozlohou **17,46 m²**, nachádzajúci sa na 5. poschodí administratívnej budovy Štatistického úradu SR - sekcia zberu a spracovania dát v priemysle a terénnych zisťovaní v Banskej Bystrici, na Triede SNP 75. Špecifikácia prenajatého nebytového priestoru tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“).

Článok II Účel nájmu

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do užívania s tým, že nájomca ho bude využívať iba na administratívne účely v rámci svojej podnikateľskej činnosti.

Článok III Výška a splatnosť nájomného a spôsob platieb

1. Zmluvné strany sa dohodli podľa zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, na ročnom nájomnom **37,24 €/m²** čo predstavuje ročne **650,21 €** (slovom: šesťstopäťdesiat eur a 21 centov) (ďalej len „nájomné“). Nájomné bolo dohodnuté v zmysle § 13 ods. 2 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.

2. Nájomné bude nájomca uhrádzať **štvrtročne**, čo predstavuje sumu **162,55 €**, na číslo účtu prenajímateľa IBAN SK76 8180 0000 0070 0007 2292, vedeného v Štátnej pokladnici, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom do 10. dňa 1. mesiaca každého kalendárneho štvrťroka so 14-dňovou splatnosťou. Za splnenie úhrady faktúry sa považuje deň pripísania fakturovanej sumy na účet prenajímateľa.

3. Prenajímateľ má právo zvýšiť nájomné každý rok o mieru inflácie, zverejnenú za predchádzajúci rok Štatistickým úradom SR.

4. Ak je nájomca v omeškaní s úhradou faktúry súvisiacou s touto zmluvou, je povinný za každý deň omeškania uhradiť prenajímateľovi z dlžnej sumy úroky z omeškania v zákonnej výške.

Článok IV Výška a splatnosť úhrady za poskytované služby

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady za ostatné služby uvedené v bode 2. tohto článku mesačnými zálohovými platbami vždy najneskôr do 15-teho dňa v danom mesiaci.

2. Náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu **v celkovej výmere 22,31 m²** (kancelárie 17,46 m² a ostatných priestorov 4,85 m²), teplo (plyn), elektrická energia, vodné, stočné, vrátnická služba, opravy a výdavky súvisiace s prevádzkou budovy sú stanovené prepočtom podľa pomeru nájomcom užíwanej plochy k celkovej podlahovej ploche budovy (4 550 m²), čo predstavuje **0,49%-ný podiel z predpokladaných prevádzkových nákladov** na budovu za rok (ďalej len „ostatné služby“).

3. Zálohové mesačné platby za ostatné služby spojené s nájmom sú stanovené v celkovej výške **70,00 €** (ďalej len „zálohové platby“) ktoré bude nájomca uhrádzať v termíne podľa bodu 1 tohto článku na účet prenajímateľa Štátna pokladnica, č. ú. **IBAN SK06 8180 0000 0070 0006 8605 bez povinnosti fakturácie** prenajímateľa a to za:

Teplo:

- Zálohová platba na mesiac **30 €**

Elektrická energia:

- Zálohová platba na mesiac..... **11 €**

Vodné, stočné

- Zálohová platba na mesiac **5 €**

Vrátnická služba:

- Zálohová platba na mesiac	12 €
Opravy a výdavky súvisiace s prevádzkou budovy:	
- Zálohová platba na mesiac	12 €

Výpočet zálohovej platby bol vykonaný z predpokladaných prevádzkových nákladov za budovu celkom vo výške 171 430,00 eur za kalendárny rok.

4. Vyúčtovanie zálohových platieb vo výške rozdielu medzi poukazovanými mesačnými zálohovými platbami a skutočnými nákladmi zistenými z dodaných faktúr dodávateľov energií bude nájomcovi vyčíslené a vyfakturované minimálne jedenkrát do roka po prijatí vyúčtovacích faktúr od dodávateľov, percentuálnym podielom uvedeným v bode 2 tohto článku. Na základe skutočných nákladov je prenajímateľ oprávnený jednostranným právnym úkonom (písomné oznámenie) upraviť výšku zálohových platieb podľa skutočnej spotreby za predchádzajúce obdobie bez potreby uzatvárania dodatku k tejto zmluve. Za splnenie úhrady zálohových platieb sa považuje deň pripísania zálohovej platby na účet prenajímateľa.

Článok V

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať iba ako kancelársky priestor na administratívne činnosti, v rozsahu uvedenom v tejto zmluve a v doklade o oprávnení podnikat' v danej oblasti.

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.

3. Stavebné a technické zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonávať iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu vynaložených nákladov spojených s touto zmenou iba v prípade, ak prenajímateľ so zmenou písomne súhlasil a súčasne sa písomne zaviazal uhradiť tieto náklady.

4. Nájomca je povinný dodržiavať všetky povinnosti týkajúce sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ochrany majetku vrátane ochrany pred požiarmi podľa všeobecne záväzných právnych predpisov a interných právnych predpisov upravujúcich danú oblasť. Nájomca zodpovedá v týchto oblastiach za konanie svojich zamestnancov. Zmluvné strany sa dohodli, že ohlasovňa požiarov je na vrátnici budovy.

5. V prípade skončenia nájmu, je nájomca povinný protokolárne odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na primeranú mieru opotrebovania. Nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu predmet nájmu vypratať. V prípade, že ku dňu skončenia nájmu nájomca protokolárne nevráti predmet nájmu, je prenajímateľ oprávnený prevziať a vypratať predmet nájmu aj bez účasti nájomcu a na náklady nájomcu.

6. Nájomca je zodpovedný za všetky škody na predmete nájmu, ako i spoločných priestoroch a zariadeniach, ako i majetku tretích osôb, ktoré spôsobí sám, jeho zamestnanci, alebo iné osoby, ktoré vstúpia do budovy na základe jeho užívacieho práva. Vzniknuté škody nájomca uhradí do 30 dní, ktoré začnú plynúť dňom doručenia a prevzatia dokladu, ktorým bola stanovená výška škody.

7. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu väčších opráv a údržby, ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť, alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady, ktoré včas neoznámil prenajímateľovi. Ak potreby týchto opráv a údržby boli spôsobené nájomcom, prenajímateľ ich vykoná v rámci svojich možností na náklady nájomcu.

8. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi potrebnú súčinnosť pri výkone opráv a údržby a tiež kedykoľvek strpieť obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi nespĺnením tejto súčinnosti.

9. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať odbornú prehliadku predmetu nájmu počas trvania zmluvy po dohode s nájomcom v priebehu obvyklých hodín pracovného dňa a to aj v sprievode iných osôb, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva, zistenia spôsobu užívania predmetu nájmu, ako aj uskutočňovania prác potrebných pre stavebné úpravy a opravy predmetu nájmu a odstránenia akejkoľvek škody a prekážky.

10. Nájomca zabezpečuje na svoje náklady:

- a) drobné opravy a obvyklú údržbu vyplývajúcu z užívania prenajatých nebytových priestorov v zmysle príslušných predpisov,
- b) poistenie vlastného majetku používaného v prenajatých nebytových priestoroch,
- c) po dohode s prenajímateľom prípadné opravy a údržbu väčšieho rozsahu prenajatých nebytových priestorov za osobitných podmienok zúčtovania, formou dodatku k tejto zmluve.

11. Nájomca nesmie prenechať prenajaté nebytové priestory do nájmu, podnájmu, alebo výpožičky tretím osobám.

12. Nájomca odovzdá správcovi budovy zoznam zamestnancov, ktorí sú oprávnení vstupovať do prenajatých priestorov a zodpovedá za jeho aktualizáciu.

13. Nájomca berie na vedomie zákaz reklamy a označovania firmy iným, ako dohodnutým spôsobom.

14. Nájomca je povinný oboznámiť prenajímateľa s každou zmenou, týkajúcou sa jeho údajov (sídlo, štatutárny zástupca, atď.).

15. Vo všetkých prenajatých priestoroch prenechaných nájomcovi do dočasného užívania, prenajímateľ v zmysle zákona č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov a o zmene a doplnení niektorých zákonov 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 zakazuje fajčiť, okrem vyhradených priestorov. V administratívnej budove na Triede SNP 75 v Banskej Bystrici je na fajčenie vyhradený priestor balkónov na každom poschodí budovy.

16. Nájomca zodpovedá za prípadné porušenie zákazu uvedeného v bode 15 tohto článku svojimi zamestnancami a tiež osobami, ktoré vstúpia do budovy na základe užívacieho práva nájomcu.

Článok VI **Doba trvania nájmu**

1. Zmluva nadobudne platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií Slovenskej republiky a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, na 5 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, najskôr od 5.5.2024. Zverejnenie zabezpečí prenajímateľ.

2. Nájom nebytových priestorov skončí:

- a) uplynutím času, na ktorý bol dojednaný,
- b) výpoveďou v prípadoch uvedených v § 9 ods. 2 a 3 a v § 11 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov alebo bez uvedenia dôvodu,
- c) dohodou.

3. Výpovedná lehota je tri mesiace. Výpovedná lehota v prípadoch uvedených v § 9 ods. 2 písm. b) a g) zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov je jeden mesiac.

4. Výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Článok VII Záverečné ustanovenia

1. Prípadné zmeny a doplnenia k tejto zmluve budú vypracované formou jej písomných dodatkov.

2. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a iných všeobecne záväzných právnych predpisov.

3. Zmluva je vypracovaná v šiestich rovnopisoch, z ktorých jeden obdrží Ministerstvo financií Slovenskej republiky, tri obdrží prenajímateľ a dva nájomca.

4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, že ju neuzatvorili v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave:

V Banskej Bystrici

.....
Prenajímateľ

.....
Nájomca

Zoznam príloh:

1. Špecifikácia prenajatých nebytových priestorov

ŠPECIFIKÁCIA PRENAJATÝCH NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

JAK ELECTRIC, s.r.o.

Predmetom nájmu sú nižšie uvedené nebytové priestory nachádzajúce sa v okrese Banská Bystrica, obec: Banská Bystrica, v katastrálnom území Banská Bystrica, zapísané na liste vlastníctva č. 2154 nasledovne:

- i. stavba, súp. č. 3502, popis stavby: „Administratívna budova“, postavená na pozemku parcely č. 966/1,
- ii. pozemok parcely registra „C“ parc. č. 966/1- zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3353 m²
(ďalej len „administratívna budova“).

Nebytový priestor v administratívnej budove	Rozloha v m²
1. Kancelária č. 526 na 5. poschodí	17,46 m ²
2. Ostatné priestory na 5. poschodí (sociálne zariadenie a časť chodby) – alikvótna časť	4,85 m ²

Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa § 13 ods. 9 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

s ú h l a s í

s nájmom kancelárie č. 526 o výmere 17,46 m² na 5. poschodí stavby (administratívna budova), so súp. č. 3502, situovanej na pozemku parcela C KN č. 966/1, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, vedenej v katastri nehnuteľnosti Okresného úradu Banská Bystrica na liste vlastníctva č. 2154 v celosti, do odplatného užívania obchodnej spoločnosti JAK ELECTRIC, s.r.o., Hiadeľ 178, 976 61 Hiadeľ, IČO 44 421 672.

V Bratislave dňa 09.04.2024
K spisu číslo: MF/9152/2024-821

Mgr. ~~M~~ártn Dzlak
riaditeľ
odboru majetkovoprávneho