

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa Obchodného zákonníka a § 3 a nasl. Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme
nebytových priestorov

Čl. 1 Zmluvné strany

Prenajíateľ

NOSTROMo, s.r.o.,

spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov, odd. Sro, vl. č. 13408/P

Sídlo: Jesenná 1, 080 05 Prešov

IČO: 36478806

IČ DPH: SK 2020009398

Bankové spojenie: SK86 1100 0000 0029 2283 845 TatraBanka Prešov

v zastúpení: Polahár Marko, konateľ spoločnosti

Mail: info@nostromosk.sk

(ďalej ako „prenajíateľ“)

a

Nájomca

Úrad pre reguláciu elektronických komunikácií a poštových služieb

rozpočtová organizácia Slovenskej republiky

Sídlo: Továrenská 7, P.O.Box 40 , 828 55 Bratislava

IČO: 42355818

DIČ: 2024003729

Bankové spojenie : SK23 8180 0000 0070 0049 9755, Štátna pokladnica.

v zastúpení: Ing. Ivan Marták, predseda úradu

Mail: economy@teleoff.gov.sk

(ďalej ako „nájomca“)

Čl. II Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je vlastníkom stavby súp č. **8833** postavenej na parc. reg. „C“ č. **3628/6** o výmere 2588 m², zastavané plochy a nádvoría, zapísanej na LV č. 383 vedený na Okresnom úrade Prešov, katastrálny odbor pre katastrálne územie Solivar. Súčasťou stavby je **nebytový priestor o výmere 44 m²** (ďalej ako „predmet nájmu“). Umiestnenie predmetu nájmu je bližšie určené nákresom, ktorý je súčasťou tejto zmluvy ako príloha č. 1.
2. Prenajíateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu na účely parkovania meracieho vozidla a uskladnenia príslušného vybavenia.
3. Nájomca prevezme do užívania predmet nájmu na základe písomného potvrdenia, ktoré bude obsahovať dátum prevzatia predmetu nájmu a stavy meračov dodávaných energií a médií. Nájomca potvrdzuje podpisom potvrdenia o prevzatí predmetu nájmu, že prenajíateľ nemá žiadnu ďalšiu povinnosť vykonať akékoľvek práce za účelom

Príloha č. 1 k zmluve o budúcej nájomnej zmluve
pripravenia predmetu nájmu pre užívanie nájomcom.

Čl. III. Podmienky nájmu

1. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa zmeniť účel využitia predmetu nájmu podľa článku II ods. 2 tejto zmluvy.
2. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu len s výslovným a predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa s predloženým návrhom podnájomnej zmluvy.

Čl. IV. Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

Čl. V. Nájomné a prevádzkové náklady

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi mesačne dohodnutú cenu za nájom a prevádzkové náklady, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom predmetu nájmu.
2. Zmluvné strany sa dohodli na ročnej cene nájmu za užívanie predmetu nájmu vo výške 6.600,- Eur ročne bez DPH (550,- eur bez DPH mesačne).
3. Cena nájmu (ďalej aj ako „nájomné“) bude uhrádzaná pravidelne mesačne vo výške **550.- Eur** bez DPH na účet prenajímateľa na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v posledný deň mesiaca za ktorý sa nájomné uhrádza. K cene nájmu bude vyúčtovaná DPH vo výške určenej platnými daňovými predpismi. Súčasťou faktúry bude aj vyúčtovanie prevádzkových nákladov, ktoré tvorí spotreba elektrickej energie. Tieto uhrádza nájomca podľa stavu meračov energií a ceny energie určenej dodávateľom energie prenajímateľovi. Splatnosť faktúry je 14 dní od jej doručenia nájomcovi.
4. V prvej vystavenej faktúre bude zahrnuté nájomné za prvý celý nasledujúci kalendárny mesiac a alikvotná časť za obdobie od začiatku nájmu do začiatku prvého nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
5. Prenajímateľ je oprávnený každoročne zvýšiť výšku nájomného aj bez súhlasu nájomcu podľa miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok. Prvé zvýšenie môže nájomca vykonať od 1.1.2025. O takomto zvýšení nájomného je povinný prenajímateľ upozorniť nájomcu písomne päť pracovných dní pred plánovaným zvýšením.
6. V cene nájmu je zahrnutý predovšetkým nie však výlučne výkon strážnej služby, vrátane nočnej ohliadky objektov, odpratávanie snehu v zimnom období a vývoz komunálneho odpadu v primeranom množstve, pomerná časť dane z nehnuteľností a pod.

7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo zmeniť výšku nájomného, prevádzkových nákladov, ak takého zvýšenie priamo vyplýva zo všeobecne záväzného právneho predpisu alebo z rozhodnutia príslušných orgánov, ktoré priamo ovplyvňuje výšku nájomného alebo prevádzkových nákladov nad rámec bodu 4. tohto článku. O takomto zvýšení nájomného je povinný prenajímateľ upozorniť nájomcu písomne päť pracovných dní pred plánovaným zvýšením. V upozornení prenajímateľ uvedie dôvod takéhoto zvýšenia.
8. V prípade omeškania s úhradou nájomného a vyúčtovaných prevádzkových nákladov je nájomca uhradiť úrok z omeškania vo výške 0,05% za každý začatý deň omeškania z dlžnej sumy. Zmluvná pokuta nemá vplyv na náhradu škody.

Čl. VI.

Úpravy, údržba a užívanie predmetu nájmu

1. Nájomca je oprávnený vykonať stavebné úpravy na predmete nájmu alebo inštaláciu nových technologických a iných zariadení (ďalej len „úpravy“) len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a v rozsahu písomne schválenom prenajímateľom. Prenajímateľ nezodpovedá za správnosť, spôsob a súlad úprav vykonávaných nájomcom s príslušnými právnymi normami a predpismi. Pri vykonávaní úprav je nájomca povinný dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy a zabezpečiť ich vykonanie tak, aby práce nerušili okolie.
2. Nájomca sa zaväzuje v predmete nájmu umožniť prístup len oprávneným osobám nájomcu. V prípade zamestnancov sa zaväzuje zamestnávať v zmysle platných právnych predpisov a nesie všetky riziká vznikajúce pri porušení pracovnoprávnych predpisov.
3. Nájomca je povinný v prípade nevyhnutnej prevádzkovej potreby umožniť prenajímateľovi, resp. ním povereným osobám prístup do predmetu nájmu, zabezpečiť prítomnosť zodpovednej osoby nájomcu a nesmie priebeh nevyhnutných úkonov prenajímateľa, alebo ním poverených osôb, bez právneho dôvodu obmedzovať alebo zdržiavať.
4. Nájomca má právo si uplatniť vo svojom účtovníctve príslušné účtovné a daňové odpisy, zodpovedajúce hodnote dokončovacích prác prípadne iných zhodnocovacích prác v predmete nájmu, vykonaných na vlastné náklady (so súhlasom prenajímateľa). Nájomca nemá právo na náhradu nákladov vynaložených na úpravy a zmeny predmetu nájmu, pokiaľ sa strany písomne nedohodli inak.
5. Nájomca je povinný vo vlastnom mene a na vlastné náklady zabezpečovať údržbu, opravy a úpravy, okrem tých ktoré priamo súvisia s predmetom a účelom nájmu, čistenie predmetu nájmu vrátane údržby a servisu vlastných inštalácií, príslušenstva a vybavenia prípadne technických či technologických zariadení, ktoré sú inštalované alebo umiestnené nájomcom v predmete nájmu, a to až do výšky 50,- € za jednotlivú položku vyžadovanej údržby opráv a úprav.
6. Nájomca preberá na seba všetky zákonom stanovené povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO (bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci a požiarna ochrana), v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom

Príloha č. 1 k zmluve o budúcej nájomnej zmluve

predmete nájmu a za ne v zákonom stanovenej miere zodpovedať.

7. Nájomca preberá na seba zodpovednosť a zodpovedá za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa v čase nájmu budú nachádzať v priestoroch predmetu nájmu, ako aj opatrenia na ochranu majetku nachádzajúceho sa v priestoroch predmetu nájmu, ktoré sú vlastníctvom prenajímateľa.
8. Nájomca je povinný prevádzkovať technické zariadenia v súlade s platnými právnymi predpismi a normami, a nesmie ohrozovať bezpečný a bezporuchový chod technických a technologických zariadení prenajímateľa, ako aj bezpečnosť všetkých osôb zdržujúcich sa v priestoroch a okolí. Nájomca bude niesť výlučnú zodpovednosť za bezpečnosť a ochranu zdravia v predmete nájmu ako aj za bezpečnosť práce vlastných zamestnancov počas celej doby platnosti tejto zmluvy.

Čl. VII.

Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie v súlade s účelom nájmu a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých v tejto zmluve o nájme a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom. Prenajímateľ je povinný riadne a včas zabezpečiť nájomcovi služby a prevádzkové služby, na ktoré sa zaviazal, prípadne zabezpečiť ich poskytovanie.
3. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy len po vzájomnej dohode s nájomcom. To neplatí, ak je prenajímateľ povinný na príkaz príslušného orgánu štátnej správy vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny na predmete nájmu. V takom prípade je nájomca povinný vykonanie stavebných prác umožniť a strpieť. To platí aj vtedy, keď túto povinnosť má priamo vlastník predmetu nájmu.
4. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu len na účel podľa článku II ods. 2 tejto zmluvy a len pre svoje potreby..
5. Nájomca berie na vedomie, že predmet nájmu je poistený proti živelným udalostiam, ostatný rozsah poistenia na vlastné náklady si zabezpečí nájomca.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv predmetu nájmu a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla v celom rozsahu. Na stavebné práce a rekonštrukciu nebytových priestorov môže nájomca na vlastné náklady vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
7. Prenajímateľ podpisom tejto Zmluvy prehlasuje, že predmet nájmu je poistený pre prípad vzniknutej škody spôsobenej živelnou udalosťou, pričom prenajímateľ nenesie zodpovednosť za škodu na veciach vnesených a inštalovaných nájomcom do predmetu nájmu. Zmluvné strany berú na vedomie, že prípadná škoda na veciach vnesených a inštalovaných nájomcom do predmetu nájmu je krytá výlučne poistením uzatvoreným

Príloha č. 1 k zmluve o budúcej nájomnej zmluve
nájomcom.

Čl. VIII. Odovzdanie predmetu nájmu po skončení nájmu

Nájomca je povinný na vlastné náklady do dňa ukončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom:

- vypratáť predmet nájmu – odstrániť akýkoľvek hmotný majetok nájomcu z predmetu nájmu,
- odstrániť z predmetu nájmu všetky úpravy nájomcu a uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak,
- odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na predmete nájmu spôsobené nájomcom alebo spôsobené vypratáním majetku nájomcu a odstraňovaním jeho úprav, a to tak, aby predmet nájmu v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcovi, s prihliadnutím na bežné opotrebenie.

Čl. IX. Skončenie nájmu

1. Nájom môže byť ukončený výpoveďou, písomnou dohodou zmluvných strán, alebo odstúpením od zmluvy.
2. Zmluvu je možné vypovedať ktoroukoľvek zo zmluvných strán bez uvedenia dôvodu s výpovednou dobou tri mesiace, ktorá začne plynúť prvý deň kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
3. Nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť, ak sa predmet nájmu sa stane nespôsobilým na jeho užívanie podľa tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ môže odstúpiť od tejto zmluvy ustanovení, ak:
 - nájomca je v omeškani s platením nájomného alebo prevádzkových nákladov viac ako 1 mesiac,
 - dal predmet nájmu do podnájmu inej osobe bez súhlasu prenajímateľa,
 - užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou, prípadne vykonal stavebné úpravy bez súhlasu prenajímateľa.
5. Výpoveď, odstúpenie ako aj ostatné písomnosti týkajúce sa tejto zmluvy sa zasielajú na adresu sídla prenajímateľa a nájomcu zapísanú v obchodnom registri a to poštou ako doporučená zásielka do vlastných rúk, alebo kuriérom alebo iným osobným doručením proti podpisu.
6. Ak zmluvná strana odoprie doručenie písomnosti poštovým doručovateľom, platí fikcia doručenia, že písomnosť bola doručená tri dni od uloženia na pošte. Pri doručovaní kuriérom, platia ustanovenie všeobecných podmienok doručovacej služby o odopretí prevzatia doručenia, alebo nedoručiteľnosti zásielky, a pri osobnom doručení musí byť

Príloha č. 1 k zmluve o budúcej nájomnej zmluve

odmietnutie prevzatia zásielky potvrdené dvoma nestrannými svedkami.

7. Zmluvné strany sa dohodli, že pre prípad skončenia nájmu je prenajímateľ oprávnený uplatniť zádržné právo v zmysle príslušných právnych predpisov na veciach vnesených do predmetu nájmu, a to za účelom zabezpečenia úhrady svojich pohľadávok voči nájomcovi.

Čl. X.

Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy medzi nájomcom a prenajímateľom, vyplývajúce zo zmluvy, sa riadia ustanoveniami zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a ostatnými všeobecne platnými právnymi predpismi, pokiaľ nie je v zmluve stanovené inak.
2. Zmluva sa môže meniť a dopĺňať výlučne formou písomných očíslovaných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
3. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení zmluvy, alebo jeho časti, je neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy, alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia, alebo samotnej zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím zmluvy a dotknutým ustanovením.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom prevzatia predmetu nájmu podľa článku II ods. 3 po predchádzajúcom zverejnení zmluvy v Centrálnom registri zmlúv. Je vyhotovená v dvoch rovnopisoch po jednom pre každú zmluvnú stranu.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva, ktorú si pred jej podpísaním prečítali, bola uzavretá slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, nebola uzavretá v tiesni a za nevýhodných podmienok a preto na znak súhlasu s jej obsahom, zmluvu o nájme podpísali a budú ju plniť.

V Prešove dňa

V Bratislave dňa

Prenajímateľ :

Nájomca :

v zastúpení:

Marko Polahár, konateľ

v zastúpení :

Ing. Ivan Marták, predseda úradu