



ZMLUVA O NÁJME

uzavretá v súlade so zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov


Zmluvné strany:

Prenajíateľ:

Obchodné meno: ARMAGEDON, s.r.o.
Sídlo: Bellova 696/2, 031 01 Liptovský Mikuláš
V mene spoločnosti koná: Richard Duchovný, konateľ
IČO: 44 374 551
DIČ: 2022693310
IČ DPH: SK2022693310
Zapísaný v: Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro, vložka číslo: 50189/L
Bankové spojenie: 
Číslo účtu: 
(ďalej len „prenajíateľ“)

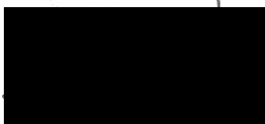
a

Nájomca:

Obchodné meno: Geodetický a kartografický ústav
Sídlo: Chlumeckého 4, Bratislava
V mene spoločnosti koná: Ing. Patrik Hensel
IČO: 17 316 219
DIČ: 2020838083
Zapísaný v: Štátna pokladnica
Bankové spojenie: 7000062369/8180
Číslo účtu: 
(ďalej len „nájomca“)
(prenajíateľ a nájomca ďalej spolu len „zmluvné strany“)

Článok 1 Predmet zmluvy

- 1.1 Zmluvné strany sa dohodli v súlade s obsahom ich predchádzajúcich rokovaní, berúc do úvahy ich spoločné ciele a záujmy, realizujúc ich obojstranne dohodnuté podmienky v zmysle zásad zmluvnej slobody a zmluvnej voľnosti, rovnakého postavenia zmluvných strán na tomto obsahu zmluvy o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“).
- 1.2 Obidve zmluvné strany týmto prehlasujú, že im nie sú známe žiadne prekážky, ktoré by bránili uzavretiu tejto zmluvy.



Článok 2 Predmet nájmu

Predmetom zmluvy je nájom nehnuteľností:

- a) budova v Liptovskom Mikuláši na ulici 1. Mája č. súpisné číslo: 4269 postavená na pozemku parcelné číslo: 5378/21 s jedným podzemným podlažím o výmere 423,19 m² a tromi nadzemnými podlažiami (prvé nadzemné podlažie vo výmere 2.101,50 m², druhé nadzemné podlažie vo výmere 2080,60 m², tretie nadzemné podlažie vo výmere 2085,23 m²), o celkovej úžitkovej ploche spolu 6690,53 m²,
- b) pozemok parcelné číslo: 5378/21, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, vo výmere 2665 m²,

zapísaných v katastri nehnuteľnosti Katastrálny úrad v Žiline, Správa katastra Liptovský Mikuláš na liste vlastníctva č. 6642, nachádzajúcich sa v katastrálnom území: Liptovský Mikuláš.

Článok 3 Účel nájmu

- 3.1 Účelom tejto zmluvy je prenechanie nehnuteľností uvedených v článku 2 tejto zmluvy na užívanie v prospech nájomcu. Uvedené nehnuteľnosti bude nájomca užívať hlavne na účely zriadenia a prevádzkovania Centrálného registratúrneho strediska, ako aj na zabezpečovanie úloh kapitoly ÚGKK SR a obslužných činností.
- 3.2 Rozšírenie alebo zmena účelu nájmu je možná len po dohode obidvoch zmluvných strán.

Článok 4 Doba nájmu

- 4.1 Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu na dobu do 31.12.2057 s opciou na ďalších 49 rokov. Nájomný vzťah vzniká dňom podpisu tejto zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.
- 4.2 Zmluvné strany sa dohodli, že najneskôr rok pred ukončením dohodnutej doby nájmu sa dohodnú na ďalšom nájme alebo kúpe nehnuteľností uvedených v článku 2. tejto zmluvy nájomcom.
- 4.3 V prípade, že nedôjde k dohode o zmene dohodnutých podmienok a prenajímateľ v lehote jedného roka pred skončením zmluvy nevyzve nájomcu na vypratanie nehnuteľnosti ku dňu skončenia nájmu a k vyprataniu a vráteniu nehnuteľnosti nedôjde ku dňu skončenia nájmu, nájom podľa tejto zmluvy sa predlžuje na dobu uvedenú v bode 4.1 tohto článku zmluvy.



Článok 5 Nájomné, jeho splatnosť a spôsob úhrady

- 5.1 Nájomné bolo stanovené dohodou zmluvných strán a je:
- 5.1.1. vo výške **178 500,- Sk** (slovom: jednostosedemdesiatosemtisícpäťsto korún)(t.j. **5 925,11 EUR**) mesačne od 01.01.2009 za celý objekt
 - 5.1.2. vo výške **2 600,- Sk** (slovom: dvetisícšesťsto slovenských korún) za m²/rok podlahovej plochy odovzdaného podlažia po vykonaní potrebných úprav odsúhlasených nájomcom (t.j. **86,30 EUR**)
- 5.2 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné podľa bodu 5.1.2 bude upravené v závislosti od realizácie požiadaviek na funkčnosť predmetu nájmu vo vzťahu na osobitnú technickú spôsobilosť a vybavenie predmetu nájmu.
- 5.3 Platby nájomného podľa bodu 5.1 tohto článku zmluvy budú fakturované prenajímateľom mesačne daňovým dokladom – faktúrou vystaveným do piateho dňa daného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné platí. Splatnosť faktúry je štrnásť dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi na adresu jeho sídla uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.
- 5.4 Nájomné nezahŕňa úhrady za vodné, stočné, elektrickú energiu, tepelnú energiu, odvoz a likvidáciu odpadu, čistenie kanalizácie, deratizáciu, príp. iné služby spojené s prenájmom. Úhrady podľa predchádzajúcej vety bude nájomca uhrádzať podľa skutočnej spotreby samostatne od doby prevzatia prvého upraveného podlažia. Prenajímateľ súhlasí, aby po odovzdaní celého upraveného objektu nájomca uzatvoril samostatné zmluvy s dodávateľmi uvedených služieb a médií.
- 5.5 V prípade nedodržania lehoty splatnosti faktúry môže prenajímateľ účtovať nájomcovi úroky z omeškania vo výške 0,05 % z hodnoty dlžnej sumy za každý deň omeškania, maximálne do výšky 28 % za dobu omeškania.
- 5.6 Zmluvné strany sa dohodli, že odo dňa, kedy sa euro (EUR) stane jedinou zákonnou peňažnou jednotkou v Slovenskej republike, nájomca bude povinný uhradiť dohodnuté nájomné v eurách (EUR) a nájomné bude pred jeho uhradením prepočítané na eurá (EUR) podľa konverzného kurzu slovenskej koruny (SKK) k euru (EUR) stanoveného Európskou centrálnou bankou: 1 EUR = 30,1260 SKK.
- 5.7 Zmluvné strany sa dohodli, že dohodnutá výška nájomného podľa bodu 5.1.1 tohto článku zmluvy platí od 01.01.2009 až do doby odovzdania prvého upraveného podlažia nájomcovi. Zaplatené nájomné podľa bodu 5.1.1 do odovzdania všetkých upravených priestorov bude zohľadnené v nájomnom v prvom roku užívania celej budovy po ukončení úprav.
- 5.8 Po odovzdaní nájomcovi prvého a každého ďalšieho z upravených podlaží v súlade s požiadavkami nájomcu, zmluvné strany novo určia výšku nájomného podľa bodu 5.1.1 tohto článku zmluvy v závislosti od počtu m² podlahovej plochy podlažia, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 5.9 Zmluvné strany sa dohodli, že určenie technických a realizačných podmienok rekonštrukčných prác objektu a ich postupu bude tvoriť predmet dohody, ktorá bude neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a ktorej obsah bude určený na základe špecifikácie stavebných a technických úprav. Nájomca ako budúci

užívateľ má právo sa zúčastniť na tvorbe s právom zasahovať do projektovej dokumentácie z hľadiska zabezpečenia svojich požiadaviek.

Článok 6 Poistenie

- 6.1 Nájomca sa zaväzuje poistiť na vlastné náklady svoj majetok nachádzajúci sa v predmete nájmu počas doby trvania tejto zmluvy. Ak tak nájomca neurobí, znáša škody vzniknuté na jeho majetku.
- 6.2 Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú nájomcovi prípadným násilným vniknutím do prenajatých priestorov, vodou, ohňom, dymom, vlhkosťou, infekciou za predpokladu, že ich svojím konaním nespôsobil a ani inak nepriamo nevyvolal.
- 6.3 Nájomca je povinný najneskôr do 30 dní odo dňa odovzdania a prevzatia prenajatých priestorov uzatvoriť poistnú zmluvu na náhradu škôd, ktoré vzniknú v súvislosti s budovou a s prevádzkou. Nájomca je povinný predložiť k nahliadnutiu prenajímateľovi na jeho výzvu príslušnú poistnú zmluvu do 5 dní od doručenia tejto výzvy.
- 6.4 Prenajímateľ sa zaväzuje poistiť na vlastné náklady nehnuteľnosť uvedenú v článku 2, písm. a) tejto zmluvy. V prípade, že by tak nespravil zodpovedá za všetky škody, ktoré môžu nájomcovi vzniknúť.

Článok 7 Práva a povinnosti zmluvných strán

- 7.1 Nájomca je povinný užívať priestory slúžiace ako predmet nájmu a spoločné priestory a zariadenia interiéru a exteriéru v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a všeobecne platnými právnymi predpismi, normami ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi tak, aby nevznikla prenajímateľovi žiadna škoda.
- 7.2 Nájomca má právo dať predmet nájmu do ďalšieho podnájmu tretím osobám.
- 7.3 Akékoľvek stavebné úpravy a montáž technických zariadení v predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonať, a to na vlastné náklady, ak sa nedohodne inak.
- 7.4 Prenajímateľ na vlastné náklady bude vykonávať pravidelnú údržbu, ako aj potrebné opravy nehnuteľnosti uvedenej v článku 2, písm. a) zmluvy tak, aby mohol byť využívaný na účely, na ktoré bol prenajatý. Náklady na údržbu a opravu nehnuteľnosti uvedenej v článku 2, písm. a) zmluvy, ktoré zavinil nájomca, prenajímateľ vykoná na náklady nájomcu.



Článok 8. Skončenie nájmu

- 8.1 Nájom môže skončiť uplynutím doby alebo písomnou dohodou zmluvných strán.
- 8.2 Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dojednaného času len za podmienok uvedených v zákone č. 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- 8.3 V prípade skončenia nájmu pred uplynutím doby nájmu je nájomca povinný:
 - a) uviesť predmet nájmu do stavu zodpovedajúcemu stavu pri odovzdávaní predmetu nájmu do užívania nájomcovi, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, a
 - b) okrem prípadov uvedených v bode 8.2 tohto článku zmluvy, zaplatiť prenajímateľovi 30% z celkovej zostatkovej hodnoty nájomného od doby predčasného skončenia nájmu do uplynutia dohodnutej doby nájmu, pokiaľ dôjde ku skončeniu nájmu z dôvodov na strane nájomcu.

Článok 9 Prechodné a záverečné ustanovenia

- 9.1 Táto zmluva je vyhotovená v 4 (slovom: štyroch) vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po dvoch vyhotoveniach. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať po dohode oboch zmluvných strán, a to vo forme písomných a riadne očíslovaných dodatkov k nej. Zmluva je platná dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami. Účinnosť zmluvy skončí ak nebude do šiestich mesiacov uzatvorená zmluva o poskytnutí nenávratných finančných prostriedkov medzi SORO (MF SR) a žiadateľom (ÚGKK SR) na projekt OPIS.
- 9.2 Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že práva, povinnosti ako aj právne pomery vyplývajúce z tejto zmluvy sa riadia platným právnym poriadkom Slovenskej republiky. Všetky spory vyplývajúce z tejto zmluvy budú riešené príslušným súdom v súlade s platným právnym poriadkom Slovenskej republiky.
- 9.3 Pre prípad, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy, resp. niektoré z jej vedľajších ustanovení je alebo sa v budúcnosti stane z akéhokoľvek dôvodu neplatným alebo neúčinným, v takomto prípade platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy nie je dotknutá. Namiesto neplatného alebo neúčinného ustanovenia bude platiť primeraná úprava, ktorá sa v rámci prípustnosti platného právneho poriadku čo najviac približuje tomu, čo si zmluvné strany pri uzatváraní tejto zmluvy želali.
- 9.4 Neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy môžu tvoriť aj dohody, ktoré budú bližšie špecifikovať jednotlivé ustanovenia tejto zmluvy.



9.5 Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali jej obsahu porozumeli, že bola uzavretá po vzájomnom súhlase, nie však v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s ňou ju bez výhrad podpisujú.

V BRATISLAVE dňa: 17. DEC. 2008

V BRATISLAVE dňa: 17. DEC. 2008

Prenajímateľ:

Nájomca:



ARMAGEDON, s.r.o.
Richard Duchovný, konateľ



Geodetický a kartografický ústav
Ing. Patrik Hensel

ARMAGEDON, S.R.O.
Bellova 696/2, 031 01 Liptovský Mikuláš
IČO: 44 374 551 IČ DPH: SK202 269 3310
①

GEODETICKÝ A KARTOGRAFICKÝ
ÚSTAV BRATISLAVA
827 45 Bratislava 212
Chlumeckého 4
1