

## Zmluva č. 197/6242/2007

o nájme nebytových priestorov uzavretá podľa § 13 zákona č. 278/1993 Zb. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

### Článok I. Zmluvné strany

#### 1. Prenajímateľ:

Slovenská republika

Sídlo:

Štatutárny orgán:

Osoba oprávnená rokovať

o podmienkach nájomnej zmluvy:

IČO:

DIČ:

Bankové spojenie:

č. účtu:

Právna forma :

Slovenská správa ciest

Miletičova 19, 826 19 Bratislava

v správe – Investičná výstavba a správa ciest Skuteckého 32  
Banská Bystrica

Ing. Roman Žembera - generálny riaditeľ SSC

Ing. Peter Polešenský, riaditeľ SSC IVSC Banská Bystrica

00 33 28

2021067785

Štátna pokladnica

7000135345/8180

rozpočtová organizácia zriadená Ministerstvom dopravy, pôšt  
a telekomunikácií SR zriaďovacou listinou č. 316/M-2005 zo  
dňa 14.februára 2005

*/ďalej len prenajímateľ/*

#### 2. Nájomca:

Obchodné meno:

Sídlo:

Zastúpený:

IČO:

DIČ:

IČ DPH:

Bankové spojenie:

č. účtu:

Osoba oprávnená rokovať

o podmienkach nájomnej zmluvy:

Tel. (mobil):

Právna forma:

SOTTO s.r.o.

Skuteckého 32, 974 01 Banská Bystrica

p. Ivan Macháček

36053228

2020095506

SK 2020095506

p. Ivan Macháček

414 35 92, 0905625223

spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu  
v Banskej Bystrici, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 7618/S

*/ďalej len nájomca/*

### Článok II. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľností vo vlastníctve štátu - administratívnej budovy a príslušného pozemku, nachádzajúcich sa v Banskej Bystrici, Skuteckého ulica č. 32, zapísaných v katastri nehnuteľností, katastrálneho územia Banská Bystrica LV č. 1338, parcela č. 372/11 až 19 o výmere 3817 m<sup>2</sup> zastavaná plocha a nádvorcia.

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory, nachádzajúce sa v administratívnej budove prenajímateľa v užívaní jeho organizačnej zložky – Slovenská správa ciest – Investičná výstavba a správa ciest Banská Bystrica (ďalej „SSC – IVSC Banská Bystrica“) na Skuteckého ulici č. 32 v Banskej Bystrici na VII. poschodí, a to:

- kancelárske priestory:

713, v celkovej výmere 4,50 x 2,86 =	12,90 m <sup>2</sup>
<b>Celková plocha kancelárií</b>	<b>12,90 m<sup>2</sup></b>

- miesta na parkovanie pre 1 osobné motorové vozidlo označené číslom 32 v celkovej výmere: 12,00 m<sup>2</sup>
3. V ďalšom sa na označenie priestorov, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy, používa spoločný pojem „nebytové priestory“.
4. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory a nájomca sa zaväzuje za predmet nájmu platiť odplatu (nájomné) a hradiť vedľajšie náklady spojené s nájmom.

### **Článok III. Účel nájmu**

1. Nájomca sa zaväzuje nebytové priestory špecifikované v čl. II, bod 2 zmluvy užívať za účelom umiestnenia kancelárie pre svojich administratívnych zamestnancov.
2. Nájomca sa pri užívaní predmetných nebytových priestorov zaväzuje dodržiavať účel, na ktorý boli tieto priestory stavebne určené. Zmenu v užívaní nebytových priestorov je možné vykonať len po vzájomnej dohode, za podmienky dodržania ustanovenia § 3 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

### **Článok IV. Doba nájmu**

1. Nájom nebytových priestorov zmluvné strany dohodli na dobu určitú **od 1. januára 2008 do 31. decembra 2012.**
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nebytové priestory je za prenajímateľa oprávnená zápisnične odovzdať p. Danica Jablonská, vedúca hospodárskej správy SSC IVSC Banská Bystrica a za nájomcu zápisnične prevziať p. Ivan Macháček, konateľ (ďalej len „oprávnená osoba“).
3. Zápisnica o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov nie je súčasťou zmluvy a pre zmluvné strany je jej originál po dobu trvania nájmu uložený u oprávnenej osoby za prenajímateľa a fotokópia u oprávnenej osoby nájomcu.

### **Článok V. Výška nájomného a splatnosť**

1. Výška nájomného za predmet nájmu bola dohodnutá podľa § 13 ods. 2 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, na základe aktualizácie odborných posudkov na určenie všeobecnej hodnoty nájomného vypracovanej ISA realitnou kanceláriou, s.r.o., Banská Bystrica dňa 11.12.2007 osobitne pre administratívnu budovu a spevnenú plochu - parkovisko.

Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na nasledovnej výške ročného nájomného:

- nájom za podlahovú plochu kancelárskych priestorov (2.050,-Sk/m <sup>2</sup> x 12,90 m <sup>2</sup> )	<b>26.445,00 Sk</b>
- nájom za 1 parkovacie miesto 160,- Sk/m <sup>2</sup>	<b>1.920,00 Sk</b>
<b>Nájomné ročne</b> (slovom: dvadsaťosemtisícristošesťdesiatpäť slovenských korún)	<b>28.365,00 Sk</b>

- Nájomné je splatné mesačne vždy do 10. dňa bežného mesiaca, vo výške 1/12 dohodnutého ročného nájomného, tj. v sume 2 363,75 Sk po zaokrúhlení: **2 363,50 Sk** (slovom: dvetisícristošesťdesiattri 50/100 slovenských korún) – ďalej len "mesačné nájomné", ktoré nájomca uhradí na účet prenajímateľa č. **7000135345** (VS 19762422007), vedený v Štátnej pokladnici Bratislava.
- Prenajímateľ je oprávnený v rozsahu Štatistickým úradom Slovenskej republiky oficiálne stanovenej miery inflácie slovenskej meny za predchádzajúci rok (ďalej len ročná miera inflácie) upravovať výšku nájomného dohodnutého podľa článku V., bod 1 tejto zmluvy. Takto vykonaná úprava nájomného bude účinná od prvého dňa kalendárneho roka nasledujúceho po roku, za ktorý bola medziročná miera inflácie vyhlásená Štatistickým úradom SR.  
Nájomca sa zaväzuje uzavrieť dodatok k tejto zmluve, v ktorom bude upravená výška nájomného podľa tohto bodu do 30 dní po doručení výzvy prenajímateľa.
- Bezdôvodné odmietnutie návrhu dodatku k nájomnej zmluve z dôvodu podľa predchádzajúceho bodu a následné neuzavretie dodatku k nájomnej zmluve je dôvodom na okamžité zrušenie nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa.  
Nájom sa v prípade jeho okamžitého zrušenia končí dňom nasledujúcim po dni, v ktorom nájomcovi márne uplynula akceptačná lehota na prijatie návrhu dodatku k nájomnej zmluve.

#### **Článok VI.**

#### **Úhrada služieb spojených s nájomom**

- Úhrada služieb spojených s užívaním nebytových priestorov (dodávka tepla, elektrickej energie, vodné, stočné, upratovanie spoločných priestorov, výkon strážnej služby, odvoz odpadu) nie je zahrnutá vo výške nájomného.  
Zmluvné strany sa dohodli na výške zálohových platieb za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov, a ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu, nasledovne:

a/ dodávka tepla, elektrickej energie	720,00 Sk/mesiac
b/ vodné, stočné, zrážková voda	30,00 Sk/mesiac
c/ upratovanie spoločných priestorov	90,00 Sk/mesiac
d/ strážna a bezpečnostná služba	410,00 Sk/mesiac
<b><u>S p o l u :</u></b>	<b><u>1 250,00 Sk/mesiac</u></b>

Nájomca bude uhrádzať zálohové platby vo výške 1 250,- Sk mesačne ( ročne celkom 15 000,- Sk) vždy do 10. dňa bežného mesiaca na účet prenajímateľa číslo **7000135433/8180** vedený v Štátnej pokladnici Bratislava s uvedením **VS 19762422007** .

- V prípade, že sa zmení výška platieb za sprostredkovanú elektrickú energiu, kúrenie, vodné, stočné a iné, prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranným právny úkonom primerane zvýšiť úhrady vedľajších nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov.

3. Vyúčtovanie nákladov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov prenajímateľ vykoná a doručí nájomcovi za zúčtovacie obdobie, ktorým je jeden kalendárny rok, do 31. marca nasledujúceho kalendárneho roka.  
Vyčíslené preplatky prenajímateľ poukáže na účet nájomcu.  
V prípade nedoplatkov prenajímateľ tieto vyfakturuje nájomcovi, ktorý ich do desiatich dní uhradí na účet prenajímateľa. Nezaplatenie nedoplatku sa bude považovať za dôvod pre vypovedanie nájomnej zmluvy.

#### **Článok VII.**

##### **Sankcie**

1. V prípade omeškania nájomcu s platbami podľa č. V. a VI. zmluvy vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi úroky z omeškania vo výške dvojnásobku diskontnej sadzby určenej Národnou bankou Slovenska platnej k prvému dňu omeškania s platením peňažného dlhu v súlade s NV SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Dňom zaplatenia sa na účel uvedený v bode 1 tohto článku (tj. počítanie lehoty pre omeškanie nájomcu s povinnosťou platiť) rozumie deň, v ktorom bude príslušná čiastka pripísaná na peňažný účet prenajímateľa.

#### **Článok VIII.**

##### **Podnájom**

1. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretím osobám.

#### **Článok IX.**

##### **Technický stav nebytových priestorov**

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na riadne užívanie. Stavebné úpravy môže nájomca vykonať len na základe súhlasu prenajímateľa, za podmienok vyplývajúcich zo stavebného zákona.
2. Stavebné úpravy a iné úpravy, ktoré zasahujú do podstaty objektu (ďalej len stavebné úpravy), je nájomca oprávnený vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a príslušného stavebného úradu, ak je to podľa všeobecne záväzných právnych predpisov potrebné. Nájomca je oprávnený žiadať úhradu nákladov spojených so stavenými úpravami predmetu nájmu len v prípade, ak prenajímateľ dal súhlas na takéto úpravy a súčasne sa písomne zaviazal tieto náklady uhradiť. Inak je nájomca povinný stavebné úpravy na vlastné náklady odstrániť a predmet nájmu uviesť do pôvodného stavu.

#### **Článok X.**

##### **Poistenie nebytového priestoru**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať udržiavanie podstaty objektu, v ktorom sa nebytové priestory nachádzajú. Prenajímaný majetok, v ktorom sa nachádzajú nebytové priestory, má prenajímateľ poistený.
2. Poistenie svojho majetku v prenajatých priestoroch je oprávnený na svoje náklady zabezpečiť nájomca.
3. Nájomca zodpovedá za plnú výšku škody na prenajatých nebytových priestoroch ako aj na príľahlých priestoroch stavebne spojených, spôsobenú prenajímateľovi zatopením, požiarom alebo inou svojou činnosťou.

## **Článok XI. Podmienky nájmu**

1. Nájomca sa zaväzuje:
  - a) užívať predmet nájmu v súlade s touto zmluvou, v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarňami predpismi, aktuálne platnými na území SR a počínať si tak, aby nevznikla škoda na majetku, na živote alebo zdraví osôb a aby nedošlo k zneužitiu predmetu nájmu,
  - b) užívať prenajaté priestory za účelom dohodnutým v tejto zmluve,
  - c) platiť riadne a včas nájomné a úhradu za vedľajšie náklady - služby poskytované v súvislosti s nájmom nebytových priestorov,
  - d) umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov, bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má vykonať a súčasne umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti nájomcom vznikla. Súčasne sa zaväzuje oznámiť telefónne čísla, na ktorých bude možné kontaktovať nájomcu v prípade havárie, požiaru a podobne,
  - e) odovzdať prenajímateľovi v zapečatenej obálke k uloženiu na vrátnici 1 kus kľúča od každej kancelárie, pre prípad potreby otvorenia kancelárskych miestností pri havárii vodovodu, kúrenia, električky,
  - f) hradíť na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprímeraným užívaním priestorov nájomcom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v nebytových priestoroch,
  - g) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi zmenu svojho právneho statusu, štatutárneho orgánu, vstup do likvidácie, respektíve vyhlásenie konkurzu.
  
2. Prenajímateľ sa zaväzuje:
  - a) nájomcovi nebytový priestor odovzdať v stave spôsobilom na obvyklé užívanie a zabezpečiť riadne plnenie služieb súvisiacich s prenájomom nebytových priestorov.
  - b) zabezpečiť a plniť všetky povinnosti správcu nehnuteľností vyplývajúcich z príslušných právnych predpisov.
  - c) zabezpečiť odstránenie závad a prekážok brániacich užívaniu prenajatých priestorov.
  - d) vybaviť priestory dostatočným množstvom vecných prostriedkov PPO (hasiace prístroje, hydranty, požiarne hadice).
  - e) označiť hlavné uzávery médií a vypínače el. prúdu a únikové východy z objektu.
  - f) na viditeľnom mieste zverejniť požiaro-poplachové smernice a evakuačný plán.
  - g) zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by nad obvyklú mieru nájomcu rušil pri užívaní prenajatých priestorov.
  
3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo v prípade, že sa mu rozšíri vozový park, prednostne uspokojiť vlastné potreby na parkovanie vozidiel. V tejto súvislosti je nájomca povinný uvoľniť prenajaté parkovacie miesto po obdržaní písomnej výzvy prenajímateľa, v ktorej bude oznámený aj požadovaný termín uvoľnenia. Zmluvné strany dodatkom k tejto zmluve upravujú rozsah predmetu nájmu.

## **Článok XII. Skončenie nájmu**

1. Nájom nebytových priestorov zaniká uplynutím doby dohodnutej podľa čl. IV. bod 1 zmluvy.
2. Zmluvné strany sú oprávnené zmluvu písomne vypovedať tiež z dôvodov taxatívne vymedzených v § 9 ods.2 písm. a, b, c, d, e, f, g a ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
3. Nájom sa končí tiež písomnou dohodou zmluvných strán a to aj bez uvedenia dôvodov.

4. Výpovedná doba je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
5. Nájomca je povinný najneskôr v posledný deň nájmu nebytové priestory zápisnične vrátiť prenajímateľovi a to v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie užívaných nebytových priestorov.

**Článok XIII.**  
**Spoločné a záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany môžu meniť a dopĺňať obsah zmluvy len písomne, po vzájomnej dohode.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa riadia zákonom č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a Opatrením Ministerstva dopravy, pôšt a telekomunikácií SR (ďalej MDPT SR) č. 393/2003 Z. z. o úprave dispozičných oprávnení správcov v zriaďovateľskej pôsobnosti MDPT SR pri nakladaní s majetkom štátu, zákonom 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občianskym zákonníkom.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a na prejav súhlasu túto zmluvu podpisujú.
4. Zmluva bola vyhotovená v štyroch origináloch, z ktorých dva obdrží prenajímateľ, dva nájomca .

V Banskej Bystrici, dňa

V Bratislave, dňa 31.12.2007

Nájomca:

Prenajímateľ:

**SOTTO s.r.o.**  
Skutečného 32  
974 01 Banská Bystrica  
IČO: 36053228 IČD: SK2020095506

**SLOVENSKÍ NERÁVA DIBST**  
Bieličova 14  
826 19 BRATISLAVA  
-S-

.....  
**p. Ivan Macháček**  
konateľ SOTTO s.r.o.

.....  
**Ing. Roman Žembera**  
generálny riaditeľ SSC