

Zmluva o nájme č. 44

- Prenajímateľ :** VAV CENTRUM s. r. o.
sídlo: 974 01 Banská Bystrica, Malachitová č. 13
IČO: 35 859 016 IČ DPH: SK 2021729666
zapísaná v OR OS B. Bystrica, odd. Sro, vl. č. 8469/S
zastúpená konateľom: **Mgr. Zuzanou Dirbákovou**
splnomocnenec: **Ing. Peter Valach**
č. ú.: 2623779099/1100
adresa pre doručovanie písomností:
VAV CENTRUM s. r. o.,
Kapitulská 12,
974 01 Banská Bystrica)
ako prenajímateľ na strane jednej (v ďalšom len „prenajímateľ“)
- Nájomca :** Správa zariadení Úradu vlády SR,
Námestie slobody 1, 813 70 Bratislava
IČO: 00002895
zastúpená : **Ing. Róbert Štofko, riaditeľ**
bankové spojenie: Štátna pokladnica, č. ú.: 7000060275/8180
ako nájomca na strane druhej (v ďalšom len „nájomca“)

Článok 1 Základné ustanovenia Prehlásenia a záruky zmluvných strán

1. Prenajímateľ je právnická osoba, ktorá nadobudla vlastníctvo k nehnuteľnosti zapísanej ako objekt súp. č. 313, stojaci na p. č. KN 1441, v Kapitulskej ulici č. 12 v Banskej Bystrici, spolu s pozemkom p. č. KN 1441 – zastavaná plocha a nádvorcia o výmere 3690 m², všetko zapísané na LV č. 5093, v katastri nehnuteľností pre obec a kú. Banská Bystrica na Správe Katastra Banská Bystrica (vid' príloha č. 1).
2. Nájomca je právnická osoba, rozpočtová organizácia Úradu vlády SR napojená prostredníctvom rozpočtu Úradu vlády SR na štátny rozpočet SR. Nájomca má všetku potrebnú právomoc a oprávnenie k tomu, aby uzavrel túto zmluvu a aby plnil svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy a uskutočnil všetky zmluvou predpísané transakcie. Nájomca sa zaväzuje, že po dobu platnosti tejto zmluvy neurobí nič, čo by zmarilo účel sledovaný touto zmluvou.

Článok 2 Predmet nájmu

Prenajímateľ prenecháva týmto nájomcovi nebytové priestory v obchodno-administratívnom komplexe špecifikovanom v čl. 1 tejto zmluvy a to v nasledujúcom rozsahu.

- a) nebytové priestory nachádzajúce sa v admin. časti na 4. posch. kancelárie č. 305 a 305a o výmere 56,17 m², jedno parkovacie miesto vo dvore prenajímateľa.

- b.1) vstupná hala, hl. schodisko, výťahy, prístupové chodby (v ďalšom len „komunikačné plochy b.1“), ktoré budú spoločne užívať všetci nájomníci a ich zákazníci výlučne len na prechod osôb
- b.2) komunikačné priestory zadnej časti komplexu vrátane nákladného výťahu, a nákladnej rampy (v ďalšom len „komunikačné plochy b.2“), ktoré budú spoločne užívať všetci nájomcovia výlučne len k prechodu vlastnými zamestnancami nájomcov a preprave tovaru – zásobovaniu.

Článok 3 **Účel nájmu**

Prenajíateľ prenajíma nájomcovi predmetné nebytové priestory za účelom zriadenia kancelárií.

Článok 4 **Doba nájmu**

1. Nájom sa dojednáva na dobu neurčitú od **1. 6. 2006**.
2. Prenajíateľ odovzdá nájomcovi predmetné priestory, o čom sa vyhotoví zápis, ktorý bude ako príloha tvoriť súčasť tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah bude možné ukončiť výpoveďou ktoroukoľvek zo zmluvných strán bez udania dôvodu a to s 3 mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď druhej zmluvnej strany preukázateľne doručená alebo z nasledujúcich dôvodov:
 - 3.1. **Dôvody na strane prenajíateľa**
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom,
 - b) nájomca je viac ako 1 mesiac v omeškaní s platením nájomného, alebo úhrad za služby spojené s nájmom,
 - c) nájomca prenechá nebytový priestor, alebo jeho časť do užívania tretej osobe bez predchádzajúceho súhlasu prenajíateľa.
 - 3.2. **Dôvody na strane nájomcu**
 - a) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý k dohodnutému užívaniu,
 - b) prenajíateľ porušuje povinnosti pozostávajúce z udržiavania (na svoje náklady) predmetu nájmu v stave spôsobilom k dohodnutému užívaniu a v zabezpečovaní riadneho plnenia služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.
4. Výpovedná lehota pre prípady uvedené v bode 3.1 a) až c), a 3.2 a) a b) je 1 mesiac a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.
5. Zmluvné strany sa pre účely tejto zmluvy dohodli na nasledovnej zásade doručovania písomností: pokiaľ adresát doporučenú zásielku do 15 dní od uloženia na pošte nevyzdvihne, považuje sa posledný deň tejto lehoty za deň doručenia zásielky, aj keď sa adresát o uložení zásielky nedozvedel; to platí aj v prípade odmietnutia prevzatia zásielky, kedy sa za deň doručenia považuje deň odmietnutia prevzatia zásielky.

Článok 5 Podmienky nájmu

1. Prenajímateľ je s výnimkou uvedenou ďalej, povinný predmet nájmu na svoj náklad udržiavať v riadnom technickom a prevádzkyschopnom stave a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru podľa tejto zmluvy spojené.
2. Nájomca je povinný udržiavať prenajaté priestory so starostlivosťou riadneho hospodára. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu.
3. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa akokoľvek zasahovať do elektrických rozvádzačov a elektrických rozvodov s výnimkou zapnutia ističov pri ich prípadnom výpadku. Rovnako nájomca nesmie v predmete nájmu používať vykurovacie zdroje, alebo neštandardizované zariadenia, ktoré by mohli mať vplyv na bezpečnosť osôb, alebo stabilitu el. siete (spotrebiče s kumulatívnym príkonom nad 3 kW), s výnimkou tých, ktoré sú v predmete nájmu inštalované, pokiaľ k tomu nedostane písomný súhlas prenajímateľa.
4. Nájomca je povinný hradiť náklady spojené s obvyklým udržiavaním prenajatých priestorov a drobnými opravami. Zmluvné strany zjednávajú limit hodnoty nákladov na jednu opravu zaisťovanú nájomcom vo výške 500 Sk ročne. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akékoľvek závady vyžadujúce prevedenie opráv nad rámec obvyklého udržiavania a drobných opráv a poskytnúť nevyhnutnú spoluprácu k ich prevedeniu. Nájomca zodpovedá za prípadné zvýšenie nákladov opravy v prípade, že nesplní včas oznamovaciu povinnosť.
5. Prenajímateľ umožní nájomcovi vykonať všetky nevyhnutné úpravy podľa svojich požiadaviek v súlade s účelom nájmu pri zachovaní podstaty objektu a všeobecne záväzných právnych predpisov, pričom nájomcom vykonané úpravy, ktoré budú stavebne zabudované do objektu, sa stanú ich vykonaním neoddeliteľnou súčasťou predmetných priestorov a majetkom prenajímateľa. V prípade, že nájomca vykoná po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa ďalšie úpravy a tie sa stanú stavebnou súčasťou objektu, a bez porušenia majetkovej podstaty ich nebude možné odobrať, zostávajú tieto príslušenstvom predmetu nájmu, bez toho že by bol prenajímateľ povinný poskytnúť náhradu, a to i pri skončení nájmu, ak sa nedohodnú zmluvné strany inak.
6. Prenajímateľ na svoje náklady zaistil základnú požiarno-technickú ochranu prenajatých priestorov vrátane ich vybavenia príslušnými zariadeniami, a bude dbať o ich technickú funkčnosť a spoľahlivosť ku dňu odovzdania predmetných priestorov nájomcovi, pričom za funkčnosť príslušných zariadení po dobu nájmu zodpovedá prenajímateľ, ktorý tiež vykonáva ich prípadné dopĺňovanie, revízie a pod.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje v dostatočnom predstihu vopred informovať nájomcu o všetkých pripravovaných technických a iných opatreniach týkajúcich sa prenajímanej nehnuteľnosti, ktoré môžu mať vplyv na užívanie predmetu nájmu nájomcom. Pri vykonávaní akýchkoľvek stavebných úprav, modernizácii a rekonštrukcii predmetného objektu je prenajímateľ povinný brať ohľad v čo najväčšej miere na oprávnené záujmy nájomcu, hlavne pokiaľ ide o zachovanie a minimálne obmedzovanie prevádzky nájomcu.
8. Za škody vzniknuté na predmete nájmu, ktorých pôvod je z doby pred vznikom nájmu, nájomca nezodpovedá, ak sa prejavia počas trvania tejto zmluvy.

9. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré nájomcovi vzniknú pri jeho činnosti v prenajatých priestoroch alebo v priamej súvislosti s ňou, iba ak by škoda vznikla ako dôsledok zavineného porušenia povinností vyplývajúcich pre prenajímateľa z tejto zmluvy, alebo zo zákona, pokiaľ táto zmluva neurčuje inak.
10. Nájomca je povinný poistiť majetok vnesený do predmetných priestorov proti všetkým bežným rizikám, hlavne proti poškodeniu a zničeniu vecí vodou z vodovodných zariadení, proti vzniku požiaru a poistiť predmet nájmu proti vandalizmu a rozbitiu skla. V prípade poistnej udalosti prednostne použije poistné plnenie na odstránenie vzniknutých škôd.
11. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi všetky jemu dostupné a potrebné technické údaje, týkajúce sa prenajatých nebytových priestorov, vrátane stavebno - technickej dokumentácie pri zaštrňovaní odsúhlasených interiérových úprav a prihlásení nájomcu k zriadeniu tel. účastníckej stanice, internetu, alebo zabezpečovacieho zariadenia.
12. Nájomca sa zaväzuje v jemu prenajatých priestoroch zabezpečiť plnenie tých úloh požiarnej ochrany podľa § 4 až 9 zákona č. 314/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov, ktoré je možné od nájomcu spravodlivo požadovať ak nejde o povinnosť, ktorá zo svojej povahy vyplýva pre prenajímateľa, ako aj plnenie úloh bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci podľa § 8 a § 12 zákona č. 330/1996 Z. z. v znení neskorších predpisov.
13. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu po dobu platnosti zmluvy časovo bez obmedzenia.

Článok 6

Ujednania o ďalších právach spojených s nájmom

1. Nájomca je oprávnený spolu s predmetom nájmu užívať dvor výlučne k prechodu zásobovacími vozidlami a zastaveniu týchto vozidiel na dobu nevyhnutnú pre naloženie a vyloženie nákladu, zadnú časť objektu – (dvor, cestu a nakladaciu rampu) nehnuteľnosti uvedenej v čl. 1 ods. 1 tejto zmluvy. Parkovať je dovolené v dvornom trakte len vozidlám majúcich osobitné oprávnenie prenajímateľa.
2. **Služby spojené s nájmom**
Prenajímateľ sa zaväzuje prihlásiť a po celú dobu nájmu riadne plniť dodavateľsko - odberateľské zmluvy o odbere el. energie, dodávke vody a odvode vody do verejnej kanalizácie, osvetlenia spoločných priestorov a prevádzku výťahov a kotolne dodávke plynu a výrobu tepla a s tým súvisiacich nákladov, vrátane upratovania spoločných priestorov a odvozu odpadu (v ďalšom len „služby spojené s nájmom“), pričom nájomca sa zaväzuje za tieto služby platiť na základe tejto zmluvy prenajímateľovi mesačne vo výške jemu prislúchajúcich nákladov za spotrebu týchto médií za predchádzajúci kalendárny rok zvýšených o predpokladaný nárast cien za tieto služby. Mesačná výška týchto služieb je stanovená na výšku 700,- Sk/m²/rok (t.j. 56,17m² x 700,- Sk = 39 319,- Sk/rok). Platby za služby spojené s nájmom budú splatné mesačne spolu s nájomným vo výške 3 276,60 Sk + DPH počínajúc dňom 1. 6. 2006. Cena služieb uvedených na začiatku tohto odstavca bude každý rok aktualizovaná podľa rastu alebo znižovaniu cien médií a služieb. Podľa toho sa stanoví cena za m²/rok a k nej sa vyhotoví dodatok k zmluve. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania celej výšky platby za služby na účet prenajímateľa č. ú. 2623779099/1100 Tatra banka, a.s.. V prípade omeškania sa nájomcu s platbou za služby o viac ako 30 dní je prenajímateľ oprávnený vypovedať zmluvu o nájme na základe článku 4. ods. 3.1. písm. b).



Článok 7 Stavebné úpravy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, keď nájomca bude chcieť vykonať stavebné úpravy prenajatých priestorov, môže tak urobiť len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Za účelom získania súhlasu prenajímateľa predloží nájomca zodpovedajúcu projektovú dokumentáciu, ktorá bude podkladom pre schválenie stavebných úprav. Pri udeľovaní súhlasu prenajímateľa s vykonaním stavebných úprav zmluvné strany zároveň dohodnú, akým spôsobom a v akom rozsahu sa budú podieľať na financovaní týchto stavebných úprav, na ich vlastníckom režime, daňových súvislostiach a podmienkach vysporiadania technického zhodnotenia pri zániku nájmu. Pri zjednávaní týchto podmienok budú obe strany prihliadať k zásadám ďalej dohodnutých a s prihliadnutím k prípadným legislatívnym úpravám platných v čase zjednávania tejto dohody.

Článok 8 Cena za nájom – nájomné

1. Cena za nájom (v ďalšom len „nájomné“) za priestory tvoriace predmet tejto zmluvy sa dojednáva dohodou zmluvných strán od účinnosti tejto zmluvy nasledovne:

| | |
|---|------------------|
| 2 500,- Sk/m ² plochy kanc. priestorov na 4. posch. tj | 140 425,- Sk/rok |
| 12 000,- Sk za parkovacie miesto | 12 000,- Sk/rok |
2. Pre nasledujúce obdobie bude výška nájomného upravená o valorizáciu za predchádzajúce nevalorizované obdobie. Výška valorizácie bude úmerná výške štatistickým úradom uznanej inflácie za predchádzajúce obdobie podľa článku 9 tejto zmluvy.

U všetkých položiek sa jedná o ročný nájom. Výšku mesačných splátok určuje príloha č. 3, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

K takto dohodnutému nájomnému bude v zmysle zákona č. 222/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov účtovaná daň z pridanej hodnoty (DPH) v prípade, že nájomca sa stane platiteľom DPH, pokiaľ platné právne normy neustanovujú inak. V čase podpisu tejto zmluvy nájomca nie je platiteľom DPH.
3. Nájomné bude splatné mesačne, vopred, bezhotovostným prevodom alebo v hotovosti na účet č. 2623779099/1100.
4. Platby nájomného budú realizované za príslušný mesiac vždy najneskôr do 5. dňa príslušného mesiaca. Pokiaľ nebude dohodnuté inak, budú platby nájomného vykonávané na základe tejto zmluvy, pričom po realizovaní prvej úhrady v plnej výške vystaví prenajímateľ nájomcovi daňový doklad faktúru (ako daňový doklad) na zaplatené obdobie.
5. Súčasťou nájomného nie sú náklady na služby spojené s nájmom uvedené v článku 6 ods. 2 tejto zmluvy.
6. V prípade omeškania sa s platením nájomného, alebo úhrad za služby spojené s nájmom, uhradí nájomca zmluvnú pokutu vo výške 0,01 % z dlžnej čiastky za každý kalendárny deň omeškania.

Článok 12 Záverečné ustanovenia

1. Spory, ktoré vzniknú v dôsledku nájmu nebytových priestorov sa zmluvné strany zaväzujú riešiť najmä jednaním a dohodou v zmysle účelu zjednania touto zmluvou a v intenciách vyplývajúcich z jej obsahu.
2. Zmeniť zmluvu je možné len písomnými, obojstranne podpísanými dodatkami.
3. Pokiaľ nie je v konkrétnych ustanoveniach zmluvy stanovené inak, platia pre vzťahy zmluvných strán príslušné ustanovenia zákona 116/1990 Zb. v platnom znení a Občianskeho zákonníka.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
5. Zmluva nadobúda účinnosť 1. 6. 2006

Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy sú prílohy:

Príloha č. 1 - LV, kú. B. Bystrica - prenajímateľ

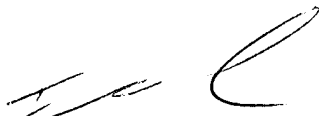
Príloha č. 2 - Výpis z obchodného, alebo živn. registra nájomcu

Príloha č. 3 - Daňový doklad - Dohoda o splátkach nájomného a službách spojených s nájmom

V Banskej Bystrici dňa 1. 6. 2006

Prenajímateľ :

Nájomca :




VAV CENTRUM s. r. o. Banská Bystrica

Správa zariadení Úradu vlády SR

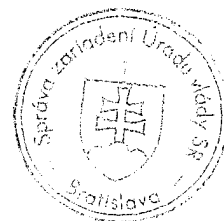
Bratislava

Ing. Peter Valach – splnomocnenec

Ing. Róbert Štofko - riaditeľ

**VAV centrum, s.r.o.**
Malachitová 13
974 05 Banská Bystrica
IČO: 35 859 016

-1-



DAŇOVÝ DOKLAD - DOHODA O SPLÁTKACH

Dodávateľ :

VAV CENTRUM s. r. o.
 Malachitová 13, 974 05 Banská Bystrica
 IČO: 35859016, IČ DPH: SK 2021729666
 č. ú: 2623779099/1100

Odberateľ:

Správa zariadení Úradu vlády SR
 Námestie slobody 1, 813 70 Bratislava
 IČO: 00002895
 č. ú.: 7000060275/8180


Splatnosť: 5-ty deň príslušného mesiaca
 Dátum zdan. plnenia: 5-ty deň príslušného mesiaca

Mesačná splátka za prenájom nebytových priestorov v Kapitulskej 12, Banská Bystrica podľa zmluvy o prenájme

| | | |
|----------------------------|------------------|-----------|
| Mesačné nájomné kancelárie | 11 702,10 | 0 % DPH |
| Mesačné nájomné parkovisko | 1 000,00 | 0 % DPH |
| Služby | 3 276,60 | 19 % DPH |
| Spolu bez DPH | 15 978,70 | |
| DPH 19 % z 4 276,60 | 812,60 | |
| Celkom vč. DPH | 16 791,30 | Sk |

V Banskej Bystrici dňa 1.6.2006

Prenajímateľ :

VAV CENTRUM s. r. o. Banská Bystrica
 Ing. Peter Valach, splnomocnenec

 Malachitová 13
 974 05 Banská Bystrica
 IČO: 35 858 016

Nájomca :

Správa zariadení Úradu vlády SR Bratislava
 Ing. Róbert Štofko - riaditeľ
