

Zmluva o podnájme nebytových priestorov č. 1507/2013

uzavretá na základe zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi zmluvnými stranami:

Čl. I.

Nájomca:	CBA VEREX, a.s.
Sídlo:	031 01 Liptovský Mikuláš, Priemyselná 4606
Zastúpený:	Ing. Tadeusz Frackowiak, predseda predstavenstva Ing. Milan Mikušiak, podpredseda predstavenstva
IČO/IČDPH:	31 645 704 SK2020429774
Bankové spojenie:	VÚB, a.s. pobočka Liptovský Mikuláš
Číslo účtu:	406342/0200
Subjekt zapísaný:	OR Okresný súd Žilina, odd.: Sa, vl. č. 343/L
Podnájomca:	Slovenská republika, Finančné riaditeľstvo Slovenskej republiky
Sídlo:	Lazovná 63, 974 01 Banská Bystrica
Zastúpený:	Ing. František Imrecze, prezident finančnej správy
IČO/ IČ DPH:	424 99 500 neplatca DPH
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica
Číslo účtu:	7000437837/8180
Subjekt zapísaný:	štátna rozpočtová organizácia zriadená zákonom č. 333/2011 Z.z. o orgánoch štátnej správy v oblasti daní, poplatkov a colníctva v znení neskorších predpisov

Čl. II.

Predmet podnájmu

- Nájomca je na Základe zmluvy o prenájme nehnuteľností a výkone správy zo dňa 2.1.2012 v znení jej dodatkov č. 1 až 3 uzatvorenej na dobu neurčitú s vlastníkom a prenajímateľom nehnuteľností, ktoré sú predmetom podnájmu podľa tejto zmluvy, s VEREX REALITY s.r.o., prevádzkovateľom a správcom nebytových priestorov:
 - administratívnej budovy súp. č. 1137 na ul. Kuzmányho v Liptovskom Mikuláši, zapísaného na liste vlastníctva číslo 6754 k.ú. Liptovský Mikuláš, Správy katastra Liptovský Mikuláš, parc.č. 1016/1.
 - garáže AB D.14, na ul. Kuzmányho v Liptovskom Mikuláši, zapísaného na liste vlastníctva číslo 6754 k.ú. Liptovský Mikuláš, Správy katastra Liptovský Mikuláš, parc.č. 1016/3.
- Predmetom podnájmu je:
 - administratívna budova so súpisným číslom 1137 v Liptovskom Mikuláši o celkovej výmere kancelárskej plochy 403 m²,
 - garáže AB D.14, na ul. Kuzmányho v Liptovskom Mikuláši (ďalej aj „predmet podnájmu“).
- Vlastník predmetu podnájmu súhlasí s podnájomom nebytových priestorov uvedených v odseku 2, čo nájomca písomne preukázal podnájomcovi.

Čl. III. Účel nájmu

Účelom podnájmu je zabezpečenia výkonu činnosti podnájomcu na Colnom úrade Žilina, pobočka Liptovsky Mikuláš.

Čl. IV. Výška a splatnosť nájomného

1. Výška nájomného bola určená dohodou zmluvných strán v zmysle ust. § 7 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov paušálnou sumou **13.950,- €** (slovom: trinásťtisícdeväťstopäťdesiat eur) **ročne** za administratívnu budovu a **318,72 €** (slovom: tristoosemnaásť eur a sedemdesiatdva centov) **ročne** za jednu garáž, t.j. za dve garáže spolu **637,44 €** (slovom: šesťstotridsaťsedem eur a štyridsaťštyri centov) **ročne**. K cene nájmu nebude účtované DPH.
2. Podnájomca sa zaväzuje platiť ročné nájomné v mesačných splátkach vo výške 1 215,62 € (slovom tisícdvestopäťnásť eur šesťdesiatdva centov).
3. Nájomné je splatné na základe **faktúry** vystavenej nájomcom, a to vždy do 30. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Nájomné bude podnájomca poukazovať prevodným príkazom na bankový účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Za riadne uhradené sa bude považovať nájomné, ktoré bude v dohodnutej lehote pripísané na účet nájomcu.
4. Okrem nájomného bude podnájomca uhrádzať platby za služby spojené s podnájomom, v rozsahu vymedzenom v čl. V. tejto zmluvy. Cena služieb bude vyúčtovaná nájomcom na základe faktúry so splatnosťou 30 dní odo dňa doručenia faktúry podnájomcovi. Úhrada sa uskutoční prevodom na bankový účet nájomcu.
5. Účastníci zmluvy sa dohodli, že nájomca je oprávnený každoročne ku dňu 01.04. zvýšiť nájomné o výšku 50% zo štátom uznanej inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, ak miera inflácia bude vyššia ako 1 %. Základom pre zvýšenie bude vždy nájomné dohodnuté v čl. IV. bod 1 tejto zmluvy. Zvýšenie ceny z titulu inflácie si vyžaduje uzatvorenie písomného dodatku k tejto zmluve.

Čl. V. Cena služieb spojených s podnájomom

1. Nájomca zabezpečuje pre podnájomcu dodávku týchto služieb spojených s podnájomom:
 - a) dodávku elektrickej energie, odber ktorej je meraný samostatným podružným meračom a bude vyfakturovaný na základe faktúry od dodávateľa elektrickej energie. Podnájomca bude uhrádzať mesačne zálohovo sumu **300,00 €** (tristo eur) + DPH (v aktuálnej zákonom stanovenej sadzbe) za dodávku elektrickej energie. Vzniknutý finančný rozdiel medzi zálohovou platbou a nákladmi za skutočnú spotrebu elektrickej energie nájomca voči podnájomcovi vysporiada jedenkrát ročne, na základe vyúčtovania od dodávateľa tejto služby.
 - b) dodávku tepla, odber ktorého je meraný podružným meraním na základe pomeru spotreby plynu a bude vyúčtovaný na základe faktúry od dodávateľa plynu. Podnájomca bude uhrádzať mesačne zálohovo sumu **500,00 €** (päťsto eur) + DPH (v aktuálnej zákonom stanovenej sadzbe) za dodávku plynu. Vzniknutý finančný rozdiel

medzi zálohovou platbou a nákladmi za skutočnú spotrebu plynu nájomca voči podnájomcovi vysporiada jedenkrát ročne, na základe vyúčtovania od dodávateľa tejto služby.

- c) dodávku vody, odber ktorej je meraný samostatným podružným meračom a bude vyúčtovaný mesačne na základe ceny od dodávateľa vody.
2. Skutočnú spotrebu na jednotlivých meračoch podpisom potvrdí vedúci pobočky CÚ Žilina v Liptovskom Mikuláši.
3. Podnájomca sa zaväzuje zaplatiť nájomcovi náklady za služby spojené s podnájomom, v cene, ktorú nájomca podnájomcovi prefakturuje v objemoch nameraných podružnými meračmi. Podkladom pre mesačnú fakturáciu a prípadné vyúčtovanie mesačných platieb uvedených služieb budú dodávateľsko –odberateľské faktúry tej-ktorej služby. Cenu za služby spojené s podnájomom prefakturuje nájomca podnájomcovi bez akéhokoľvek navýšenia oproti cene vyplývajúcej z dodávateľsko-odberateľskej faktúry.
4. Podnájomca bude z vlastných zdrojov uhrádzať náklady spojené s užívaním telefónnych liniek a platby za odvoz smetí.
5. Cena služieb spojených s podnájomom sa vyúčtuje spôsobom a podľa podmienok dohodnutých v čl. IV bod 4 tejto zmluvy.

Čl. VI. Doba nájmu

1. Podnájom sa uzatvára s účinnosťou od **01.02.2014** na dobu **neurčitú**.
2. Podnájomný vzťah založený touto zmluvou je možné skončiť nasledovne:
 - a.) dohodou oboch zmluvných strán;
 - b.) výpoveďou bez udania dôvodu ktoroukoľvek zo zmluvných strán. Výpovedná lehota je tri mesiace a táto začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede;
 - c.) odstúpením od podnájomnej zmluvy, ak podnájomca:
 - ca.) nájomcovi v dohodnutých lehotách splatnosti neuhradí nájomné, alebo oprávnené vyúčtované ceny služieb spojených s podnájomom, ktorých dodávku zabezpečuje nájomca, za dva po sebe nasledujúce fakturačné obdobia. V takomto prípade sa zmluvné strany dohodli na skončení podnájomného vzťahu uplynutím posledného dňa druhého mesiaca po dni dohodnutej splatnosti najskôr splatnej a neuhradenej faktúry za nájomné, alebo ceny služieb spojených s podnájomom, ak sa účastníci zmluvy písomne nedohodnú inak. Skončením zmluvy podľa tohto ustanovenia nezaniká povinnosť podnájomcu zaplatiť dlžné nájomné alebo dlžnú sumu za služby spojené s podnájomom;
 - cb.) vykoná stavebné úpravy alebo iné zmeny na predmete podnájomu bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu;
 - cc.) napriek upozorneniu zo strany nájomcu porušuje povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy v čl. VII. bod 7.2..Odstúpením od zmluvy sa táto zrušuje ku dňu doručenia odstúpenia podnájomcovi.
3. Pre doručovanie zásielok poštou (vrátane výpovede a jednostranného odstúpenia od zmluvy) platí, že táto je doručená aj keď ju adresát odmietne prevziať alebo dňom, keď

ju pošta vrátila odosielaajúcej strane ako nedoručenú. Zásielka sa doručuje na adresu účastníka uvedenú v čl. I tejto zmluvy.

4. Podnájomca sa pre prípad skončenia podnájmu podľa odseku 2 zaväzuje, že najneskôr v nasledujúci deň po skončení podnájmu prenajaté priestory vyprázdni a predmet podnájmu nájomcovi vráti v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu, o čom spíšu zmluvné strany písomný protokol.
5. Ak podnájomca nevoľní a neodovzdá nájomcovi predmet podnájmu ani do 7 dní po uplynutí doby podnájmu alebo zrušení podnájmovej zmluvy odstúpením, nájomca je oprávnený vypratať nebytové priestory sám na náklady podnájomcu. K takémuto postupu podnájomca nájomcu na základe tejto zmluvy splnomocňuje a nájomca toto splnomocnenie prijíma.
6. Ak podnájomca v súlade s touto zmluvou nepreberie predmet podnájmu a nevstúpi do riadneho užívania, nájomca môže od tejto zmluvy odstúpiť.

Čl. VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti nájomcu:

- b) nájomca je povinný odovzdať predmet podnájmu podnájomcovi v stave spôsobilom na dohodnutý účel.
- c) nájomca má právo kontrolovať spôsob užívania predmetu podnájmu podnájomcom a plnenie práv a povinností vyplývajúcich z tejto podnájmovej zmluvy a z platných právnych predpisov, a to po predchádzajúcom upozornení podnájomcu a v jeho prítomnosti.
- d) nájomca na svoju ťarchu poistí budovu, v ktorej sa predmet podnájmu nachádza.

2. Práva a povinnosti podnájomcu:

- a) Podnájomca je povinný užívať predmet podnájmu v rozsahu a za podmienok určených podnájmovou zmluvou a v súlade s platnými právnymi predpismi vzťahujúcimi sa na nájom nebytových priestorov.
- b) Podnájomca neprenehá predmet podnájmu bez písomného súhlasu nájomcu do výpožičky tretím osobám.
- c) Zmeny a úpravy na predmete podnájmu (vrátane stavebných) je podnájomca oprávnený vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom nájomcu.
- d) Odovzdanie predmetu podnájmu podnájomcovi do užívania sa uskutoční písomným protokolom.
- e) Podnájomca sa zaväzuje nebytové priestory označené v čl. II. tejto zmluvy užívať len na účel dohodnutý v tejto zmluve.
- f) Podnájomca je oprávnený umiestniť reklamné a úradné tabule na objekte, v ktorom sa predmet podnájmu nachádza, a to po predchádzajúcom písomnom oznámení nájomcovi.
- g) Podnájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s bežnou údržbou a drobnými opravami a udržiavať tak predmet podnájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie po celú dobu nájmu v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z.
- h) Podnájomca je povinný, v objektoch tvoriacich predmet podnájmu podľa tejto zmluvy, po celú dobu trvania zmluvného vzťahu zabezpečovať dodržiavanie platných predpisov na úseku protipožiarnej ochrany, dodržiavanie zásad bezpečnosti

a ochrany zdravia pri práci a povinností vyplývajúcich z predpisov na ochranu zdravia ľudí (hygienické predpisy).

- i) Podnájomca ihneď oznámi nájomcovi závady zistené v prenajatých priestoroch a prípadnú hroziacu škodu.
- j) Podnájomca je po dobu podnájmu povinný zabezpečiť vykonávanie odborných prehliadok a revízií elektrospotrebičov, pokiaľ takéto používa a vyžadujú to príslušné predpisy.
- k) Podnájomca je povinný neodkladne oznámiť nájomcovi zmeny svojho účtu, adresy a všetky zmeny vo svojich identifikačných údajoch.
- l) Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu.,
- m) Podnájomca zodpovedá za prípadné škody vzniknuté výkonom svojej činnosti na predmete podnájmu a v celom objekte špecifikovanom podľa čl. II tejto zmluvy.

Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu si pred podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli, uzatvárajú ju slobodne a vážne, na dôkaz čoho zmluvu vlastnoručne podpisujú.
2. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch. Každá zo zmluvných strán obdrží dva rovnopisy.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť dňom 01.02.2014.
4. Akékoľvek zmeny a doplnky tejto zmluvy, môžu byť vykonané len po predchádzajúcej dohode oboch zmluvných strán, a to formou písomného a datovaného dodatku k zmluve.
5. Vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riešia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. a súvisiacich predpisov.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že ku dňu účinnosti tejto zmluvy sa ruší nájomná zmluva č. 63/2005.

Za podnájomcu:

Za nájomcu

V Banskej Bystrici, dňa

V Liptovskom Mikuláši, dňa

.....
Ing. František Imrecze
prezident finančnej správy

.....
Ing. Tadeusz Frackowiak
predseda predstavenstva

.....
Ing. Milan Mikušiak
podpredseda predstavenstva