

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: Slovenská republika
Finančné riaditeľstvo Slovenskej republiky
so sídlom v Banskej Bystrici

adresa: Lazovná 63, 974 01 Banská Bystrica

právna forma: štátna rozpočtová organizácia zriadená zákonom č. 333/2011 Z. z. o orgánoch štátnej správy v oblasti daní, poplatkov a colníctva

IČO: 424 99 500

v zastúpení: Ing. František Imrecze, prezident finančnej správy
bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK14 8180 0000 0070 0043 7837

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: MEGRA, s.r.o.
Sídlo: Oravská Jasenica č. 156, 029 64 Oravská Jasenica

Zastúpená: Daniela Graňáková, konateľ
Ing. Rudolf Melišík, konateľ na základe splnomocnenia druhého konateľa Daniely Graňákovskej zo dňa 22.03.2016, ktorá je prílohou tejto zmluvy

IČO: 36 417 831
DIČ : 2021815323,
IČ DPH : SK 2021815323
bankové spojenie: ČSOB SK
IBAN: SK65 7500 0000 0040 0120 1152
Zapísaný v: Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel Sro, vložka č. 14865/L

(ďalej len „nájomca“)

II. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je podielovým správcom majetku štátu - nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Lučenec, a to stavby (administratívna budova) so súpisným číslom 1065 stojacej na pozemku parcely č. 5679/2. Uvedená stavba je zapísaná v prospech prenajímateľa na liste vlastníctva č. 2455 v podiele 8163/10000-in.
2. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je **kancelária č. 1.24** o výmere 24 m², nachádzajúca na prízemí stavby (administratívna budova), popísanej v bode 1 tohto článku (ďalej len „nebytové priestory“). S uvedenými nebytovými priestormi je spojené spoločné užívanie miestnosti č. 1.03 – vstupnej haly, miestnosti č. 1.17- WC ženy a miestnosti č. 1.19- WC muži.
3. Nebytové priestory sa prenajímajú za účelom poskytovania colno - deklaračných služieb.
4. Nebytové priestory a spoločné priestory sú vyznačené na situačnom nákrese, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy.

III. Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nebytové priestory na dobu určitú päť (5) rokov, kde doba nájmu začína dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

IV. Výška a splatnosť nájomného a spôsob úhrady

1. Výška nájomného bola stanovená dohodou vo výške 65,- €/m² ročne, čo pri celkovej prenajatej ploche predstavuje čiastku 1.560,00 € (slovom Jedentisíc päťstošesťdesiat eur) ročne. K nájomnému sa DPH nepripočítava.
2. **Nájomné** bude splatné mesačne vopred vo výške **130,- €** (slovom Jedenstotridsať eur) na základe zaslanej faktúry prenajímateľa tak, že cenu nájmu nájomca uhradí najneskôr k 25. dňu v mesiaci, ktorý predchádza mesiacu, v ktorom sa nájom uskutočňuje.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený vyhradiť si právo jednostrannej úpravy nájomného, na základe písomného oznámenia doručeného nájomcovi, v závislosti od úrovne inflácie, a to jedenkrát ročne. Cena nájmu platná k 31.12. bežného roka sa preto zvýši o mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky a to od 1.1. nasledujúceho roka. Takáto nová suma nájomného bude fakturovaná v súlade s ods. 2. tohto článku. Prvú infláciu možno uskutočniť v roku 2017.
4. Za okamih zaplatenia dohodnutého nájomného sa považuje deň, kedy bola platba pripísaná na účet prenajímateľa.

V. Služby spojené s nájmom

1. Prenajímateľ bude nájomcovi súčasne zabezpečovať za úhradu poskytovanie nasledovných služieb spojených s užívaním nebytových priestorov (prevádzkové náklady) :
 - a) dodávka tepla,
 - b) dodávka elektrickej energie,
 - c) dodávka vody,
 - d) odvoz smetí,
 - e) udržiavanie komunikácií a odstavných plôch.

2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi za služby spojené s užívaním nebytových priestorov vo výške prenajímateľom vyúčtovaných skutočných prevádzkových nákladov, ktoré zodpovedajú podielu priestorov prenajatých na základe tejto zmluvy k celkovej užívacej ploche. Predpokladané náklady na rok 2016 za služby spojené s nájomom sú 850,00 EUR za prenajatú plochu nebytových priestorov.
3. Náklady za tieto služby bude prenajímateľ účtovať podľa skutočných nákladov za príslušný štvrťrok. Štvrtý štvrťrok bude vyúčtovaný najneskôr do konca februára nasledujúceho roka, ak budú prenajímateľovi k dispozícii dodávateľsko – odberateľské faktúry za odoberané médiá.
4. Náklady za poskytované služby bude prenajímateľ nájomcovi fakturovať podielom prenajatých priestorov v aktuálnych cenách za poskytované médiá a služby na základe dodávateľských faktúr, kópie ktorých budú tvoriť prílohu vystavenej faktúry. V prípade zmien vstupných cien médií a poskytovaných služieb zo strany ich dodávateľov, budú tieto služby fakturované v aktuálnych cenách v zmysle predchádzajúcej vety – nájomca vyhlasuje, že s takouto jednostrannou úpravou cien služieb spojených s nájomom zo strany prenajímateľa súhlasí, bez výhrad.
5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať vyúčtované platby za **služby** štvrťročne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v stanovenej lehote splatnosti faktúry na účet prenajímateľa, uvedený v článku IV. tejto zmluvy.

VI. Následky omeškania platieb

1. V prípade omeškania nájomcu s nájomným, úhradou za služby spojené s nájomom alebo iných platieb podľa tejto zmluvy, má prenajímateľ právo fakturovať nájomcovi úroky z omeškania podľa nariadenia vlády č. 87/1995, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
2. Zaplatením úrokov z omeškania nie sú dotknuté nároky zmluvných strán na náhradu škody.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať vyúčtované úroky z omeškania na účet prenajímateľovi na základe osobitnej faktúry v lehote splatnosti do 10 dní od doručenia faktúry alebo v rámci faktúry za iné platby podľa tejto zmluvy v lehote splatnosti takejto faktúry.

VII. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu do užívania v stave spôsobilom na riadne užívanie, zabezpečovať funkčnosť všetkých štandardných zariadení a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené.
2. Nájomca je povinný dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z príslušných platných právnych predpisov upravujúcich ochranu pred požiarmi, predovšetkým povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov ako aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním predmetu nájmu vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä zo zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinností nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli prenajímateľovi uložené.
3. V prenajatých priestoroch zodpovedá nájomca v plnom rozsahu za dodržiavanie všeobecne záväzných, ako aj osobitných právnych predpisov t.j. predpisov bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (ďalej len „BOZP“). V prípade, ak je prenajatý priestor prístupný iným osobám, prípadne verejnosti, nájomca zodpovedá i za

bezpečnosť týchto osôb. Za týmto účelom je povinný v súlade s § 6 písm. l) zákona č.124/2006 Z. z. o BOZP a o zmene a doplnení niektorých zákonov vypracovať vlastné pravidlá a pokyny. Nájomca na vlastné náklady vybaví prenajaté priestory prostriedkami prvej pomoci, zodpovedajúce charakteru prevádzanej činnosti.

4. Vzhľadom na užívanie predmetu nájmu nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za fyzické osoby zdržiavajúce sa na mieste predmetu nájmu, pokiaľ ide o otázky bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.
5. Nájomca umožní prenajímateľovi vstup do nebytových priestorov za účelom vykonania bežných revízií, údržby a opráv.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
7. Pri vzniku škody v nebytových priestoroch zavinenej nájomcom sa tento zaväzuje odstrániť ju na vlastné náklady. Nájomca na svoje náklady vykonáva bežnú údržbu v nebytových priestoroch.
8. Akékoľvek zmeny na nebytových priestoroch môže nájomca vykonať len s písomným súhlasom správcu majetku štátu – Finančného riaditeľstva SR. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na nebytových priestoroch, len ak prenajímateľ - správca majetku štátu, ktorým je Finančné riaditeľstvo SR dalo predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazalo uhradiť tieto náklady. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu nebytových priestorov.
9. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej osobe. Ak nájomca prenechá nebytové priestory tvoriace majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej osobe, platí ustanovenie článku VIII. ods. 3 tejto zmluvy.
10. Nájomca môže nebytové priestory užívať len v rozsahu určenom touto zmluvou. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať režimové opatrenia vzťahujúce sa na ochranu fyzickej a objektivej bezpečnosti platné pre budovu, v ktorej sa prenajatý nebytový priestor nachádza.
11. Akákoľvek platba uskutočňovaná bezhotovostným prevodom na bankový účet ktorejkoľvek zmluvnej strany sa považuje za zaplatenú až v deň pripísania danej platby v celom rozsahu na účet.
12. Nájomca je povinný bezodkladne upovedomiť prenajímateľa o zmene svojej právnej subjektivity, adresy, prípadne o ďalších zmenách, ktoré majú vplyv na súčinnosť medzi účastníkmi zmluvy.
13. V prípade skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje nehnuteľnosti vypratať a odovzdať poverenému zamestnancovi, resp. splnomocnenému zástupcovi prenajímateľa v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní a prevzatí nehnuteľností na začiatku ako aj na konci nájmu spíšu zmluvné strany protokol.
14. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že ak nájomca neodovzdá predmet nájmu v lehote dohodnutej v článku VIII odseku 5 tejto zmluvy, môže prenajímateľ na náklady nájomcu vypratať veci vnesené nájomcom za účasti nezúčastnenej tretej osoby a notára. S uvedeným postupom nájomca uzatvorením tejto zmluvy súhlasí a zaväzuje sa všetky takto vzniknuté náklady prenajímateľovi uhradiť bez zbytočného odkladu po tom, ako mu bude prenajímateľom oznámená celková suma nákladov spojených s vypratáním.

VIII. Skončenie nájmu

1. Nájom sa končí uplynutím doby nájmu, tak ako je uvedené v čl. III. ods. 1. tejto zmluvy. Nájom môže byť ukončený aj dohodou zmluvných strán.

2. Nájom podľa tejto zmluvy môže skončiť aj v dôsledku výpovede zmluvných strán z dôvodov ustanovených v § 9 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, pokiaľ osobitný zákon neustanovuje inak.
3. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej osobe. Ak nájomca prenechá nebytové priestory tvoriace majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej osobe, je takáto zmluva neplatná v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 278/1993 Z. z.
4. Nájom podľa tejto zmluvy končí aj
 - a) odstúpením od tejto zmluvy v prípadoch uvedených v zákone, v tejto zmluve, alebo ak ktorákoľvek zo zmluvných strán podstatným spôsobom porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy. Odstúpenie od zmluvy je potrebné urobiť písomne, inak sa naň neprihliada. Za podstatné porušenie tejto zmluvy sa považuje najmä omeškanie nájomcu s platením nájomného o viac ako štyridsať (40) dní, užívanie nehnuteľností v rozpore s účelom stanoveným v tejto zmluve a nezaplatenie zmluvnej pokuty v stanovenej lehote v zmysle odseku 1 článku VII. tejto zmluvy. V prípade odstúpenia je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi do troch (3) dní od doručenia odstúpenia,
 - b) v prípade, ak predmet nájmu prestane byť v priebehu trvania nájmu pre prenajímateľa dočasne prebytočný; v takomto prípade nájom zaniká dňom vydania rozhodnutia prenajímateľa o zrušení prebytočnosti.
5. Pri skončení nájmu výpoveďou podľa tohto článku si prenajímateľ a nájomca dojednali výpovednú lehotu v trvaní jedného mesiaca, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. V prípade skončenia nájmu z dôvodov podľa bodu 4 tohto článku je nájomca povinný predmet nájmu odovzdať do troch (3) dní od doručenia písomného odstúpenia.
6. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

IX. Všeobecné a záverečné ustanovenia

1. Nájomnú zmluvu možno zmeniť len na základe písomnej dohody oboch zmluvných strán. Zmluvné strany sa dohodli, že na účely tejto zmluvy sa považuje za riadne doručenie každá poštová alebo kuriérska zásielka zaslaná na adresu pre doručovanie, a to aj v prípade, keď si dotknutá zmluvná strana ako adresát odmietne prevziať poštovú / kuriérsku zásielku, alebo uplynie lehota na jej odber na pošte alebo u kuriéra. V takom prípade nastanú účinky doručenia márnym uplynutím posledného dňa odbernej lehoty. V prípade, ak je adresát neznámy, adresa nie je skutočná alebo sa z akéhokoľvek iného dôvodu zásielku nepodariť doručiť adresátovi, považuje sa za doručenie dňom, kedy sa vrátila späť odosielateľovi, alebo dňom uvedenom na poštovom podacom lístku. Adresou pre doručovanie je v prípade prenajímateľa adresa zaslaná na:

Colný úrad Banská Bystrica
Partizánska cesta 17
975 90 Banská Bystrica

a v prípade nájomcu je adresou pre doručovanie:

MEGRA, s.r.o.

Oravská Jasenica 156

029 64 Oravská Jasenica

Uvedené adresy zmluvné strany považujú za doručovacie pre túto zmluvu, a to až do času, kým nebude preukázateľne písomne oznámená jej zmena.

2. Dohoda o urovnaní: Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu v čase od 21.12.2015 do účinnosti tejto zmluvy, si zmluvné záväzky vyplývajúce z tohto užívania vzájomne vysporiadajú podľa ustanovení tejto zmluvy.

3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií SR s nájmom nehnuteľného majetku štátu v súlade s §13 ods. 9 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej povinného zverejnenia podľa § 47a Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
4. Vzťahy, práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, ďalej zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená, na tejto zmluve sa dohodli dobrovoľne, prejav ich vôle je slobodný a vážny a nebol vykonaný v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, bola pred podpisom zmluvnými stranami prečítaná a nakoľko doslovné znenie tejto zmluvy je v plnom súlade s prejavom zmluvných strán tejto zmluvy, zmluvné strany túto zmluvu podpisujú.
6. Zmluva je vyhotovená v šiestich výtlačkoch, jeden si ponechá Ministerstvo financií SR, tri sú určené pre Finančné riaditeľstvo SR a dva si ponechá nájomca. Každé vyhotovenie má platnosť originálu.

V Bratislave, dňa

V Oravskej Jasenici, dňa

Prenajímateľ :

Nájomca :

.....
Ing. František Imrecze

prezident finančnej správy

.....
Ing. Rudolf Melišík

konateľ spoločnosti

Generálne splnomocnenie

Podpísaná

Daniela Graňáková, nar. r. č. bytom
Štatutárny zástupca – konateľ spoločnosti:

MEGRA s. r. o., so sídlom Oravská Jasenica 156, IČO: 36 417 831, spoločnosť zapísaná
v Obchodnom registri Okresného súdu v Žiline, oddiel: Sro, vložka číslo: 14865/L

splnomocňujem týmto:

Ing. Rudolfa Melišíka, nar., r. č., bytom

na všetky úkony, ktoré sú potrebné v súvislosti s podpísaním nájomnej zmluvy na prenájom nebytového priestoru – kancelária č. 1.24 o výmere 24 m² nachádzajúcu sa na prízemí budovy č. 1065 PCÚ v Lučenci.

V Oravskej Jasenici dňa

Podľa osvedčovacej knihy podpísal
/uznal za svoj podpis túto listinu
.....
red. č.
bytom
preukaz totožnosti: druh a číslo:

V dňa: 22.3.2016

OBEC

.....
Daniela Graňáková
Úradne overený podpis

Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa ustanovenia § 13 ods. 9 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

s ú h l a s í

so zmluvou o nájme nebytových priestorov uzavretou dňa 25.4.2016 medzi Slovenskou republikou, správcom Finančné riaditeľstvo Slovenskej republiky, so sídlom: Lazovná 63, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 42499500 ako prenajímateľom a obchodnou spoločnosťou MEGRA, s. r. o., so sídlom: Oravská Jasenica 156, 029 64 Oravská Jasenica, IČO: 36417831 ako nájomcom, predmetom ktorej sú nebytové priestory o výmere 24 m² (kancelária č. 1.24) nachádzajúce sa na prízemí stavby (administratívna budova), so súp. č. 1065, situovanej na pozemku C-KN parc. č. 5679/2, zapísanej na LV č. 2455, v katastrálnom území Lučenec, obec Lučenec, okres Lučenec uzavretou na dobu určitú päť rokov odo dňa nasledujúceho po jej zverejnení podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.

V Bratislave 14.09.2016

K spisu číslo: MF/17950/2016-821

JUDr. Branislav Pokorný
riaditeľ
odboru majetkovoprávneho