

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 18 - 700 - 2016

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, v zmysle § 663 až § 684 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a v zmysle § 13 zákona č. 278/93 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov
(ďalej ako „zmluva“)

medzi zmluvnými stranami

1. Prenajímateľ

Názov: Slovenská republika – Slovenský hydrometeorologický ústav
Sídlo: Jeséniova 17, P. O. BOX 15, 833 15 Bratislava 37
V jeho mene koná: RNDr. Martin Benko, PhD., generálny riaditeľ SHMÚ
IČO: 00156884
DIČ: 2020749852
IČ DPH: SK2020749852
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
BIC: SPSRSKBAXXX
Číslo účtu (IBAN): SK19 8180 0000 0070 0039 1672

Úplné znenie Zriaďovacej listiny bolo vydané rozhodnutím ministra ŽP SR dňa 12.06.2006 č. 23/2006 – 1.6.

(ďalej len „prenajímateľ“ alebo „SHMÚ“)

a

2. Nájomca:

Názov: Ing. Július Plško - EKOSUR
Sídlo: Vážska 23, Piešťany
V jeho mene koná: Ing. Július Plško, riaditeľ, majiteľ - SZČO
Podnikateľský subjekt: fyzická osoba
IČO: 118564475
DIČ: 1020351794
IČ DPH: SK1020351794
Bankové spojenie: VÚB Piešťany
Číslo účtu (IBAN): SK56 0200 0000 0014 0548 9654
Forma podnikateľského subjektu: FO

Zapísaný v Živnostenskom registri č. 204-2140 Okresný úrad Piešťany a v registri geologických oprávnení MŽP SR Bratislava č. 1035

(ďalej ako „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu ako „zmluvné strany“ alebo osobitne ako „zmluvná strana“)



I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je správcom nasledovného nehnuteľného majetku vo vlastníctve štátu:
 - a) budovy meteostanice v Jaslovských Bohuniciach, súp. č. 370, vedenej na LV č. 818, kat. územie Bohunice, umiestnenej na parc. č. 542/11,
 - b) budovy skladov v Jaslovských Bohunicach, súp. č. 371, vedenej na LV č. 818, kat. územie Bohunice, umiestnenej na parc. č. 542/15.
2. Prenajímateľ poskytuje nájomcovi do nájmu z nehnuteľného majetku uvedeného v bode 1 tohto článku nebytové priestory, ktoré sú podrobne špecifikované v prílohe číslo 1 tejto zmluvy, a to:
 - a) kancelárske priestory v budove Meteostanice o celkovej výmere 155,24 m²,
 - b) skladové priestory v objekte Skladov o celkovej výmere 48,59 m²,

d ďalej len „Predmet nájmu“.

Prenajímateľ poskytuje nájomcovi uvedený majetok do nájmu na základe ponukového konania podľa § 13 ods. 1 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.

3. Prenajímateľ sa zaväzuje s Predmetom nájmu umožniť nájomcovi užívať spoločné priestory v budove Meteostanice, a to sociálne zariadenia, spoločné chodby a pod.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje spoločne s nájomom zabezpečovať prostredníctvom dodávateľov plnenia poskytované spolu s užívaním Predmetu nájmu, ktoré s nájomom súvisia v nasledovnom rozsahu:
 - dodávku elektrickej a tepelnej energie,
 - vodné a stočné,
 - odvoz a likvidácia komunálneho odpadu.

II. Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu na administratívne a skladové účely.
2. Nájomca sa zaväzuje, že pri užívaní prenajatých priestorov nebude vykonávať činnosť, ktorá by rušila alebo inak obmedzovala prevádzku a činnosť SHMÚ.

III. Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na päť rokov počínajúc dňom účinnosti tejto zmluvy.

IV. Nájomné

1. Zmluvné strany sa na základe najvyššej cenovej ponuky o nájme štátu, v zmysle § 13 ods. 1 zákona č. 278/1993 Z. z., dohodli na výške nájomného bez DPH za Predmet nájmu (ďalej ako „nájomné“).
 - 11,00 €/m²/ročne za kancelárske priestory o výmere 155,24 m²
 - 3,00 €/m²/ročne za skladové priestory o výmere 48,59 m²



2. V zmysle tejto dohody výška ročného nájmu za prenájom Predmetu nájmu je 1 853,41 € - zaokrúhlene 1 853,40 € bez DPH slovom **jedentisícosemstopäťdesiattri 40/100 eur.**
3. Výška mesačnej úhrady činí **154,45 € bez DPH.**
Spôsob výpočtu výšky nájomného je presne špecifikovaný v prílohe č. 2, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ a nájomca sú platiteľmi DPH.
5. Prenajímateľ je oprávnený jednostranným právnom úkonom upraviť výšku nájomného pre nasledujúci kalendárny rok o mieru inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien dosiahnutú v minulom kalendárnom roku oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku potvrdenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky.

V.

Úhrada za plnenia poskytované spolu s užívaním Predmetu nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady za služby spojené s užívaním priestorov špecifikovaných v čl. I. bod 4 na základe faktúry vystavenej dodávateľom.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať za služby pomerným dielom vypočítaným z celkových skutočných prevádzkových nákladov SHMÚ, pričom v priebehu kalendárneho roka bude uhrádzať na jednotlivé služby preddavky vo výške dohodnutej v tomto článku zmluvy. Celkovú odplatu za kalendárny rok za služby uvedené pod písmenami a), b), c) prenajímateľ vyúčtuje faktúrou vždy do 31.03. nasledujúceho roka. Výška preddavkových platieb je nasledovná:

a) Elektrická energia - mesačná výška preddavku:	307,00 €
b) Vodné a stočné – mesačná výška preddavku:	22,00 €
c) Odvoz komunálneho odpadu – mesačná výška preddavku:	19,00 €
Výška mesačného preddavku spolu:	348,00 €

K preddavkom bude pripočítaná aktuálna DPH v zmysle platných predpisov.

3. Spôsob výpočtu pomerného dielu z celkových nákladov prenajímateľa za jednotlivé služby je uvedený v prílohe č. 3 tejto zmluvy. Výška náhrady sa upraví v súlade so zmenou ceny účtovanou dodávateľom, zmenou prevádzkových nákladov prenajímateľa, zmenou počtu a plochy prenajímaných miestností, zmeny počtu zamestnancov na strane nájomcu, resp. inou zmenou v predpokladanej spotrebe elektrickej energie. K 31.03. príslušného kalendárneho roka prenajímateľ upraví výšku preddavkových platieb tak, aby čo najviac zodpovedali skutočnosti podľa posledného ročného vyúčtovania.
4. Vybavenie prenajatých priestorov výpočtovou technikou a pripojenie výpočtovej techniky v prenajatých priestoroch na Internet si rieši nájomca sám.
5. Stravovanie zamestnancov, umývanie okien, upratovanie, zavedenie telefónnych liniek, faxov a pod. si zabezpečuje nájomca sám.

VI.

Splatnosť nájomného a ostatných úhrad a spôsob ich platenia.

1. Dňom dodania služby je posledný deň príslušného mesiaca, za ktorý sa fakturuje.
2. Nájomca sa zaväzuje hradiť nájomné a úhrady za služby na základe faktúr vystavených prenajímateľom v bežnom kalendárnom mesiaci.



3. Nájomca sa zaväzuje nájomné a úhrady za služby dohodnuté v článku V. uhrádzať prevodom na účet prenajímateľa na základe doručenej faktúry.
4. Faktúry sú splatné v lehote 15 dní od ich vystavenia

VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:

- a) zabezpečiť plnenia poskytované spolu s užívaním Predmetu nájmu, špecifikované v článku I. bod 4.,
- b) vykonávať pravidelnú kontrolu stavu vyhradených technických zariadení v prenajatých priestoroch podľa platných predpisov – vyhláška MPSVR č.508/2009 Z. z. (plynové, tlakové, zdvíhacie a elektrické zariadenia a bleskozvody),
- c) zabezpečiť montáž meracích bodov spotreby elektrickej energie (elektromerov) na prívodoch el. energie pre presné určenie odberu elektrickej energie pre potreby poskytovaných priestorov, zabezpečiť údržbu a revízie ručných hasiacich prístrojov (vyhláška MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov),
- d) počas trvania tejto zmluvy musí prenajímateľ písomne informovať nájomcu o akýchkoľvek zmenách týkajúcich sa jeho obchodného mena, sídla alebo miesta podnikania a informovať nájomcu o dátume zápisu na účely DPH a dátume zrušenia zápisu ako platcu DPH. Prenajímateľ poskytne vyššie uvedené informácie bez zbytočného omeškania.

2. Nájomca sa zaväzuje:

- a) platiť nájomné a plnenia poskytované spolu s užívaním Predmetu nájmu v dohodnutých termínoch,
- b) užívať prenajaté priestory len v rozsahu určenom nájomnou zmluvou. Nájomca nie je oprávnený prenechať majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky,
- c) nevykonávať stavebné ani iné úpravy prenajatých priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade, že stavebné práce budú nájomcovi prenajímateľom povolené a odsúhlasené, spôsob platby a odpisovania bude predmetom osobitnej zmluvy,
- d) zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušili prenajímateľa pri riadnom užívaní areálu v jeho správe,
- e) informovať prenajímateľa o každom poškodení, závade alebo havárii v prenajatých priestoroch,
- f) urobiť potrebné opatrenia na ochranu vlastného i prenajatého majetku,
- g) za BOZP a školenia zamestnancov nájomcu zodpovedá nájomca,
- h) uvoľniť prenajaté nehnuteľnosti dňom skončenia nájmu a odovzdať ich v stave primeranom bežnému užívaniu,
- i) vykonávať bežnú údržbu prenajatých priestorov na vlastné náklady,
- j) dodržiavať v areáli všeobecne záväzné právne predpisy týkajúce sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, hygieny a ochrany majetku pred stratou, poškodením, zničením, neoprávneným použitím alebo zneužitím,
- k) zabezpečiť na úseku civilnej a požiarnej ochrany v prenajatých priestoroch úlohy vyplývajúce zo zákona č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov, zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, ako i vykonávacích predpisov v oblasti požiarnej ochrany, zabezpečovať ich dodržiavanie, okrem povinností, za ktoré preberá zodpovednosť podľa tejto zmluvy prenajímateľ,



- l) dbať na riadnu údržbu, čistotu a hygienu prenajatých nehnuteľností.

VIII.

Sankcie za omeškanie s platbami

V prípade omeškania s platením nájomného alebo úhrad za služby spojené s nájomom je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania z celkovej dlžnej sumy za každý deň omeškania v zmysle § 3 ods. 1 a 2 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení nariadenia vlády SR č. 586/2008 Z. z..

IX.

Osobitné ustanovenia

Zmluvné strany sa zaväzujú navzájom informovať o vnútorných organizačných predpisoch upravujúcich túto oblasť, pričom nájomca sa zaväzuje po prerokovaní svoje predpisy zosúladiť s vnútornými predpismi prenajímateľa.

Parkovisko určené na parkovanie vozidiel nie je strážené, z toho dôvodu prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené na zaparkovaných vozidlách ich odcudzením, poškodením alebo zničením s výnimkou prípadu, že by bola škoda spôsobená zavineným konaním zamestnanca SHMÚ.

X.

Skončenie nájmu

1. Nájomný pomer končí:
 - a) uplynutím doby, na ktorú je trvanie nájmu dohodnuté,
 - b) písomnou dohodou účastníkov zmluvy,
 - c) výpoveďou z nájmu z dôvodov uvedených v § 9 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov – v znení neskorších predpisov,
 - d) odstúpením od zmluvy z dôvodov dohodnutých v tejto zmluve.
2. Výpovedná lehota je 2 mesiace a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej strane.
3. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť:
 - a) ak nájomca mešká s platením nájomného alebo úhrad za služby spojené s nájomom viac ako 40 kalendárnych dní,
 - b) nájomca poruší niektorú z povinností dohodnutých v čl. VII bod 2.,
 - c) v prípade, ak prenajímateľ uzavrie zmluvu o prevode vlastníctva k predmetu nájmu alebo jeho časti v súlade s platnými právnymi predpismi.
4. Odstúpenie musí byť vykonané písomne a doručené nájomcovi. Odstúpením nájom zaniká.

XI.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií Slovenskej republiky.
2. Prenajímateľ odovzdáva nebytové priestory nájomcovi v stave zodpovedajúcom charakteru stavby. Nájomca si prenajímané priestory obhliadol.



3. Zmluva bola vyhotovená v 7 rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží 4 rovnopisy, nájomca 2 rovnopisy, a 1 rovnopis Ministerstvo financií Slovenskej republiky.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ nájomca po skončení nájmu neodovzdá prenajímateľovi prenajaté nebytové priestory v lehote určenej prenajímateľom, má prenajímateľ právo vypratať tieto nebytové priestory na náklady nájomcu a na jeho náklady uložiť zariadenie a všetky ostatné veci nájomcu, ktoré sa v prenajatých priestoroch nachádzajú do depozitu.
5. Práva a povinnosti, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa riadia všeobecne platnými právnymi predpismi.
6. Nájomca je povinný odovzdať prenajaté nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal.
7. Nájomca súhlasí so zverejnením tejto zmluvy na internetovej stránke prenajímateľa.
8. Zmeny alebo dodatky k zmluve možno vykonať len v písomnej forme číslovanými dodatkami.
9. Účastníci si zmluvu prečítali, s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojimi podpismi.
10. Účastníci zmluvy prehlasujú, že ich zmluvná voľnosť je neobmedzená.

Prílohy tvoriace neoddeliteľnú súčasť zmluvy:

príloha č. 1. Špecifikácia Predmetu nájmu

príloha č. 2. Výpočet výšky nájomného

príloha č. 3. Spôsob výpočtu pomerného dielu nákladov za služby

Bratislava

Piešťany.....

.....
za prenajímateľa:

RNDr. Martin Benko, PhD.
generálny riaditeľ

.....
za nájomcu:

Ing. Július Plško
riaditeľ, majiteľ - SZČO



Príloha č. 1 k Zmluve o nájme č. 18-700-2016 - Špecifikácia predmetu nájmu

a) Budova meteostanice súp. č. 370 - kancelárske priestory			
por. č.	miestnosť č.	určenie	plocha (m) ²
1	202	kancelária	20,46
2	203	kancelária	14,88
3	204	kancelária	20,46
4	205	kancelária	14,88
5	206	kancelária	24,46
6	220	kancelária	21,30
7	221	kancelária	15,00
8	222	kancelária	23,80
Prenajaté kancelárie 2. NP spolu :			155,24

b) Budova skladov súp. č. 371 - skladové priestory			
por. č.	miestnosť č.	určenie	plocha (m) ²
1	2	sklad	48,59
Prenajaté sklady 1. NP spolu :			48,59

Príloha č. 2 ku Zmluve o nájme č. 18-700-2016 - Výpočet výšky nájomného

1. Úhrada za užívanie nebytových priestorov uvedených v článku I. bod 2. písm. a) zmluvy o nájme - budova meteostanice, súp. č. 370, kancelárske priestory					
por. č.	miestnosť č.	určenie	plocha m ²	sadzba v € za m ² /rok	spolu v €
1	202	kancelária	20,46	11,00	225,06
2	203	kancelária	14,88	11,00	163,68
3	204	kancelária	20,46	11,00	225,06
4	205	kancelária	14,88	11,00	163,68
5	206	kancelária	24,46	11,00	269,06
6	220	kancelária	21,30	11,00	234,30
7	221	kancelária	15,00	11,00	165,00
8	222	kancelária	23,80	11,00	261,80
Prenajímané kancelárie 2. NP spolu :			155,24		1707,64

2. Úhrada za užívanie nebytových priestorov uvedených v článku I. bod 2. písm. b) zmluvy o nájme - budova skladov, súp. č. 371, sklady					
por. č.	miestnosť č.	určenie	plocha m ²	sadzba v € za m ² /rok	spolu v €
1	2	sklad	48,59	3,00	145,77
Prenajímané sklady 1. NP spolu :			48,59		145,77

3. Úhrada za prenájom nebytových priestorov celkom bez DPH		
Výška nájmu podľa bodu č. 1		1 707,64 €
Výška nájmu podľa bodu č. 2		145,77 €
Prenajímané priestory spolu :		1 853,41 €

Príloha č. 3

**Spôsob výpočtu pomerného dielu nákladov ku Zmluve o nájme č. 18-700-2016
nebytových priestorov v Jaslovských Bohuniciach**

Výpočet pomerného dielu z celkových nákladov prenajímateľa za jednotlivé služby na prenajímané nebytové priestory podľa skutočne vzniknutých nákladov v roku 2015.

1. Náklady na elektrickú energiu

Spotreba elektrickej energie v kanceláriách v prenajatých priestoroch vo výške zodpovedajúcej spotrebe el. energie meranej na podružnom elektromere (Príloha č.....)
spotreba el. energie v prenajatých priestoroch = 35 872 kWh/rok

Výpočet nákladov za elektrickú energiu v prenajatých priestoroch:

Náklady na elektrickú energiu bude tvoriť nameraná hodnota na podružnom elektromere, ktorá bude vynásobená jednotkovou cenou dodávateľa el. energie **Jadrová a vyrad'ovacia spoločnosť, a. s. Tomášikova 22, 812 02 Bratislava** : 35 872 kWh/rok x 0,1027 €/kWh = 3 684,05 €/rok bez DPH

Mesačný preddavok za odber elektrickej energie je 307,00 € bez DPH.

Nájomca je povinný do 5. dňa v mesiaci správcovi nahlásiť akúkoľvek zmenu inštalovaného príkonu elektrických spotrebičov a zariadení v prenajímaných priestoroch.

2. Náklady na vodné a stočné

predpokladaná spotreba vody :
55l/osoba/deň = 0,055m³/ osoba/deň

Priemerná spotreba vody za rok na 1 osobu : 0,055 m³ x 20,83 (priemerný počet pracovných dní v mesiaci) x 12 = 13,748 m³/rok

Priemerný mesačný počet zamestnancov vypožičiavateľa²: 8

Náklady na vodné stočné v prenajímaných priestoroch celkom :

13,748 m³/rok x 8 x 2,4125 €/m³ = 265,34 €/rok = **22,00 €/mes. bez DPH**

Cena dodávky pitnej vody, odvod odpadovej vody splaškovou kanalizáciou €/m³ je určená dodávateľom **Jadrová a vyrad'ovacia spoločnosť a. s., Tomášikova 22, 821 02 Bratislava** 2,4215 €/m³ (Príloha č.....)

Mesačný preddavok za vodné a stočné je 22,00 € bez DPH.**3. Náklady na odvoz odpadu³****Výpočet koeficientu**

Priemerný mesačný počet zamestnancov prenajímateľa¹: 1

Priemerný mesačný počet zamestnancov nájomcu²: 8

Priemerný mesačný počet zamestnancov nájomcu ku priemernému mesačnému počtu všetkých zamestnancov pracujúcich v prenajímaných priestoroch: $8 / (1 + 8) = 0,8888$

Ročné platby za odvoz odpadu podľa faktúry dodávateľa :

- komunálny odpad : 264,00 €/rok (Príloha č.....)

Náklady na odvoz odpadu z prenajímaných priestorov celkom:

264,00 €/rok x 0,8888 = 234,64 €/rok bez DPH

Mesačný preddavok za odvoz odpadu je 19,00 € bez DPH.

¹ Počet bude nahlásený zo strany prenajímateľa v zmysle zmluvy o nájme

² Počet bude nahlásený zo strany nájomcu v zmysle zmluvy o nájme

³ Výpočet koeficientu je indikatívny a bude závisieť od skutočnosti v uplynulom kalendárnom roku

Príloha č. 3

Spôsob výpočtu pomerného dielu nákladov ku Zmluve o nájme č. 18-700-2016
nebytových priestorov v Jaslovských Bohuniciach

Rekapitulácia za obdobie od 1.1.2015 do 31.12.2015 v € bez DPH :

		<i>preddavky:</i>		<i>skutočnosť:</i>
		<i>mesačne</i>	<i>ročne</i>	
1.	el. energia	307,00	3684,00	
2.	vodné stočné	22,00	264,00	
3.	odvoz odpadu	19,00	228,00	
Spolu		348,00	4 176,00	

Preplatok (Doplatok) za rok 2015 : , - € bez DPH

Vypracoval : Ing. Anna Šišková, Alexej Čepička, Dušan Gábor
Dňa : 04.02.2016

-
- ¹ Počet bude nahlásený zo strany prenajímateľa v zmysle zmluvy o nájme
² Počet bude nahlásený zo strany nájomcu v zmysle zmluvy o nájme
³ Výpočet koeficientu je indikatívny a bude závisieť od skutočnosti v uplynulom kalendárnom roku