

ZMLUVA č. S33/1-874604-06/NP17

O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov
(ďalej len „Zmluva“)

Čl. I ZMLUVNÉ STRANY

PRENAJÍMATEĽ: TEXTIL ŽILINA, a.s.
Hviezdoslavova ulica č. 48, 010 67 Žilina
zapísaný: Obchodný register Okresného súdu Žilina, odd.: Sa, vl.č.: 308/L
konajúci: Ing. Lenka Šuňavcová, podpredseda predstavenstva
Ing. Gabriela Friedová, člen predstavenstva
IČO: 31637493
DIČ: 2020446934
IČDPH: SK2020446934
bankové spojenie:
číslo účtu:
IBAN:
SWIFT/BIC:

(ďalej len „prenajímateľ“)

NÁJOMCA: Železničná spoločnosť Cargo Slovakia, a.s.
Drieňová 24 , 820 09 Bratislava
zapísaný: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I.,
odd.: Sa., vl. č.: 3496/B
konajúci: Ing. Martin Vozár, MBA, predseda predstavenstva a generálny riaditeľ
Ing. Miroslav Hopta, podpredseda predstavenstva
IČO: 35914921
DIČ: 2021920065
IČDPH: SK2021920065
bankové spojenie:
číslo účtu:
IBAN:
SWIFT/BIC:

(ďalej len „nájomca“)

Čl. II PREDMET A ÚČEL NÁJMU

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti - stavby so súpisným číslom 772, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Žilina, zapísanej na LV č. 5290 vedenom Okresným úradom Žilina, katastrálnym odborom, postavenej na pozemku reg. C KN parc. č. 2860/1 (ďalej len „Nehnuteľnosť“).

2. V súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, prenecháva prenajímateľ do užívania nájomcovi nasledovné nebytové priestory nachádzajúce sa v Nehnuteľnosti:
 - kancelárske priestory na III. nadzemnom podlaží – 5 kancelárii s označením 17, 18, 20, 21, 22 o celkovej výmere 100 m² (ďalej len „**Predmet nájmu**“).
3. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi dohodnuté nájomné v súlade s článkom IV tejto Zmluvy.
4. Priestor bude nájomca užívať na kancelárske účely.

Čl. III DOBA NÁJMU

1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú **od 01.08.2017** s prihliadnutím na ust. článku VI ods. 1 tejto Zmluvy.
2. Zmluvné strany sú oprávnené vypovedať túto Zmluvu aj bez udania dôvodu so 6 mesačnou výpovednou dobou, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci doručenia výpovede.
3. Prenajímateľ je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť, ak je nájomca v omeškaní s úhradou nájomného alebo jeho časti viac ako 30 dní napriek predchádzajúcej písomnej výzve Prenajímateľa na zaplatenie dlžného nájomného. Účinky odstúpenia nastanú dňom doručenia oznámenia o odstúpení od tejto zmluvy nájomcovi
4. Nájomca je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť v prípade, že sa Predmet nájmu stal bez jeho zavinenia nespôsobilým na dohodnuté užívanie.

Čl. IV NÁJOMNÉ A PLATOBNÉ PODMIENKY

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za Predmet nájmu vo výške **7.500,- EUR** (slovom sedemtisíc päťsto EUR) bez dane z pridanej hodnoty (ďalej len „DPH“) ročne. Táto dohodnutá ročná výška nájomného platí po dobu nájmu v dĺžke 32 mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli v ďalšom období trvania nájmu, t.j. po uplynutí 32 mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, na nájomnom za Predmet nájmu vo výške **5.820,- EUR** (slovom päťtisíc osemstodvadsať EUR) bez DPH ročne.
3. K nájomnému podľa bodu 1. tohto článku bude fakturovaná DPH v sadzbe podľa právnych predpisov platných v čase vzniku daňovej povinnosti.
4. V dohodnutom nájomnom sú zahrnuté náklady na dodávku elektrickej energie, tepla, pitnej vody, odvádzanie odpadových vôd (ďalej len „médiá“), užívanie spoločných priestorov chodieb, schodísk, sociálnych zariadení (označených č. 23, 24, 25, 26) a je zahrnutá daň z nehnuteľnosti v pomernej časti k predmetu nájmu, ktorú platí prenajímateľ. V prípade, že nájomca z dôvodov na strane prenajímateľa alebo z dôvodov na strane dodávateľov médií nemá možnosť požívať plnenia spojené s užívaním Predmetu nájmu alebo niektoré z nich po dobu viac ako 7 (sedem) dní, má nájomca právo na primeranú zľavu z nájomného za každý deň, v ktorom prenajímateľ nezabezpečoval dodávku ktoréhokoľvek z médií. Rovnako má nájomca právo na zľavu z nájomného, ak z iných dôvodov na strane prenajímateľa nemôže Predmet nájmu užívať riadne.

Prenajímateľ sa zaväzuje písomne vopred informovať nájomcu o akýchkoľvek obmedzeniach dodávky médií a/alebo obmedzeniach v užívaní Predmetu nájmu, o ktorých má alebo prinajmenšom môže mať vedomosť pred ich vznikom; splnením tejto povinnosti prenájomcu nie je dotknuté právo nájomcu na zľavu z nájomného, ak sú k tomu v dôsledku príslušných obmedzení splnené podmienky.

5. Nájomné je nájomca povinný uhrádzať prenájomcu štvrťročne, na základe faktúry vystavenej prenájomcom, na účet prenájomcu, uvedený v tejto Zmluve alebo na faktúre; v prípade rozporu má prednosť účet uvedený na faktúre. Faktúra bude vystavená Prenajímateľom vždy do 15. dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrťroka. Splatnosť faktúry je štrnásť (14) dní odo dňa jej vystavenia. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania sumy nájomného na bankový účet prenájomcu uvedený v tejto Zmluve alebo na faktúre.
6. Faktúra musí obsahovať náležitosti v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty (ďalej len „**Zákon o DPH**“) v znení neskorších predpisov. V prípade, že faktúra nebude obsahovať uvedené náležitosti, nájomca je oprávnený ju vrátiť prenájomcu na doplnenie. V takom prípade sa preruší plynutie lehoty splatnosti faktúry a nová lehota splatnosti začína plynúť dňom vystavenia opravenej faktúry nájomcu.
7. Prenajímateľ doručí faktúru nájomcu najneskôr do 3 (troch) dní od jej vystavenia na adresu Železničná spoločnosť Cargo Slovakia, a.s., Sekcia účtovníctva a daní, Drieňová 24, 820 09 Bratislava, alebo na inú adresu pre doručovanie faktúr, písomne oznámenú nájomcom. V prípade, že sa prenájomca omešká s splnením tejto povinnosti, predlžuje sa lehota splatnosti faktúry o počet dní omeškania prenájomcu s dorúčením Faktúry nájomcu.
8. Prenajímateľ bude uhrádzať za Predmet nájmu daň z nehnuteľností v zmysle zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov. Výška dane z nehnuteľnosti je zahrnutá v cene nájmu.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je najneskôr do 10 dní odo dňa podpisu tejto zmluvy obidvoma zmluvnými stranami, povinný zložiť prenájomcu zábezpeku na krytie prípadných škôd, spôsobených nájomcom počas trvania nájomného vzťahu vo výške 1 000 € (slovom jedentisíc €), a to na účet prenájomcu uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. V prípade, že na Predmete nájmu nevznikne počas účinnosti tejto Zmluvy preukázateľná škoda, vráti prenájomca zábezpeku nájomcu do 30 dní po ukončení nájomného vzťahu.
10. V prípade omeškania s úhradou faktúry za nájomné, je prenájomca oprávnený vyúčtovať nájomcu úrok z omeškania vo výške 0,03 % z dlžnej čiastky, ak nájomca dlžnú čiastku neuhradí ani do 10 dní, od kedy ho na to prenájomca písomne vyzval.
11. Prenajímateľ vyhlasuje, že ku dňu podpisu tejto Zmluvy neexistujú dôvody, na základe ktorých by nájomca mal, či mohol byť ručiteľom v zmysle ust. § 69 ods. 14 v nadväznosti na § 69b Zákona o DPH za daňovú povinnosť prenájomcu vzniknutú z DPH, ktorú prenájomca fakturoval k nájomnému podľa tejto Zmluvy.
12. V prípade, že prenájomca je v priebehu plnenia tejto Zmluvy zverejnený v zozname vedenom Finančným riaditeľstvom SR v zmysle ust. § 69 ods. 15 Zákona o DPH, je nájomca oprávnený DPH z došlých faktúr zadržať až do dňa, pokiaľ prenájomca nepreukáže, že nemá žiadne podliability na DPH voči Finančnej správe SR. Nájomca je tiež oprávnená namiesto prenájomcu uhradiť DPH, z faktúr vystavených prenájomcom za plnenie poskytnuté nájomcu, na jeho osobný účet daňovníka vedený Finančnou správou SR. Nájomca označí platbu variabilným symbolom v zmysle vyhlášky MF SR č. 378/2011 Z. z. o spôsobe označovania platby dane.

13. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo úpravy nájomného formou jednostranného písomného oznámenia o zvýšení nájomného za prenájom predmetu nájmu, doručeného do sídla nájomcu, a to podľa oficiálnej ročnej výšky inflácie, vyčíslenej Slovenským štatistickým úradom za predchádzajúci kalendárny rok. Fakturácia zvýšeného nájomného sa začne prenajímateľom uplatňovať od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení písomného oznámenia o zvýšení nájomného nájomcovi.

Čl. V PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ odovzdá Predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie najneskôr v deň nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. Prenajímateľ je povinný počas celej doby nájmu udržiavať Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie na svoje náklady, ak nie je v tejto Zmluve dohodnuté inak. Prenajímateľ zabezpečí riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené, najmä tých, ktoré sú uvedené v článku IV. ods. 4 tejto Zmluvy. Odovzdanie Predmetu nájmu Nájomcovi potvrdia zmluvné strany podpisom protokolu o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu.
2. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu v súlade s účelom uvedeným v tejto Zmluve; nájomca je spolu s Predmetom nájmu oprávnený užívať spoločné priestory a zariadenia budovy, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza, ako aj prístupové komunikácie (vnútroareálové chodníky a cestné komunikácie). Je povinný zabezpečovať na vlastné náklady obvyklú údržbu a bežné opravy, súvisiace s užívaním Predmetu nájmu a to do výšky 350,- Eur na jednotlivú opravu. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla.
3. Akákoľvek škoda, ktorá vznikne v Predmete nájmu alebo spoločne užívanom priestore (schodištia, chodby) a bude spôsobená nájomcom bude nájomcom odstránená a Predmet nájmu, resp. spoločne užívané priestory budú nájomcom bezodkladne uvedené do pôvodného stavu. V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje vzniknutú škodu, následky škody a náklady preukázateľne vynaložené na odstránenie škody uhradiť prenajímateľovi v plnej výške do 5 dní po tom, čo ho na to prenajímateľ písomne vyzve; súčasťou výzvy musí byť aj vyúčtovanie nákladov a dokladov preukazujúcich ich vynaloženie.
4. Nájomca má právo upraviť prenajaté priestory podľa svojich potrieb. Akékoľvek úpravy vo vnútri Predmetu nájmu, zabezpečí nájomca na svoje náklady s čím prenajímateľ podpisom tejto zmluvy súhlasí. Prípadné stavebné úpravy môže nájomca v Predmete nájmu vykonať až po písomnom súhlase prenajímateľa a stavebného úradu, ak sa podľa príslušných ustanovení stavebného zákona vzhľadom na povahu a rozsah stavebných úprav vyžaduje.
5. Prenajímateľ súhlasí s primeraným označením prevádzky nájomcu inštalovaným na náklady nájomcu.

Reklamné označenia, informačné systémy a pod. môže nájomca inštalovať len po predložení vizuálneho návrhu a na základe písomného súhlasu prenajímateľa a to v súlade s platnými predpismi; prenajímateľ sa zaväzuje, že súhlas bez vážnych dôvodov neodoprie. Nájomca je povinný na vlastné náklady po ukončení nájmu odstrániť ním inštalované reklamné označenia a informačné systémy.
6. Nájomca sa v Predmete nájmu zaväzuje dodržiavať ustanovenia zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a s ním súvisiacich predpisov na zaistenie bezpečnosti práce

a ochrany zdravia pri práci. Nájomca nebytových priestorov sa v prenajatom priestore zaväzuje dodržiavať ustanovenia zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a sním súvisiacich predpisov na zaistenie ochrany pred požiarmi; je však povinnosťou prenajímateľa zabezpečovať v budove hasiace prostriedky a vykonávať ich revízie na svoje náklady. Súčasne je nájomca povinný dodržiavať ustanovenia zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a s ním súvisiacich predpisov.

7. Nájomca nesmie dať Predmet nájmu do podnájmu tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
8. Pokiaľ sa zmluvné strany písomne nedohodli inak, ku dňu ukončenia nájmu je nájomca povinný Predmet nájmu uvoľniť, vypratať a protokolárne ho odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
9. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne si oznámiť všetky zmeny týkajúce sa ich spoločností, najmä zmenu právnej subjektivity, názvu spoločnosti, adresy a ďalšie, ktoré majú vplyv na súčinnosť medzi zmluvnými stranami. Pri zmene údajov zmluvných strán podľa článku I tejto Zmluvy, nie je potrebné uzatvárať dodatok k tejto Zmluve, postačí písomné oznámenie o zmene údajov doručené druhej zmluvnej strane.
10. Odvoz smetí (likvidáciu tuhého komunálneho odpadu) si zabezpečí nájomca počas doby trvania nájmu sám a na vlastné náklady.

Čl. VI ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom **1.8.2017**. Tomuto dňu musí predchádzať zverejnenie tejto zmluvy v zmysle ustanovenia § 5a ods. 2 zákona č. 211/2000 Z. z. – zákona o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií). Zverejnenie tejto zabezpečí nájomca a je povinný bezodkladne o tom informovať prenajímateľa. Ak k zverejneniu tejto Zmluvy v centrálnom registri zmlúv dôjde až dňa 1.8.2017 alebo neskôr, nadobúda táto Zmluva účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia; k jej zverejneniu však musí dôjsť do 3 mesiacov odo dňa jej uzavretia.
2. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto Zmluvou, sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a subsidiárne ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
3. Akékoľvek zmeny obsahu tejto Zmluvy, môžu byť vykonané iba formou písomných vzostupne očíslovaných dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami, okrem zmien, ktoré Zmluva pripúšťa bez nutnosti uzatvárať dodatok.
4. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné a/alebo neúčinné, a dôvod tejto neplatnosti sa nevzťahuje na celú Zmluvu, nemá takáto neplatnosť a/alebo neúčinnosť za následok neplatnosť a/alebo neúčinnosť ďalších ustanovení Zmluvy, alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením. Členenie Zmluvy a jej titulky nie sú pre výklad Zmluvy podstatné.
5. Táto Zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, z ktorých 1 rovnopis si ponechá prenajímateľ a 2 rovnopisy si ponechá nájomca.

6. Zmluvné strany podpisom oprávnených osôb potvrdzujú, že táto zmluva vyjadruje ich vážnu a slobodnú vôľu, celý jej obsah im je jasný a zrozumiteľný a zmluvu nepodpisujú pod nátlakom ani v tiesni za nevýhodných podmienok. Zmluvné strany zároveň vyhlasujú, že sa riadne oboznámili s obsahom tejto Zmluvy a že s úpravou práv a povinností z nej vyplývajúcou bez výhrad súhlasia, čo potvrdzujú pripojením podpisov osôb oprávnených konať v ich mene.

V Žiline, dňa

Prenajímateľ:

TEXTIL ŽILINA, a.s.

V Bratislave, dňa

Nájomca:

Železničná spoločnosť
Cargo Slovakia, a.s.

.....
Ing. Lenka Šuňavcová

podpredseda predstavenstva

.....
Ing. Martin Vozár, MBA

predseda predstavenstva
a generálny riaditeľ

.....
Ing. Gabriela Friedová

člen predstavenstva

.....
Ing. Miroslav Hopta

podpredseda predstavenstva