

Zmluva o nájme nebytových priestorov **číslo CPZA-ON-2017/007881-004**

uzavretá podľa § 13 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 278/1993 Z. z.“), zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 116/1990 Zb.“) a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) (ďalej len „zmluva“).

Zmluvné strany

Prenajímateľ : Slovenská republika zastúpená Ministerstvom vnútra Slovenskej republiky
Sídlo: Pribinova 2, 812 72 Bratislava
zastúpený : JUDr. Milan Rebroš, PhD., riaditeľ Centra podpory Žilina na základe plnomocenstva
č. p.: KM-OPS4-2017/000889-089 zo dňa 16.05.2017
IČO: 00151866
DIČ: 2020571520
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
nájom : IBAN SK4981800000007000179866
služby : IBAN SK7881800000007000180023
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: GEODET, v.o.s.
Sídlo Matušovičovský rad 56, 038 61 Vrútky
Zastúpený: Ing. Peter Horemuž, spoločník
IČO: 36390674
DIČ : 2020120883
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
IBAN: SK11 1100 0000 0026 2137 0695
Zapísaný: v obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sr, vložka číslo: 10049/L
(ďalej len „nájomca“)
(prenajímateľ a nájomca ďalej aj ako „zmluvné strany“)

Čl. I. **Predmet a účel nájmu**

1. Slovenská republika je výlučným vlastníkom administratívnej budovy, súpisné číslo 601 v Martine na ulici Pavla Mudroňa č. 45, postavenej na pozemku registra CKN parc. č. 613, zapísanej na liste vlastníctva číslo 2245, katastrálne územie Martin, obec Martin, v katastri nehnuteľností katastrálneho odboru Okresného úradu Martin, ktorá je v správe Ministerstva vnútra Slovenskej republiky (ďalej len „stavba“).
2. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi za nájomné do nájmu na dočasné užívanie a za podmienok dohodnutých touto zmluvou nebytový priestor v celkovej výmere 47,46 m², ktorý

sa nachádza vo vchode B stavby uvedenej v bode 1. tohto článku, a to na 1. nadzemnom podlaží kancelárie č. 17 o výmere 15,86 m² a č. 15 o výmere 16,32 m² a na 2. nadzemnom podlaží kanceláriu č. 119 o výmere 15,28 m² (ďalej len „nebytový priestor“). Nebytový priestor je vyznačený na pôdorysoch 1. a 2. nadzemného podlažia stavby, ktoré tvoria prílohu č. 1 a 2. tejto zmluvy.

3. Nebytový priestor sa prenája za účelom vykonávania administratívnych činností spojených s predmetom podnikania.
4. Nebytový priestor je v súlade s § 3 ods. 4 zákona č. 278/1993 Z. z. na základe Rozhodnutia o dočasnej prebytočnosti majetku štátu č. CPZA-ON- 2015/006759-001 zo dňa 11.9. 2015 dočasne prebytočným majetkom štátu. Nebytový priestor prechodne neslúži prenajímateľovi na plnenie úloh v rámci predmetu jeho činnosti alebo v súvislosti s ním.
5. Nájom sa uskutočňuje v súlade s ustanovením § 13 zákona č. 278/1993 Z. z.

Čl. II.

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Prenajímateľ prenája nájomcovi nebytový priestor na dobu určitú, a to na 5 (päť) rokov, odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Nájom zanikne:
 - a) uplynutím doby, na ktorú bol nájom dojednaný,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán z dôvodov ustanovených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. Výpovedná lehota je jeden (1) mesiac a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
 - d) Písomným odstúpením od zmluvy v prípade podstatného porušenia zmluvných povinností s uvedením dôvodu odstúpenia od zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že za podstatné porušenie zmluvných povinností sa bude považovať porušenie akejkoľvek povinnosti ustanovenej v tejto zmluve. Odstúpenie od zmluvy je účinné okamihom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.

Čl. III.

Výška a splatnosť nájomného a spôsob úhrady

1. Výška nájomného bola stanovená dohodou zmluvných strán na základe zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, vo výške 50,00 €/m² ročne za prenájom, čo pri celkovej prenajatej ploche predstavuje sumu 2373,00 € (slovom: dvetisícristosedemdesiattri eur) ročne za celý nebytový priestor.
2. Nájomné je splatné štvrťročne vo výške 593,25 € (slovom: päťstodeväťdesiattri eur dvadsaťpäť eurocentov) a nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi nájomné bezhotovostne na účet prenajímateľa IBAN SK4981800000007000179866, a to na základe faktúry vystavenej vždy do posledného dňa príslušného štvrťroka, t.j. 31.3., 30.6., 30.9. a 31.12. Splatnosť faktúry je 30 dní odo dňa jej vystavenia prenajímateľom. Nájomca sa v štvrťroku, v ktorom došlo k nadobudnutiu účinnosti tejto zmluvy, zaväzuje uhradiť prenajímateľovi alikvotnú časť nájomného na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Splatnosť faktúry je 30 dní odo dňa jej vystavenia prenajímateľom.
3. V prípade nesprávnej alebo neúplnej faktúry, je nájomca oprávnený faktúru vrátiť prenajímateľovi na prepracovanie, resp. doplnenie, s uvedením dôvodu jej vrátenia a prenajímateľ je povinný vystaviť opravenú faktúru. V takomto prípade začína plynúť nová 30 (tridsať) dňová lehota splatnosti faktúry.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený meniť každoročne k 01.04. výšku nájomného dohodnutého v zmluve o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok a zverejnenú Štatistickým úradom v januári nasledujúceho roka, pričom prvý krát bude uplatnená v roku 2018. Zvýšenie nájomného prenajímateľ dá na vedomie nájomcovi písomným oznámením doručeným nájomcovi. Zvýšené nájomné je nájomca povinný platiť za obdobie od 01.04. v termíne splatnosti nájomného v súlade s ods. 2 tohto článku.

V prípade, že oznámenie o zvýšení nájomného bude nájomcovi doručené po splatnosti nájomného, zaplatí nájomca rozdiel medzi pôvodným nájomným a nájomným zvýšeným o mieru inflácie v lehote 15 dní od doručenia oznámenia.

Čl. IV.

Predpokladané prevádzkové náklady

1. Prenajímateľ bude nájomcovi súčasne zabezpečovať za úhradu poskytovanie služieb spojených s užívaním nebytového priestoru, a to spotrebovanú elektrickú energiu, teplo, vodné, stočné a odvod zrážkových vôd, upratovanie spoločných priestorov, údržbu zelene, spevnených plôch a chodníkov.
2. Predpokladané prevádzkové náklady za služby spojené s užívaním nebytového priestoru boli určené ročne vo výške 2 800,00 € (slovom dvetisícosemsto eur).
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať platbu za služby spojené s užívaním nebytového priestoru štvrťročne vo výške 700,00 € (elektrická energia 300,00 €, teplo 310,00 €, vodné 26,00 €, stočné a zrážkové vody 40,00 €, upratovanie spoločných priestorov, údržba zelene, spevnených plôch a chodníkov 24,00 €) bezhotovostne na účet prenajímateľa IBAN SK7881800000007000180023, a to na základe faktúry vystavenej vždy do posledného dňa príslušného štvrťroka, t.j. 31.3., 30.6., 30.9. a 31.12. Splatnosť faktúry je 30 dní odo dňa jej vystavenia prenajímateľom. Nájomca sa v štvrťroku, v ktorom došlo k nadobudnutiu účinnosti tejto zmluvy, zaväzuje uhradiť prenajímateľovi alikvotnú časť platby za služby spojené s užívaním nebytového priestoru na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Splatnosť faktúry je 30 dní odo dňa jej vystavenia prenajímateľom.
4. V prípade nesprávnej alebo neúplnej faktúry, je nájomca oprávnený faktúru vrátiť prenajímateľovi na prepracovanie, resp. doplnenie, s uvedením dôvodu jej vrátenia a prenajímateľ je povinný vystaviť opravenú faktúru. V takomto prípade začína plynúť nová 30 (tridsať) dňová lehota splatnosti faktúry.
5. Ročné vyúčtovanie prevádzkových nákladov za poskytované služby spojené s užívaním nebytového priestoru predloží prenajímateľ nájomcovi do 31. mája nasledujúceho roka. Podkladom pre vyúčtovanie budú vyúčtovacie faktúry od dodávateľov energií a skutočná spotreba energií určená:
 - teplo, zrážkové vody, upratovanie spoločných priestorov, údržba zelene, spevnených plôch a chodníkov - pomernou časťou prenajatej plochy navýšenej o podiel na spoločných priestoroch vo vchode B stavby o výmere 17,61 m² k celkovej ploche miestností v stavbe, ktoré sú zároveň aj vykurované (65,07 m² : 1899 m²) t.j. 3,43 %,
 - elektrická energia, vodné a stočné - pomerom priemerného počtu zamestnancov nájomcu k priemernému celkovému počtu užívateľov budovy za vyúčtovávaný rok.
6. Ak pri ročnom vyúčtovaní prevádzkových nákladov za poskytované služby spojené s užívaním nebytového priestoru vznikne nedoplatok, nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi vzniknutý nedoplatok v lehote do 30 dní od vystavenia faktúry prenajímateľom. V prípade, ak vznikne preplatok z ročného vyúčtovania prevádzkových nákladov za poskytované služby spojené s užívaním nebytového priestoru, prenajímateľ sa zaväzuje preplatok uhradiť v lehote splatnosti vystaveného dobropisu na účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
7. V prípade neuhradenia štvrťročných platieb nájomného a predpísaných štvrťročných platieb za prevádzkové náklady spojené s užívaním nebytového priestoru v lehote splatnosti, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu úroky z omeškania za každý aj začatý deň omeškania v zákonom stanovenej výške.
8. Zaplatením úrokov z omeškania nie sú dotknuté nároky zmluvných strán na náhradu škody.
9. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prípadné vzniknuté úroky z omeškania na účet prenajímateľa IBAN SK2781800000007000179874 na základe osobitnej faktúry vystavenej prenajímateľom. Splatnosť faktúry je 30 dní odo dňa jej vystavenia.
10. Akákoľvek platba uskutočňovaná prevodom na bankový účet ktorejkoľvek zmluvnej strany sa považuje za zaplatenú až v deň pripísania celej výšky danej platby na bankový účet druhej zmluvnej strany.

Čl. V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytový priestor do užívania v stave spôsobilom na riadne užívanie, zabezpečovať funkčnosť všetkých štandardných zariadení a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.
2. Prenajíateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené užívanie na základe písomného odovzdávajúceho protokolu podpísaného oboma zmluvnými stranami.
3. Poplatok za komunálne odpady si nájomca rieši individuálne, ohlásením na príslušnom mestskom úrade.
4. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za plnenie a dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky upravujúcich oblasť bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarmi.,
5. Nájomca umožní prenájomcovi po vzájomnej dohode vstup do nebytového priestoru za účelom vykonania bežných revízií, údržby a opráv.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomcovi potrebu opráv, ktoré má prenájomca urobiť, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla.
7. Pri vzniku škody v nebytovom priestore zavinennej nájomcom sa tento zaväzuje odstrániť ju na vlastné náklady. Nájomca na svoje náklady vykonáva bežnú údržbu v nebytovom priestore (upratovanie, maľovanie, výmena žiaroviek, kľúčiek, dverných zámkov, rozbitých okien a podobne).
8. Akékoľvek zmeny na nebytovom priestore môže nájomca vykonať len s písomným súhlasom prenájomcu. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na nebytovom priestore, len ak prenájomca dal predchádzajúci písomný súhlas s vykonaním zmeny a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu nebytového priestoru.
9. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor do podnájmu alebo výpožičky inej fyzickej alebo právnickej osobe.
10. Nájomca môže nebytový priestor užívať len v rozsahu určenom touto zmluvou.
11. Nájomca je povinný do 15 (pätnásť) dní po skončení nájmu odovzdať prenájomcovi nebytový priestor na základe písomného odovzdávajúceho protokolu podpísaného oboma zmluvnými stranami v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, spôsobená škoda bude nájomcovi vyúčtovaná prenájomcom.

Čl. VI.

Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu možno dopĺňať alebo meniť len na základe dohody oboch zmluvných strán formou písomných, očíslovaných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami, ktoré sa po nadobudnutí účinnosti stanú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že na účely tejto zmluvy sa považuje za riadne doručení 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 alebo 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. Adresou pre doručovanie je v prípade prenájomcu adresa zaslaná na:

Ministerstvo vnútra SR, Centrum podpory Žilina
Kuzmányho 26,

012 23 Žilina a v prípade nájomcu je adresou pre doručovanie:

GEODET, v.o.s.
Matušovičovský rad 56,

038 61 Vrútky.

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. a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
4. Vzťahy, práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 278/1993 Z.z., zákona č. 116/1990 Zb., Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
5. Zmluva je vyhotovená v piatich (5) vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých jedno (1) vyhotovenie si ponechá Ministerstvo financií SR a po dve (2) vyhotovenia dostane každá zmluvná strana.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná vôľnosť 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.
7. Súčasťou tejto zmluvy je: Príloha č. 1- pôdorys 1. nadzemného podlažia stavby,
Príloha č. 2 - pôdorys 2. nadzemného podlažia stavby.

Prenajímateľ

Nájomca

V Žiline, dňa

V Martine, dňa

.....
JUDr. Milan Rebroš, PhD.
riaditeľ Centra podpory Žilina

.....
Ing. Peter Horemuž
spoločník



