

Nájomná zmluva

č. CPZA-ON-2018/005210

uzatvorená podľa ust. Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a prenájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 116/1990 Zb.“) a Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

Prenajímateľ: GZ REAL, a.s.

sídlo : Nám. A. Hlinku 25/30, 017 01 Považská Bystrica
IČO: 36 859 001
DIČ: 2022633492
IČ DPH: SK2022633492
registrácia : Okresný súd Trenčín, odd. Sa, vl. č. 10586/R
v mene spoločnosti koná : Ing. Rastislav Hoferica - člen predstavenstva
číslo účtu: 2942017171/1100, Tatra banka, a.s.

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Slovenská republika zastúpená Ministerstvom vnútra Slovenskej republiky

sídlo: Pribinova 2, 812 72 Bratislava
zastúpená: 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
IBAN: SK78 8180 0000 0070 0018 0023

(ďalej len „nájomca“)

(ďalej spolu len „zmluvné strany“)

I. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je spoluvlastníkom nehnuteľností vedených v katastri nehnuteľností Katastrálneho odboru Okresného úradu Žilina, k.ú. Žilina zapísaných na listoch vlastníctva č. 1269, 1268 a 1271, a to budovy REPRODUKČIE a budovy súpisné číslo 360 postavených na parc. č. KNC 1339/2, 1339/1 a 1337 na ul. Hollého 7 v Žiline.
2. Podľa dohody spoluvlastníkov uvedených nehnuteľností, prenajímateľ má v správe a v užívaní nebytové priestory - kancelárie číslo 110 a 111 nachádzajúce sa na prvom poschodí administratívnej budovy a kanceláriu číslo 14 nachádzajúca sa na prízemí administratívnej budovy číslo súpisné 360.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory – kancelárie číslo 110 a 111 nachádzajúce sa na prvom poschodí budovy a kanceláriu číslo 14 nachádzajúcu sa na prízemí budovy za odplatu dohodnutú podľa čl. III. tejto zmluvy a za podmienok dohodnutých touto zmluvou. Súčasne je nájomca oprávnený užívať spoločné priestory a príslušné sociálne zariadenie na prízemí budovy a prvom poschodí budovy. Celková výmera prenajatých priestorov podľa tohto bodu činí 55,2 m² (ďalej len „predmet zmluvy“).
4. Účastníci konštatujú, že prenajímané priestory sú v dobrom technickom stave, bez väd. Nájomca sa so stavom prenajímaných nebytových priestorov riadne oboznámil.
5. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory na využitie pre svoje potreby – zriadenie podateľne úradu.

II. Trvanie nájmu

1. Nájom vzniká od 1.2.2018 a zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

III. Nájomné a spôsob úhrady nájomného a vedľajších nákladov

1. Nájomné je tvorené dohodou zmluvných strán na základe zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z.Z. o cenách v znení neskorších predpisov a vyhlášky Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 87/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva uzákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, a to vo výške 45,- EUR (slovom štyridsaťpäť eur) za 1 m² prenajatej plochy podľa článku I. bod 3 tejto zmluvy ročne. Ročné nájomné za predmet zmluvy činí po zaokrúhlení na celé eurá 2.484,- EUR (slovom dvetisícštyristoosemdesiatštyri eur) – mesačné nájomné je vypočítané ako 1/12-ina ročného nájomného, a po zaokrúhlení činí 207,- EUR (slovom dvestosedem eur) mesačne.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné za užívanie predmetu zmluvy mesačne vo výške pravidelných mesačných splátok nájomného vypočítaného podľa bodu 1. tohto článku na základe vystavených faktúr. Splatnosť nájomného si zmluvné strany dohodli ku poslednému dňu mesiaca, ktorého sa nájomné týka. Ak bude nájomca v omeškaní s platbami nájomného a služieb podľa tejto zmluvy, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu úrok z omeškania v súlade s Nariadením vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, a to za každý aj začatý deň omeškania nájomcu s jeho úhradou.
3. Prenajímateľ v zmysle svojich uzatvorených zmlúv s dodávateľmi služieb a energií zabezpečí pre nájomcu ich dodávku za účelom riadneho užívania predmetu zmluvy, a to dodávku tepla, dodávku elektrickej energie, vodné, stočné, upratovanie spoločných priestorov, prípadne ďalšie služby, pokiaľ sa s nájomcom nedohodne inak. Odvoz smetí si nájomca zabezpečí na vlastné náklady v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia mesta Žilina.
4. Nájomca berie na vedomie, že v cene nájomného nie sú zahrnuté náklady za dodávku služieb a energií uvedených v predchádzajúcom bode tohto článku zmluvy.
5. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačné zálohy na plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov podľa bodu 4 tohto článku vo výške 92,- EUR (slovom deväťdesiatdva eur) mesačne. K tejto zálohe bude pripočítaná daň z pridanej hodnoty a záloha bude nájomcovi účtovaná ako ďalší záznam na faktúre za prenájom predmetu zmluvy. Skutočná výška plnení spojených s užívaním predmetu zmluvy bude určená a vyúčtovaná nájomcovi na základe ročného zúčtovania nákladov za dodávku služieb a energií od dodávateľov. Po odpočítaní záloh za služby a energie sa zmluvné strany nedoplatok, prípadne preplatok na vyúčtovaní služieb a energií zaväzujú vzájomne vysporiadať do 15 dní od vystavenia vyúčtovania.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený meniť každoročne k 01.01. výšku nájomného dohodnutého v zmluve o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok a zverejnenú Štatistickým úradom SR v januári nasledujúceho roka, pričom prvý krát bude uplatnená v roku 2019, t.j. prenajímateľ bude brať údaje o inflácii za rok 2018. Zvýšenie nájomného prenajímateľ dá na vedomie nájomcovi písomným oznámením doručeným nájomcovi.

IV. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný :
 - a/ odovzdať nájomcovi predmet zmluvy v stave spôsobilom k zmluvnému alebo obvyklému užívaniu najneskôr v deň, ktorý je touto zmluvou určený ako začiatok nájmu na základe písomného odovzdávajúceho protokolu,
 - b/ umožniť nájomcovi užívanie prenajatých priestorov v súlade s touto zmluvou.
2. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody, ktoré na jeho majetku umiestnenom v predmete zmluvy spôsobia tretie osoby, prípadne tieto škody vzniknú ako dôsledok živelných udalostí.

3. Nájomca je povinný :
- a/ používať predmet zmluvy spôsobom zodpovedajúcim jeho účelu a starať sa oň so starostlivosťou riadneho hospodára, a po skončení nájmu predmet zmluvy odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom účelu a dĺžke užívania,
 - b/ zabezpečiť a znášať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu zmluvy, ako sú opravy účelovej povahy, drobné opravy, bežná údržba, maľovanie a pod.,
 - c/ riadne platiť nájomné a riadne platiť náklady za dodávky energií a služieb spojených s užívaním predmetu zmluvy,
 - d/ predmet zmluvy užívať len na účely, na ktoré bol nájom dohodnutý a takým spôsobom, aby nedošlo ku škodám na predmete zmluvy,
 - e/ na vlastné náklady odstrániť škody vzniknuté na predmete zmluvy vlastným zavinením spôsobom uvedeným v bode 5. tohto článku,
 - f/ zdržať sa akýchkoľvek zásahov do práv prenajímateľa nad rámec dohodnutý v tejto zmluve,
 - g/ dodržiavať prevádzkové pravidlá budovy, neparkovať vozidlá vo dvore, nájomná zmluva neoprávňuje nájomcu užívať niektoré z parkovacích miest prenajímateľa vo dvore,
 - i/ v zalepenej obálke odovzdať pracovníkovi správcu budovy (Centrum podpory MV SR) jednu sadu kľúčov od prenajatých priestorov pre potreby otvorenia priestorov v prípade havarijných situácií,
 - j/ dodržiavať všeobecne záväzné nariadenia mesta a iné predpisy.
4. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré nie je povinný sám vykonať podľa predchádzajúceho bodu a ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu spôsobenú porušením informačnej povinnosti.
5. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorú spôsobí na priestoroch v nájme a túto škodu je povinný odstrániť na vlastné náklady. Ak škodu neodstráni ani na výzvu prenajímateľa, prenajímateľ je oprávnený odstrániť škodu na vlastné náklady a uplatniť si voči nájomcovi nárok na náhradu škody.
6. Akékoľvek stavebné, inštalačné, energetické a iné úpravy predmetu zmluvy môže nájomca vykonávať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a za podmienok dohodnutých s prenajímateľom. Na zriadenie internetového pripojenia do prenajatých priestorov dáva prenajímateľ súhlas podpisom tejto zmluvy.
7. Nájomca nie je oprávnený ponechať predmet zmluvy alebo jeho časť do podnájmu inej právnickej alebo fyzickej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
8. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní priestorov v nájme v rozsahu nutnom pre zabezpečenie opráv a údržby uskutočňovaných prenajímateľom.
9. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné predpisy o ochrane a bezpečnosti práce, o ochrane majetku ako aj ďalšie predpisy spojené s nájmom. Prenajímateľ v zmysle zákona č.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi ukladá nájomcovi povinnosť zabezpečovať v predmete zmluvy úlohy požiarnej ochrany v plnom rozsahu na vlastné náklady. Nájomca ďalej zabezpečí školenie a odbornú prípravu svojich zamestnancov z oblasti PO. Nájomca vybaví predmet zmluvy dostatočným množstvom požiaro-technických prostriedkov a zodpovedá za ich udržiavanie v prevádzkyschopnom stave.
10. Prenajímateľ má právo vykonávať kontrolu predmetu zmluvy. Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi termín vykonania kontroly aspoň 3 dni vopred.

V. Zánik nájmu

1. Nájom predmetu zmluvy zaniká :
- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb.,
 - c) písomným odstúpením od zmluvy.
2. Výpoveď musí byť daná písomne a doručená druhej zmluvnej strane. Výpovedná lehota je šesťmesačná a plyní od prvého dňa mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Za doručenie výpovede sa bude považovať aj vrátenie zásielky, ak adresát neprevezme alebo odmietne prevziať avizovanú zásielku na pošte. Dňom doručenia je v tomto prípade deň vrátenia zásielky odosielateľovi.
3. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný predmet zmluvy vypratať, vyčistiť a tento odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu.

4. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v týchto prípadoch :
 - a) ak nájomca porušuje všeobecne záväzné právne predpisy a ustanovenia tejto zmluvy.
5. V prípade odstúpenia od zmluvy nájomná zmluva zaniká okamihom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy nájomcovi. Za doručenie odstúpenia od zmluvy sa bude považovať aj vrátenie zásielky, ak nájomca neprevezme alebo odmietne prevziať avizovanú zásielku na pošte. Za deň doručenia odstúpenia od zmluvy sa považuje deň vrátenia zásielky prenajímateľovi. V prípade odstúpenia od zmluvy je nájomca povinný uvoľniť užívané nehnuteľnosti a priestory a tieto odovzdať najneskôr do 5 dní po skončení nájmu.
6. Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu vpyrataný, vyčistený predmet zmluvy odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu na základe odovzdávajúceho protokolu.
7. Ak nájomca po skončení nájmu zanechá v prenajatých priestoroch majetok, ktorý bude potrebné zlikvidovať uložením na skládku, prípadne iným zákonným spôsobom, prenajímateľ tento majetok zlikviduje zákonným spôsobom a všetky náklady spojené s vypratáním a zlikvidovaním zanechaného majetku preúčtuje bez zbytočného odkladu nájomcovi. Nájomca sa zaväzuje uhradiť náklady spojené s vypratáním majetku z priestorov najneskôr do 15 dní od jej vyhotovenia. Prenajímateľ nezodpovedá za akúkoľvek škodu, ktorá by vyššie uvedeným postupom vznikla tretím osobám, túto škodu znáša nájomca.

VI. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky, nie však skôr ako 1.2.2018. Zmluvu zverejní nájomca.
2. Právne vzťahy touto zmluvou priamo neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb., ustanoveniami Občianskeho zákonníka ako aj ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike.
3. Túto zmluvu je možné dopĺňať a meniť len po vzájomnej dohode zmluvných strán formou písomných, očíslovaných a zmluvnými stranami podpísaných dodatkov k tejto zmluve, ktoré sa po nadobudnutí účinnosti stanú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
4. Zmluva je vypracovaná v dvoch vyhotoveniach s platnosťou originálu, každá zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že sa oboznámili s obsahom zmluvy, tomuto porozumeli, že ich vôľa uzatvoriť zmluvu je slobodná a vážna, prejav vôle je určitý a zrozumiteľný, že zmluva nie je uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, na znak čoho túto nájomnú zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Považskej Bystrici, dňa

V Žiline, dňa.....

Prenajímateľ :

Nájomca :

.....

GZ REAL, a.s.
Ing. Rastislav Hoferica
člen predstavenstva

.....

JUDr. Milan Rebroš, PhD.
riaditeľ Centra podpory Žilina

