

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 1/ON-2018

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, § 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.“) a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení (ďalej len „zmluva“)

Prenajímateľ: Slovenská republika - Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky, správca majetku štátu
Sídlo: Pribinova 2, 812 72 Bratislava
V zastúpení: Ing. Róbert Komjáti-Nagy, riaditeľ Centra podpory Prešov na základe plnomocenstva Č.p.: KM- OPS4-2017/000889-090 zo dňa 16.05.2017 (príloha č.1)
IČO: 00151866
DIČ: 2020571520
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: IBAN SK49 8180 0000 0070 0017 9866 - nájomné
IBAN SK7881800000007000180023 - prevádzkové náklady

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: ITALYSLOV s.r.o.
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Prešov, Oddiel: Sro, Vložka č: 23968/P
Sídlo: Tehelná č.479/39, 082 12 Kapušany
Štatutárny orgán: PaedDr. Stanislava Nannavecchia, konateľka
IČO: 46009060
DIČ: 2023179565
IČ DPH: SK 2023179565
Bankové spojenie: CSOB, a.s., pobočka Prešov
Číslo účtu: IBAN SK 61 7500 0000 0040 1290 4662

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej len „zmluvné strany“)

Článok I

Predmet a účel nájmu

1. Slovenská republika je vlastníkom a Ministerstvo vnútra SR je správcom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v kat. úz. Prešov, obec Prešov, okres Prešov, zapísanej na LV č.3894, a to budovy súp.č. 6519, postavenej na pozemku parc. C-KN č.4078/1 - zastavané plochy a nádvoria, na Vajanského ul. č.32 v Prešove, v podiele 1/1.

2. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie nebytové priestory - miestnosť č. 208 o podlahovej ploche 40,45 m² a miestnosť č.209 o podlahovej ploche 15,80 m², nachádzajúce sa na prízemí budovy uvedenej v bode 1 (ďalej len „predmet nájmu“). Podlahová plocha nebytového priestoru, ktorý je predmetom nájmu (56,25 m²), k podlahovej ploche budovy v správe prenajímateľa (7 232,66 m²), predstavuje podiel 0,78 %. Predmet nájmu je zakreslený v prílohe č. 2, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

3. Predmet nájmu bol rozhodnutím CPPO-ON-2017/004843-001 zo dňa 26.10.2017 vyhlásený podľa § 3 ods.4 zákona č.278/1993 Z. z. za dočasne prebytočný (príloha č.3).

4. Nájomca vyhlasuje, že mu je známy súčasný stav predmetu nájmu, v takomto stave ho preberá a zaväzuje sa uhrádzať prenajímateľovi náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu v rozsahu stanovenom touto zmluvou.

5. Nájomca bude nebytové priestory užívať za účelom zriadenia bufetu a kaviarne. Nájomca je oprávnený využívať predmet nájmu výlučne na uvedený účel.

Článok II

Výška nájomného a služieb spojených s nájmom, splatnosť a spôsob platby

1. Výška nájomného bola stanovená dohodou zmluvných strán vo výške 61,00 EUR/m²/rok (slovom šesťdesiatjeden eur za meter štvorcový ročne). Ročné nájomné za predmet nájmu je 3 431,25 € (slovom tritisícštyristotridsaťjeden eur dvadsaťpäť centov).

2. Nájomné sa nájomca zaväzuje platiť v štvrťročných splátkach v sume 857,81 € (slovom osemstopäťdesiatšedem eur osemdesiatjeden centov) vždy k 15. dňu prvého mesiaca príslušného štvrťroka vopred bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa na základe tejto zmluvy. Ak bude nájomca v omeškaní s plnením úhrad nájomného v lehote dohodnutej v tejto zmluve, prenajímateľ je oprávnený účtovať úrok z omeškania podľa § 517 ods.2 Občianskeho zákonníka v znení neskorších právnych predpisov v spojení s § 3 Nariadenia vlády č.87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších právnych predpisov. Prvé nájomné bude uhradené v závislosti od začiatku doby nájmu podľa čl. III bod 1 tejto zmluvy, a to v pomernej výške nájomného.

3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostrannej úpravy výšky nájomného, teda bez potreby vyhotovenia dodatku k zmluve, a to jedenkrát v kalendárnom roku o percento zodpovedajúce ročnej miere inflácie vyhlasovanej Štatistickým úradom Slovenskej republiky meranej indexom spotrebiteľských cien v jeho oficiálne zverejnených dokumentoch. Písomné oznámenie vyhotovené prenajímateľom ohľadom úpravy dojednanej výšky nájomného podľa tohto bodu bude obsahovať údaje o percente zodpovedajúcom ročnej miere inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien vyhlasovanej Štatistickým úradom Slovenskej republiky a výpočte upravenej sumy dojednanej výšky nájomného. Úprava výšky nájomného je platná vždy od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po vyhlásení ročnej miere inflácie Štatistickým úradom Slovenskej republiky.

4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zvýšiť dohodnuté ročné nájomné, teda bez potreby vyhotovenia dodatku k zmluve, ak sa zvýši nájomné rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností v danom mieste a v danom čase počas trvania zmluvy, o čom bude nájomcu písomne informovať. Písomné oznámenie vyhotovené prenajímateľom ohľadom zvýšenia dojednanej výšky nájomného podľa tohto bodu bude obsahovať údaje o výške nájomného rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností a výpočte upravenej výšky nájomného. Nájomca je povinný uhrádzať zvýšené nájomné od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomného oznámenia o zvýšení nájomného.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať štvrťročne **zálohové** platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, a to za teplo, elektrickú energiu, vodné, stočné a zrážkovú vodu a odvoz a likvidáciu TKO, ktoré sú určené na základe podielu podlahovej plochy predmetu nájmu (56,25 m²) k celkovej podlahovej ploche budovy v správe požiariateľa (7 232,66 m²) a počtu osôb:

a) plyn – teplo	200,00 €/ročne	50,00 €/štvrťrok
b) elektrická energia	280,00 €/ročne	70,00 €/štvrťrok

c) vodné, stočné (1 zamestnanec)	120,00 €/ročne	30,00 €/štvrtrok
d) zrážková voda	12,00 €/ročne	3,00 €/štvrtrok
e) odvoz a likvidácia TKO (1 zamestnanec)	12,00 €/ročne	3,00 €/štvrtrok
Spolu	624,00 €/ročne	156,00 €/štvrtrok

Upratovanie si nájomca zabezpečí sám na vlastné náklady.

6. Náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa vždy k 15. dňu prvého mesiaca príslušného štvrtroka vopred na základe tejto zmluvy. Ak bude nájomca v omeškaní s plnením úhrad za služby spojené s užívaním prenajatých priestorov v lehote dohodnutej v tejto zmluve, prenajímateľ je oprávnený účtovať úrok z omeškania podľa § 517 ods.2 Občianskeho zákonníka v znení neskorších právnych predpisov v spojení s § 3 Nariadenia vlády č.87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších právnych predpisov.

7. Nedoplatok, prípadne preplatok vzniknutý za príslušný kalendárny rok na zálohovo uhradených platbách za služby spojené s užívaním prenajatých priestorov prenajímateľ zúčtuje nájomcovi raz ročne do 30.06. bežného kalendárneho roka na základe ročného vyúčtovania od dodávateľov podľa nasledujúcich kritérií:

a) plyn - teplo	0,78 % zo skutočných ročných nákladov
b) elektrická energia	0,78 % zo skutočných ročných nákladov
c) vodné, stočné	podľa počtu osôb (vyhláška MŽP SR č.397/2003 Z. z.)
d) zrážková voda	0,78 % zo skutočných ročných nákladov
e) odvoz a likvidácia TKO	podľa počtu osôb (1 zamestnanec).

8. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi vzniknutý nedoplatok a prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť nájomcovi vzniknutý preplatok na základe účtovného dokladu (faktúry/dobropisu) vystaveného prenajímateľom v lehote splatnosti 30 dní odo dňa jeho vystavenia.

9. Prenajímateľ je oprávnený na základe písomného oznámenia jednostranne upraviť (zvýšiť alebo znížiť) výšku zálohových platieb v závislosti od ich ročného zúčtovania alebo po zistení skutočností, ktoré by mohli ovplyvniť výšku prevádzkových nákladov (zmena počtu pracovníkov alebo klientov, inštalácia elektrických spotrebičov napr. klimatizácia a pod.). Nájomca je povinný uhrádzať zvýšené zálohové platby za prevádzkové náklady od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomného oznámenia o ich zvýšení.

10. V prípade, ak zmluvný vzťah založený touto zmluvou zanikne v priebehu kalendárneho štvrtroka, za ktorý už bolo nájomné nájomcom zaplatené, prenajímateľ je povinný najneskôr do 30 dní odo dňa zániku tejto zmluvy vrátiť na účet nájomcu alikvotnú časť uhradeného nájomného za príslušný štvrtrok.

Článok III **Doba nájmu a ukončenie nájmu**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na päť rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.

2. Nájom zaniká:

- a) uplynutím dohodnutej doby nájmu
- b) dohodou zmluvných strán

- c) výpoveďou zo strany prenajímateľa alebo nájomcu za podmienok uvedených v § 9 zákona č. 116/1190 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

3. Výpovedná doba je trojmesačná a začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí byť doručená druhej zmluvnej strane v písomnej forme.

4. Po skončení nájmu odovzdá nájomca prenajímateľovi prenajaté nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie najneskôr v deň skončenia nájmu. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu sa uskutoční protokolárne.

5. V prípade, ak nájomca napriek písomnej výzve neodovzdá predmet nájmu v lehote uvedenej v bode 4, je:

- a) prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % zo sumy 3 431,25 € za každý aj začatý deň omeškania; nájomca je povinný uhradiť zmluvnú pokutu na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Lehota splatnosti faktúry je 30 dní odo dňa jej vystavenia;
- b) prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu úhradu vo výške dohodnutého nájomného a prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu, a to za obdobie od skončenia zmluvy až do odovzdania predmetu nájmu. Nájomca je povinný túto úhradu zaplatiť na základe faktúry vystavenej prenajímateľom s lehotou splatnosti 30 dní odo dňa jej vystavenia;
- c) prenajímateľ oprávnený vypratať predmet nájmu na náklady nájomcu. Miesto, kde boli vypratane veci uložené na náklady nájomcu, je prenajímateľ povinný bezodkladne písomne oznámiť nájomcovi.

Článok IV

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

2. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky. Ak nájomca prenechá predmetnú nehnuteľnosť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná.

3. Bežnú údržbu, drobné opravy a úpravy účelovej povahy v prenajatých priestoroch znáša nájomca na vlastné náklady. Stavebné úpravy nie je nájomca oprávnený vykonať bez písomného súhlasu prenajímateľa.

4. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú v dôsledku prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou.

5. Prenajímateľ zodpovedá za škodu spôsobenú na majetku nájomcu v prípade, že prenajímateľ po písomnom oznámení nevyhnutnej potreby zo strany nájomcu odstrániť vzniknutú závalu, túto neodstráni včas.

6. Nájomca je povinný prenajímateľovi bez zbytočného odkladu, v havarijných prípadoch ihneď, písomne oznámiť potrebu opráv nad rámec bežnej údržby, inak nájomca zodpovedá za škody tým vzniknuté.

7. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu tak, aby nerušil verejný poriadok. Nájomca umožní prenajímateľovi kontrolu dodržiavania podmienok nájmu po predchádzajúcom písomnom oznámení doručenom zo strany prenajímateľa minimálne tri dni vopred pred uskutočnením kontroly.

8. 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.

Článok V

Platnosť a účinnosť zmluvy

1. Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona NR SR č.211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR. Zmluvné strany vyhlasujú, že súhlasia so zverejnením zmluvy v jej plnom rozsahu vrátane príloh a prípadných dodatkov k zmluve.

2. Zmluva nadobúda platnosť podľa § 13 ods. 9 zákona č. 278/1993 Z. z. udelením súhlasu zriaďovateľa, ktorým je Ministerstvo financií Slovenskej republiky a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.

Článok VI

Záverečné ustanovenia

1. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny o údajoch, týkajúcich sa jeho identifikácie, t. j. zmeny sídla, bankového spojenia a pod.

2. Zmluvné podmienky, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 278/1993 Z. z. a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať len po vzájomnej dohode zmluvných strán, a to formou písomných dodatkov.

4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto dohodu pred jej podpísaním riadne prečítali, uzatvárajú ju podľa ich slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

5. Zmluva je vyhotovená v piatich vyhotoveniach s platnosťou originálu, po dve pre každú zmluvnú stranu. Jedno vyhotovenie je pre Ministerstvo financií Slovenskej republiky.

V Prešove dňa

Za prenajímateľa:

.....
Ing. Róbert Komjáti-Nagy
riaditeľ Centra podpory Prešov

V Prešove dňa

Za nájomcu:

.....
PaedDr. Stanislava Nannavecchia
konateľka ITALYSLOV s.r.o.