

ZMLUVA O PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. 1/2017

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
medzi:

Či. I. Zmluvné strany

obchodné meno: **SENÁT s.r.o.**
sídlo: Mlynská 4, 979 01 Rimavská Sobota
zastúpenie: Jela Deáková, konateľ
IČO: 36 036 617
DIČ: 2020075068
IČ DPH: SK2020075068
bankové spojenie: VÚB a.s., pobočka Rimavská Sobota
číslo účtu: SK61 0200 0000 0031 4175 1055 BIC:SUBASKBX
kontakt: 0905 363 560 - Deáková Jela, konateľ spoločnosti 0911 920 106 - Ing. Ján DEÁK, výrobný riaditeľ
zápis: obchodný register Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel: Sro, vložka číslo: 5967/S

ďalej len „nájomca“

je na základe nájomnej zmluvy zo dňa 1.1.2002 nájomcom nehnuteľnosti vedenej v katastri nehnuteľností v Rimavskej Sobote na LV číslo 120 katastrálneho územia Striežovce. Dodatkom číslo 1/2005 zo dňa 22.8.2005 je nájomca oprávnený dať ďalej do podnájmu tieto priestory v rámci svojich podnikateľských aktivít

a

názov: **Finančné riaditeľstvo Slovenskej republiky**
rozpočtová organizácia zriadená zákonom č. 333/2011 Z.z. o orgánoch štátnej správy v oblasti daní,
poplatkov a colníctva
sídlo: Lazovná 63, 974 01 Banská Bystrica
IČO: 42 499 500
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu / IBAN: SK14 8180 0000 0070 0043 7837
SWIFT: SPSRSKBA
štatutárny orgán: Ing. František Imrecze, prezident finančnej správy

ďalej len „podnájomca“

Čl. II. Preambula

1. Na liste vlastníctva č. 120 vedenom pre katastrálne územie Striežovce, obec Hrušovovo, okres Rimavská Sobota je evidovaný pozemok s parcelným číslom 133/1, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o výmere 216 m², evidovaný ako parcela registra „C“, ktorý sa nachádza v katastrálnom území Striežovce, v obci Hrušovovo, v okrese Rimavská Sobota (ďalej pre tento pozemok aj „**parcela**“).
2. Na liste vlastníctva č. 120 vedenom pre katastrálne územie Striežovce, obec Hrušovovo, okres Rimavská Sobota je evidovaná stavba so súpisným číslom 108, ktorá je postavená na parcele a nachádza sa v katastrálnom území Striežovce, v obci Hrušovovo, v okrese Rimavská Sobota, na adrese Striežovce 108, 980 25 Hrušovo (ďalej pre túto stavbu aj „**stavba**“).

Čl. III. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je podnájom nasledovných nebytových priestorov nachádzajúcich sa v stavbe:

▪ kancelárske priestory	podlahová plocha	12m ² ,
▪ sociálne priestory	podlahová plocha	8,5 m ² ,

ktorých poloha je znázornená v prílohe č. 1 tejto zmluvy (ďalej pre tieto priestory aj „**nebytové priestory**“).
2. Nájomca prenecháva podnájomcovi do dočasného odplatného výlučného užívania (ďalej aj „**podnájmu**“) nebytové priestory a nájomca preberá nebytové priestory do svojho podnájmu, a to všetko za podmienok dohodnutých touto zmluvou.

Čl. IV. Účel podnájmu

1. Dohodnutým účelom podnájmu nebytových priestorov sú činnosti spojené s výkonom daňového dozoru v zmysle ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov.

Čl. V. Doba podnájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na podnájme nebytových priestorov podľa tejto zmluvy na dobu neurčitú. Doba podnájmu začína nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy.

Čl. VI. Odplata za podnájom

1. Výška odplaty za podnájom nebytových priestorov (ďalej aj „**nájomné**“) bola stanovená dohodou zmluvných strán nasledovne:

▪ kancelárske priestory:	10,- EUR /m²/rok , tz. 12 m ² v sume 120,- EUR / rok
▪ sociálne priestory:	4,- EUR /m²/rok , tz. 8,5 m ² v sume 34,- EUR / rok
▪ s p o l u celkom ročne:	154,- EUR / rok (slovom: jednostopäťdesiatštyri EUR)
▪ s p o l u celkom štvrťročne:	38,50,- EUR / štvrťrok (slovom: tridsaťosem EUR a päťdesiat euro centov).
2. Nájomné je splatné štvrťročne na základe faktúry vystavenej nájomcom po uplynutí daného kalendárneho štvrťroka; nájomné musí byť fakturované v správnej výške. Výška splátky nájomného za prvý kalendárny štvrťrok podnájmu bude stanovená v alikvotnej výške.
3. V zmysle § 38 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty sa zmluvné strany dohodli, že nájomné bude oslobodená od dane z pridanej hodnoty.

4. Lehota splatnosti každej faktúry vystavenej na základe tejto zmluvy je 30 dní a plyní od jej doručenia druhej zmluvnej strane.
5. Každá faktúra vystavená na základe tejto zmluvy, musí spĺňať požiadavky stanovené právnymi predpismi.
6. Každú faktúru, ktorá nespĺňa náležitosti stanovené touto zmluvou alebo ku ktorej nie sú pripojené prílohy stanovené touto zmluvou, je podnájomca oprávnený vrátiť nájomcovi v lehote jej splatnosti; takýmto vrátením sa plynutie jej lehoty pretŕha a nová lehota splatnosti začne plynúť doručením novej, resp. prepracovanej faktúry podnájomcovi.

Čl. VII.

Odplata za služby spojené s nájmom

1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledujúcich zálohových, resp. paušálnych platbách za služby spojené s užívaním nebytových priestorov a nasledujúcom spôsobe určenia výšky ceny takýchto jednotlivých služieb :
 - a.) **dodávka tepla, tepelnej a elektrickej energie bude platená podnájomcom podľa podnájomcom skutočne spotrebovanej energie, ktorá bude pre podnájomcu meraná podľa osobitného elektromeru, a na jej úhradu je podnájomca povinný platiť zálohu 200,- EUR / štvrťrok,**
 - b.) **vodné bude platené podnájomcom len vo výške paušálnej platby 3,- EUR / štvrťrok, tzn. 12,- EUR / rok,**
 - c.) **stočné bude platené podnájomcom vo výške nákladov na odčerpanie podnájomcom spotrebovanej vody septika a na ich úhradu je podnájomca povinný platiť zálohu 25,- EUR / štvrťrok, tzn. 100,- EUR / rok; pokiaľ by takéto náklady boli vyššie ako sú primerané náklady na takéto plnenie, podnájomca je povinný takéto náklady zaplatiť a nájomca je mu ich povinný vyúčtovať len vo výške primeraných nákladov takéhoto plnenia,**
 - d.) **odvoz TKO bude platené podnájomcom vo výške primeraných nákladov na odvoz a likvidáciu podnájomcom vyprodukovaného odpadu a na jeho úhradu je podnájomca povinný platiť zálohu 4,- EUR / mesiac, tzn. 12,- EUR / štvrťrok, tzn. 48,- EUR / rok; pokiaľ by takéto náklady boli vyššie ako primerané náklady na takéto plnenie, podnájomca je povinný takéto náklady zaplatiť a nájomca je mu ich povinný vyúčtovať len vo výške primeraných nákladov takéhoto plnenia,**
 - e.) **dodávka teplej úžitkovej vody (TÚV) bude platená podnájomcom podľa podnájomcom skutočne spotrebovaného množstva, ktorého bude pre podnájomcu meraná podľa osobitného vodomeru, pričom jej jednotková cena je 1m³ = 1000 litrov = 13,- EUR.**

Zálohové a paušálne platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov predstavujú sumu **240,- EUR + DPH / štvrťročne** (slovom: dvestoštyridsať EUR).

2. Zálohové a paušálne platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov sú splatné štvrťročne na základe faktúry vystavenej nájomcom po uplynutí daného kalendárneho štvrťroka; zálohové a paušálne platby musia byť fakturované v správnej výške. Výška zálohových a paušálnych platieb za prvý kalendárny štvrťrok podnájmu bude stanovená v alikvotnej výške.
3. Vyúčtovanie služieb spojených s užívaním nebytových priestorov uvedených v ustanoveniach Čl. VII bod 1 ods. písm. a), c) až e) je povinný spracovať nájomca vždy za príslušný kalendárny rok na základe dodávateľských faktúr. Takéto vyúčtovanie je nájomca povinný doručiť podnájomcovi najneskôr do 28.2. nasledujúceho kalendárneho roka a to spolu s faktúrou, ktorou mu je nájomca povinný vyúčtovať prípadný preplatok alebo nedoplatok na takýchto službách. Prílohou takejto faktúry musia byť dodávateľské faktúry, ktorými dodávateľia týchto služieb účtovali nájomcovi ich dodávku, a tiež doklady preukazujúce správnosť podnájomcovi vyúčtovanej výšky prípadného nedoplatku alebo preplatku.

Čl. VIII.

Práva a povinnosti nájomcu a podnájomcu

1. Ak nie je dohodnuté inak, nájomca je povinný odovzdať nebytové priestory podnájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
2. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť ochranu majetku podnájomcu tak, aby nedošlo k jeho odcudzeniu.
3. Nájomca je oprávnený požadovať prístup k nebytovým priestorom za účelom kontroly, či sú užívané riadnym spôsobom.
4. Nájomca je povinný udržiavať nebytové priestory v stave spôsobilom na riadne užívanie a včas zabezpečovať údržbu a opravy.
5. Nájomca zabezpečí služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov (teplo, elektrická energia, voda, odvoz odpadu) v potrebnom rozsahu.
6. Nájomca zodpovedá v nebytových priestoroch za plnenie úloh a povinností na úseku ochrany pred požiarmi ustanovených v § 4 písm. a) až d), f) až n) zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších (ďalej aj „zákon č. 314/2001 Z.z.“) a v § 5 písm. a) až j) zákona č. 314/2001 Z. z.
7. Podnájomca sa zaväzuje v nebytových priestoroch dodržiavať na úseku požiarnej ochrany povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z., a to v nasledujúcom rozsahu: Podnájomca zodpovedá v nebytových priestoroch za plnenie úloh a povinností na úseku ochrany pred požiarmi ustanovených v § 4 písm. e) zákona č. 314/2001 Z. z. a zaväzuje sa, že bude dodržiavať opatrenia prijaté nájomcom na zaistenie ochrany pred požiarmi v nebytových priestoroch v súlade so znením zákona č. 314/2001 Z. z. a vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov.
8. Nebytové priestory môžu byť užívané len za účelom dohodnutým v čl. IV. tejto zmluvy.
9. Podnájomca je povinný platiť nájomné, poplatky za služby, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené.
10. Podnájomca nie je oprávnený vykonávať akékoľvek zmeny a úpravy nebytových priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu.
11. Podnájomca zodpovedá v zmysle ustanovení § 5, § 6, § 7, § 8 a § 9 zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov za dodržiavanie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci svojich zamestnancov.
12. Nájomca zodpovedá a zabezpečuje úradné skúšky, odborné prehliadky, odborné skúšky a odstraňovanie zistených závad na technických zariadeniach a rozvodoch podľa vyhlášky č. 508/2009 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia v znení neskorších predpisov a príslušných technických noriem. Ustanovenie predchádzajúcej vety sa nevzťahuje na technické zariadenia, ktoré sú vo vlastníctve podnájomcu.

Čl. IX.

Výpovedná lehota

1. Výpovedná lehota je 1 mesiac odo dňa doručenia písomnej výpovede a počítá sa od prvého dňa nasledujúceho po doručení výpovede.

Čl. X.

Záverečné ustanovenia

1. Odo dňa účinnosti tejto zmluvy sa ruší zmluva o nájme nebytových priestorov č. 1/2005 zo dňa 18.8.2005 uzavretá medzi nájomcom a Colným riaditeľstvom Slovenskej republiky, ktorého právnym nástupcom sa stal podnájomca, a to vrátane všetkých jej dodatkov.
2. Ustanovenia tejto zmluvy vrátane príloh môžu byť menené, doplnené po vzájomnej dohode oboch zmluvných strán len písomnými dodatkami k tejto zmluve.
3. Prípadné spory vyplývajúce z porušenia zmluvy budú riešené príslušným súdom.

4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je jej príloha č. 1 – náčrt polohy prenajatých priestorov.
5. Táto zmluva vrátane príloh je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží 2 vyhotovenia.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni, kedy bude zverejnená v súlade s nasledujúcim bodom 7.
7. V súlade so zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobode informácií v znení neskorších predpisov, bude táto zmluva zverejnená centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.
8. Zmluvné strany uzavreli túto zmluvu slobodne, vážne, žiaden z nich nekonal v tiesni, omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak svojho súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

Nájomca:

Podnájomca:

V Rimavskej Sobote, dňa

V Bratislave, dňa

Za SENAT S.r.o.
Jela Deáková
konateľ

Za Finančné riaditeľstvo Slovenskej republiky
Ing. František Imrecze
prezident finančnej správy

Svojim podpisom potvrdzuje vlastník stavby špecifikovanej v čl. II, že súhlasí

V Rimavskej Sobote, dňa

vlastník stavby

SENÁT s.r.o.
Prevádzka: Striežovce 108
IČO:36 036 617

PRÍZEMIE

Nákres polohy prenajatých priestorov
správcu dane

Príloha č. 1

