

Zmluva o nájme nebytových priestorov 11/81/2011
uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme
nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
(ďalej len „Zmluva“)
medzi:

zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

SATES a.s.

sídlo:	Považská Bystrica, Slovenských partizánov 1423/1
zapísaná:	v OR OS Trenčín, odd. Sa, vložka 279/R
zastúpená:	Ing. Ladislavom Bačíkom – členom predstavenstva Ing. Ivanom Štoderom – predsedom predstavenstva
IČO:	31628541
DIČ:	2020440279
IČ DPH:	SK2020440279
Bankové spojenie:	ČSOB
Číslo účtu:	4008605424/7500

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca :

Slovenská republika - Ministerstvo vnútra SR

sídlo:	Pribinova 2, 812 72 Bratislava
zastúpený:	Ing. Martina Hrnčiarová - riaditeľka odboru správy nehnuteľného majetku a investičnej výstavby sektora ekonomiky MV SR na základe splnomocnenia č.p.: SE-GR-4-48/2010, zo dňa 29. 10. 2010
bankové spojenie:	Štátna pokladnica
číslo účtu:	7000180023/8180
IČO:	00151866
DIČ:	2020571520

(ďalej len „nájomca“)

I.

Predmet nájmu

- 1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom budovy nachádzajúcej sa v katastrálnom území POVAŽSKÁ BYSTRICA, obec POVAŽSKÁ BYSTRICA, okres Považská Bystrica, Centrum, Námestie A. Hlinku 29/34, zapísanej v prospech prenajímateľa na liste vlastníctva č.5683. (Príloha č.1 Zmluvy), vydaným KATASTRÁLNYM ÚRADOM V TRENČÍNE, Správou katastra Považská Bystrica ako administratívna budova, súp. č. 29, postavenej na pozemku parc. č. 1442/4/1 (ďalej len „budova“). Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor, a to na VI. nadzemnom podlaží o výmere 34,5 m², kancelária č. 607 vo vyššie popísanej budove. Prenajímateľ zabezpečí pre nájomcu dodávku elektrickej energie, dodávku pitnej vody, dodávku tepla a teplej úžitkovej vody, odvoz smetí, odvádzanie odpadovej vody a upratovanie spoločných priestorov v budove.
- 1.2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu uvedený v bode 1.1. Zmluvy na účely v súlade so svojím zameraním v zmysle platných právnych noriem.

II. Doba nájmu

- 2.1. Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú a to od 1.1.2012. Predmet nájmu bude prevzatý nájomcom písomným Protokolom o prevzatí predmetu nájmu podpísaným zmluvnými stranami alebo ich písomne splnomocnenými zástupcami. Obsahom Protokolu o prevzatí predmetu nájmu bude najmä stav, v akom nájomca predmet nájmu preberá.
Protokol o prevzatí predmetu nájmu tvorí Prílohu zmluvy.

III. Nájomné a služby s nájmom spojené

- 3.1. Poplatky za dočasné užívanie predmetu nájmu uvedeného v bode 1.1. Zmluvy sú určené v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov vzájomnou dohodou zmluvných strán vo výške:

51,00,- €/m² nájomné - ročne
9,34 €/m² náklady na spotrebu elektrickej energie - ročne
9,957 €/m² náklady na teplo a teplú úžitkovú vodu - ročne
0,27 €/m² náklady na vodné – ročne
0,44 €/m² náklady na stočné vrátane zrážkových vôd - ročne
Ročné poplatky teda činia: 2.449,74 € - ročne
(slovom: dvetisícštyristoštyridsaťdeväť 74/100 euro)

Prenajímateľ k nájomnému neuplatňuje DPH.

- 3.2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné za dočasné užívanie predmetu nájmu a poskytované služby mesačne vopred v sume **204,14 €** (slovom: dvestoštyri 14/100 euro). Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy pod variabilným symbolom číslo faktúry, a to bezhotovostným prevodom, prípadne vložením hotovosti na účet prenajímateľa. Prenajímateľ je povinný bezodkladne písomne oznámiť nájomcovi prípadnú zmenu banky, ktorá vedie jeho účet a zmenu čísla účtu. Prenajímateľ vystaví faktúru do 15-teho dňa v mesiaci. Splatnosť faktúr je 30 dní odo dňa doručenia na adresu nájomcu.
- 3.3. V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného a poskytovaných služieb má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zaplatenie úroku z omeškania v zmysle Obchodného zákonníka.
- 3.4. Zmluvné strany sa dohodli, že v nájomnom sa zohľadní miera inflácie vyhlásená Štatistickým úradom SR vždy k 31. 12. kalendárneho roka, ktorý predchádza kalendárnemu roku, v ktorom sa zvyšuje nájomné o mieru inflácie. Nájomné sa zvyšuje v plnej výške o mieru inflácie vždy od 1. apríla kalendárneho roka nasledujúceho po kalendárnom roku, v ktorom bola Štatistickým úradom SR vyhlásená miera inflácie.
- 3.5. Pri navýšení resp. znížení cien energií (tepla, teplej úžitkovej vody el. energie a vody) sa percentuálne navýši resp. zníži cena energií s účinnosťou od najbližšieho kalendárneho mesiaca, kedy k zmene cien došlo. Zvýšenie resp. zníženie cien vydokladuje prenajímateľ nájomcovi na základe dokladov od jednotlivých dodávateľov energií.

IV. Práva a povinnosti zmluvných strán

- 4.1. Prenajíateľ bude hradiť počas nájmu daň z nehnuteľností.
- 4.2. Prenajíateľ vyhlasuje, že predmet nájmu má poistený. Poistenie vnútorného vybavenia predmetu nájmu v rozsahu svojho vlastníctva si zabezpečí nájomca sám.
- 4.3. Prenajíateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dojednané užívanie. Týmto ustanovením nie je dotknutý bod 4.5. Zmluvy.
- 4.4. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu tak, aby predchádzal možnostiam vzniku škôd.
- 4.5. Malé opravy do 663,- € vrátane DPH za jednu opravu predmetu nájmu zabezpečuje prenajíateľ na náklady nájomcu, alebo si ich zabezpečí nájomca sám. Udržbu v prenajatých priestoroch si nájomca zabezpečuje na vlastné náklady sám.
- 4.6. Väčšie opravy (nad 663,- € vrátane DPH) zabezpečuje prenajíateľ na vlastné náklady. Pokiaľ potreba väčších opráv bola vyvolaná nájomcom, zabezpečí ich vykonávanie prenajíateľ na náklady nájomcu, alebo ich zabezpečí nájomca sám.
- 4.7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi potrebu opráv v priestoroch predmetu nájmu, ktoré má vykonať prenajíateľ, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Pri porušení tejto povinnosti nájomcovi nevznikne nárok na odpustenie nájomného alebo na primeranú zľavu z nájomného z dôvodu, že predmet nájmu nemôže užívať alebo môže užívať obmedzene. Opravy v spoločných priestoroch budovy, ktoré sú v spoločnom užívaní prenajíateľa a nájomcu, zabezpečuje prenajíateľ na vlastné náklady s výnimkou škôd, za ktoré zodpovedá nájomca podľa ustanovenia bodu 4.17. Zmluvy.
- 4.8. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opráv a údržby predmetu nájmu.
- 4.9. Ak nájomca vynaložil na predmet nájmu náklady pri oprave, ktoré je povinný vykonať prenajíateľ, má nárok na náhradu preukázateľne a účelne vynaložených nákladov ak,
 - a) oprava bola vykonávaná s písomným súhlasom prenajíateľa udeleným vopred a boli dodržané podmienky uvedené v zákone č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov; alebo
 - b) prenajíateľ bez zbytočného odkladu opravu neobstaral, hoci mu bola nájomcom oznámená jej potreba a boli dodržané podmienky uvedené v zákone č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.
- 4.10. Ak z dôvodu väd predmetu nájmu, ktoré neboli spôsobené nájomcom, nájomca nemôže predmet nájmu riadne užívať, má nájomca nárok na primeranú zľavu z nájomného za celé obdobie trvania uvedených prekážok. Ak z dôvodu väd predmetu nájmu, ktoré neboli spôsobené nájomcom, nájomca nemôže predmet nájmu vôbec užívať, má nájomca nárok na odpustenie nájomného za celé obdobie trvania uvedených prekážok. Ustanovením tohto bodu nie je dotknutý bod 4.7. Zmluvy.
- 4.11. Právo na odpustenie nájomného alebo na poskytnutie primeranej zľavy z nájomného musí byť uplatnené nájomcom u prenajíateľa písomne a bez zbytočného odkladu.

- 4.12. Nájomca sa zaväzuje, že bezprostredne po skončení nájmu vráti predmet nájmu prenajímateľovi vyčistený a v stave opotrebenia, ktoré zodpovedá dohodnutému spôsobu užívania. O vrátení predmetu nájmu sa spíše písomný protokol, ktorý podpíšu obidve zmluvné strany alebo ich písomne splnomocnení zástupcovia.
- 4.13. Prenajímateľ súhlasí s primeraným označením prevádzky nájomcu. Návrh označenia prevádzky nájomcu musí byť vopred odsúhlasený prenajímateľom a v súlade s platnými právnymi predpismi.
- 4.14. Nájomca je povinný bezodkladne upovedomiť prenajímateľa o všetkých zmenách, ktoré majú alebo môžu mať vplyv na súčinnosť medzi účastníkmi Zmluvy.
- 4.15. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov, z interných predpisov prenajímateľa, s ktorými bol oboznámený, predpisov o ochrane zdravia pri práci, bezpečnosti pri práci, ochrany majetku a požiarnej ochrany.
- 4.16. Akákoľvek škoda, ktorá vznikne v predmete nájmu alebo v spoločných priestoroch budovy nedodržaním podmienok v zmysle bodu 4.15. a 4.16. Zmluvy a bude spôsobená nájomcom alebo osobami, ktorým nájomca umožnil prístup k predmetu nájmu, bude nájomcom odstránená uvedením do pôvodného stavu bez zbytočného odkladu po vzniku škody. V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje uhradiť vzniknutú škodu, následky škody a náklady na odstránenie škody v peniazoch prenajímateľovi bezodkladne po doručení výzvy prenajímateľa.
- 4.17. Nájomca sa zaväzuje, že aj v ostatných priestoroch budovy, v ktorej sa nachádza predmet nájmu bude dodržiavať právne predpisy na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, požiarnej ochrany, nebude konať na škodu prenajímateľovho majetku a na ujmu prípadným ďalším nájomcom.
- 4.18. Nájomca sa zaväzuje za svojej prítomnosti prenajímateľovi (jeho splnomocnenému zástupcovi) po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa a uvedení presného termínu umožniť prístup do predmetu nájmu za účelom preverenia dodržovania Zmluvy a všeobecne záväzných právnych predpisov. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený vykonávať potrebnú technickú kontrolu predmetu nájmu po dohode s nájomcom a v sprievode nájomcom poverenej osoby.
- 4.19. Nájomca určuje na doručovanie svojej pošty adresu:
Pribinova 2, 812 72 Bratislava
V prípade zmeny tejto adresy je nájomca povinný bezodkladne písomne oznámiť prenajímateľovi svoju novú adresu pre doručovanie svojej pošty.
- 4.20. Nájomca sa zaväzuje zdržať sa akýchkoľvek činností ohrozujúcich kvalitu životného prostredia, ovzdušia, spodných a povrchových vôd. Berie na seba zodpovednosť za nakladanie s odpadom podľa zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov.
- 4.21. Nájomca je povinný riadne a včas uhrádzať nájomné podľa bodu 3.2. Zmluvy. Pri omeškaní s úhradou nájomného o viac ako 15 dní má prenajímateľ právo okamžite obmedziť alebo zastaviť dodávky energií a služieb, ktoré zabezpečuje v zmysle bodu 3.1. Zmluvy a obnoviť ich až po plnej úhrade dlžnej sumy nájomcom.
- 4.22. Nájomca sa zaväzuje zabezpečovať úlohy v oblasti ochrany pred požiarom v predmete nájmu v zmysle § 4, s výnimkou písmen j/, k/, m/, ďalej v zmysle § 5, s výnimkou písmen g/,a/ zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov.

- 4.23. V oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci sa nájomca zaväzuje zabezpečovať úlohy vyplývajúce pre zamestnávateľa z § 146 a § 147 zákona č. 311/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov (Zákoník práce), ako i úlohy a povinnosti stanovené pre zamestnávateľa, ktoré vyplývajú zo zákona č. 330/1996 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov
- 4.24. Všetky zmeny predmetu nájmu (napr. technické zhodnotenie alebo stavebné úpravy) môže zrealizovať nájomca len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a na vlastné náklady. O vykonané zhodnotenie predmetu nájmu uhradené nájomcom si prenajímateľ nezvyšuje vstupnú cenu predmetu nájmu a môže ho odpisovať nájomca; nájomca nie je oprávnený po skončení nájmu požadovať od prenajímateľa protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu jeho zhodnotením zo strany nájomcu.
- 4.25. Nájomca môže prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu len na základe písomného súhlasu prenajímateľa udeleného pred uzatvorením zmluvy o podnájme.

V. Skončenie nájmu

- 5.1. Nájom končí uplynutím doby nájmu, na ktorý bol dohodnutý v článku II. bod 2.1. tejto zmluvy.
- 5.2. Pred uplynutím doby nájmu môže nájom skončiť aj na základe písomnej dohody zmluvných strán.
- 5.3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu len z dôvodov taxatívne uvedených v § 9 ods. 2 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“).
- 5.4. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu len z dôvodov taxatívne uvedených v § 9 odst. 3 zákona, alebo ak preukáže, že nadobudol vlastný objekt pre účely, na ktoré si prenajal predmet zmluvy.
- 5.5. Výpovedná lehota je šesťmesačná pre obidve zmluvné strany. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca, ktorý bezprostredne nasleduje po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

VI. Záverečné ustanovenia

- 6.1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu štatutárnymi zástupcami oboch zmluvných strán účinnosť dňa 1.1.2012.
- 6.2. Všetky zmeny a dodatky k Zmluve možno vykonať len formou písomných, očíslovaných dodatkov podpísaných obidvoma zmluvnými stranami. Zrušiť Zmluvu je možné len písomnou formou.
- 6.3. Zmluva je vypracovaná a podpísaná v troch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží jeden a nájomca dva.

- 6.4. Práva a povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy prechádzajú na eventuálnych právnych nástupcov oboch zmluvných strán.
- 6.5. Prílohami k Zmluve, ktoré tvoria jej neoddeliteľnú súčasť, sú:
Príloha č. 1 - list vlastníctva,
Príloha č. 2 – Protokol o prevzatí predmetu nájmu,
Príloha č. 3 – pôdorys prenajatých priestorov
- 6.6. Práva a povinnosti zmluvných strán v Zmluve vyslovene neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a všeobecne záväznými právnymi predpismi, najmä príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
- 6.7. Zmluvné strany vyhlasujú, že sa oboznámili s obsahom Zmluvy, že obsahu Zmluvy porozumeli, vôľa uzatvoriť Zmluvu je slobodná a vážna, prejav vôle je určitý a zrozumiteľný a Zmluva nie je uzatváraná v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s obsahom Zmluvy ju vlastnoručne podpísali.
- 6.8. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením zmluvy v centrálnom registri zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády Slovenskej republiky. Zmluvu zverejní nájomca. Zmluva nadobudne účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.

V Považskej Bystrici dňa 8.12.2011

V Bratislave dňa 2011

Prenajímateľ:

Nájomca:

Ing. Ladislav Bačík
člen predstavenstva SATES a.s.

Ing. Martina Hrnčiarová
riaditeľka
odboru správy nehnuteľného majetku
a investičnej výstavby SE MV SR

.....

.....

Ing. Ivan Štoder
predseda predstavenstva SATES a.s.

.....