

Nájomná zmluva

uzavretá na základe § 720 a nasl. zákona č. 40 /1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ:

Obchodné meno: Trnavská NAD, a.s.
Sídlo: Nitrianska 5, 917 54 Trnava
IČO: 341 278 44
IČ DPH: Sk 2020 393 749
Bankové spojenie: VUB
IBAN: SK77 0200 0000 0025 8471 5657

Štatutárny orgán: Marián Kováč – predseda predstavenstva
Zapísaný v Obchodnom registri Okr. súdu Trnava, odd. Sa vl. č.130/T

Nájomca: Finančné riaditeľstvo Slovenskej republiky
Sídlo: Lazovná 63, 974 01 Banská Bystrica
IČO: 42499500
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK14 8180 0000 0070 0043 7837
Štatutárny orgán: Ing. Lenka Wittenbergerová, prezidentka finančnej správy

I.

Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory o výmere 274,68 m² nachádzajúce sa v administratívnej budove so súpisným číslom 5505, postavenej na pozemku, parcely registra „C“, p. č. 6505 – zastavané plochy a nádvoria zapísanej na LV č. 5610, vedenom Okresný úradom Trnava, Katastrálnym odborom (ďalej aj ako „predmet nájmu“). Predmet nájmu sa nachádza na prvom poschodí vyššie opísanej administratívnej budovy a pozostáva z miestností č. 1 – 18 a miestnosti č. 19 nachádzajúcej sa v jej suteréne. Situačný nákras predmetu nájmu tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ zároveň prenecháva nájomcovi do užívania časť pozemku parcely registra „C“, parcelné číslo 6509/12 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 693 m² - odstavná plocha zapísaného na LV č. 5610 vedenom Okresný úradom Trnava katastrálnym odborom (ďalej tiež ako „predmet nájmu“). Situačný nákras predmet nájmu, ktorý bude slúžiť ako colný priestor tvorí Prílohu č. 2 tejto zmluvy.
3. Nájomca bude prenajaté priestory využívať pre účely činnosti pobočky Colného úradu Trnava NS.

II.

Poskytovanie služieb

1. Prenajímateľ zabezpečí pre nájomcu v spojitosti s predmetom nájmu nasledovné služby:
 - a) dodávku elektrickej energie
 - b) dodávku vody
 - c) dodávku tepla
 - d) likvidáciu komunálneho odpadu

III.

Výška nájomného a úhrada za služby spojené s užívaním predmetu nájmu

1. Výška nájomného za užívanie predmetu nájmu bližšie špecifikovaného v článku I je stanovená dohodou zmluvných strán nasledovne:

Nájom kancelárskych priestorov:	274,68 m ²	6,00,- €/m ² /mesiac = 1 648,08 eur /mesiac
Nájomné za odstavnú plochu:	693,00m ²	1,39,- €/m ² /mesiac = 963,27 eur/mesiac

Ročné nájomné:	31 336,2,- €/rok
Mesačné nájomné:	2 611,35,- €/mesiac
Mesačná fakturácia spolu :	2 611,35 ,- €/mesiac bez DPH

Nájom podľa tejto Zmluvy je od DPH oslobodený v zmysle ustanovenia § 38 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.

2. Výška poplatkov za poskytované služby je stanovená dohodou zmluvných strán nasledovne.

- a) Dodávka elektrickej energie: bude fakturovaná po uplynutí kalendárneho mesiaca na základe skutočného odpočtu samostatného merača spotreby elektrickej energie podľa Prílohy č. 3.
- b) Dodávka vody: poplatky za vodné a stočné sú určené v súlade s Vyhláškou č 397/2003 Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky. Množstvo vody dodanej do prenajatých priestorov nie je merané samostatným určeným meradlom. Výpočet podľa Prílohy č. 3.

Mesačná paušálna platba 54,25 €/mesiac

- c) Dodávka tepla: teplo bude fakturované mesačne zálohovou platbou a vyúčtované po uplynutí kalendárneho roka podľa podielu prenajatých m² ku celkovej vykurovanej ploche nebytových priestorov v celej budove na základe ročnej vyúčtovacej faktúry dodávateľa tepla podľa Prílohy č. 3.

Mesačná zálohová platba je 103,42 €/mesiac

- d) Likvidácia komunálneho odpadu: bude fakturovaná paušálnou úhradou po dohovore s nájomcom a prenajímateľom.

Mesačná paušálna platby je 49,79 €/mesiac

Ceny za poskytované služby sú uvedené bez DPH.

IV.

Spôsob platenia nájomného a úhrad za služby, spojené s užívaním predmetu nájmu

1. Nájomné bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi v mesačných splátkach za príslušný mesiac vo výške 2 611,35,- € na základe faktúry prenajímateľa so splatnosťou faktúry 30 dní odo dňa jej doručenia. Faktúra musí spĺňať všetky náležitosti podľa všeobecne záväzných právnych predpisov. V prípade, ak faktúra nespĺňa náležitosti určené platnými právnymi predpismi alebo touto zmluvou, nájomca je oprávnený vrátiť faktúru prenajímateľovi na prepracovanie, resp. na doplnenie. Nová lehota splatnosti začína plynúť dňom doručenia opravenej faktúry nájomcovi.
2. Splatnosť jednotlivých faktúr, ktoré budú vystavované priebežne za jednotlivé služby je 30 dní odo dňa doručenia faktúry. Faktúry sa považujú za zaplatené, ak fakturovaná suma je pripísaná v plnej výške na účet prenajímateľa.
3. Pokiaľ nájomca v uvedených termínoch splatnosti nezaplatí nájomné alebo úhrady za služby je prenajímateľ oprávnený od neho požadovať za každý začatý deň omeškania úrok z omeškania podľa § 269 ods. 9 a § 369a

v spojení s § 369 ods. 2 Obchodného zákonníka a § 1 ods.1 Nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

V.

Doba nájmu

1. Nájomný pomer sa uzatvára na dobu neurčitú, odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

VI.

Vzájomné práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie podľa stanoveného účelu nájmu v zmysle tejto zmluvy. Nájomca podpisom na tejto zmluve zároveň bezvýhradne potvrdzuje, že predmet nájmu prevzal od prenajímateľa v stave spôsobilom na dohovorené užívanie podľa účelu nájmu v zmysle tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi prístup do predmetu nájmu.
3. Nájomca je povinný starať sa o predmet nájmu, nepoškodzovať ho a včas informovať prenajímateľa o potrebách údržby alebo opráv. Nájomca bude udržiavať predmet nájmu v stave vhodnom na určené používanie.
4. Opravy predmetu nájmu je povinný zabezpečovať a vykonávať prenajímateľ. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a zároveň mu umožniť vykonávanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá nesplnením tejto jeho povinnosti vznikla. Prenajímateľ zabezpečí opravy predmetu nájmu a zariadenia, ktoré je pevne namontované a je súčasťou budovy (stavby) resp. prenajatých priestorov a nie je výlučným vlastníctvom nájomcu a to vždy po predchádzajúcom oznámení nájomcu o potrebe takýchto opráv. Ostatné opravy predmetu nájmu ako aj ich úpravu môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa alebo ak sa na tom prenajímateľ a nájomca dohodnú.
5. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nesmie nájomca v predmete nájmu vykonávať žiadne zmeny okrem bežnej údržby. Nájomca nesmie žiadnym spôsobom zasahovať do elektrických, vodovodných, plynových a telefónnych rozvodov, počítačovej siete a ďalších rozvodných systémov, okrem prípadov dojednaných s prenajímateľom.
6. Ak prenajímateľ zistí, že nájomca bez písomného povolenia vykonal na predmete nájmu stavebné práce či ďalšie zásahy nad rámec bežnej údržby a opráv, prípadne zasiahol do sietí, má právo na vrátenie všetkých stavebných úprav do pôvodného stavu na náklady nájomcu. Nájomca nesie plnú zodpovednosť za škody, ktoré nájomcovi vzniknú v dôsledku neoprávneného výkonu stavebných prác alebo zásahu do sietí.
7. Prenajímateľ zodpovedá a zabezpečuje úradné skúšky, odborné prehliadky, odborné skúšky a odstraňovanie zistených závad na technických zariadeniach a rozvodoch v predmete nájmu 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 alebo v prenájme nájomcu. Nájomca je povinný zabezpečovať v stanovených lehotách na svoje náklady revízie vlastných alebo prenajatých elektrospotrebičov v zmysle STN 33 1610 a ručného náradia v zmysle STN 33 1600 . V prípade, že objavené vady spôsobil nájomca v dôsledku porušenia zákazu zasahovať do sietí a rozvodných systémov, je povinný tieto vady odstrániť na svoje vlastné náklady a za podmienok stanovených revíznymi technikmi.
8. Prenajímateľ zodpovedá za plnenie úloh a povinností na úseku ochrany pred požiarmi (ďalej len „OPP“) v predmete nájmu v rozsahu podľa § 4 písm. a) až d), písm. f) až n) a p) a § 5 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 314/2001 Z. z.“) a príslušných ustanovení podľa vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov (ďalej len „vyhláška č. 121/2002 Z. z.“). Prenajímateľ zodpovedá za kontroly a opravy inštalovaných požiarnych zariadení v predmete nájmu. Nájomca poskytne prenajímateľovi pri plnení týchto úloh a povinností na úseku ochrany pred požiarmi potrebnú súčinnosť a to najmä prístup do všetkých priestorov predmetu nájmu v sprievode

zodpovednej osoby nájomcu. Nájomca bude informovať prenajímateľa o plánovaných činnostiach so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru a o plánovanej inštalácii elektrospotrebičov v priestoroch predmetu nájmu. Nájomca bude spracovávať potrebnú dokumentáciu o ochrane pred požiarom v priestoroch predmetu nájmu a to požiarne poplachové smernice a požiarny evakuačný plán.

9. Nájomca zodpovedá za plnenie úloh a povinností na úseku OPP v predmete nájmu podľa § 4 písm. e) a o) zákona č. 314/2001 Z. z. a zaväzuje sa, že bude dodržiavať opatrenia prijaté prenajímateľom na zaistenie OPP v predmete nájmu v súlade so znením zákona č. 314/2001 Z. z. a vyhlášky č. 121/2002 Z. z.
10. Nájomca je povinný v predmete nájmu plniť povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 124/2006 Z. z.“) a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci.
11. V prípade vzniku udalosti podľa § 17 ods. 1 písm. a) až c) zákona č. 124/2006 Z. z. v predmete nájmu nájomca je povinný vykonať oznamovaciu povinnosť podľa § 17 ods. 5 písm. a) zákona č. 124/2006 Z. z. Vznik tejto udalosti je nájomca povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť aj prenajímateľovi.
12. V súlade s ustanovením § 7 ods. 1 písm. g) zákona NR SR č. 377/2004 Z.z. o ochrane nefajčiarov a o zmene a doplnení niektorých zákonov nájomca určí pre zamestnancov miesto vyhradené na fajčenie, ktoré bude riadne označené v súlade s citovaným zákonom.
13. Nájomca bude dodržiavať opatrenia vydané prenajímateľom na ochranu objektu, kde sa nachádza predmet nájmu. Prenajímateľ bude dodržiavať režimové opatrenia vydané nájomcom na ochranu fyzickej a objektovej bezpečnosti pre priestory, v ktorých sa nachádza predmet nájmu a s ktorými bol oboznámený.
14. Nájomca preberá na seba len povinnosti vo vzťahu k predmetu nájmu a zamestnancom nájomcu a všetkých osôb, ktoré sa zdržujú s jeho vedomím v týchto priestoroch, vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov, interných predpisov prenajímateľa, s ktorými bol oboznámený, predpisov o ochrane bezpečnosti zdravia pri práci, ochrany pred požiarom, životného prostredia a ochrany majetku. Pre vylúčenie pochybností sa uvádza, že nájomca na seba nepreberá povinnosti, ktoré vyplývajú prenajímateľovi zo všeobecne záväzných právnych predpisov, predpisov o ochrane bezpečnosti zdravia pri práci, ochrany pred požiarom, životného prostredia a ochrany majetku.
15. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do užívania inej fyzickej alebo právnickej osobe.
16. Nájomca je povinný kedykoľvek umožniť prenajímateľovi prístup do predmetu nájmu za účelom kontroly riadneho užívania predmetu nájmu.

VII.

Ukončenie nájmu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou je možné ukončiť:
 - a) písomnou dohodou uzavretou zmluvnými stranami k dohodnutému dátumu.
 - b) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán a to aj bez uvedenia dôvodu výpovede. Výpovedná lehota je dva kalendárne mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď druhej zmluvnej strane doručená.
2. Nájomca je povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi najneskôr do 2 pracovných dní odo dňa ukončenia nájmu. O vrátení predmetu nájmu sa spíše preberací protokol. Zodpovednosť nájomcu za prípadné škody, ktoré vzniknú na predmete nájmu, končí dňom podpísania preberacieho protokolu o prevzatí predmetu nájmu obidvoma zmluvnými stranami, s výnimkou tých škôd, ktoré vzniknú na predmete nájmu ako následok konania nájomcu počas trvania nájmu.
3. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na ich obvyklé opotrebovanie v priebehu doby trvania nájmu.

VIII. Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať len na základe vzájomnej dohody prenajímateľa a nájomcu, a to písomne vo forme dodatkov.
2. Táto zmluva sa riadi ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanoveniami. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
3. V prípade, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy stratí platnosť alebo účinnosť alebo sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné či neúčinné, všetky ostatné ustanovenia tejto zmluvy zostávajú účinné, a neplatné či neúčinné ustanovenia tejto zmluvy sa nahradia všeobecne záväznými právnymi predpismi. Platnosť a účinnosť celej nájomnej zmluvy nie je neplatnosťou či neúčinnosťou jednotlivého ustanovenia dotknutá a zmluva ako celok je naďalej platná a účinná.
4. Zmluvné strany sa v súlade s § 585 zákona č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník) dohodli, že všetky ich vzájomné práva a povinnosti týkajúce sa predmetu nájmu v čase od 01.11.2018 do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, sa budú riadiť ustanoveniami tejto zmluvy.
5. Všetky spory vyplývajúce z tejto zmluvy sa budú prednostne riešiť vzájomnou dohodou zmluvných strán.
6. Zmluva je vyhotovená v troch exemplároch v slovenskom jazyku, z ktorých jeden náleží prenajímateľovi a dva nájomcovi.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu podpísali a uzatvorili ako výraz svojej slobodnej vôle, nie pod tlakom či za nápadne nevýhodných podmienok, a že sa s obsahom zmluvy dôkladne oboznámili, čo potvrdzujú svojimi podpismi.
8. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády Slovenskej republiky.

Príloha č. 1 Situačný plán kancelárskych priestorov

Príloha č. 2 Situačný plán odstavnej plochy

Príloha č.3 Výpočet ceny poskytovaných služieb

V Trnave dňa :

V Bratislave, dňa:

Marián Kováč
predseda predstavenstva

Trnavská NAD, a.s.

Ing. Lenka Wittenbergerová
prezidentka finančnej správy
Finančné riaditeľstvo Slovenskej republiky

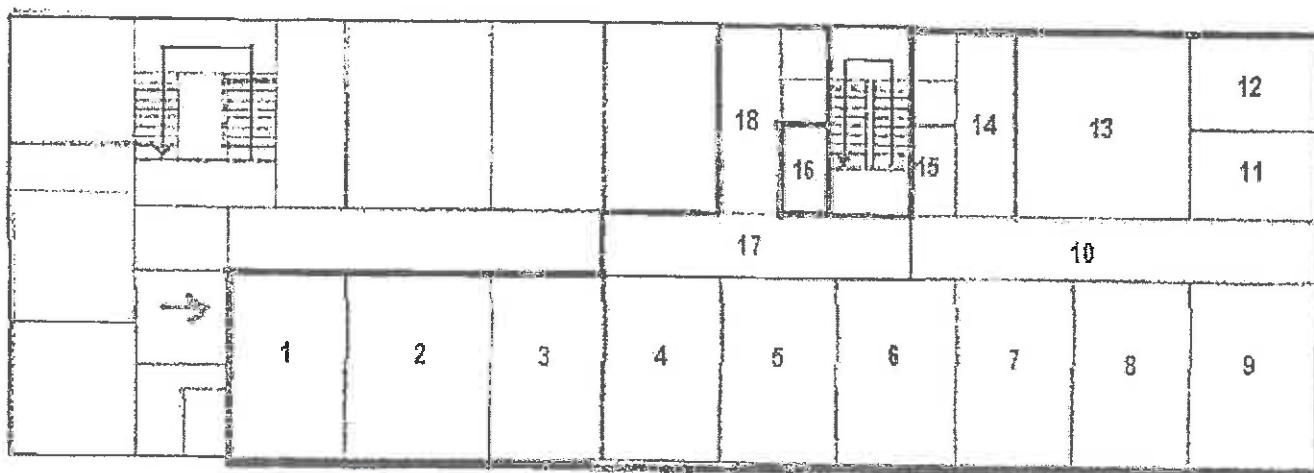
prenajímateľ

nájomca

Situačný plán priestorov PCÚ Trnava NS

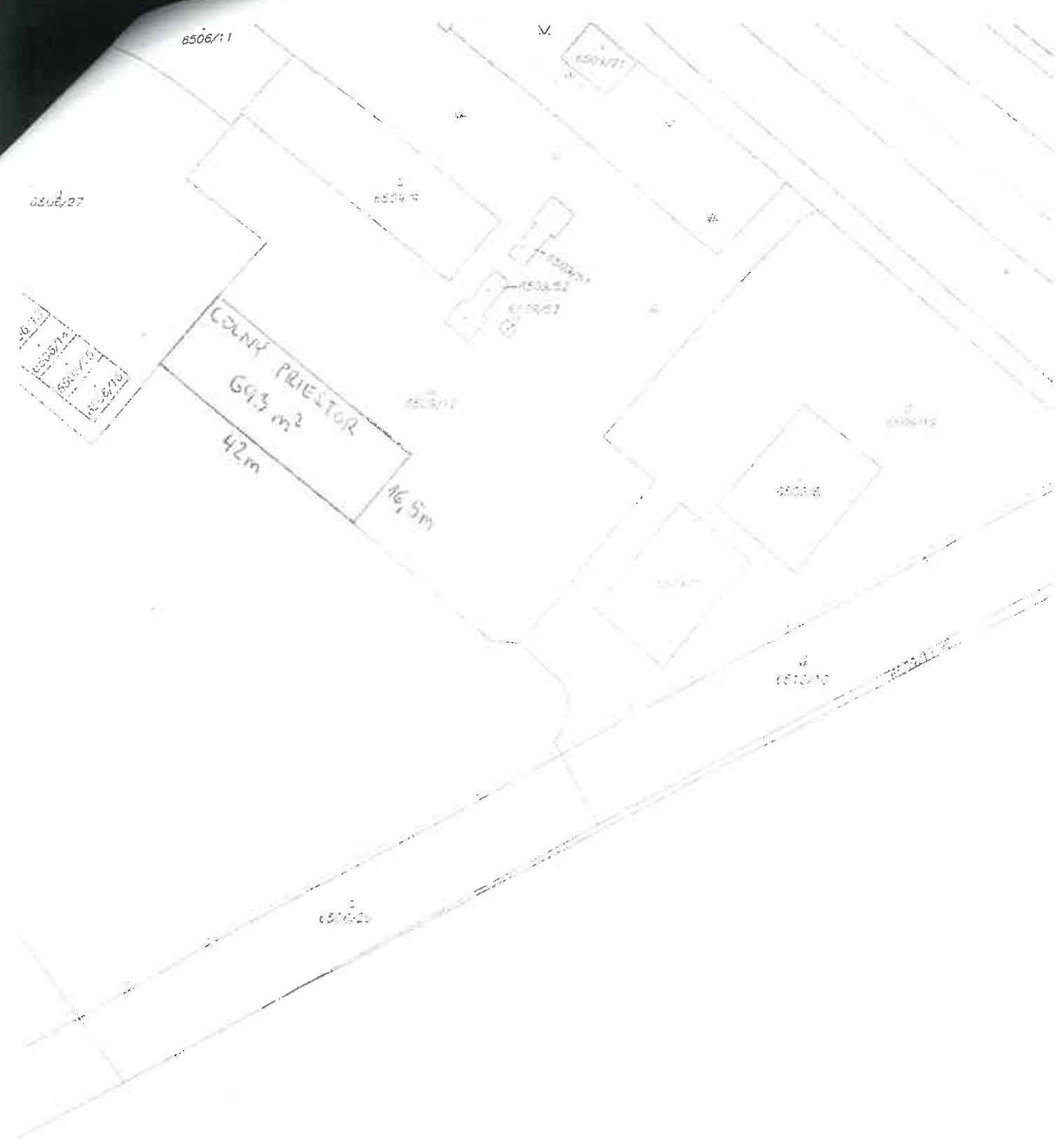
Objekt: TNAD, Nitrianska 5, Trnava
Pôdorys 1. NP

Celková plocha PCÚ Trnava NS: 1. NP: 252,50 m²
Suterén: 22,18 m²
Celkom: 274,68 m²



Legenda a popisom k situačnému plánu je v prílohe

Poznámka: archív s plochou 22,18 m² sa nachádza v suteréne objektu TNAD



Správa katastra Správa katastra Trnava	Správa kotelne Trnava Správa kotelne SKTA1453/13	TRNAVA Trnava	Trnava Mier 2 : 1000	3
	KÓPIA			
Dátum:	Miesto:	Or.		

Výpočet ceny poskytovaných služieb.

Elektrická energia

Bude účtovaná odpočtom podružného merača vždy k prvému dňu nasledujúceho mesiaca a vynásobená aktuálnou cenou za 1 kWh. Cena dodanej elektrickej energie bude aktualizovaná podľa cenníka dodávateľa na základe kópie faktúry dodávateľa, ktorá bude prílohou ku každej mesačnej faktúre.

Vodné a stočné

Poplatky za vodné a stočné sú určené v súlade s Vyhláškou č. 397/2003 Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky nasledovne :

Spotreba na 1 osobu a kalendárny rok je 16,4 m³

Počet zamestnancov nájomcu v prenajatých priestoroch v deň podpisu je 22 osôb

Celková spotreba vody za rok je 360,8 m³

Cena vodného v deň podpisu je 0,7286 eur/m³

Cena stočného v deň podpisu je 1,0758 eur/m³

Cena vodného a stočného za rok je 651,028 eur/rok

Cena vodného a stočného za mesiac je 54,2523 eur / mesiac

Cena vodného a stočného bude aktualizovaná na základe prípadných zmien ceny zo strany dodávateľa: **Trnavská vodárenská spoločnosť, a.s. Priemyselná 10, 921 79 Piešťany.**

Teplo

Poplatky za dodané teplo na základe pomeru celkovej vykurovanej plochy budovy- 1498,4 m², ceny dodaného tepla za rok – 7 364,54 eur, fakturovanej dodávateľskou firmou Trnavská teplárenská a.s. a vykurovanej prenajatej plochy – 252,5 m².

Cena dodaného tepla za rok je 1 241,0213 eur/rok

Cena dodaného tepla za mesiac je 103,4184 eur/mesiac

Vyúčtovanie bude 1 x za rok podľa skutočných nákladov za príslušné obdobie doložených vyúčtovacou faktúrou dodávateľa tepla.