

Zmluva o podnájme č. 201

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov
/ ďalej tiež len ako „zmluva „ /

1. Zmluvné strany

- 1.1. **Nájomca:** IGAZ – PAPIER spol. s r.o.
Zástupca: Jozef Igaz - konateľ
Sídlo: Železničná 714, 911 01 Trenčín
IČO: 36351792
IČ DPH: SK 2022132508
Registrácia: Okresný súd v Trenčíne, oddiel Sro, vložka 16490/R
IBAN: SK83 7500 0000 0000 2569 3173
Kontakt: č. tel.: 0903 772 794
e-mail: ozvaldova@igaz.sk
/ ďalej tiež len ako „nájomca „ /
- 1.2. **Podnájomca:** Slovenská republika - Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky
Pribinova 2, 812 72 Bratislava
Zastúpená: Mgr. Roman Šulavík – riaditeľ Centra podpory Trenčín
na základe plnomocenstva č. p.: KM-OPS4-2018/001604-172 zo dňa
11.05.2018
IČO: 00 151 866
Bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava
Číslo účtu: SK78 8180 0000 0070 0018 0023
Kontakt: č. tel.: Mgr. M. Lachká – 0961 20 5445
e-mail: maria.lachka@minv.sk
Fakturačná adresa: Ministerstvo vnútra SR
Centrum podpory Trenčín
Jilemnického 1, 911 42 Trenčín

/ ďalej tiež len ako „podnájomca „ /

2. Predmet zmluvy

- 2.1. Predmetom zmluvy je podnájom nebytových priestorov a parkovacej plochy v objekte na ul. Jilemnického 2, budova súpisné číslo 532, 911 01 Trenčín, zapísaný v katastri nehnuteľností k. ú. Trenčín na LV č. 10053.
- 2.2. Predmetom zmluvy je tiež podnájom plôch v objekte na ul. Jilemnického 2, budova súpisné číslo 532, 911 01 Trenčín, zapísaný v katastri nehnuteľností k. ú. Trenčín na LV č. 10053 uvedených v bode 2.7 zmluvy.
- 2.3. Nájomca prehlasuje, že je nájomcom nebytových priestorov a ostatného predmetu podnájmu podľa bodu 2.1 a 2.7 zmluvy tvoriacich predmet podnájmu, a to na základe nájomnej zmluvy uzavretej s prenajímateľom – vlastníkom nehnuteľnosti.
- 2.4. Nájomca prenajíma podnájomcovi nasledovné nebytové priestory:
- 2. a 3. poschodie administratívnej budovy na ul. Jilemnického č. 2, 911 01 Trenčín v celkovej výmere 968 m²
 - plocha pre parkovanie 9 služobných motorových vozidiel.
- 2.5. Predmet podnájmu uvedený v bode 2.3 zmluvy je ústredne vykurovaný, vybavený elektrickou energiou, vodovodnou prípojkou a výťahmi.
- 2.6. Okrem nebytových priestorov uvedených v bode 2.3. tohto článku zmluvy je podnájomca oprávnený užívať aj všetky spoločné priestory nevyhnutné pre prístup k predmetu podnájmu.

2.7. Nájomca prenajíma podnájomcovi tiež nasledovný predmet podnájmu:

- časť severnej steny a časť severovýchodnej steny nadstavby strojovne výtahov na strešnej ploche budovy, časť schodišťa pred strojovňou výtahov a plocha severnej strany strechy na objekte administratívnej budovy súpisné číslo 532 nachádzajúcej sa v k. ú. Trenčín, obec Trenčín, na ulici Jilemnického 2.

2.8. Okrem predmetu podnájmu uvedenom v bode 2.7 zmluvy tohto článku zmluvy je podnájomca oprávnený užívať aj všetky spoločné priestory nevyhnutné pre prístup k predmetu podnájmu.

3. Doba podnájmu

3.1. Zmluvné strany uzatvárajú podnájomnú zmluvu na dobu určitú od 1.1.2019 do 31.12.2021.

4. Účel podnájmu

4.1. Nájomca prenajíma podnájomcovi nebytové priestory na vykonávanie administratívnych a kancelárskych činností zamestnancov Ministerstva vnútra Slovenskej republiky, prípadne ako skladové priestory uvedené v bode 2.1. tejto zmluvy. V skladových priestoroch nemožno skladovať horľavé, nebezpečné a zdraviu škodlivé látky.

Nájomca prenajíma podnájomcovi časť nehnuteľností uvedených v bode 2.7 tejto zmluvy za účelom umiestnenia technologického zariadenia s nárokom na odber elektrickej energie cez inštalovaný vlastný elektromer. Podnájomca sa zaväzuje predmet podnájmu užívať pre účely súvisiace s činnosťou zamestnancov Ministerstva vnútra Slovenskej republiky.

4.2. S právom užívať prenajaté priestory je spojené právo užívať aj spoločné priestory v objekte, v ktorom sa nebytové priestory nachádzajú.

4.3. Podnájomca je oprávnený užívať prenajaté priestory a ostatné spoločné priestory len na účely, na ktoré sú určené, len na účely uvedené v bode 4.1 zmluvy.

4.4. Bez súhlasu nájomcu nemôže podnájomca ponechať prenajaté priestory na užívanie inej fyzickej alebo právnickej osobe.

5. Dohodnuté práva a povinnosti, prevádzkové podmienky

5.1. **Nájomca:**

5.1.1. Odovzdá podnájomcovi predmet nájmu v dohodnutom stave.

5.1.2. Bude predmet podnájmu na svoje náklady udržiavať v dohodnutom stave na dohodnutý účel podnájmu.

5.1.3. Bude zabezpečovať riadne a včas služby, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu podnájmu spojené.

5.1.4. Odovzdá podnájomcovi prevádzkové pokyny a pokyny pre zabezpečenie ochrany majetku v podmienkach objektu.

5.1.5. Bude sa zdržiavať akéhokoľvek konania, ktoré by rušilo podnájomcu pri užívaní prenajatých nebytových priestorov.

5.1.6. V zmysle § 6 zákona NR SR č. 314/2001 Zb. o ochrane pred požiarimi nájomca je povinný v rámci služieb spojených s podnájomom zabezpečiť pre podnájomcu:

- a) zriadenie spoločnej ohlasovne požiarov pre celý objekt, ktorou je vrátnica na prízemí budovy (v zmysle § 15 odsek 2 vyhl. MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii). Tento bod zároveň nahrádza písomnú formu dohody.
- b) zriadenie spoločnej protipožiarnej hliadky právnickej osoby pre celý objekt (v zmysle § 17 vyhl. MV SR č. 121/2002 Z. z.). Tento bod zároveň nahrádza písomnú formu dohody.
- c) spracovanie požiarnych poplachových smerníc (v zmysle § 27 odsek 4 vyhl. MV SR č. 121/2002 Z. z.), ktoré budú umiestnené na viditeľnom mieste pri vstupoch na jednotlivé podlažia objektu.
- d) spracovanie evakuačných plánov, ktorých grafická časť bude umiestnená na viditeľnom mieste pri vstupoch na jednotlivé podlažia objektu.
- e) vyznačenie únikových ciest z jednotlivých podlaží objektu.
- f) inštalovanie požiaro-technických zariadení (ručných prenosných hasiacich prístrojov, požiarnych hlásičov, elektrickej požiarnej signalizácie – EPS, požiarnych hydrantov), ich akcieschopnosť a pravidelné odborné prehliadky, kontroly a revízie v stanovených lehotách.
- g) v stanovených lehotách kontroly a revízie elektrickej inštalácie a bleskozvodov, pričom zabezpečí aj odstránenie zistených nedostatkov a ich udržiavanie v bezchybnom stave.

5.2. Podnájomca:

- 5.2.1. Je povinný sa starať o prenajaté priestory so starostlivosťou riadneho hospodára a po ukončení užívania odovzdať nájomcovi priestory v dohodnutom stave s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu.
- 5.2.2. Zásahy do stavebnej časti budovy (dvere, priečky, zabratie chodieb, únikových ciest a pod), zásahy do energetických sietí, telekomunikačných a dátových sietí, štruktúrovanej kabeláže, ako aj natáhanie vlastných vedení (elektrických, telekomunikačných, dátových) je prísne zakázané. Uvedené zásahy je možné vykonať len s písomným súhlasom nájomcu po posúdení predloženého projektu, týkajúceho sa úprav, na náklady podnájomcu.
- 5.2.3. Zodpovedá nájomcovi za prípadné škody, spôsobené v dôsledku neprimeraného a neodborného užívania, vykonávaných stavebných úprav, poškodzovania, alebo v dôsledku nedodržania požiarnych a bezpečnostných predpisov.
- 5.2.4. Zaväzuje sa v plnom rozsahu vykonávať, zabezpečovať a dodržiavať úlohy BOZP a ostatné úlohy na úseku ochrany pred požiarom (v zmysle § 4 a 5 zákona NR SR č. 314/2001 Zb. ochrane pred požiarom) okrem úloh uvedených v bode 5.1.6. tejto nájomnej zmluvy. Vznik požiaru je povinný neodkladne oznámiť na "Ohlasovňu požiaru", ktorou je vrátnica nájomcu v prízemí budovy.
- 5.2.5. Vznik havárie, poruchy alebo inej udalosti v prenajatých priestoroch je povinný neodkladne oznámiť nájomcovi a umožniť mu vykonanie nevyhnutných opráv len za prítomnosti povereného zamestnanca podnájomcu a v nevyhnutnej miere predmetu podnájmu.
- 5.2.6. Bude dodržiavať a rešpektovať režimové opatrenia objektu v súvislosti s kľúčovou službou, civilnou ochranou, užívaním spoločných priestorov, technických zariadení (napr. výťahov, nakladacích rámp a pod.) a spoločného prevádzkovateľa výdaja stravy.
- 5.2.7. Zabezpečí si svoj majetok a zariadenie proti krádeži na vlastné náklady a zodpovednosť.
- 5.2.8. Bude dodržiavať všetky ekologické zásady a pravidlá, týkajúce sa manipulácie s odpadmi a postará sa o likvidáciu všetkých svojich odpadov vznikajúcich pri účele podnájmu.
- 5.2.9. Umožní vstup pracovníkom nájomcu za účelom prevádzky, dodržiavania protipožiarnej ochrany a kontroly, či prenajaté priestory užíva riadnym a dohodnutým spôsobom výlučne na základe predchádzajúceho oznámenia, za prítomnosti povereného zamestnanca podnájomcu a v nevyhnutnej miere predmetu podnájmu.
- 5.2.10. Zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci zamestnancov v prenajatom priestore a je povinný oboznámiť svojich pracovníkov s prevádzkovými pokynmi pre zabezpečenie ochrany majetku v podmienkach objektu, ktoré mu odovzdá nájomca.

- 5.2.11. Je oprávnený označiť predmet podnájmu svojím menom vo forme tabule a jej umiestnenie na fasáde nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádzajú prenajaté priestory, ako aj v jej interiéri na mieste na to určenom nájomcom.
- 5.2.12. Je oprávnený vybaviť predmet podnájmu vlastnými prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu (mreže, prostriedky elektronickej ochrany, výmena zámkov a pod.).
- 5.2.13. Je oprávnený užívať predmet podnájmu na dohodnutý účel v ktorúkoľvek dennú a nočnú hodinu. Nájomca nie je oprávnený podnájomcu obmedzovať pri realizácii oprávnení vyplývajúcich z tohto odseku zmluvy.
- 5.2.14. Podnájomca vyhlasuje, že technické zariadenia nachádzajúce sa na predmete podnájmu uvedenom v bode 2.7 zmluvy, nie sú škodlivé a nepredstavujú nebezpečenstvo ani pre vysielanie či príjem jestvujúcich zariadení alebo zariadení, ktoré sú alebo majú byť inštalované a osobitne pre príjem televíznych či rádiových programov, alarmov alebo iných systémov zavedených v mieste prenajímateľa využívajúcich rádio elektrické frekvencie. Podnájomca je povinný užívať predmetné technické zariadenia tak, aby nerušil pokojné a riadne užívanie iných technických zariadení iných osôb nachádzajúcich sa na strešnej ploche nadstavby strojovne výťahov, na strešnej ploche a na stenách budovy súpisné číslo 532 nachádzajúcej sa v k. ú. Trenčín, Jilemnického 2, Trenčín.
- 5.2.15. Podnájomca je povinný inštalované zariadenia na prenajatej časti nehnuteľnosti podľa bodu 2.7 zmluvy udržiavať v stave, ktorý je v súlade s platnými predpismi súvisiacimi s predmetnými zariadeniami na svoje náklady, pričom zodpovedá za škodu spôsobenú v súvislosti s prevádzkou predmetných zariadení.

6. Údržba a opravy

- 6.1. Obvyklé udržiavacie práce (napr. umývanie okien, maľovanie a pod.) a bežné drobné opravy (napr. výmena žiaroviek, zámkov, kľučiek a pod.) prenajatých priestorov, ktorých potreba vznikne počas podnájomného vzťahu bude vykonávať na svoje náklady podnájomca.
- 6.2. Opravy väčšieho rozsahu súvisiace s údržbou budovy a opravy spoločných priestorov zabezpečuje nájomca.
- 6.3. Upratovanie prenajatých priestorov a likvidáciu odpadu v odpadkových košoch v kanceláriách zabezpečuje podnájomca vlastnými zamestnancami v plnom rozsahu.

7. Cena za podnájom a služby, platobné podmienky

- 7.1. Zmluvné strany si dohodli navzájom nájomné za užívanie nebytových priestorov podľa zákona č. 116/1990 Zb., zákona č. 18/1996 Z.z. v platnom znení a v súlade s ďalšími všeobecne záväznými predpismi.
- 7.2. Cena za podnájom predmetu podnájmu a platených služieb je nasledovná:
- a) základné podnájomné za predmet podnájmu uvedený v bode vo výške 14,60 €/1m²/rok bez DPH,
 - b) prevádzkové náklady spojené s užívaním nebytového priestoru energie vo výške 29,50 €/1m²/rok, vodné a stočné v zmysle vyhlášky 209/2013 Z. z. vo výške 31,24 € /1 osoba/rok bez DPH,
 - c) parkovanie služobných motorových vozidiel vo výške 318,60 €/1 vozidlo/rok bez DPH,
 - d) podnájomné za predmet podnájmu uvedený v bode 2.7 zmluvy vo výške 185,34/mesiac. Cena za elektrickú energiu odobratú podnájomcom pre účely zariadení nachádzajúcich sa na predmete podnájmu uvedených v bode 2.7 zmluvy bude fakturovaná po skončení mesiaca na základe skutočnej spotreby meranej elektromerom inštalovanými k predmetným zariadeniam podnájomcu.
 - e) celková cena je uvedená vo Výpočtovom liste č.1, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto podnájomnej zmluvy ako jej príloha. K jednotlivým cenám prevádzkových nákladov a platených služieb bude účtovaná príslušná DPH podľa platných predpisov.

- 7.3. Nájomca si vyhradzuje právo možnosti zmeny ceny prevádzkových nákladov (energia, voda) v prípade, že tieto budú upravené dodávateľom.
- 7.4. Mesačné podnájomné a prevádzkové náklady vyúčtuje nájomca podnájomcovi raz mesačne do 15. dňa príslušného mesiaca. Každá faktúra musí obsahovať náležitosti daňového dokladu.
- 7.5. Faktúry za podnájom nebytových priestorov, podnájom iného predmetu podnájmu, prevádzkové náklady, ceny služieb a ostatné priame náklady sú splatné do 30 dní po ich vystavení. Platbu je možné vykonať len platbou na účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
- 7.6. Ak sa podnájomca dostane do omeškania so splatením finančného záväzku (faktúry), zaplatí nájomcovi úrok z omeškania v zákonom stanovenej výške.
- 7.7. Ak je podnájomca v omeškaní s platením peňažného záväzku viac ako jeden mesiac, môže s ním nájomca zrušiť podnájomný vzťah v jednomesačnej výpovednej lehote.

8. Záverečné ustanovenia

8.1. Podnájomný pomer podľa tejto zmluvy sa môže skončiť :

- a) písomnou výpoveďou, ktorejkoľvek zmluvnej strany bez udania dôvodu
- b) písomnou výpoveďou nájomcu podľa § 9 ods. 2 zák. č. 116/1990 Zb.
- c) písomnou výpoveďou podnájomcu podľa § 9 ods.3 zák. č. 116/1990 Zb.
- d) písomným jednostranným odstúpením od zmluvy nájomcom z dôvodu uvedeného v článku 7 bod 7.7. tejto zmluvy

8.2. Zmluvné strany si v súlade s § 12 zák. č. 116/1990 Zb. a súvisiacimi ustanoveniami Občianskeho zákonníka dohodli dve výpovedné lehoty:

- a) jednomesačnú, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení podnájomcovi v prípade, že podnájomca bude o viac ako mesiac v omeškaní s platením úhrady za podnájom a/alebo úhrady za služby spojené s podnájomom,
- b) trojmesačnú, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej strane, v prípade ak zmluvu o podnájme vypovie podnájomca z iných dôvodov.

8.3. V prípade skončenia podnájmu je podnájomca povinný odovzdať predmet podnájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že podnájomca vykoná na predmete podnájmu stavebné úpravy so súhlasom nájomcu (článok 5 ods. 5.2.2.) nie je tieto povinný pri skončení podnájmu odstraňovať, pokiaľ si nájomca pri udelení súhlasu na vykonanie úprav nevyhradil ich odstránenie. Rovnako tak podnájomca nie je oprávnený pri skončení podnájmu odstraňovať dôsledky činností, na ktorých vykonanie dal nájomca súhlas pri uzavretí tejto zmluvy alebo v inom čase. Podnájomca je oprávnený v prípade skončenia nájmu vziať si veci, ktoré zabudoval alebo vytvoril vlastnými investíciami.

8.4. Podnájomca je povinný vykonať demontáž a odvoz zariadení a predmetov, ktoré umiestnil na predmete nájmu podľa bodu 2.7 zmluvy na vlastné náklady pri ukončení podnájomného vzťahu. V prípade, že si podnájomca nesplní svoju povinnosť uvedenú v tomto bode zmluvy, nájomca môže dať demontovať predmetné zariadenia a predmety a zabezpečiť ich úschovu, všetko na náklady podnájomcu.

8.5. Túto zmluvu je možné meniť a doplniť len formou písomných dodatkov uzatvorených obidvomi zmluvnými stranami, ktoré budú označené ako súčasť tejto zmluvy a budú označené dátumom a podpísané obidvomi zmluvnými stranami.

8.6. Podnájomca je povinný bezodkladne nahlásiť nájomcovi zmeny v zastupiteľnosti, v názve organizácie, zmeny adresy, v bankovom spojení, v IČO, DIČ a IČ DPH.

8.7. Neupravené práva a povinnosti zmluvných strán sa pri podnájme nebytových priestorov riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, pri podnájme iného predmetu podnájmu príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi. Nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy zaniká platnosť Nájomnej zmluvy č. 201 zo dňa

09.06.2017, Zmluvy o nájme zo dňa 02.02.1999, Zmluvy č. 1/ORS-NOMA/2000 zo dňa 10.07.2000 a ich dodatkov.

- 8.8. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť deň po dni zverejnenia v centrálnej registri zmlúv, pričom však zmluva nebude účinná skôr ako 01.01.2019. Táto zmluva je povinne zverejňovaná v zmysle zákona š. 211/2000 o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 8.9. Zmluva obsahuje šesť listov a je vyhotovená v štyroch slovenských origináloch, z ktorých po podpísaní dostane každá zmluvná strana po dva originály.
- 8.10. Pre účely tejto zmluvy sú výrazom prenajaté priestory myslené priestory prenechané do podnájmu, podnájomným sa rozumie úhrada za podnájom, prenajímaním predmetu podnájmu sa myslí prenechanie do podnájmu.
- 8.11. Zmluvné strany konštatujú, že nakoľko sa jedná o kontinuálne užívanie predmetu podnájmu, povinnosti nájomcu vyplývajúce z bodu 5.1.1., 5.1.4. a ostatných ustanovení týkajúcich sa odovzdania predmetu podnájmu a odovzdania prevádzkových a iných pokynov alebo podkladov v zmysle tejto zmluvy sa považujú za splnené.
- 8.12. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Príloha č. 1: výpočtový list.
- 8.13. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, porozumeli jej obsahu a prehlasujú, že zmluva je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, na znak čoho ju podpisujú. Zmluvné strany vyhlasujú, že podpisom tejto zmluvy prejavujú vôľu uzatvoriť všetky zmluvné vzťahy ktoré táto zmluva obsahuje.

Príloha č. 1 – výpočtový list

V Trenčíne, dňa

V, dňa

Nájomca:

Podnájomca:

IGAZ – PAPIER, spol. s r.o.
v zast. Jozef Igaz, konateľ

Slovenská republika – Ministerstvo vnútra
Slovenskej republiky, v zast.
Mgr. Roman Šulavík