

Podnájomná zmluva č. 196
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 116/1990 Zb.“)
(ďalej len „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 č. 16490/R
IBAN: SK83 7500 0000 0000 2569 3173
Kontakt: ozvaldova@igaz.sk
- 1.2. **Podnájomca:** Slovenská republika **zastúpená** Ministerstvom vnútra Slovenskej republiky
Sídlo: Pribinova 2, 812 72 Bratislava
Zástupca: pplk. Mgr. Simona Vanková – riaditeľka Centra podpory Banská Bystrica
na základe plnomocenstva číslo KM-OPS4-2018/001604-166 zo dňa 11.5.2018
IČO: 00 151 866
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK78 8180 0000 0070 0018 0023
Kontakt: e-mail:dusan.harvat@minv.sk
Fakturačná adresa: Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky
Centrum podpory Banská Bystrica
ul. 9. mája č. 1, 974 86 Banská Bystrica

2. Predmet zmluvy

- 2.1. Predmetom zmluvy je podnájom nebytových priestorov v objekte na ul. Jilemnického 2, dom s. č. 532, 911 01 Trenčín, zapísaný v katastri nehnuteľností k. ú. Trenčín na LV č. 10053.
- 2.2. Nájomca prehlasuje, že je nájomcom nebytových priestorov a ostatného predmetu podnájmu podľa bodu 2.1 zmluvy tvoriacich predmet podnájmu, a že je oprávnený prenechať nebytové priestory a ostatný predmet podnájmu do podnájmu, a to na základe nájomnej zmluvy zo dňa 18.12.2018 uzavretej s prenajímateľom – vlastníkom nehnuteľnosti.
- 2.3. Nájomca prenajíma podnájomcovi nasledovné nebytové priestory:
- 6. poschodie administratívnej budovy na ul. Jilemnického č. 2, 911 01 Trenčín, čo pozostáva zo 17 kancelárií, kuchynky, sociálnych zariadení sprchového kúta v celkovej výmere 700 m² (ďalej len „predmet podnájmu“).
- 2.4. Predmet podnájmu je ústredne vykurovaný, vybavený elektrickou energiou, vodovodnou prípojkou a výťahmi.
- 2.5. Súčasťou predmetu podnájmu je aj 5 vyhradených a označených parkovacích miest pre parkovanie služobných cestných vozidiel príslušníkov Policajného zboru.

3. Doba podnájmu

- 3.1. Zmluvné strany uzatvárajú nájomnú zmluvu na dobu určitú od 1.1.2019 do 31.12.2024, najskôr však odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

4. Účel podnájmu

- 4.1. Nájomca prenajíma podnájomcovi predmet podnájmu na vykonávanie administratívnych a kancelárskych činností, prípadne ako skladové priestory uvedené v bode 2.3. tejto zmluvy. V skladových priestoroch nemožno skladovať horľavé, nebezpečné a zdraviu škodlivé látky.
- 4.2. S právom užívať predmet podnájmu je spojené právo užívať aj spoločné priestory v objekte, v ktorých sa predmet podnájmu nachádza.
- 4.3. Podnájomca je oprávnený užívať predmet podnájmu a ostatné spoločné priestory len na účely, na ktoré sú určené.
- 4.4. Bez súhlasu Nájomcu nemôže Podnájomca prenechať predmet podnájmu na užívanie inej fyzickej alebo právnickej osobe.

5. Dohodnuté práva a povinnosti, prevádzkové podmienky

5.1. Nájomca:

- 5.1.1. Odovzdá podnájomcovi predmet podnájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie na dohodnutý účel podnájmu.
- 5.1.2. Bude predmet podnájmu na svoje náklady udržiavať v 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 predmetu podnájmu.
- 5.1.6. V zmysle § 6 zákona NR SR č. 314/2001 Zb. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov Nájomca je povinný v rámci poskytovania 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 Vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov (ďalej len „vyhl. MV SR č. 121/2002 Z.z.“)). 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 predmet podnájmu so starostlivosťou riadneho hospodára a po ukončení užívania odovzdať Nájomcovi predmet podnájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 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 natáňovanie 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 nájomcu.

- 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 v znení neskorších predpisov) okrem úloh uvedených v bode 5.1.6. tejto 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 predmete podnájmu je povinný neodkladne oznámiť Nájomcovi a umožniť mu vykonanie nevyhnutných opráv len za prítomnosti povereného zamestnanca podnájomcu a v nevyhnutnej miere.
- 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. Zabezpečiť si svoj majetok vnesený do predmetu podnájmu 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.
- 5.2.10. Zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci svojich zamestnancov v predmete podnájmu a je povinný oboznámiť svojich zamestnancov 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 nachádza predmet podnájmu, ako aj v jej interiéru 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 podnájmu (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.

6. Údržba a opravy

- 6.1. Obvyklé udržiavacie práce (napr. umývanie okien, maľovanie apod.) a bežné drobné opravy (napr. výmena žiaroviek, zámkov, kľúčiek a pod.) predmetu podnájmu do sumy 500,- €, 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.

7. Cena za podnájom a služby spojené s podnájomom, platobné podmienky

- 7.1. Zmluvné strany si dohodli navzájom podnájomné za užívanie nebytových priestorov podľa zákona č. 116/1990 Zb., zákona NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a v súlade s ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území SR.

- 7.2. Cena za podnájom nebytových priestorov a služieb spojených s podnájomom (prevádzkové náklady) je nasledovná:
- a) základné podnájomné za nebytové priestory podľa čl. 2. bod 2.3. tejto zmluvy 23,19 €/1m²/rok, t.j. 16 233 €/rok, mesačne 1 352,75 €
 - b) prevádzkové náklady mesačne 1 752,65 €
 - z toho elektrická energia zálohovo mesačne v sume 876,32 €
 - teplo mesačne v sume 876,32 €
 - c) voda v sume 136,89 € - v zmysle zákona č. 379/2003 Z.z. príloha č. 1 o smerných číslach spotreby vody a počtu zamestnancov, t.j. 20 osôb x 36,5 m³/os/rok = 730 m³ + 80 m³ stránky = 810 m³/rok x 2,028 € cena vody = 1 642,68 €/rok = mesačne 136,89 €
 - d) upratovanie kancelárií cena dohodou 0,60 €/m², t.j. mesačne 418,25 €
 - e) podnájom 5 parkovacích miest mesačne 159,34 €
 - všetky ceny sú uvedené s DPH okrem podnájomného podľa písm. a) tohto bodu tohto článku, kde je nájom oslobodený od DPH podľa § 38 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov
- 7.3. Mesačné podnájomné, vodu, upratovanie kancelárií a podnájom parkovacích miest vyúčtuje Nájomca podnájomcovi mesačne v sume 2067,23 € na základe faktúry vždy do 15. dňa príslušného mesiaca. Každá faktúra musí obsahovať náležitosti daňového dokladu.
- 7.4. Nájomca si vyhradzuje právo možnosti zmeny ceny prevádzkových nákladov (energia, voda) v prípade, že tieto budú upravené dodávateľom.
- 7.5. Nájomca bude mesačné prevádzkové náklady (elektrickú energiu a teplo) fakturovať v sume 1752,64 € vždy do 15. dňa príslušného mesiaca.
- 7.6. Faktúry za prenájom nebytových priestorov, prevádzkové náklady, ceny služieb a ostatné priame náklady sú splatné do 30 dní po ich doručení podnájomcovi. Platbu je možné vykonať len bezhotovostne, a to platbou na účet Nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
- 7.7. Ak sa Podnájomca dostane do omeškania so splatením finančného záväzku (faktúry), zaplatí Nájomcovi úrok z omeškania v zákonom stanovenej výške.

8. Záverečné ustanovenia

8.1. Táto zmluva sa môže skončiť :

- a) písomnou dohodou,
- 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.

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 nájom alebo úhrady za služby spojené s nájomom,
- b) trojmesačnú, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej strane, v prípade ak zmluvu o nájme vypovie ktorákoľvek zmluvná strana z dôvodov uvedených v bode 8.1 písm. b) a c) tohto článku tejto zmluvy, okrem prípadu uvedeného v bode 8.2. písm. a) tohto článku tejto zmluvy.

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. Podnájomca je oprávnený v prípade skončenia podnájmu vziať si veci, ktoré zabudoval alebo vytvoril vlastnými investíciami.

8.4. Akékoľvek zmeny a doplnenia tejto zmluvy možno vykonať len formou písomného očíslovaného dodatku k zmluve, ktorý musí byť podpísaný oboma zmluvnými stranami.

- 8.5. Podnájomca je povinný bezodkladne nahlásiť Nájomcovi zmeny v zastupiteľnosti, v názve organizácie, zmeny adresy, v bankovom spojení, v IČO, DIČ a IČ DPH.
- 8.6. Neupravené práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb., príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území SR.
- 8.7. 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.
- 8.8. 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.
- 8.9. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť deň po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR. Zmluva obsahuje päť listov a je vyhotovená v štyroch (4) slovenských origináloch, z ktorých po podpísaní dostane každá zmluvná strana po dva (2) originály.
- 8.10. 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.

V Trenčíne, dňa 27.12.2018

IGAZ – PAPIER, spol. s r.o.

Zást. Jozef Igaz, konateľ

Slovenská republika zastúpená
Ministerstvom vnútra Slovenskej republiky
Zást. pplk. Mgr. Simona Vanková