

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. KTT/18/15

Čl. I Zmluvné strany

Prenajímateľ:	KONŠTRUKTA - TireTech, a.s.
So sídlom:	K výstavisku 13, 912 50 Trenčín
Štatutárny orgán:	Ing. Jozef Santa, predseda predstavenstva a generálny riaditeľ Ing. Ľubomír Pliško, podpredseda predstavenstva
IČO	50 599 666
IČ DPH	SK2120384882
Bankové spojenie:	ČSOB, a. s. Trenčín
IBAN:	SK74 7500 0000 0000 1137 8463

/ďalej ako „prenajímateľ“/

a

Nájomca:	Finančné riaditeľstvo Slovenskej republiky
So sídlom:	Lazovná 63, 974 01 Banská Bystrica
Štatutárny orgán:	Ing. Lenka Wittenbergerová, prezidentka finančnej správy
IČO:	42499500
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica
IBAN:	SK14 8180 0000 0070 0043 7837
Adresa pre doručovanie:	Colný úrad Trenčín Partizánska 1, 911 01 Trenčín

/ďalej ako „nájomca“/

uzatvárajú Zmluvu o nájme nebytových priestorov č. KTT/18/15 (ďalej len „zmluva“) v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 116/1990 Zb.“) a § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“).

Čl. II Predmet a účel nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa poskytnúť nájomcovi do užívania nasledovné nehnuteľnosti:
 - nebytové priestory - kancelárske priestory nachádzajúce sa v budove súpisné číslo 107 nachádzajúce sa na pozemku registra KN-C parc. č. 1153 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 2763 m² katastrálne územie Kubrá o celkovej výmere 559 m² (ďalej aj „nebytové priestory“), ktoré sú bližšie špecifikované v prílohe č. 1. - Náčrt predmetu nájmu.
 - parkovacie plochy pre 5 služobných motorových vozidiel nachádzajúce sa na pozemku registra KN-C parc. č. 1151/1 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 2311 m², katastrálne územie Kubrá.
2. Nehnuteľnosti podľa bodu 1. tohto článku tvoriace predmet nájmu tejto zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“) sú zapísané na LV č. 4478 pre katastrálne územie Kubrá.
3. Prenajímateľ prehlasuje, že ako výlučný vlastník nehnuteľností, ktoré tvoria predmet nájmu, je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu nájomcovi v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. a Občianskeho zákonníka.
4. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu na účely výkonu plnenia úloh finančnej správy, konkrétne Colného úradu Trenčín: pobočka Colného úradu Trenčín, K výstavisku.

Čl. III Poskytovanie služieb nájomcovi

- Zmluvné strany sa dohodli na poskytovaní nasledovných služieb spojených s predmetom nájmu:
 - Zabezpečenie tepla a teplej vody
 - dodávka vody a stočného
 - dodávka elektrickej energie
 - strážna služba
- Strážna služba bude denne po dobu 24 hod. zabezpečovať dohľad nad areálom, parkoviskom, kamerovým systémom, EPS a ohlasovňou požiarov.

Čl. IV Cena a splatnosť nájmného a služieb a spôsob ich platenia

- Výška nájmného sa určuje dohodou zmluvných strán v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. nasledovne:
 - Nebytové priestory - Kancelárske priestory - cena za 1 m² / rok; t. j. 30 €/m²/rok, t. j. spolu 16 770 €/rok
 - Parkovanie 5 služobných motorových vozidiel 1 000 €/rok
- Nájom nebytových priestorov uvedený v ods. 1, písm. a) tohto článku je podľa § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani s pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov oslobodený od DPH.
- Zmluvné strany sa dohodli na tejto výške zálohových platieb za poskytované služby:

• teplo a teplá voda	353,10 € / mesiac
• dodávka vody a stočné (25 pracovníkov)	65,08 € / mesiac
• dodávka elektrickej energie	364,75 € / mesiac
• strážna služba	56,62 € / mesiac

Ceny sú uvedené bez DPH. Celková výška ročnej zálohovej platby za služby predstavuje **10 074,60 €** bez DPH, mesačne **839,55 €** bez DPH.

- K dohodnutým cenám uvedeným v ods. 1, písm. b) a ods. 3 tohto článku bude pripočítaná DPH v zmysle platných právnych predpisov.
- Jedenkrát ročne (po doručení vyúčtovacej faktúry od dodávateľov služieb) bude vykonané vyúčtovanie zálohových platieb nasledovne. Dodávka elektrickej energie za prenajaté nebytové priestory, ktorá sa vypočíta podľa skutočnej spotreby na základe dodávateľských faktúr v pomere celkovej plochy k prenajatej ploche. Teplo a teplá voda podľa skutočnej spotreby plynu na základe dodávateľských faktúr v pomere celkovej vykurovanej plochy k prenajatej ploche. Dodávka vody a stočného podľa spotreby vody určenej výpočtom na základe Vyhlášky č. 397/2003 a jej Prílohy č.1, pričom náklady za takto určené množstvo budú podľa skutočných nákladov na základe dodávateľských faktúr od dodávateľa služby. Výpočet spotreby vody a výška zálohových platieb za dodávku elektrickej energie a zabezpečenie tepla a teplej vody sú určené v kalkulačných vzorcoch tvoriacich Prílohu č. 2 tejto zmluvy. Pripadné zmeny výpočtu spotreby vody, elektrickej energie a zabezpečenia tepla a teplej vody budú riešené písomným dodatkom k tejto zmluve.
- Prenajímateľ vystaví nájomcovi faktúru na dohodnutú zálohovú platbu za poskytované služby a nájomné vždy mesačne do 15. dňa príslušného mesiaca.
- Zálohové platby za poskytované služby a nájomné sú splatné mesačne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom podľa ods. 6 tohto článku IV do 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.

8. V prípade omeškania nájomcu s úhradou faktúry je nájomca povinný platiť prenajímateľovi úroky z omeškania podľa § 369a v spojení s § 369 ods. 2 Obchodného zákonníka a § 1 ods. 1 Nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení Nariadenia vlády SR č. 303/2014 Z. z.
9. Nájomca sa nedostane do omeškania, ak reklamoval prenajímateľovi ním vystavenú faktúru z dôvodu chýbajúcich náležitostí účtovného dokladu podľa osobitných predpisov.

Čl. V **Doba nájmu**

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú od 01.01.2019 do 31.12.2023.
2. Nájomca má prednostné právo na predĺženie doby nájmu na ďalšie obdobie po uplynutí dohodnutej doby nájmu.
3. Nájom podľa tejto zmluvy môžu zmluvné strany zrušiť písomnou dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí mať písomnú formu, musí byť v nej uvedený dôvod výpovede a musí byť doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná.

Čl. VI **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prípadné stavebné úpravy môže vykonať nájomca len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a príslušného stavebného úradu. Pokiaľ dá prenajímateľ predchádzajúci súhlas na potrebné stavebné úpravy, úhradu týchto nákladov hradí nájomca v plnom rozsahu bez nároku na ich náhradu.
2. Nájomca je povinný v prípade skončenia nájmu vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pokiaľ dohodou s prenajímateľom nebude stanovené inak.
3. Nájomca je povinný uhrádzať náklady na drobné opravy spojené s obvyklým udržiavaním a bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv na predmete nájmu, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením oznamovacej povinnosti vznikla.
4. Nájomca sa zaväzuje, že v predmete nájmu bude dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, požiarnej ochrany, nebude konať na škodu prenajímateľovho majetku a na ujmu prípadným ďalším nájomcom.
5. Nájomca je povinný v predmete nájmu plniť úlohy a dodržiavať 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 a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich bezpečnosť práce a ochranu zdravia pri práci.
6. V prípade vzniku udalosti podľa § 17 ods. 1, písm. a) až c) zákona č. 124/2006 Z. z. v priestore predmetu nájmu, je nájomca 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.
7. Prenajímateľ 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 nájomcu.

8. Prenajímateľ zodpovedá za plnenie úloh a povinností na úseku ochrany pred požiarmi v predmete nájmu ustanovených v § 4 písm. a) až d), f) až n), v § 5 písm. a) až j) zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 314/2001 Z. z.“).
9. Nájomca sa zaväzuje v predmete nájmu dodržiavať na úseku požiarnej ochrany povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z., a to v nasledujúcom rozsahu:
Nájomca zodpovedá za plnenie úloh a povinností na úseku ochrany pred požiarmi v predmete nájmu ustanovených v § 4 písm. e) zákona č. 314/2001 Z. z. a zaväzuje sa, že bude dodržiavať opatrenia prijaté prenajímateľom na zaistenie ochrany pred požiarmi v predmete nájmu v súlade so znením zákona č. 314/2001 Z. z. a vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov.
10. Nájomca nesie zodpovednosť za konanie osôb nachádzajúcich sa v priestore predmetu nájmu a taktiež za technický stav a prevádzku technických zariadení v jeho vlastníctve.
11. Nájomca nebude brať prenajímateľa na zodpovednosť, ani sa domáhať zľavy na nájomnom ani náhrady škody voči prenajímateľovi, ak príde ku krátkodobému výpadku dodávky el. energie /do 8 hod./ a teplej vody /do 24 hod/ alebo funkčnosti kanalizácie, ktorý výpadok prenajímateľ nezapríčinil úmyselne alebo svojou hrubou nedbanlivosťou a snaží sa o jeho urýchlené odstránenie. V prípade výpadku dodávok elektrickej energie a plynu spôsobeného lokálnym distribútorom resp. vyššou mocou je prenajímateľ povinný o tejto skutočnosti nájomcu bezodkladne informovať a túto skutočnosť nájomcovi relevantne preukázať. V prípade, že si prenajímateľ úspešne uplatnil náhradu škody u lokálneho distribútora, zaväzuje sa následne preplatiť nájomcovi náhradu škody, ktorá nájomcovi výpadkom dodávok elektrickej energie a plynu vznikla, pokiaľ ju nájomca relevantne preukáže prenajímateľovi.
12. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať odbornú prehliadku predmetu nájmu počas priebehu doby nájmu po predchádzajúcej dohode s nájomcom a v sprievide ním poverenej osoby.
13. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v spôsobilom stave obvyklého užívania a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb.
14. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu.
15. Nájomca nie je oprávnený prenechať časť predmetu nájmu do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa.
16. Prenajímateľ môže v prípadoch bezprostredného nebezpečenstva vzniku škody na majetku, zdraví či životoch vstúpiť do predmetu nájmu aj bez prítomnosti nájomcu. Pre tento prípad je nájomca povinný uložiť u strážnej služby prenajímateľa v zapečatenej obálke exemplár kľúča od vchodových dverí z každej ním užíwanej miestnosti, alebo skladu. Strážna služba prenajímateľa vydá takto uložený kľúč len poverenému zástupcovi prenajímateľa. O takomto vstupe prenajímateľ vždy bezodkladne informuje nájomcu.
17. Nájomca nesie plnú zodpovednosť za škody voči životnému prostrediu, ktoré spôsobí svojou činnosťou prenajímateľovi a je povinný riadiť sa platnou legislatívou v oblasti ochrany životného prostredia.

Čl. VII Iné dojednania

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať udržiavanie predmetu nájmu ako jeho vlastníka, a tiež uhrádzať poistenie za kancelárske priestory, a to v rozsahu poisťnej zmluvy uzatvorenej prenajímateľom.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje podľa svojich možností a priorit nájomcu investovať finančné prostriedky za účelom skvalitnenia predmetu nájmu.

3. Nájomca sa zaväzuje, že zabezpečí, aby jeho zamestnanci alebo tretie osoby (napr. návštevy), sa zdržiavali len v priestore predmetu nájmu.

ČI. VIII Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy osobitne neupravené touto zmluvou sa budú riadiť podľa príslušných ustanovení zákona č. 116/1990 Zb., Občianskym zákonníkom a Obchodným zákonníkom.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky zmeny zmluvy sa budú vykonávať len v písomnej forme uzatvorením písomného dodatku k zmluve.
3. Zmluva bola vyhotovená v 4 vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ a nájomca obdržia po 2 vyhotovenia.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky, najskôr však 01.01.2019. V prípade, že zmluva nadobudne účinnosť po 01.01.2019, platí dohoda zmluvných strán, že ich vzájomné práva a povinnosti v čase od 01.01.2019 do dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, sa riadia ustanoveniami tejto zmluvy.
5. Akékoľvek oznámenia (alebo iné dokumenty) medzi zmluvnými stranami, týkajúce sa tejto zmluvy, alebo ktoré majú byť dané podľa tejto zmluvy, musia mať písomnú formu a musia byť príslušnej zmluvnej strane doručené osobne alebo zaslané doporučenou poštovou zásielkou na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ nie je uvedené alebo dohodnuté zmluvnými stranami inak. Oznámenie, žiadosť a iná komunikácia podľa tejto zmluvy sa považuje za doručenú dňom fyzického prijatia alebo odmietnutia prijatia, v prípade ak sa doručuje osobne alebo dňom potvrdeným na doručení, v prípade ak sa doručuje doporučené s doručenkou. Oznámenie, žiadosť a iná komunikácia podľa tejto zmluvy doručovaná doporučenou poštou, ktorá sa vráti odosielateľovi ako nedoručená napriek tomu, že bola zaslaná na adresu uvedenú v tejto zmluve, sa považuje za doručenú ku dňu jej vrátenia odosielateľovi. Zmluvné strany sú povinné informovať sa navzájom o akejkoľvek zmene adresy, a to do troch (3) dní od takejto zmeny, spôsobom tu uvedeným.
6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú:
Príloha č. 1 - Náčrt predmetu nájmu
Príloha č. 2 - Kalkulačné vzorce pre stanovenie ceny služieb
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že bola uzavretá po vzájomnom dojednaní podľa ich pravej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, ďalej vyhlasujú, že zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok. Na dôkaz toho zmluvné strany pripájajú svoje podpisy.

Za prenajímateľa :

Za nájomcu:

V Trenčíne. dňa

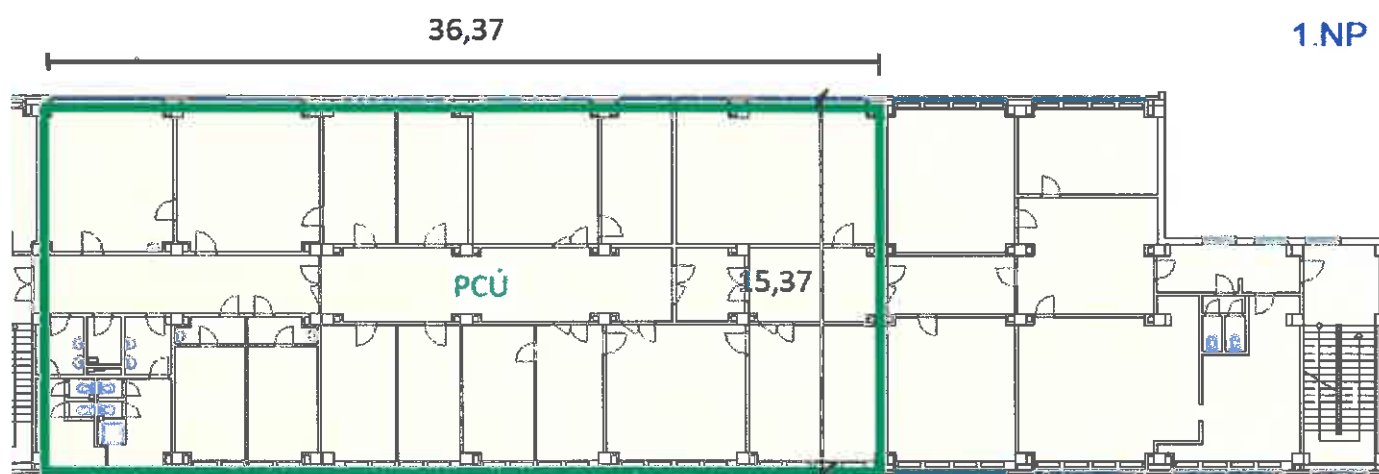
V Banskej Bystrici, dňa

.....
Ing. Jozef Santa
predseda predstavenstva
a generálny riaditeľ

.....
Ing. Lenka Wittenbergerová
prezidentka finančnej správy

....
Ing. Ľubomír Piško
podpredseda predstavenstva

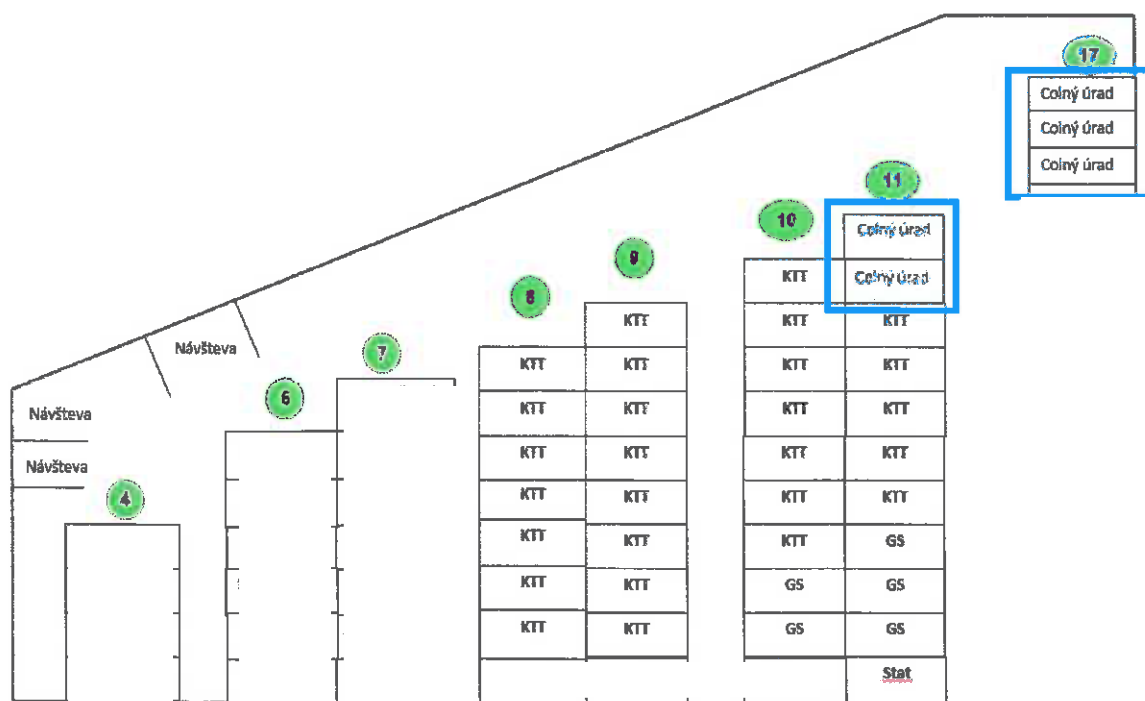
Príloha č. 1 - Náčrt predmetu nájmu



Prenajaté priestory : 36,37 m x 15,37 m = 559 m²

Špecifikácia parkovacích miest :

Vyhradené 3 parkovacie miesta pre Colný úrad Trenčín uvedené pod č. 17 - Colný úrad Trenčín.



Príloha č.2 : Kalkulačné vzorce pre stanovenie ceny služieb

V budove nie je možné vybudovať samostatné odberné miesta pre jednotlivé média za primerané náklady a z toho dôvodu je výpočet kalkulovaný podľa nasledovných vzorcov.

Príloha č. 2

Kalkulačné vzorce pre stanovenie ceny služieb

Teplo a teplá voda

spotreba plynu na výrobu tepla v m3	100 104
cena plynu €/m3	0,35
vykurovaná plocha m2	4 621
cena na m2 v €	7,58
plocha nájomná	559
Cena za dodávku tepla a teplej vody/rok	4237,22
Cena za dodávku tepla a teplej vody/m	353,10

Elektrická energia

spotreba el. energie v kWh	328 781
cena €/kWh	0,11
plocha v m2	4 621
cena na m2	7,83
plocha nájmu	559
Cena za dodávku el. energie/rok	4376,97
Cena za dodávku el. energie/mesiac	364,75

Voda+ stočné

vyhláška 397/2003

príloha č.1 II. 5.2. - 16,4 m3/rok

vodné	0,9494
stočné	0,9554
spolu	1,9048
počet zamestnancov	25
ročná spotreba vody (m3)	410,00
Cena za dodávku vody + stočné/ rok	780,97
Cena za dodávku vody + stočné/ mesiac	65,08

Strážna služba

náklady ročné	56798,00
m2 celkové	23364,76
náklady na m2	2,43
plocha	559,00
cena strážna služba	1358,89
Strážna služba zľava 50 %/ rok	679,44
Strážna služba zľava 50 %/ mesiac	56,62

Spolu ročne

10 074,60

Spolu mesačne

839,55