

Nájomná zmluva č. 028/2011/OÚ/NZ

uzatvorená podľa

§ 13 ods. 2 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Článok I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Názov:	Slovenská republika – v správe: Obvodný úrad Humenné
Sídlo:	Kukorelliho 1, 066 01 Humenné
V zastúpení:	Ing. Jozef Babják - prednosta
IČO:	42 077 486
DIČ:	2022421885
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica, Bratislava
Číslo účtu pre nájomné:	7000294194/8180
Číslo účtu pre prevádzkové náklady:	7000294274/8180

a

Nájomca:

Názov:	SLOVTEC, spoločnosť s ručením obmedzeným
Sídlo:	Mierová 65/4, 066 01 Humenné
V zastúpení:	Mgr. Peter Sakáč – konateľ
IČO:	36460877
Bankové spojenie:	Tatra banka, a.s.
Číslo účtu:	2620550088/1100
Zapísaný v Obchodnom registri OS	
Prešov v odd. Sro:	Vložka č. 11649/P

uzatvárajú túto nájomnú zmluvu.

Článok II.

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa v administratívnej budove na ul. Mierová 4 v Humennom, ktorej vlastníkom je Slovenská republika v spoločnej správe Obvodného úradu Humenné (podiel 7700/10000) a Ministerstva pôdohospodárstva Slovenskej republiky (podiel 2300/10000). Budova je zapísaná na LV č. 3568 kat. územia Humenné, súpisné číslo 65, na parcele KN č. 3942/1 a 3942/2 o celkovej výmere 1 195 m².
2. Prenajímateľ prenájima časť nehnuteľnosti uvedenej v čl. II, ods. 1 tejto zmluvy, a to: Miestnosť č. dv. 221a – kancelárske priestory o výmere 14,20m².
3. Účelom nájmu je využívanie nebytového priestoru pre administratívnu činnosť súvisiacu s činnosťou nájomcu.

Článok III.
Výška a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia

1. Nájomné nebytových priestorov sa určuje dohodou vo výške:

Miestnosti č. 221	14,20 m ²	x	30,00 EUR	=	426,00 EUR
Ročné nájomné spolu:					426,00 EUR

2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi dohodnuté nájomné v **štvrt'ročných splátkach** vo výške **106,50 EUR** vopred, vždy najneskôr **do 15. dňa** prvého mesiaca príslušného štvrt'roka, a to na číslo účtu pre nájomné uvedené v čl. I tejto zmluvy s variabilným symbolom **0152011**. Úhradu nájomného nájomca vykoná bez výzvy prenajímateľa, a to na základe tejto zmluvy, teda bez fakturácie. Prvé nájomné bude uhradené v závislosti od začiatku doby nájmu (čl. V ods. 1 tejto zmluvy), a to v pomernej sume štvrt'ročného nájomného.
3. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť dohodnuté nájomné v závislosti od rastu cien trhového nájomného. Trhové nájomné je nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenehávajú do nájmu na dohodnutý účel také alebo porovnateľné nehnuteľnosti.

Článok IV.
Úhrada nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov

1. Úhradu nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov t.j. náklady na elektrickú energiu, teplo, vodné a stočné, zrážkovú vodu, upratovanie a údržbu spoločných priestorov, strážnu službu, vývoz a likvidáciu TKO, uhrádza nájomca prenajímateľovi na základe **štvrt'ročných zálohových faktúr** k 15. dňu prvého mesiaca príslušného štvrt'roka na číslo účtu pre prevádzkové náklady uvedené v čl. I tejto zmluvy.

Štvrt'ročné zálohové platby za prevádzkové náklady predstavujú :

1. Elektrická energia	7,50 EUR
2. Teplo	54,00 EUR
3. Vodné	20,00 EUR
4. Stočné a zrážková voda	16,50 EUR
5. Upratovanie a údržba spoloč. priestorov	18,30 EUR
6. Strážna služba	5,00 EUR
7. Vývoz a likvidácia TKO	3,30 EUR
Spolu :	124,60 EUR

2. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť (znižiť) výšku zálohových platieb v závislosti od zmeny cien poskytovaných služieb dodávateľmi alebo po zistení skutočností, ktoré by mohli ovplyvniť jej výšku úhrady (zmena počtu pracovníkov alebo klientov, inštalácia elektrických spotrebičov napr. klimatizácia, a pod. ...).
3. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi zmenu každej skutočnosti rozhodujúcej pre určenie výšky prevádzkových nákladov a to do 5 pracovných dní odo dňa

vzniku tejto zmeny (počet pracovníkov a klientov ovplyvňujúcich prevádzkové náklady, elektrické spotrebiče,...).

4. Zálohové platby za prevádzkové náklady podliehajú ročnému zúčtovaniu prevádzkových nákladov. Ročné zúčtovanie zálohových platieb za príslušný kalendárny rok vykonáva prenajímateľ nasledujúci kalendárny rok v lehote do 31. mája, a to podľa skutočných nákladov po obdržaní vyúčtovacích faktúr od dodávateľov jednotlivých služieb, za účelom úhrady prípadne vzniknutého nedoplatku alebo preplatku. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi takto vzniknutý nedoplatok a prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť nájomcovi takto vzniknutý preplatok.
5. Náklady za teplo, elektrickú energiu, upratovanie a údržbu spoločných priestorov, strážnu službu a zrážkovú vodu sa určia podľa podielu prenajatej plochy, prípadne aj podľa skutočností, ktoré ovplyvňujú výšku prevádzkových nákladov (čl. IV. ods. 2 a 3 tejto nájomnej zmluvy). Náklady za vývoz a likvidáciu TKO, vodné a stočné sa určia podľa počtu pracovníkov.
6. Prenajímateľ je oprávnený účtovať nájomcovi refundáciu zaplatenej dane z nehnuteľnosti podľa určenia príslušného správcu dane, a to v pomere pripadajúcom na priestory prenajaté nájomcom.
7. V prípade omeškania s úhradou platby vyplývajúcej z tejto zmluvy je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške určenej všeobecne záväznými právnymi predpismi.
8. S poukazom na ustanovenie § 6 ods. 4 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, prenajímateľ nie je povinný uplatniť a vymáhať úroky z omeškania, ak v jednotlivom prípade nepresiahnu sumu 50,00 EUR.

Článok V.

Doba nájmu a ukončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to **od 15. dňa po dni nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do 30.09.2016.**
2. Nájomný vzťah končí uplynutím doby nájmu. Nájomný vzťah môže byť ukončený dohodou zmluvných strán.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím doby nájmu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím doby nájmu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
4. V prípade výpovede nájomnej zmluvy podľa čl. V. ods. 3 tejto zmluvy sa zmluva skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je jeden mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola platná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
5. Pri porušení čl. VI. bodu 3. tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený písomne odstúpiť od tejto zmluvy, s čím nájomca výslovne súhlasí. Zmluva v tomto prípade končí dňom

doručenia odstúpenia nájomcovi a nájomca sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi najneskôr do 3 dní odo dňa doručenia odstúpenia od zmluvy.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca môže prenajatú nehnuteľnosť užívať len v rozsahu určenom nájomnou zmluvou, a to obvyklým spôsobom za účelom vykonávania činnosti uvedenej v čl. II. tejto zmluvy tak, aby nezhoršoval technický a funkčný stav prenajatej nehnuteľnosti.
2. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať platné právne predpisy na ochranu majetku a životného prostredia. Pri porušovaní tohto záväzku je nájomca povinný znášať vzniknuté škody. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť a dodržiavať všetky bezpečnostné, protipožiarne a hygienické predpisy stanovené v objekte a zabezpečiť ochranu majetku pred poškodením a zničením.
3. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajatú nehnuteľnosť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky. Ak nájomca prenechal predmetnú nehnuteľnosť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je taká zmluva neplatná.
4. Zmeny na prenajatej nehnuteľnosti môže nájomca vykonať len s písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na veci, len ak prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.
5. Nájomca je povinný bezodkladne a na vlastné náklady odstrániť všetky závady a poškodenia, ktoré v prenajatej nehnuteľnosti spôsobí svojou činnosťou, resp. činnosťou osôb, ktoré sa v prenajatej nehnuteľnosti zdržujú z dôvodu činnosti nájomcu. Je tiež povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Nájomca sa zaväzuje na požiadanie prenajímateľa umožniť vstup povereným zamestnancom prenajímateľa za účelom kontroly užívania prenajatých miestností.
6. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklou údržbou predmetu nájmu a drobné opravy najmä drobné opravy súvisiace s užívaním nebytového priestoru, zariadenia a vybavenia ako aj výmeny jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia. Nájomca zabezpečuje na svoje náklady poistenie vlastného majetku, vneseného do prenajatých priestorov. Nájomca bude užívať prenajaté priestory tak, aby nerušil verejný poriadok.
7. Nájomca je povinný ku dňu ukončenia nájomnej zmluvy vrátiť prenajímané nehnuteľnosti prenajímateľovi v stave, v akom ich prebral, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok VII.

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií Slovenskej republiky a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v súlade so zákonom č. 546/2010 Z. z.

2. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením obsahu tejto zmluvy tretím osobám, ako aj na internete prostredníctvom príslušnej webovej stránky.
3. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny o údajoch, týkajúcich sa jeho identifikácie v zmysle čl. I. tejto zmluvy, t. j. zmeny sídla, bankového spojenia a pod.
4. Pre časti touto zmluvou neupravené platia príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, ako aj zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
5. Na doručovanie písomnosti pri plnení povinnosti a uplatňovaní práv vyplývajúcich z tejto zmluvy medzi zmluvnými stranami sa primerane použijú ustanovenia § 48 a § 50 zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov.
6. Akékoľvek zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné vykonať len písomne, vo forme číslovaných dodatkov a so súhlasom obidvoch zmluvných strán.
7. Prenajímateľ a nájomca prehlasujú, že si túto zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho túto podpisujú.
8. Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých jedno je určené pre Ministerstvo financií Slovenskej republiky a každá zo zmluvných strán obdrží po dva rovnopisy.

V Humennom 27.09.2011

V Humennom

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Ing. Jozef Babják
prednosta
Obvodného úradu Humenné

.....
Mgr. Peter Sakáč
konateľ SLOVTEC, s.r.o.