

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená v zmysle § 13 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov
a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ:	Slovenská republika zastúpená Finančným riaditeľstvom Slovenskej republiky
Sídlo:	Lazovná 63, 974 01 Banská Bystrica
Štatutárny orgán:	Ing. Lenka Wittenbergerová - prezidentka finančnej správy
IČO:	424 99 500
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica
Číslo účtu / IBAN:	číslo účtu: 7000437837 kód banky: 8180 IBAN: SK14 8180 0000 0070 0043 7837

dalej len „prenajímateľ“

a

Nájomca:	MEGRA, s.r.o.
Štatutárny orgán:	so sídlom: 029 64 Oravská Jasenica 156 Ing. Rudolf Melišík – konateľ poverený k podpisu tejto zmluvy, a to na základe plnej moci druhého konateľa zo dňa 01.08.2019, ktorá je Prílohou č. 1 tejto zmluvy
IČO:	36 417 831
IČ DPH:	SK 2021815323
bankové spojenie:	ČSOB a. s. IBAN: SK65 7500 0000 0040 0120 1152 tel. kontakt: 0915879971

zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel Sro, vložka č. 14865/L
ďalej len „nájomca“

uzatvárajú túto nájomnú zmluvu :

I. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je správcom majetku štátu - nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Trstená, a to budovy so súpisným číslom 963 na ulici Krakovská cesta 963/24 v Trstenej, stojacej na pozemku parcely č. 9394/4. Uvedená stavba je zapísaná v prospech prenajímateľa na liste vlastníctva č. 3985 pre katastrálne územie Trstená.
2. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je kancelária č. 105c o výmere 4,95 m² na 1.NP administratívnej budovy popísanej v bode 1 tohto článku (ďalej len „nebytové priestory“). S uvedenými nebytovými priestormi je spojené spoločné užívanie miestnosti č. 13 – chodby o výmere 12,57 m², miestnosti č. 15- WC ženy a miestnosti č. 16 - WC muži, spolu sociálne zariadenia o výmere 15,60 m².
3. Nebytové priestory sa prenajímajú za účelom poskytovania colno - deklaračných služieb.

4. Nebytové priestory a spoločné priestory sú vyznačené na situačnom nákrese, ktorý tvorí Prílohu č. 2 tejto zmluvy.

II. Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nebytové priestory na dobu určitú päť (5) rokov, kde doba nájmu začína dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

III. Výška a splatnosť nájomného a spôsob úhrady

1. Výška nájomného bola stanovená dohodou vo výške **110,00 €/m²** ročne, čo pri celkovej prenajatej ploche predstavuje čiastku 544,50 € (slovom päťstoštyridsaťštyri eur 50 eurocentov) ročne. Nájomné sa uhrádza bez dane z pridanej hodnoty, nakoľko prenajímateľ nie je platcom tejto dane.
2. **Nájomné** bude splatné štvrtročne vopred vo výške **136,13€** (slovom Jednostotridsaťšesť eur 13 eurocentov) na základe zaslanej faktúry prenajímateľa, ktorá bude vystavená najneskôr do 20. dňa príslušného štvrtroka. Splatnosť faktúry bude minimálne desať dní od jej doručenia nájomcovi.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený vyhradiť si právo jednostrannej úpravy nájomného, na základe písomného oznámenia doručeného nájomcovi, v závislosti od úrovne inflácie, a to jedenkrát ročne. Cena nájmu platná k 31.12. bežného roka sa preto zvýši o mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky a to od 1.1. nasledujúceho roka. Takáto nová suma nájomného bude fakturovaná v súlade s ods. 2. tohto článku. Prvý krát možno infláciu podľa tejto zmluvy uplatniť k 01.01.2020.
4. Za okamih zaplatenia dohodnutého nájomného sa považuje deň, kedy bola platba pripísaná na účet prenajímateľa.

IV. Služby spojené s nájomom

1. Prenajímateľ bude nájomcovi súčasne zabezpečovať za úhradu poskytovanie nasledovných služieb spojených s užívaním nebytových priestorov (prevádzkové náklady) :
 - a) dodávka tepla,
 - b) dodávka elektrickej energie,
 - c) dodávka vody,
 - d) odvoz smetí,
 - e) udržiavanie komunikácií a odstavných plôch.
2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi za služby spojené s užívaním nebytových priestorov vo výške prenajímateľom vyúčtovaných skutočných prevádzkových nákladov, ktoré zodpovedajú podielu priestorov prenajatých na základe tejto zmluvy vrátane podielu spoločných priestorov užívaných na základe tejto zmluvy, k celkovej užívacej ploche: 0,30 %. Predpokladané náklady na rok 2019 za služby spojené s nájomom sú 200,00 EUR za prenajatú plochu nebytových priestorov.
3. Náklady za tieto služby bude prenajímateľ účtovať podľa skutočných nákladov za príslušný štvrtrok. Štvrtý štvrtrok bude vyúčtovaný najneskôr do konca februára nasledujúceho roka.

4. Náklady za poskytované služby bude prenajímateľ nájomcovi fakturovať podielom prenajatých priestorov v aktuálnych cenách za poskytované médiá a služby na základe dodávateľských faktúr, kópie ktorých budú tvoriť prílohu vystavenej faktúry. V prípade zmien vstupných cien médií a poskytovaných služieb zo strany ich dodávateľov, budú tieto služby fakturované v aktuálnych cenách v zmysle predchádzajúcej vety – nájomca vyhlasuje, že s takouto jednostrannou úpravou cien služieb spojených s nájomom zo strany prenajímateľa súhlasí, bez výhrad.
5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať vyúčtované platby za **služby** štvrťročne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v lehote splatnosti do 14 dní od jej doručenia na účet prenajímateľa.

V. Následky omeškania platieb

1. V prípade omeškania nájomcu s nájomným, úhradou za služby spojené s nájomom alebo iných platieb podľa tejto zmluvy, má prenajímateľ právo fakturovať nájomcovi úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 40/1964 Zb.“).
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať vyúčtované úroky z omeškania prenajímateľovi, na základe osobitnej faktúry v lehote splatnosti do 14 dní od doručenia faktúry alebo v rámci faktúry za iné platby podľa tejto zmluvy v lehote splatnosti takejto faktúry.

VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu podľa čl. I tejto zmluvy do užívania v stave spôsobilom na dohodnutý účel.
2. Nájomca zodpovedá za ochranu svojho majetku v prenajatých priestoroch.
3. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu uvedený v čl. I tejto zmluvy v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a zákonom č. 116/1990 Zb., a to výlučne len na účel, na ktorý je prenajatý. Škody spôsobené konaním nájomcu hradí nájomca.
4. Nájomca hradí na vlastné náklady opravy vzniknutých závad na predmete nájmu v každom jednotlivom prípade do výšky 165,97 €.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie, inak nájomca zodpovedá za škody, ktoré by nesplnením tejto povinnosti vznikli.
6. Nájomca v oblasti ochrany pred požiarom v prenajímaných priestoroch v plnom rozsahu zodpovedá za plnenie ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 314/2001 Z. z.“) a predpisov vydaných na jeho základe, a to vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov (ďalej len „vyhláška č. 121/2002 Z. z.“), ďalších súvisiacich predpisov ako aj príslušných STN a EN. Zmluvné strany sa dohodli, že podľa § 15 vyhlášky č. 121/2002 Z. z. je zriadená spoločná ohlasovňa požiaru. Za zabezpečenie nepretržitej služby spoločnej ohlasovne požiarov zodpovedá prenajímateľ. Ohlasovňu požiarov vybaví prenajímateľ spojovacími prostriedkami a ďalšími technickými zariadeniami na príjem hlásení o vzniku požiaru, na prenos správ súvisiacich s privolaním a poskytnutím pomoci a vyhlásení poplachu.
7. Nájomca v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v prenajímaných priestoroch v plnom rozsahu zodpovedá za dodržiavanie ustanovení 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.“), predpisov vydaných na jeho základe; vyhlášok, nariadení vlády ako aj STN a EN. V prípade, ak je prenajatý priestor prístupný iným osobám alebo verejnosti, nájomca zodpovedá i za bezpečnosť týchto osôb. Za týmto účelom je povinný v súlade s § 6 ods. 1 písm. l) zákona č. 124/2006 Z. z. vypracovať vlastné pravidlá a pokyny. V prípade vzniku udalosti v prenajatých priestoroch podľa § 17 ods. 1 písm. a) až c) zákona č. 124/2006 Z. z. 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 prenajímateľovi.

8. Nájomca je povinný dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinností nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli prenajímateľovi uložené.
9. Nájomca je súčasne povinný zabezpečiť povinnosti vyplývajúce mu zo zákona č. 125/2006 Z. z. o inšpekcii práce a o zmene a doplnení zákona č. 82/2005 Z. z. o nelegálnej práci a nelegálnom zamestnávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
10. V prípade porušenia povinností vyplývajúcich z právnych predpisov uvedených v odseku 6 až 9 tohto článku, zodpovedá nájomca prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinností nájomcom vznikli, resp. za sankcie, ktoré boli prenajímateľovi uložené.
11. Nájomca bude dodržiavať režimové opatrenia vydané prenajímateľom a spresnené Colným úradom Žilina na ochranu fyzickej a objektovej bezpečnosti pre budovu PCÚ Trstená, v ktorej sa nachádza predmet nájmu.
12. Nájomca bude plniť pokyny členov stálej služby na neodkladné odstránenie závad v oblasti fyzickej a objektovej bezpečnosti, v oblasti ochrany pred požiarom a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v budove na ulici Krakovská cesta 963/24 v Trstenej, zistených v čase od 15.⁰⁰ hod. do 7.⁰⁰ hod. v nasledujúci deň v pracovných dňoch, a v dňoch pracovného pokoja a pracovného voľna. Nájomca poskytne prenajímateľovi kontakt na osobu, ktorá bude oprávnená konať v mene nájomcu a bude poverená zabezpečením odstraňovania závad vo vyššie uvedenom čase.
13. Za vykonanie úradných skúšok, odborných prehliadok, odborných skúšok 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, zdvihačmi, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia v znení neskorších predpisov a príslušných technických noriem v predmete nájmu zodpovedá prenajímateľ. Za týmto účelom nájomca umožní prenajímateľovi na jeho požiadanie vstup do predmetu nájmu počas pracovnej doby. Toto ustanovenie 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.
14. Nájomca uhradí prenajímateľovi pomernú čiastku dane z nehnuteľnosti vypočítanú z výšky, akú prenajímateľovi ako vlastníkovi nehnuteľnosti vyrubí Mesto Trstená.
15. V prenajatých priestoroch je zakázané fajčiť. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej osobe. Ak nájomca prenechá nebytové priestory tvoriace majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej osobe, je takáto zmluva neplatná v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 278/1993 Z. z.
16. Nájomca na vlastné náklady vybaví prenajaté priestory prostriedkami prvej pomoci, zodpovedajúce charakteru prevádzkanej činnosti.
17. Upratovanie prenajatých priestorov si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

VII. Zmluvná pokuta

1. Zmluvné pokuty podľa tohto článku sú splatné do 30 dní od doručenia písomnej výzvy prenajímateľa nájomcovi. V písomnej výzve musí byť skutkovo nezameniteľným spôsobom uvedený dôvod uplatnenia práva prenajímateľa na zmluvnú pokutu podľa tejto zmluvy.
2. Ak prenajímateľ zistí porušenie dohodnutých ustanovení v článku VI. tejto zmluvy alebo iných povinností uložených nájomcovi všeobecne záväznými právnymi predpismi, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 200,00 € slovom dvesto eur v prípade porušenia, ktoré má podľa tejto nájomnej zmluvy povahu závažného porušenia.
3. Zmluvnú pokutu možno uložiť aj opakovane. Týmto nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody, ktorá mu vznikne v dôsledku porušenia týchto povinností.

VIII. Doručovanie

1. Zmluvné strany si budú písomnosti, ktoré súvisia s touto zmluvou doručovať poštou/ kuriérom a osobne. Ak bola písomnosť zasielaná poštou alebo kuriérom, považuje sa za doručení dňom, v ktorý ju adresát prevzal alebo odmietol prevziať, alebo na tretí deň odo dňa uloženia písomnosti na pošte alebo u kuriéra, ak sa uložená písomnosť vrátila späť odosielateľovi; doručenie nastáva v ten deň, ktorý z nich nastane skôr. V prípade, ak adresát nie je známy, adresa nie je skutočná alebo sa z akéhokoľvek iného dôvodu písomnosť podľa tohto bodu nepodarí doručiť adresátovi, za doručení sa považuje v deň, kedy sa vrátili späť odosielateľovi, resp. v deň uvedený na poštovom podacom lístku / obálke; doručenie nastáva v ten deň, ktorý z nich nastane skôr. Výpoveď a odstúpenie od tejto zmluvy si zmluvné strany doručujú zásadne doporučenou poštou s doručenkou podania.
2. Zmluvná strana je povinná zasielať písomnosti v súvislosti s touto zmluvou druhej zmluvnej strane na adresu, ktorú jej druhá zmluvná strana oznámila ako poslednú adresu, na ktorú sa jej majú zasielať písomnosti, a pokiaľ k takémuto oznámeniu nedôjde, tak písomnosti:
 - a) určené prenajímateľovi sa doručujú na adresu:
adresa: Finančné riaditeľstvo SR, Sekcia ekonomiky, Mierová 23, 815 11 Bratislava.
tel./mobil/email : [REDACTED]
 - b) určené nájomcovi sa doručujú na adresu
adresa: MEGRA, s.r.o., 029 64 Oravská Jasenica 156
tel./fax/email : + [REDACTED]Ustanovením tohto bodu nie je dotknutá povinnosť doručovať v tejto zmluve stanovené písomnosti dohodnutým spôsobom.

IX. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah zanikne:
 - a) na základe písomnej dohody zmluvných strán o ukončení zmluvy,
 - b) odstúpením od tejto zmluvy v prípadoch uvedených v Občianskom zákonníku a v tejto zmluve. V prípade odstúpenia je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi do 15 dní od doručenia písomného odstúpenia.
 - c) výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán z dôvodov podľa § 9 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. Výpovedná lehota je 1-mesačná a plyní od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
 - d) v prípade, ak predmet nájmu prestane byť v priebehu trvania nájmu pre prenajímateľa dočasne prebytočný; v takomto prípade nájom zaniká dňom vydania rozhodnutia prenajímateľa o zrušení prebytočnosti.

2. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Stav nad bežné opotrebenie je nájomca povinný odstrániť na vlastné náklady, resp. sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi náklady spojené s odstránením takéhoto stavu.
3. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že ak nájomca neodovzdá predmet nájmu najneskôr v posledný deň výpovednej lehoty, alebo do (15) dní od doručenia písomného odstúpenia od tejto zmluvy, resp. v lehote uvedenej v dohode o ukončení tejto zmluvy, môže prenajímateľ na náklady nájomcu vypratať veci vnesené nájomcom do predmetu nájmu, za účasti nezúčastnenej tretej osoby a notára. S uvedeným postupom nájomca uzatvorením tejto zmluvy súhlasí a zaväzuje sa všetky takto vzniknuté náklady prenajímateľovi uhradiť bez zbytočného odkladu po tom, ako mu bude prenajímateľom oznámená celková suma nákladov spojených s vypratáním.

X. Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy medzi zmluvnými stranami neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v platnom znení a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu s jej znením zo strany Ministerstva financií Slovenskej republiky v súlade s § 13 ods. 9 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej povinného zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR v súlade s § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, ktoré zabezpečí prenajímateľ. So zverejnením zmluvy podľa predchádzajúcej vety nájomca súhlasí, bez výhrad; súčasne dáva prenajímateľovi súhlas so spracúvaním údajov v súlade s príslušnými právnymi predpismi.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená, na tejto zmluve sa dohodli dobrovoľne, prejav ich vôle je slobodný a vážny a nebol vykonaný v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, bola pred podpisom zmluvnými stranami prečítaná a nakoľko doslovné znenie tejto zmluvy je v plnom súlade s prejavom zmluvných strán tejto zmluvy, zmluvné strany túto zmluvu podpisujú.
4. Zmluva je vyhotovená v piatich (5) výtlačkoch, jedno (1) je určené pre Ministerstvo financií Slovenskej republiky pre účely schválenia, dve (2) sú určené pre prenajímateľa a dva (2) si ponechá nájomca. Každé vyhotovenie má platnosť originálu.

V Bratislave dňa

V, dňa

Za prenajímateľa :

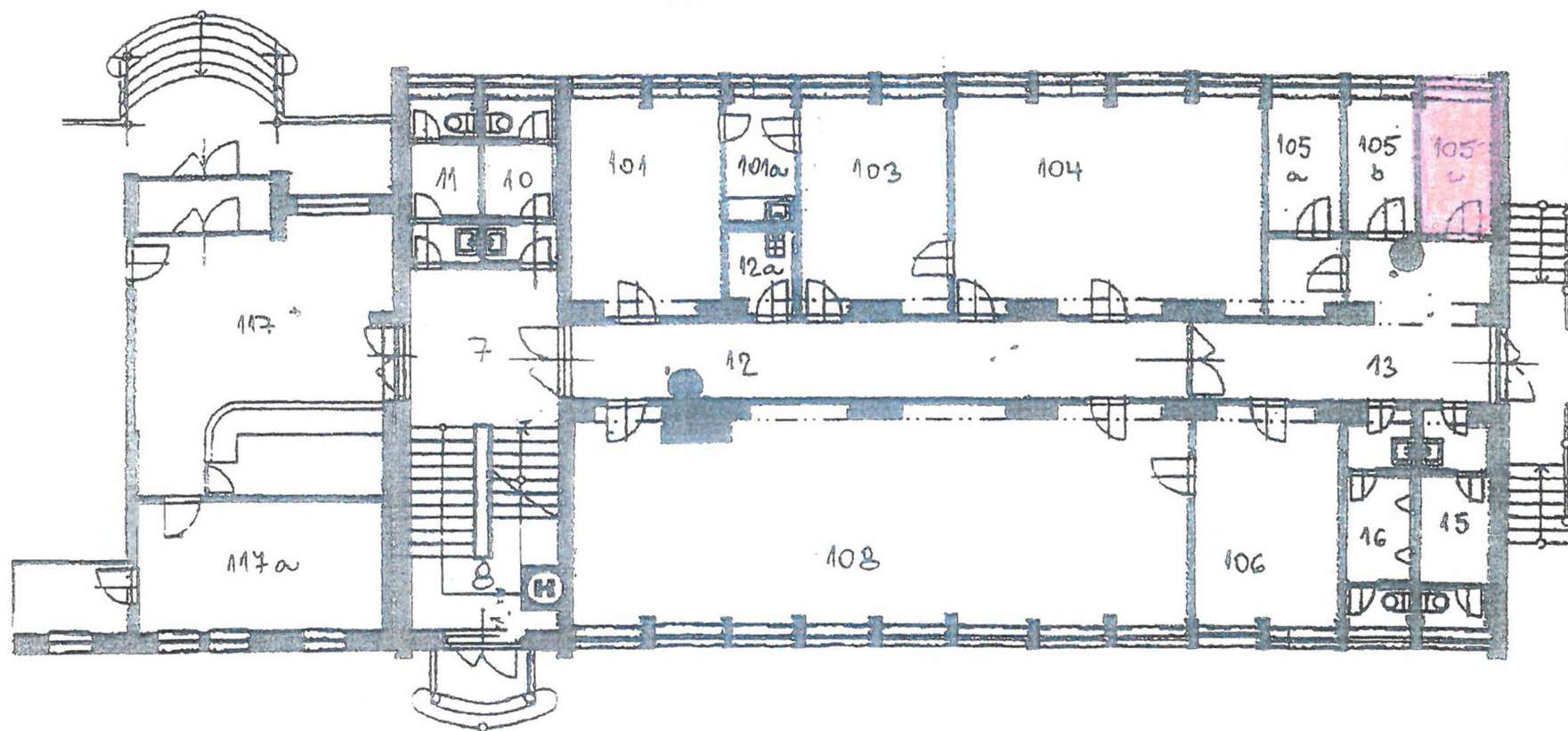
Za nájomcu:

Ing. Lenka Wittenbergerová
prezidentka finančnej správy

MEGRA, s.r.o.
Ing. Rudolf Melišík, konateľ

2019

COLNÝ ÚRAD ŽILINA - Trstená, Krakovská cesta 963/24
1. nadzemné podlažie



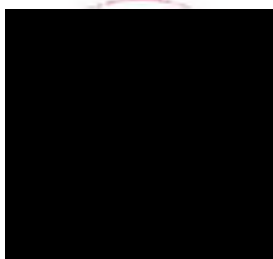
Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa § 13 ods. 9 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

s ú h l a s í

s nájmom kancelárie č. 105c o výmere 4,95 m² na 1. nadzemnom podlaží stavby (administratívna budova) so súp. č. 963, situovanej na pozemku parcela C KN č. 9394/4, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Trstená, obec Trstená, okres Tvrdošín, vedenej v katastri nehnuteľností Okresným úradom Tvrdošín na liste vlastníctva č. 3985, ktorej situačný náčrt tvorí neoddeliteľnú prílohu č. 1 nájomnej zmluvy, do odplatného obchodnej spoločnosti MEGRA, s. r. o., so sídlom: 029 64 Oravská Jasenica č. 156, IČO: 36 417 831.

V Bratislave [redacted]

K spisu číslo: MF/16347/2019-821



JUDr. Branislav Pokorný
riaditeľ
odboru majetkovoprávneho