

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 1-51/2023-CPKE-MP

uzavretá podľa § 13 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu
v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 278/1993 Z. z.“)
a uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení
neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 116/1990 Zb.“)
predpisov (ďalej len „zmluva“)

Prenajímateľ: Slovenská republika zastúpená Ministerstvom vnútra Slovenskej republiky
Sídlo: Pribinova 2, 812 72 Bratislava
V zastúpení: Mgr. Ladislav Eperješi, riaditeľ Centra podpory Košice, na základe plnomocenstva č.p.: SL-OPS-2023/005305-122 zo dňa 24. 05. 2023
Adresa doručovania: Centrum podpory Košice, Kuzmányho 8, 041 02 Košice
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK49 8180 0000 0070 0017 9866 (nájom)
IBAN: SK78 8180 0000 0070 0018 0023 (prevádzkové náklady)
IČO: 00 151 866
DIČ: 2020571520
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Eli-Geo, s.r.o.
Sídlo: Lučkovce 24, Moravany 072 03
V zastúpení: Ing. Slavko Magura - konateľ
Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.,
IBAN: SK61 7500 0000 0040 1043 7079
IČO: 45360090
DIČ: 2022965835
zapísaný v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, oddiel: Sro, vložka č.: 24990/V
(ďalej len „nájomca“) (prenajímateľ a nájomca spolu ďalej aj ako „zmluvné strany“)

Článok I

Predmet zmluvy

1. Slovenská republika je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v podiele 1/1 - administratívnej budovy so súpisným číslom 804, ktorá sa nachádza na Námestí mieru č. 1 v obci Trebišov, okres Trebišov, v katastrálnom území Trebišov, postavenej na parcele registra „C“ parc. č. 2047 o výmere 584 m² – zastavaná plocha a nádvorie, zapísanej na liste vlastníctva č. 478, v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Trebišov, ktorá je v správe Ministerstva vnútra Slovenskej republiky .
2. Prenajímateľovi na základe tejto zmluvy vzniká záväzok prenechať nájomcovi do užívania za odplatu do nájmu kanceláriu č. 207 o výmere 16,07 m² a kanceláriu č. 208 o výmere 15,79 m², spolu o výmere 31,86 m², ktoré sa nachádzajú na 1. poschodí administratívnej budovy špecifikovanej v bode 1. tohto článku tejto zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“). Situačný náčrt predmetu nájmu tvorí prílohu č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenájomcovi za užívanie predmetu nájmu nájomné podľa čl. III. tejto zmluvy a predmet nájmu užívať len na účel a za podmienok stanovených touto zmluvou.
4. Predmet nájmu sa v zmysle Rozhodnutia o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku štátu č. p.: CPKE-ON-2023/002377-002 zo dňa 12. 05. 2022 stal dočasne prebytočným majetkom štátu. Predmet nájmu prechodne neslúži prenájomcovi na plnenie úloh v rámci predmetu jeho činnosti alebo v súvislosti s ním.
5. Nájom sa uskutočňuje v súlade s ustanovením § 13 ods. 1. zákona č. 278/1993 Z. z.

Článok II

Účel zmluvy

Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu na administratívne účely v rámci svojej činnosti - geodetické a kartografické práce.

Článok III

Výška nájomného a úhrada predpokladaných prevádzkových nákladov

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené v zmysle zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, dohodou zmluvných strán vo výške 1.468,75 € (slovom: tisícštyristošesťdesiatosem eur a sedemdesiatpäť centov)/kalendárny rok. Nájomné je oslobodené od dane z pridanej hodnoty (DPH) v zmysle § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
2. Ročné nájomné vo výške 1.468,75 € (slovom: tisícštyristošesťdesiatosem eur a sedemdesiatpäť centov) sa nájomca zaväzuje uhrádzať bezhotovostne a bez fakturácie, štvrťročne vo výške 367,19 € (slovom: tristošesťdesiatosem eur a devätnásť centov), do 15. dňa posledného mesiaca v príslušnom štvrťroku na účet prenajímateľa č.: SK49 8180 0000 0070 0017 9866.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne, bez potreby uzatvorenia písomného dodatku k tejto zmluve meniť každoročne k 01. 01. výšku nájomného dohodnutého v tejto zmluve o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok a zverejnenú Štatistickým úradom SR v januári nasledujúceho roka, pričom prvýkrát bude uplatnená v roku 2024. Zvýšené nájomné bude nájomcovi písomne oznámené najneskôr do šesťdesiatich (60) dní odo dňa doručenia oznámenia o výške inflácie prenajímateľovi od Štatistického úradu SR.
4. Predpokladané prevádzkové náklady sú v celkovej výške cca 677,59 € (slovom: šesťstosedemdesiatosem eur a 59/100 centov)/kalendárny rok a pozostávajú zo sumy za dodávku elektrickej energie 130,- €, za vodné a stočné 15,- €, za teplo 500,- €, za odvoz komunálneho odpadu 12,- € a za upratovanie spoločných priestorov 20,59 € (ďalej len „služby“). Výška predpokladaných prevádzkových nákladov za služby sa môže meniť na základe aktuálnych cien stanovených dodávateľom. V prípade zvýšenia cien prenajímateľ jednostranným písomným oznámením upraví výšku úhrad účtovaných nájomcovi bez potreby uzatvorenia písomného dodatku k tejto zmluve.
5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi náklady za elektrickú energiu, vodné, stočné, teplo, vývoz komunálneho odpadu a upratovanie spoločných priestorov nasledovne:
 - a) vo výške 1 % z celkových nákladov za elektrickú energiu a teplo štvrťročne. Faktúry za 1., 2. a 3. štvrťrok budú vystavené po doručení faktúr od všetkých dodávateľov. Za 4. štvrťrok bude nájomca uhrádzať zálohovú platbu vo výške faktúry podľa predpokladaných nákladov. Vyúčtovanie skutočných nákladov za 4. štvrťrok bude vykonané v nasledujúcom kalendárnom roku, po doručení všetkých faktúr za príslušné obdobie od dodávateľov. V prípade doručenia ročného vyúčtovania od dodávateľa tepla bude vystavená aj ročná faktúra za dodávku tepla.
 - b) vo výške 1 % z celkových nákladov za vodné, stočné a vývoz komunálneho odpadu, budú nájomcovi faktúry vystavené po doručení faktúr prenajímateľovi od dodávateľov. Podkladom pre vystavenie faktúry budú skutočné náklady prenajímateľa.
 - c) za upratovanie spoločných priestorov, ktoré súvisia s predmetom nájmu:
 - vo výške 1% z celkových nákladov za upratovanie spoločných priestorov prízemí,
 - vo výške 7,06% z celkových nákladov za upratovanie spoločných priestorov 1. poschodia, vystaví prenajímateľ faktúry, a to za obdobie od 01. 01. – 31. 10. v príslušnom kalendárnom roku po doručení všetkých faktúr od dodávateľa, a za obdobie od 01. 11. – 31. 12. v príslušnom kalendárnom roku vystaví požičiavateľ faktúru v nasledujúcom kalendárnom roku po doručení všetkých faktúr od dodávateľa.
6. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi platby za opravy podľa osobitných požiadaviek v predmete nájmu, a to na základe skutočných nákladov prenajímateľa v plnej výške.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že budú rešpektovať ceny za služby stanovené dodávateľom. V prípade zvýšenia ceny je prenajímateľ oprávnený priamo vo fakturácii upraviť výšku platieb. Nájomca sa

zaväzuje, že bude akceptovať ceny stanovené dodávateľom bez potreby uzatvorenia písomného dodatku k tejto zmluve.

8. Prvú platbu za služby a nájomné je nájomca povinný uhradiť odo dňa účinnosti zmluvy, t. j. odo dňa začatia nájmu, najneskôr do 30. dňa nasledujúceho mesiaca. Výška prvej platby bude zodpovedať alikvotnej čiastke zodpovedajúcej dobe trvania zmluvy odo dňa nadobudnutia jej účinnosti (deň nasledujúci po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv) do konca príslušného štvrt'roku. Výšku prvej platby prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi.
9. Platby nájomného a predpokladaných prevádzkových nákladov za služby sa považujú za uhradené pripísaním dohodnutej sumy na príslušný bankový účet prenajímateľa.
10. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi jednotlivé faktúry v lehote splatnosti 30 dní odo dňa ich vystavenia.
11. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a predpokladané prevádzkové náklady za služby riadne a včas, môže prenajímateľ požadovať aj úrok z omeškania stanovený v zmysle § 3 Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
12. V prípade, ak sa táto zmluva skončí v priebehu štvrt'roka, prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť nájomcovi alikvotnú časť zaplateného nájomného prepočítanú na dni, a to v termíne do 30 (tridsať) dní odo dňa skončenia tejto zmluvy, na bankový účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
13. Nájomca je oprávnený pred uplynutím lehoty splatnosti vrátiť prenajímateľovi bez zaplatenia faktúru v prípade, ak faktúra vystavená prenajímateľom bude chybná alebo nebude obsahovať náležitosti podľa zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov, pričom prenajímateľ je povinný vystaviť opravenú faktúru.

Článok IV

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú - na obdobie piatich (5) rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Táto zmluva sa môže skončiť:
 - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb., pričom zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, v prípade prenajímateľa na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy ako Adresa doručovania;
 - d) písomným odstúpením od zmluvy.
3. Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od zmluvy v prípade, ak bude predmet nájmu potrebovať k výkonu svojej činnosti alebo v súvislosti s ním.
4. Nájomca je oprávnený písomne odstúpiť od zmluvy v prípade, ak predmet nájmu nebude môcť užívať bez vlastného zavinenia na dohodnutý účel počas doby dlhšej ako 4 (štyri) po sebe nasledujúce týždne.
5. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom nasledujúcim po dni doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, v prípade prenajímateľa na adresu prenajímateľa uvedenú v záhlaví tejto zmluvy ako Adresa doručovania.
6. V prípade pochybností sa má za to, že výpoveď alebo odstúpenie od zmluvy boli doručené tretí deň po ich odoslaní ako doporučenej zásielky na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.

Článok V

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdá na základe písomného protokolu nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania podľa tejto zmluvy a zabezpečuje riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu len v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve.

3. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky. Ak nájomca prenechal predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je taká zmluva neplatná.
4. Drobné opravy a obvyklé udržiavacie práce na predmete nájmu nájomca vykoná na vlastné náklady. Zmluvné strany sa dohodli, že pre účel vymedzenia drobných opráv a bežnej údržby sa budú riadiť prílohou Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a jeho prílohou s použitím primeranej analógie pre nebytové priestory.
5. Nájomca si zabezpečí upratovanie a dezinfekciu predmetu nájmu na vlastné náklady.
6. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, vykonávať stavebné úpravy na predmete nájmu. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na predmete nájmu, len ak prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť mu vykonanie týchto opráv a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti na predmete nájmu vznikla.
8. Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú na predmete nájmu ním, t.j. jeho zamestnancami, v plnej výške. V prípade vzniku takýchto škôd, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi skutočnú škodu. Škoda sa uhrádza v peniazoch, ak však o to prenajímateľ požiada a ak je to možné a účelné, uhrádza sa škoda uvedením do pôvodného stavu.
9. Prenajímateľ si vyhradzuje právo vstupu ním určeného zástupcu do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania tejto zmluvy. Nájomca je povinný umožniť vstup do predmetu nájmu takejto osobe, a to bezodkladne po oznámení žiadosti o vstup.
10. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok a čistotu v priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu.
11. Nájomca je povinný dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z príslušných platných právnych predpisov upravujúcich ochranu pred požiarimi, predovšetkým povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, ako aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním predmetu nájmu vyplývajú z platných právnych 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.
12. V predmete nájmu zodpovedá nájomca v plnom rozsahu za dodržiavanie všeobecne záväzných, ako aj osobitných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (ďalej len „BOZP“). V prípade, že predmet nájmu je prístupný iným osobám prípadne verejnosti, nájomca zodpovedá i za bezpečnosť týchto osôb. Za týmto účelom je povinný v súlade s ustanoveniami zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, vypracovať vlastné pravidlá a pokyny, ktoré budú v súlade s pravidlami a pokynmi prenajímateľa. nájomca na vlastné náklady vybaví predmet nájmu prostriedkami prvej pomoci, zodpovedajúce charakteru jeho činnosti.
13. Nájomca je povinný upozorniť prenajímateľa na nedostatky v oblasti BOZP, ktoré zistí, a ktorých odstránenie je v kompetencii prenajímateľa.
14. Po skončení zmluvy je nájomca povinný vypratať predmet nájmu a odovzdať prenajímateľovi na základe písomného protokolu podpísaného oboma zmluvnými stranami.

Článok VI

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií SR a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.
2. Akékoľvek zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné robiť len formou písomných a očíslovaných dodatkov k tejto zmluve, podpísaných oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán, ak v tejto zmluve nie je uvedené inak.
3. Táto zmluva podlieha povinnému zverejneniu v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky v súlade so zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám

- a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
4. Ostatné právne vzťahy touto zmluvou vyslovene neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 278/1993 Z. z., Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
 5. Zmluva je vyhotovená v piatich (5) rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých prenajímateľ obdrží po dva (2) rovnopisy, nájomca obdrží po dva (2) rovnopisy a Ministerstvo financií jeden (1) rovnopis pre archívne účely.
 6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním riadne prečítali, s jej obsahom bez akýchkoľvek výhrad súhlasia, že bola uzavretá podľa ich slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni a ani za nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

V Košiciach dňa

V Trebišove dňa

.....
Ladislav Eperješi
riaditeľ
Centra podpory Košice

.....
Ing. Slavko Magura
konateľ

Príloha č. 1 k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 1-51/2023-CPKE-MP

2. nadzemné podlažie budovy na Námestí mieru 1 v Trebišove

204	203	202	201	213		212	211	210
				214				
205	206	207	208	215		217	209	