

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č.p. : CPZA-ON-2019/004231-003

uzatvorená podľa § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 116/1990 Zb.“) a zákona č. 40/1964 Zb.
Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“)
(ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany

Prenajímateľ : **BORTEX, s.r.o.**

Sídlo : Miestneho priemyslu 571, 029 01 Námestovo

Zastúpená : Ing. Vladimír Petriska, konateľ

IČO : 47 711 671

IČDPH : SK2024065516

Bankové spojenie : Tatra banka, a.s. Námestovo

IBAN : SK55 1100 0000 0029 4407 5711

Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel : Sro, vložka č.
72979/L

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca : **Slovenská republika zastúpená Ministerstvom vnútra Slovenskej republiky**

Sídlo : Pribinova 2, 812 72 Bratislava

Zastúpený : JUDr. Milan Rebroš, PhD., riaditeľ Centra podpory Žilina na základe
plnomocenstva č.p.: KM-OPS4-2018/001604-170 zo dňa 11.05.2018

IČO : 00151866

DIČ : 2020571520

Adresa pre doručovanie: Centrum podpory Žilina
Kuzmányho 26
012 23 Žilina

Bankové spojenie : Štátna pokladnica

IBAN : SK78 8180 0000 0070 0018 0023

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu len „zmluvné strany“)

Čl. I

Predmet a účel zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľného majetku, a to: administratívnej budovy so súp.č. 571 nachádzajúcej sa na ulici Miestneho priemyslu v Námestove, postavenej na parcelách registra „C“ - parc.č.1007/2 o celkovej výmere 717 m², zastavaná plocha

- a nádvorie, a parc. č. 1007/5 o celkovej výmere 1320 m², zastavaná plocha a nádvorie, zapísanej katastrálnym odborom Okresného úradu Námestovo na LV č. 3895, okres Námestovo, obec Námestovo, katastrálne územie Námestovo (ďalej len „budova“).
2. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do užívania za odplatu časť nebytových priestorov, pozostávajúcu z kancelárií na 3, 4. a 5. nadzemnom podlaží budovy, a to :
- A) kancelárie č. 43, 44, 45, 46, 47 o celkovej výmere 95,46 m² na 3. nadzemnom podlaží budovy ,
- B) miestnosť č. 331 ako archív OÚ Námestovo o celkovej výmere 68,72 m² na 3. nadzemnom podlaží budovy,
- C) kancelárie na 4.nadzemnom podlaží budovy, a to:
č. 403, 405, 406, 407, 408, 411, 414, 415, 416, 417, 418
a kancelárie na 5. nadzemnom podlaží budovy:
č. 503, 505, 506, 507, 508, 509, 514, 516, 517, 518, 519, 520, 522 a 523
o celkovej výmere 471,49 m²,
(ďalej len ako „nebytové priestory“)
- D) spoločné priestory : na 3. poschodí budovy – o celkovej výmere 33,69 m²,
na 4. a 5. poschodí budovy – o celkovej výmere 269,58 m²,
(ďalej len ako „spoločné priestory“)
(nebytové priestory a spoločné priestory ďalej spolu len „predmet nájmu“).
3. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do užívania za odplatu predmet nájmu na účely výkonu štátnej správy pre Okresný úrad Námestovo.

Čl. II

Doba trvania nájmu

Táto zmluva sa uzatvára na **dobu určitú, a to na 5 rokov** odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

Čl. III

Nájomné a úhrada za služby spojené s nájmom

1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnej výške nájomného za predmet nájmu:
Nájomné za:
- A) kancelárie Jednotky podpory Námestovo na 3. nadzemnom podlaží budovy o celkovej výmere 95,46 m² je 72 €/m²/rok, mesačné nájomné predstavuje sumu vo výške **572,76 €**.
- B) miestnosti archívu OÚ Námestovo na 3. nadzemnom podlaží budovy o celkovej výmere 68,72 m² je 55€/m²/rok, mesačné nájomné predstavuje sumu vo výške **314,97 €**.
- C) kancelárie OÚ Námestovo na 4. a 5. nadzemnom podlaží budovy o celkovej výmere 471,49 m² je 72 €/m²/rok, mesačné nájomné predstavuje sumu vo výške **2 828,94 €**.
Mesačné nájomné za prenájom nebytových priestorov predstavuje sumu v celkovej výške **3 716,67 €**.
Ročné nájomné za prenájom nebytových priestorov predstavuje sumu v celkovej výške **44 600 €**.
- D) nájomné za prenájom spoločných priestorov o celkovej výmere 303,27 m² je 40 €/m²/rok.
Mesačné nájomné za prenájom spoločných priestorov predstavuje sumu v celkovej výške **1 010,90 €**.
Ročné nájomné za prenájom spoločných priestorov predstavuje sumu v celkovej výške **12 130,80 €**.
2. Ročné nájomné za prenájom predmetu nájmu predstavuje sumu v celkovej výške **56 730,72 €**.
Mesačné nájomné za prenájom predmetu nájmu predstavuje sumu v celkovej výške **4 727,57 €**.

3. Ročná úhrada za energie spojené s nájmom predmetu nájmu (el. energia, dodávka tepla, vodné, stočné, zrážkové vody) predstavuje spolu **25 027,21 €** s DPH, pričom podrobné vyčíslenie úhrady za energie je nasledovné:
 - A) za kancelárie Jednotky podpory Náместovo na 3. nadzemnom podlaží budovy o celkovej výmere 95,46 m² je 27,50 €/m²/rok + DPH
 - B) za miestnosť archívu OÚ Náместovo na 3. nadzemnom podlaží budovy o celkovej výmere 68,72 m² je 10,42 €/m²/rok + DPH
 - C) za kancelárie OÚ Náместovo na 4. a 5. nadzemnom podlaží budovy o celkovej výmere 471,49 m² je 27,50 €/m²/rok + DPH
 - D) za spoločné priestory o celkovej výmere 303,27 m² je 15,00 €/m²/rok + DPH
4. Ročná úhrada za iné služby spojené s nájmom predmetu nájmu (upratovanie, prevádzka výťahov, likvidácia odpadu, elektronická a kamerová ochrana, prevádzkový servis, revízie a údržba) je spolu **18 002,1 €** s DPH, pričom podrobné vyčíslenie úhrady za iné služby spojené s nájmom predmetu nájmu je nasledovné:
 - A) za kancelárie Jednotky podpory Náместovo na 3. nadzemnom podlaží budovy o celkovej výmere 95,46 m² je 17,50 €/m²/rok + DPH
 - B) za miestnosť archívu OÚ Náместovo na 3. nadzemnom podlaží budovy o celkovej výmere 68,72 m² je 15,08 €/m²/rok + DPH
 - C) za kancelárie OÚ Náместovo na 4. a 5. nadzemnom podlaží budovy o celkovej výmere 471,49 m² je 17,50 €/m²/rok + DPH
 - D) za spoločné priestory o celkovej výmere 303,27 m² je 13,33 €/m²/rok + DPH
5. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné a úhrady za energie a iné služby spojené s predmetom nájmu prenajímateľovi mesačne v celkovej výške **8 313,33 €** na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Splatnosť faktúry je 14 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi na adresu nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy ako adresa pre doručovanie. Nájomca uhradí nájomné a úhrady za energie a iné služby spojené s predmetom nájmu na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
6. Faktúra sa považuje za uhradenú dňom odpísania dohodnutej výšky platby z účtu nájomcu.
7. Nájomca má právo pred uplynutím lehoty splatnosti vrátiť bez zaplatenia faktúru, ktorá nespĺňa náležitosti daňového dokladu podľa zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. Prenajímateľ je povinný faktúru opraviť alebo vyhotoviť novú. Oprávneným vrátením faktúry prestáva plynúť lehota jej splatnosti, nová lehota splatnosti faktúry začína plynúť odo dňa doručenia novej alebo opravenej faktúry nájomcovi.
8. Ak nájomca neuhradí faktúru v lehote jej splatnosti, prenajímateľ má právo uplatniť voči nájomcovi úrok z omeškania vo výške určenej podľa § 3 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
9. Ročné vyúčtovanie prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu prenajímateľ vykoná 1-krát ročne v termíne najneskôr do **31.5.** nasledujúceho kalendárneho roka za predchádzajúci kalendárny rok. Nedoplatky alebo preplatky vyúčtovania záloh a skutočných nákladov sú splatné v lehote uvedenej vo vyúčtovacej faktúre.

Čl. IV

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný na základe písomného odovzdávacieho a preberacieho protokolu podpísaného oboma zmluvnými stranami odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať.
2. Nájomca vyhlasuje, že mu je predmet nájmu známy.
3. Prenajímateľ je povinný zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené.
4. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a za účelom dohodnutým v tejto zmluve.

5. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu a rozsah opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť mu vykonanie týchto opráv. V opačnom prípade zodpovedá nájomca za spôsobenú škodu, ktorá by nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla.
7. Nájomca je oprávnený vykonať stavebné úpravy a opravy predmetu nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a to na vlastné náklady.
8. Bežnú údržbu a drobné opravy zabezpečí prenajímateľ.
9. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za protipožiarnu ochranu podľa ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 314/2001 Z. z.“) v predmete nájmu a za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci svojich zamestnancov podľa 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.
10. Podľa § 5 písm. e) zákona č. 314/2001 Z. z. pri vykonávaní cvičného požiarneho poplachu 1 x za 12 mesiacov je nájomca povinný písomne oznámiť prenajímateľovi jeho konanie vopred. Cvičný požiarne poplach bude riadený z ohlasovne požiarov nájomcu (sekretariátu Okresného úradu Námestovo).
11. Prenajímateľ zabezpečuje a na svoje náklady uhrádza pravidelné prehliadky a odborné skúšky elektroinštalácie budovy, bleskozvodu, výťahových zariadení, automatického dverového systému, elektronického zabezpečovacieho a kamerového systému, požiarneho vodovodu, hydrantov, požiarnych hadíc a hasiacich prístrojov v celej budove vrátane spoločných priestorov.
12. Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonať pravidelné kontroly vlastných elektrických zariadení z hľadiska ich protipožiarnej bezpečnosti podľa § 4 písm. i) zákona č. 314/2001 Z. z.. Nájomca zodpovedá za to, že v užívanom predmete nájmu sa nenachádzajú elektrické zariadenia tretích osôb.
13. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi vstup do nebytových priestorov nájomcu za účelom kontroly dodržiavania podmienok zmluvy.
14. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v lehote 14 dní odo dňa skončenia zmluvy prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a to na základe písomného odovzdávacieho a preberacieho protokolu podpísaného oboma zmluvnými stranami

Čl. V

Skončenie zmluvy

1. Túto zmluvu je možné skončiť :
 - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa čl. II tejto zmluvy,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zákona 116/1990 Zb. s 3 mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy,
 - d) písomným odstúpením nájomcu od zmluvy v prípade, že nájomca bez vlastného zavinenia nemôže užívať predmet nájmu na zmluvne dohodnutý účel počas obdobia dlhšieho ako štyri kalendárne týždne,
 - e) písomným odstúpením prenajímateľa od zmluvy v prípade, že nájomca napriek písomnej výstrahe užíva alebo strpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí značná škoda.

2. Odstúpenie je účinné dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, v prípade nájomcu na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy ako adresa pre doručovanie.
3. V prípade pochybností sa má za to, že výpoveď/odstúpenie boli doručené tretí deň po ich odoslaní ako doporučenej zásielky na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, v prípade nájomcu na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy ako adresa pre doručovanie.

Čl. VI

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády SR. Zmluvu zverejní nájomca.
2. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len formou písomných očíslovaných dodatkov podpísaných obidvoma zmluvnými stranami, ktoré sa po ich podpise stávajú jej neoddeliteľnou súčasťou.
3. Vzťahy vzniknuté a neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb., Občianskeho zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
4. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po dve (2) vyhotovenia.
5. Zmluvné strany svojimi podpismi potvrdzujú, že si zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu ju vlastnoručne, slobodne a vážne podpisujú.

V Námestove, dňa.....

V Žiline, dňa.....

Za prenajímateľa :

Za nájomcu :

.....
Ing. Vladimír Petriska
konateľ

.....
JUDr. Milan Rebroš, PhD.
riaditeľ Centra podpory Žilina