

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa § 663 a nasledujúcich ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

ČLÁNOK I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ:	DALI REAL INVEST a.s.
právna forma:	Akciová spoločnosť, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, oddiel: Sa, číslo: 10447/T, deň zápisu 13. 01. 2007 Mlynská ulica 4629/2A, 929 01 Dunajská Streda
so sídlom :	
v zastúpení :	László Bartalos – predseda predstavenstva
IČO:	36725251
DIČ:	2022316362
IČ DPH:	SK2022316362
Bankové spojenie:	SLSP a. s., pobočka Dunajská Streda
Číslo účtu :	0192725363/0900
IBAN:	SK6809000000000192725363 (ďalej len „prenajímateľ“)
a	
Nájomca:	SR – Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky
právna forma:	zriadené zákonom NR SR č. 575/2001 Z. z. o organizácii činnosti vlády a organizácii ústrednej štátnej správy v znení neskorších predpisov Pribrinova 2, 812 72 Bratislava
so sídlom:	
v zastúpení :	Ing. Michaela Bod'ová, generálna riaditeľka sektie hnuteľného a nehnuteľného majetku Ministerstva vnútra Slovenskej republiky, na základe plnomocenstva č. KM-OPS4-2018/001604-232 zo dňa 01.06.2018
IČO :	00151866
IČ DPH:	nie je platcom DPH
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica
Číslo účtu:	7000180023/8180
IBAN:	SK7881800000007000180023 (ďalej len „nájomca“ a spolu s prenajímateľom „zmluvné strany“)

ČLÁNOK II.

Predmet zmluvy a účel nájmu

2.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v okrese Dunajská Streda, v obci Dunajská Streda, v katastrálnom území Dunajská Streda, evidovaných

v katastri nehnuteľností, vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Dunajská Streda na LV č. 427 ako:

Stavby:

- administratívno - prevádzková budova so súpisným číslom 4629/2A, postavená na parcele reg. „C“ č. 1929/2 zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 1320 m² (ďalej len „budova“).

Pozemky:

- pozemok – parcela reg. „C“ č. 1929/1 záhrada vo výmere 1265 m²,
- pozemok – parcela reg. „C“ č. 1929/2 zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 1320 m²,
- pozemok – parcela reg. „C“ č. 1931/2 zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 90 m²,
v spoluvlastníckom podiele 1/1.

2.2. Predmetom zmluvy o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“) sú:

a) kancelárske priestory nachádzajúce sa v budove na druhom nadzemnom podlaží a tretom nadzemnom podlaží (podkroví):

Druhé nadzemné podlažie:

- kancelária č. 0.15a o výmere 19,70 m²,
- kancelária č. 0.15b o výmere 10,00 m²,
- kancelária č. 0.12 o výmere 11,00 m²,
- kancelária č. 0.16 o výmere 19,80 m²,
- kancelária č. 0.17 o výmere 60,20 m²,
- kancelária č. 0.14 o výmere 59,10 m²,
- kancelária č. 0.08 o výmere 26,30 m²,
- kancelária č. 0.10 o výmere 33,30 m².

Tretie nadzemné podlažie (podkrovie)

- kancelária č. 2,12 o výmere 16,80 m²,
- kancelária č. 2,15 o výmere 25,20 m²,
- kancelária č. 2,36 o výmere 25,20 m²,
- kancelária č. 2,19 o výmere 18,50 m²,
- kancelária č. 2,18 o výmere 26,00 m²,
- kancelária č. 2,16 o výmere 26,00 m²,
- kancelária č. 2,14 o výmere 18,50 m²,
- kancelária č. 2,07 o výmere 20,60 m²,
- kancelária č. 2,08 o výmere 6,00 m².

Spolu kancelárske priestory o výmere 422,2 m², (ďalej len „kancelárske priestory“).

b) spoločné priestory a sociálne zariadenia nachádzajúce sa na druhom nadzemnom podlaží a tretom (podkrovie) nadzemnom podlaží:

Druhé nadzemné podlažie:

- spoločné priestory (chodba, schodište) o výmere 45,6 m²,
- sociálne zariadenia o výmere 18 m².

Tretie nadzemné podlažie (podkrovie):

- spoločné priestory (chodba, schodište) o výmere 48,9 m²,
- sociálne zariadenia o výmere 12,3 m².
- sklady o výmere 36,5 m²
- kuchynka o výmere 6,5 m².

Spolu spoločné priestory, sklady, kuchynka a sociálne zariadenia o výmere 167,80 m², (ďalej len spoločné priestory“).

Celková výmera podlahovej plochy kancelárskych a spoločných priestorov predstavuje spolu 590 m².

- c) časť pozemku - parcely reg. „C“ č. 1929/2 ako parkovacia plocha pre služobné motorové vozidlá o výmere spolu **175m²** (ďalej len „parkovacia plocha“).

Kancelárske priestory, spoločné priestory a parkovacia plocha (ďalej aj ako „predmet nájmu“).

- 2.3. Podľa tejto zmluvy poskytuje prenajímateľ nájomcovi predmet nájmu do dočasného užívania za odplatu a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.
- 2.4. Nájomca bude predmet zmluvy užívať ako kancelárske priestory za účelom plnenia úloh a výkonu v rámci predmetu činnosti Prezídia Policajného zboru, oddelenia cudzineckej polície PZ Dunajská Streda.

ČLÁNOK III.

Doba nájmu

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu predmet zmluvy špecifikovaný v bode 2.1. Čl. II. tejto zmluvy vo výmere podľa bodu 2.2. Čl. II. tejto zmluvy na dobu určitú, a to: od 01.01.2020 do 31.12.2022.

ČLÁNOK IV.

Skončenie nájmu

- 4.1. Nájom predmetu zmluvy sa skončí najneskôr uplynutím doby, na ktorú sa dohodol. Ustanovenie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka v platnom znení o obnove nájomnej zmluvy sa nepoužije.
- 4.2. Táto zmluva môže byť ukončená písomnou **dohodou** zmluvných strán.
- 4.3. **Prenajímateľ** môže písomne odstúpiť od tejto zmluvy ak:
- a) nájomca užíva nehnuteľnosti v rozpore so zmluvou,
 - b) nájomca alebo zamestnanci nájomcu aj napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú poriadok alebo dohodnutý účel užívania predmetu nájmu,
 - c) nájomca prenechá nehnuteľnosti alebo ich časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe.
- 4.4. **Nájomca** môže písomne odstúpiť od tejto zmluvy, ak:
- a) ak sa predmet nájmu stal bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie po dobu dlhšiu ako tri (3) týždne,
 - b) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti tým, že neodovzdá predmet nájmu **2987 m²**, nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
- 4.5. Odstúpenie je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.
- 4.6. Po ukončení zmluvy je nájomca povinný vypratať a odovzdať nehnuteľnosti v spôsobilom stave s prihliadnutím na bežnú mieru opotrebenia, najneskôr v posledný deň doby nájmu. Nájomca je oprávnený vziať si zariadenia a veci, ktoré sa nestali súčasťou nehnuteľností a boli zabezpečené na jeho náklady.

ČLÁNOK V.

Výška nájomného

- 5.1. Cena nájomného za **kancelárske priestory** špecifikované v Čl. II. bod 2.2. písm. a) tejto zmluvy je pre nájomcu konečná a bola stanovená dohodou zmluvných strán **vo výške**

3 715,36 EUR mesačne (slovom: tritisíc sedemsto pätnásť 36/100 €), čo predstavuje cenu za 1 m² vo výške **8,80 EUR**. **Ročná výška nájomného predstavuje sumu 44 584,32 EUR** (slovom: štyridsaťštyritisíc päťstoosemdesiatštyri 32/100 €).

- 5.2. Cena nájomného za **spoločné priestory** bližšie špecifikované v Čl. II. bod 2.2. písm. b) tejto Zmluvy je pre nájomcu konečná a bola stanovená dohodou zmluvných strán vo výške **1 375,96 EUR mesačne** (slovom: jedentisíc tristo sedemdesiat päť 96/100 €), čo predstavuje cenu za 1 m² vo výške **8,20 EUR**. **Ročná výška nájomného predstavuje sumu 16 511,52 EUR** (slovom: šesťtisíc päťsto jedenásť 52/100 €).
- 5.3. Cena **mesačného** nájomného za **parkovaciú plochu** bližšie špecifikovanú v Čl. II. bod 2.2. písm. c) tejto zmluvy predstavuje sumu **8,00 EUR**. Suma mesačného nájomného za parkovaciú plochu je pre nájomcu konečná a prenajímateľ si ďalej k nej uplatní DPH v zmysle platných právnych predpisov.
- 5.4. Cena **ročného** nájomného za **parkovaciú plochu** bližšie špecifikovanú v Čl. II. bod 2.2. písm. c) tejto zmluvy predstavuje sumu **96,00 EUR** (slovom: deväťdesiatšesť €).
- 5.5. Celková výška **mesačného** nájomného za **kancelárske priestory a spoločné priestory** predstavuje sumu **5 091,32 EUR**. (slovom: päťtisíc deväťdesiat jeden 32/100 €).
- 5.6. Celková výška **ročného** nájomného za kancelárske priestory a spoločné priestory predstavuje sumu **61 095,84 EUR**. (slovom: šesťdesiat jeden tisíc deväťdesiat päť 84/100 €).
- 5.7. Zmluvné strany berú na vedomie, že podľa ust. § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov je odplata za nájom nebytových priestorov oslobodená od DPH.
- 5.8. V cene nájomného nie sú zahrnuté žiadne platby za dodávku médií a poskytovanie služieb spojených s nájomom.
- 5.9. Zmena výšky nájomného sa upravuje výlučne písomným dodatkom k tejto zmluve podpísaným oboma zmluvnými stranami.

ČLÁNOK VI.

Dodávka médií a poskytovanie služieb spojených s nájomom

- 6.1. Prenajímateľ je zároveň aj dodávateľom médií a služieb spojených s nájomom a touto zmluvou sa zaväzuje k ich dodávke, a to:

Média:

- a) dodávka tepla,
- b) dodávka elektrickej energie,
- c) dodávka pitnej vody (ďalej len „vodné“),
- d) stočné a odvádzanie zrážkovej vody (ďalej len „stočné“),

Ostatné služby spojené s nájomom (ďalej aj ako „služby“):

- odvoz a likvidácia komunálneho odpadu.

- 6.2. Nájomca je zároveň odberateľom médií a služieb spojených s nájomom podľa tejto zmluvy a touto zmluvou sa zaväzuje k odberu médií a k prijímaniu služieb podľa bodu 6.1. tohto článku zmluvy a k úhrade za ich dodávku a poskytovanie v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy.

ČLÁNOK VII.

Výška nákladov za dodávku médií a poskytnutie služieb súvisiacich s nájomom

- 7.1. Výška nákladov za dodávku médií (elektrická energia, vodné, stočné, teplo) je viazaná na skutočnú fakturáciu ich dodávateľov a odvíja sa od ich skutočnej spotreby nájomcom v predmete nájmu.
- 7.2. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nákladov za dodávku médií bude nasledovná:
- vodné, stočné (zabudovaný podružný vodomér) **100,00 EUR mesačne** (slovom: jednasto €),
 - dodávky tepla (zabudovaný plynomer) **550,00 EUR mesačne** (slovom: päťstopäťdesiat €),
 - elektrická energia (zabudovaný elektromer) **350,00 EUR mesačne** (slovom: trisťdesiat €).
- Spolu výška nákladov za dodávku médií predstavuje sumu 1 000,00 EUR mesačne (slovom: jedentisíc €).**
- 7.3. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nákladov za dodávku služieb bude nasledovná:
- odvoz a likvidácia komunálneho odpadu **125,00 EUR mesačne** (slovom: jednostodvadsaťpäť €).
- Spolu výška nákladov za dodávku služieb predstavuje sumu 125,00 EUR mesačne (slovom: jednostodvadsaťpäť €).**
- 7.4. **Celková výška nákladov za dodávku médií a nákladov za dodávku služieb predstavuje sumu 1 125,00 EUR mesačne (slovom: jedentisícstodvadsaťpäť €).**
- 7.5. Suma mesačných nákladov za dodávku médií a suma mesačných nákladov za dodávku služieb spojených s nájomom je pre nájomcu konečná a prenajímateľ si ďalej k nej uplatní DPH v zmysle platných právnych predpisov.

ČLÁNOK VIII.

Splatnosť a spôsob úhrady nájomného a nákladov za dodávku médií a poskytnutých služieb súvisiacich s nájomom

Splatnosť a úhrada nájomného:

- 8.1. Nájomné dohodnuté zmluvnými stranami, uvedené v bode 5.5. Čl. V. tejto zmluvy bude prenajímateľ uhrádzať **raz mesačne** vo výške **5 091,32 EUR** (slovom: päťtisícdeväťdesiatjeden 32/100 €), a to vždy na základe vystavenej faktúry prenajímateľom, ktorú je prenajímateľ povinný vystaviť a doručiť nájomcovi vždy k prvému dňu mesiaca, za mesiac ktorého sa úhrada nájomného týka. Splatnosť faktúry je tridsať (30) dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
- 8.2. Nájomné dohodnuté zmluvnými stranami, uvedené v bode 5.3. Čl. V. tejto zmluvy bude prenajímateľ uhrádzať **raz mesačne** vo výške **8,00 EUR** (slovom: osem €), a to vždy na základe vystavenej faktúry prenajímateľom, ktorú je prenajímateľ povinný vystaviť a doručiť nájomcovi vždy k prvému dňu mesiaca, za mesiac ktorého sa úhrada nájomného týka. Splatnosť faktúry je tridsať (30) dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
- 8.3. Nájomca sa zaväzuje uhradiť faktúru bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený vo faktúre. Nájomné sa považuje za zaplatené dňom, kedy bola finančná čiastka pripísaná na účet prenajímateľa.

Splatnosť a úhrada nákladov za dodávku médií a poskytnutie služieb:

- 8.4. Výšku nákladov za dodávku médií a poskytnutie služieb dohodnutú zmluvnými stranami, uvedenú v bode 7.4. Čl. VII tejto zmluvy bude prenajímateľ uhrádzať **raz mesačne** v sume **1 125,00 EUR** (slovom: jedentisícstodvadsaťpäť €), a to vždy na základe vystavenej faktúry prenajímateľom, ktorú je prenajímateľ povinný vystaviť a doručiť nájomcovi vždy k prvému dňu mesiaca, za mesiac ktorého sa úhrada médií týka. Splatnosť faktúry je tridsať (30) dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
- 8.5. Nájomca sa zaväzuje uhradiť faktúru bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený vo faktúre. Náklady za dodávku médií a poskytnutie služieb sa považujú za zaplatené dňom, kedy bola finančná čiastka pripísaná na účet prenajímateľa.

ČLÁNOK IX.

Osobitné ustanovenia

- 9.1. Faktúra vystavená prenajímateľom musí obsahovať náležitosti podľa všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území SR. V prípade, ak faktúra nebude obsahovať požadované náležitosti, nájomca faktúru vráti prenajímateľovi na prepracovanie. Lehota splatnosti začne plynúť doručením opravenej faktúry nájomcovi.
- 9.2. Prenajímateľ je oprávnený v prípade omeškania uplatniť si voči nájomcovi úrok z omeškania podľa ust. § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 3 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 9.3. Prenajímateľ je povinný raz ročne vždy k 30.05. kalendárneho roka urobiť vyúčtovanie prijatých opakovaných platieb za dodanie a skutočnej spotreby médií za predchádzajúci kalendárny rok doby nájmu a vyčíslit' prípadnú výšku nedoplatku alebo preplatku.
- 9.4. Vzniknutý nedoplatok je na základe vyúčtovacej faktúry so splatnosťou 30 dní od dňa jej doručenia nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený vo faktúre. Úhrada nedoplatku sa považuje za zaplatenú dňom, kedy bola finančná čiastka pripísaná na účet prenajímateľa.
- 9.5. Vzniknutý preplatok je prenajímateľ povinný poukázať bezhotovostným prevodom na účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to do 30 dní od vyúčtovania prijatých opakovaných platieb za dodanie a skutočnú spotrebu médií. Úhrada preplatku sa považuje za zaplatenú dňom, kedy bola finančná čiastka pripísaná na účet nájomcu.

ČLÁNOK X.

Technický stav predmetu nájmu

Nájomca vyhlasuje, že so stavom predmetu nájmu sa pri jeho prevzatí oboznámil a v takomto stave ho preberá na dohodnuté užívanie.

ČLÁNOK XI.

Povinnosti nájomcu

- 11.1. Nájomca nie je oprávnený užívať predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel bez písomného súhlasu prenajímateľa.
- 11.2. Nájomca nie je oprávnený vykonávať bez súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu akékoľvek stavebné úpravy na predmete nájmu.

- 11.3.Nájomca je pri vzniku havárie povinný okamžite na tento stav upozorniť prenajímateľa a zároveň umožniť vstup prenajímateľa do predmetu nájmu. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá by porušením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla.
- 11.4.Nájomca nemôže prenechať predmet nájmu, alebo jeho časť na užívanie tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa.
- 11.5.Nájomcovi sa zakazuje vykonávať na parkovacej ploche údržbu, opravy vozidiel, výmenu prevádzkových náplní, umývanie vozidiel a iné činnosti ohrozujúce kvalitu podzemných vôd vrátane dažďových a splaškových vôd.
- 11.6.Nájomca sa zaväzuje po ukončení zmluvného vzťahu odovzdať predmet nájmu v lehote určenej v Čl.4. bod 4.7. tejto zmluvy.
- 11.7.Nájomca je povinný v predmete nájmu vykonávať starostlivosť o bezpečnosť a o ochranu zdravia pri práci vo vzťahu k svojím zamestnancom samostatne, tak ako mu ukladá zákon č. 311/2001 Z. z. Zákonník práce v znení neskorších predpisov a zákon č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 11.8.Nájomca zodpovedá za dodržiavanie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v priestoroch predmetu nájmu a v spoločných priestoroch budovy, za seba, za svojich zamestnancov a tretie osoby, ktoré sa tam zdržujú za účelom návštevy nájomcu.

Článok XII. Povinnosti prenajímateľa

- 12.1.Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a zaväzuje sa predmet nájmu v užívaniaschopnom stave udržiavať po celú dobu trvania tejto zmluvy.
- 12.2.Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu bude spísaný písomný protokol podpísaný oboma zmluvnými stranami.
- 12.3.Prenajímateľ je povinný zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené.
- 12.4.Prenajímateľ je povinný zabezpečovať letnú a zimnú údržbu parkovacej plochy.
- 12.5.Prenajímateľ zabezpečuje vybavenie spoločných priestorov budovy ručnými hasiacimi prístrojmi a zabezpečuje ich kontrolu ako aj kontrolu požiarneho vodovodu, požiarneho uzáverov a ďalších prostriedkov požiarnej ochrany na spoločných chodbách a priestoroch budovy.
- 12.6.Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi a jeho klientom peší prístup ako i prejazd motorovými vozidlami do predmetu nájmu cez pozemky vo vlastníctve prenajímateľa.

Článok XIII. Záverečné ustanovenia

- 13.1.Zmluvné strany berú na vedomie, že na základe zákona NR SR č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon NR SR č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony, vrátane zákona NR SR č. 211/2000 Z. z.

o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov, je táto zmluva povinne zverejňovanou.

- 13.2. Táto zmluva nadobudne platnosť podpisom oboch zmluvných strán a účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky. V prípade keď táto zmluva nenadobudne účinnosť podľa predchádzajúcej vety najneskôr do 01.01.2020, táto zmluva zanikne.
- 13.3. Práva a povinnosti Zmluvných strán, ktoré nie sú výslovne upravené v tejto zmluve sa spravujú zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území SR.
- 13.4. Táto Zmluva bola vyhotovená v štyroch (4) vyhotoveniach, každý s platnosťou originálu, z ktorých si každá zmluvná strana prevezme po dvoch (2) vyhotoveniach.
- 13.5. Zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné vykonávať len písomnými dodatkami k tejto zmluve podpísanými oboma zmluvnými stranami.
- 13.6. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva vyjadruje ich vážnu a slobodnú vôľu, že zmluvné prejavy sú dostatočne určité a zrozumiteľné a že zmluva nebola uzatvorená v tiesni prípadne za nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu s celým obsahom zmluvy ju oprávnení zástupcovia obidvoch zmluvných strán podpisujú.

V Dunajskej Strede dňa

V Bratislave dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
László Bartalos
predseda predstavenstva

.....
Ing. Michaela Bod'ová
generálna riaditeľka
sekcie hnuteľného a nehnuteľného majetku
Ministerstva vnútra SR