

Zmluva o nájme č. 89/MP-2023

uzatvorená podľa zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

Článok I Zmluvné strany

Prenajíateľ:

Správca:

Sídlo:

V zastúpení:

IČO:

DIČ:

Bankové spojenie:

Číslo účtu pre nájomné:

Číslo účtu pre prevádzkové náklady:

Kontaktná adresa:

Slovenská republika

Ministerstvo vnútra SR

Pribinova 2, 812 72 Bratislava

Ing. Róbert Komjáti-Nagy, riaditeľ Centra podpory
Prešov na základe Plnomocenstva č. p. SL-OPS-
2023/005305-124 zo dňa 24.05.2023

00151866

2020571520

Štátna pokladnica

IBAN: SK49 8180 0000 0070 0017 9866

IBAN: SK78 8180 0000 0070 0018 0023

Ministerstvo vnútra SR, Centrum podpory Prešov
Štúrova 7, 080 01 Prešov

(ďalej len „prenajíateľ“)

Nájomca

Názov:

Sídlo:

V zastúpení:

IČO:

DIČ:

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

COOP Jednota Prešov, spotrebné družstvo

Konštantínova 3, 081 77 Prešov

Ing. Štefan Bujňák - predseda predstavenstva

Ing. Jana Lešková - podpredsedníčka predstavenstva

00169111

2020517741

Všeobecná úverová banka, a. s., pobočka Prešov

IBAN SK36 0200 0000 0000 0011 6572

Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov, oddiel: Dr, vložka číslo: 190/P

(ďalej len „nájomca“)

„prenajíateľ“ a „nájomca“ ďalej spolu len ako „zmluvné strany“ uzatvárajú túto zmluvu v nasledujúcom znení.

Článok II Predmet a účel nájmu

1. Slovenská republika je vlastníkom a Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky je správcom budovy na ul. Námestie slobody 5/A v Sabinove, so súp. č. 1855, situovanej na pozemku parcela C KN č. 14/1, vedená ako zastavaná plocha a nádvorie o výmere 718 m², katastrálne územie Sabinov, obec Sabinov, okres Sabinov, zapísanej na LV č. 511.
2. Predmetom nájmu sú dočasne prebytočné nebytové priestory nachádzajúce sa v suteréne a na prízemí budovy uvedenej v bode 1 tohto článku tejto zmluvy o celkovej podlahovej ploche

368,37 m², čo predstavuje 18,38 % z celkovej podlahovej plochy budovy, ktorá je 2 003,82 m². Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie nasledujúce nebytové priestory budovy uvedenej v bode 1 tohto článku zmluvy:

Suterén: miestnosť č. 1 – sklad o výmere 60,95 m²,
miestnosť č. 2 – strojovňa o výmere 5,10 m²,
miestnosť č. 3 – strojovňa o výmere 2,16 m²,
miestnosť č. 4 – sklad o výmere 15,12 m²,
miestnosť č. 5 – sklad o výmere 11,10 m²,
miestnosť č. 6 – chodba o výmere 14,56 m²,

spolu o podlahovej ploche **108,99 m²**,

Prízemie: miestnosť č. 13 – predajňa o výmere 134,20 m²,
miestnosť č. 14 – sklad o výmere 22,60 m²,
miestnosť č. 15 – sklad o výmere 42,40 m²,
miestnosť č. 16 – schodisko o výmere 5,76 m²,
miestnosť č. 17 – medzipodesta o výmere 2,90 m²,
miestnosť č. 18 – chodba o výmere 25,67 m²,
miestnosť č. 19 – kancelária o výmere 2,00 m²,
miestnosť č. 20 – kancelária o výmere 5,30 m²,
miestnosť č. 21 – výťah o výmere 2,16 m²,
miestnosť č. 22 – sklad o výmere 5,16 m²,
miestnosť č. 23 – prezliekareň o výmere 1,63 m²,
miestnosť č. 24 – šatňa o výmere 4,75 m²,
miestnosť č. 25 – sprcha o výmere 1,70 m²,
miestnosť č. 26 – predsieň WC o výmere 1,65 m²,
miestnosť č. 27 – WC o výmere 1,50 m².

spolu o podlahovej ploche **259,38 m²**.

(ďalej len „predmet nájmu“).

- Podľa § 3 ods. 4 zákona Národnej rady SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov bol rozhodnutím č. s.: CPPO-ON-2023/002208-002 zo dňa 18.05.2023 vyhlásený predmet nájmu za dočasne prebytočný.
- Účelom nájmu je využívanie predmetu nájmu na účely súvisiace s predmetom podnikania (činnosti) nájomcu, a to na prevádzkovanie predajne potravín.

Článok III

Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného

- Nájomné predmetu nájmu bolo na základe ponuky nájomcu dohodnuté zmluvnými stranami vo výške takto:

A) Prenajatá plocha - suterén:	108,99 m ²	x	19,00 € /m ² /rok	=	2 070,81 €
B) Prenajatá plocha - prízemie:	259,38 m ²	x	57,00 € /m ² /rok	=	14 784,66 €

Ročné nájomné spolu:

16 855,47 €

- Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi dohodnuté nájomné v **štvrt'ročných platbách vo výške 4 213,87 €** (slovom: štyristisícdeväť EUR a osemdesiatšesť centov) bezhotovostným prevodom na číslo účtu pre nájomné uvedené v čl. I tejto zmluvy s **variabilným symbolom 892023** vždy najneskôr do 15. dňa príslušného štvrt'roka. Úhradu nájomného nájomca vykonáva bez výzvy prenajímateľa, a to na základe tejto zmluvy, teda

bez fakturácie. Prvé nájomné bude uhradené v závislosti od začiatku doby nájmu podľa čl. VII bod 1 tejto zmluvy, a to v pomernej sume nájomného.

3. V prípade, ak zmluvný vzťah založený touto zmluvou zanikne v priebehu kalendárneho štvrtroka, za ktorý už bolo nájomné nájomcom zaplatené, prenajímateľ je povinný najneskôr do 30 dní odo dňa zániku tejto zmluvy vrátiť na účet nájomcu alikvotnú časť uhradeného nájomného za tento kalendárny štvrtrok.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostrannej úpravy výšky nájomného, teda bez potreby vyhotovenia dodatku k zmluve, a to jedenkrát v kalendárnom roku o percento zodpovedajúce ročnej miere inflácie vyhlasovanej Štatistickým úradom Slovenskej republiky meranej indexom spotrebiteľských cien v jeho oficiálne zverejnených dokumentoch. Písomné oznámenie vyhotovené prenajímateľom ohľadom úpravy dojednanej výšky nájomného podľa tohto bodu bude obsahovať údaje o percente zodpovedajúcom ročnej miere inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien vyhlasovanej Štatistickým úradom Slovenskej republiky a výpočte upravenej sumy dojednanej výšky nájomného. Úprava výšky nájomného je platná vždy od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vyhlásení ročnej miere inflácie Štatistickým úradom Slovenskej republiky.
5. V prípade omeškania s úhradou nájomného je prenajímateľ oprávnený uplatniť si od nájomcu úroky z omeškania vo výške určenej podľa § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zvýšiť dohodnuté ročné nájomné, teda bez potreby vyhotovenia dodatku k zmluve, ak sa zvýši nájomné rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností počas trvania zmluvy, o čom bude nájomcu písomne informovať. Písomné oznámenie vyhotovené prenajímateľom ohľadom zvýšenia dojednanej výšky nájomného podľa tohto bodu bude obsahovať údaje o výške nájomného rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností a výpočte upravenej výšky nájomného. Nájomca je povinný uhrádzať zvýšené nájomné od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomného oznámenia o zvýšení nájomného.

Článok IV

Úhrada prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať prenajímateľovi zálohové platby za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu v nasledujúcej výške:

1. Teplo - plyn	9 000,00 €/ rok	2 250,00 €/štvrtrok
2. Elektrická energia	12 000,00 €/rok	3 000,00 €/štvrtrok
3. Vodné	90,00 €/ rok	22,50 €/štvrtrok
4. Stočné	75,00 €/ rok	18,75 €/štvrtrok
5. Zrážková voda	230,00 €/ rok	57,50 €/štvrtrok

Spolu:	21 395,00 €/ rok	5 348,75 €/ štvrtrok
--------	------------------	----------------------

Upratovanie predmetu nájmu a odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu si nájomca zabezpečí sám na vlastné náklady.

2. Náklady na teplo, elektrickú energiu a zrážkovú vodu sú určené podľa podielu prenajímateľa plochy k celkovej podlahovej ploche budovy a podľa skutočností, ktoré ovplyvňujú výšku

prevádzkových nákladov (čl. IV. ods. 5 a 6 tejto zmluvy). Náklady na vodné a stočné sú určené podľa počtu osôb.

3. Úhradu platieb za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu vykonáva nájomca prenajímateľovi **štvrt'ročne v celkovej výške 5 348,75 eur** (slovom: päťtisícristoštyridsaťosem EUR a sedemdesiatpäť centov) bezhotovostným prevodom na číslo účtu pre prevádzkové náklady uvedené v čl. I tejto zmluvy **s variabilným symbolom 892023** vždy do 15. dňa príslušného štvrt'roka. Úhradu nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu nájomca vykonáva bez výzvy prenajímateľa, a to na základe tejto zmluvy, teda bez fakturácie. Prvá úhrada bude uhradená v závislosti od začiatku doby nájmu podľa čl. VII. bod 1 tejto zmluvy, a to v pomernej sume dohodnutých platieb.
4. Zálohové platby za prevádzkové náklady podliehajú ročnému zúčtovaniu prevádzkových nákladov, a to podľa spôsobu uvedeného v bode 2 tohto článku tejto zmluvy. 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 vyúčtovaných 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, a to na základe účtovného dokladu (faktúry/dobropisu) vystaveného prenajímateľom v lehote splatnosti 30 dní odo dňa jeho vystavenia.
5. Prenajímateľ je oprávnený na základe písomného oznámenia jednostranne upraviť (zvýšiť alebo znížiť) výšku zálohových platieb v závislosti od ich ročného zúčtovania alebo po zistení skutočností, ktoré by mohli ovplyvniť výšku prevádzkových nákladov (zmena počtu pracovníkov alebo klientov, inštalácia elektrických spotrebičov napr. klimatizácia atď.). Nájomca je povinný uhrádzať zvýšené zálohové platby za prevádzkové náklady od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomného oznámenia o ich zvýšení.
6. Nájomca je povinný do 5 pracovných dní písomne oznámiť prenajímateľovi zmenu každej skutočnosti rozhodujúcej pre určenie výšky prevádzkových nákladov (zmena počtu pracovníkov alebo klientov, inštalácia elektrických spotrebičov napr. klimatizácia, atď.).
7. V prípade omeškania s úhradou prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu, je prenajímateľ oprávnený uplatniť si od nájomcu úroky z omeškania vo výške určenej všeobecne záväznými právnymi predpismi podľa § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

Článok V

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len v rozsahu určenom nájomnou zmluvou, a to obvyklým spôsobom za účelom vykonávania činnosti uvedenej v čl. II. tejto zmluvy tak, aby nezhoršoval funkčný stav predmetu nájmu.
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. V prípade škody hroziacej na predmete nájmu je nájomca povinný zakročiť na jej odvrátenie, spôsobom primeraným okolnostiam ohrozenia.

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. Zmeny na predmete nájmu môže nájomca vykonať len s písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu, len v tom prípade, 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 poruchy a poškodenia, ktoré v predmete nájmu spôsobí svojou činnosťou, resp. činnosťou osôb, ktoré sa v predmete nájmu 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 predmetu nájmu.
6. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklou údržbou predmetu nájmu a drobné opravy, najmä drobné opravy súvisiace s užívaním predmetu nájmu, zariadenia a vybavenia ako aj výmeny jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia.
7. Nájomca zabezpečuje na svoje náklady poistenie vlastného majetku vneseného do predmetu nájmu.
8. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu tak, aby nerušil verejný poriadok a udržiavať čistotu a poriadok v predmete nájmu.

Článok VI

Platnosť a účinnosť zmluvy

1. Zmluva nadobúda platnosť podľa § 13 ods. 9 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov udelením súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky.
2. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR. Táto zmluva je povinne zverejňovaná v zmysle § 5a zákona NR SR č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Zverejnenie zmluvy zabezpečí prenajímateľ, o čom nájomcu informuje.

Článok VII

Doba nájmu a ukončenie nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na 5 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Platnosť zmluvy je možné ukončiť písomnou dohodou zmluvných strán, výpoveďou niektorej zo zmluvných strán alebo odstúpením od zmluvy.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu v prípadoch uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v dvojmesačnej výpovednej lehote. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu v prípadoch uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v dvojmesačnej výpovednej lehote. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
5. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť v prípade, ak
 - a) nájomca porušuje podstatné povinnosti vyplývajúce zo zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že za podstatné porušenie zmluvných povinností sa bude považovať porušenie akýchkoľvek povinností ustanovených v tejto zmluve;
 - b) bude predmet nájmu neodkladne potrebovať v súvislosti s výkonom predmetu svojej činnosti.
6. Odstúpením od zmluvy zmluva zaniká dňom doručenia oznámenia druhej zmluvnej strane. Odstúpením od zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti zmluvných strán, s výnimkou povinnosti nájomcu uhradiť prenájomateli nájomné, a to až do dňa odovzdania predmetu nájmu. Nájomca je povinný protokolárne odovzdať predmet nájmu prenájomateli bezodkladne, najneskôr však do 7 kalendárnych dní odo dňa doručenia oznámenia o odstúpení.
7. Ak nájom skončí dohodou, výpoveďou alebo uplynutím doby nájmu, je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to najneskôr v posledný deň trvania nájmu. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu sa uskutoční protokolárne.
8. V prípade, ak nájomca napriek písomnej výzve neodovzdá predmet nájmu v lehotách uvedených v bode 6. a 7., je:
 - a) prenájomateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 20,00 € (slovom: dvadsať eur nula centov) za každý aj začatý deň omeškania; nájomca je povinný uhradiť zmluvnú pokutu na základe faktúry vystavenej prenájomateľom. Lehota splatnosti faktúry je 30 dní odo dňa jej vystavenia;
 - b) prenájomateľ oprávnený požadovať od nájomcu úhradu vo výške dohodnutého nájomného a prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu, a to za obdobie od skončenia zmluvy až do odovzdania predmetu nájmu. Nájomca je povinný túto úhradu zaplatiť na základe faktúry vystavenej prenájomateľom s lehotou splatnosti 30 dní odo dňa jej vystavenia;
 - c) prenájomateľ oprávnený vypratať predmet nájmu na náklady nájomcu. Miesto, kde boli vypratané veci uložené na náklady nájomcu, je prenájomateľ povinný bezodkladne písomne oznámiť nájomcovi.

Článok VIII

Záverečné ustanovenia

1. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenájomateľovi všetky zmeny o údajoch, týkajúcich sa jeho identifikácie v zmysle čl. I. tejto zmluvy, t. j. zmeny sídla, bankového spojenia a pod.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že na účely tejto zmluvy sa považuje za riadne doručenie každá poštová alebo kuriérska zásielka zaslaná na adresu pre doručovanie, a to aj v prípade, keď si dotknutá zmluvná strana ako adresát odmietne prevziať poštovú alebo kuriérsku zásielku, alebo uplynie lehota na jej odber na pošte alebo u kuriéra. V takom prípade nastanú účinky doručenia márnym uplynutím posledného dňa odbernej lehoty.

3. Vzťahy v tejto zmluve neupravené sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ďalšími príslušnými právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike.
4. Akékoľvek zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné vykonať len písomne, vo forme číslovaných dodatkov a so súhlasom obidvoch zmluvných strán.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním riadne prečítali, uzatvárajú ju podľa ich slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
6. Zmluva je vyhotovená v piatich (5) rovnopisoch, z ktorých jeden (1) je určený pre Ministerstvo financií Slovenskej republiky, dva (2) rovnopisy pre nájomcu a dva (2) rovnopisy pre prenajímateľa.

V Prešove dňa

V Prešove dňa

Nájomca:

Prenajímateľ:

.....
Ing. Štefan Bujňák
predseda predstavenstva

.....
Ing. Róbert Komjáti-Nagy
riaditeľ Centra podpory Prešov

.....
Ing. Jana Lešková
podpredsedníčka predstavenstva