

Zmluva o nájme nebytových priestorov

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 medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: Slovenská republika - Finančné riaditeľstvo Slovenskej republiky
Sídlo: Lazovná 63, 974 01 Banská Bystrica
Adresa pre doručovanie: Mierová 23, 815 11 Bratislava
zastúpený: Ing. Lenka Wittenbergerová, prezidentka finančnej správy

IČO: 424 99 500

Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK14 8180 0000 0070 0043 7837

d ďalej len „prenajímateľ“

a

Nájomca: MARTIMEX-SPEDITION, spoločnosť s ručením obmedzeným
Sídlo/ adresa pre doručovanie: Červenej armády 1, 036 01 Martin
konajúci prostredníctvom : Ing. Jaroslav Pivoňka - konateľ
Ing. Lehel Szabó, konateľ

IČO: 30 229 421
DIČ: 2020431545

Bankové spojenie: Tatra banka, a. s.
Číslo účtu / IBAN: SK04 1100 0000 0026 2637 0977

Zapísaný: Obchodný register OS Žilina v odd. Sro, vl. č. 260/L

d ďalej len „nájomca“

I. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Bystrička, a to stavby (administratívna budova) so súpisným číslom 36 situovanej pozemku parcela C KN č. 862/27. Uvedená stavba je zapísaná na LV č. 888 pre katastrálne územie Bystrička.
2. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je kancelária č. 22 o výmere 17,50 m², nachádzajúca na 1. NP stavby popísanej v bode 1 tohto článku (ďalej aj ako „nebytové priestory“). S uvedenými nebytovými priestormi je spojené užívanie spoločných priestorov (zádverie, chodby, hala, sociálne miestnosti).
3. Nebytové priestory sa prenajímajú za účelom poskytovania colno - deklaračných služieb.

4. Nebytové priestory a spoločné priestory sú vyznačené na situačnom nákrese, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy.

II. Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nebytové priestory na dobu určitú v trvaní 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 85,00 €/1m² ročne, čo pri celkovej prenajatej ploche predstavuje čiastku 1.487,50 € (slovom jedentisíc štyristoosemdesiat sedem eur 50 ct) ročne. Nájomné sa uhrádza bez dane z pridanej hodnoty, nakoľko prenajímateľ nie je platcom tejto dane.
2. **Nájomné** je splatné štvrťročne vopred vo výške **371,87 €** (slovom tristosedemdesiat jeden eur 87 ct.) na základe zaslanej faktúry prenajímateľa, ktorá bude vystavená najneskôr do 20. dňa príslušného štvrťroka.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený uplatniť 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.

IV. Služby spojené s nájmom

1. Prenajímateľ bude nájomcovi zabezpečovať za úhradu poskytovanie nasledovných služieb spojených s užívaním nebytových a spoločných priestorov (prevádzkové náklady) :
 - a) dodávka tepla,
 - b) dodávka elektrickej energie,
 - c) dodávka vody,
 - d) odvoz smetí,
 - e) stočné – náklady na ČOV,
 - f) udržiavanie komunikácií a odstavňových 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 k celkovej užívacej ploche: 3 %.
3. Náklady za tieto služby bude prenajímateľ účtovať podľa skutočných nákladov za príslušný štvrťrok. Štvrtý štvrťrok 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 nájmom zo strany prenajímateľa súhlasí, bez výhrad.
5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať vyúčtované platby za služby štvrťročne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v stanovenej lehote splatnosti faktúry na účet prenajímateľa, uvedený v preambule tejto zmluvy. Lehota splatnosti faktúr prenajímateľa vystavených za nájom a služby spojené s nájmom bude tridsať (30) kalendárnych dní odo dňa vystavenia faktúry.
6. Predpokladané náklady na rok 2020 za služby spojené s nájmom sú 432,00 € za prenajatú plochu nebytových priestorov.

V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu do užívania v stave spôsobilom na riadne užívanie, zabezpečovať funkčnosť všetkých štandardných zariadení a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené. Podpisom tejto zmluvy nájomca potvrdzuje prevzatie predmetu nájmu a jeho odovzdanie zo strany prenajímateľa.
2. Nájomca je povinný dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z príslušných platných právnych predpisov upravujúcich ochranu pred požiarmi, predovšetkým povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov ako aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním predmetu nájmu vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä 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, a tiež sankcie, ktoré boli prenajímateľovi uložené ako dôsledok porušenia povinností nájomcu.
3. V prenajatých priestoroch zodpovedá nájomca v plnom rozsahu za dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov, najmä predpisov upravujúcich bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci. V prípade, ak je prenajatý priestor prístupný iným osobám, prípadne verejnosti, nájomca zodpovedá i za bezpečnosť týchto osôb. Za týmto účelom je povinný v súlade s § 6 písm. l) 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.) vypracovať vlastné pravidlá a pokyny. Nájomca na vlastné náklady vybaví prenajaté priestory prostriedkami prvej pomoci (lekárnička), zodpovedajúce charakteru prevádzkanej činnosti.
4. Vzhľadom na užívanie predmetu nájmu nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za fyzické osoby zdržiavajúce sa s jeho súhlasom na mieste predmetu nájmu, pokiaľ ide o otázky bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a zodpovedá prenajímateľovi aj za škody spôsobené týmito osobami v predmete nájmu alebo v objekte, v ktorom sa predmet nájmu nachádza. V prípade vzniku udalosti podľa § 17 ods. 1 písm. a) až c) zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov v priestore prenajatých priestorov, nájomca je povinný vykonať oznamovaciu povinnosť podľa § 17 ods. 5 písm. a) zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov. Vznik tejto udalosti je nájomca povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť aj prenajímateľovi.
5. Nájomca umožní prenajímateľovi vstup do nebytových priestorov za účelom vykonania bežných revízií, údržby a opráv. Nájomca je povinný dodržiavať poriadok a čistotu v predmete nájmu na vlastné náklady. 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, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia v znení neskorších predpisov a príslušných technických noriem zodpovedá prenajímateľ.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
7. Pri vzniku škody v prenajatých priestoroch zavinennej nájomcom, resp. škody, za ktorú zodpovedá nájomca, sa nájomca zaväzuje odstrániť takéto škody na vlastné náklady. Nájomca bude počas trvania nájmu vykonávať drobné opravy a bežnú údržbu v predmete nájmu, v súlade s prílohou Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov s použitím primeranej analógie pre nebytové priestory, na svoje náklady.
8. Akékoľvek zmeny na prenajatých priestoroch môže nájomca vykonať len s písomným súhlasom správcu majetku štátu – Finančného riaditeľstva Slovenskej republiky, v opačnom prípade má prenajímateľ nárok na odstúpenie od tejto zmluvy. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na prenajatých priestoroch, len ak správca majetku štátu, ktorým je Finančné riaditeľstvo Slovenskej republiky, dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu prenajatých priestorov.
9. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajaté priestory do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej osobe. Ak nájomca prenechá prenajaté priestory do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej osobe, platí ustanovenie čl. VII ods. 3 zmluvy. Nájomca je povinný pri výkone účelu nájmu nezasahovať do činnosti prenajímateľa,

ktorú vykonáva v objekte, v ktorom sa predmet nájmu nachádza; rovnako v prípade stanovenia času poskytovania svojich služieb v predmete nájmu je povinný tieto zosúladiť s úradnými hodinami platným pre daný objekt a výkon činnosti prenajímateľa; v opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.

10. Nájomca môže prenajaté priestory užívať len na dohodnutý účel a v rozsahu určenom touto zmluvou. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať režimové opatrenia vzťahujúce sa na ochranu fyzickej a objektovej bezpečnosti platné pre budovu, v ktorej sa prenajatý nebytový priestor nachádza.
11. Akákoľvek platba uskutočňovaná bezhotovostným prevodom na bankový účet ktorejkoľvek zmluvnej strany sa považuje za zaplatenú až v deň pripísania danej platby v celom rozsahu na účet.
12. Nájomca je povinný bezodkladne a vždy písomne upovedomiť prenajímateľa o zmene svojej právnej subjektivity, adresy, prípadne o ďalších zmenách, ktoré majú vplyv na súčinnosť medzi účastníkmi zmluvy.
13. V prípade skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje prenajaté priestory vypratať a odovzdať poverenému zamestnancovi, resp. splnomocnenému zástupcovi prenajímateľa v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Stav nad bežné opotrebenie je nájomca povinný odstrániť na vlastné náklady v lehote písomne dohodnutej s prenajímateľom. V prípade, ak nedôjde k uzatvoreniu dohody podľa predchádzajúcej vety, má prenajímateľ právo stav nad bežné opotrebenie odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu nákladov odstránenia takéhoto stavu; tým nie je dotknuté právo prenajímateľa, aby mu nájomca uhradil spôsobenú škodu. O odovzdaní a prevzatí prenajatých priestorov na konci nájmu spíšu zmluvné strany protokol.
14. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že ak nájomca neodovzdá predmet nájmu v príslušnej lehote dohodnutej v čl. VII zmluvy, môže prenajímateľ na náklady nájomcu vypratať veci vnesené nájomcom za účasti nezúčastnenej tretej osoby a notára. S uvedeným postupom nájomca uzatvorením tejto zmluvy súhlasí a zaväzuje sa všetky takto vzniknuté náklady, a to aj náklady vzniknuté účasťou notára, prenajímateľovi uhradiť bez zbytočného odkladu po tom, ako mu bude prenajímateľom oznámená celková suma nákladov spojených s vypratáním.

VI. 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 doručenie 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 nepodari doručiť adresátovi, za doručenie 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: Finančné riaditeľstvo SR, Sekcia ekonomiky, Mierová 23, 815 11 Bratislava.
 - b) určené nájomcovi sa doručujú na adresu: Martimex-Spedition, spol. s r.o., Červenej armády 1, 03601 Martin

Ustanovením tohto bodu nie je dotknutá povinnosť doručovať v tejto zmluve stanovené písomnosti dohodnutým spôsobom.

VII. Skončenie nájmu

1. Nájom sa končí uplynutím doby nájmu, tak ako je uvedená v bode 3.1 tejto zmluvy. Nájom môže byť ukončený aj dohodou zmluvných strán, odstúpením od zmluvy, výpoveďou a vydaním rozhodnutia o zrušení dočasnej prebytočnosti predmetu nájmu.

- čas
n pre
n luvy
- vou.
ovej
- ' sa
- nej
- nu
m
ly
'a
u
a
š
2. Nájom podľa tejto zmluvy môže skončiť aj v dôsledku výpovede zmluvných strán z dôvodov ustanovených v § 9, ods. 2 a 3, a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, pokiaľ osobitný zákon neustanovuje inak.
 3. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajaté priestory do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej osobe. Ak nájomca prenechá prenajaté 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. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 278/1993 Z. z.“).
 4. Nájom podľa tejto zmluvy končí aj:
 - 4.1 odstúpením od tejto zmluvy v prípadoch uvedených v zákone, v tejto zmluve, alebo tiež ak ktorákoľvek zo zmluvných strán podstatným spôsobom porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy. Odstúpenie od zmluvy je potrebné urobiť písomne, inak sa naň neprihliada. Za podstatné porušenie tejto zmluvy sa považuje najmä omeškanie nájomcu s platením nájomného o viac ako štyridsať (40) dní, užívanie predmetu nájmu v rozpore s dohodnutým účelom, poškodzovanie predmetu nájmu nad bežné opotrebenie, nedodržiavanie režimových opatrení prenajímateľa vzťahujúcich sa k objektu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza alebo užívanie predmetu nájmu spôsobom obmedzujúco zasahujúcim do výkonu pobočky prenajímateľa zriadenej v objekte, v ktorom sa predmet nájmu nachádza;
 - 4.2 v prípade, ak predmet nájmu prestane byť v priebehu trvania nájmu pre prenajímateľa dočasne prebytočný; v takomto prípade nájom zaniká dňom vydania príslušného rozhodnutia o zrušení prebytočnosti majetku prenajímateľa.
 5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený písomne odstúpiť od tejto zmluvy pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak podľa marketingovej stratégie nájomcu rozhodne konateľ o zrušení svojej prevádzky v predmete nájmu. Pri odstúpení od tejto zmluvy z takéhoto dôvodu je nájomca povinný prenajímateľovi písomne preukázať existenciu tohto dôvodu odstúpenia.
 6. Pri skončení nájmu výpoveďou podľa tohto článku si prenajímateľ a nájomca dojednali výpovednú lehotu v trvaní jedného mesiaca, ktorá začína plynúť od nasledujúceho dňa po doručení výpovede.
 7. V prípade skončenia nájmu výpoveďou je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v deň nasledujúci po dni skončenia nájmu. V prípade skončenia nájmu z dôvodu odstúpenia od tejto zmluvy je nájomca povinný predmet nájmu odovzdať prenajímateľovi do tridsiatich (30) dní od doručenia písomného odstúpenia. V prípade skončenia nájmu z dôvodu podľa bodu 4 ods. 4.1 a ods. 4.2 tohto článku je nájomca povinný predmet nájmu odovzdať prenajímateľovi do tridsiatich (30) dní od doručenia mu písomného oznámenia prenajímateľa o tom, že v zmysle ustanovenia čl. VIII bodu 4 ods. 4.1 a ods. 4.2 tejto zmluvy došlo k zániku nájmu.

VIII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu s jej znením zo strany Ministerstva financií SR v súlade s § 13 ods. 9 zákona č. 278/1993 Z. z. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po povinnom zverejnení tejto zmluvy 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 tohto bodu nájomca súhlasí, bez výhrad; súčasne dáva prenajímateľovi súhlas so spracúvaním údajov v súlade s príslušnými právnymi predpismi.
2. Vzťahy, práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 278/1993 Z. z., ďalej zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že vzájomné záväzky a pohľadávky vzniknuté z konkludentného užívania predmetu nájmu podľa tejto zmluvy v čase od 28.04.2020 do účinnosti tejto zmluvy, si medzi sebou vysporiadajú podľa ustanovení tejto zmluvy.
4. Zmeny a dodatky k tejto zmluve sa vykonávajú len formou písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami, s výnimkou jednostrannej úpravy výšky nájmu podľa čl. V ods. 5 tejto zmluvy.

5. Nájomca nemá právo postúpiť žiadnu pohľadávku, ktorá mu vznikne voči prenajímateľovi na základe tejto zmluvy alebo z dôvodu jej porušenia.
6. 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.
7. Zmluva je vyhotovená v piatich (5) výtlačkoch, jeden (1) si ponechá Ministerstvo financií SR, dve (2) sú určené pre Finančné riaditeľstvo Slovenskej republiky a dva (2) si ponechá nájomca. Každé vyhotovenie má platnosť originálu

V Bratislave, dňa

Prenajímateľ :

Ing. Lenka Witenbergerová

prezidentka finančnej správy

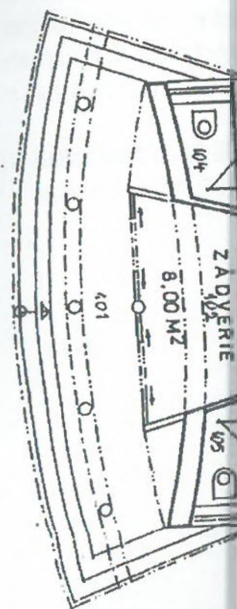
V Martine, dňa

Nájomca

Ing. Jaroslav Pivonka

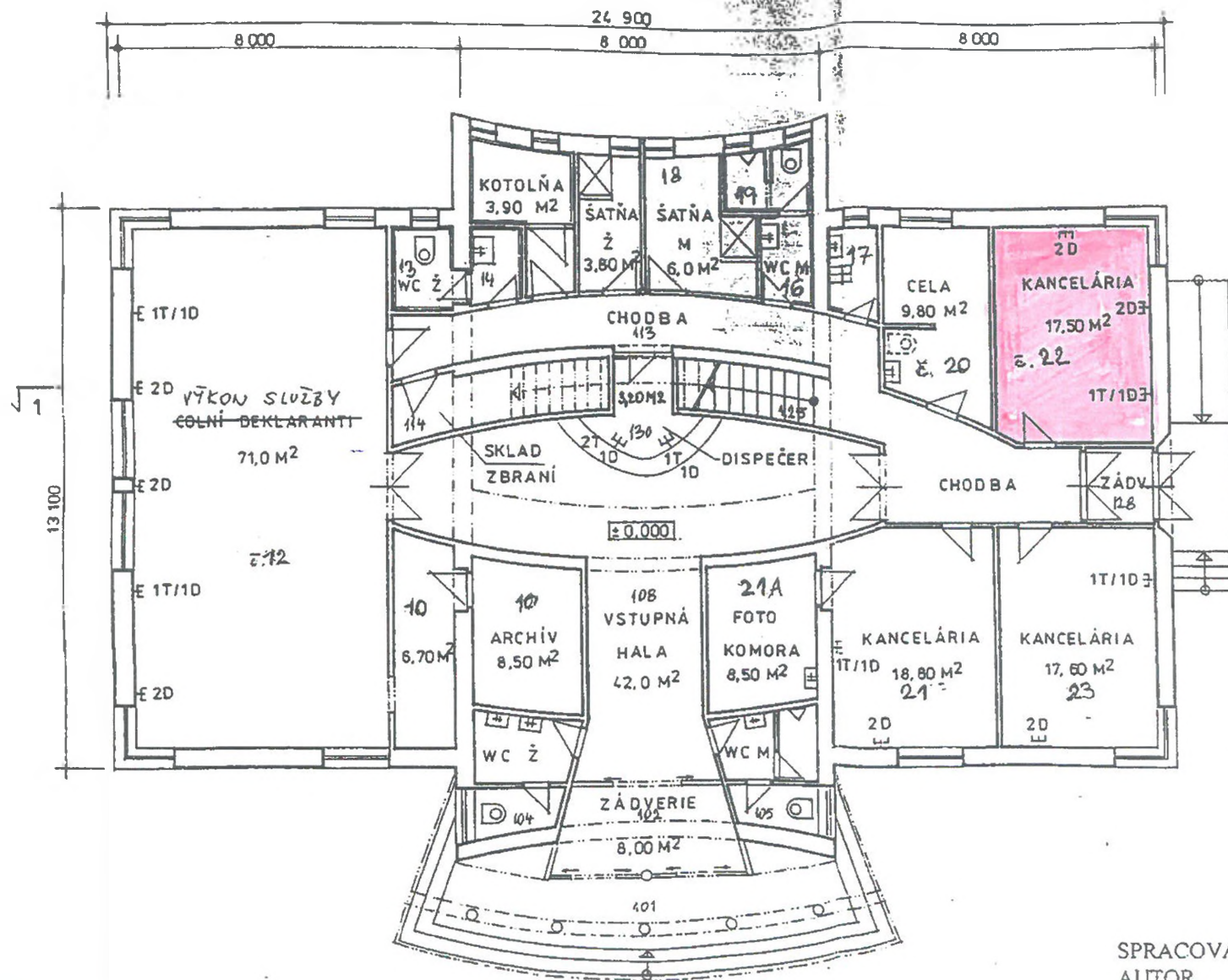
Ing. Lehel Szabó

konatelia spoločnosti
MARTIMEX - SPEDITION, s.r.o.



COLNÁ POBOČKA MARTIN

ZMENA 2



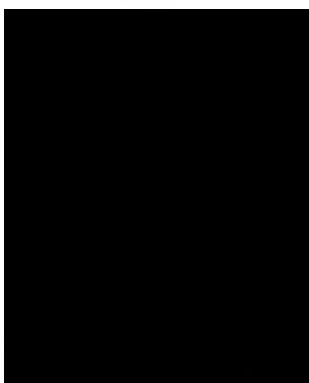
Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa § 13 ods. 9 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

s ú h l a s í

s nájmom kancelárie č. 22 výmere 17,50 m² v stavbe (admin.budova) so súp. č. 36, situovanej na pozemku parcela C KN č. 862/27, nachádzajúcej sa v kat. území Bystrička, obec Bystrička, okres Martin, vedenej katastrálnym odborom Martin na liste vlastníctva č. 888, ktorej špecifikácia je uvedená v článku I. a v prílohe č. 1 zmluvy o nájme nebytových priestorov, do odplatného užívania obchodnej spoločnosti MARTIMEX-SPEDITION, spoločnosť s ručením obmedzeným, so sídlom: Červenej armády 1, 036 01 Martin, IČO: 30 229 421.

V Bratislave [redacted]

K spisu číslo: MF/14275/2020-821



[redacted]

riaditeľ
odboru majetkovoprávneho