

Zmluva

o nájme nebytových priestorov číslo: ÚVTOS a ÚVV- 2-56/32-2012
v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení
neskorších predpisov

Čl. I

Zmluvné strany

Prenajímateľ : Ústav na výkon trestu odňatia slobody a Ústav na výkon väzby
Sídlo, adresa : Leopoldov, Gucmanova 19/670
Zastúpený : pplk. Mgr. Pavel Zbojek - riaditeľ
Bankové spojenie : Štátna pokladnica
č. účtu : 7000163637/8180, 7000163696/8180, 7000163653/8180
IČO : 738271
DIČ : 2021148019

(ďalej ako „prenajímateľ“)

Nájomca : **TORSON, spol. s r.o.**
Sídlo, adresa : Leopoldov, Hlohovská cesta 94/22
Zastúpený : Ing. Pavol Štepanovič - konateľ
Bankové spojenie : Tatrabanka a.s.
č. účtu : 2627805821/1100
IČO : 36 219 916
IČ DPH : SK2020162309

(ďalej ako „nájomca“)

Čl. II

Predmet zmluvy

1) Predmetom zmluvy je nájom nebytových priestorov prenajímateľa nájomcovi pre výrobné, kancelárske a ostatné (manipulačné a skladové) účely.

2) Nájomca preberá od prenajímateľa do užívania nebytové priestory výrobnej haly M2 objektu č. 24 v areáli ÚVTOS a ÚVV v Leopoldove s nasledovnou výmerou plôch :

a) výrobné a kancelárske priestory	- 1.290 m ²
b) ostatné (manipulačné a skladové) priestory	- 3.784 m ²

celkom nebytové priestory o výmere	- 5.074 m ²
------------------------------------	------------------------

3) Prenajaté nebytové priestory sú vyznačené v situačnom pláne (Príloha č. 1), ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.

Čl. III

Účel nájmu

1) Nájomca smie prenajaté nebytové priestory uvedené v čl. II ods. 2 tejto zmluvy využívať len pre vlastné výrobné, kancelárske, manipulačné a skladové účely.

2) Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nehnuteľnosť za účelom pracovného zamestnávania odsúdených.

Čl. IV

Doba nájmu

1) Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú počínajúc dňom 01.12.2012, končiac dňom 30.11.2017.

Čl. V

Výška a spôsob úhrady nájomného

1) Ročná úhrada za nájom nebytových priestorov uvedených v čl. II tejto zmluvy je určená dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom nasledovne:
mesačné nájomné **1.923,89 €**. Ročné nájomné spolu **23.086,70 €**.

2) Nájomné bude nájomca uhrádzať vždy mesačne na základe faktúry prenajímateľa v stanovenej výške a v lehote jej splatnosti na číslo účtu **7000163637/8180**.

3) Rozpis jednotlivých úhrad je vo výpočtovom liste úhrad (Príloha č. 2), ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

4) Faktúra za príslušný mesiac bude vystavená prenajímateľom do 5. dňa v mesiaci a splatná bude do 25. dňa príslušného mesiaca.

5) V prípade omeškania s platením nájomného je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania z nezaplatenej sumy v zmysle ustanovenia § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka a § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení Nariadenia vlády SR č. 586/2008 Z.z.

Čl. VI

Výška a spôsob úhrady elektrickej energie, vody, stočného, telefónnych hovorov a likvidácie odpadu

1) Úhrada poskytovanej elektrickej energie a vody sa bude realizovať formou faktúry za spotrebovanú el. energiu a vodu na základe odpočtu na meračoch spotreby el. energie a vody, ktoré na vlastné náklady zabezpečil nájomca na mieste určenom prenajímateľom.

2) Fakturácia spotrebovanej el. energie a vody podľa aktuálneho cenového výmeru bude realizovaná prenajímateľom mesačne na číslo účtu **7000163696/8180**. Fakturácia stočného bude realizovaná prenajímateľom mesačne na číslo účtu **7000163653/8180**.

3) Odpočet spotrebovanej el. energie a vody sa vykoná vždy prvý pracovný deň nasledujúceho mesiaca.

4) Nájomca refunduje výdavky za spotrebovanú elektrickú energiu a vodu prenajímateľovi v súlade s § 22 ods. 3 zák. č. 523/2004 Z.z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov o vzájomnom započítavaní príjmov a výdavkov.

5) Úhrada telefónnych hovorov sa bude realizovať taktiež formou faktúry za uskutočnené telefónne hovory. Fakturácia telefónnych hovorov, uskutočnených z telefónnej ústredne ústavu, bude realizovaná prenajímateľom mesačne na číslo účtu **7000163653/8180** na základe rozúčtovania tarifikačného programu W-telefon.

6) Úhrada likvidácie odpadu sa bude realizovať formou faktúry. Fakturácia za zlikvidovaný odpad bude realizovaná prenajímateľom polročne na číslo účtu

7000163696/8180 na základe platobného výmeru vystaveného firmou zabezpečujúcou likvidáciu odpadu. Nájomca refunduje výdavky za likvidáciu odpadu prenajímateľovi v súlade s § 22 ods. 3 zák. č. 523/2004 Z.z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov o vzájomnom započítavaní príjmov a výdavkov.

7) V prípade omeškania s platením za spotrebovanú el. energiu, vodu, telefónne hovory a likvidáciu odpadu je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania z nezaplatenej sumy v zmysle ustanovenia § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka a § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení Nariadenia vlády SR č. 586/2008 Z.z.

Čl. VII

Osobitné dojednania

1) Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s technickým stavom prenajatých nebytových priestorov a v tomto smere ich bez výhrad preberá do užívania.

2) Nájomca bude využívať prenajaté priestory riadnym a hospodárnym spôsobom, bude dodržiavať všeobecne platné predpisy, vzťahujúce sa na predmet nájmu.

3) Bežnú údržbu prenajatých priestorov, okrem opráv v rozsahu generálnej opravy (jedná sa o stavebné práce veľkého rozsahu, napr. oprava strechy, oprava budovy súvisiaca s narušením jej statiky, oprava plášťa budovy, vrátane zateplenia, výmena okien a iné), zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

4) Všetky stavebné a iné úpravy prenajatých priestorov môže nájomca vykonať iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa pri dodržaní všeobecne platných predpisov.

5) Pravidelnú kontrolu technického stavu prenajatých priestorov vykoná prenajímateľ 1 x ročne ako súčasť inventarizácie nehnuteľností.

6) Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti nájomca zodpovedá za škody tým spôsobené a nemá nárok na náhradu škody a ani zľavu z nájmu, ktorá by mu inak prináleжала z dôvodu nemožnosti alebo obmedzenia užívania veci pre jej vady. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní prenajatých nebytových priestorov v rozsahu nutnom pre vykonávanie opráv a údržby bez nároku na finančnú náhradu.

7) V súlade s § 670 Občianskeho zákonníka sa nájomca zaväzuje na vlastné náklady, prenajaté priestory poistiť na dobu nájmu, podľa čl. IV tejto zmluvy, najneskôr do 15 dní od dňa uzatvorenia nájomnej zmluvy, proti prípadným škodám vzniknutým živelnou pohromou alebo činnosťou nájomcu. Zároveň musí nájomca preukázať vinkuláciu poistenia v prospech prenajímateľa počas doby nájmu. Fotokópiu predmetnej poistnej zmluvy je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi do 3 dní po jej uzatvorení. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú nehodu, živelnú pohromu a ďalšie udalosti, ktoré by spôsobili škodu na majetku prenajímateľa. Porušenie týchto povinností sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy.

8) Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu škody vzniknutej na jeho zariadení a majetku požiarom, krádežou alebo živelnou udalosťou. Ak z činnosti nájomcu dôjde k ekologickému zaťaženiu, zodpovednosť, príp. sankcie uložené príslušnými orgánmi znáša sám.

9) Nájomca je povinný umožniť povereným kontrolným a revíznym zamestnancom prenajímateľa vstup do prenajatých priestorov za účelom overenia ich technického stavu a spôsobu ich užívania. Nájomca sa súčasne zaväzuje, že v čase minimálne 3 mesiacov pred

ukončením účinnosti tejto zmluvy umožní vstup do prenajatých nebytových priestorov zamestnancom prenajímateľa a záujemcom o prípadný prenájom priestorov. Porušenie týchto povinností sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy.

10) Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu alebo jeho časť inému do užívania alebo do podnájmu. Bez súhlasu prenajímateľa nesmie nájomca umožniť užívanie alebo prevádzkovanie predmetu nájmu inej osobe ani na základe zmluvy o združení, prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní. Porušenie týchto povinností sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy.

11) Nájomca je povinný pri využívaní prenajatých priestorov, resp. pri ich úpravách, dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z príslušných platných právnych predpisov:

a) upravujúcich ochranu pred požiarimi, predovšetkým povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť v prenajatých priestoroch ochranu pred požiarimi a vykonávať v určených obdobiach revíziu požiaro-technického zariadenia (hydranty a PHP). Správu o vykonaní revízie požiaro – technického zariadenia je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi do jedného mesiaca po podpísaní tejto zmluvy a opakovane v určených obdobiach podľa platných predpisov o ochrane pred požiarimi. Pri podpísaní tejto zmluvy je nájomca povinný prenajímateľovi predložiť projektovú dokumentáciu protipožiarnej bezpečnosti prenajatých nebytových priestorov v zmysle § 4 písmena k) zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov. Obsah projektu protipožiarnej bezpečnosti stavby je uvedený v prílohe č. 7 k vyhláške MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov. Pri vypracovaní projektu protipožiarnej bezpečnosti stavby treba postupovať podľa vyhlášky MV SR č. 94/2004 Z.z., ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a pri užívaní stavieb v znení vyhlášky MV SR č. 307/2007 Z.z.

Kontrolnú činnosť bude vykonávať požiarny technik prenajímateľa v spolupráci s Hasičským a záchranným zborom a požiarnym technikom nájomcu. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi v dôsledku porušenia povinností nájomcom vznikli, resp. znáša sankcie, ktoré boli prenajímateľovi uložené. Porušenie týchto povinností sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy.

b) upravujúcich nakladanie s odpadmi, najmä povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 223/2001 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. Nájomca je povinný separovať odpady podľa vyhlášky MŽP SR č. 284/2001, ktorou sa upravuje Katalóg odpadov v znení neskorších predpisov. Likvidáciu odpadu zabezpečí prenajímateľ. Z dôvodu predchádzania negatívnym vplyvom na životné prostredie v areáli ústavu, si prenajímateľ vyhradzuje právo kedykoľvek kontrolovať správnosť triedenia a uskladnenia ostatného a nebezpečného odpadu.

12) Skladovať jedy, horľavé látky v zmysle STN 650201 a vyhlášky MV SR č. 96/2004 Z.z., ktorou sa ustanovujú zásady protipožiarnej bezpečnosti pri manipulácii a skladovaní horľavých kvapalín, ťažkých vykurovacích olejov a rastlinných a živočíšnych tukov a olejov v znení neskorších predpisov môže nájomca iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy.

13) Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonávať pravidelné revízie elektroinštalácie (svetelnej, motorickej, el. strojov a spotrebičov) podľa platnej STN od napájacieho bodu. Správu o vykonaní revízie je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi po každom jej

vykonaní.

14) Nájomca je povinný ihneď ohlásiť prenajímateľovi každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom nájomcu, uvedených v čl. I tejto nájomnej zmluvy. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy.

15) Nájomca je povinný vrátiť prenajatý nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

16) Nájomca zodpovedá za technický stav rozvodov pre napájanie hydrantov od posledného uzáveru v prenajímaných priestoroch, ako i za ich údržbu.

17) Nájomca je po súhlase prenajímateľa oprávnený vykonať na predmete nájmu inštaláciu sálavého vykurovacieho systému termstar 2000, za podmienky dodržania príslušných ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Čl. VIII

Ukončenie nájmu

1) Nájomný pomer zanikne:

- a) uplynutím času, na ktorý bol dojednaný,
- b) výpoveďou jednej zo zmluvných strán. Výpovedná lehota je pokiaľ sa účastníci tejto zmluvy nedohodnú inak 3 mesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.

2) Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím času, ak:

- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
- b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom,
- c) nájomca aj napriek písomnému upozorneniu závažným spôsobom porušuje ustanovenia zmluvy, t.j. ustanovenia, ktorých porušenie táto zmluva označuje za závažné. V takomto prípade je výpovedná doba 1 mesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede,
- d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,

3) Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím dojednaného času, ak:

- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
- b) prenajatý nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
- c) prenajímateľ hrubo porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.

4) Dohoda a výpoveď tejto zmluvy musí byť vyhotovená v písomnej forme a doručená druhej strane.

Článok IX

Záverečné ustanovenia

1) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu a účinnosť dňom 01.12.2012 a zverejňuje sa v Centrálnom registri zmlúv. V prípade jej nezverejnenia do 30.11.2012, nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

2) Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

- po obsahovej stránke : mjr. Mgr. Jozef Kőrösi
pplk. Ing. Jozef Spál
- po právnickej stránke : por. Mgr. Roman Škubla

Obj. č. 24 – Výrobná hala M2

TORSON spol. s r.o. = Výrobný priestor = $1.128\text{m}^2 + 162\text{m}^2 = \underline{1.290\text{m}^2}$

Manipulačný a skladový priestor = $660\text{m}^2 + 480\text{m}^2 + 94\text{m}^2 + 1.282\text{m}^2 + 418\text{m}^2 + 850\text{m}^2 = \underline{3.784\text{m}^2}$



