

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 2/2013

uzatvorená podľa ustanovení Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov

Čl. I.

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:

Trvalý pobyt/Sídlo:

IČO:

DIČ:

IČ DPH:

Štatutárny orgán:

Bankové spojenie:

Č.ú :

Registrácia v obchodnom registri:
(ďalej len ako „ prenajímateľ “)

Gaton centrum, s.r.o.

Kúpeľná 6, 080 01 Prešov

45 498 652

2023005589

Ing. arch. Slavomír GMITTER, konateľ

Okresný súd Prešov, oddiel: Sro, vložka číslo: 22813/P

a

Nájomca:

Sídlo:

IČO:

Štatutárny orgán:

Bankové spojenie:

Č.ú :

(ďalej len ako „ nájomca “)

(ďalej spolu prenajímateľ a nájomca aj ako „zmluvné strany“)

Úrad vlády Slovenskej republiky

Námestie slobody 1, 813 70 Bratislava

00 151 513

Ing. Igor Federič, vedúci Úradu vlády SR

Štátna pokladnica Bratislava

7000060195/8180

Čl. II.

Predmet zmluvy, predmet a účel nájmu

2.1 Predmetom tejto zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán v súvislosti so záväzkom prenajímateľa prenajať nájomcovi nehnuteľnosti špecifikované nižšie a záväzok nájomcu uhrádzať prenajímateľovi nájomné, a to všetko za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

2.2 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti a to stavby **Obchodno administratívne centrum** na Kúpeľnej ulici č.3, súpisne číslo 14164 v meste Prešov, ktorá je postavená na pozemku **parc. č. KN C 3632/54**, na ul. Kúpeľnej, zapísaná na **LV č. 14299**, vedeného Správou Katastra Prešov pre katastrálne územie Prešov, obec Prešov, okres Prešov (ďalej len „Obchodno administratívne centrum“) v podiele 1/1-ina k celku,.

2.3 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom pozemkov **parc. č. KN C 3637 a KN C 3638** na ul. Kúpeľná, zapísaných na **LV č. 12940**, vedeného Správou Katastra Prešov pre katastrálne územie

Prešov, obec Prešov, okres Prešov, na ktorých je vybudovaný objekt **PARKOVISKO** v podiele 1/1-ina k celku.

2.4 Prenajímateľ prenajíma nájomcovi časť nehnuteľnosti uvedenej v bode 2.2 tohto článku zmluvy, a to nebytové priestory o celkovej výmere 100 m² nachádzajúce sa na 6 nadzemnom podlaží v predmetnej nehnuteľnosti, a to:

- a) Kancelária č. 6.23 o výmere 17,36 m²
 - b) Kancelária č. 6.22 o výmere 15,67 m²
 - c) Kancelária č. 6.24 o výmere 28,94 m²
 - d) Kancelária č. 6.25 o výmere 22,36 m²
 - e) Kancelária č. 6.26 o výmere 15,67 m²
- (ďalej len „predmet nájmu 1“)

2.5 Prenajímateľ prenajíma nájomcovi časť nehnuteľnosti uvedenej v bode 2.3 tohto článku zmluvy, a to jedno vyhradené parkovacie miesto, č. 1 o celkovej výmere 12 m² (ďalej len „predmet nájmu 2“)

2.6 Účelom nájmu predmetu nájmu 1 podľa tejto zmluvy je prenájom na administratívne a kancelárske činnosti nájomcu.

2.7 Nájomca má právo v objekte Obchodno administratívne centrum používať vstupné a komunikačné priestory, a to schodište, chodby, výťahy. Ďalej je nájomca oprávnený využívať, kuchynský kút nachádzajúci sa na 6 nadzemnom podlaží a sociálne zariadenia, nachádzajúce sa na 6 nadzemnom podlaží.

2.8 Prenajímateľ bude nájomcovi súčasne zabezpečovať poskytovanie dohodnutých služieb spojených s užívaním predmetu nájmu 1, ktoré sú špecifikované v čl. III., bod 3.4 tejto zmluvy.

Čl. III.

Nájomné a služby spojené s užívaním nebytových priestorov

3.1 Výška nájomného za predmet nájmu 1 podľa čl. II bod 2.4 je zmluvnými stranami dohodnutá na 79,20,- €/m², ročne bez DPH.

Výška nájomného za predmet nájmu 2 podľa čl. II bod 2.5 je zmluvnými stranami dohodnutá na 30,- €/m², ročne bez DPH.

Mesačná splátka za predmet nájmu 1 a premet nájmu 2 spolu predstavuje 690,- € bez DPH, t.j 828,- € s DPH a je splatná vždy do 15. dňa príslušného mesiaca, počas celej dĺžky nájmu.

3.2 V nájomnom nie je zahrnuté upratovanie predmetu nájmu 1, ktoré si zabezpečuje nájomca na vlastné náklady. Údržbu predmetu nájmu 2, a to najmä zametanie a odhrabávanie snehu zabezpečuje na svoje náklady prenajímateľ.

3.3 V nájomnom ďalej nie sú zahrnuté úhrady za používanie telefónnych účastníckych staníc, vysokorýchlostného internetu, poplatky za služby zabezpečovacích systémov.

3.4 Prenajímateľ sa zaväzuje pre nájomcu zabezpečiť služby spojené s užívaním predmetu nájmu 1 a to: dodávku tepla, dodávku elektrickej energie, vodné, stočné, odvoz odpadu, upratovanie spoločných priestorov a informačnú službu.

3.5 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi **mesačne paušálne platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu 1 podľa bodu 3.4 tohto článku zmluvy vo výške 200,- € bez, t.j. DPH 240,- € s DPH**, splatné vždy do 15. dňa príslušného mesiaca, počas celej dĺžky nájmu.

3.6 Zmluvné strany sú oprávnené formou dodatku k tejto zmluve zmeniť výšku poplatkov za služby, ak je to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným všeobecne záväzným právnym predpisom alebo rozhodnutím cenových orgánov, alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných služieb.

3.7 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne meniť výšku nájomného o tzv. inflačný koeficient uverejnený Štatistickým úradom SR za príslušné obdobie. Takto upravené nájomné je nájomca povinný platiť od mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom mu bolo doručené písomné oznámenie prenajímateľa o úprave výšky nájomného.

Čl. IV.

Práva a povinnosti prenajímateľa

4.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu 1 a predmet nájmu 2 nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené užívanie. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu 1 a predmetu nájmu 2 vykonajú zmluvné strany fyzickou prehliadkou, o čom prenajímateľ vyhotoví odovzdávací a preberací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.

4.2 Prenajímateľ potvrdzuje, že predmet nájmu 1 je poistený proti združenému živlu a zaväzuje sa toto poistenie udržiavať po celú dobu nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že počas trvania doby nájmu si poistenie hnutelného majetku, vo vlastníctve nájomcu, bude zabezpečovať nájomca na vlastné náklady.

4.3 Prenajímateľ je po predchádzajúcom oznámení nájomcovi oprávnený poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu 1 riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami zmluvy a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi, a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov za prítomnosti nájomcu.

4.4 Protipožiarnu ochranu v objekte Obchodno administratívne centrum je povinný vykonávať v zmysle príslušných právnych predpisov prenajímateľ na svoje vlastné náklady.

Čl. V.

Práva a povinnosti nájomcu

5.1 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi nájomné a platby za služby podľa čl.III tejto zmluvy.

5.2 Nájomca je povinný užívať predmet nájmu 1 a predmet nájmu 2 riadne a len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby. Popri nájomcovi sú oprávnení predmet nájmu 1 a predmet nájmu 2 užívať aj zamestnanci nájomcu.

5.3 Nájomca sa zaväzuje, že bude zabezpečovať bežnú údržbu predmetu nájmu 1 vrátane drobných opráv a znášať na svoju ťarchu všetky náklady s tým spojené. Drobnými opravami sa na účely tejto zmluvy rozumejú opravy do 100 € za jednu opravu.

5.4 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, ktorý nebude bezdôvodne odmietnutý, vykonávať akékoľvek stavebné úpravy v predmete nájmu 1 a predmete nájmu 2.

5.5 Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu vykonanie tých opráv a prác, ktoré podľa tejto zmluvy nie je povinný vykonať alebo ich vykonanie zabezpečiť, inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.

5.6 Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní nebytového priestoru v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv.

5.7 Nájomca je oprávnený zariadiť predmet nájmu 1 svojim vlastným nábytkom a inými hnutelnými vecami potrebnými za účelom vykonávania svojej činnosti. Nájomca je oboznámený s tým, že vlastný hnutelný majetok v predmete nájmu 1 je povinný dať poistiť na vlastne náklady.

5.8 Po skončení nájmu je nájomca povinný uviesť predmet nájmu 1 do pôvodného stavu, v akom ho prevzal, prípadne do akého bol upravený so súhlasom prenajímateľa počas nájmu, a to s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie zodpovedajúce dobe užívania.

5.9 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa dať predmet nájmu 1 a predmet nájmu 2 alebo akúkoľvek ich časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie ich ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť.

5.10 Nájomca sa pri svojej činnosti v predmete nájmu 1 zaväzuje dodržiavať všeobecne platné právne predpisy o protipožiarnej ochrane a všetky ostatné všeobecne záväzne právne predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia.

5.11 Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ nájomca bude po skončení nájomného vzťahu naďalej neoprávnené užívať predmet nájmu 1 a predmet nájmu 2, je povinný za každý aj začatý mesiac zaplatiť prenajímateľovi pokutu vo výške dvojnásobku mesačného nájmu.

5.12 Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ nájomca bude po skončení nájomného vzťahu naďalej neoprávnené užívať predmet nájmu 1 a predmet nájmu 2, je prenajímateľ oprávnený vypratať nebytové priestory sám, pričom náklady spojené s vypratáním a skladovaním bude znášať v plnej výške nájomca.

Čl. VI.

Doba trvania a skončenie zmluvy o nájme

6.1 Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, počnúc dňom 01.07.2013, avšak maximálne do vyčerpania finančného limitu, určeného platným zákonom, ktorý sa vzťahuje na použitý postup verejného obstarávania.

6.2 Zmluvné strany sa dohodli, že túto zmluvu je možné ukončiť:

- a) Písomnou dohodou zmluvných strán o ukončení nájomnej zmluvy,
- b) Písomnou výpoveďou; Prenajímateľ a nájomca sú oprávnení vypovedať túto zmluvu kedykoľvek, aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je 3 mesiace, a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane,
- c) Okamžitým odstúpením od zmluvy; Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade, že nájomca je v omeškaní s platbou za nájom a služby spojené s užívaním predmetu nájmu 1 a predmetu nájmu 2 v zmysle čl. III tejto zmluvy viac ako dva mesiace. Nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť v prípade, ak sa predmet nájmu stane nespôsobilým na dohovorené užívanie.

6.3 Pre doručovanie písomnosti platí, že povinnosť doručiť písomnosť je splnená dňom, keď ju adresát prevezme, odmietne prevziať alebo dňom, keď ju pošta vrátila odosielajúcej strane ako nedoručenú. Písomnosti sa doručujú na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. V prípade doručovania písomnosti elektronicky alebo faxom, druhá zmluvná strana bezodkladne potvrdí prijatie tejto písomnosti preukázateľnou formou (faxom, elektronicky).

Čl. VII.

Osobitné ustanovenia

7.1 V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného alebo poplatkami za služby spojené s nájomom, má prenajímateľ nárok na úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

7.2 Nájomca zodpovedá za bezpečný výkon práce v prenajatom priestore a za bezpečné pracovné prostredie.

7.3 Nájomca je povinný plniť počas doby trvania nájmu v predmete nájmu povinnosti vyplývajúce z právnych predpisov v oblasti ochrany pred požiarimi a zabezpečiť úlohy ochrany pred požiarimi podľa ustanovení zákona č. 314/2001 Z.z. v platnom znení.

7.4 Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné a iné podstatné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu 1 bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu

nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu 1 len vtedy, ak mu bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a prenajímateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.

7.5 Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu každé ohrozenie, poškodenie, zničenie predmetu nájmu 1 alebo jeho odcudzenie.

7.6 Prenajímateľ súhlasí s umiestnením reklamných tabúl (logo, názov firmy a pod.) nájomcu v priestoroch predmetného objektu. Určenie materiálu, veľkosť a miesta umiestnenia je v kompetencii prenajímateľa. Samotné osadzovanie zabezpečuje nájomca. Vyhodenie reklamných tabúl je tiež v réžii nájomcu, pričom ostávajú v jeho vlastníctve.

Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

8.1 Všetky vzájomné vzťahy prenajímateľa a nájomcu, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia všeobecnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a všeobecnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

8.2 Táto zmluva môže byť zmenená, doplňovaná alebo upravovaná len formou písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami, s výnimkou čl. III bod 3.7 tejto zmluvy.

8.3 Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že sú oprávnené túto zmluvu podpísať, že svoju vôľu uzavrieť túto zmluvu prejavili slobodne a vážne, že táto zmluva nebola uzavretá v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok a že svoje prejavy považujú za dostatočné, zrozumiteľné a určité.

8.4 Táto zmluva je vyhotovená v piatich identických exemplároch, z ktorých jeden obdrží prenajímateľ a štyri obdrží nájomca.

8.5 Všetky právne vzťahy založené touto zmluvou, ako aj práva a povinnosti z nej vyplývajúce, sa budú spravovať právnym poriadkom Slovenskej republiky.

8.6 Zmluvné strany sa v prvom rade pokúsia vyriešiť prípadne spory vzniknuté z plnenia a realizácie tejto zmluvy, predovšetkým rokovaním a dohodou zúčastnených strán.

8.7 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

V Prešove dňa

Nájomca

Ing. arch. Slavomír GMITTER
Konateľ Gatón centrum, s.r.o.

V Bratislave, dňa

Prenajímateľ

Ing. Igor Federič
vedúci Úradu vlády SR