

Zmluva o nájme nebytových priestorov

I.

Zmluvné strany

1.1. BH Beta s.r.o.

so sídlom: Stromová 13 B, 831 01 Bratislava
IČO: 44 780 371 IČ DPH: SK 2022839775
spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri
Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č
58794/B
Bank.spojenie: Oberbank AG, č.ú.2301094898/8370
SWIFT:OBKLSKBA,
IBAN: 578370000002301094898,
zastúpená: Ing. Ingrid Schostoková Krupičková, konateľ,
e-mail: [REDACTED]

ďalej len „prenajímateľ“

a

1.2 Finančné riaditeľstvo SR

so sídlom: Lazovná 63, 974 01 Banská Bystrica
IČO: 424 99 500
Zriadený zákonom č. 333/2011 Z. z. o orgánoch
štátnej správy v oblasti daní, poplatkov a colníctva
v znení neskorších predpisov
Číslo účtu: 7000437837/8180
IBAN: SK14 8180 0000 0070 0043 7837
Zastúpený: Ing. František Imrecze, prezident
finančnej správy

ďalej len „nájomca“

uzatvorili túto zmluvu o nájme nebytových priestorov podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov:

II.

Predmet zmluvy

2.1 Predmetom nájmu sú nebytové priestory – kancelárie na 5.poschodí administratívnej budovy, spolu o rozlohe 285,70 m² a kancelárie č.130, 131 a 132 o rozlohe spolu 114,70 m² na 1.poschodí, nachádzajúce sa v administratívnej budove na Tomášikovej ul. č. 35 v Košiciach, súp. č. budovy 136, postavenej na pozemku parc. č. 4134/3 v k. ú. Severné Mesto, okres Košice I, obec Košice - Sever, evidovanej na LV č. 10491 pre k. ú. Severné Mesto (ďalej ako predmet nájmu), a 6 parkovacích miest vo dvore objektu. Tento objekt je vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa.

- 2.2 Prenajímateľ dáva do užívania nájomcovi predmet nájmu v uvedenom rozsahu za odplatu.
- 2.3 S užívaním predmetu nájmu súvisí aj užívanie všetkých spoločných priestorov v administratívnej budove a prífahlé pozemky, ktoré sú nevyhnutné pre prístup k predmetu nájmu, a to najmä prístupové komunikácie, spoločné nevyhradené parkoviská, ak sa nachádzajú pred administratívnou budovou, vstupné haly, chodby, schodištia, výťahy, spoločné sociálne zariadenia, ako aj ostatné prístupové miestnosti k predmetu nájmu. Odplata za užívanie uvedených spoločných priestorov je už zahrnutá v cene nájmu.
- 2.4 Prenajímateľ v prenajatých priestoroch zabezpečuje prostredníctvom tretích osôb - zmluvných dodávateľov aj riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu obvykle spojené, a to: vodné a stočné, dodávka elektrickej energie, dodávka tepla a teplej vody, správa a údržba (vrátane upratovania, čistenia a opráv) prenajatých priestorov, spoločných priestorov, spoločných zariadení, zber a odvoz komunálneho odpadu, a drobné opravy (napr. výmena žiaroviek a pod.).
- 2.5 Nájomca je oprávnený v časovo neobmedzenom rozsahu užívať aj šesť výlučne nájomcovi vyhradených parkovacích miest, nachádzajúcich sa v uzavretých priestoroch, za použitia rampového systému vo dvore pred administratívnou budovou prenajímateľa. Prenajímateľ je na svoje náklady povinný tieto parkovacie miesta vyhradené pre nájomcu označiť ako miesta vyhradené pre užívanie nájomcom a zabezpečiť ich neobmedzené užívanie nájomcom. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť bežnú údržbu parkovacích miest, a to najmä upratovanie, čistenie a označenie parkovacích miest vyhradených pre nájomcu.
- 2.6 Nájomca je oprávnený v rámci predmetu nájmu bezodplatne užívať kanceláriu o rozlohe 11 m², nachádzajúcu sa vo vestibule na prízemí objektu prenajímateľa (tzv. podateľňa). Nájomca je oprávnený v časovo neobmedzenom rozsahu užívať bezodplatne na účely archívu miestnosti č. S2 o rozlohe 22 m² a S3 o rozlohe 40 m², nachádzajúce sa v suteréne objektu prenajímateľa.

III.

Účel nájmu

- 3.1 Účelom nájmu podľa tejto zmluvy je zabezpečenie riadneho výkonu činnosti organizačného útvaru nájomcu – Daňový úradu Košice.

IV.

Doba nájmu

- 4.1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že užívanie predmetu nájmu v čase od 1.4.2014 do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, si vysporiadajú v zmysle tejto zmluvy.
- 4.2 Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú strany protokolárne, fyzickou prehliadkou priestorov.
- 4.3 Nájom končí:
- dohodou zmluvných strán, uzatvorenou písomne, s podpismi oboch zmluvných strán,
 - písomnou výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu, danej aj bez udania dôvodu, kde nájomný vzťah končí uplynutím dohodnutej výpovednej lehoty,
 - zničením predmetu nájmu alebo budovy,

- 4.4 Pre plynutie výpovednej lehoty bola dohodnutá trojmesačná lehota, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

V.

Cena nájmu a služieb spojených s nájmom

- 5.1 Zmluvné strany sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy takto:
- a) Cena za nájom, v ktorom sú obsiahnuté úhrady za všetky služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu, okrem služieb špecifikovaných bodom 5.1.b tejto zmluvy, je dohodnutá vo výške **9,00 EUR za 1m² mesačne**. V zmysle §38 ods.5 zákona č.222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty **nájomné bude oslobodené od DPH**.
 - b) Ďalej sa zmluvné strany dohodli na pomernej úhrade za poskytované služby spojené s prenájmom podľa bodu 2.4 tejto zmluvy. Nakoľko predmet nájmu nie je napojený na samostatné merače energií a vody, zmluvné strany sa dohodli, že nájomca uhradí pomernú časť, t.j. 1/3 (jednu tretinu) z celkových nákladov na služby spojené s užívaním predmetu nájmu fakturovaných prenajímateľovi dodávateľmi. Zmluvné strany sa dohodli na úhrade záloh vo výške **2,20 EUR za 1 m² mesačne**. K uvedeným cenám sa pripočítava DPH podľa platnej legislatívy. Záloha na úhradu za plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov bude vyúčtovaná štvrťročne, a to formou vyúčtovacej faktúry vždy v mesiaci nasledujúcom po príslušnom štvrťroku. Prenajímateľ priloží k vyúčtovaniu faktúry od dodávateľov služieb.
 - c) Zmluvné strany sa ďalej dohodli na cene za užívanie šiestich výlučne nájomcovi vyhradených parkovacích miest vo výške **35 EUR mesačne** za jedno miesto, t.j. 210 EUR mesačne za všetkých šesť parkovacích miest. V zmysle §38 ods.5 zákona č.222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty **nájomné bude oslobodené od DPH**. Pokiaľ dôjde k zmene zákona o dani z pridanej hodnoty, táto bude fakturovaná podľa platnej právnej úpravy.
- 5.2 Cena za nájom /nájomné/ v zmysle bodu 5.1 a) a c) je fakturované štvrťročne vopred vo výške **11440,80 EUR**, na základe faktúry vystavenej a doručenej prenajímateľom nájomcovi do 5 dní prvého mesiaca daného štvrťroku, so splatnosťou 21 dní odo dňa doručenia.
- 5.3 Zálohové platby za služby spojené s nájmom v zmysle bodu 5.1 b) budú fakturované štvrťročne vopred vo výške **2642,64 EUR** na základe faktúry vystavenej a doručenej prenajímateľom nájomcovi do 5 dní prvého mesiaca daného štvrťroku, so splatnosťou 21 dní odo dňa doručenia.
- 5.4 V prípade omeškania prenajímateľa s doručením faktúry podľa bodu 5.2 a 5.3 nájomca nie je v omeškaní s platením nájmu a služieb spojených s nájmom po dobu, po ktorú toto omeškanie trvalo. Za deň úhrady faktúr sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa vedený v OBERBANK AG pobočka zahraničnej banky, č. ú. 2301094898/8370.

VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa

- 6.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.
- 6.2 Prenajímateľ je povinný vzdať sa konania, ktoré by bolo v rozpore s touto zmluvou a bránilo by riadnemu užívaniu priestorov nájomcom.
- 6.3 Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla nájomcovi alebo tretím osobám na majetku alebo zdraví, ak škoda preukázateľne nevznikla v dôsledku jeho zavinenia, čím však nie je vylúčená zákonná zodpovednosť prenajímateľa najmä, ale nie len, podľa ust. § 415 a nasl. a § 420 a nasl. Občianskeho zákonníka.
- 6.4 Prenajímateľ týmto dáva nájomcovi súhlas na užívanie a prevádzku telefónnych liniek a potrebnú súčinnosť pri zapájaní a prevádzke ISDN liniek a dátových sietí nájomcu.

VII.

Práva a povinnosti nájomcu

- 7.1 Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom a v súlade s touto zmluvou.
- 7.2 Nájomca je povinný chrániť predmet nájmu pred poškodením a zničením. Škody, ktoré nájomca preukázateľne spôsobí na prenajatých a užívaných priestoroch je povinný odstrániť na vlastné náklady.
- 7.3 V prípade potreby opravy alebo vzniku havárie na predmete nájmu je nájomca povinný túto skutočnosť bezodkladne ohlásiť prenajímateľovi. Odstránenie havarijného stavu zabezpečuje prenajímateľ. Nájomca je povinný odstránenie umožniť a poskytnúť prenajímateľovi potrebnú súčinnosť vo veci.
- 7.4 Nájomca môže vykonať stavebné úpravy a opravy prenajatých priestorov len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa na vlastné náklady.
- 7.5 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa dať prenajaté priestory do podnájmu tretím osobám.
- 7.6 Nájomca je povinný raz mesačne umožniť zástupcovi prenajímateľa vstup do prenajatých priestorov nájmu za účelom kontroly ich stavu a dodržiavania zmluvných podmienok, ako aj za účelom opráv a údržby predmetu nájmu. Výkon tohto oprávnenia je však prenajímateľ oprávnený realizovať len v rozsahu potrebnom a nevyhnutnom na vykonanie opráv a udržiavanie vecí, pričom výkonom oprávnenia kontroly prenajímateľ nie je oprávnený zasahovať neprimeraným spôsobom do práv nájomcu.

VIII.

Záverečné ustanovenia

- 8.1 Akékoľvek zmeny tejto zmluvy vyžadujú formu písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.

- 8.2 Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ostatných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
- 8.3 Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou.
- 8.4 Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým, zodpovedajúcim hospodárskemu účelu tejto zmluvy, ktorý zmluvné strany sledovali v čase jej podpisu.
- 8.5 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obomi zmluvnými stranami a účinnosť 1.4.2014. Podmienkou nadobudnutia účinnosti zmluvy je zverejnenie jej znenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR, ktoré zabezpečí nájomca.
- 8.6 Táto zmluva bola vyhotovená v 4 exemplároch s platnosťou originálu, pričom každá zo zmluvných strán obdrží dve vyhotovenia.
- 8.7 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali a že táto, tak ako bola vyhotovená, zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne, úplne a slobodne prejavili, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

V Bratislave, dňa [REDACTED]

V Bratislave, dňa [REDACTED]

[REDACTED]

.....
prenajímateľ

S
I
O

[REDACTED]

[REDACTED]

.....
nájomca

[REDACTED]