

# Zmluva o nájme nebytových priestorov PCÚ Bánovce nad Bebravou

## Čl. I Zmluvné strany

**Prenajímateľ:** **KORD Slovakia, a.s.**  
957 01 Bánovce nad Bebravou, Partizánska 73  
v zastúpení: Ing. Pavol Mikuška, predseda predstavenstva

bankové spojenie: Tatra banka  
číslo účtu: 2629786329/1100  
IBAN: SK05 1100 0000 0026 2978 6329  
IČO: 35767308  
IČ pre DPH: SK 2020212579

Prenajímateľ je platiteľ DPH.  
/ďalej ako „prenajímateľ“/

a

**Nájomca:** **Finančné riaditeľstvo Slovenskej republiky**  
Lazovná 63, 974 01 Banská Bystrica  
zastúpený: Ing. František Imrecze, prezident finančnej správy  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica  
Číslo účtu: 70000437837/8180  
IBAN : SK14 8180 0000 0070 0043 7837  
IČO : 42499500

adresa pre doručovanie: Colný úrad Trenčín  
Partizánska 1  
911 01 Trenčín

Nájomca nie je platiteľ DPH  
(ďalej ako „nájomca“)

## uzatvárajú zmluvu

v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov  
/ďalej len „zákon č. 116/1990 Zb.“/.

## Čl. II. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ, ako výlučný vlastník nehnuteľnosti - budovy a pozemku zapísaných na LV č 406, k.ú. Bánovce nad Bebravou, okres Bánovce nad Bebravou, prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa na adrese Partizánska 73, Bánovce nad Bebravou, a to:
  - kancelárske priestory v celkovej výmere 336 m<sup>2</sup>, nachádzajúce sa v administratívnej budove s. č. 916, stojacej na pozemku parc. CKN č. 2429/1-2.

2. Prenajíateľ prehlasuje, že je oprávnený prenechať predmet nájmu podľa tejto zmluvy do nájmu nájomcovi v zmysle zákona č. 116/1990 Zb.
3. Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor na účely činnosti výkonu finančnej správy, Colného úradu Trenčín: Pobočka colného úradu Bánovce nad Bebravou.

### **Čl. III Doba nájmu**

1. Nájom nebytových priestorov sa uzatvára na dobu určitú od 01. 08. 2014 do 31. 07. 2018.
2. Po uplynutí dohodnutej doby nájmu má nájomca právo na prednostné uzatvorenie zmluvy o nájme nebytových priestorov na ďalšie obdobie.
3. Nájom podľa tejto zmluvy môžu zmluvné strany zrušiť písomnou dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí mať písomnú formu, musí byť uvedený dôvod výpovede a musí byť doručená druhej strane, inak je neplatná.

### **Čl. IV. Služby spojené s nájmom**

1. Zmluvné strany sa dohodli o poskytovaní nasledovných služieb spojených s nájmom nebytových priestorov:
  - a) dodávka elektrickej energie na výrobu tepla a teplej vody,
  - b) dodávka elektrickej energie,
  - c) dodávka pitnej vody, stočné,
  - d) upratovanie priestorov a odvoz komunálneho odpadu,
  - e) servisné služby (údržba kancelárskych priestorov),
  - f) strážna a požiarna služba.

Pod požiarnou službou sa pre účely tohto článku rozumie, že po vyhlásení poplachu požiarnym detektorom hliadka objekt zmonitoruje, vykoná kroky k následnému uhaseniu požiaru a privolá hasičský a záchranný zbor.

Upratovanie sa vykonáva 2x za týždeň vrátane dodávky hygienických a čistiacich prostriedkov a zahŕňa vysypanie smetí, umytie podláh, umytie sociálnych zariadení, utretie prachu, 2x ročne umytie okien a osvetľovacích a vykurovacích telies. Prenajíateľ ako vlastník nehnuteľnosti je povinný v zmysle vydaného VZN Mesta Bánovce nad Bebravou platiť za nájomcu odvoz KO.

### **Čl. V. Cena a splatnosť nájomného a služieb a spôsob ich platenia**

1. Výška nájomného sa určuje dohodou v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov nasledovne:

kancelárske priestory - cena za 1 m <sup>2</sup> / rok	25,56 €	spolu za rok	8 588,16 €
--	---------	--------------	------------

**Ročný nájom spolu predstavuje 8 588,16 €, mesačne 715,68 €.**

Nájom nehnuteľnosti je podľa § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov oslobodený od DPH.

Nájomné za kancelárske priestory za 1 m<sup>2</sup> /rok vo výške 25,56 € prenajímateľ garantuje počas jedného roku nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že po 1 roku nájmu je prenajímateľ k 1. januáru oprávnený navrhnúť úpravu výšky nájomného pre kalendárny rok o medziročný nárast indexu spotrebiteľských cien podľa údajov Štatistického úradu Slovenskej republiky, avšak nájomné v dôsledku zvýšenia o index spotrebiteľských cien nebude nikdy zvýšené medziročne o viac ako 10 %.

Zmenu (úpravu) nájomného možno uskutočniť dodatkom k tejto zmluve, podpísanom obidvomi zmluvnými stranami. Na prípadné zvýšenie nájomného vplyvom medziročného nárastu indexu spotrebiteľských cien je prenajímateľ povinný písomne upozorniť nájomcu aspoň 2 mesiac vopred.

2. Cena za poskytované služby bola dohodnutá nasledovne:

dobrávka pitnej vody a stočné (zálohová platba),	72 € / mesiac
dobrávka elektrickej energie (zálohová platba)	265 € / mesiac
dobrávka elektrickej energie na výrobu tepla (zálohová platba)	550 € / mesiac
strážna požiarňa služba	173 € / mesiac
upratovanie (2x za týždeň vrátane hygienických a čistiacich prostriedkov) a odvoz komunálneho odpadu	420 € / mesiac
servisné služby - vrátane úpravy parkovacích plôch, odhrňovania snehu podľa klimatických podmienok a úprava pozemku (kosenie podľa potreby v okolí budovy)	79 € / mesiac

Ceny sú uvedené bez DPH.

Celková cena za poskytované služby je **1 559 € bez DPH mesačne**.

Jedenkrát ročne (po doručení vyúčtovacej faktúry od dodávateľov služieb) bude vykonané vyúčtovanie platieb podľa skutočne nameranej spotreby samostatnými elektromermi a vodomermom. V prípade vzniku preplatku bude tento prenajímateľom nájomcovi dobropisovaný.

Cena dobřávky pitnej vody a stočného bude každoročne oznamovaná prenajímateľom zaslaním cenníka, ktorý bude potvrdený nájomcom. Cena bude upravovaná len na základe zmeny cien dobřávateľa /ZVSAK/. Cena dobřávky elektrickej energie na rok 2014 zostáva nezmenená a od roku 2015 znížená o 10% oproti roku 2014.

3. Nájomca sa zaväzuje faktúry uhrádzať pravidelne mesačne do 30 dní od doručenia faktúry. V prípade omeškania s platením nájomného zaplatí nájomca prenajímateľovi úrok z omeškania 0,03% z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Nájomca nie je v omeškani, pokiaľ bolo toto spôsobené nesprávnym alebo neúplným vystavením faktúry zo strany prenajímateľa. V takomto prípade lehota splatnosti faktúry podľa tohto bodu začne plynúť od doručenia správne vystavenej faktúry.

## ČI. VI.

### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dojednané užívanie, v tomto stave ho na svoje vlastné náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním prenajatých priestorov spojené.
2. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru.
3. Prenajímateľ je povinný vykonávať bezplatne opravy nebytových priestorov po oznámení požiadavky nájomcom.

4. Nájomca nie je oprávnený prenechať časť nebytového priestoru do podnájmu tretej osobe.
5. Nájomca nie je oprávnený vykonať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla.
7. Nájomca je povinný v prípade skončenia nájmu vrátiť prenajímateľovi nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
8. Plnenie úloh ochrany pred požiarmi zabezpečí nájomca podľa ustanovení zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov na vlastné náklady, v súlade s § 6 ods. 2 uvedeného zákona.
9. Nájomca je povinný samostatne zabezpečovať v predmete nájmu bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci svojich zamestnancov podľa zákona č. 124/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov a vykonávacích predpisov.
10. Prenajímateľ je povinný v zmysle vyhlášky MPSVR SR č. 508/2009 Z. z. zabezpečovať v stanovených lehotách na svoje náklady odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených technických zariadení, ktoré sú súčasťou prenajímaných priestorov. Nájomca je povinný v zmysle týchto ustanovení zabezpečovať v stanovených lehotách na svoje náklady odborné prehliadky prenosných elektrospotrebičov, ktoré používa pri svojej činnosti).

#### **Čl. VII. Iné dojednania**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať udržiavanie podstaty objektu ako jeho vlastníka, a tiež uhrádzať poistenie za objekt, v ktorom sa nachádza prenajatý nebytový priestor, a to v rozsahu poistnej zmluvy uzatvorenej prenajímateľom. Prenajímateľ nájomcu ku dňu podpisu tejto zmluvy oboznámi s rozsahom uzatvoreného poistenia.
2. Na účely tejto zmluvy sa za riadne doručenie považuje každá poštová alebo kuriérska zásielka zaslaná zmluvnej strane na adresu uvedenú v tejto zmluve, a to aj v prípade, keď si dotknutá zmluvná strana ako adresát odmietne prevziať poštovú alebo kuriérsku zásielku, alebo uplynie lehoť na jej odber na pošte alebo u kuriéra. V takomto prípade nastanú účinky doručenia na tretí (3) deň od uloženia zásielky na pošte alebo u kuriéra. V prípade, že adresát nie je známy, adresa nie je skutočná alebo sa z akéhokoľvek dôvodu zásielku nepodarí doručiť druhej strane, právne účinky nastávajú dňom, kedy sa zásielka vrátila späť odosielateľovi, resp. dňom uvedeným na poštovom podacom lístku.

#### **Čl. VIII. Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva, pokiaľ v nej nie je ustanovené inak, sa riadi najmä zákonom č. 116/1990 Zb. a súvisiacimi predpismi.
2. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že bola uzavretá po vzájomnom dojednaní podľa ich pravej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, ďalej vyhlasujú, že zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok. Na dôkaz toho pripájajú svoje podpisy.

4. Zmluva bola vyhotovená v troch exemplároch, jeden pre prenajímateľa a dva pre nájomcu.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.08.2014 alebo dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa osobitného predpisu, podľa toho, ktorá skutočnosť nastane neskôr. Ak táto zmluva nenadobudne účinnosť 01.08.2014, zmluvné strany prehlasujú, že ich práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy sa od 01.08.2014 do nadobudnutia účinnosti zmluvy riadia hore uvedenými ustanoveniami.

V Bánovciach nad Bebravou, dňa

V Banskej Bystrici, dňa

Za prenajímateľa :

Za nájomcu:

Ing. Pavol Mikuška  
predseda predstavenstva

Ing. František Imrecze,  
prezident finančnej správy