

Zmluva o nájme nebytových priestorov číslo CPZA-ON-2015/005671-005

uzavretá podľa § 13 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 278/1993 Z. z.“), zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 116/1990 Zb.“) a podľa Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“).

Zmluvné strany

Prenajíateľ : Slovenská republika zastúpená Ministerstvom vnútra Slovenskej republiky
Sídlo: Pribinova 2, 812 72 Bratislava
Zastúpený : plk. JUDr. Milan Krčmárik- riaditeľ Centra podpory Žilina
na základe plnomocenstva MV SR č. p. KM-OPS-4-2015/000431-039 zo dňa
15. 07.2015
IČO: 00151866
DIČ: 2020571520
IČ DPH : SK2020571520
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
nájom : IBAN SK4981800000007000179866
služby : IBAN SK7881800000007000180023

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: Violette s.r.o.
Sídlo: Partizánska 71, 027 43 Nižná
Zastúpený : Mgr. Magdaléna Knižacká - konateľ
IČO: 45 657 670
DIČ : 2023078244
Bankové spojenie: VÚB a.s.
IBAN: SK91 0200 0000 0029 4512 3658
Zapísaný: v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 53307/L

(ďalej len „nájomca“)

(ďalej len „zmluvné strany“)

Čl. I.

Predmet a účel nájmu

1. Slovenská republika je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - budovy súpisné číslo 496 postavenej na pozemku registra „C“, parc. č. 656 zapísanej na liste vlastníctva číslo 52, katastrálne územie Nižná, obec Nižná v katastri nehnuteľností katastrálneho odboru Okresného úradu Tvrdošín, ktorá je v správe Ministerstva vnútra Slovenskej republiky (ďalej len „stavba“). Celková plocha miestností budovy je 1096,00 m².
2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie za odplatu dohodnutú v čl. III. tejto zmluvy a za podmienok dohodnutých touto zmluvou nebytový priestor v celkovej výmere 46,8 m² nachádzajúci sa na prízemí stavby uvedenej v ods. 1 tohto článku a je vyznačený na pôdoryse prízemí stavby, ktorý tvorí

Prílohu č. 1 tejto zmluvy (ďalej len „nebytový priestor“). Nebytový priestor pozostáva z jednej bunky s dvoma miestnosťami, do ktorých prístup je zabezpečený samostatným vonkajším vchodom.

3. Nebytový priestor sa prenajíma za účelom vykonávania administratívy spojenej s obchodnou činnosťou a na zriadenie prezentačnej miestnosti oblečenia pre veľkoodberateľov.
4. Nebytový priestor je na základe Rozhodnutia o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku č. p. KRPZ-ZA-EO2-381/2011 zo dňa 25.8. 2011 vyhlásený za dočasne prebytočný majetok štátu.

Čl. II.

Trvanie nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nebytový priestor na dobu určitú, a to na 5 rokov, odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

Čl. III.

Výška a splatnosť nájomného a spôsob úhrady

1. Výška nájomného bola stanovená dohodou zmluvných strán na základe zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov vo výške 15,00 €/m² ročne, čo pri celkovej prenajatej ploche predstavuje čiastku 702,00 € (slovom sedemstodva eur) ročne. Nájomné sa uhrádza bez dane z pridanej hodnoty, nakoľko prenajímateľ je v zmysle § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov oslobodený od jej platenia.
2. Nájomné bude splatné mesačne vo výške **58,50 €** (slovom päťdesiatosem eur a päťdesiat eurocentov) a bude poukazované na účet prenajímateľa **IBAN SK498180000007000179866** na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, ktorá je splatná do 30 dní odo dňa jej vystavenia.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený meniť každoročne k 01.04. výšku nájomného dohodnutého v zmluve o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok a zverejnenú Štatistickým úradom v januári nasledujúceho roka, pričom prvý krát bude uplatnená v roku 2016. Zvýšenie nájomného prenajímateľ dá na vedomie nájomcovi písomným oznámením doručeným nájomcovi. Zvýšené nájomné je nájomca povinný platiť za obdobie od 01.04. v termíne splatnosti nájomného v súlade s ods. 2 tohto článku.
V prípade, že oznámenie o zvýšení nájomného bude nájomcovi doručené po splatnosti nájomného, zaplatí nájomca rozdiel medzi pôvodným nájomným a nájomným zvýšeným o mieru inflácie v lehote 15 dní od doručenia oznámenia.
4. Akákoľvek platba uskutočňovaná prevodom na bankový účet ktorejkoľvek zmluvnej strany sa považuje za zaplatenú až v deň pripísania danej platby v celom rozsahu na účet.

Čl. IV.

Predpokladané prevádzkové náklady

1. Prenajímateľ bude nájomcovi súčasne zabezpečovať za úhradu poskytovanie služieb spojených s užívaním nebytového priestoru a to spotrebovanú elektrickú energiu, teplo, vodné a stočné, odvod zrážkových vôd.
2. Poplatok za komunálne odpady si nájomca rieši individuálne, ohlásením na miestnom obecnom úrade.
3. Zálohové platby za prevádzkové náklady za služby spojené s užívaním nebytového priestoru boli určené mesačne vo výške **58,60 € bez DPH a 70,32 € s DPH** nasledovne:
 - a) elektrická energia 8,00 € bez DPH a 9,60 € s DPH,
 - b) teplo 48,50 € bez DPH a 58,20 € s DPH,
 - c) vodné 0,60 € bez DPH a 0,72 € s DPH,

d) stočné, zrážkové vody

1,50 € bez DPH a 1,80 € s DPH.

4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať platbu za prevádzkové náklady služby spojené s užívaním nebytového priestoru mesačne na účet prenajímateľa **IBAN SK788180000007000180023** na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, ktorá je splatná do 30 dní odo dňa jej vystavenia.
5. Ročné vyúčtovanie prevádzkových nákladov za poskytované služby spojené s užívaním nebytového priestoru predloží prenajímateľ nájomcovi do 31. mája nasledujúceho roka. Podkladom pre vyúčtovanie budú vyúčtovacie faktúry od dodávateľov energií a skutočná spotreba energií určená:
 - odpočtom z podružných meračov (elektrina, vodné a stočné),
 - pomernou časťou prenajatej plochy k celkovej ploche miestností v budove, ktoré sú zároveň aj vykurované (46,8 m² : 1096 m²) t.j. 4,27% (teplo, zrážkové vody).V prípade nedoplatkov vzniká nájomcovi povinnosť uhradiť ho v lehote do 30 dní od vystavenia faktúry.
6. V prípade neuhradenia platieb nájomného a predpísaných platieb za prevádzkové náklady spojené s užívaním nebytového priestoru v lehote splatnosti, má prenajímateľ právo na úroky z omeškania za každý aj začatý deň omeškania v zákonom stanovenej výške.
7. Zaplatením úrokov z omeškania nie sú dotknuté nároky zmluvných strán na náhradu škody.
8. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať vyúčtované úroky z omeškania na účet prenajímateľa **IBAN SK278180000007000179874** na základe osobitnej faktúry vystavenej prenajímateľom. Splatnosť faktúry je 30 dní odo dňa jej vystavenia.
9. Faktúra musí obsahovať náležitosti daňového dokladu podľa zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. V prípade, že faktúra tieto náležitosti nebude obsahovať, nájomca je oprávnený vrátiť ju prenajímateľovi, pričom nová lehota splatnosti začne plynúť až dňom doručenia novej faktúry.
10. Ustanovenia ods. 6. tohto článku sa neuplatnia v prípade zásahu vyššej moci na strane nájomcu. V prípade zásahu vyššej moci je nájomca povinný túto skutočnosť ihneď oznámiť prenajímateľovi a preukázať jej trvanie. Pre účely tejto zmluvy sa za vyššiu moc považujú udalosti, ktoré nie sú závislé od konania zmluvných strán, a ktoré nemôžu zmluvné strany ani predvídať ani nijakým spôsobom priamo ovplyvniť, ako napr.: vojna, mobilizácia, povstanie, živelné pohromy, požiare, embargo, karantény.

Čl. V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytový priestor do užívania v stave spôsobilom na riadne užívanie, zabezpečovať funkčnosť všetkých štandardných zariadení a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.
2. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené užívanie na základe písomného odovzdávajúceho protokolu, na ktorom budú vypísané čísla a stavy podružných meračov energií.
3. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za plnenie predpisov bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v súlade s vyhláškou č. 59/1982 Zb. Slovenského úradu bezpečnosti práce, ktorou sa určujú základné požiadavky na zaistenie bezpečnosti práce a technických zariadení a s vyhláškou č. 508/2009 Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky, 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, zákonom č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich oblasť bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany platných v Slovenskej republike.

4. Nájomca umožní prenajímateľovi po vzájomnej dohode vstup do nebytového priestoru za účelom vykonania bežných revízií, údržby a opráv.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
6. Pri vzniku škody v nebytovom priestore zavinenej nájomcom sa tento zaväzuje odstrániť ju na vlastné náklady. Nájomca na svoje náklady vykonáva bežnú údržbu v nebytovom priestore.
7. Akékoľvek zmeny na nebytovom priestore môže nájomca vykonať len s písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na nebytovom priestore, len ak prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu nebytového priestoru.
8. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor do podnájmu alebo výpožičky inej fyzickej alebo právnickej osobe.
9. Nájomca môže nebytový priestor užívať len v rozsahu určenom touto zmluvou.
10. Nájomca je povinný po skončení nájmu odovzdať nebytový priestor na základe písomného odovzdávajúceho protokolu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, spôsobená škoda bude vyúčtovaná prenajímateľom.

Čl. VI. Skončenie nájmu

1. Nájom sa končí uplynutím doby nájmu. Nájom môže byť ukončený aj písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Nájom podľa tejto zmluvy môže skončiť výpoveďou zmluvných strán z dôvodov ustanovených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. Výpovedná lehota je jeden (1) mesiac a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
3. Ktorákoľvek zmluvná strana môže odstúpiť od zmluvy v prípade podstatného porušenia zmluvných povinností. Zmluvné strany sa dohodli, že za podstatné porušenie zmluvných povinností sa bude považovať porušenie akejkoľvek povinnosti ustanovenej v tejto zmluve. Odstúpenie od zmluvy je účinné okamihom doručenia písomného odstúpenia od zmluvy oprávnenou zmluvnou stranou druhej zmluvnej strane.

Čl. VII. Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu možno dopĺňať alebo meniť len na základe dohody oboch zmluvných strán formou písomných, očíslovaných dodatkov, ktoré sa po nadobudnutí účinnosti stanú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že na účely tejto zmluvy sa považuje za riadne doručení každá poštová alebo kuriérska zásielka zaslaná na adresu pre doručovanie, a to aj v prípade, keď si dotknutá zmluvná strana ako adresát odmietne prevziať poštovú alebo kuriérsku zásielku, alebo uplynie lehota na jej odber na pošte alebo u kuriéra. V takom prípade nastanú účinky doručenia márnym uplynutím posledného dňa odbernej lehoty. Adresou pre doručovanie je v prípade prenajímateľa adresa zaslaná na:
Ministerstvo vnútra SR, Centrum podpory Žilina
Kuzmányho 26,
012 23 Žilina

a v prípade nájomcu je adresou pre doručovanie:

Violette s.r.o.
Partizánska 71
027 43 Nižná

3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií SR s nájmom nehnuteľného majetku štátu v súlade s §13 ods. 9 zákona č. 278/1993 Z. z. a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
4. Vzťahy, práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 278/1993 Z.z., zákona č. 116/1990 Zb., Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
5. Zmluva je vyhotovená v piatich (5) vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých jedno (1) vyhotovenie si ponechá Ministerstvo financií SR a po dve (2) vyhotovenia dostane každá zmluvná strana.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná vôľnosť 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. Súčasťou tejto zmluvy je Príloha č. 1: Pôdorys prízemnia stavby.

Prenajímateľ

Nájomca

V Žiline, dňa

V Nižnej, dňa

.....
plk. JUDr. Milan Krčmárik
riaditeľ Centra podpory Žilina

.....
Mgr. Magdaléna Knižacká
konateľ