

Zmluva o nájme nebytových priestorov číslo CPZA-ON-2017/003538-004

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

Prenajímateľ : Slovenská republika zastúpená Ministerstvom vnútra Slovenskej republiky
Sídlo: Pribinova 2, 812 72 Bratislava
Zastúpený : riaditeľom Centra podpory Žilina v zastúpení pplk. Ing. Rastislav Lejtrich, zástupca riaditeľa súčasne vedúci oddelenia telekomunikačných služieb Centra podpory Žilina na základe plnomocenstva č. p.KM-OPS4-2017/000889-019 zo dňa 02.01.2017
IČO: 00151866
DIČ 2020571520
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
nájom : IBAN SK4981800000007000179866
služby : IBAN SK7881800000007000180023
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: KMC, SK s.r.o.
Sídlo: Dlhomíra Poľského 1371, 024 01 Kysucké Nové Mesto
Zastúpený : Ing. Marcela Balková, konateľ
IČO: 46376411
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s.
IBAN: SK425600000007952930004
Zapísaný: v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina – oddiel Sro, vložka 55420/L
(ďalej len „nájomca“)
(prenajímateľ a nájomca ďalej aj ako „zmluvné strany“)

Čl. I.

Predmet a účel nájmu

1. Slovenská republika je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - prístavby súpisné číslo 1371 v Kysuckom Novom Meste na ulici D. Poľského, postavenej na pozemku registra „C“, parc. č. 151/2 zapísanej na liste vlastníctva číslo 2748, katastrálne územie Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Kysucké Nové Mesto, ktorá je v správe Ministerstva vnútra Slovenskej republiky (ďalej len „stavba“). Celková výmera miestností v stavbe je 2551,77 m².
2. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi za nájomné do nájmu na dočasné užívanie a za podmienok dohodnutých touto zmluvou nebytový priestor v celkovej výmere 323,81 m² pozostávajúci z jedálne č. 1.08 o výmere 160,12 m², kuchyne č. 1.09 o výmere 101,18 m², skladov č.1.05 o výmere 3,16 m², č.1.12 o výmere 3,60 m², č. 1.13 o výmere 3,28 m², č. 1.16 o výmere 7,11 m², č. 1.17 o výmere 8,53 m², chodieb č. 1.10 o výmere 2,46 m², č.1.11 o výmere 18,09 m², sociálnych zariadení muži o výmere 8,06 m² a ženy o výmere 8,22 m², ktorý sa nachádza na prízemí stavby uvedenej v ods. 1 tohto článku a je vyznačený na pôdoryse prízemia stavby, ktorý tvorí Prílohu 1 tejto zmluvy (ďalej len „nebytový priestor“).

3. Nebytový priestor sa prenajíma za účelom vykonávania obchodnej činnosti a to na zriadenie a prevádzkovanie prípravy a pravidelného predaja stravy a občerstvenia pre verejnosť len v pracovných dňoch v čase od 7.30 hod do 15.30 hod.
4. Nebytový priestor je v súlade s §3 ods. 4 zákona č. 278/1993 Z. z. na základe Rozhodnutia o dočasnej prebytočnosti majetku štátu č. CPZA-ON-2016/005718-019 zo dňa 1.12. 2016 dočasne prebytočným majetkom štátu. Nebytový priestor prechodne neslúži prenajímateľovi na plnenie úloh v rámci predmetu jeho činnosti alebo v súvislosti s ním.

Čl. III.

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytový priestor na dobu určitú, a to na 5 (päť) rokov, odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Nájom zanikne:
 - a) uplynutím doby, na ktorú bol nájom dojednaný,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo 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.
 - d) odstúpením 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 jeho doručenia druhej zmluvnej strane.

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 26,68 €/m² ročne, čo pri celkovej prenajatej ploche predstavuje sumu 8 639,25 € (slovom osemtisícšesťstotridsaťdeväť eur a 25 eurocentov) ročne.
2. Nájomné je splatné mesačne vo výške 719,94 € (slovom sedemstodeväť eur a 94 eurocentov) a nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi nájomné bezhotovostne na účet prenajímateľa IBAN SK498180000007000179866 na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Splatnosť faktúry je 30 dní odo dňa jej vystavenia prenajímateľom.
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 2018. 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.

Čl. IV.

Predpokladané prevádzkové náklady

1. Prenajímateľ bude nájomcovi súčasne zabezpečovať za úhradu poskytovanie služieb spojených s užívaním nebytového priestoru a to spotrebované teplo, vodné stočné a zrážkové vody.
2. Predpokladané prevádzkové náklady za služby spojené s užívaním nebytového priestoru boli určené ročne vo výške 6 480,00 € (slovom šesťtisícštyristoosmdesiat eur).
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať platbu za služby spojené s užívaním nebytového priestoru mesačne vo výške 540,00 € (teplo 350,00 €, vodné 80,00 €, stočné a zrážkové vody 110,00 €) na účet prenajímateľa IBAN SK788180000007000180023 a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Splatnosť faktúry je 30 dní odo dňa jej vystavenia prenajímateľom.

4. 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:
 - vodné a stočné - odpočtom z podružných meračov,
 - teplo, zrážkové vody - pomernou časťou prenajatej plochy k celkovej ploche miestností v budove, ktoré sú zároveň aj vykurované (323,81 m² : 2551,77 m²) t.j. 12,69%.
5. Ak pri ročnom vyúčtovaní prevádzkových nákladov za poskytované služby spojené s užívaním nebytového priestoru vznikne nedoplatok, nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi vzniknutý nedoplatok v lehote do 30 dní od vystavenia faktúry prenajímateľom. V prípade, ak vznikne preplatok z ročného vyúčtovania prevádzkových nákladov za poskytované služby spojené s užívaním nebytového priestoru, prenajímateľ sa zaväzuje preplatok uhradiť v lehote splatnosti vystaveného dobropisu na účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
6. V prípade nesprávnej alebo neúplnej faktúry, je nájomca oprávnený faktúru vrátiť prenajímateľovi na prepracovanie, resp. doplnenie, s uvedením dôvodu jej vrátenia a prenajímateľ je povinný vystaviť opravenú faktúru. V takomto prípade začína plynúť nová 30 (tridsať) dňová lehota splatnosti faktúry.
7. Ak nájomca neuhradí mesačné platby nájomného a predpísané mesačné platby za prevádzkové náklady spojené s užívaním nebytového priestoru v lehote splatnosti, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu úroky z omeškania za každý aj začatý deň omeškania v zákonom stanovenej výške.
8. Zaplatením úrokov z omeškania nie sú dotknuté nároky zmluvných strán na náhradu škody.
9. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prípadné vzniknuté úroky z omeškania na účet prenajímateľa IBAN SK278180000007000179874 na základe osobitnej faktúry vystavenej prenajímateľom. Splatnosť faktúry je 30 dní odo dňa jej vystavenia.
10. Akákoľvek platba uskutočňovaná prevodom na bankový účet ktorejkoľvek zmluvnej strany sa považuje za zaplatenú až v deň pripísania celej výšky danej platby na bankový účet druhej zmluvnej strany.

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. Poplatok za komunálne odpady si nájomca rieši individuálne, ohlásením na miestnom obecnom úrade.
3. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené užívanie na základe písomného odovzdávajúceho protokolu podpísaného oboma zmluvnými stranami.
4. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za plnenie a dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky upravujúcich oblasť bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarmi.
5. Nájomca umožní prenajímateľovi po vzájomnej dohode vstup do nebytového priestoru za účelom vykonania bežných revízií, údržby a opráv.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
7. 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 (výmena žiaroviek, kľučiek, dverných zámkov, rozbitých okien a podobne).
8. 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 s vykonaním zmeny a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu nebytového priestoru.
9. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor do podnájmu alebo výpožičky inej fyzickej alebo právnickej osobe.

10. Nájomca môže nebytový priestor užívať len v rozsahu určenom touto zmluvou.
11. Nájomca je povinný po skončení nájmu odovzdať nebytový priestor na základe písomného odovzdávajúceho protokolu podpísaného oboma zmluvnými stranami v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, spôsobená škoda bude nájomcovi vyúčtovaná prenajímateľom.

ČI. VI. Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu možno dopĺňať alebo meniť len na základe dohody oboch zmluvných strán formou písomných, očíslovaných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami, 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:
KMC, SK s.r.o.
Dlhomíra Poľského 1371
024 01 Kysucké Nové Mesto
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 1: Pôdorys prízemnia stavby.

Prenajímateľ

Nájomca

V Žiline, dňa

V Kysuckom Novom Meste, dňa

.....
riaditeľ Centra podpory Žilina
v zastúpení pplk. Ing. Rastislav Lejtrich
zástupca riaditeľa súčasne
vedúci oddelenia telekomunikačných služieb
Centra podpory Žilina

.....
Ing. Marcela Balková
konateľ

