

Zmluva o nájme nebytových priestorov


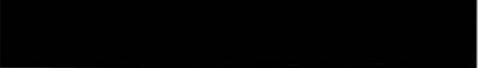

číslo prenajímateľa: 69-700-2017

číslo nájomcu: 2017/1023/3465

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, § 663 až § 684 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a § 13 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

medzi zmluvnými stranami

Prenajímateľ:

Názov: Slovenská republika – Slovenský hydrometeorologický ústav
Sídlo: Jeséniova 17, P. O. BOX 15, 833 15 Bratislava – mestská časť
Nové Mesto
Zastúpený: RNDr. Martin Benko, PhD., generálny riaditeľ
IČO: 00156884
DIČ: 2020749852
IČ DPH: SK2020749852
Bankové spojenie: 
BIC: 
Číslo účtu (IBAN): 
Právna forma: príspevková organizácia
Úplné znenie Zriaďovacej listiny bolo vydané rozhodnutím ministra ŽP SR dňa 12.06.2006 č. 23/2006 – 1.6.
(ďalej len „prenajímateľ“ alebo „SHMÚ“)

a

Nájomca:

Názov: VODOHOSPODÁRSKA VÝSTAVBA, ŠTÁTNY PODNIK
Sídlo: P.O.BOX 45, Karloveská 2, 842 04 Bratislava
Zastúpený: Ing. Daniel Kvocera, generálny riaditeľ štátneho podniku
IČO: 00156752
DIČ: 2020480198
IČ DPH: SK2020480198
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s
BIC: TATRSKBX
Číslo účtu (IBAN): SK45 1100 0000 0029 2112 3848
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel PŠ, vložka číslo 32/B
(ďalej len „nájomca“)

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

I. Predmet nájmu

- 1.1 Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti - budovy vo vlastníctve Slovenskej republiky na Ďumbierskej ulici č. 26 v Košiciach, súpisné číslo 914, zapísanej na liste vlastníctva č. 12774, vedenom na Okresnom úrade Košice, katastrálnym odborom, katastrálne územie [REDAKOVANÉ] obec Košice – Sever, okres Košice I., umiestnenej na pozemku registra „C“ v KN parcelné číslo 7407/2 (právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba súpisné číslo 914, je evidovaný na liste vlastníctva číslo 11620 vedenom Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom) (ďalej aj len „administratívna budova“).
- 1.2 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu časť nehnuteľnosti uvedenej v bode 1.1 tohto článku zmluvy, a to nebytové priestory - kancelárie č. 105a, 105b, 105c, 106, 107, 108, 109, 110 a 111 na I. nadzemnom podlaží administratívnej budovy o celkovej výmere 168,39 m², ktoré sú podrobne špecifikované v Prílohe č.1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“). Pozemok pod administratívnou budovou nie je predmetom nájmu.

Prenajímateľ poskytuje nájomcovi uvedený majetok do nájmu na základe ponukového konania podľa § 13 ods. 1 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.

- 1.3 Nájomca je oprávnený spolu s predmetom nájmu primerane využívať aj spoločné časti a zariadenia administratívnej budovy, a to najmä sociálne zariadenia, spoločné chodby a pod. v súlade s účelom nájmu v zmysle článku II tejto zmluvy.
- 1.4 Prenajímateľ sa zaväzuje spoločne s nájomom zabezpečiť prostredníctvom dodávateľov poskytovanie služieb a dodávok energií:
1. dodávku elektrickej energie
 2. upratovanie (vrátane čistiacich prostriedkov a hygienických potrieb)
 3. odvoz a likvidáciu odpadu
 4. dodávku tepelnej energie
 5. vodné, stočné
 6. odvod dažďovej vody
 7. vrátna služba (náklady za poskytovanie vrátnej služby budú znášať ½ dielom prenajímateľ a ½ dielom nájomca)
- (ďalej len „služby spojené s nájmom“).

II. Účel nájmu

- 2.1 Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu na výkon administratívnych činností svojich zamestnancov slúžiacich na zabezpečenie predmetu činností nájomcu zapísaných v Obchodnom registri.
- 2.2 Nájomca sa zaväzuje, že pri užívaní predmetu nájmu nebude vykonávať činnosti, ktoré by rušili alebo inak obmedzovali prevádzku alebo činnosti prenajímateľa.

III. Doba nájmu

- 3.1 Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, na 5 (slovom: päť) rokov od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Ustanovenie § 676 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka

v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) o obnove nájomnej zmluvy sa nepoužije

IV. Nájomné

- 4.1 Zmluvné strany sa na základe najvyššej cenovej ponuky o nájme štátu, v zmysle § 13 ods. 1 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, dohodli na výške nájomného 50,00 Eur (slovom: päťdesiat eur) za m²/ročne bez DPH za celý predmet nájmu (ďalej ako „nájomné“).
Nájomné je bližšie špecifikované v Prílohe č. 1.
- 4.2 V zmysle tejto zmluvy výška ročného nájmu za prenájom predmetu nájmu je 8 419,50 Eur bez DPH (slovom osemtisícštyristodevätnásť a 50/100 eur).
- 4.3 Nájomné sa uhrádza štvrťročne v prvom mesiaci daného štvrťroka, pričom výška štvrťročného nájmu je 2 104,88 Eur bez DPH (slovom dvetisícstoštyri a 88/100 eur).
K cene bude pripočítaná aktuálna DPH v zmysle platných predpisov.
- 4.4 Prenajíateľ a nájomca sú platiteľmi DPH.
- 4.5 Zmluvné strany uznávajú, že nájomca užíva predmet nájmu v celom rozsahu podľa článku I. tejto zmluvy od 27.01.2017. Zmluvné strany sa preto dohodli, že touto zmluvou sa budú spravovať ich vzájomné vzťahy vyplývajúce z užívania predmetu nájmu od 27.01.2017. Zmluvné strany sa taktiež dohodli na urovnaní tak, že nájomca uhradí za obdobie od 27.01.2017 do účinnosti tejto zmluvy platby podľa čl. IV. a čl. V. tejto zmluvy tak, ako keby užívanie predmetu nájmu nájomcom riadne trvalo od 27.01.2017. Platby podľa čl. IV. a čl. V. tejto zmluvy za obdobie od 27.01.2017 do účinnosti tejto zmluvy budú prenajíateľom vyfakturované do 15 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
- 4.6 Prenajíateľ si vyhradzuje právo na úpravu výšky nájomného o príslušné percento medziročne oficiálne oznámenej inflácie Štatistickým úradom Slovenskej republiky.

V. Úhrada za služby spojené s nájmom

- 5.1 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady za služby spojené s nájmom, špecifikované v odseku 5.2 formou prefinancovania nákladov, pričom prefinancované náklady predstavujú úhradu všetkých nákladov, ktoré prenajíateľ vynaloží za nájomcu. Prefinancovanie nákladov bude upravené o aktuálnu DPH v zmysle platných predpisov.
- 5.2 Náklady za služby spojené s nájmom nájomca uhrádza mesačne pozadu formou zálohových platieb na základe faktúry vystavenej prenajíateľom. Splátka mesačnej zálohy je zmluvnými stranami vzájomne dohodnutá podľa jednotlivých položiek služieb (sumy sú bez DPH):

1.	Elektrická energia	100,00 Eur
2.	Upratovacie služby	80,00 Eur
3.	Odvoz odpadu	20,00 Eur
4.	Vykurovanie	85,00 Eur
5.	Vodné a stočné	25,00 Eur
6.	Odvod zrážkovej vody	2,00 Eur
7.	Vrátna služba	85,00 Eur
Celkom služby spojené s nájmom:		397,00 Eur

Vyúčtovanie nákladov za služby spojené s nájmom vykoná prenajímateľ za príslušný kalendárny rok a prípadné preplatky/nedoplatky vysporiada fakturáciou do 31.03. nasledujúceho kalendárneho roka. Prenajímateľ je povinný na vyžiadanie predložiť nájomcovi faktúry jednotlivých položiek služieb a energií uhradené dodávateľom, ktoré sú predmetom ročného zúčtovania.

- 5.3 Pri vyúčtovaní nákladov za služby spojené s nájmom sa nájomca bude podieľať na nákladoch za služby spojené s nájmom pomerným dielom vypočítaným z celkových skutočných prevádzkových nákladov prenajímateľa, okrem elektrickej energie, ktorá je meraná podružnými elektrickými hodinami a hradená podľa skutočne odobratého množstva nájmomcom. Spôsob výpočtu pomerného dielu z celkových nákladov prenajímateľa za jednotlivé služby je uvedený v Prílohe č. 2, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
- 5.4 Vybavenie predmetu nájmu výpočtovou technikou, pripojenie k internetu, telefonické a faxové pripojenie, stravovanie zamestnancov, umývanie okien a iné náklady súvisiace s užívaním predmetu nájmu neuvedené v tejto zmluve si nájomca rieši na vlastné náklady.

VI.

Splatnosť nájomného a ostatných úhrad a spôsob ich platenia

- 6.1 Deň zdaniteľného plnenia, resp. deň dodania služby pri opakovaných dodaniach je posledný deň mesiaca, resp. kalendárneho štvrťroka alebo roka, za ktorý sa služba fakturuje.
- 6.2 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom podľa čl. IV. a čl. V. tejto zmluvy na základe faktúr vystavených prenajímateľom v lehote 30 dní odo dňa preukázateľného doručenia faktúry nájomcovi.
- 6.3 Nájomca sa zaväzuje nájomné a úhrady za služby dohodnuté v čl. IV. a čl. V. uhrádzať prevodom na účet prenajímateľa na základe preukázateľne doručenej faktúry. Všetky faktúry vystavené v zmysle tejto zmluvy musia obsahovať všetky náležitosti ustanovené podľa zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v platnom znení, údaje v zmysle Obchodného zákonníka, údaje v zmysle tejto zmluvy, číslo tejto zmluvy a číslo bankového účtu uvedené v čl. I. tejto zmluvy. Ak akákoľvek faktúra vystavená v zmysle tejto zmluvy nebude obsahovať náležitosti dohodnuté v tejto zmluve má nájomca právo vrátiť faktúru na prepracovanie. Splatnosť takto vystavenej a vrátenej faktúry sa zruší a nová splatnosť v súlade s týmto bodom začne plynúť dňom doručenia opravenej a správne vystavenej faktúry. Faktúra je uhradená v lehote splatnosti, ak deň pripísania na účet prenajímateľa je totožný s dňom splatnosti. Ak deň splatnosti pripadne na sobotu, nedeľu, sviatok alebo deň pracovného pokoja v Slovenskej republike, posúva sa dátum splatnosti na najbližší nasledujúci pracovný deň.
- 6.4 V prípade omeškania s úhradou nájomného je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania z celkovej dlžnej sumy od prvého dňa omeškania ku dňu splatenia dlhu v zmysle § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

7.1 Prenajímateľ sa zaväzuje:

- a) odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu;
- b) zabezpečovať služby spojené s nájmom, špecifikované v článku I. bod 1.4. tejto zmluvy;
- c) umožniť zamestnancom nájomcu vstup do budovy, resp. odchod z budovy v bežnom pracovnom čase nájomcu v dňoch pondelok až piatok v čase od 6,00 hod. do 18,00 hod.. Mimo bežného pracovného času môžu zamestnanci nájomcu vstúpiť do budovy prenajímateľa so súhlasom riaditeľa regionálneho pracoviska prenajímateľa v Košiciach. Kontaktnou osobou prenajímateľa pre prípad mimoriadneho režimu/služby nájomcu bude [REDACTED] alebo iná osoba určená prenajímateľom, ktorá umožní vstup zamestnancov nájomcu do budovy;
- d) príchod a parkovanie vozidiel pre účely nájomcu, mimo rozsahu osobitnej zmluvy o umožnení parkovania, je v areáli prenajímateľa povolené len v nevyhnutne potrebnom čase na naloženie/vyloženie tovaru alebo materiálu pre potreby nájomcu, a to len v pracovných dňoch v čase 7:00 – 15:30;
- e) vykonávať pravidelnú kontrolu stavu vyhradených technických zariadení (plynové, tlakové, zdvíhacie a elektrické zariadenia a bleskozvody) v budove podľa platných predpisov (vyhláška MPSVR č. 508/2009 Z. z. v platnom znení, 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);
- f) zabezpečiť na úseku civilnej a požiarnej ochrany v predmete nájmu úlohy vyplývajúce zo zákona č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov, zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a § 3 až 17 vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov.

7.2 Nájomca sa zaväzuje:

- a) platiť nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom v dohodnutých termínoch, tzn. riadne a včas;
- b) užívať predmet nájmu riadne, na dohodnutý účel a len v rozsahu určenom nájomnou zmluvou. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu - majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky.
- c) zdržať sa pri užívaní predmetu nájmu vykonávania činností, ktoré by rušili alebo inak obmedzovali prevádzku a činnosť prenajímateľa alebo jeho správu majetku,
- d) najneskôr ku dňu skončenia nájmu uvoľniť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na primerané opotrebenie;
- e) vykonávať bežnú údržbu a bežnú opravu predmetu nájmu na vlastné náklady;
- f) dodržiavať v areáli prenajímateľa všeobecne záväzné právne predpisy týkajúce sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, hygieny a ochrany majetku plniť všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov ako i vykonávacích predpisov v oblasti požiarnej ochrany a zabezpečovať ich dodržiavanie, okrem povinností, za ktoré preberá podľa tejto zmluvy zodpovednosť prenajímateľ;

- g) dbať na riadnu údržbu, čistotu a hygienu predmetu nájmu;
- h) nevykonávať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa stavebné ani iné úpravy predmetu nájmu, ani iných priestorov v areáli prenajímateľa, a to ani na svoje náklady;
- i) ak nájomca so súhlasom prenajímateľa vykoná na predmete nájmu nejaké zmeny, ku dňu skončenia nájmu je povinný uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu, ibaže by sa s prenajímateľom písomne dohodol inak. Pokiaľ ide o investície/úpravy vložené nájomcom do predmetu nájmu, ktorými sa hodnota predmetu nájmu neznižuje a nájomca predmet nájmu neuvedie do pôvodného stavu podľa predchádzajúcej vety, a zároveň prenajímateľ najneskôr v deň skončenia nájmu písomne neoznámí nájomcovi, že trvá na navrátení do pôvodného stavu, ku dňu skončenia nájmu sa tieto stávajú majetkom prenajímateľa bez povinnosti náhrady nájomcovi, ibaže sa strany písomne dohodnú inak alebo je v zmluve uvedené inak;
- j) zabezpečiť zdržiavanie sa svojich zamestnancov v predmete nájmu len v čase vymedzenom prenajímateľom v zmysle bodu 7.1 písm. c) tohto článku zmluvy a zabezpečiť dostatočne viditeľné označenie svojich zamestnancov v areáli prenajímateľa;
- k) informovať prenajímateľa o každom poškodení, závade alebo havárii v predmete nájmu;
- l) urobiť potrebné opatrenia na ochranu vlastného i prenajatého majetku pred jeho stratou, poškodením, zničením, neoprávneným použitím alebo zneužitím;
- m) umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly stavu jeho majetku a spôsobu užívania predmetu nájmu;
- n) rešpektovať režim zabezpečenia objektu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza, s výnimkou ustanovení bodu 7.1 písm. c) tohto článku zmluvy;
- o) ku dňu vzniku nájmu ohlásiť počet zamestnancov, ktorí budú pracovať v predmete nájmu a včas (najneskôr do 7 dní) oznamovať prípadné zmeny;
- p) dodržiavať bez výnimky zákaz fajčenia v predmete nájmu a vo všetkých objektoch prenajímateľa;
- q) ku dňu vzniku nájmu určiť zodpovednú osobu na úseku civilnej ochrany za nájomcu a nahlásiť ju technikovi ochrany, bezpečnosti a obrany (ďalej len „OBO“) a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (ďalej len „BOZP“) prenajímateľa;
- r) zabezpečiť pre svojich zamestnancov školenia BOZP, pričom za BOZP zamestnancov nájomcu v predmete nájmu zodpovedá nájomca;
- s) bezodkladne nahlásiť prenajímateľovi akúkoľvek zmenu inštalovaného príkonu elektrických spotrebičov a zariadení v predmete nájmu;
- t) zabezpečiť sprevádzanie návštev (tretích osôb) v predmete nájmu zamestnancami nájomcu, a tým zamedziť ich voľnému pohybu v predmete nájmu;
- u) v prípade mimoriadnej situácie alebo nácviiku postupu v mimoriadnych situáciách (evakuácia, ukrytie) riadiť sa pokynmi určených zamestnancov SHMÚ.

VIII.

Osobitné ustanovenia

- 8.1 Zmluvné strany sa zaväzujú navzájom sa informovať o vnútorných organizačných predpisoch upravujúcich tie oblasti, ktoré sú predmetom zmluvy, pričom nájomca sa zaväzuje po prerokovaní svoje predpisy zosúladiť s vnútornými predpismi prenajímateľa.
- 8.2 Nájomca berie na vedomie, že parkovisko určené na parkovanie vozidiel nie je strážené a prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené na zaparkovaných vozidlách ich

odcudzením, poškodením alebo zničením s výnimkou prípadu, že by bola škoda spôsobená zavineným konaním zamestnanca prenajímateľa.

- 8.3 Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ nájomca po skončení nájmu neodovzdá prenajímateľovi predmet nájmu v lehote určenej prenajímateľom ani po jeho opakovanej písomnej výzve, má prenajímateľ právo vypratať predmet nájmu na náklady nájomcu a na jeho náklady uložiť zariadenie a všetky ostatné veci nájomcu, ktoré sa v predmete nájmu nachádzajú, do depozitu.
- 8.4 Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za škody spôsobené v predmete nájmu a škody spôsobené vlastným zavineným konaním.

IX. Skončenie nájmu

- 9.1 Nájomný pomer končí:
- a) uplynutím doby, na ktorú je trvanie nájmu dohodnuté;
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán;
 - c) písomnou výpoveďou prenajímateľa ak:
 - ca) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou;
 - cb) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom;
 - cc) nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok;
 - cd) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať predmet nájmu;
 - ce) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa;
 - d) písomnou výpoveďou nájomcu ak:
 - da) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
 - db) prenajímateľ hrubo poruší svoje povinnosti tým, že nájomcovi neodovzdá predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady neudržiava a nezabezpečuje riadne plnenie služieb spojených s nájmom.
- 9.2 Výpovedná lehota je dva mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

X. Doručovanie

- 10.1 Zmluvné strany sa dohodli, že povinnosť doručiť písomnosť podľa tejto zmluvy sa považuje v konkrétnom prípade za splnenú dňom prevzatia písomnosti alebo odmietnutím túto písomnosť prevziať. Ak sa v prípade doručovania prostredníctvom poštového podniku vráti doručovaná zásielka ako nedoručená alebo nedoručiteľná z akéhokoľvek dôvodu, považuje sa takáto zásielka za doručenú dňom, v ktorom poštový podnik vykonal jej doručovanie (usiloval sa o doručenie v mieste uvedenom na obálke predmetnej zásielky); pre doručovanie je rozhodné sídlo zmluvných strán uvedené v záhlaví zmluvy.

XI.
Záverečné ustanovenia

- 11.1 Zmluva bola vyhotovená v deviatich prvopisoch, z ktorých štyri sú určené pre nájomcu, tri pre prenajímateľa a po jednom rovnopise pre Ministerstvo životného prostredia SR a Ministerstvo financií SR.
- 11.2 Práva a povinnosti, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa riadia všeobecne záväznými právnymi predpismi, podľa ktorých je zmluva uzavretá.
- 11.3 Zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len po vzájomnej dohode zmluvných strán, a to formou písomných očíslovaných dodatkov k tejto zmluve.
- 11.4 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií Slovenskej republiky, najskôr však dňom podpisu tejto zmluvy obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia v zmysle § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
- 11.5 Obe zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, rozumejú jej obsahu a zmluvné vzťahy z nej vyplývajúce sú prejavom ich slobodnej a vážnej vôle nevykonanej v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, na znak čoho zmluvu vlastnoručne podpisujú.

Prílohy tvoriace neoddeliteľnú súčasť zmluvy:

Príloha č. 1. Špecifikácia prenajímaných priestorov a výška nájomného

Príloha č. 2. Spôsob výpočtu pomerného podielu nákladov za služby spojené s nájomom

Bratislava, dňa

01-06-2017

Bratislava, dňa 22. JÚN 2017

Prenajímateľ:
Slovenský hydrometeorologický ústav



RNDr. Martin Benko, PhD.
generálny riaditeľ

Nájomca:
VODOHOSPODÁRSKA VÝSTAVBA,
ŠTÁTNY PODNIK
štátny podnik



Ing. Daniel Kvocera
generálny riaditeľ štátneho podniku

Príloha č. 1 Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 69-700-2017

špecifikácia prenajímaných priestorov a určenie výšky nájomného

Budova RP Košice súp. č. 914 - nebytové priestory					
por. č.	miestnosť č.	určenie	plocha (m) ²	€ za m ² /rok bez DPH	spolu v € bez DPH
1	105a	kancelária	16,01	50,00	800,50
2	105b	kancelária	16,45	50,00	822,50
3	105c	kancelária	17,08	50,00	854,00
4	106	kancelária	34,76	50,00	1738,00
5	107	kuchynka	17,11	50,00	855,50
6	108	jedáleň	26,23	50,00	1311,50
7	109	kancelária	17,23	50,00	861,50
8	110	kancelária	15,64	50,00	782,00
9	111	sklad	7,88	50,00	394,00
Prenajaté priestory 1. NP spolu :			168,39		8419,50

určenie výšky nájomného za užívanie nebytových prenajímaných priestorov nachádzajúcich sa na 1. NP budovy regionálneho pracoviska SHMÚ na Ďumbierskej ulici č. 26 v Košiciach

1. Nájomné za užívanie nebytových priestorov

celková plocha prenajímaných priestorov	168,39 m ²
výška nájomného za prenájom nebytových priestorov za m ² za rok	50,00 €
výška nájomného za prenájom nebytových priestorov za rok	8 419,50 €
výška nájomného za prenájom nebytových priestorov za štvrt'rok	2 104,88 €

2. Úhrada za nájomné

Nájomca bude prenajímateľovi poukazovať úhradu za užívanie predmetných nebytových priestorov tak, ako je uvedené v čl. IV bod 4.3 tejto zmluvy

Príloha č. 2 Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 69-700-2017

Spôsob výpočtu pomerného dielu nákladov

Výpočet pomerného dielu z celkových nákladov prenajímateľa za jednotlivé služby na prenajímané nebytové priestory podľa **skutočne vzniknutých nákladov v roku 2016.**

1. Náklady na elektrickú energiu

Spotreba elektrickej energie v kanceláriách na 1.NP č.105a, č. 105b, č. 105c, č.106, č.107, č.108, č.109, č.110 a č.111 vo výške zodpovedajúcej spotrebe el. energie meranej na podružnom elektromere (príloha č....), ktorá bude vynásobená jednotkovou cenou dodávateľa el. energie (príloha č....):

Spotreba el. energie za rok 2015: **7 531 kWh**

Jednotková cena dodávateľa el. energie VSE: 7 857,95/44 286kWh = 0,1713 € bez DPH

Výpočet:

7 531 kWh x 0,1713 €/kWh = **1 290,06 €/rok bez DPH**

Mesačný preddavok za odber elektrickej energie je 100,00 € bez DPH.

Nájomca je povinný do 5. dňa v mesiaci správcovi nahlásiť akúkoľvek zmenu inštalovaného príkonu elektrických spotrebičov a zariadení v prenajímaných priestoroch.

2. Náklady na upratovacie služby

2.1 Čistiace a hygienické potreby

Výpočet koeficientu

Priemerný mesačný počet zamestnancov prenajímateľa¹: 34 (príloha č...)

Priemerný mesačný počet zamestnancov nájomcu²: 10,41 (príloha č....)

Priemerný mesačný počet zamestnancov nájomcu inej inštitúcie ako nájomcu a prenajímateľa v zmysle zmluvy o nájme³: 3 (príloha č....)

Pomer počtu zamestnancov: $10,41 / (34,00 + 10,41 + 3,00) = 0,2196$

Ročné náklady na čistiace prostriedky podľa faktúr dodávateľa: 562,28 €/rok (príloha č. ...)

Náklady na čistiace prostriedky hygienické potreby:

562,28 €/rok x 0,2196 = **123,48 €/rok bez DPH**

2.2 Mzdové náklady na upratovacie služby

Ročné náklady na upratovanie podľa mzdovej učtarne: 4187,28 €/rok (príloha č.)

Náklady na mzdy za upratovacie služby :

4187,28 €/rok x 0,2196 = **919,53 €/rok bez DPH**

Mesačný preddavok za upratovacie služby je 80,00 € bez DPH.

3. Náklady na odvoz odpadu⁴

Výpočet koeficientu – prenajímané priestory

Priemerný mesačný počet zamestnancov prenajímateľa¹: 34

Priemerný mesačný počet zamestnancov nájomcu²: 10,41

Priemerný mesačný počet zamestnancov nájomcu inej inštitúcie ako nájomcu a prenajímateľa v zmysle zmluvy o nájme³: 3

Priemerný mesačný počet zamestnancov nájomcu ku priemernému mesačnému počtu všetkých zamestnancov pracujúcich v budove prenajímateľa: $10,41 / (34 + 10,41 + 3) = 0,2196$

Odvoz komunálneho odpadu, počet nádob - 1ks

Ročné náklady za odvoz odpadu podľa rozhodnutia správcu dane : 1 081,08 €/rok (príloha č....)

Náklady na odvoz odpadu celkom:

1 081,08 €/rok x 0,2196 = **237,41 €/rok bez DPH**

Mesačný preddavok za odvoz odpadu je 20,00 € bez DPH.

¹ Počet bude nahlásený zo strany prenajímateľa v zmysle zmluvy o nájme

² Počet bude nahlásený zo strany nájomcu v zmysle zmluvy o nájme

³ Počet bude nahlásený zo strany nájomcu inej inštitúcie ako nájomcu a prenajímateľa v zmysle zmluvy o nájme

⁴ Výpočet koeficientu je indikatívny a bude závisieť od skutočnosti v uplynulom kalendárnom roku

Príloha č. 2 Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 69-700-2017

Spôsob výpočtu pomemého dielu nákladov

4. Náklady na vykurovanie

- a) vykurovaná plocha budov: 2 197,00 m²
- b) prenajímaná plocha celkom: 168,39 m²
- c) podiel prenajímanej plochy k celkovej vykurovanej ploche budov : $168,39 : 2 197,00 = 0,0766$
- d) celkové náklady, t.j. spotreba plynu za príslušný rok podľa faktúr dodávateľa : 13 631,08 €/rok (príloha č....)

Náklady na vykurovanie celkom

13 631,08 €/rok \times 0,0766 = 1 044,14 €/rok bez DPH

Mesačný preddavok za vykurovanie je 85,00 € bez DPH.

5. Náklady na vodné a stočné

predpokladaná spotreba vody :
55l/osoba/deň = 0,055m³/osoba/deň

Priemerná spotreba vody za rok na 1 osobu : 0,055 m³ \times 20,83 (priemerný počet pracovných dní v mesiaci) \times 12 = 13,748 m³/rok
Priemerný mesačný počet zamestnancov nájomcu²: 10,41

Náklady na vodné stočné celkom :

13,748 m³/rok \times 10,41 \times 2,2100 €/m³ = 316,29 €/rok bez DPH

Max. cena za výrobu a dodávku pitnej vody ¹	1,3100 €/m ³
Max. cena za odvedenie a čistenie odpadovej vody ²	0,9000 €/m ³
	2,2100 €/m ³ (príloha č....)

(^{1,2} Cena je regulovaná podľa URSA v zmysle Rozhodnutia Úradu pre reguláciu sieťových odvetví)

Mesačný preddavok za vodné a stočné je 25,00 € bez DPH.

6. Náklady na odvod zrážkovej vody

- a) spolpláňaná plocha budov celkom : 6 279,00 m²
- b) prenajímaná plocha celkom : 168,39 m²
- c) podiel prenajímanej plochy budovy k celkovej spolpláňanej ploche budov : $168,39 : 6 279,00 = 0,0268$
- d) množstvo zrážkových vôd za príslušný rok podľa faktúr dodávateľa: 1 394,51 m³/rok (príloha č....)

Náklady na zrážkové vody :

1 394,51 m³/rok \times 0,0268 \times 0,90001 €/m³ = 33,64 €/rok bez DPH

(¹ Cena je regulovaná podľa URSA v zmysle Rozhodnutia Úradu pre reguláciu sieťových odvetví)

Mesačný preddavok za odvod zrážkovej vody je 2,00 € bez DPH.

7. Náklady na vrátnu službu

Ročné náklady na vrátnu službu podľa mzdovej učtárne: 2 154,36 €/rok (príloha č.)

Na základe požiadavky zo strany nájomcu bol zabezpečený vstup do objektu vrátnou službou počas pracovných dní v čase od 16:00 do 18:00 hod. Prenajímateľ a nájomca znášajú náklady rovným dielom vo výške 1/2 nákladov.

Náklady na mzdy za vrátnu službu :

2 154,36 €/rok \times 0,5 = 1 077,18 €/rok bez DPH

Mesačný preddavok za vrátnu službu je 85,00 € bez DPH.

¹ Počet bude nahlásený zo strany prenajímateľa v zmysle zmluvy o nájme

² Počet bude nahlásený zo strany nájomcu v zmysle zmluvy o nájme

³ Počet bude nahlásený zo strany nájomcu inej inštitúcie ako nájomcu a prenajímateľa v zmysle zmluvy o nájme

⁴ Výpočet koeficientu je indikatívny a bude závisieť od skutočnosti v uplynulom kalendárnom roku

Príloha č. 2 Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 69-700-2017
 spôsob výpočtu pomerného dielu nákladov

Rozpis preddavkov za služby celkom v € za rok 2017:

1.	elektrická energia	100,00 € bez DPH
2.	upratovacie služby	80,00 € bez DPH
3.	odvoz odpadu	20,00 € bez DPH
4.	vykurovanie	85,00 € bez DPH
5.	vodné stočné	25,00 € bez DPH
6.	zrážkové vody	2,00 € bez DPH
7.	vrátna služba	85,00 € bez DPH
SPOLU:		397,00 € bez DPH

Vypracoval :

Dňa : 14.02.2017

¹ Počet bude nahlásený zo strany prenajímateľa v zmysle zmluvy o nájme
² Počet bude nahlásený zo strany nájomcu v zmysle zmluvy o nájme
³ Počet bude nahlásený zo strany nájomcu inej inštitúcie ako nájomcu a prenajímateľa v zmysle zmluvy o nájme
⁴ Výpočet koeficientu je indikatívny a bude závisieť od skutočností v uplynulom kalendárnom roku

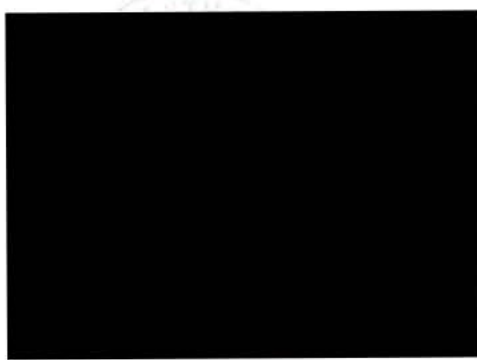
Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa § 13 ods. 9 zákona č. 273/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

s ú h l a s í

s nájmom nebytových priestorov o celkovej výmere 168,39 m², podrobne špecifikovaných v prílohe č. 1 zmluvy, nachádzajúcich sa na 1. nadzemnom podlaží stavby (budova) so súp. č. 914, situovanej na pozemku parcela C-KN č. 7407/2, v katastrálnom území [redacted] obec Košice - Sever, okres Košice I, vedenej v katastri nehnuteľností Okresným úradom Košice na liste vlastníctva č. 12774 v celosti, do odplatného užívania VODOHOSPODÁRSKEJ VÝSTAVBY, ŠTÁTNY PODNIK, so sídlom: Karloveská 2, 842 04 Bratislava, IČO: 00156752.

V Bratislave 12.09.2017

K spisu číslo: MF/15806/2017-821



JUDr. Branislav Pokorný
riadiťel
odboru majetkovoprávneho

