

ZMLUVA O NÁJME
nebytových priestorov č. 1-103/2017-CPKE-ON

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov,
zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších
predpisov

a zákona č. 278/1993 Z. z.o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany

Prenajíateľ: SR zastúpená Ministerstvom vnútra Slovenskej republiky
Sídlo: Pribinova 2
812 72 Bratislava
V zastúpení: plk. Ing. Lýdia Halásová, riaditeľka Centra podpory Košice
na základe plnomocenstva č. p.: KM-OPS4-2017/000889-027
zo dňa 01.03.2017
Adresa doručovania: Centrum podpory Košice, Kuzmányho 8, 041 02 Košice
IČO: 00151866
DIČ: 2020571520
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: SK49 8180 0000 0070 0017 9866 - nájom
Číslo účtu: SK78 8180 0000 0070 0018 0023 - prevádzkové náklady
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: DEMAX internet, s.r.o.
Sídlo: Košiarny briežok 3429/10, 053 11 Smižany
V zastúpení: Ing. Jana Škerlíková, konateľ
IČO: 47494948
DIČ: 2023925101
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
Zapísaný: v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I,
oddiel: Sro, vložka číslo 33873/V
(ďalej len „nájomca“)
(prenajíateľ a nájomca ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

Čl. I

Predmet a účel zmluvy

1. Slovenská republika je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľného majetku v správe Ministerstva vnútra Slovenskej republiky v spoluvlastníckom podiele 63/100 – administratívnej budovy so súpisným číslom 2378 na Štefánikovom námestí č. 5 v Spišskej Novej Vsi, vedenej Okresným úradom Spišská Nová Ves, katastrálnym odborom na liste vlastníctva číslo 5494, katastrálne územie Spišská Nová Ves, obec Spišská Nová Ves, okres Spišská Nová Ves, postavenej na parcele číslo 1936 - zastavané plochy a nádvoria (ďalej len „administratívna budova“).

2. Predmetom tejto zmluvy je prenájom nebytového priestoru - kancelárie č. 719 na 7. poschodí o výmere 15,20 m² nachádzajúceho sa v administratívnej budove špecifikovanej v bode 1. tohto článku tejto zmluvy (ďalej len „predmet zmluvy“).
3. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať len za účelom a za podmienok stanovených touto zmluvou. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi predmet zmluvy do nájmu na administratívne účely v rámci jeho podnikateľskej činnosti.
4. Nájomca sa zväzuje platiť prenajíateľovi za užívanie predmetu nájmu nájomné a prevádzkové náklady podľa čl. II. tejto zmluvy.
5. Predmet zmluvy je v súlade s §3 ods. 4 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 278/1993 Z.z.“) na základe Rozhodnutia o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku štátu v správe Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. CPKE-ON-2017/002755-003 zo dňa 09.05.2017 dočasne prebytočným majetkom štátu. Predmet zmluvy prechodne neslúži prenajíateľovi na plnenie úloh v rámci predmetu jeho činnosti alebo v súvislosti s ním.
6. Nájom sa uskutočňuje postupom podľa § 13 ods. 1 zákona č. 278/1993 Z. z.

Čl. II

Výška nájomného a služieb spojených s užívaním

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené v zmysle zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z.z. o cenách, v znení neskorších predpisov, dohodou zmluvných strán vo výške 40,- €/m²/rok, čo predstavuje za predmet zmluvy 15,2 m² sumu vo výške 608,- € (slovom: šesťstoosem eur)/ročne. Nájomné je oslobodené od dane z pridanej hodnoty (DPH) v zmysle § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty, v znení neskorších predpisov.
2. Nájomca je povinný uhradiť nájom v štvrtročných splátkach vo výške 152,- € (slovom: stopäťdesiatdva eur) podľa predložených faktúr vystavených prenajíateľom, a to ku 15. dňu prvého mesiaca v príslušnom štvrtroku na účet prenajíateľa č.: SK49 8180 0000 0070 0017 9866.
3. Prvú platbu za nájomné je nájomca povinný uhradiť odo dňa účinnosti zmluvy, t.j. odo dňa vzniku nájmu, a to ku 30. dňu nasledujúceho mesiaca. Výška prvej platby bude zodpovedať alikvotnej čiastke zodpovedajúcej dobe trvania zmluvy odo dňa jej účinnosti (deň nasledujúci po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv) do konca príslušného štvrtroka. Výšku prvej platby prenajíateľ písomne oznámi nájomcovi.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ je oprávnený meniť každoročne k 01. 04. výšku nájomného dohodnutého v tejto 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. Zvýšené nájomné bude nájomcovi písomne oznámené a následne do fakturované najneskôr do šesťdesiatich (60) dní odo dňa doručenia oznámenia o výške inflácie prenajíateľovi od Štatistického úradu SR.
5. Úhrada nájomného sa považuje za splnenú pripísaním dohodnutej sumy na príslušný bankový účet prenajíateľa uvedený v bode 2 tohto článku tejto zmluvy.
6. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné riadne a včas, zaväzuje sa zaplatiť prenajíateľovi úrok z omeškania stanovený v zmysle § 3 Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, za každý, i začatý deň omeškania.
7. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajíateľovi prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu zmluvy za dodanú a spotrebovanú el. energiu, vodu, teplo predmetu zmluvy -

- odvoz odpadu, bežné náklady na opravy, údržbu a prevádzku administratívnej budovy, náklady spojené s dodávkou tepla(d'alej len „prevádzkové náklady“).
8. Predpokladané prevádzkové náklady sú cca 483,20 € (slovom: štyristoosemdesiattri eur dvadsať centov)/ kalendárny rok.
 9. Prevádzkové náklady podľa percentuálneho podielu predmetu zmluvy k výmere zodpovedajúcej výške spoluvlastníckeho podielu 0,44 % uhradí nájomca zálohovo štvrťročne, v celkovej výške 120,80 € (slovom: stodvadsať eur osemdesiat centov) na základe faktúr vystavených prenajímateľom k 15. dňu prvého mesiaca v príslušnom štvrťroku, na účet prenajímateľa č. SK78 8180 0000 0070 0018 0023. Predpokladaná výška štvrťročných prevádzkových nákladov za jednotlivé energie:

- teplo	34,00 €
- elektrická energia	23,00 €
- vodné, stočné	2,50 €
- výkon správy	58,00 €
- komunálny odpad	1,30 €
- údržba	2,00 €
 10. Vyúčtovanie prevádzkových nákladov vykoná prenajímateľ raz ročne. Podkladom pre vyúčtovanie budú vyúčtovacie faktúry od jednotlivých dodávateľov energií.
 11. Prevádzkové náklady predmetu zmluvy prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi podľa percentuálneho podielu predmetu zmluvy k výmere zodpovedajúcej výške spoluvlastníckeho podielu, ktorý je 0,44 % (15,20 m² /3490,27 m²).
 12. V prípade, že nájomca neuhradí nájomné a prevádzkové náklady v lehotách splatnosti a dostane sa do omeškania s úhradou nájomného a prevádzkových nákladov, zaplatí prenajímateľovi úrok z omeškania stanovený v zmysle § 3 Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
 13. Zmluvné strany sa dohodli, že budú rešpektovať cenu za teplo, vodné a stočné stanovené dodávateľmi. Nájomca sa zaväzuje, že bude akceptovať ceny stanovené jednotlivými dodávateľmi bez potreby ďalších dodatkov k zmluve.
 9. V prípade predčasného ukončenia tejto zmluvy sa prenajímateľ zaväzuje vrátiť nájomcovi alikvotnú časť už zaplateného nájomného a prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu zmluvy prepočítanú na dni trvania zmluvného vzťahu, a to v termíne do 30 dní po ukončení zmluvného vzťahu.
 10. V prípade, že dôjde ku predčasnému ukončeniu tejto zmluvy a nájomca ešte neuhradil nájomné a prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu zmluvy, nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi alikvotnú časť nájomného a prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu zmluvy prepočítanú na dni trvania zmluvného vzťahu, a to v termíne najneskôr do 30 dní od ukončenia zmluvného vzťahu.

Čl. III

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca vyhlasuje, že mu je známy stav predmetu zmluvy ku dňu uzavretia zmluvy.
2. Nájomca je povinný udržiavať predmet zmluvy v dobrom stave, v čistote a poriadku zodpovedajúcom účelu nájmu.
3. Nájomca môže predmet zmluvy užívať len v rozsahu a na účel uvedený v tejto zmluve a nie je oprávnený ho prenechať do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej fyzickej resp. právnickej osobe, alebo ho inak zaťažiť. Ak nájomca prenechá predmet zmluvy do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, alebo ho inak zaťaží, je táto zmluva neplatná.

4. Nájomca zodpovedá za prevádzkovanie verejnej elektronickej siete a dodržiavanie povinností vyplývajúcich z príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území SR upravujúcich oblasť hygieny, ochrany pred požiarmi, BOZP, civilnej ochrany obyvateľstva a ochrany životného prostredia.
5. Nájomca nie je oprávnený na predmete zmluvy vykonávať žiadne stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
6. Nájomca na vlastné náklady zabezpečí vykonanie drobných opráv na predmete zmluvy, bežnú údržbu súvisiacu s užívaním predmetu zmluvy, ako aj náklady spôsobené neprimeraným užívaním predmetu zmluvy.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že pre účel vymedzenia drobných opráv a bežnej údržby sa budú riadiť prílohou Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, s použitím primeranej analógie pre nebytové priestory.
8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv na predmete zmluvy, ktoré má realizovať prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie.
9. Prenajímateľ po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy bezodkladne odovzdá k užívaniu nájomcovi predmet zmluvy spôsobilý na riadne užívanie za účelom dohodnutým v čl. I bod 3. tejto zmluvy, a to na základe preberacieho a odovzdávajúceho protokolu podpísaného oboma zmluvnými stranami.

Čl. IV

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na obdobie šesť (6) mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Zmluva zanikne:
 - a) uplynutím času, na ktorý bola dojednaná;
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán;
 - c) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán, a to aj bez udania dôvodu, pričom výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane;
 - d) písomným odstúpením od zmluvy.
3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade porušenia alebo nesplnenia podstatných povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy. Odstúpenie od zmluvy prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi, pričom odstúpenie od zmluvy je účinné nasledujúcim dňom po dni jeho doručenia nájomcovi.
4. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade porušenia alebo nesplnenia podstatných povinností prenajímateľa vyplývajúcich z tejto zmluvy. Odstúpenie od zmluvy nájomca písomne oznámi prenajímateľovi, pričom odstúpenie od zmluvy je účinné nasledujúcim dňom po dni jeho doručenia prenajímateľovi.
5. V prípade pochybností sa má za to, že výpoveď alebo odstúpenie od zmluvy boli doručené tretí deň po ich odoslaní ako doporučenej zásielky na adresu druhej zmluvnej strany uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
6. Za podstatné povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy sa považujú povinnosti uvedené v čl. II a čl. III tejto zmluvy.
7. V prípade odstúpenia od zmluvy je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet zmluvy v lehote do troch (3) pracovných dní odo dňa nadobudnutia účinnosti odstúpenia od zmluvy.

8. Každá zo zmluvných strán má právo na náhradu škody, ktorá jej vznikla porušením zmluvných povinností druhou zmluvnou stranou.
9. V prípade skončenia nájmu podľa bodu 2. písm. a), b a c) tohto článku tejto zmluvy, nájomca odovzdá prenajímateľovi predmet nájmu ku dňu skončenia zmluvy v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca odovzdá prenajímateľovi predmet zmluvy na základe preberacieho a odovzdávajúceho protokolu podpísaného oboma zmluvnými stranami.

Čl. V **Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať iba so súhlasom oboch zmluvných strán formou písomných očíslovaných dodatkov, ktoré sa po podpísaní zmluvnými stranami stanú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
2. Ostatné práva a povinnosti neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 278/1993 Z. z., príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území SR.
3. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich (6) rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých po dva (2) rovnopisy obdrží nájomca, po tri (3) rovnopisy obdrží prenajímateľ a jeden (1) rovnopis zmluvy si ponechá Ministerstvo financií SR.
4. Táto zmluva nadobudne platnosť podľa § 13 ods. 9 zákona č. 278/1993 Z. z. udelením súhlasu Ministerstvom financií SR a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
5. Táto zmluva je povinne zverejňovaná v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, porozumeli jej obsahu a uzatvárajú ju vážne, určito, zrozumiteľne, na dôkaz čoho zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Smižanoch, dňa

V Košiciach, dňa

Za nájomcu:

Za prenajímateľa:

.....
Ing. Jana Škerlíková
konateľka

.....
plk. Ing. Lýdia Halásová
riaditeľka