

ZMLUVA O PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Zmluvné strany

1. Nájomca: SAD Trenčín, a.s.
Zlatovská cesta 29, 911 37 Trenčín
štatutárny orgán: JUDr. Vladimír Zachar, predseda predstavenstva
Ing. Eduard Vaník, podpredseda predstavenstva
Ing. Jozef Lackovič, člen predstavenstva
Bankové spojenie: SWIFT: CEKOSKBX
IBAN: SK95 7500 0000 0000 2599 8313
IČO: 36 323 977
zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, vložka
10291/R, oddiel Sa

(ďalej len „nájomca“)

a

2. Podnájomca: Finančné riaditeľstvo Slovenskej republiky
Lazovná 63, 974 01 Banská Bystrica
štatutárny orgán: Ing. František Imrecze, prezident finančnej správy
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK 1481800000007000437837
IČO : 42499500
adresa pre doručovanie: Colný úrad Trenčín
Partizánska 1
911 50 Trenčín

(ďalej ako „podnájomca“)

uzatvárajú zmluvu

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

Čl. I.

Úvodné ustanovenie

1. Nájomca má na základe Nájomnej zmluvy zo dňa 28.03.2008 v nájme nasledovné nehnuteľnosti, ktorých vlastníkom je prenajímateľ SIRS – Development, a.s., Framborská 12, Žilina a ktoré sú zapísané na LV č. 262 vedenom Okresným úradom Ilava, katastrálnym odborom pre katastrálne územie Ilava: administratívnu budovu nachádzajúcu sa na Štúrovej ulici č. 384/28 v Ilave a pozemok parcely registra „C“, parcelné číslo 818/1 – zastavané plochy a nádvoria.
2. Nájomca so súhlasom prenajímateľa prenecháva podnájomcovi do užívania časť nebytových priestorov nachádzajúcich sa v administratívnej budove vymedzenej v článku I. odseku 1 a časť pozemku parcely

registra „C“, parcelné číslo 818/11 vymedzenom v článku I. odseku 1, a to za podmienok dohodnutých v tejto zmluve. Prenajímateľ dáva súhlas k podnájmu svojim podpisom na tejto zmluve.

Čl. II.

Predmet a účel podnájmu

1. Nájomca prenecháva podnájomcovi do užívania časť nebytových priestorov – administratívnej budovy a časť pozemku bližšie špecifikovaných v článku I. odseku 1, ktoré sú označené na nákrese tvoriacom Prílohu č. 1 tejto zmluvy:
 - kancelárske priestory na 2. a 3. poschodí s celkovou výmerou **199,35 m²**, parc. č. 818/8
 - spoločné priestory s celkovou výmerou **96,11 m²**, parc. č. 818/8
/aliquotná časť celkových spoločných priestorov/
 - colný priestor s výmerou **364 m²**, parc. č. 818/1
(ďalej len „predmet podnájmu“)
2. Podnájomca je oprávnený užívať predmet podnájmu na účely činnosti výkonu finančnej správy, Colného úradu Trenčín, Pobočka Colného úradu Ilava.

Čl. III.

Doba podnájmu

1. Podnájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01. 05. 2018 – 30. 04. 2023.
2. Podnájom 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. Výpoveď musí mať písomnú formu, musí byť uvedený dôvod výpovede a musí byť doručená druhej strane, inak je neplatná. V pochybnostiach sa výpoveď považuje za doručенú 3. deň po jej preukázanom odoslaní druhej zmluvnej strane.

Čl. IV.

Služby spojené s podnájmom

1. Zmluvné strany sa dohodli na poskytovaní nasledovných služieb spojených s podnájmom nebytových priestorov :
 - a) dodávka tepla,
 - b) dodávka vody, stočné,
 - c) dodávka elektrickej energie,
 - d) servisné služby - údržba, úpravy colného priestoru a odhŕňanie snehu,
 - e) ochrana objektu,
 - f) upratovanie – vykonávané denne (zahŕňa vysypanie smetí, umytie podláh, umytie sociálnych zariadení, utretie prachu, 2x ročne umytie okien, vykurovacích a osvetľovacích telies).

Čl. V.

Cena a splatnosť nájomného a služieb a spôsob ich platenia

1. Výška nájomného sa určuje dohodou zmluvných strán v súlade so zákonom č. 116/1996 Zb. nasledovne :

Priestor	cena za 1 m ² / rok	spolu za rok
Kancelárske priestory	35,00 €	6 977,25 €/ rok
Spoločné priestory	17,50 €	1 681,925 €/rok
Colný priestor	10,00 €	3 640,- €/rok

2. Ročný nájom spolu predstavuje **12 299,175 €** t.j. mesačne **1 024,931 €**.
3. Podnájom nehnuteľnosti je podľa § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov oslobodený od DPH.
4. Nájomné je splatné mesačne, na základe faktúry vystavenej nájomcom do 30 dní odo dňa jej doručenia podnájomcovi.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je 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%.
6. Podnájomca je povinný uhrádzať zvýšené nájomné až po uzatvorení dodatku k tejto zmluve, ktorým sa zvýši výška nájomného.
7. Cena za poskytované služby bola dohodnutá zmluvnými stranami nasledovne:

Služba	suma za rok
dodávka tepla a teplej vody	3 440,95 €/rok
dodávka vody a stočné	582,92 €/rok
servisné služby / údržba, odvoz odpadu, úpravy colného priestoru a odhŕňania snehu/	812,09 €/rok
ochrana objektu	165,97 €/rok
upratovanie	1 395,54 €/rok

8. Úhrada za poskytované služby predstavuje čiastku **6 397,47 €/rok**, mesačne **533,12 €**. Ceny sú uvedené bez DPH.
9. Dodávka elektrickej energie bude účtovaná a fakturovaná samostatne a to na základe meraní podľa podružného elektromeru. Náklady za spotrebované množstvo budú určené pomerom z celkových nákladov z dodávateľských faktúr k nameranej spotrebe na podružnom elektromere. Pri vyúčtovaní budú predložené faktúry od dodávateľa.
10. Úhrada za poskytované služby je splatná mesačne, na základe faktúry vystavenej nájomcom do 30 dní odo dňa jej doručenia podnájomcovi.
11. V prípade omeškania s úhradou faktúr je nájomca oprávnený vyúčtovať podnájomcovi úroky z omeškania podľa § 369a v spojení s § 369 ods. 2 Obchodného zákonníka a § 1 ods.1 nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

Čl. VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný odovzdať predmet podnájmu podnájomcovi v stave spôsobilom na dojednané užívanie.
2. Nájomca je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil podnájomcu pri užívaní predmetu podnájmu.

3. Nájomca je povinný vykonávať bezodkladne opravy na predmete podnájmu po oznámení požiadavky podnájomcom, a to tie, ktoré nebudú spôsobené mechanickým poškodením podnájomcu.
4. Nájomca zodpovedá za plnenie úloh a povinností na úseku ochrany pred požiarmi (ďalej len „OPP“) podľa § 4 a 5 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 314/2001 Z. z.“) a príslušných ustanovení podľa vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov (ďalej len „vyhláška č. 121/2002 Z. z.“).
5. Podnájomca zodpovedá za plnenie úloh a povinností na úseku OPP v predmete podnájmu ustanovených v § 4 písm. e) zákona č. 314/2001 Z. z. a zaväzuje sa, že bude dodržiavať opatrenia prijaté nájomcom na zaistenie OPP v predmete podnájmu v súlade so znením zákona č. 314/2001 Z. z. a vyhlášky č. 121/2002 Z. z.
6. Podnájomca umožní vykonať nájomcovi kontrolu dodržiavania opatrení vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z. z. a vyhlášky č. 121/2002 Z. z. a to vykonávať v prenajatých priestoroch preventívne protipožiare prehliadky v zmysle § 14 vyhlášky č. 121/2002 Z. z. Nájomca upovedomí podnájomcu vopred o dátume a čase vykonania kontroly.
7. Nájomca v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia (ďalej len „BOZP“) pri práci zabezpečí plnenie povinností uvedených v § 6 odsek 4 zákona 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 124/2006 Z. z.“).
8. Podnájomca sa zaväzuje v predmete podnájmu dodržiavať ustanovenia zákona č. 124/2006 Z. z. a ostatných platných právnych predpisov z oblasti BOZP.
9. V prípade vzniku udalosti podľa § 17 ods. 1 písm. a) až c) zákona č. 124/2006 Z. z. v priestoroch predmetu podnájmu podnájomca je povinný vykonať oznamovaciu povinnosť podľa § 17 ods. 5 písm. a) zákona č. 124/2006 Z. z. Vznik tejto udalosti je podnájomca povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť aj nájomcovi.
10. Podnájomca nie je oprávnený prenechať predmet podnájmu do užívania tretej osobe.
11. Podnájomca nie je oprávnený vykonať stavebné úpravy na predmete podnájmu bez písomného súhlasu nájomcu a príslušného stavebného úradu.
12. Podnájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má nájomca urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak podnájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla.
13. Podnájomca je povinný v prípade skončenia podnájmu vrátiť nájomcovi predmet podnájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
14. Nájomca sa zaväzuje, že vstup motorových vozidiel do colného priestoru nebude spoplatňovať.
15. Pre vylúčenie pochybností sa uvádza, že podnájomca na seba nepreberá povinnosti, ktoré vyplývajú nájomcovi zo všeobecne záväzných právnych predpisov, predpisov BOZP, OPP a ochrany majetku.

Čl. VII. Iné dojednania

1. Podnájomca sa zaväzuje zabezpečovať udržiavanie predmetu nájmu v rozsahu úhrad drobných opráv v hodnote do 20 EUR.

2. Nájomca zodpovedá a zabezpečuje úradné skúšky, odborné prehliadky, odborné skúšky a odstraňovanie zistených závad na technických zariadeniach a rozvodoch podľa vyhlášky č. 508/2009 Z. z., 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 v znení neskorších predpisov a príslušných technických noriem. Ustanovenie predchádzajúcej vety sa nevzťahuje na technické zariadenia, ktoré sú vo vlastníctve podnájomcu.

Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva, pokiaľ v nej nie je ustanovené inak, sa riadi najmä zákonom č. 116/1990 Zb. a súvisiacimi právnymi predpismi.
2. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy po vzájomnej dohode, len písomnými dodatkami k tejto zmluve.
3. Zmluva bola vyhotovená v piatich exemplároch, z ktorých tri obdrží nájomca a dva podnájomca.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu a účinnosť dňa 01.05.2018. Pred dohodnutým dňom účinnosti bude zmluva zverejnená v Centrálnom registri zmlúv, vedenom na Úrade vlády SR.
5. V prípade, že zmluva bude zverejnená v uvedenom registri po 01.05.2018, nadobudne účinnosť v zmysle § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, v deň nasledujúci po dni jej zverejnenia. Účastníci zmluvy dohodli, že právne vzťahy medzi nimi, sa v takom prípade, v čase od 01.05.2018 do nadobudnutia účinnosti zmluvy riadia ustanoveniami tejto zmluvy.
6. 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.
7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Príloha č. 1 – nákres predmetu podnájmu.

V Trenčíne, dňa

V Bratislave, dňa

Za nájomcu:

Za podnájomcu:

JUDr. Vladimír Zachar - predseda predstavenstva
Ing. Eduard Vaník – podpredseda predstavenstva
Ing. Jozef Lackovič – člen predstavenstva

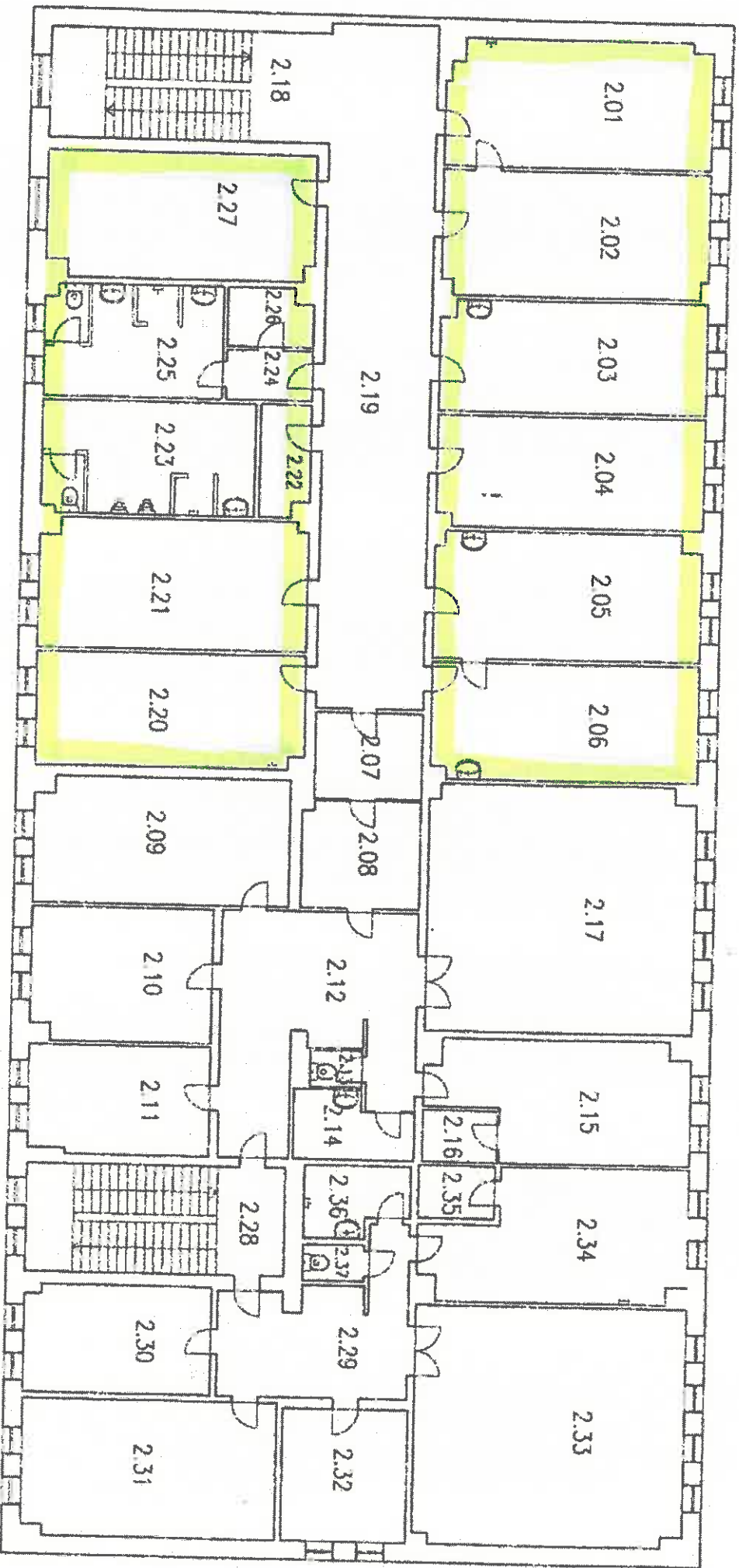
.....
Ing. František Imrecze
prezident finančnej správy

Súhlas prenajímateľa:

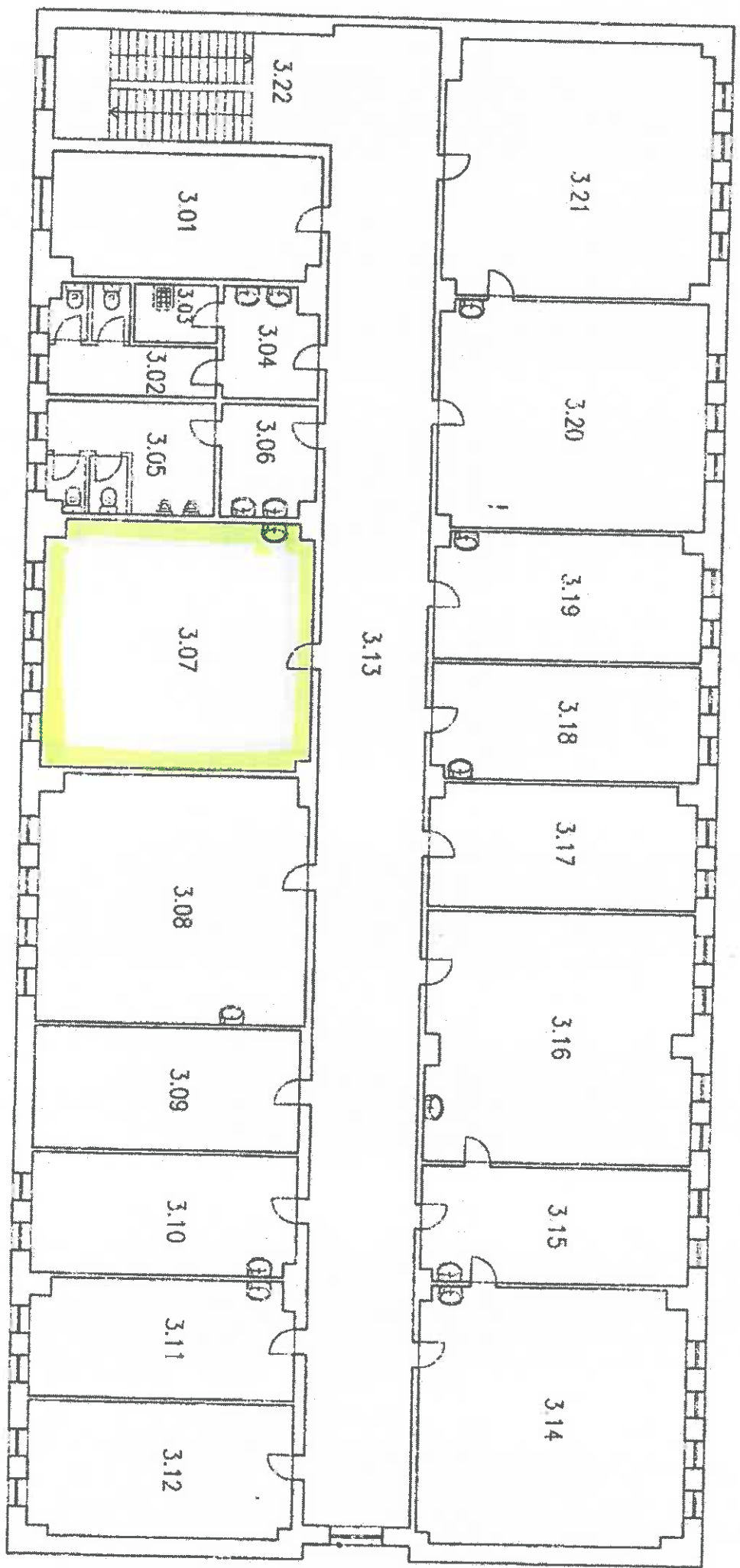
~~SIRS~~ -Development, a.s.

Róbert Šátek – predseda predstavenstva
Ing. Vincent Ondříšek – člen predstavenstva

1LRV10 - A & - II UP



1LAV8 - A8 - III. RP



Areaľ Ilava

1. - POBOČKA COLNÉHO ÚRADU ILAVA - 2 a 3 POSCHODIE
2. - COLNÝ PRIESTOR 50,55 x 7,20 m

