

ZMLUVA O NÁJME
nebytových priestorov č. 6-42/2018-CPKE-ON

uzatvorená podľa
zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších
predpisov
a zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Slovenská republika zastúpená Ministerstvom vnútra
Slovenskej republiky
Sídlo: Pribinova 2
812 72 Bratislava
V zastúpení: plk. Ing. Ondrej Siroťák, zástupca riaditeľa a súčasne vedúci oddelenia
informačných služieb Centra podpory Košice, na základe
plnomocenstva č. p.: CPKE-OTO-2018/001188-006 zo dňa 11.05.2018
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 – predpokladané prevádzkové
náklady
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: SWAN KE, s.r.o.
Sídlo: Juhoslovanská 2/A, 040 13 Košice
V zastúpení: Ing. Ján Tkáč, konateľ
Eva Bartoššíková, konateľ
IČO: 36184641
DIČ: 20 200 516 49
IČ DPH: SK 20 200 516 49
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
Zapísaný: v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I,
oddiel: Sro, vložka číslo 10384/V
(ďalej len „nájomca“)
(prenajímateľ 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 zapísanej na LV č. 5494, postavenej na pozemku C-KN, parcela č. 1936 – zastavané plochy na nádvoria, zapísaného na LV č. 5280, katastrálne územie Spišská Nová

- Ves, obec Spišská Nová Ves, okres Spišská Nová Ves v katastri nehnuteľností Okresného úradu Spišská Nová Ves (ďalej len „administratívna budova“).
2. Podielovými spoluvlastníkmi administratívnej budovy uvedenej v bode 1. tohto článku zmluvy sú:
 - 2.1 Allianz – Slovenská poisťovňa, a.s., IČO: 00 151 700, so sídlom: Dostojevského rad 4, 815 74 Bratislava, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 29/100 k celku;
 - 2.2 MERK REALITY a.s., IČO: 35 787 198, so sídlom: Gorkého 8-12, 811 09 Bratislava, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 7/100 k celku;
 - 2.3 Mesto Spišská Nová Ves, IČO: 00 329 614, Štefánikovo námestie 5, 052 01 Spišská Nová Ves, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/100 k celku.
 3. Podieloví spoluvlastníci administratívnej budovy uvedení v bode 2. tohto článku zmluvy udelili písomný súhlas s uzatvorením tejto nájomnej zmluvy v rozsahu zodpovedajúcom výške spoluvlastníckeho podielu prenajímateľa.
 4. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi za nájomné do nájmu na dočasné užívanie a za podmienok dohodnutých touto zmluvou nebytové priestory - kanceláriu č. 719 o výmere 15,30 m², nachádzajúcu sa na 7. poschodí v administratívnej budove špecifikovanej v bode 1. tohto článku tejto zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“).
 5. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať len za účelom a za podmienok stanovených touto zmluvou. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do nájmu za účelom výkonu činnosti súvisiacej s predmetom v rámci jeho podnikateľskej činnosti.
 6. Nájomca sa zväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu nájomné a predpokladané prevádzkové náklady podľa čl. II. tejto zmluvy.
 7. Predmet nájmu je v súlade s § 3 ods. 4 zákona NR SR 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-2018/002261-002 zo dňa 10. 04. 2018 dočasne prebytočným majetkom štátu. Predmet nájmu prechodne neslúži prenajímateľovi na plnenie úloh v rámci predmetu jeho činnosti alebo v súvislosti s ním.
 8. Nájom sa uskutočňuje postupom podľa § 13 ods. 1 zákona č. 278/1993 Z. z.

Čl. II

Výška nájomného a predpokladané prevádzkové náklady

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, vyhlášky Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 87/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách, dohodou zmluvných strán vo výške 40,00,- €/m²/rok, čo predstavuje za predmet nájmu o výmere 15,30 m² sumu vo výške 612,00,- € (slovom: šesťstodvanásť 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. Úhrada nájomného sa uskutoční bezhotovostne a bez fakturácie, v štvrtročných splátkach vo výške 153,00,- € (slovom: stopäťdesiattri eur), a to vždy ku 15. dňu druhého mesiaca v príslušnom štvrtroku na účet prenajímateľa č.: SK49 8180 0000 0070 0017 9866.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne 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 SR v januári nasledujúceho roka, pričom prvýkrát bude uplatnená v nasledujúcom roku po roku, v ktorom nadobudla táto zmluva účinnosť. Zvýšené nájomné bude nájomcovi písomne oznámené a následne dofakturované najneskôr do šesťdesiatich

- (60) dní odo dňa doručenia oznámenia o výške inflácie prenajímateľovi od Štatistického úradu SR. Faktúra bude splatná do tridsať (30) dní odo dňa jej vystavenia.
4. Úhrada nájomného a predpokladaných prevádzkových nákladov sa považuje za splnenú pripísaním dohodnutej sumy na príslušný bankový účet prenajímateľa uvedený v bode 2. a 7. tohto článku tejto zmluvy.
 5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi predpokladané prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu za dodané a spotrebované teplo, elektrickú energiu, vodné a stočné, výkon správy, komunálny odpad, údržbu, ostatné služby spojené s užívaním predmetu nájmu.
 6. Predpokladané prevádzkové náklady sú 460,00 € (slovom: štyristošesťdesiat eur)/ kalendárny rok.
 7. Predpokladané prevádzkové náklady uhradí nájomca zálohovo bezhotovostne a bez fakturácie, štvrťročne vždy do 15. dňa druhého mesiaca príslušného štvrťroku, v celkovej výške 115,00 € (slovom: stopätnásť eur), na účet prenajímateľa č. SK78 8180 0000 0070 0018 0023. Výška štvrťročných predpokladaných prevádzkových nákladov za jednotlivé energie predstavuje:

- teplo	29,00 €
- elektrická energia	18,00 €
- vodné, stočné	3,75 €
- výkon správy	61,00 €
- komunálny odpad	1,25 €
- údržba	2,00 €
 8. Prvú platbu za predpokladané prevádzkové náklady a nájomné je nájomca povinný uhradiť odo dňa účinnosti zmluvy, t. j. odo dňa začatia nájmu, najneskôr do 30. dňa 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 do konca príslušného kalendárneho štvrťroka. Výšku prvej platby prenajímateľ písomne, v dostatočnom časovom predstihu oznámi nájomcovi.
 9. Vyúčtovanie predpokladaných prevádzkových nákladov vykoná prenajímateľ raz ročne po zistení skutočných nákladov. Podkladom pre vyúčtovanie budú vyúčtovacie faktúry od jednotlivých dodávateľov energií.
 10. Predpokladané prevádzkové náklady predmetu nájmu prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi podľa percentuálneho podielu predmetu nájmu k výmere zodpovedajúcej výške spoluvlastníckeho podielu, ktorý je 0,38 % (15,30 m² /4052,45 m²).
 11. V prípade, že nájomca neuhradí nájomné a predpokladané prevádzkové náklady v lehotách splatnosti a dostane sa do omeškania s úhradou nájomného a predpokladaných 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.
 12. Zmluvné strany sa dohodli, že budú rešpektovať cenu za teplo, vodné, stočné, elektrickú energiu a odpad stanovené dodávateľmi. Nájomca sa zaväzuje, že bude akceptovať ceny stanovené jednotlivými dodávateľmi, bez potreby ďalších dodatkov k zmluve.
 13. V prípade ukončenia tejto zmluvy v priebehu kalendárneho roka sa prenajímateľ zaväzuje vrátiť nájomcovi alikvotnú časť už zaplateného nájomného a predpokladaných prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu prepočítanú na dni trvania zmluvného vzťahu, a to v lehote do 30 dní po ukončení zmluvného vzťahu.
 14. V prípade, že dôjde k ukončeniu tejto zmluvy v priebehu kalendárneho roka a nájomca ešte neuhradil nájomné a predpokladané prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu, nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi alikvotnú časť nájomného

a prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu prepočítanú na dni trvania zmluvného vzťahu, a to v lehote do 30 dní od ukončenia zmluvného vzťahu.

Čl. III

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca vyhlasuje, že mu je známy stav predmetu nájmu ku dňu uzavretia tejto zmluvy a že v takomto stave predmet nájmu od prenajímateľa preberá.
2. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v dobrom stave, v čistote a poriadku zodpovedajúcom účelu nájmu.
3. Nájomca môže predmet nájmu 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 nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, alebo ho inak zaťaží, je táto zmluva neplatná.
4. Nájomca zodpovedá za 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 nájmu vykonávať žiadne stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
6. Nájomca na vlastné náklady zabezpečí vykonanie drobných opráv na predmete nájmu, bežnú údržbu súvisiacu s užívaním predmetu nájmu, ako aj náklady spôsobené neprímeraným užívaním predmetu nájmu.
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 nájmu, ktoré má realizovať prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie.
9. Prenajímateľ po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy odovzdá do 7 (sedem) dní k užívaniu nájomcovi predmet nájmu 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 jedného (1) roka odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Nájom sa končí:
 - a) uplynutím dojednanej doby;
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán;
 - c) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán. Túto zmluvu je možné vypovedať z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, pričom výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane;
 - d) písomným odstúpením prenajímateľa od zmluvy v prípade, ak prenajímateľ bude potrebovať predmet nájmu k výkonu svojej činnosti;

- e) písomným odstúpením nájomcu od zmluvy v prípade, ak predmet nájmu nemôže byť užívaný bez zavinenia nájomcu na dohodnutý účel počas obdobia dlhšieho ako štyri (4) po sebe nasledujúce kalendárne týždne.

Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.

3. V prípade pochybností sa má za to, že výpoveď alebo odstúpenie od zmluvy boli doručené tretí (3) deň po ich odoslaní ako doporučenej zásielky na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.
4. V prípade odstúpenia od zmluvy je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v lehote do troch (3) pracovných dní odo dňa nadobudnutia účinnosti odstúpenia od zmluvy, a to na základe preberacieho protokolu, podpísaného oprávnenými zástupcami zmluvných strán.
5. Každá zo zmluvných strán má právo na náhradu škody, ktorá jej vznikla porušením zmluvných povinností druhou zmluvnou stranou.
6. Pri skončení nájmu podľa bodu 2. písm. a), b) a c) tohto článku tejto zmluvy je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi do 3 (troch) dní v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, a to na základe preberacieho protokolu, podpísaného oprávnenými zástupcami zmluvných strán.

Čl. V

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať iba so súhlasom oboch zmluvných strán formou písomných a 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., zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov platných 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 Ministerstva 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 (zákon o slobode informácií) 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 Košiciach, dňa
Za nájomcu:

.....
Ing. Ján Tkáč, konateľ

.....
Eva Bartoššíková, konateľ

V Košiciach, dňa
Za prenajímateľa:

.....
plk. Ing. Ondrej Siroťák
zástupca riaditeľa a súčasne vedúci
oddelenia informačných služieb
Centra podpory Košice

