

ZMLUVA

o nájme nebytových priestorov a službách spojených s nájmom

uzavretá podľa § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení zmien a doplnkov a podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
/ ďalej len ako „*zmluva*“ /

Čl. I Zmluvné strany

PRENAJÍMATEĽ:

Obchodné meno: **BED Prešov, s.r.o.**
Sídlo: Vajanského 30/A, Prešov 080 01, Slovenská republika
IČO: 44 289 367
DIČ: 2022649354
IČ DPH: SK 2022649354
Registrovaný: v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov, oddiel Sro, vložka č. 20451/P
Štatutárny orgán: František KUROPČÁK, konateľ
Číslo účtu:
IBAN:
Bankové spojenie:

ďalej len ako „*prenajímateľ*“

&

NÁJOMCA:

Názov: **Slovenská republika zast. Ministerstvom vnútra SR**
Sídlo: Pribinova 2, 812 72 Bratislava, Slovenská republika
IČO: 00151866
DIČ: 2020571520
IČ DPH: nie je platcom DPH
zastúpený: Ing. Michaelou Boďovou, generálnou riaditeľkou sekcie hnuteľného a nehnuteľného majetku Ministerstva vnútra Slovenskej republiky, na základe plnomocenstva č. p.: KM-OPS4-2018/001604-232 zo dňa 01.06.2018

ďalej len ako „*nájomca*“

prenajímateľ a nájomca spolu ďalej aj ako „*zmluvné strany*“, jednotlivito ako „*zmluvná strana*“.

Čl. II Predmet zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za podmienok stanovených touto zmluvou, vstúpia do nájomného vzťahu, ktorého predmetom je predmet nájmu bližšie špecifikovaný v čl. III tejto zmluvy.
2. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenájomcu poskytnúť predmet nájmu na užívanie nájomcovi, udržiavať ho v stave spôsobilom na dohodnutý účel a zabezpečiť dohodnuté služby, ktoré sú s nájmom bezprostredne spojené, ako aj záväzok nájomcu prevziať predmet nájmu do užívania, používať ho na účely uvedené v čl. IV tejto zmluvy a riadne a včas platiť nájomné a platby za služby súvisiace s užívaním predmetu nájmu.

Čl. III
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v okrese Prešov, obec PREŠOV, katastrálne územie Prešov, zapísaných na liste vlastníctva č. 17162, a to konkrétne:

POZEMKY

C - KN parcela č.	Výmera v m ²	Druh pozemku
3214/2	2.274,00	zastavaná plocha a nádvorie
3214/4	2.201,00	zastavaná plocha a nádvorie

STAVBY

Súpisné číslo	Na C-KN parcele číslo	Popis stavby
6115	3214/2	administratívna budova

2. Predmet nájmu pozostáva z nasledujúcich nebytových kancelárskych priestorov, ktorých situovanie je vyznačené v pláne 2.NP budovy, ktorý tvorí Prílohu č.1 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou:

NEBYTOVÉ KANCELÁRSKE PRIESTORY

Číslo kancelárie	Výmera v m ²
233	26,96
234 235 a 236	20,14
237 238 a 239	15,52
240 241 a 242	20,10
243	15,87
244	23,63
245	25,50
251 – 260 a 266	88,86

Celková výmera nebytových kancelárskych priestorov v m²

236,58

(ďalej len ako „predmet nájmu“)

3. Zmluvné strany sa dohodli, že súčasťou predmetu nájmu je aj 8 parkovacích miest pre motorové vozidlá štandardnej veľkosti, ktoré sa nachádzajú na príľahlom pozemku budovy (v priestoroch verejnosti spoplatneného podzemného a vonkajšieho parkoviska) a ktorých situovanie je vyznačené v pláne 2.PP budovy, ktorý tvorí Prílohu č.2 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou.

Čl. IV Účel nájmu

1. Účelom nájmu je poskytnutie predmetu nájmu na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti nájomcu alebo v súvislosti s ním..
2. Účelom nájmu je rovnako poskytnutie časti podzemných a vonkajších priestorov nehnuteľností na parkovanie 8 motorových vozidiel štandardnej veľkosti.

Čl. V Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu bude nájomcovi prenajatý na dobu určitú, a to na obdobie 10 rokov (slovom: desať rokov), s účinnosťou od 01.01.2020 do 31.12.2029.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca má prednostné právo (opciu) na uzavretie novej nájomnej zmluvy na 5 rokov. Pokiaľ nájomca písomne najneskôr 60 kalendárnych dní pred uplynutím dohodnutej doby nájmu svoju opciu neuplatní u prenajímateľa, toto právo zaniká.

Čl. VI Výška nájomného a platby za služby súvisiace s užívaním predmetu nájmu

1. Suma ročného nájomného za užívanie predmetu nájmu pri nebytových kancelárskych priestoroch, ktoré sú definované v čl. III. bode 2 zmluvy bola zmluvnými stranami dohodnutá v nasledovnej výške:

SUMA NÁJOMNÉHO ZA 1 ROK – NEBYTOVÉ KANCELÁRSKE PRIESTORY

Druh nebytových priestorov	Cena za m²	Cena za prenajatú výmeru
kancelárske priestory	102,00,-€	24.131,16,-€

2. Výsledkom súčtu cien za prenajaté výmery nebytových kancelárskych priestorov, ktoré sú definované v čl. III. bode 2 zmluvy je nasledovná ročná a mesačná výška nájomného:

SUMA NÁJOMNÉHO – ROK/MESIAC

Výška nájomného za 1 rok	Výška nájomného za 1 mesiac
24.131,16,-€	2.010,93,-€

3. Nájomné za prenajaté nebytové kancelárske priestory, ktoré sú definované v čl. III. bode 2 zmluvy je oslobodené od dane z pridanej hodnoty v zmysle § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.

4. Suma ročného nájomného za užívanie parkovacích miest pre motorové vozidlá štandardnej veľkosti, ktoré sú definované v čl. III. bode 3 zmluvy, bola zmluvnými stranami dohodnutá v nasledovnej výške:

SUMA NÁJOMNÉHO ZA 1 ROK – PARKOVACIE MIESTA

Druh nebytových priestorov	Cena za parkovacie miesto	Cena za prenajatý počet
parkovacie miesta	900,00,-€	7.200,00,-€

5. Výsledkom súčtu cien za prenajatý počet parkovacích miest pre motorové vozidlá štandardnej veľkosti, ktoré sú definované v čl. III. bode 3 zmluvy je nasledovná ročná a mesačná výška nájomného:

SUMA NÁJOMNÉHO – ROK/MESIAC

Výška nájomného za 1 rok	Výška nájomného za 1 mesiac
7.200,00,-€	600,00,-€

6. K nájomnému za prenajaté parkovacie miesta pre motorové vozidlá štandardnej veľkosti, ktoré sú definované v čl. III. bode 3 zmluvy bude pripočítaná platná daň z pridanej hodnoty v súlade s platnými právnymi predpismi na území Slovenskej republiky.
7. Suma ročných platieb za služby súvisiace s užívaním predmetu nájmu bola zmluvnými stranami dohodnutá za využívanie m² prenajatej nebytovej kancelárskej plochy v nasledovnej výške:

SUMA PLATIEB ZA 1 ROK – SLUŽBY

Druh služby	Cena za m ²	Cena za prenajatú výmeru
dodávka tepla/chladu	14,04,-€	3.321,58,-€
dodávka elektrickej energie	9,96,-€	2.356,34,-€
dodávka pitnej vody	1,44,-€	340,68,-€
stočné a odvádzanie zrážkovej vody	0,96,-€	227,12,-€
odvoz a likvidácia komunálneho odpadu	1,56,-€	369,07,-€
poistenie nehnuteľnosti	1,32,-€	312,29,-€
údržba výťahov	0,84,-€	198,73,-€
upratovanie a čistenie spoločných priestorov	3,12,-€	738,13,-€
ostatné služby spojené s nájmom (monitorovanie spoločných priestorov kamerovým systémom, stráženie budovy, možnosť správy dochádzky zamestnancov nájomcu počítačovým softvérom, údržba vonkajšieho a podzemného parkoviska, užívanie nakladacej rampy, servis budovy a všetkých spoločných technologických zariadení budovy, možnosť využívania konferenčnej miestnosti nájomcom, možnosť využívania strešných priestorov a klimatizovanej telefónnej ústredni pre prípad umiestnenia dátových rozvádzačov slúžiacich samostatné pripojenie na internet)	8,76,-€	2.072,44,-€

8. Výsledkom súčtu jednotlivých platieb za služby súvisiace s užívaním predmetu nájmu je nasledovná ročná a mesačná výška platby za služby súvisiace s užívaním predmetu nájmu:

SUMA PLATIEB – ROK/MESIAC

Výška platieb za 1 rok	Výška platieb za 1 mesiac
9.936,38,-€	828,03,-€

9. K platbám za služby súvisiace s užívaním predmetu nájmu bude pripočítaná platná daň z pridanej hodnoty v súlade s platnými právnymi predpismi na území Slovenskej republiky.
10. Prenajímateľ je oprávnený dohodnuté ročné nájomné ako aj dohodnuté ročné platby za služby, ktoré súvisia s užívaním predmetu nájmu upravovať priamo úmerne k oficiálne štatisticky zistenej miere inflácie v Slovenskej republike za predchádzajúci kalendárny rok, a to od prvého dňa nasledujúceho kalendárneho roka. Prenajímateľ písomne upovedomí nájomcu o zvýšení nájomného a platieb za služby, ktoré súvisia s užívaním predmetu nájmu najneskôr do 10. januára príslušného kalendárneho roka. V prípade zvýšenia nájomného a platieb za služby, ktoré súvisia s užívaním predmetu nájmu sú zmluvné strany povinné uzatvoriť dodatok k tejto zmluve.
11. Nájomca je povinný platiť nájomné a platby za služby súvisiace s užívaním predmetu nájmu v pravidelných mesačných splátkach spätne (nasledujúci kalendárny mesiac po mesiaci, za ktorý sa nájomné platí) na základe riadne vystavenej a doručenej faktúry, a to bezhotovostným prevodom (prípadne vkladom) na bankový účet prenajímateľa, ktorý je uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Faktúra je splatná do 14 dní od jej doručenia nájomcovi.
12. Za oneskorenú mesačnú úhradu nájomného a platieb za služby, ktoré súvisia s užívaním predmetu nájmu, si prenajímateľ a nájomca dohodli úrok z omeškania v zákonnej výške za každý začatý deň omeškania.

Čl. VII

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmetné nebytové priestory v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ich na svoje náklady aj patričným spôsobom udržiavať.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať predmetné nebytové priestory, a to za podmienok dohodnutých v tejto zmluve. Rovnako je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s predmetným nájmom.
3. Prenajímateľ je povinný riadne a včas zabezpečiť nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal, prípadne zabezpečiť ich poskytovanie.
4. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať väčšie stavebné úpravy len po vzájomnej dohode s nájomcom (to neplatí, ak je prenajímateľ povinný na príkaz príslušného orgánu štátnej správy vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytovom priestore - v takom prípade je nájomca povinný vykonanie stavebných prác prenajímateľovi umožniť a strpieť).
5. Prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté nájomcovi pri plnení účelu nájmu tejto zmluvy, spôsobené konaním tretej osoby alebo udalosťami vyššej moci.
6. Na účely nájmu je prenajímateľ povinný vystaviť nájomcovi 8 kariet, slúžiacich na časovo neobmedzený vstup a výstup do/z budovy ako aj priestorov verejnosti soplattneného podzemného a vonkajšieho parkoviska.

Čl. VIII

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný dňom vzniku nájomného vzťahu riadne a včas platiť prenajímateľovi za predmet nájmu dohodnutú mesačnú sumu nájomného, ako aj úhradu za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.
2. Nájomca je povinný užívať nebytové priestory len na účely na ktoré sú určené a ktoré boli oboma zmluvnými stranami dohodnuté a bližšie špecifikované v čl. IV tejto zmluvy.
3. Nájomca prehlasuje, že sa pred podpisom tejto zmluvy podrobne oboznámil s technickým stavom jemu prenajímaných nebytových kancelárskych priestorov a tieto sú v stave spôsobilom na obvyklé užívanie za účelom dohodnutým v tejto zmluve.

4. Nájomca berie na vedomie, že ostatné priestory budovy, ako aj podzemného a vonkajšieho parkoviska sú využívané aj ostatnými nájomcami prenajímateľa, ich klientmi a širokou verejnosťou. Z uvedeného dôvodu je nájomca povinný prispôsobiť svoje správanie tak, aby svojím konaním žiadnym spôsobom neobmedzoval využívanie týchto častí nehnuteľnosti pre ostatných nájomcov prenajímateľa, ich klientov a širokú verejnosť.
5. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.
6. Nájomca je oprávnený zariadiť predmet nájmu vlastným nábytkom a zariadením, zodpovedajúcim účelu nájmu a pri rešpektovaní platných právnych predpisov a noriem, regulujúcich najmä hygienické predpisy, alebo predpisy na umiestnenie a používanie rôznych druhov zariadení (napr. elektrospotrebiče a pod).
7. Nájomca je povinný užívané nebytové priestory riadne zabezpečiť, dodržiavať požiarno-bezpečnostné predpisy a opatrenia, predpisy o manipulácii s odpadmi a predpisy týkajúce sa čistoty a ochrany životného prostredia. Nájomca rovnako zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v prenajatých priestoroch.
8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv predmetu nájmu a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla, a to v celom rozsahu.
9. Stavebné práce a rekonštrukciu nebytových priestorov môže nájomca na vlastné náklady vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Opravy účelovej povahy a drobné opravy znáša nájomca na vlastné náklady.
10. Nájomca nie je oprávnený dať predmetný nebytový priestor do podnájmu tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
11. Nájomca sa zaväzuje, že po skončení nájmu vráti predmet nájmu prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu.

Čl. IX

Skončenie doby nájmu

1. Nájomná zmluva uzatvorená na dobu určitú sa skončí uplynutím doby nájmu za predpokladu, že sa zmluvné strany nedohodnú písomne na predĺžení alebo skrátení doby nájmu.
2. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že prenajímateľ ani nájomca nesmie vypovedať nájomnú zmluvu z iných ako zákonom stanovených dôvodov, pričom dĺžka výpovednej doby je v takomto prípade zmluvnými stranami dohodnutá v trvaní jedného roka a začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

Čl. X

Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek písomnosti, dokumenty alebo oznámenia zmluvných strán budú zasielané písomne poštou na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že sa budú navzájom bez zbytočného odkladu informovať o akejkoľvek zmene vo vyššie uvedených osobách alebo adresách, v opačnom prípade každá zo zmluvných strán bude konať s dôverou v údaje tu uvedené.
3. Akákoľvek zmena adresy pre doručovanie písomností je účinná voči druhej zmluvnej strane až po jej oznámení.
4. V prípade písomností doručovaných prostredníctvom pošty ako doporučené listové zásielky alebo zásielky s doručenkou sa tieto písomnosti považujú za doručené zmluvnej strane aj keď:
 - zmluvná strana odoprela prijatie zásielky; zásielka sa považuje za doručenie dňom odmietnutia prijatia zásielky,
 - v prípade, že zásielka nebola vyzdvihnutá do uplynutia odbernej lehoty, tretí (3) deň uloženia zásielky sa považuje za deň doručenia i keď sa zmluvná strana o uložení nedozvedela,
 - bola zásielka vrátená zmluvnej strane ako nedoručiteľná najmä preto, že nebolo možné ju druhej zmluvnej strane doručiť na adrese uvedenej v tejto Zmluve ani na adrese jeho sídla uvedenej v obchodnom registri alebo v inom registri, v ktorom je zapísaný a jeho iná adresa nie je zmluvnej strane známa, a teda nie je možné písomnosť doručiť; písomnosť sa považuje po troch dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručenie, a to aj vtedy, ak sa zmluvná strana o tom nedozvie.

Čl. XI

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany potvrdzujú správnosť a pravdivosť všetkých údajov a podkladov uvedených v tejto zmluve.

2. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
3. Ak je alebo ak sa stane ktorékoľvek ustanovenie tejto zmluvy v akomkoľvek smere neplatným, neúčinným alebo nevykonateľným, platnosť, účinnosť a vykonateľnosť zostávajúcích ustanovení tejto zmluvy tým nebude dotknutá. Strany sa zaväzujú, že akékoľvek takéto neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné ustanovenie nahradia novým, ktoré bude tomuto ustanoveniu svojím významom čo najbližšie
4. Zmluvné strany sú povinné poskytnúť si vzájomnú súčinnosť pri plnení tejto zmluvy.
5. Zmeny alebo doplnky tejto zmluvy je možné robiť len písomnou formou vzostupne očíslovaných písomných dodatkov, podpísaných obidvoma zmluvnými stranami, ktoré sa po podpísaní stávajú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy (to neplatí pre oznámenie zmeny kontaktných osôb zmluvných strán a zmeny adresy zmluvnej strany, kedy na účinnosť zmeny postačí doručenie podpísaného písomného oznámenia druhej zmluvnej strane).
6. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, vrátane posudzovania ich platnosti ako aj následkov ich prípadnej neplatnosti, ako aj vzájomné vzťahy zúčastnených strán touto zmluvou neupravené, sa riadia a budú vykladané v súlade s príslušnými ustanoveniami o nájme a podnájme nebytových priestorov upravených v Občianskom zákonníku, ktoré odkazujú na použitie zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, ako aj v súlade s inými dotknutými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
7. Na rozhodovanie všetkých sporov, ktoré vzniknú z tejto zmluvy vrátane sporov o jej platnosť, výklad alebo zrušenie, je príslušný súd SR podľa Civilného sporového poriadku.
8. Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží po jednom (1) vyhotovení a nájomca po troch (3) vyhotoveniach.
9. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu plne porozumeli, táto bola spísaná na základe ich slobodnej vôle, že jej text je zrozumiteľným vyjadrením ich slobodne a vážne prejavenej vôle, že zmluvu neuzatvárajú v tiesni ani za jednostranne výhodných podmienok a na znak súhlasu pripájajú svoje podpisy.

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

V Prešove, dňa

V Bratislave, dňa

Za BED Prešov, s.r.o.:

Za Slovenskú republiku zast. Ministerstvom vnútra SR:

.....
František KUROPČÁK
konateľ

.....
Ing. Michaela Bod'ová
generálna riaditeľka sekcie hnuteľného a nehnuteľného majetku MV SR

Prílohy:

- 1.) 1x Situačný plán 2.NP administratívnej budovy
- 2.) 1x Situačný plán 2.PP administratívnej budovy