

Nájomná zmluva č. CPTN– MP-2023/004458-06

o nájme nebytových priestorov v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 116/1990 Zb.“), 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
Zastúpený: plk. Mgr. Roman Šulavík
riaditeľ Centra podpory Trenčín na základe plnomocenstva č.p.: SL-OPS-2023/005305 - 464
IČO: 00 151 866
DIČ: 2020571520
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK 7881800000007000180023 – prevádzkové náklady
IBAN: SK 4981800000007000179866 – nájomné
Adresa na doručovanie: Centrum podpory Trenčín
Jilemnického 1, 911 42 Trenčín

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Best FM Media spol. s r.o.
sídlo: Strojnícka 31, 821 05 Bratislava
zapísaný: v Obchodnom registri zapísanom Okresným súdom Bratislava I, Oddiel: Sro
Vložka číslo: 700/B
zastúpený: Ing. Oldřich Netušil konateľ spol.
IČO: 17 316 588
Bankové spojenie: Tatra Banka a.s.
IBAN: SK44 1100 0000 0029 4946 3289

(ďalej len „nájomca“)

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

Článok I.

Predmet nájmu

1. Slovenská republika je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, a to stavby – administratívna budova so súp. č. 1 postavenej na pozemku KN-C parc. č. 772/7 o výmere 3333 m² – zastavaná plocha a nádvorie, na ulici Centrum 1/1, Považská Bystrica, v katastrálnom území Považská Bystrica, obec Považská Bystrica, okres Považská Bystrica, vedenej Katastrálnym odborom Okresného úradu Považská Bystrica na liste vlastníctva č. 9398, ktorá je v správe Ministerstva vnútra SR (ďalej len „administratívna budova“).
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu za odplatu za nižšie uvedených podmienok nebytový priestor, nachádzajúci sa na 14. poschodí administratívnej budovy bližšie špecifikovanej

v bode 1. tohto článku a to , časť kancelárie č.1407/2 o výmere 5,07 m² (ďalej len „predmet nájmu“) čo predstavuje podiel 0,10% z celkovej podlahovej plochy všetkých kancelárskych priestorov v administratívnej budove, ktorá je 5024,50 m².

Nájomca spolu s predmetom nájmu má právo užívať ostatné spoločné priestory administratívnej budovy (vestibul, schodišťa, chodby, sociálne zariadenia) v podiele 0,12% z celkovej podlahovej plochy spoločných priestorov v administratívnej budove, ktorá je 4111,63 m².

3. Predmet nájmu je pre správcu dočasne prebytočným majetkom podľa rozhodnutia o dočasnej prebytočnosti majetku č. CPTN-MP-2023/004458-002 zo dňa 22.11.2023, vydaného riaditeľom Centra podpory Trenčín v súlade s § 3 ods. 4 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov. Predmet nájmu prechodne neslúži prenajímateľovi na plnenie úloh v rámci predmetu jeho činnosti alebo v súvislosti s ním.
4. Nájom sa uskutočňuje v súlade s ustanovením § 13 ods. 1. zákona č. 278/1993 Z. z.

Článok II. Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu na podnikateľské účely – miestnosť pre umiestnenie technologického zariadenia napájajúceho vysielateľ umiestnený na streche administratívnej budovy.

Článok III. Doba nájmu

Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú , a to na dobu 5 rokov od nadobudnutia jej účinnosti.

Článok IV. Skončenie nájmu

1. Táto zmluva zaniká:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa alebo nájomcu podľa § 9 a 10 zákona č. 116/1990 Zb., pričom výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane,
 - c) uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - d) písomným odstúpením.
2. Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od zmluvy v prípade, ak bude predmet nájmu potrebovať k výkonu svojej činnosti alebo v súvislosti s ním.
3. Nájomca je oprávnený písomne odstúpiť od zmluvy v prípade, ak predmet nájmu nebude môcť užívať bez vlastného zavinenia na dohodnutý účel počas doby dlhšej ako 4 (štyri) po sebe nasledujúce týždne.
4. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom nasledujúcim po dni doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.

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 uvedenu v záhlaví tejto zmluvy.

Článok V.

Nájomné a predpokladané prevádzkové náklady

1. Zmluvné strany sa v súlade so zákonom NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a na základe osobitného ponukového konania dohodli na výške nájomného v sume **75,00 €/m²/rok**, čo pri užívaní ploche predmetu nájmu **5,07 m²** predstavuje sumu **31,69 €/mesiac; 380,28 €/rok** (slovom tristoosemdesiat eur, dvadsaťosem centov).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude zabezpečovať nájomcovi nasledovné služby spojené s užívaním predmetu nájmu a to:
- dodávka el. energie – podružný merač
 - zrážková voda
 - upratovanie alikvótnej časti spoločných priestorov

Nájomca sa zaväzuje uhrádzať predpokladané prevádzkové náklady za poskytované služby vo výške:

služba	Cena v €/mesiac
el. energia	100,00
Upratovanie spoločných priestorov – 0,12% z faktúry dodávateľa (ide o alikvotnú časť na spoločných priestoroch prislúchajúcu k výmere predmetu nájmu)	2,00
voda z povrch. odtoku – 0,10% z faktúry dodávateľa	2,00
Spolu zálohy /mesačne	104,00
Spolu zálohy /ročne	1 248,00

3. Nájomca sa zaväzuje, že mesačné nájomné 31,69 (slovom: tridsaťjedna eur 69/100 centov) bude poukazovať vždy do 20. dňa bežného mesiaca na účet prenajímateľa IBAN: SK 498180000007000179866 vedeného v Štátnej pokladnici formou bezhotovostného príkazu bez fakturácie.
4. Nájomca sa zaväzuje, že mesačné zálohy za poskytované služby vo výške 104,00 € (slovom štyri eur) bude poukazovať do 20. dňa bežného mesiaca na účet prenajímateľa IBAN: SK 788180000007000180023 vedeného v Štátnej pokladnici formou bezhotovostného príkazu bez fakturácie.

5. Ak deň splatnosti pripadne na deň pracovného pokoja alebo sviatkov, je nájomca povinný vykonať úhradu pred stanoveným termínom. V prípade, že nájomca neuhradí nájomné alebo zálohové platby za poskytované služby v stanovenom termíne, je povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania. Výška úrokov je určená podľa nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomné a zálohové platby za služby sa považujú za uhradené v deň pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa.
6. Prenajímateľ vykoná vyúčtovanie zálohových platieb za služby medzi zmluvnými stranami ročne po obdržaní vyúčtovacích faktúr od dodávateľov medií.
 - a) dodávka elektrickej energie – skutočná výška spotreby elektrickej energie odpočítaná z dodávateľskej faktúry a z údajov odpočtu podružného elektromera po ukončení kalendárneho roka,
 - b) upratovanie spoločných priestorov – percentuálny podiel užívanej plochy z fakturovanej a rozúčtovanej sumy od dodávateľa za celú administratívnu budovu,
 - c) voda z povrchového odtoku – percentuálny podiel užívanej plochy z fakturovanej sumy od dodávateľa za celú administratívnu budovu.
7. Pre potreby vyúčtovania zálohových platieb za služby za uplynulý kalendárny rok je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi stav počtu jeho zamestnancov vždy do 31.1. bežného kalendárneho roka.
8. Výška predpokladaných prevádzkových nákladov za služby sa môže meniť na základe aktuálnych cien stanovených dodávateľom. V prípade zvýšenia cien prenajímateľ jednostranným písomným oznámením upraví výšku úhrad účtovaných nájomcovi bez potreby uzatvorenia písomného dodatku k tejto zmluve.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne, bez potreby uzatvorenia písomného dodatku k tejto zmluve meniť každoročne k 01. 01. 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 roku 2024. Zvýšené nájomné bude nájomcovi písomne oznámené najneskôr do šesťdesiatich (60) dní odo dňa doručenia oznámenia o výške inflácie prenajímateľovi od Štatistického úradu SR
10. Skutočné vyúčtovanie nákladov bude zo strany nájomcu uhradené na základe vystavenej faktúry prenajímateľom. Vzniknutý preplatok poukáže prenajímateľ priamo na účet nájomcu. Prípadný nedoplatok z vyúčtovania zálohových platieb za poskytnuté služby nájomca uhradí prenajímateľovi na základe vystavenej faktúry v lehote splatnosti uvedenej na faktúre.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie v lehote do 14 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy na základe písomného protokolu podpísaného oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán. Po skončení nájmu nájomca vráti predmet nájmu

formou písomného protokolu v takom stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

2. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom predmetu nájmu a že v takomto stave ho preberá.
3. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu len v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky. Ak nájomca prenechal predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je taká zmluva neplatná.
5. Drobné opravy a obvyklé udržiavacie práce na predmete nájmu môže nájomca vykonať bez súhlasu prenajímateľa ak náklad na jednu opravu neprevýši sumu 300 €. 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 a jeho prílohou s použitím primeranej analógie pre nebytové priestory.
6. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, vykonávať stavebné úpravy na predmete nájmu.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť mu vykonanie týchto opráv a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti na predmete nájmu vznikla.
8. Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú na predmete nájmu ním, t. j. jeho zamestnancami, v plnej výške. V prípade vzniku takýchto škôd, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi skutočnú škodu. Škoda sa uhrádza v peniazoch, ak však o to prenajímateľ požiada a ak je to možné a účelné, uhrádza sa škoda uvedením do pôvodného stavu.
9. Prenajímateľ si vyhradzuje právo vstupu ním určeného zástupcu do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania tejto zmluvy. Nájomca je povinný umožniť vstup do predmetu nájmu takejto osobe, a to bezodkladne po oznámení žiadosti o vstup.
10. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok a čistotu v priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu.
11. Nájomca je povinný dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z príslušných platných právnych predpisov upravujúcich ochranu pred požiarmi, predovšetkým povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, ako aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním predmetu nájmu vyplývajú z platných právnych predpisov. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinností nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli prenajímateľovi uložené.
12. V predmete nájmu zodpovedá nájomca v plnom rozsahu za dodržiavanie všeobecne záväzných, ako aj osobitných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (ďalej len „BOZP“).

Článok VII.
Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnenia tejto zmluvy je možné vykonať len vo forme písomných dodatkov podpísaných oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
2. Táto zmluva je vyhotovená v piatich (5) vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých dve (2) sú určené pre prenajímateľa, dve (2) pre nájomcu a jedno (1) vyhotovenie pre Ministerstvo financií Slovenskej republiky.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva vyjadruje ich slobodnú vôľu, nebola podpísaná v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a svoj súhlas s jej obsahom potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.
4. Právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené sa spravujú ustanoveniami občianskeho zákonníka, zákona č. 278/1993 Z.z. , zákona č. 116/1990 Zb. a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území SR.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií SR a účinnosť v súlade so zákonom č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších prepisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

V Trenčíne, dňa

V Bratislave, dňa

.....

plk. Mgr. Roman Šulavík
riaditeľ Centra podpory Trenčín

.....

Ing. Oldřich Netušil
konateľ spoločnosti