

Zmluva o nájme nebytových priestorov PCÚ Bánovce nad Bebravou

Čl. I Zmluvné strany

Prenajímateľ: KORD Slovakia, a.s.
957 01 Bánovce nad Bebravou, Partizánska 73
v zastúpení: Ing. Pavol Mikuška, predseda predstavenstva
Bankové spojenie: [REDACTED]
IBAN: [REDACTED]
IČO: 35767308
IČ pre DPH: SK 2020212579

Prenajímateľ je platiteľ DPH.
(ďalej ako „prenajímateľ“ alebo aj „KORD Slovakia, a.s.“)

a

Nájomca: Finančné riaditeľstvo Slovenskej republiky
Lazovná 63, 974 01 Banská Bystrica
štatutárny orgán: Ing. František Imrecze, prezident finančnej správy
Bankové spojenie: [REDACTED]
IBAN: [REDACTED]
IČO : 42499500
DIČ: 2023395253

adresa pre doručovanie: Colný úrad Trenčín
Partizánska 1
911 50 Trenčín

Nájomca nie je platiteľ DPH.
(ďalej ako „nájomca“)

uzatvárajú zmluvu

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

Čl. II. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ, ako výlučný vlastník nehnuteľnosti budovy a pozemku zapísaných na LV č 406, k.ú. Bánovce nad Bebravou, okres Bánovce nad Bebravou prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa na adrese Partizánska 73, Bánovce nad Bebravou, a to: kancelárske priestory v celkovej výmere 336 m², nachádzajúce sa v administratívnej budove súpisné č. 916, stojacej na pozemku parc. CKN č. 2429/1-2 (ďalej aj ako „predmet nájmu“ alebo „prenajaté priestory“).

2. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený prenechať predmet nájmu podľa tejto zmluvy do nájmu nájomcovi v zmysle zákona č. 116/1990 Zb.
3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu na účely plnenia úloh Colného úradu Trenčín - Pobočka colného úradu Bánovce nad Bebravou.

Čl. III Doba a skončenie nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do 31. 07. 2023.
2. Po uplynutí dohodnutej doby nájmu má nájomca právo na prednostné uzatvorenie zmluvy o nájme predmetu nájmu na ďalšie obdobie.
3. Nájom 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. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy bez uvedenia dôvodu do momentu nadobudnutia účinnosti oboch zmlúv, ktoré majú byť uzavreté podľa ustanovenia čl. IV ods. 4 tejto zmluvy. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy aj z dôvodu zániku ktorejkoľvek zo zmlúv, ktoré majú byť uzavreté v zmysle ustanovenia čl. IV ods. 4 tejto zmluvy. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy aj z dôvodu podstatného porušenia zmluvnej povinnosti spoločnosti KORD Slovakia, a.s., resp. ktoréhokoľvek z jej právnych nástupcov, ktoré jej resp. mu budú vyplývať z ktorejkoľvek zo zmlúv, ktoré majú byť uzavreté v zmysle ustanovenia čl. IV ods. 4 tejto zmluvy.

Čl. IV. Služby spojené s nájmom

1. Zmluvné strany sa dohodli o poskytovaní nasledovných služieb spojených s nájmom nebytových priestorov:
 - a) upratovanie prenajatých priestorov (2x za týždeň vrátane hygienických a čistiacich prostriedkov) a odvoz komunálneho odpadu,
 - b) servisné služby (údržba kancelárskych priestorov) vrátane úpravy parkovacích plôch, odhrňania snehu podľa klimatických podmienok a úprava pozemku (kosenie podľa potreby v okolí budovy),
 - c) strážna služba zabezpečujúca stráženie areálu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza (s napojením prenajatých priestorov na centrálny pult ochrany),
 - d) ochrana pred požiarmi.
2. Pod ochranou pred požiarmi podľa ods. 1 písm. d) tohto článku sa pre účely tejto zmluvy rozumie, že po vyhlásení požiarneho poplachu požiarным detektorom elektrickej požiarnej signalizácie hliadka (strážna služba) objekt zmonitoruje, v prípade vzniku požiaru vykoná kroky k jeho následnému uhaseniu a privolá hasičský a záchraný zbor. Toto bezodkladne oznámi nájomcovi.
3. Upratovanie podľa ods. 1 písm. a) tohto článku sa vykonáva 2 x za týždeň a zahŕňa dodávanie hygienických a čistiacich prostriedkov, vysýpanie smetí, umytie podláh, umytie sociálnych zariadení, utretie prachu, 2x ročne umytie okien a osvetľovacích a vykurovacích telies. Prenajímateľ ako vlastník nehnuteľnosti je povinný v zmysle vydaného VZN Mesta Bánovce nad Bebravou platiť za nájomcu odvoz komunálneho odpadu.

4. Dodávka elektrickej energie a pitnej vody a odvádzanie vody budú poskytované zo strany prenajímateľa na základe osobitných zmlúv uzavretých s nájomcom, a to zmluvy o dodávke elektrickej energie a zmluvy o dodávke a odvádzaní vody.

Čl. V.

Cena a splatnosť nájomného a služieb a spôsob ich platenia

1. Výška nájomného sa určuje dohodou v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov nasledovne :

kancelárske priestory - cena za 1 m²/ rok predstavuje 47,26 EUR.

Ročný nájom spolu predstavuje 15 879,36 €, pričom mesačný nájom predstavuje 1 323,28 EUR.

2. Nájom nehnuteľnosti je podľa § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov oslobodený od DPH.
3. Nájomné za predmet nájmu za 1 m²/rok vo výške 47,26 € prenajímateľ garantuje počas jedného roku nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že po 1 roku nájmu je prenajímateľ k 1. januáru oprávnený upraviť výšku 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 %.
4. Zmenu (úpravu) nájomného možno uskutočniť dodatkom k tejto zmluve, podpísaným obidvomi zmluvnými stranami. Na prípadné zvýšenie nájomného vplyvom medziročného nárastu indexu spotrebiteľských cien je prenajímateľ povinný písomne upozorniť nájomcu aspoň 2 mesiace vopred. Aj v takomto prípade, je potrebné uzatvorenie písomného dodatku.
5. Služby spojené s nájmom uvedené v čl. IV ods. 1 je prenajímateľ povinný poskytovať nájomcovi bezodplatne.
6. Nájomca sa zaväzuje faktúry uhrádzať pravidelne mesačne do 30 dní od doručenia faktúry. V prípade omeškania s platením nájomného zaplatí nájomca prenajímateľovi úrok z omeškania podľa § 369a v spojení s § 369 ods. 2 Obchodného zákonníka vo výške podľa § 1 ods. 1 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 21/2013, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka. Nájomca nie je v omeškani, pokiaľ bolo toto spôsobené nesprávnym alebo neúplným vystavením faktúry zo strany prenajímateľa. V takomto prípade lehota splatnosti faktúry podľa tohto bodu začne plynúť od doručenia správne vystavenej faktúry.

Čl. VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dojednané užívanie, v tomto stave ho na svoje vlastné náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním prenajatých priestorov spojené.
2. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť, aby nájomca mohol nerušene užívať predmetu nájmu.

3. Prenajímateľ je povinný vykonávať bezplatne opravy predmetu nájmu po oznámení požiadavky nájomcom.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať časť predmetu nájmu do podnájmu tretej osobe.
5. Nájomca nie je oprávnený vykonať stavebné úpravy na predmete nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla.
7. Nájomca je povinný v prípade skončenia nájmu vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
8. Plnenie úloh ochrany pred požiarmi v priestore predmetu nájmu zabezpečí nájomca podľa ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a vykonávacej vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, s výnimkou vykonávania kontrol požiarnotechnického zariadenia – elektrickej požiarnej signalizácie, ktoré bude zabezpečovať prenajímateľ.
9. Nájomca je povinný zabezpečovať v priestore predmetu nájmu bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci pre svojich zamestnancov podľa zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov a vykonávacích predpisov.
10. V prípade vzniku udalosti podľa § 17 ods. 1, písm. a) až c) zákona č. 124/2006 Z. z. v priestore predmetu nájmu, nájomca je povinný vykonať oznamovaciu povinnosť podľa § 17 ods. 5 písm. a) zákona č. 124/2006 Z. z. Vznik tejto udalosti je nájomca povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť aj prenajímateľovi.
11. Prenajímateľ je povinný v zmysle vyhlášky MPSVaR SR 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, zabezpečovať na svoje náklady odborné prehliadky a odborné skúšky technických zariadení, ktoré sú súčasťou predmetu nájmu. Ustanovenie predchádzajúcej vety sa nevzťahuje na technické zariadenia, ktoré sú vo vlastníctve nájomcu.

Čl. VII.

Iné dojednania

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať udržiavanie objektu v ktorom sa nachádza predmet nájmu ako jeho vlastníka a počas trvania nájmovej zmluvy mať na tento objekt obvyklé majetkové poistenie; uvedené poistenie však nezabezpečuje majetok nájomcu.
2. Na účely tejto zmluvy sa za riadne doručenie považuje každá poštová alebo kuriérska zásielka zaslaná zmluvnej strane na adresu uvedenú v tejto zmluve, a to aj v prípade, keď si dotknutá zmluvná strana ako adresát odmietne prevziať poštovú alebo kuriérsku zásielku, alebo uplynie lehota na jej odber na pošte alebo u kuriéra. V takomto prípade nastanú účinky doručenia na tretí (3) deň od uloženia zásielky na pošte alebo u kuriéra. V prípade, že adresát nie je známy, adresa nie je skutočná alebo sa z akéhokoľvek dôvodu zásielku nepodarí doručiť druhej strane, právne účinky nastávajú dňom, kedy sa zásielka vrátila späť odosielateľovi, resp. dňom uvedeným na poštovom podacom lístku.

Čl. VIII.
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva, pokiaľ v nej nie je ustanovené inak, sa riadi najmä zákonom č. 116/1990 Zb., Občianskym zákonníkom a Obchodným zákonníkom.
2. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy po vzájomnej dohode, len písomnými dodatkami k tejto zmluve.
3. Zmluva bola vyhotovená v troch exemplároch, z ktorých jeden obdrží prenajímateľ a dva nájomca.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, vedenom na Úrade vlády SR.
5. V prípade, že zmluva bude zverejnená v uvedenom registri po 01.08.2018, 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 prípadné užívanie predmetu nájmu nájomcom od 01.08.2018 do nadobudnutia účinnosti zmluvy je oprávnené a práva a povinnosti z takéhoto užívania sa spravujú a vysporiadajú podľa ustanovení tejto zmluvy bez ohľadu na to, kedy táto zmluva nadobudla platnosť a účinnosť.
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 – náčrt predmetu nájmu

V Bánovciach nad Bebravou, dňa

V Bratislave, dňa

Za prenajímateľa :

Za nájomcu:

.....
Ing. Pavol Miluška
predseda predstavenstva

.....
Ing. František Matczak
prezident finančnej správy