

Zmluva o nájme nebytových priestorov

Čl. I Zmluvné strany

Prenajímateľ: KORD Slovakia, a.s.
957 01 Bánovce nad Bebravou, Partizánska 73
v zastúpení: Ing. Pavol Mikuška, predseda predstavenstva
a.s. zapísaná v OR OS Trenčín, oddiel Sa, vl.č. 10230/R
bankové spojenie:
číslo účtu:
IČO 35767308
IČ pre DPH SK 2020212579

Prenajímateľ je platiteľ DPH.
/ďalej ako „prenajímateľ“/

a

Nájomca: Slovenská republika, Colné riaditeľstvo Slovenskej republiky
Mierová 23, 815 11 Bratislava
zastúpený: plk. Ing. Mária Machová, PhD., generálny riaditeľ CR SR
adresa pre doručovanie: Colný úrad Trenčín
Partizánska 1
911 01 Trenčín
bankové spojenie: Štátna pokladnica
7000080305/8180
číslo účtu: 30844029
IČO:

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.

Čl. II. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ, ako výlučný vlastník nehnuteľností budovy a pozemku zapísaných na LV č 406, k.ú. Bánovce nad Bebravou prenecháva nájomcovi do užívania nehnuteľnosti – colné a nebytové priestory (ďalej ten „predmet nájmu“), nachádzajúce sa na adrese Partizánska 73, Bánovce nad Bebravou, a to:
 - kancelárske priestory v celkovej výmere 336 m², nachádzajúce sa v administratívnej budove s.č. 916, stojacej na pozemku parc. CKN č. 2429/1.
 - colný priestor v celkovej výmere 1 000 m², nachádzajúci sa na pozemku parc. CKN č. 2427/1.
2. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený prenechať predmet nájmu podľa tejto zmluvy do nájmu nájomcovi v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov.

3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu podľa tejto zmluvy na účely výkonu colnej a daňovej správy Colného úradu Trenčín, Pobočka colného úradu Bánovce nad Bebravou.

Čl. III Doba nájmu

1. Nájom nebytových priestorov sa uzatvára na **dobu určitú od 1. 8. 2011 do 31. 07. 2014.**
2. Po uplynutí dohodnutej doby nájmu má nájomca právo na prednostné uzatvorenie zmluvy o nájme nebytových priestorov 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. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov. 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.

Čl. IV. Služby spojené s nájmom

1. Zmluvné strany sa dohodli o poskytovaní nasledovných služieb spojených s nájmom nebytových priestorov:
 - a) dodávka elektrickej energie na výrobu tepla a teplej vody.
 - b) dodávka elektrickej energie.
 - c) dodávka pitnej vody.
 - d) stočné.
 - e) upratovanie priestorov a odvoz komunálneho odpadu.
 - f) servisné služby (údržba kancelárskych priestorov, úprava parkovacích plôch vrátane odhriňania snehu v zimných mesiacoch),
 - g) strážna a požiarna služba.

Pod požiarnou službou sa pre účely tohto článku rozumie, že po vyhlásení poplachu požiarnym detektorom hliadka objekt zmonitoruje, vykoná kroky k následnému uhaseniu požiaru a privolá hasičský a záchranný zbor.

Upratovanie sa vykonáva 2 x za týždeň vrátane dodávky hygienických a čistiacich prostriedkov a zahŕňa vysypanie smetí, umytie podláh, umytie sociálnych zariadení, utretie prachu, 2x ročne umytie okien a osvetľovacích a vykurovacích telies.

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 m ² /rok	25 56 €	spolu za rok	8 588,16 €,
colný priestor - cena za 1m ² /rok	2 65 €	spolu za rok	2 650,- €

Mesačný nájom :

- kancelárske priestory 715,68 €

Nájom nehnuteľnosti je podľa § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty, v platnom znení oslobodený od DPH.

- colný priestor 220,83 € + DPH.

Nájomné za kancelárske priestory za 1 m² /rok vo výške 25,56 € prenajímateľ garantuje počas jedného roku nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že po 1 roku nájmu je prenajímateľ k 1. januáru oprávnený navrhnuť 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 %.

Zmenu (úpravu) nájomného možno uskutočniť dodatkom k tejto zmluve, podpísanom obidvomi zmluvnými stranami. Na prípadné zvýšenie nájomného vplyvom medziročného nárastu indexu spotrebiteľských cien je prenajímateľ povinný písomne upozorniť nájomcu aspoň 1 mesiac vopred.

2. Cena za poskytované služby bola dohodnutá nasledovne:

dodávka pitnej vody a stočné (zálohová platba),	72 € / mesiac
dodávka elektrickej energie (zálohová platba)	265 € / mesiac
dodávka elektrickej energie na výrobu tepla (zálohová platba)	450 € / mesiac
strážna požiarna služba	173 € / mesiac
upratovanie (2x za týždeň vrátane hygienických a čistiacich prostriedkov) a odvoz komunálneho odpadu	420 € / mesiac
servisné služby vrátane úpravy colného priestoru a parkovacích plôch a odhrievania snehu podľa klimatických podmienok	79 € / mesiac

Ceny sú uvedené bez DPH.

Celková cena za poskytované služby je **1 459 € bez DPH mesačne**.

3. Úhrada za služby a energie sa bude prehodnocovať pre každý rok osobitne dodatkom k zmluve (podľa nariadení Mestského úradu a vyhlásenia cien za energie Úradom regulácie sieťových odvetví). Jedenkrát ročne (po doručení vyúčtovacej faktúry od dodávateľov služieb) bude vykonané vyúčtovanie platieb podľa skutočne nameranej spotreby samostatnými elektromermi a vodomermom. V prípade vzniku preplatku bude tento prenajímateľom nájomcovi dobropisovaný.

4. Prenajímateľ vystaví každý mesiac 3 faktúry do 15. dňa príslušného mesiaca:

- faktúru za kancelárske priestory,
- faktúru za colný priestor,
- faktúru za služby.

Faktúry budú vystavené v zmysle cien dohodnutých v tejto zmluve.

5. Nájomca sa zaväzuje faktúry uhrádzať pravidelne mesačne do 21 dňa od doručenia faktúry. V prípade omeškania s platením nájomného zaplatí nájomca prenajímateľovi úrok z omeškania 0,03% z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Nájomca nie je v omeškaní, 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.

ČI. VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor 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 nebytového priestoru.
3. Prenajímateľ je povinný vykonávať bezplatne opravy nebytových priestorov po oznámení požiadavky nájomcom.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať časť nebytového priestoru do podnájmu tretej osobe.
5. Nájomca nie je oprávnený vykonať stavebné úpravy 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 povinnosti vznikla.
7. Nájomca je povinný v prípade skončenia nájmu vrátiť prenajímateľovi nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
8. Prenajímateľ sa zaväzuje, že vstup motorových vozidiel do colného priestoru nebude spoplatňovať.
9. Plnenie úloh ochrany pred požiarmi zabezpečí nájomca podľa ustanovení zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení zmien a doplnkov vyplývajúcich z neskorších predpisov na vlastné náklady, v súlade s § 6 ods. 2 uvedeného zákona.
10. Nájomca je povinný samostatne zabezpečovať v predmete nájmu bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci svojich zamestnancov podľa zákona č. 124/2006 Z.z. v znení zmien a doplnkov vyplývajúcich z neskorších predpisov a vykonávacích predpisov.
11. Prenajímateľ je povinný v zmysle Vyhl. MPSVR SR č. 508/2009 a Vyhl. MV SR č. 605/2007 zabezpečovať v stanovených lehotách na svoje náklady odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených technických zariadení, ktoré sú súčasťou prenajímaných priestorov. Nájomca je povinný v zmysle týchto ustanovení zabezpečovať v stanovených lehotách na svoje náklady odborné prehliadky prenosných elektrospotrebičov, ktoré používa pri svojej činnosti.)

ČI. VII. Iné dojednania

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať udržiavanie podstaty objektu ako jeho vlastník, a tiež uhrádzať poistenie za objekt, v ktorom sa nachádza prenajatý nebytový priestor, a to v rozsahu poistnej zmluvy uzatvorenej prenajímateľom. Prenajímateľ nájomcu ku podpisu tejto zmluvy oboznámi s rozsahom uzatvoreného poistenia.
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 nadi najmä zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov a súvisiacimi predpismi.
2. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.
3. 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.
4. Zmluva bola vyhotovená v troch exemplároch, z ktorých jeden obdrží prenajímateľ a dva nájomca.
5. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť 1. 8. 2011, za predpokladu jej zverejnenia na internetovej stránke colnej správy www.colnasprava.sk do 31.07.2011. V prípade jej zverejnenia po 01.8.2011 sa stáva účinnou dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia (§ 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka).

V Bánovciach nad Bebravou, dňa 18. 07. 2011

V Bratislave, dňa

15. 08. 2011

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

KORD Slovakia, a.s.
Partizánska 73
957 01 Bánovce nad Bebravou

Ing. Pavol Mikuška
predseda predstavenstva



plk. Ing. Mária Machová, PhD.
generálny riaditeľ