

Zmluva reg. č. o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Čl. I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: Colspedia s.r.o., Celulóžka 1374, 010 01 Žilina
zastúpená: Ing. Jozef Federič, konateľ
zapísaná OROS Žilina, oddiel sro., vložka č. 2975/L
IČ: SK 20 20 44 68 57, IČO 31639771
bankové spojenie:
číslo účtu:

Nájomca: Slovenská republika
zastúpený Colné riaditeľstvo SR Mierová 23, 815 11 Bratislava
plk. Ing. Mária Machová, PhD, generálny riaditeľ
IČO: 30 84 40 29
bankové spojenie: štátna pokladnica CÚ
číslo účtu: 7000080567/8180

Čl. II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností - domu č.s.1374, ktorý je postavený na par. č. 2906, domu č.s. 1373, ktorý je postavený na parcele č. 2903–zastavané plochy, nachádzajúce sa v obci Žilina, okres Žilina, zapísané na liste vlastníctva č. 6089 pre katastrálne územie Žilina, Správou katastra Žilina, Katastrálny úrad v Žiline.

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu a nájomca preberá do užívania časť nebytových priestorov o celkovej výmere m² nasledovne:

Budova 1373

Suterén

Kancelárske priestory /č. 4, 5/	23,45 m ²
Spoločne používané plochy /chodba, schody/	15,25 m ²

Budova 1374

I. nadzemné podlažie

Kancelárske priestory	111,53 m ²
Spoločne používané plochy / chodba, schody, WC /	32,42 m ²

II. nadzemné podlažie

Kancelárske priestory	111,43 m ²
Spoločne používané plochy / chodba, schody, /	14,74 m ²
Ostatné priestory /šatňa, WC, kúp./	17,68 m ²

Celkom:

a) kancelárske plochy	246,41 m²
b) ostatné plochy	17,68 m²
Spolu:	264,09 m²
c) spoločne používané plochy	62,41 m²
SPOLU:	326,50 m²

3. Prenajímateľ dáva Nájomcovi do dočasného užívania (nájmu) 3 nekraté parkovacie miesta na parkovisku (podľa nákresu).

4. Stanovenie podielov pre colnú správu /pre poskytované služby/
% podiel pre určenie plochy spoločných priestorov užívaných colnou správou:
Je podiel prenajatých kancelárskych plôch k celkovej ploche kancelárskych priestorov v objektoch prenajímateľa t.j. $246,41 \text{ m}^2 : 830 \text{ m}^2 * 100 = 29,70 \%$

% celkového podielu plochy užíwanej colnou správou:

Plocha užívaná colnou správou		264,09 m ²
Plocha spoločných priestorov	62,41 x 29,70 %	= 18,54 m ²
Spolu plocha nebyt. priestorov užívaných CS		282,63 m ²

Podiel prenajatých plôch k celkovej ploche priestorov v objektoch 1373 a 1374 prenajímateľa:

Spolu plocha prenajatých nebytových priestorov: celková plocha objektov 1373+1374/ .100
 $282,63 \text{ m}^2 : 1050 \text{ m}^2 / .100 = 26,92 \%$
Po zaokrúhlení: = 27 %

Čl. III. Účel nájmu

Nebytové priestory bude nájomca využívať pre účely plnenia úloh štátnej správy vyplývajúcej z rozsahu jej pôsobnosti v colnej správe v súlade so špecifikáciou v Čl. II.

Čl. IV. Doba nájmu

Zmluva o nájme nebytových priestorov sa uzatvára na dobu neurčitú, odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.

V prípade , ak zmluva nadobudne účinnosť po 01.01.2012 platí dohoda zmluvných strán o tom , že záväzky zmluvných strán týkajúce sa užívania priestorov dohodnutých touto zmluvou, sa v čase od 01.01.2012 do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy riadia ustanoveniami tejto zmluvy.

Zmluvu možno ukončiť:

1. dohodou zmluvných strán podpísanou štatutárnymi zástupcami,
2. výpoveďou bez udania dôvodu

V.
Výška a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia

1. Výška nájomného za užívanie nebytových priestorov a úhrad za služby s tým spojené bola stanovená dohodou zmluvných strán **pre kancelárske priestory** vo výške **4,50€ bez DPH/m²/mesiac** tj.: **suma 1 108,85 € bez DPH mesačne** a **pre ostatné plochy 3,80€ bez DPH/m²/mesiac** tj.: **67,184 € bez DPH**. Suma spolu **1 176,03 € bez DPH** bude fakturovaná mesačne za:

- a/ kancelárske priestory
b/ ostatné plochy

K cene nájmu nebude pripočítavaná DPH, v zmysle platných právnych predpisov.

Ceny za elektrickú energiu, dodávku tepla a teplej vody, budú refakturované zo skutočných nákladov prenajímateľa od dodávateľov:

- A. Za dodávku elektrickej energie 27% skutočných nákladov
B. Za dodávku tepla 27% skutočných nákladov
C. Vodné/stočné

Cena za vodné a stočné je stanovená nasledovne:

Paušálna spotreba vody na osobu/rok = 20 m³ pri počte pracovníkov 41 ku dňu podpisu zmluvy.

spotreba vody za rok = 20m³ x 41 = 820 m³

Cena za vodné: 0,8400€/m³ x 820m³= 688,80€ + DPH

Cena za stočné 0,9500€/m³ x 820m³= 779,00€ + DPH

Platba za rok 1 467,80.€ + DPH

Platba za mesiac 122,32 €+ DPH

Cena sa môže meniť podľa fakturácie dodávateľa Metsä Tissue Slovakia s.r.o.

Spotreba vody bude upravená v prípade organizačných zmien, týkajúca sa väčšieho alebo menšieho počtu zamestnancov, ktorá ovplyvní spotrebu vody, zo strany nájomcu bude oznámená listom prenajímateľovi. Prenajímateľ upraví následne spotrebu vody nájomcovi od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení listu.

2. Cena za **odvoz komunálneho odpadu** bola zmluvnými stranami dohodnutá vo výške **20,00€/mesiac+DPH** (v službe je zahrnuté zabezpečenie odvozu a uskladnenia odpadov v súlade s legislatívou o životnom prostredí)
3. Cena za **parkovacie miesta 50,00 €/1 miesto/rok + DPH**.

Cena za **upratovanie prenajatých priestorov** bola stanovená dohodou vo výške **200,00€/mesiac**.

V službe je zahrnuté upratovanie denne, vysávanie, čistenie hygienických a sociálnych zariadení, 1x za ¼ rok umývanie okien. V službe sú zahrnuté náklady na čistiace prostriedky, náklady na mzdy upratovačiek vrátane odvodov, operatívne upratovanie na požiadanie vedúcich pracovísk.

4. Úhrada za nájom vrátane úhrady za služby a energie sa bude realizovať formou faktúry, ktorú odošle prenajímateľ nájomcovi v posledný deň mesiaca zdaniteľného plnenia. Splatnosť faktúry je do 10 dní odo dňa doručenia faktúry.

5. V prípade omeškania s úhradou faktúr je prenajímateľ oprávnený vyúčtovať úrok vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
6. S ohľadom na možný pohyb cien a mieru inflácie si prenajímateľ vyhradzuje právo na zvýšenie dohodnutej ceny nájmu po písomnej dohode obidvoma zmluvnými stranami v súlade s mierou inflácie zverejnenou Slovenským štatistickým úradom.

VI. Poistenie

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať udržiavanie podstaty objektu ako jeho správca, a tiež uhrádzať poistné za poistenie objektu, v ktorom sa nachádza prenajímaný nebytový priestor a to v rozsahu poistnej zmluvy uzatvorenej prenajímateľom.
2. Poistenie nad uvedený rozsah (poistenie hnutel'ného majetku) si zabezpečí nájomca vo svojom mene a na vlastné náklady.

VII. Práva a povinnosti zmluvných strán.

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:

- a/ odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať,
- b/ zabezpečovať riadne a včas plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené,
- c/ zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru,
- d/ prevádzať bezplatne opravy nebytových priestorov presahujúcich rámec bežnej údržby bez zbytočného odkladu po oznámení požiadavky nájomcom. Drobné opravy a údržbu do 200,00€ mesačne si hradí nájomca,
- e/ umožniť nájomcovi umiestnenie vhodného firemného označenia, prípadne reklamy v rámci prenajatých priestorov
- f/ hradíť nájomcovi všetky škody spôsobené preukázateľne neoprávneným a neopodstatneným použitím kľúčov od priestorov nájomcu
- g/ zabezpečiť vykonanie všetkých úkonov súvisiacich so zabezpečením úloh vyplývajúcich zo zákona č. 223/2001 Z.z. o odpadoch a príslušného Všeobecného záväzného nariadenia mesta Žilina, pričom prenajímateľ bude na uvedený účel voči príslušným orgánom štátnej správy vystupovať aj v mene nájomcu.

2. Nájomca sa zaväzuje:

- a/ užívať prenajaté nebytové priestory v súlade s touto zmluvou a obvyklým užívaním,
- b/ nevykonávať žiadne stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa,
- c/ platiť včas a riadne nájomné v termíne podľa čl. III., bod 3 tejto zmluvy,
- d/ nedávať prenajaté nebytové priestory do podnájmu alebo iného užívania tretím osobám,
- e/ strpieť odôvodnenú a vopred oznámenú kontrolu prenajatých nebytových priestorov prenajímateľom vykonanú v nevyhnutnom rozsahu,
- f/ nieť plnú majetkovú zodpovednosť za ním spôsobenú škodu,
- g/ bezodkladne oznamovať prenajímateľovi všetky poruchy, vady, havárie a iné mimoriadne udalosti,
- h/ prebrať plnú zodpovednosť za dodržiavanie bezpečnostných, protipožiarnych,

- hygienických a iných všeobecne záväzných predpisov v prenajatých priestoroch, s ktorými je povinný oboznámiť i svojich zamestnancov,
- i/ všetky úrazy vzniknuté nájomníkovi, resp. jeho zamestnancom, prípadne úrazy vzniknuté v prenajatých miestach iným osobám bude evidovať a registrovať v zmysle vyhl. č. 111/1975 Zb. v platnom znení, zároveň ich hneď, ako sa o nich dozvie oznámi prenajímateľovi,
 - j/ znášať na vlastné náklady všetky sankcie a pokuty zo strany Štátneho odborného dozoru nad bezpečnosťou práce, Štátneho požiarneho dozoru a hygieny, Okresného úradu - odboru živnostenského a ochrany spotrebiteľa, Inšpektorátu práce za vznik, ktorých je zodpovedný nájomca,
 - k/ z dôvodu protipožiarneho zabezpečenia v mimopracovnom čase uložiť kľúče od prenajatých priestorov v zapečatenej obálke na vrátnici prenajímateľa alebo na pracovisku colnej deklarácie prenajímateľa (ohlasovne požiarov), o prevzatí týchto kľúčov sa urobí preberací protokol;
 - l/ oznámiť prenajímateľovi vzniknuté škodové udalosti ihneď, najneskoršie do troch dní od poistnej udalosti tak, aby prenajímateľ v zmysle uzatvorenej poistnej zmluvy mohol zabezpečiť jej ohlásenie poisťovni,
 - m/ nepoužívať elektrické spotrebiče bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - n/ neuzatvárať žiadne zmluvy, ktoré by zaväzovali prenajímateľa vo vzťahu k iným právnym subjektom po skončení nájmu,
 - o/ zdržať sa akýchkoľvek zásahov do práv prenajímateľa nad rámec dohodnutý v tejto zmluve,
 - p/ znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu nutnom na vykonanie jeho opráv,
 - r/ v prípade skončenia nájmu vrátiť do troch pracovných dní po skončení nájmu prenajaté priestory v stave, akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, tj. čisté, riadne vypratane, na bielo vymaľované spolu s kľúčmi prenajímateľovi formou písomného zápisu; v prípade, že tak nájomca neurobí, je prenajímateľ oprávnený prenajaté priestory vypratať, vyčistiť a vymaľovať sám, a to na náklady nájomcu,
 - s/ vykonávať firemné označenie, reklamu, propagáciu, vyvesovať pútače a signalizáciu výlučne len so súhlasom prenajímateľa, ktorý prenajímateľ bez vážneho dôvodu neodmietne.
3. Nájomca je oprávnený užívané nebytové priestory vybaviť vlastnými bezpečnostnými zámkami, dvermi, kovaním alebo iným bezpečnostným zariadením.

VIII. Skončenie nájmu

Nájom sa končí:

- a/ písomnou dohodou zmluvných strán - dňom, na ktorom sa obe strany dohodnú a ktorý bude uvedený v dohode ako deň skončenia nájmu,
- b/ písomnou výpoveďou bez uvedenia dôvodu -výpovedná doba je pre obe strany tri kalendárne mesiace, pričom nájomný pomer skončí uplynutím výpovednej doby. Výpovedná doba začína plynúť prvým dňom nasledujúceho kalendárneho mesiaca po dni doručenia písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

IX. Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ostatnými súvisiacimi predpismi.
2. Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto zmluve musia byť vyhotovené v písomnej forme a podpísané oprávnenými zástupcami zmluvných strán.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali.
4. Táto zmluva bola vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom exemplári
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej povinného zverejnenia.
6. Súčasťou tejto zmluvy je:
 - a/ Výpis z obchodného registra prenajímateľa,
 - b/ list vlastníctva č. 6089
 - c/ situačný plán


Žilina

Bratislava,

COLSPEDIA, s.r.o.
Celulóžka 1374 ©
010 01 ŽILINA
IČPH: SK2020448657, IČO: 3163077

COLNÉ RIADITEĽSTVO SR
Mierová 23
815 11 BRATISLAVA
-8-

Prenajímateľ
Ing. Jozef Federič
konateľ spoločnosti


Nájomca
plk., Ing. Mária Machová, PhD.
generálny riaditeľ CR SR