

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
*uzatvorená podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a
zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších
predpisov*

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: Mgr. Mária Dorčáková - EZO

Bohúňova 11066/10

080 05 Prešov

IČO : 143 68 820

DIČ : 10 20 738 774

IČ DPH: SK1020738774

Bankové spojenie: **TATRA BANKA a. s.**

číslo účtu: **262 342 8590 / 1100**

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: Daňové riaditeľstvo SR

Nová 13, 975 04 Banská Bystrica

Zastúpená : Ing. Igorom Krnáčom, generálnym riaditeľom

IČO : 006 34 816

Bankové spojenie : Štátna pokladnica

Číslo účtu : 7000118975/8180

(ďalej len „nájomca“)

uzavierajú túto zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“).

Článok I.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľností v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaných na liste vlastníctva Správy katastra Prešov, číslo listu vlastníctva: 8067, situovaných v katastrálnom území: Prešov, okres: Prešov, obec: Prešov, ulica Hviezdoslavova číslo 7, a to:
 - a) stavby so súpisným číslom: 13016 , postavenej na parcele číslo: 3752/7, druh stavby: administratívna budova, popis stavby: administratívna budova,
 - b) stavby so súpisným číslom: 7235, postavenej na parcele číslo 3752/6, druh stavby: iná budova, popis stavby: prevádzková budova,
 - c) pozemku s parcelným číslom 3752/2, druh pozemku: zastavané plochy a nádvorja.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania a nájomca preberá do nájmu časť nehnuteľností špecifikovaných v bode 1 tohto článku zmluvy nasledovne:

- a) v stavbe so súpisným číslom 13016- administratívna budova: kancelárske priestory o výmere: 259 m² a príslušenstvo o výmere 14 m²,
- b) v stavbe so súpisným číslom 7235- prevádzková budova: kancelárske priestory o výmere: 76 m²,
- c) časť pozemku- zastavané plochy a nádvoria- so spôsobom využitia definovaným v LV ako dvor o výmere: 600 m² - na ktorom je vytvorených 6 parkovacích miest, ktoré prenajímateľ rozšíri úpravou plochy o ďalších 10 parkovacích miest.

Nehnutelnosti, tak ako sú uvedené v písm. a), b) a c) tohto bodu budú ďalej označované ako „nebytový priestor“ alebo „predmet nájmu“.

Situačný plán s označením predmetu nájmu tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

Článok II. Účel nájmu

1. Nájomca bude prenajatý nebytový priestor konkretizovaný v bode 2 článku I. zmluvy užívať na účely daňových orgánov v meste Prešov .
2. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať účel nájmu v zmysle tejto zmluvy a vykonávať v prenajatých priestoroch iba činnosti, na ktoré má v čase uzavretia tejto zmluvy udelené oprávnenie.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonať úpravy na nebytovom priestore podľa požiadaviek nájomcu uvedených v Prílohe č.2 tejto zmluvy do 14.11.2011 na vlastné náklady, za predpokladu, že účinnosť zmluvy nastane najneskôr 15.9.2011. V prípade, ak účinnosť zmluvy nastane neskôr, o dobu, o ktorú nastala účinnosť zmluvy neskôr sa predlžuje termín vykonania úprav.
4. Ku dňu začatia nájmu sa prenajímateľ zaväzuje odovzdať nebytový priestor do užívania nájomcovi. Stav, v akom sa nebytový priestor bude nachádzať v čase odovzdania nájomcovi bude vymedzený v Protokole o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, ktorý bude tvoriť neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
5. Dňom začatia nájmu nájomca vstupuje do užívania prenajatého nebytového priestoru.

Článok III. Doba trvania nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na obdobie 5 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Deň začatia nájmu je 15.11.2011.

Článok IV.
Nájomné a ostatné úhrady

4.1 Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude prenajímateľovi uhrádzať dohodnuté nájomné za užívanie predmetu nájmu odo dňa začatia nájmu, teda od 15.11.2011.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu špecifikovaného v Čl. I ods. 2 tejto zmluvy zaplatí nájomca prenajímateľovi dohodnuté nájomné v nasledovnej výške:
 - a) mesačné nájomné za kancelárske priestory: **7,90€/m²** (slovom: sedem eur a 90/100 centov).
 - b) mesačné nájomné za príslušenstvo: **4,94€/m²** (slovom: štyri eurá a 94/100 centov).
 - c) mesačné nájomné za dvor -parkovacie plochy: **1,- €/m²** (slovom: jedno euro).

Charakteristika priestorov	Plocha v.m ²	Cena na 1 m ² /1 mesiac	Cena celkom na plochu /1 mesiac	Cena/1 rok
Kancel. plocha	335	7,90	2 646,50	31 758,00
Príslušenstvo	14	4,94	69,16	829,92
Dvor-parkov.plochy	600	1,00	600,00	7 200,00
Celkom	949	13,84	3315,66	39 787,92

3. Spolu nájomné za celý predmet nájmu predstavuje sumu za rok: 39 787, 92 € t.j., mesačne 3 315,66 €. Nájom nebytových priestorov a parkovacích miest je podľa § 38 odsek 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z príjmov z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov oslobodený od DPH.
4. Dohodnuté nájomné nezahŕňa úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu špecifikované v bode 4.2 tohto článku zmluvy.

4.2 Úhrada za služby spojené s užívaním predmetu nájmu

1. Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi poskytovanie týchto služieb spojených s užívaním predmetu nájmu:
 - a) dodávka elektrickej energie
 - b) vodné a stočné
 - c) zrážková voda
 - d) dodávka tepla a teplej úžitkovej vody
2. Zmluvné strany sa dohodli, že úhradu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, ktoré sú uvedené v predchádzajúcom odseku, zaplatí nájomca prenajímateľovi formou zálohových platieb vo výške:

- Mesačná výška záloh na úhradu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu:

680,- eur + 20% DPH (slovom: šesťstoosemdesiat eur plus dvadsať percent z tejto sumy z titulu dane z pridanej hodnoty).

Mesačná výška záloh na úhradu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu je **celkom vo výške 816,- Eur**.

3. V prípade zmeny sadzby DPH príslušným právnym predpisom budú obidve zmluvné strany túto zmenu rešpektovať bez potreby uzatvoriť osobitný dodatok k zmluve.
4. Úhradu za tieto služby bude nájomca platiť v mesačných zálohových platbách podľa bodu 2 tohto článku na základe faktúry, ktorú prenajímateľ vystaví najneskôr do 5. pracovného dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa služby uhrádzajú, prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy, so splatnosťou faktúry 30 kalendárnych dní odo dňa doručenia nájomcovi. Prenajímateľ vždy do 31.5. kalendárneho roka vykoná vyúčtovanie zálohových platieb za poskytnuté služby podľa objemu skutočne poskytnutých služieb za predchádzajúci kalendárny rok a doručí ho nájomcovi najneskôr do 5.6.. Prípadný preplatok alebo nedoplatok bude vysporiadaný na základe vyúčtovacej faktúry vystavenej prenajímateľom, splatnej do 30 dní od jej doručenia nájomcovi.
5. V nasledujúcich rokoch môže byť cena za služby v prípade dohody nájomcu a prenajímateľa upravená vo forme písomného dodatku k tejto zmluve.
6. Pokiaľ sa prenajímateľ omešká so zaplatením preplatku nájomcovi, ktorý vznikol z vyúčtovania záloh za služby podľa bodu 6, je povinný nájomcovi zaplatiť úrok z omeškania vo výške 0,02 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.

4.3 Splatnosť a spôsob platenia nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu

1. Dohodnuté nájomné a mesačné zálohy na úhradu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu bude uhrádzané mesačne na základe faktúry, ktorú prenajímateľ vystaví najneskôr do 5. pracovného dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné a zálohy uhrádzajú prevodom na účet prenajímateľa, so splatnosťou faktúry 30 kalendárnych dní odo dňa doručenia nájomcovi. Nájomca sa zaväzuje dohodnuté nájomné uhrádzať v mesačných platbách na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, ak prenajímateľ neoznámí nové číslo účtu nájomcovi aspoň 5 kalendárnych dní pred zmluvne dohodnutou platbou.
2. Za deň zaplatenia sa považuje deň pripísania prostriedkov na účet Prenajímateľa.
3. V prípade oneskorenej platby nájomného alebo úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,02 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

4. V prípade, ak nájomca viac ako tridsať dní mešká s platením nájomného alebo iných záväzkov voči prenajímateľovi považuje sa to za podstatné porušenie zmluvy a prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť.
5. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť nájomné vo výške miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predošlý kalendárny rok s možnosťou prvého uplatnenia navýšenia o infláciu v roku 2012 uplatniteľnú pre rok 2013. Maximálna nájomcom akceptovaná miera navýšenia o infláciu je 3 %. Zvýšenie ceny nájomného o akceptovanú mieru inflácie bude premietnuté a zapracované po písomnom odsúhlasení oboma zmluvnými stranami v dodatku k tejto zmluve.

Článok V. Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca smie prenajatý nebytový priestor užívať výlučne na účel uvedený v Čl. II ods. 1 tejto zmluvy.
2. Nájomca je povinný platiť nájomné a úhradu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu vo výške a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.
3. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu riadnym a hospodárnym spôsobom a uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu väčších opráv (väčšou opravou sa rozumie oprava nad 100,- €) a umožniť mu vykonanie týchto opráv, v opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti a nemá nároky (napr. na zľavu z nájomného), ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu. Nájomca je povinný strpieť obmedzenia v užívaní predmetu nájmu počas vykonávania opráv, a to bez nároku na finančnú náhradu.
5. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu alebo akúkoľvek jeho časť prenechať do podnájmu alebo do užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
6. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy ani iné zmeny v nebytovom priestore bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade vykonávania zmien v prenajatom nebytovom priestore so súhlasom prenajímateľa, sa nájomca zaväzuje znášať v celom rozsahu všetky náklady spojené s týmito zmenami a po ukončení nájmu nájomca nie je oprávnený požadovať od prenajímateľa akúkoľvek náhradu týchto nákladov, pokiaľ sa prenajímateľ s nájomcom pred vykonaním týchto zmien písomne nedohodli inak.
7. Nájomca je povinný dodržiavať v prenajatom nebytovom priestore všetky povinnosti vyplývajúce z príslušných platných právnych predpisov upravujúcich ochranu pred požiarimi, predovšetkým povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov.
8. Nájomca je povinný dodržiavať aj všetky ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním predmetu nájmu vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä je povinný dodržiavať povinnosti ustanovené zákonom č.

223/2001 Z. z. o odpadoch, zákonom č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí, hygienické predpisy, ako aj všetky povinnosti ustanovené právnymi predpismi na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.

9. Pokiaľ sa prenajímateľ s nájomcom písomne nedohodne inak, je nájomca povinný pri ukončení nájmu uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
10. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi prístup do prenajatého nebytového priestoru za prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby za účelom kontroly stavu a spôsobu užívania predmetu nájmu, prípadne akejkolvek inej prevádzkovej potreby.
11. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ užíva časť nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom nájmu a umožní mu nerušené užívanie týchto častí nehnuteľností, ako aj voľný prechod k týmto častiam nehnuteľností.
12. Prenajímateľ týmto dáva súhlas s tým, že nájomca je oprávnený primerane umiestniť názov a svoje označenie a používať ich na vstupných dverách alebo na budove prenajatého nebytového priestoru.
13. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za každé poškodenie predmetu nájmu ako aj za zničenie, odcudzenie a akékoľvek znehodnotenie vecí, ktoré sa nachádzajú v prenajatom nebytovom priestore bez ohľadu na to, či ich spôsobili jeho zamestnanci alebo návštevníci a je povinný nahradiť mu bezodkladne vzniknutú škodu.
14. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu scudzitiť, poskytnúť predmet nájmu ako záloh alebo záruku, nie je oprávnený vložiť predmet nájmu ako vklad do základného imania obchodnej spoločnosti alebo ho zaťažiť akýmikoľvek právami tretích osôb.

Článok VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi riadne užívanie predmetu nájmu v súlade s touto zmluvou a účelom nájmu v nej uvedeným.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť riadne poskytovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu a zaistiť odstránenie závad spojených s dodávkou týchto služieb.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje predmet nájmu odovzdať a udržiavať ho v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie.
4. Prenajímateľ zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nájomcovi na vlastnom hnutel'nom majetku vnesenom do prenajatého nebytového priestoru v prípade neodstránenia závažných porúch na predmete nájmu prenajímateľom.
5. Prenajímateľ nie je povinný začať s úpravami predmetu nájmu pred účinnosťou tejto zmluvy zverejnením na webovom sídle nájomcu.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Nájom sa končí:
 - a) uplynutím doby trvania nájmu uvedenej v Čl. III tejto zmluvy
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán
 - c) výpoveďou jednej zo zmluvných strán
 - d) odstúpením od zmluvy
 - e) zánikom predmetu nájmu
 - f) zánikom právnickej osoby - nájomcu, iba v prípade ak nájomca nemá právneho nástupcu.
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu ak:
 - a. nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa
 - b. bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať predmet nájmu
 - c. nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok
 - d. nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou a jej prílohami
3. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu ak:
 - a. stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si predmet nájmu najal
 - b. predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie
 - c. prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
5. V prípade ukončenia nájmu, alebo zániku tejto zmluvy z akéhokoľvek dôvodu na strane nájomcu (za dôvod na strane nájomcu sa považuje aj výpoveď alebo odstúpenie od zmluvy prenajímateľom v prípade, ak nájomca zásadným spôsobom porušil zmluvu), akýmkoľvek spôsobom pred uplynutím doby nájmu uvedenej v článku III. tejto zmluvy je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi pomernú časť preukázaných nákladov spojených s úpravou nebytového priestoru podľa požiadaviek nájomcu uvedených v Prílohe č. 2 tejto zmluvy do desiatich dní odo dňa skončenia nájmu, alebo zániku tejto zmluvy.
6. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva predmet nájmu alebo ak trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda.
7. Najneskôr v deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi uvoľnený predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu zmluvné strany protokol s uvedením stavu nebytového priestoru.
8. V prípade, ak neodovzdá nájomca uvoľnený predmet nájmu v deň skončenia nájmu v stave podľa Preberacieho protokolu, prípadne Dodatočného preberacieho protokolu je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi okrem nájomného a úhrad za služby spojených s užívaním predmetu nájmu zmluvnú

pokutu vo výške 0,02 % z nájomného podľa článku IV., bod 4.1 za každý deň omeškania s odovzdaním predmetu nájmu.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle nájomcu v zmysle príslušných právnych predpisov. Prenajímateľ zároveň na uvedené účely udeľuje súhlas so zverejnením všetkých svojich identifikačných údajov
2. Vzťahy medzi účastníkmi tejto zmluvy, ktoré nie sú výslovne upravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
3. Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto zmluve sa môžu uskutočniť len po vzájomnej dohode obidvoch zmluvných strán, písomnou formou a musia byť podpísané obidvoma zmluvnými stranami.
4. V prípade, že niektoré ustanovenia tejto zmluvy sa stanú neplatnými, nebude tým ohrozená platnosť zmluvy ako celku. Zmluvné strany sa pre tento prípad zaväzujú, že sa bezodkladne dohodnú na platnom znení predmetného ustanovenia, ktoré sa bude čo najviac približovať pôvodnému ekonomickému účelu neplatného ustanovenia.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, že bola uzatvorená po vzájomnom prejednaní podľa ich pravej a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie je uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok.
6. Zmluvné strany sa pred dňom skončenia nájmu môžu dohodnúť na predĺžení doby nájmu na ďalšie 3 roky.
7. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, dva rovnopisy pre nájomcu a jeden rovnopis pre prenajímateľa.
8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú jej prílohy:
Príloha č. 1 - Situačný plán
Príloha č. 2 - Detailná špecifikácia požiadaviek stavebných úprav

V Prešove, dňa.....16.9.2011

V Banskej Bystrici,14.9......2011

Prenajímateľ:

Nájomca:



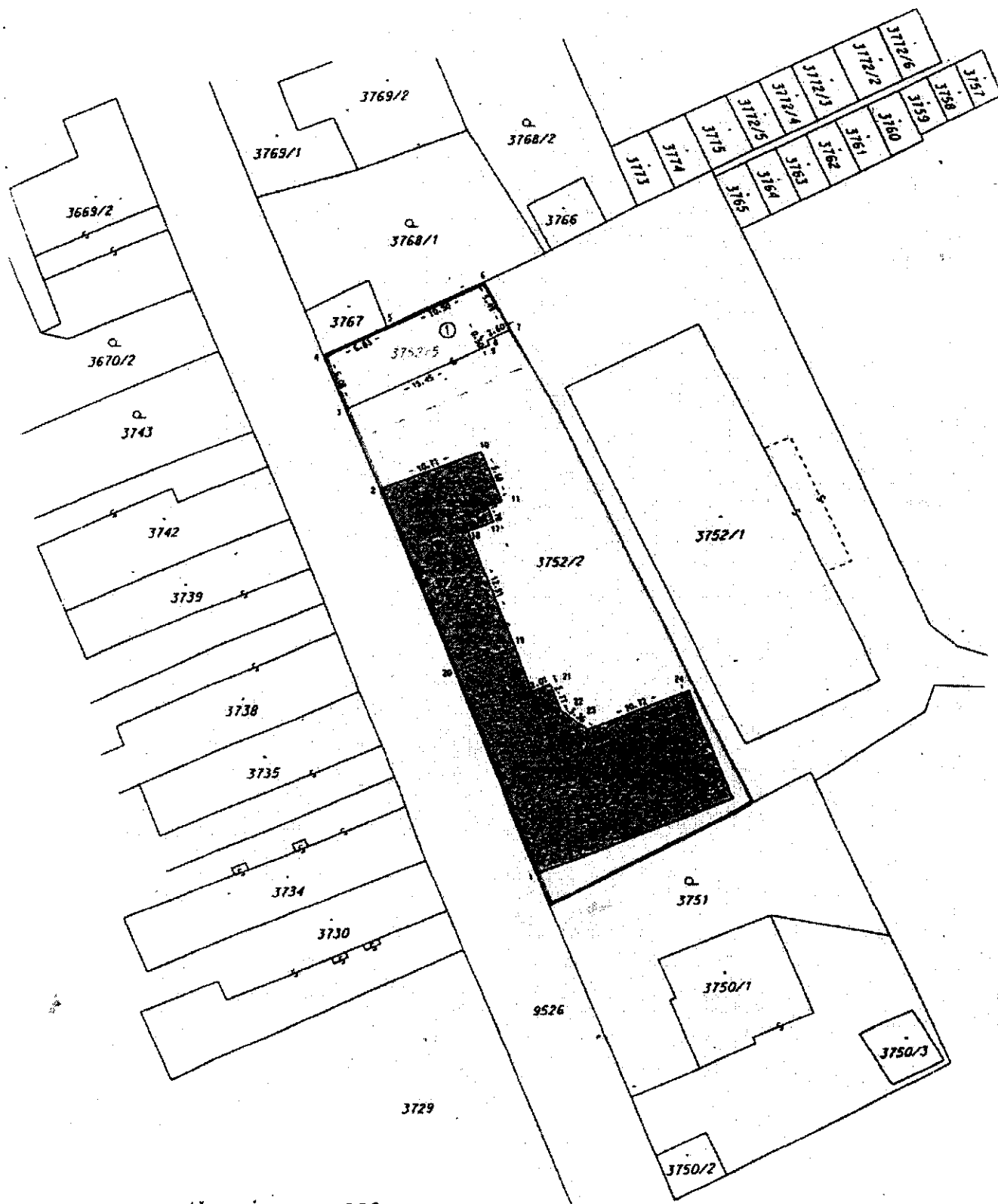
Mgr. Mária Dorčáková

DAŇOVÉ RIADITELSTVO
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

-20-

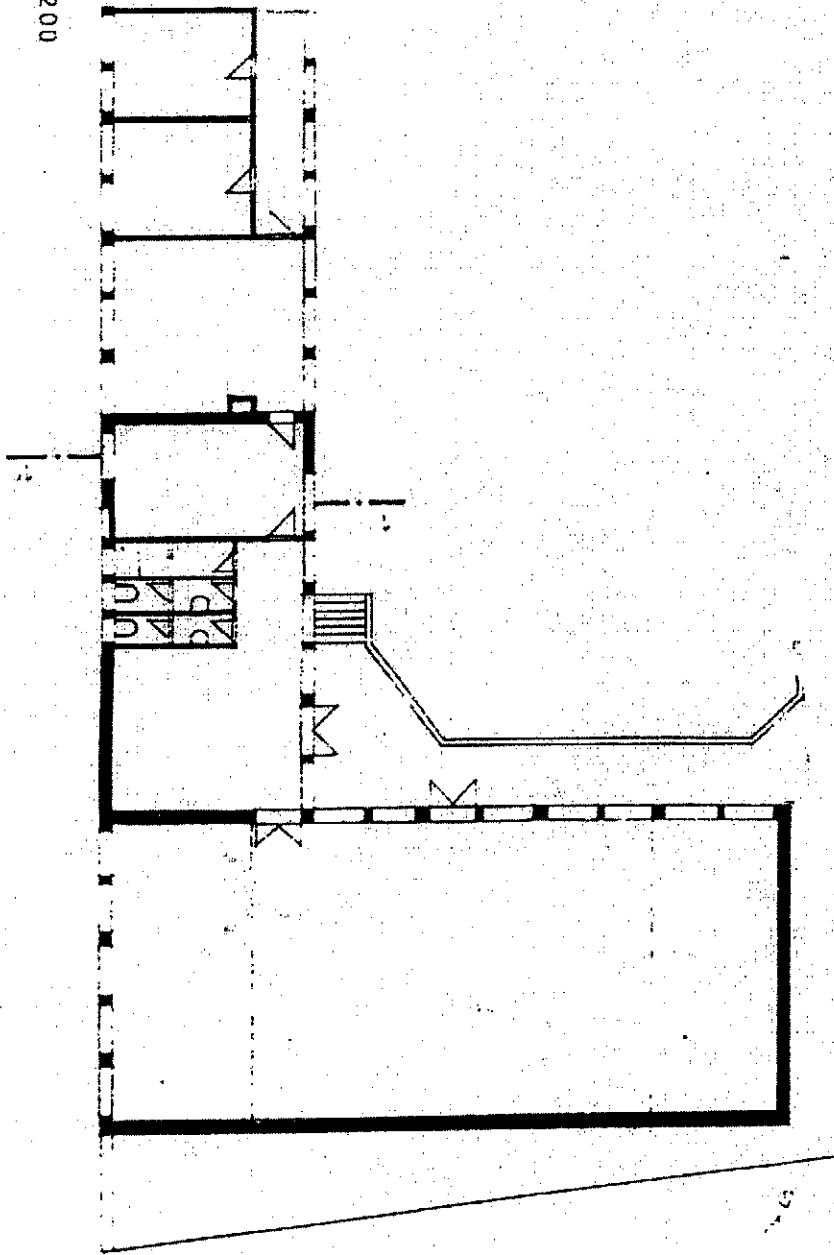
Ing. Igor Krnáč
generálny riaditeľ DR SR

Priloha 8.7.



• SÚČASNÝ STAV-1:500
vyznačený prenájom dvora

POHJAYS 1.NP.1:200



Špecifikácia stavbených úprav

Popis položky	množstvo	MJ
Demontáž madiel,svietidiel, odvoz na skládku	1	kmp
Vysprávky	1	kmp
Nevyhnutné stavebné úpravy	1	kmp
Úprava plochy o parkovacie miesta	10	
Montáž a dodávka drevených schodov šírka 3m	2	kmp
Úprava podkladu,zám.dlažba,obrubníky,poter,keramická dlažba	1	kmp
Vybúranie otvoru, preklad,vyspravka ostenia	1	kmp
Zakrytie parketovej podlahy (ochrana pred poškodením)	186,4	kmp
Vybúranie dverí, zamurovanie otvoru,povrchové úpravy	1	kmp
Rozvádzač, prívodný kábel,predpáťová ochrana	1	kmp
Svietidlá 25ks, káble frézo vanie	1	kmp
Zásuvky 25ks,káble	1	kmp
Maľby	1	kmp
Odstránenie olejového sokľa,štuková omietka, maľba	1	kmp
Kazetový podfľad	186,4	m2
Lešenie	1	kmp
Okná, parapety, montáž- interiér	1	kmp
Presklené zádverie,nosná koňst. strechy.	1	kmp