Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 3685/2014

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa VZN č. 6/2011 Zásady hospodárenia s majetkom mesta Zlaté Moravce účinného dňa 11.07.2011 medzi

prenajímateľom: **MESTO ZLATÉ MORAVCE**
Sídlo: 1. mája 2, 953 01 Zlaté Moravce
V zastúpení **Ing. Petrom Lednárom, CSc.** – primátorom mesta
IČO: 00 308 676
DIČ: 2021058787
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
Číslo účtu: 5058109482/0900, IBAN: SK24 0900 0000 0050 5810 9482

(ďalej len „prenajímateľ" v príslušnom gramatickom tvare)

a

nájomcom: **Finančné riaditeľstvo SR**
Sídlo: Lazovná 63, 974 01 Banská Bystrica
V zastúpení **Ing. Františkom Imreczem** - prezidentom finanč. správy
IČO: 42 499 500
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: 7000437837/8180, IBAN: SK1481800000007000437837

(ďalej len „nájomca" v príslušnom gramatickom tvare)
(ďalej spolu aj „zmluvné strany")

Zmluvné strany, rešpektujúc zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, VZN č. 6/2011 Zásady hospodárenia s majetkom mesta Zlaté Moravce účinné od 11.07.2011 v znení jeho dodatku účinného od 02.12.2011 a Uznesenie MsZ č. 892/2014 zo dňa 13.11.2014 sa dohodli na uzavretí Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 3685/2014, podľa ustanovenia § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa ustanovenia § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej tiež „zmluva") za nasledovných podmienok:

Čl. I.
Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby súpisné číslo 1330 (administratívna budova), nachádzajúcej sa na Ul. Hviezdoslavovej 183 v Zlatých Moravciach, postavenej na pozemku - parcele KN registra „C", č. parcely 1129/2 o výmere 1211 m^2 (druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria), zapísanej na Okresnom úrade Zlaté Moravce, katastrálnom odbore, okres Zlaté Moravce, k. ú. Zlaté Moravce na LV č. 3453.

2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi za podmienok ustanovených touto zmluvou nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti (stavbe) uvedenej v bode 1. tohto článku:
a) nebytové priestory **na 3. poschodí /kanc. č.301, č.302 a č.303/** spolu o výmere **58,09 m²**
b) nebytové priestory **na 2. poschodí - celé poschodie** spolu o výmere **356,65 m²**
c) nebytové priestory **na prízemí** v nasledujúcom členení:
- **garáž č.009** /samostatný prístup z vonka budovy/ o výmere **35,40 m²**
- **vrátnica č.001** o výmere **12,24 m²**

Prenajímaná plocha **všetkých nebytových priestorov** predstavuje **spolu 462,38 m².**

(ďalej spolu len „predmet nájmu").

3. Nájomca si predmet nájmu prenajíma **za účelom – kancelárske priestory, pre potreby prevádzky Daňového úradu Nitra, Kontaktného miesta Zlaté Moravce.**

4. Nájomca má právo užívať spoločné priestory stavby uvedenej v odseku 1 tohto článku v rozsahu nevyhnutnom na riadny chod predmetu nájmu.

Čl. II.
Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára **na dobu určitú**, a to **od 01.01.2015 do 31.12.2019**.

2. Nájom nebytových priestorov tvoriacich predmet nájmu končí:

a) uplynutím doby nájmu, na ktorý bol dojednaný,
b) písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v dohode o skončení nájmu alebo
c) uplynutím výpovednej lehoty na základe písomnej výpovede ktorej koľvek zo zmluvných strán v súlade s ustanovením §9 ods. 2 alebo 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
d) odstúpením prenajímateľa, ak nájomca vykonal v nebytovom priestore zásahy, opravy alebo úpravy v rozpore s touto zmluvou.

3. Výpovedná lehota podľa ods. 2 písm. c) tohto článku je tri mesiace a začína od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Do konca výpovednej doby je nájomca povinný platiť nájomné a platby za služby spojené s nájmom.

4. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, s prípadnými stavebnými úpravami vykonanými s písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory najneskôr prvý pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše protokol, ktorého jedno vyhotovenie dostane nájomca a po potvrdení o prevzatí nebytových priestorov prenajímateľom dňom podpísania a prevzatia protokolu, nájomca prestáva zodpovedať za nebytové priestory a prípadnú vzniknutú škodu na nebytových priestoroch.

Čl. III.
Nájomné a jeho úhrada

1. **Ročné nájomné v prvom roku nájmu** za predmet nájmu je stanovené dohodou zmluvných strán v sume 21,00 eur za m^2, čo pri výmere predmetu nájmu 462,38 m^2, predstavuje spolu sumu vo výške **9 709,98 EUR.**

2. Nájomca sa zaväzuje platiť **nájomné v roku 2015 mesačne** na účet prenajímateľa **č. 5058109482/0900, IBAN: SK 2409000000005058109482**, variabilný symbol: **3623400084** v rovnomerných splátkach **vo výške 809,16 € za január až november 2015, a v decembri vo výške 809,22 eur**, a to **vždy do 28. dňa** v príslušnom kalendárnom mesiaci.

Nájomca sa zaväzuje **v ďalších rokoch** platiť nájomné vo výške určenej podľa ods. 3 tohto článku **mesačne** na účet mesta Zlaté Moravce **č. 5058109482/0900, IBAN: SK 2409000000005058109482**, variabilný symbol: **3623400084** v rovnomerných splátkach, a to **vždy do 28. dňa** v príslušnom kalendárnom mesiaci.

Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.

3. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že výška nájomného uvedená v ods. 1. bude každoročne upravovaná podľa ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR, najskôr však od 1.1.2016. Pri určení nájomného na ďalší rok trvania nájmu sa bude vychádzať z nájomného za predchádzajúci rok. **Výšku mesačného nájomného oznámi prenajímateľ nájomcovi bezodkladne po potvrdení ročnej miery inflácie** za predchádzajúci kalendárny rok Štatistickým úradom SR.

Čl. IV.
Služby spojené s nájmom a ich úhrada

1. Zmluvné strany sa dohodli na týchto službách spojených s predmetom nájmu, ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu:
- vykurovanie /len za prenajaté priestory na 3. poschodí/
- dodávka elektrickej energie – prenajatých priestorov a spoločných priestorov
- dodávka vody a stočné, a pomerná časť nákladov za odvádzanie zrážkových vôd z objektu do kanalizácie.

2. Vykurovanie /nebytové priestory na 2. poschodí/ bude zabezpečované na základe zmluvy nájomcu s dodávateľom tepla – Prvou energetickou a teplárenskou spoločnosťou, s.r.o. so sídlom Hviezdoslavova 84, 953 01 Zlaté Moravce.

3. Nájomca je povinný uhradiť skutočnú cenu za jednotlivé služby podľa ods. 1, ktorú prenajímateľ platí jednotlivým dodávateľom týchto služieb, podľa výpočtu energetikom mesta. Ak budú zriadené samostatné odberné miesta s osobitným meraním spotreby jednotlivých médií pre nájomcu, tento bude uhrádzať skutočnú cenu spotrebovaných médií. V takom prípade zmluvné strany dodatkom upravia výšku a rozpis zálohových platieb za služby spojené s nájmom predmetu nájmu.

4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať zálohové platby za služby spojené s predmetom nájmu a za odvedenie pomernej časti zrážkovej vody do kanalizácie:

- ročná záloha za teplo	**1 240,00 €**
- ročná záloha za dodávku el. energie	**2 600,00 €**
- ročná záloha za vodné, stočné a pomerná časť za zrážkovú vodu	**660,00 €**
Ročná záloha s p o l u:	**4 500,00 €**

Zálohové platby za služby spojené s predmetom nájmu a za odvedenie pomernej časti zrážkovej vody do kanalizácie sa nájomca bez osobitnej fakturácie prenajímateľom zaväzuje pravidelne **mesačne** vo výške **375,00 eur** uhrádzať na účet prenajímateľa **č. 5058109482/0900, IBAN: SK 2409000000005058109482**, variabilný symbol: **7820400016**, a to vždy **do 28. dňa v príslušnom mesiaci.**

Služby spojené s nájmom predmetu nájmu sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.

5. Celkové zúčtovanie za poskytnuté služby spojené s nájmom predmetu nájmu sa vykoná raz ročne, a to do 30 dní po doručení vyúčtovania od dodávateľov jednotlivých médií. Nájomca sa zaväzuje uhradiť rozdiel medzi skutočnými nákladmi a skutočnou výškou zaplatených zálohových platieb na účet prenajímateľa do 15 dní od oznámenia výšky nedoplatku (rozdielu) zo strany prenajímateľa, na základe prepočítania spotreby energií energetikom mesta, ktoré bude tvoriť samostatnú prílohu vyúčtovacej faktúry.

Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť nájomcovi prípadný preplatok do 15 dní po vykonaní celkového zúčtovania, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

6. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek jednostranne zmeniť zálohové platby za služby spojené s nájmom predmetu nájmu, pokiaľ budú zmenené, doplnené alebo zrušené cenové predpisy, podľa ktorých sú tieto platby dohodnuté alebo pokiaľ sú inak zmenené ceny za tieto služby spojené s nájmom predmetu nájmu. Prenajímateľ vopred oficiálnym listom oznámi zmenu výšky zálohových platieb za služby spojené s nájmom a uvedením odôvodnenia.

Čl. V.
Podnájom

1. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky ďalším (tretím) osobám a nesmie predmet nájmu ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Čl. VI.
Ďalšie práva a povinnosti

1. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon jeho práv spojených s nájmom predmetu nájmu, najmä zabezpečiť riadne poskytovanie služieb spojených s nájmom a odovzdať predmet nájmu v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie.

2. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že sa so stavom predmetu nájmu oboznámil a tento preberá bez výhrad a v stave zodpovedajúcom dohodnutému účelu nájmu.

3. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve, v súlade s prevádzkovým režimom, udržiavať ho v stave, ktorý zodpovedá povahe a účelu nájmu a po skončení nájmu ho vrátiť v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca nie je povinný dať predmet nájmu do pôvodného stavu, ak boli stavebné úpravy vykonané s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

4. Opravy spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu je povinný vykonať nájomca na svoje náklady. Stavebné úpravy je nájomca oprávnený na predmete nájmu vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a výlučne na svoje náklady. Nájomca je oprávnený realizovať úpravu nebytového priestoru vrátane interiérových úprav, ako aj napríklad inštaláciu akéhokoľvek bezpečnostného zariadenia v nebytovom priestore len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, na vlastné náklady a v súlade s ustanoveniami príslušných právnych predpisov. Akékoľvek povolené úpravy nebytového priestoru sa stávajú vlastníctvom prenajímateľa a nezakladajú nájomcovi žiadny nárok na náhradu nákladov vyplývajúcich z realizácie odsúhlasených, resp. neodsúhlasených úprav ani počas trvania nájomného vzťahu, ani po jeho skončení.

5. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu. Nájomca je povinný sám a na vlastné náklady zabezpečiť majetok proti odcudzeniu, poškodeniu alebo zničeniu a zvážiť účelnosť jeho poistenia taktiež na vlastné náklady.

6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne na adresu prenajímateľa oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto podmienky.

7. V prípade vzniku havárie resp. jej hrozby je nájomca povinný okamžite umožniť prenajímateľovi prístup k zariadeniam (rozvodom elektrickej energie, vody, kúrenia a pod.) nachádzajúcim sa v predmete nájmu.

8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi zmenu údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského alebo iného oprávnenia, na základe ktorého vykonáva činnosť, pre účely ktorej užíva predmet nájmu podľa tejto zmluvy.

9. Prenajímateľ je počas trvania nájomného vzťahu založeného touto zmluvou oprávnený vykonávať potrebnú technickú kontrolu nebytového priestoru a kontrolovať, či nájomca užíva nebytovú priestor riadnym spôsobom a v súlade so zmluvne dohodnutými podmienkami. Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok je nájomca povinný na požiadanie prenajímateľa umožniť vstup určeným zamestnancom prenajímateľa do prenajatých priestorov tvoriacich predmet nájmu.

10. V súlade so zákonom NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákonom NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi, vyhláškou MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii, nájomca si služby bezpečnostného technika a technika požiarnej ochrany zabezpečuje samostatne, vo svojej vlastnej réžii a zaväzuje sa dodržiavať povinnosti a opatrenia ustanovené týmito zákonmi a vyhláškou a ostatnými predpismi, ktoré s nimi súvisia.

11. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými hygienickými predpismi výlučne na svoje náklady (deratizácia, dezinfekcie a iné).

12. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na nebytovom priestore nevznikla škoda. Za škodu spôsobenú na predmete nájmu a na jeho zariadeniach zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca sa zaväzuje nahradiť škodu na predmete nájmu, ktorá vznikne nad rámec obvyklého opotrebenia. Akákoľvek škoda, ktorá vznikne v priestoroch nebytového priestoru a bude spôsobená nájomcom, resp. osobami majúcimi vzťah k nájomcovi, bude nájomcom odstránená. V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje k náhrade vzniknutej škody, následkov škody ako aj nákladov na odstránenie škody v plnej výške prenajímateľovi, bezodkladne po výzve prenajímateľa. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu vzniknutú v nebytovom priestore, ktorú zavinil on sám, resp. jeho zamestnanci, resp. ručí prenajímateľovi za škodu spôsobenú klientmi nájomcu, jeho dodávateľmi, resp. inými osobami, ktorým nájomca umožnil do nebytového priestoru prístup.

Čl. VII.
Úrok z omeškania

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou mesačného nájomného alebo platieb za služby spojené s nájmom predmetu nájmu, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie úroku z omeškania vo výške 0,08 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia. Zaplatením úroku z omeškania nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody.

Čl. VIII.
Záverečné ustanovenia

1. Zámer prenájmu majetku Mesta Zlaté Moravce pre Finančné riaditeľstvo SR, so sídlom Lazovná 63, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 42 499 500, z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, pričom predmetom nájmu sú: nebytové priestory spolu o výmere 462,38 m^2, ktoré sa nachádzajú v nehnuteľnosti – stavba so súpisným číslom 1330 (administratívna budova), stavba sa nachádza v k. ú. Zlaté Moravce na pozemku parcely KN registra „C", č. parcely 1129/2 (druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria) - na Ul. Hviezdoslavova 183 v Zlatých Moravciach., zapísanej na LV č. 3453, pre k.ú. Zlaté Moravce bol zverejnený na úradnej tabuli mesta Zlaté Moravce a webovej stránke mesta Zlaté Moravce 15 dní pred konaním 40. zasadnutia MsZ dňa 13.11.2014.
<u>Dôvodom hodným osobitného zreteľa na schválenie nájmu podľa § 9a, ods. 9, písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov je:</u>
- nebytové priestory už užívajú viac rokov ako kontaktné miesto daňového úradu,
- majú tu zriadené technické pripojenia, ktoré tak isto využívajú,
- záujem mesta na zachovaní existencie daňového úradu v meste.

Mestské zastupiteľstvo Zlaté Moravce schválilo **3/5 väčšinou všetkých poslancov prenájom nehnuteľnosti uvedenej v čl. I ods. 1. a 2.** tejto zmluvy **z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov uznesením Mestského zastupiteľstva Zlaté Moravce č. 892/2014 na 40. zasadnutí konanom dňa 13.11.2014.**

2. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú výslovne upravené v tejto zmluve, sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení.

3. Táto zmluva je vyhotovená v piatich exemplároch, z ktorých tri dostane prenajímateľ a nájomca dostane dva exempláre.

4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom 1.1.2015 po splnení podmienky jej zverejnenia podľa všeobecne záväzných právnych predpisov platných v čase jej podpisu.

5. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak svojho súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne a dobrovoľne, nie pod tlakom ani za nápadne nevýhodných podmienok, podpísali.

V Zlatých Moravciach dňa ....26. NOV. 2014.....

V Banskej Bystrici dňa 19. 12. 2014 .....

Za prenajímateľa:

MESTO ZLATÉ MORAVCE ③

Ing. Peter Lednár, CSc.
primátor mesta

Nájomca:

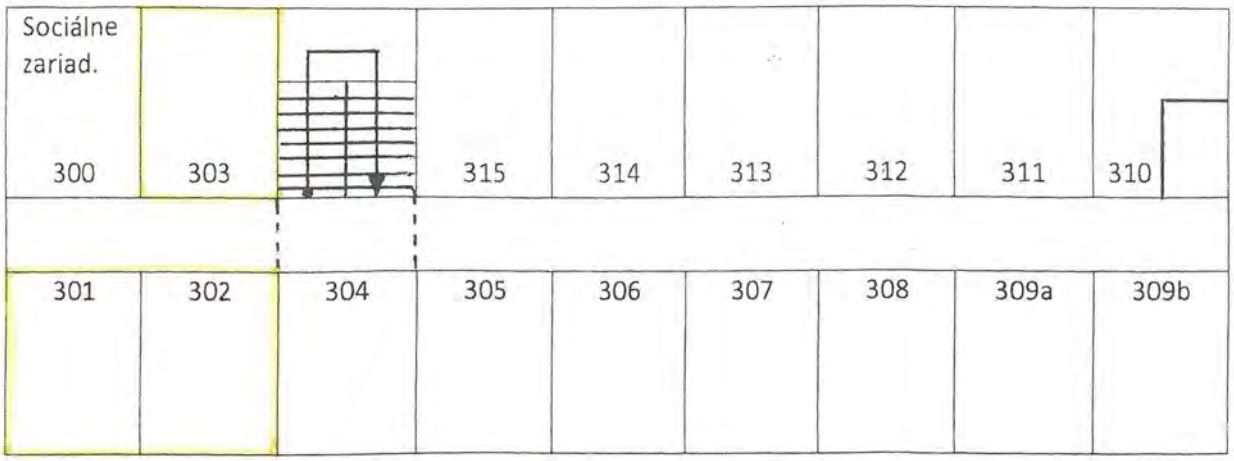
FINANČNÉ RIADITEĽSTVO SR
Lazovná 63
974 01 BANSKÁ BYSTRICA

Finančné riaditeľstvo SR
Ing. František Imrecze – prezident
finančnej správy

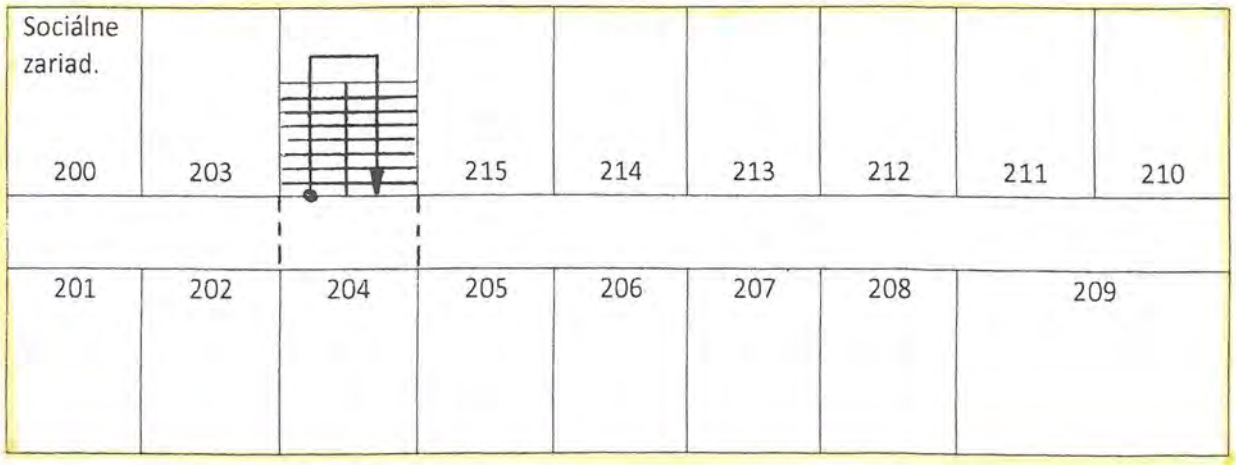
Príloha č. 1.

BUDOVA VO VLASTNÍCTVE MESTA ZLATÉ MORAVCE – HVIEZDOSLAVOVA 183, ZLATÉ MORAVCE

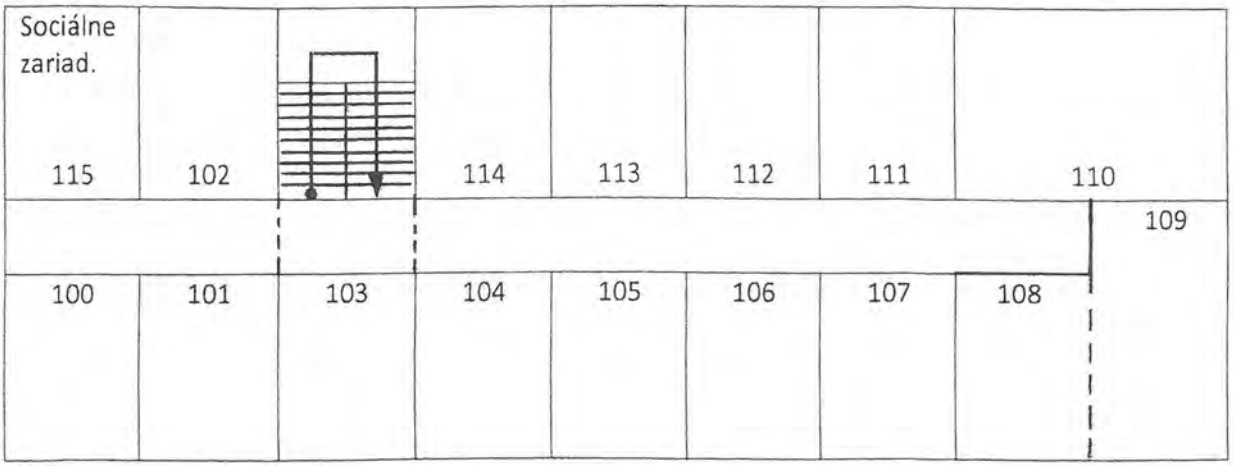
III. poschodie



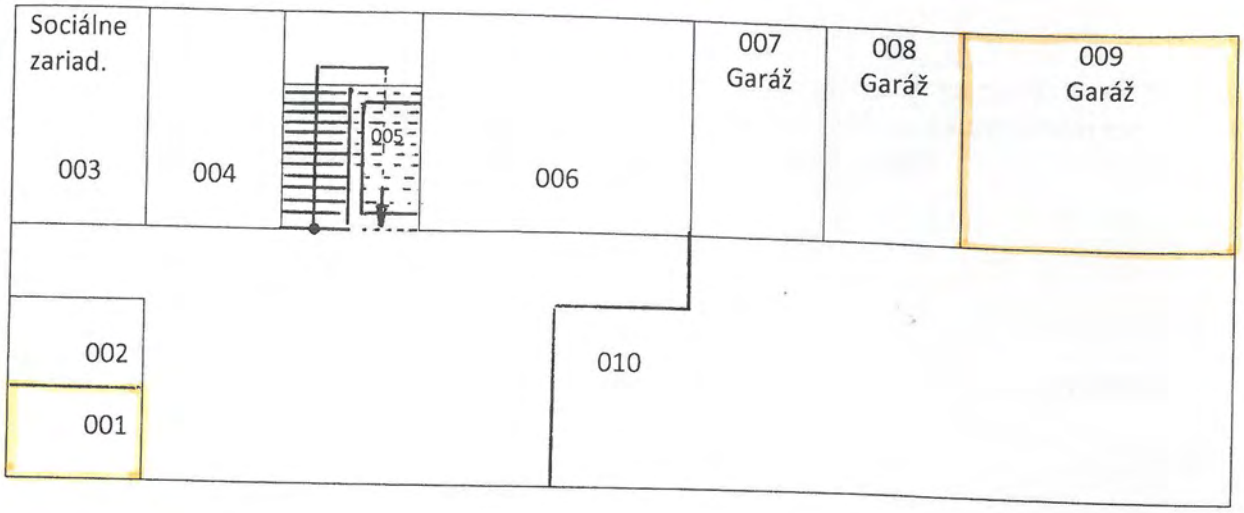
II. poschodie



I. poschodie



PRÍZEMIE


Sociálne zariad.
003
004
005
006
007 Garáž
008 Garáž
009 Garáž
002
001
010