

Z m l u v a č. 1/2016/OÚ

o nájme nebytových priestorov (ďalej len Zmluva), uzatvorená podľa zákona č.116/1990
Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
v znení platnom ku dňu podpisu tejto Zmluvy

I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: Mestský podnik služieb spol. s r.o.
Hviezdoslavova 477, 905 01 Senica
v zastúpení: Ing. Ján Bachura, konateľ
IČO: 31 424 287, DIČ: 2020376303
IČ DPH: SK 2020376303
Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Trnava,
Oddiel: Sro, Vložka číslo: 143/T
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., pobočka Senica
Číslo účtu: 920329001/5600
IBAN: SK10 5600 0000 0092 0328 9001
/ďalej len Prenajímateľ/

a

Nájomca: Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky
Sídlo: Pribinova 2, 812 72 Bratislava
v zastúpení: pplk. Ing. Robert Pintér, generálny riaditeľ SHNM MV SR
na základe plnomocenstva KM-OPVA2-2013/341-029
IČO: 00 151 866, DIČ: 2020571520
IČ DPH: nepláta DPH
Bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava
Číslo účtu: 7000180023/8180
IBAN: SK78 8180 0000 0070 0018 0023

Fakturačná a korešpondenčná adresa:

Okresný úrad Senica
Sídlo: Vajanského 17, 905 01 Senica
/ďalej len Nájomca/

R.1

II. Predmet zmluvy

Predmetom tejto Zmluvy je nájom nebytových priestorov nachádzajúcich sa:

a/ v časti administratívnej budovy na Vajanského ulici v Senici, súpisné číslo 17, vedenej v Katastri nehnuteľnosti katastrálneho odboru Okresného úradu Senica, register C KN, list vlastníctva (ďalej len LV) č. 7934 pre obec Senica a katastrálne územie Senica, ako administratívna budova so súpisným číslom 17 na parcele 698.

Pre účely tejto Zmluvy sa budova so súpisným číslom 17, postavená na parcele č.698 nazýva Administratívna budova.

b/ v budove CO, na Vajanského ulici v Senici, súpisné číslo 17, vedenej v Katastri nehnuteľnosti katastrálneho odboru Okresného úradu Senica, register C KN, list vlastníctva (ďalej len LV) č. 7934 pre obec Senica a katastrálne územie Senica, ako Budova CO so súpisným číslom 17 na parcele 697.

Pre účely tejto Zmluvy sa budova so súpisným číslom 17, postavená na parcele č.697 nazýva Budova CO.

Prenajímateľ je vlastníkom vyššie uvedených nehnuteľností, a to na základe Kúpnej zmluvy uzavretej podľa § 588 a nasledujúcich Občianskeho zákonníka zo dňa 16.09.2014.

Zmluva nadobudla účinnosť jej uložením do Zbierky listín Obchodného registra Okresného súdu Trnava a zverejnením na webovom sídle predávajúceho – Mesto Senica.

S nájomom týchto priestorov je spojené aj užívanie spoločných priestorov Administratívnej budovy.

Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený prenechať nebytové priestory v uvedených nehnuteľnostiach Nájomcovi do nájmu.

Nebytové priestory bude Nájomca využívať na zabezpečenie činnosti Okresného úradu Senica, v rozsahu jeho organizačného členenia, vo výmere 1602 m², čo v prepočte predstavuje podielové číslo 0,5211 (1602 m²/3074,50 m²) z celkovej využívananej plochy administratívneho komplexu budov v obsahu 3074,50 m².

Presná a podrobná charakteristika nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu v zmysle tejto Zmluvy je podrobne špecifikovaná v prílohe tvoriacej neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy.

III.

Cena nájomného a úhrada nákladov za služby, platobné podmienky

Zmluvné strany sa dohodli na úhrade nájomného za nebytové priestory, ktoré sú predmetom Zmluvy, v sume 16,60 € za 1 m² prenajatej plochy a kalendárny rok.

Celkový rozsah prenajatej výmery nebytových priestorov predstavuje 1602 m².

Ročná suma nájomného predstavuje 26.593,20 €.

Mesačný objem nájomného predstavuje sumu 2.216,10 €.

Mesačná refakturácia služieb spojených s užívaním nebytových priestorov, ktoré sú predmetom tejto Zmluvy predstavuje

- za služby spojené s vykurovaním prenajatých priestorov, suma 1.611,85 €. Predmetná suma je podielom mesačnej výšky preddavkovej platby za spotrebu tepla v celom administratívnom komplexe pre rok 2016 a prenajatej plochy vykurovaných kancelárií

a pomernej časti vykurovaných

spoločných priestorov v užívaní Nájomcu (koeficient 0,4474, pri výmere vykurovanej plochy Nájomcu v zmysle tejto Zmluvy v rozsahu 1411,50 m² a celkovej vykurovanej plochy nebytových priestorov v celom administratívnom areáli na Vajanského ulici v rozsahu 3155 m²),

- za služby spojené so zabezpečením dodávky elektrickej energie, suma 317,52 €. Podkladom pre stanovenie predmetnej sumy je zálohová fakturácia za obdobie nepretržitej dodávky elektriny od 01.01.2016 do 31.01.2016 od dodávateľa elektrickej energie (Pow-en, a.s., faktúra č.1816200131) u ČMS (č.1): 3102157114, EIC kód: 24ZZS2157114000F (Budova CO) v celosti a pomerná časť – 48,23 % u ČMS (č.2): 3106037070, EIC kód: 24ZZS6037070000R (Administratívna budova) a ČMS (č.3): 3102122743, EIC kód: 24ZZS2122743000R (Administratívna budova). Percentuálny podiel je určený počtom osôb Nájomcu, ktorí sú lokalizovaní v prenajatých priestoroch Administratívnej budovy k celkovému počtu osôb, lokalizovaných v Administratívnej budove,
- za služby spojené so zabezpečením dodávok pitnej vody (vodné a stočné), suma v objeme 28,03 % z celkovej faktúrovanej sumy od Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s., na odbernom mieste č.: OM00071369. Deklarovaný podiel je zhodný s pomerom počtu pracovníkov Nájomcu ku všetkým osobám v administratívnom komplexe v stave ku 31.12.2015,
- za služby spojené s upratovaním prenajatých priestorov a pomernej časti spoločných priestorov bude refaktúrovaná suma 19,30 € za jeden upratovací deň. Táto suma je výsledkom výmery plochy prenajatej v súlade s touto Zmluvou, požiadaviek pracovníkov Okresného úradu Senica na rozsah a frekvenciu upratovania a jednotkovej ceny 0,02954 euro za 1m² upratovania denne.

Štvrťročná refakturácia služieb spojených s užívaním nebytových priestorov, ktoré sú predmetom tejto zmluvy predstavuje

- za služby spojené so zabezpečením vývozu tuhého komunálneho odpadu, na základe platobného výmeru na miestny poplatok, v objeme 28,03 % z celkovej hodnoty poplatku vystaveného Mestom Senica pre predmetnú nehnuteľnosť. Neoddeliteľnou súčasťou faktúry, ktorou bude poskytovanie tejto služby refaktúrované po prvý krát v kalendárnom roku, bude fotokópia Platobného výmeru na miestny poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady podľa zákona č.582/2004 Z.Z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, platného pre kalendárny rok na ktorý sa vzťahuje, vystaveného Mestom Senica,
- za služby spojené so zabezpečením odvedenia a čistenia vôd z povrchového odtoku verejnou kanalizáciou na odbernom mieste č.:OM00071382, suma v objeme 28,03 % z celkovej fakturovanej sumy od Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s. Deklarovaný podiel je zhodný s pomerom počtu pracovníkov Nájomcu ku všetkým osobám v administratívnom komplexe v stave ku 31.12.2015.

Mesačná fakturácia služieb spojených s užívaním nebytových priestorov, ktoré sú predmetom tejto zmluvy predstavuje

- za služby vrátnika – informátora, suma 733,97 €, t.j. podiel celkových nákladov Prenajímateľa pripadajúci na počet zamestnancov Nájomcu

Ceny jednotlivých služieb - fakturácia, aj refakturácia, sú uvádzané bez dane z pridanej hodnoty.

Daň z pridanej hodnoty bude fakturovaná v zmysle platnej legislatívy.

Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné a zálohy za služby na základe fakturácie realizovanej Prenajímateľom – podkladom je pravidelná mesačná faktúra, vystavená na základe tejto Zmluvy so splatnosťou 30 dní odo dňa jej vystavenia.

Fakturácia nájomného a zálohy za služby realizované Prenajímateľom v zmysle uznesení tejto Zmluvy začína prvým kalendárnym mesiacom po nadobudnutí jej účinnosti.

Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie zálohových platieb za služby spojené s užívaním nebytových priestorov – dodávky tepla a dodávky elektrickej energie, nasledovne:

a) vyúčtovanie nákladov za vykurovanie - do 15-tich dní odo dňa obdržania ročnej zúčtovacej faktúry od dodávateľa predmetnej služby. Vyúčtovanie sa vykoná technickým prepočtom na základe rozpočítania skutočných nákladov na vykurovanie nebytových priestorov v pomere prenajatej plochy nájomcu k celkovej vykurovanej ploche prenajímateľa v administratívnom komplexe, ktorá je 3155 m² (bez plochy garáží)

b) vyúčtovanie nákladov za spotrebu elektrickej energie – do 15-tich dní od obdržania ročnej zúčtovacej faktúry od dodávateľa služby, na základe rozpočítania skutočných nákladov k počtu zamestnancov jednotlivých Nájomcov

Neoddeliteľnú súčasť ročného vyúčtovania zálohových platieb budú tvoriť fotokópie faktúr od dodávateľov, na základe ktorých Prenajímateľ vykonal ročné vyúčtovanie.

IV.

Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. **Nájomca** prehlasuje, že sa oboznámil s predmetom nájmu a v uvedenom stave ho preberá.
2. **Nájomca** akceptuje poistenie budov, ktoré sú predmetom tejto Zmluvy Prenajímateľom, poistenie svojho majetku, lokalizovaného v nebytových priestoroch, ktoré sú predmetom prenájmu na základe tejto zmluvy si rieši vo vlastnej réžii, na základe vlastného rozhodnutia.
3. **Nájomca** prehlasuje, že bol oboznámený s pokynmi a pravidlami Prenajímateľa pre prevádzku predmetnej budovy, s protipožiarnymi a bezpečnostnými opatreniami a tieto sa zaväzuje dodržiavať. Nájomca zodpovedá za dodržiavania protipožiarnych opatrení svojimi zamestnancami. Nájomca sa zaväzuje v prenajatých nebytových priestoroch plniť povinnosti vyplývajúce zo zákona o ochrane pred požiarmi a následných vykonávacích predpisoch. Nájomca akceptuje povinnosť zabezpečovať vo vlastnej réžii odborné prehliadky – skúšky elektrických zariadení, u strojov a technických zariadení na ktoré sa táto povinnosť vzťahuje a ktoré sú v jeho vlastníctve.
4. **Nájomca** nebude vykonávať bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa stavebné úpravy a zmeny do súčasnej štruktúry budov, ktoré sú predmetom tejto Zmluvy, vrátane zmeny účelu ich využitia.
5. **Nájomca** je povinný oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu vznik porúch, škôd na prenajatom majetku, potrebu opráv. V prípade zanedbania tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za takto vzniknuté škody.

6. **Nájomca** zodpovedá za škodu, ktorá vznikne Prenajímateľovi na predmete prenájmu v súvislosti s užívaním nebytových priestorov, ktorá bude spôsobená zamestnancami Nájomcu, resp. osobami, ktoré sa budú pohybovať v prenajatých priestoroch s vedomím resp. súhlasom Nájomcu.
7. **Nájomca** je povinný umožniť vstup do ním prenajatých priestorov štatutárnemu zástupcovi Prenajímateľa, resp. ním poverenej osobe zodpovednej za správu budov, za účelom kontroly užívania prenajatej veci riadnym spôsobom.
8. **Nájomca** nesmie prenechať prenajaté bytové priestory do prenájmu tretím osobám.
9. **Nájomca** je povinný zabezpečiť, aby na určenom mieste (vrátnica budovy) boli po odchode jeho zamestnancov odovzdané kľúče od jednotlivých miestností za účelom zabezpečenia ich upratovania a vstupu v prípade hroziacej škody.
10. **Nájomca** 1x ročne (vždy k ultimu roka) písomne oznámi Prenajímateľovi aktuálny stav svojich zamestnancov. Túto povinnosť má aj v priebehu roka v prípade, že počet jeho zamestnancov stúpne, alebo poklesne aspoň o 5 osôb.
11. **Prenajímateľ** sa zaväzuje zabezpečiť poistenie budov, ktoré sú súčasťou areálu, ktorého časť je predmetom tejto Zmluvy a to poistením nehnuteľností (budov) pre prípad živelných škôd a škôd spôsobených tretími osobami.
12. **Prenajímateľ** je povinný odovzdať Nájomcovi prenajaté priestory v stave spôsobilom na ich užívanie v zmysle deklarovanom v čl. II tejto Zmluvy. Prenajímateľ sa zaväzuje počas celej doby trvania Zmluvy udržiavať prenajaté priestory v riadnom prevádzky schopnom stave.
13. **Prenajímateľ** si vyhradzuje právo vstupu svojho štatutárneho zástupcu, resp. ním poverenej osoby zodpovednej za správu budovy, do prenajatých priestorov, za účelom kontroly užívania prenajatých priestorov riadnym spôsobom.
14. **Prenajímateľ** nezodpovedá za škodu spôsobenú Nájomcom pri užívaní prenajatých nebytových priestorov.

VI.

Záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu Zmluvy zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia Zmluvy v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.
2. Nadobudnutím účinnosti tejto Zmluvy strácajú účinnosť nasledujúce zmluvy:
 - a/ Zmluva o nájme nebytových priestorov zo dňa 13.03.2008, uzatvorená s Obvodným úradom Senica, platná v znení dodatku č.3,
 - b/ Zmluva o nájme nebytových priestorov zo dňa 02.06.2004, uzatvorená s Krajským úradom životného prostredia, Bratislava, platná v znení dodatku č.7,
 - c/ Zmluva o nájme nebytových priestorov zo dňa 02.06.2004, uzatvorená s Krajským úradom pre cestnú dopravu a pozemné komunikácie Trnava, platná v znení dodatku č.7.
3. Nájomný vzťah môže zaniknúť:
 - písomnou dohodou zmluvných strán
 - písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán z dôvodov uvedených v § 10 a § 11 Zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v platnom znení.Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.

4. Po skončení nájomnej zmluvy je Nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave v akom ho prevzal do nájmu, s ohľadom na primerané opotrebenie. Z odovzdania priestorov pri ukončení nájomnej zmluvy vypracujú a podpíšu obe zmluvné strany odovzdávajúci a preberajúci protokol.
5. Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto Zmluvou sa riadia predmetnými ustanoveniami Zákona č.40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka a Zákona č. 116/1990 o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov.
6. Táto zmluva je vyhotovená v troch exemplároch, z ktorých Nájomca dostane dve vyhotovenia a Prenajímateľ jedno vyhotovenie.
7. Zmeny a dodatky k tejto Zmluve je možné vykonávať len formou písomných dodatkov, podpísaných štatutárnymi zástupcami oboch zmluvných strán.
8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy je príloha:
Špecifikácia nebytových priestorov, ktoré sú predmetom tejto Zmluvy charakteristika miestností a ich výmery.
9. Zmluvné strany prehlasujú, že si Zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Senici, dňa 03.03.2016

V Bratislave, dňa



.....
za Prenajímateľa:

Ing. Ján Bachura
konateľ



.....
za Nájomcu:

pplk. Ing. Robert Pintér
generálny riaditeľ
sektie hnuteľného a nehnuteľného majetku MV SR



Príloha k Zmluve č. 1/2016/OU:

**Špecifikácia nebytových priestorov, ktoré sú predmetom tejto Zmluvy
– charakteristika miestností a ich výmery.**

Miesto: administratívny komplex v Senici, Vajanského ulica, s.č.17

I. Administratívna budova:

**1/ Prvé podzemné podlažie – suterén:
miestnosti č.01,02,03,04,05A,5B, 06,07 o celkovej výmere 252 m²**

Miestnosť č.01, archívne priestory s výmerou 8,50 m²
Miestnosť č.02, archívne priestory s výmerou 8,50 m²
Miestnosť č.03, archívne priestory s výmerou 18,00 m²
Miestnosť č.04, archívne priestory s výmerou 5,50 m²
Miestnosť č.05A, archívne priestory s výmerou 35,00 m²
Miestnosť č.05B, archívne priestory s výmerou 37,00 m²
Miestnosť č.06, archívne priestory s výmerou 83,50 m²
Miestnosť č.07, archívne priestory s výmerou 56,00 m²

**2/ Prvé nadzemné podlažie:
miestnosti č.19,20,21a,21b,22,24,25,26 celkovej výmere 179 m²**

Miestnosť č.19, kancelária s výmerou 15,00 m²
Miestnosť č.20a, kancelária s výmerou 14,50 m²
Miestnosť č.20b, kancelária s výmerou 14,50 m²
Miestnosť č.21a, kancelária s výmerou 14,50 m²
Miestnosť č.21b, kancelária s výmerou 14,50 m²
Miestnosť č.22, manipulačná miestnosť s výmerou 25,00 m²
Miestnosť č.24, kancelária s výmerou 33,00 m²
Miestnosť č.25, kancelária s výmerou 17,50 m²
Miestnosť č.26, kancelária s výmerou 22,00 m²
Miestnosť č.27, kancelária s výmerou 8,50 m²

**3/ Druhé nadzemné podlažie:
miestnosti č. 27 až 33, č.37 až 49, o celkovej výmere 511 m²**

Miestnosť č.27, kancelária s výmerou 13,50 m²
Miestnosť č.28, kancelária s výmerou 26,00 m²
Miestnosť č.29, kancelária s výmerou 13,50 m²
Miestnosť č.30, kancelária s výmerou 13,50 m²
Miestnosť č.31, kancelária s výmerou 27,00 m², (súbor dvoch miestností)
Miestnosť č.32, kancelária s výmerou 27,00 m², (súbor dvoch miestností)
Miestnosť č.33, kancelária s výmerou 27,00 m²
Miestnosť č.37, kancelária s výmerou 12,00 m²
Miestnosť č.38, kancelária s výmerou 44,50 m²
Miestnosť č.39, kancelária s výmerou 17,00 m²
Miestnosť č.40a, kancelária s výmerou 15,00 m²
Miestnosť č.40b, kancelária s výmerou 15,00 m²
Miestnosť č.41, kancelária s výmerou 15,00 m²,

Príloha

Miestnosť č.42, kancelária s výmerou 15,00 m²
Miestnosť č.43, kancelária s výmerou 29,50 m²
Miestnosť č.44, zasadačka, s výmerou 46,50 m²
Miestnosť č.45, kancelária s výmerou 56,50 m², (súbor troch miestností)
Miestnosť č.46, kancelária s výmerou 40,50 m², (súbor troch miestností)
Miestnosť č.47, kancelária s výmerou 41,00 m², (súbor dvoch miestností)
Miestnosť č.48, kancelária s výmerou 8,00 m²
Miestnosť č.49, kancelária s výmerou 8,00 m²

4/ Tretie nadzemné podlažie:

miestnosti 50 (50a, 50b, 50c), 88 až 92, o celkovej výmere 128,50 m²

Miestnosť č.50a, kancelária s výmerou 11,00 m²
Miestnosť č.50b, kancelária s výmerou 15,00 m²
Miestnosť č.50c, kancelária s výmerou 11,00 m²
Miestnosť č.88, kancelária s výmerou 17,00 m²
Miestnosť č.89, kancelária s výmerou 17,50 m²
Miestnosť č.90, kancelária s výmerou 17,50 m²
Miestnosť č.91, kancelária s výmerou 17,50 m²
Miestnosť č.92, zasadačka, s výmerou 22,00 m²

II. Budova CO (vo dvore areálu), o celkovej výmere 325 m²

1. podzemné podlažie:

Súbor deviatich miestností o celkovej výmere 124,75 m²

1. nadzemné podlažie:

Súbor deviatich miestností o celkovej výmere 124,75 m²

2. nadzemné podlažie:

Súbor deviatich miestností o celkovej výmere 75,50 m²

III. Sociálna miestnosť v objekte garáží, o celkovej výmere 16 m²

IV. Garáže č.3,4,6,7, 8,9,12,13,14 o celkovej výmere 190,50 m²

garáž č.3, s výmerou 29,00 m²
garáž č.4, s výmerou 29,00 m²
garáž č.6, s výmerou 19,00 m²
garáž č.7, s výmerou 20,50 m²
garáž č.8, s výmerou 31,50 m²
garáž č.9, s výmerou 15,00 m²
garáž č.12, s výmerou 15,50 m²
garáž č.13, s výmerou 15,50 m²
garáž č.14, s výmerou 15,50 m²