**Z M L U V A O N Á J M E**

**nebytových priestorov č. 1-../2022-CPKE-ON**

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 116/1990 Zb.“)

a § 13 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 278/1993 Z.z.“)

**(ďalej len „zmluva“)**

**Zmluvné strany**

**Prenajímateľ: Slovenská republika zastúpená Ministerstvom vnútra**

**Slovenskej republiky**

**Sídlo:** Pribinova 2, 812 72 Bratislava

**V zastúpení:** Mgr. Ladislav Eperješi, riaditeľ Centra podpory Košice, na základe plnomocenstva č.p.: SL-OPS-2021/001914-214 zo dňa 24. 11. 2021

**Adresa doručovania**: Centrum podpory Košice, Kuzmányho 8, 041 02 Košice

**IČO:** 00151866

**DIČ:** 2020571520

**Bankové spojenie**: Štátna pokladnica

**IBAN:**  SK49 8180 0000 0070 0017 9866 - nájom

**IBAN:**  SK78 8180 0000 0070 0018 0023 - prevádzkové náklady

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**Nájomca:**

**Sídlo:**

**V zastúpení:**

**IČO:**

**IČ DPH:**

**DIČ:**

**Bankové spojenie:**

**IBAN:**

Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu ...............s dátumom............., oddiel:....., vložka číslo: .........

(ďalej len „nájomca“) (ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

**Čl. I**

**Predmet zmluvy**

1. Slovenská republika je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, a to stavby – „Administratívna budova“ so súpisným číslom 2319, postavenej na parcele registra „C“ parc. č. 2106/19 o výmere 1846 m2 – zastavané plochy a nádvoria, nachádzajúcej sa na ul. M. R. Štefánika č. 2319/180 v obci Trebišov, okres Trebišov, v katastrálnom území Trebišov, ktoré sú zapísané na liste vlastníctva číslo 994, v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Trebišov, a ktoré sú v správe Ministerstva vnútra Slovenskej republiky (ďalej len „nehnuteľnosť“).
2. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do užívania za odplatu do nájmu nebytové priestory na prízemí nehnuteľnosti vymedzenej v čl. I bod 1., a to:

miestnosť č. 105 73,94 m2

miestnosť č. 108a 14,60 m2

miestnosť č. 119 6,30 m2

celkovo vo výmere 94,84 m2 (ďalej len „predmet nájmu“).

Situačný nákres predmetu nájmu je zakreslený v prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu nájomné podľa čl. III. tejto zmluvy.

**Čl. II**

**Účel nájmu**

1. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu za účelom poskytovania služieb závodného stravovania.
2. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať len za účelom a za podmienok stanovených touto zmluvou.
3. Nájomca je právnická osoba , ktorá prenajímateľovi ako správcovi majetku štátu poskytuje služby, pri ktorých prenajímateľ použil metódy verejného obstarávania. V zmysle ustanovenia § 13 ods. 6 písm. e) zákona č. 278/1993 Z.z. prenajímateľ nebol povinný predmet nájmu, ako dočasne prebytočný nehnuteľný majetok štátu, ponúknuť v registri a je oprávnený dohodnúť nižšie než trhové nájomné.
4. V zmysle predchádzajúceho odseku prenajímateľ uzatvoril s nájomcom Zmluvu o poskytovaní služieb (stravovacie služby) č. 1-../2022-CPKE-MTZ, pričom prenajímateľ pri zadávaní zákazky na poskytnutie vyššie uvedených služieb použil postup podľa zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov, a to na obdobie 24 mesiacov odo dňa jej účinnosti, alebo do vyčerpania limitu ..........,- EUR bez DPH, t.j. .......,- EUR vrátane 20 % DPH.

**Čl. III**

**Výška nájomného a úhrada za služby spojené s nájmom,**

**predpokladané prevádzkové náklady**

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené v zmysle zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodou zmluvných strán vo výške 1.896,80 € (slovom: jedentisícosemstodeväťdesiatšesť eur a osemdesiat centov)/kalendárny rok. Nájomné je oslobodené od dane z pridanej hodnoty (DPH) v zmysle § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
2. Ročná úhrada nájomného sa uskutoční v dvoch splátkach vo výške 948,40,- € (slovom deväťstoštyridsaťosem eur a štyridsať centov), a to najneskôr k 31. 03. a k 30. 09. bezhotovostne a bez fakturácie na účet prenajímateľa č.: SK49 8180 0000 0070 0017 9866.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne, bez potreby uzatvorenia písomného dodatku k tejto zmluve, meniť každoročne k 01. 01. výšku nájomného dohodnutého v zmluve o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok a zverejnenú Štatistickým úradom v januári nasledujúceho roka, pričom prvý krát bude uplatnená v roku 2023. Zvýšené nájomné bude nájomcovi písomne oznámené najneskôr do šesťdesiatich (60) dní odo dňa doručenia oznámenia o výške inflácie prenajímateľovi od Štatistického úradu SR.
4. Nájomca sa zaväzuje uhradiť náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, a to za elektrickú energiu, dodávku tepla a teplej úžitkovej vody, vodné, stočné a zrážkovú vodu (ďalej len „služby“) na účet prenajímateľa č.: SK78 8180 0000 0070 018 0023.
5. Nájomca sa zaväzuje uhradiť náklady za elektrickú energiu kvartálne, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom podľa odpočtu na podružnom merači elektriny. Faktúry za 1., 2. a 3. štvrťrok budú vystavené k 30. dňu nasledujúceho mesiaca po ukončení príslušného štvrťroka. Za 4. štvrťrok bude nájomca uhrádzať zálohovú platbu v 11. mesiaci daného kalendárneho roka vo výške predpokladaných nákladov. Vyúčtovanie za 4. štvrťrok daného kalendárneho roka bude vystavené v nasledujúcom kalendárnom roku po doručení vyúčtovacích faktúr prenajímateľovi od dodávateľa elektriny.
6. Nájomca je povinný uhradiť náklady za dodávku tepla a teplej úžitkovej vody (TÚV) štvrťročne, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom podľa percentuálneho podielu predmetu nájmu k celkovej výmere budovy, ktorý je 1,5 % (94,84 m2/6314,16 m2).

Faktúry za 1., 2. a 3. štvrťrok budú vystavené k 30. dňu nasledujúceho mesiaca po ukončení príslušného štvrťroka. Za 4. štvrťrok bude nájomca uhrádzať zálohovú platbu v 11. mesiaci daného kalendárneho roka vo výške predpokladaných nákladov. Vyúčtovanie za 4. štvrťrok daného kalendárneho roka bude vystavené v nasledujúcom kalendárnom roku po doručení vyúčtovacích faktúr prenajímateľovi od dodávateľa tepla. V prípade doručenia ročného vyúčtovania za teplo od dodávateľa tepla bude vystavená aj ročná faktúra za dodávku tepla.

1. Nájomca je povinný uhradiť náklady za vodné a stočné štvrťročne, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom podľa odpočtu na podružnom merači vody. Faktúra za 4. štvrťrok bude vystavená zálohovo v 11. mesiaci vo výške priemernej platby za predchádzajúce obdobie. Vyúčtovanie za 4. štvrťrok daného kalendárneho roka bude vystavené v nasledujúcom kalendárnom roku po odpočte stavu podružného vodomera.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi platby za opravy podľa osobitných požiadaviek v predmete nájmu, a to na základe skutočných nákladov prenajímateľa v plnej výške.
3. Nájomca si zabezpečí odvoz komunálneho odpadu na vlastné náklady podľa zákona č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov ohlásením poplatkovej povinnosti na meste Trebišov.
4. Nájomca si zabezpečí upratovanie predmetu nájmu na vlastné náklady.
5. Výška predpokladaných prevádzkových nákladov za služby spojené s predmetom nájmu je stanovená vo výške 1100,- € (slovom: tisícsto eur)/kalendárny rok. Výška predpokladaných prevádzkových nákladov za služby sa môže meniť na základe aktuálnych cien, stanovených dodávateľom.
6. Splatnosť jednotlivých faktúr je 30 dní odo dňa ich vystavenia.
7. Prvú platbu za služby a nájomné je nájomca povinný uhradiť odo dňa účinnosti zmluvy, t.j. odo dňa vzniku nájmu, a to ku 30. dňu nasledujúceho mesiaca. Výška prvej platby bude zodpovedať alikvotnej čiastke zodpovedajúcej dobe trvania zmluvy odo dňa jej účinnosti (deň nasledujúci po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv) do konca roka 2022. Výšku prvej platby prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi.
8. Úhrady nájomného a predpokladaných prevádzkových nákladov za služby sa považujú za splnené pripísaním dohodnutej sumy na príslušný bankový účet prenajímateľa.
9. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a predpokladané prevádzkové náklady za služby riadne a včas, zaväzuje môže prenajímateľ požadovať aj úrok z omeškania stanovený v zmysle § 3 Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
10. Ak doba trvania tejto zmluvy bude ukončená v priebehu kalendárneho roka, prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť nájomcovi alikvotnú časť zaplateného nájomného a predpokladaných prevádzkových nákladov za služby prepočítanú na dni, a to v termíne do 30 dní od ukončenia tejto zmluvy, a to na bankový účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
11. Ak doba trvania tejto zmluvy bude ukončená v priebehu kalendárneho roka, nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi alikvotnú časť nájomného a predpokladaných prevádzkových nákladov za služby prepočítanú na dni, a to v termíne do 30 dní od ukončenia tejto zmluvy, a to na bankový účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

**Čl. IV**

**Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy bezodkladne odovzdá nájomcovi predmet nájmu spôsobilý na riadne užívanie za účelom dohodnutým v čl. II tejto zmluvy na základe preberacieho a odovzdávajúceho protokolu podpísaného oboma zmluvnými stranami.

2. Nájomca prehlasuje, že mu je stav predmetu nájmu známy a v takom stave ho od prenajímateľa preberá.

3. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v dobrom stave, v čistote a poriadku zodpovedajúcom účelu a charakteru poskytovaných služieb. Akékoľvek zmeny na predmete nájmu môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

4. Nájomca na vlastné náklady zabezpečí vykonanie bežnej údržby súvisiacej s užívaním predmetu nájmu, drobných opráv (napr. hygienická maľba, nátery, opravy podláh....) ak náklad na jednu opravu neprevýši sumu 500 € (slovom: päťsto eur) s DPH.

1. Zmluvné strany sa dohodli, že pre účel vymedzenia drobných opráv a bežnej údržby sa budú riadiť prílohou Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov s použitím primeranej analógie pre nebytové priestory.
2. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú nesplnením tejto povinnosti.
3. Nájomca môže predmet nájmu užívať len v rozsahu uvedenom touto zmluvou a nie je oprávnený ho prenechať do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej fyzickej resp. právnickej osobe, alebo ho inak zaťažiť. Ak nájomca prenechá predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, alebo ho inak zaťaží, je táto zmluva neplatná.
4. Nájomca zodpovedá za prevádzku a dodržiavanie povinností vyplývajúcich z príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území SR, upravujúcich ochranu pred požiarmi a bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci. V prípade škody, ktorá vznikne porušením bezpečnostných a protipožiarnych predpisov, nájomca uhradí škodu prenajímateľovi v celom rozsahu. Spôsobená škoda bude vyúčtovaná prenajímateľom.
5. Stravovacie služby sa budú poskytovať v pracovných dňoch podľa otváracích hodín určených nájomcom.
6. Nájomca nesmie v prenajatých priestoroch ponúkať alebo predávať alkoholické nápoje a cigarety.
7. Prenajímateľ umožní nájomcovi a jeho zamestnancom vjazd jeho motorových vozidiel do areálu prenajímateľa za účelom dodávok tovaru.
8. Nájomca zodpovedá za prípadné škody, ktoré spôsobí v predmete nájmu vlastným zavinením.
9. Nájomca je povinný do 3 dní po ukončení doby nájmu odovzdať predmet nájmu v pôvodnom stave v akom ho prevzal na základe preberacieho a odovzdávajúceho protokolu podpísaného oboma zmluvnými stranami.

**Čl. V**

**Doba nájmu a skončenie nájmu**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to po dobu trvania platnosti a účinnosti Zmluvy o poskytnutí služieb (stravovacie služby) č. 1-../2022-CPKE-MTZ, najdlhšie na obdobie dvoch (2) rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Nájom zanikne:

a) uplynutím doby nájmu, na ktorý bol nájom dojednaný,

b) písomnou dohodou zmluvných strán,

c) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom v mesiaci, ktorý nasleduje po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

1. okamžitým písomným odstúpením od zmluvy.
2. Prenajímateľ je oprávnený okamžite odstúpiť od zmluvy v prípade nesplnenia podstatných povinností nájomcu vyplývajúcich z  tejto zmluvy. Za podstatné nesplnenie povinností sa považuje akékoľvek nesplnenie povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy Odstúpenie od zmluvy prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi a je účinné dňom nasledujúcim po dni doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane.
3. Nájomca je oprávnený okamžite odstúpiť od zmluvy v prípade ak predmet nájmu nemôže byť užívaný bez jeho zavinenia na dohodnutý účel počas obdobia dlhšieho ako 4 týždne.

**Čl. VI**

**Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať iba so súhlasom oboch zmluvných strán formou písomných očíslovaných dodatkov, ktoré sa po podpísaní zmluvnými stranami stanú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy, ak v zmluve nie je uvedené inak.

2. Ostatné práva a povinnosti neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 278/1993 Z. z., príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb., príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území SR.

3. Táto zmluva je vyhotovená v piatich (5) rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých po dva (2) rovnopisy obdrží nájomca, po dva (2) rovnopisy obdrží prenajímateľ a jeden (1) rovnopis zmluvy si ponechá Ministerstvo financií SR.

4. Táto zmluva nadobudne platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií SR a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

5. Táto zmluva je povinne zverejňovaná v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií)v znení neskorších predpisov.

6. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, porozumeli jej obsahu a uzatvárajú ju vážne, určito, zrozumiteľne, na dôkaz čoho zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Košiciach, dňa V Trebišove, dňa

Za prenajímateľa: Za nájomcu:

................................................ .............................................

Mgr. Ladislav Eperješi

riaditeľ Centra podpory Košice

Príloha č. 1 k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 1-../2022-CPKE-ON

