

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov, § 13 zákona číslo 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení
neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

ČI. I. ZMLUVNÉ STRANY

Ministerstvo hospodárstva Slovenskej republiky

Sídlo: Mierová č. 19, 827 15 Bratislava
Zastúpený: Mgr. Roman Kováč, vedúci služobného úradu
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Numerický kód: 8180
Číslo účtu IBAN: SK04 8180 0000 0070 0006 1366
IČO: 686 832
IČDPH: SK 2021 0568 18

(ďalej len „prenajímateľ “)

a

MH Development s.r.o.

Sídlo: Mierová č. 19, 827 15 Bratislava
V zastúpení: Mgr. Miroslav Zemko, konateľ
Bankové spojenie: Tatra Banka, a.s. Bratislava
Numerický kód: 1100
Číslo účtu: 26200733 65
IČO: 3597 9941
IČDPH: SK 2022 1514 94

Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 39462/B

(ďalej len „nájomca “)

ČI. II. PREDMET NÁJMU

Predmetom nájmu sú nebytové priestory v budove na Mierovej ul. č. 19 v Bratislave na prízemí, miestnosť číslo K14A - kancelária o podlahovej výmere 21 m², miestnosť číslo K14 - kancelária o podlahovej výmere 20,4 m² a miestnosť číslo K13 - kancelária o podlahovej výmere 20,4 m², sociálne zariadenie a spoločné priestory v alikvotnej čiastke o ploche 11,5 m², ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností na LV č. 4346, Časť A súpisné čísla 2017 a 2022, parcely č. 799/13, 799/16, 799/23, 799/24, 799/25 a 799/27, Časť B por. Č. 1 v celosti – správca Ministerstvo hospodárstva Slovenskej republiky, Mierová 19, Bratislava.

ČI. III. ÚČEL NÁJMU

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nebytové priestory, pričom budú užívané ako kancelárie pre zabezpečovanie administratívnych činností nájomcu.

Čl. IV. DOBA NÁJMU

Nájomný pomer zmluvné strany uzatvárajú na dobu určitú päť rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy podľa článku VIII. ods. 6 Zmluvy.

Čl. V. NÁJOMNÉ, SLUŽBY A ÚROK Z OMEŠKANIA

1. Nájomné za predmet zmluvy čl. II. ods. 1. sa určuje podľa zákona č. 18/1996 Zb. o cenách v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacej vyhlášky č. 87/1996 Z. z. v znení neskorších predpisov na základe predloženej cenovej ponuky nájomcu v rámci ponukového konania vo výške:
 - 1.1 Výška ročného nájomného za 1 m² kancelárie je 100 EUR.
Spolu kancelárie: 6180,00 EUR bez DPH za rok
Spolu kancelárie: 515,00 EUR bez DPH za mesiac
 - 1.2 Výška ročného nájomného za 1 m² sociálne zariadenie a spoločné priestory v alikvotnej čiastke o ploche 11,5 m² je 10 EUR.
Spolu sociálne zariadenie a spoločné priestory v alikvotnej čiastke : 115,00 EUR bez DPH za rok
Spolu sociálne zariadenie a spoločné priestory v alikvotnej čiastke: 9,58 EUR bez DPH za mesiac
2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi **nájomné** mesačne vopred najneskôr do 15. dňa každého kalendárneho mesiaca kalendárneho roka na účet prenajímateľa podľa čl. V., bod 1.1 a 1.2 vo výške **524,58 EUR bez DPH za mesiac na účet : IBAN SK04 8180 0000 0070 0006 1366 (úhrada nájomného), variabilný symbol platby: registračné číslo zmluvy.**
3. Prenajímateľ je povinný **minimálne do 7 dní** pred uplynutím doby splatnosti nájomného písomne oznámiť nájomcovi prípadnú zmenu bankového ústavu a zmenu čísla účtu, na ktorý má nájomca uhrádzať prenajímateľovi nájomné.
4. **Ceny za poskytnuté služby a dodávky energií** spojených s užívaním nebytových priestorov sa nájomca zaväzuje platiť **mesačne** na účet prenajímateľovi - zálohové platby a to najneskôr **do 15. dňa** každého kalendárneho mesiaca kalendárneho roka **na účet: IBAN SK52 8180 0000 0070 0006 1569 (úhrady platieb za služby a energie), variabilný symbol platby: registračné číslo zmluvy.**
5. **Mesačné zálohové platby za služby a energie sú nasledovné:**
 - 5.1 miestnosť číslo 4-kancelária o podlahovej výmere 21 m²

a) dodávka tepla	15,75
b) dodávka elektrickej energie	23,38
c) vodné a stočné	1,60
d) strážna služba	18,90
e) odvoz odpadu	3,60
Spolu	63,23 EUR
 - 5.2 miestnosť číslo 5-kancelária o podlahovej výmere 20,4 m²

a) dodávka tepla	15,30
b) dodávka elektrickej energie	23,38
c) vodné a stočné	1,60
d) strážna služba	18,36

e) odvoz odpadu3,60
Spolu62,24 EUR

5.3 miestnosť číslo 6-kancelária o podlahovej výmere 20,4 m²

a) dodávka tepla15,30
b) dodávka elektrickej energie23,38
c) vodné a stočné1,60
d) strážna služba18,36
e) odvoz odpadu3,60
Spolu62,24 EUR

5.4 **Celkové mesačné zálohové platby** za služby a energie za všetky prenajaté kancelárie predstavujú **187,71 EUR s DPH.**

5.5 Všetky ceny za poskytnuté služby a dodávky energií sú uvedené v EUR s DPH za jeden mesiac. Tepelná energia a strážna služba je prepočítaná z predpokladaných celkových ročných nákladov v pomere prenajatého priestoru ku celkovému priestoru. Odvoz odpadu je prepočítaný z predpokladaných mesačných nákladov na jednu osobu.

6. Zúčtovanie zálohových platieb (skutočné náklady) budú prenajímateľom vyúčtované jedenkrát ročne a to vždy do **15. marca** nasledujúceho roku.

7. V prípade omeškania nájomcu so zaplatením nájomného alebo zálohových platieb za služby a energie v lehotách určených v tejto zmluve, je prenajímateľ oprávnený uplatniť si voči nájomcovi úrok z omeškania. Výška úrokov je o 5 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platnej k prvému dňu omeškania so zaplatením nájomného alebo zálohových platieb za služby a energie.

8. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne upraviť paušálnu platbu za služby a energie vo väzbe na úpravu cien energií a služieb. Upravenú výšku paušálnej platby za služby a energie oznámi prenajímateľ písomne nájomcovi, pričom nájomca je povinný platiť upravenú paušálnu platbu od prvého dňa mesiaca, nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bolo nájomcovi písomné doručené oznámenie o zmene výšky paušálnej platby za služby a energie.

9. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné a ceny za poskytnuté služby a dodávky energií prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa podľa tejto zmluvy.

ČI. VI. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ je povinný vyzvať nájomcu na **prevzatie** predmetu nájmu v súlade s článkom II. tejto zmluvy. Zmluvné strany vyhotovia o prevzatí predmetu nájmu do užívania **písomný protokol**, ktorý podpíšu zástupcovia obidvoch zmluvných strán. Závady zistené pri obhliadke predmetu nájmu odstráni nájomca na svoje náklady.

2. Nájomca je povinný vyzvať prenajímateľa na **odovzdanie** predmetu nájmu v súlade s článkom VII. tejto zmluvy. Zmluvné strany vyhotovia o odovzdaní **písomný protokol**, ktorý podpíšu zástupcovia obidvoch zmluvných strán. Závady zistené pri obhliadke predmetu nájmu odstráni nájomca na svoje náklady.

3. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu tak, aby nedochádzalo ku **vzniku škôd**.

4. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu **v riadnom** užívaní schopnom stave.

5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať skutočné náklady za používanie **telefónnych liniek** v pobočkovej ústredni prenajímateľa, poskytovanie ktorých je spojené odplatným užívaním predmetu zmluvy a to mesačne **do 15 dní** odo dňa riadneho doručenia faktúry od prenajímateľa na jeho účet.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje, že zabezpečí riadne a nepretržité poskytovanie tepla, teplej vody, elektrickej energie, vody, strážnej služby a odvoz odpadu. Za porušenie povinnosti sa nepovažuje objektívna prekážka, ktorá nastala **nezávisle od vôle** prenajímateľa a bráni mu v splnení jeho povinností.
7. Nájomca je povinný hradiť **na vlastné náklady** drobné opravy a obvyklé udržiavacie práce - za jednu opravu alebo udržiavaciu prácu do výšky **1000 EUR**. Náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osôb, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v nebytových priestoroch uhradí v plnej výške.
8. Nájomca sa zaväzuje, že na vlastné náklady si bude trvale zabezpečovať **upratovanie** nebytových priestorov v súlade s platnými hygienickými predpismi.
9. Nájomca je povinný **bez zbytočného odkladu písomne oznámiť** prenajímateľovi potrebu opráv nad sumu uvedenú v bode 7. tohto článku alebo vznik škody v nebytových priestoroch.
10. Pri nesplnení povinností uvedených v bode 9. a v bode 11. tohto článku nájomca zodpovedá za škodu, ktorá v dôsledku tohto vznikne **v plnej výške**.
11. **Stavebné úpravy** nebytových priestorov nie je nájomca oprávnený vykonať bez písomného súhlasu prenajímateľa.
12. Ak nájomca vykoná zmeny nebytových priestorov bez **písomného súhlasu** prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť nebytové priestory na svoje náklady do pôvodného stavu.
13. **Nájomca** sa zaväzuje uhradiť všetky škody **v plnej výške** na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú ako dôsledok jeho činnosti. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla ako dôsledok jeho činnosti. To isté platí aj opačne.
14. **Prenajímateľ** sa zaväzuje uhradiť všetky škody **v plnej výške** na majetku nájomcu, ktoré vzniknú ako dôsledok jeho činnosti. Prenajímateľ berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla ako dôsledok jeho činnosti.
15. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. **124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci** a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
16. Nájomca preberá na seba príslušné povinnosti vyplývajúce pre neho zo zákona č. **314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom** v znení neskorších predpisov, vyhl. č. **121/2002 Z.z.** o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady len v predmete tejto zmluvy.
17. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné vzniknuté právne spory - porušenie článkov tejto zmluvy sa budú prednostne riešiť **mimosúdnu pokonávkou**.
18. Nájomca **nie je oprávnený** prenechať nebytové priestory, alebo ich časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky v zmysle zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.

19. Nájomca je povinný nebytové priestory, ktoré sú predmetom tejto zmluvy, v prípade požiadavky zodpovedného zástupcu prenajímateľa **sprístupniť** za účelom vykonania ich obhliadky (napr.: pri vzniku požiaru, škody, údržby, opravy a pod.)
20. Nájomca je povinný po ukončení nájmu odovzdať nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal, **s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie**.
21. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi voľný prístup aj do ostatných priestorov prenajímateľa, ak je to potrebné na **riadne užívanie** predmetu tejto zmluvy (napr.: parkovanie osobných motorových vozidiel, jedáleň, podateľňa, zasadacie miestnosti a pod.)
22. Nájomca sa pri vstupe do budovy prenajímateľa **bez vyzvania** preukazuje strážnej službe vlastnými služobnými preukazmi alebo iným dokladom totožnosti.
23. Prenajímateľ i nájomca sa zaväzujú **bezodkladne písomne oznámiť** druhej zmluvnej strane akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho názvu, sídla, štatutárneho zástupcu, bankového spojenia, čísla účtu, IČO, DIČ a pod.

Čl. VII. SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom zaniká:

- a) zánikom predmetu nájmu,
- b) zánikom zmluvnej strany, ktorá je právnickou osobou bez právneho nástupcu,
- c) uplynutím doby nájmu,
- d) písomnou dohodou,
- e) písomnou výpoveďou.

2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu:

- a) ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
- b) ak nájomca viac ako **1 mesiac** mešká s úhradou za nájomné alebo zálohovou platbou za služby a energie,
- c) ak nájomca napriek písomnému upozorneniu opakovane hrubo poruší svoje povinnosti stanovené touto zmluvou,
- d) ak nájomca ponechá predmet nájmu alebo jeho časť bez písomného súhlasu prenajímateľa tretej osobe,
- e) **z iných dôvodov** uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

3. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu:

- a) ak prenajímateľ napriek písomnému upozorneniu opakovane hrubo poruší svoje povinnosti stanovené touto zmluvou,
- b) ak sa predmet nájmu stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na riadne užívanie,
- c) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet tejto zmluvy prenajal.

4. Výpovedná lehota je **3 mesiace** a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po riadnom doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

5. Výpoveď zmluvy sa doručuje druhej zmluvnej strane doporučenou zásielkou na adresu sídla zmluvnej strany uvedenú v tejto zmluve. V prípade neúspešného doručenia uvedenej písomnosti doporučenou listovou zásielkou sa tretí deň uloženia zásielky na pošte bude považovať za deň riadneho doručenia. Písomnosť sa bude považovať za riadne doručení aj vtedy, ak ju adresát odmietne prevziať.

**Čl. VIII.
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

1. Práva a povinnosti touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona číslo 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
2. Všetky zmeny a dodatky k tejto zmluve možno vykonať len formou písomných a očíslovaných dodatkov schválených a podpísaných zástupcami oboch zmluvných strán, s výnimkou ustanovenia, ktoré si prenajímateľ vyhradil upraviť jednostranne (čl. V. bod 8.).
3. V prípade, že sa druhá zmluvná strana nevyjadrí k návrhu dodatku písomne **do 30 dní** odo dňa riadneho doručenia návrhu dodatku predpokladá sa, že druhá zmluvná strana s návrhom predloženého dodatku nesúhlasí.
4. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že v prípade rozporov ohľadne zmeny alebo zrušenia záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy budú prednostne riešiť vzniknutý rozpor na úrovni štatutárnych zástupcov a až po neúspešných rokovaniach sa obrátia so svojimi nárokmi na vecne a miestne príslušný súd Slovenskej republiky.
5. Táto zmluva je vyhotovená a podpísaná v 6 rovnopisoch, 2 rovnopisy obdrží nájomca, 3 si ponechá prenajímateľ a jeden rovnopis bude ponechaný Ministerstvu financií SR na archívne účely.
6. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej schválenia Ministerstvom financií Slovenskej republiky, v súlade so znením Zákona č. 278/1993 Z. z., § 13, odsek 9. a účinnosť dňom 11. 2. 2015. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
7. Zmluvné strany vzájomne vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu, uzatvárajú ju na základe slobodnej, vážnej a určitej vôle, na znak čoho zástupcovia zmluvných strán pripájajú pod jej znenie svoje podpisy a odtlačky pečiatok.

V Bratislave dňa

V Bratislave dňa

Za prenajímateľa

Za nájomcu

.....
Mgr. Roman Kováč
vedúci služobného úradu

.....
Mgr. Miroslav Zemko
konateľ