

Zmluva o nájme nebytových priestorov

číslo: P18/2021-59

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov, podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení
neskorších predpisov a podľa zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene
a doplnení niektorých zákonov

medzi:

Prenajímateľ: Miroslav MEDERLY, nar. [REDAKOVANÉ], r.č.: [REDAKOVANÉ],
a Sonia MEDERLY rod. Dobijová, nar. [REDAKOVANÉ], r.č.: [REDAKOVANÉ],
obaja bytom ul. Mariánska 13, 034 01 Ružomberok, Slovensko
a
Anton DOBIJA, nar. [REDAKOVANÉ], r.č.: [REDAKOVANÉ],
a Helena DOBIJOVÁ, rod. Gavlasová, nar. [REDAKOVANÉ], r.č.: [REDAKOVANÉ],
obaja bytom ul. Čutkovská 116/23, 034 01 Ružomberok
Bankové spojenie: [REDAKOVANÉ]
Číslo účtu tvar IBAN: [REDAKOVANÉ]
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: **Názov: Pamiatkový úrad Slovenskej republiky**
Sídlo/adresa : Cesta na Červený most 6, 814 06 Bratislava
Zastúpený: PhDr. Radoslav Ragač, PhD.,
dočasne poverený generálny riaditeľ
Rozhodnutie Ministerstva kultúry Slovenskej republiky o vydaní
zriaďovacej listiny zo dňa 1.apríla 2002 pod č. MK 572/2002-1
IČO: 31755194
IČ DPH: SK2021491560
DIČ: 2021491560
Bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava
Číslo účtu tvar IBAN: SK65 8180 0000 0070 0006 8998
(ďalej len „nájomca“)

I. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je prenájom časti nehnuteľnosti – polyfunkčného objektu
súpisné číslo 5163 na ul. Mariánska 13, PSČ 03401 v Ružomberku, postaveného na
pozemku KN parc. č. KN 207/1, ktorá ako nehnuteľnosť je zapísaná v evidencii
nehnuteľností vedenej Správou katastra v Ružomberku, pre k. ú. Ružomberok na LV
č. 13154 v časti B-LV v podielovom spoluvlastníctve prenajímateľov v pomere -
manželia Mederlyovci v 2/3-tinách v BSM a manželia Dobijovci v 1/3-tine v BSM. List
vlastníctva tvorí **Prílohu č. 1** a je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

2. Prenajímateľ prenájma nájomcovi časť priestorov v nehnuteľnosti uvedenej v čl. I.
bod 1. tejto zmluvy a to celé prízemné podlažie nachádzajúce sa v hore uvedenej
nehnuteľnosti s celkovou podlahovou plochou **158,68 m²**. Uvedený nebytový priestor
pozostáva: zo samostatného vchodu/vstupu priamo z ulice, ako aj zo vstupu z
hlavného schodišťa do priestorov prenájmu, vstupnej chodby, štyroch samostatných
miestností určených ako kancelárske priestory čiastočne so zariadením interiéru,
jednej miestnosti určenej ako kuchyňa s plným zariadením interiéru, dvoch miestností
určených ako toalety s plným servisom a jednej miestnosti určenej ako sklad. Jedná
sa o novozrekonštruované kancelárske priestory polyfunkčnej novostavby s vlastným

ústredným vykurovaním celého priestoru (ďalej len „predmet nájmu“). Náčrt jednotlivých miestností s uvedením podlahovej plochy každej miestnosti tvorí **Prílohu č. 2** a je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

3. Prenajímateľ uvedené nebytové priestory poskytuje nájomcovi do nájmu za účelom ich využívania na kancelárske priestory. Nájomca týmto prehlasuje, že stav predmetu nájmu mu je dobre známy, plne vyhovuje jeho potrebám a v tomto stave ho do nájmu preberá.

4. Prenajímateľ v cene nájmu poskytuje nájomcovi bezplatne 1 parkovacie miesto pre služobné motorové vozidlo, ktoré sa nachádza na príhlom pozemku pred predmetnou budovou.

II. Cena a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli **na nájomnom** za predmet nájmu celkom vo výške **900,00 Eur/mesiac** (slovom: deväťsto eur). V prepočte na meter štvorcový táto suma predstavuje čiastku 5,67 Eur za m². V cene nájmu nie je zahrnutá cena za služby spojené so zabezpečením prevádzky prenajatých priestorov, t. j. dodávka zemného plynu pre kúrenie priestorov a ohrev TÚV, elektrickej energie, dodávka vodného a stočného, odvoz komunálneho odpadu. V cene nájmu je zahrnuté aj parkovanie.

2. Náklady **za služby** spojené s dodávkou plynu na kúrenie a ohrev TÚV, dodávku vodného a stočného, dodávku elektrickej energie bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi spolu s nájomným paušálne vo výške **200,00 Eur/mesiac** (slovom: dvesto eur). Náklady spojené s odvozom komunálneho odpadu **nie sú** súčasťou nájmu. Tieto bude nájomca uhrádzať jedenkrát za rok na účet prenajímateľa a to na základe rozhodnutia o vyrúbení miestneho poplatku doručeného prenajímateľovi od Mestského úradu v Ružomberku, v stanovenej výške pre príslušný kalendárny rok. V prípade, ak dôjde k predčasnému ukončeniu nájomnej zmluvy, určí sa táto suma alikvótne.

3. Nájomné a paušálne úhrady za služby spojené so zabezpečením prevádzky predmetu nájmu tzn. úhrady za dodávku plynu, za odber vodného a stočného, za dodávku elektrickej energie, bude nájomca uhrádzať jedenkrát mesačne vždy k prvému dňu v mesiaci za nasledujúci mesiac prenájmu, na účet prenajímateľa najneskôr v lehote splatnosti do siedmich pracovných dní od začiatku mesiaca a to **celkové náklady spolu vo výške 1.100,00 Eur** (slovom: jedentisícsto eur). V prípade ak nájomca neuhradí nájomné a paušálne úhrady za služby v dohodnutej lehote splatnosti, je povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do dňa zaplatenia.

4. Prvé nájomné za prvý mesiac nájmu vo výške 1.100,00 Eur, spolu s finančnou zábezpekou (depozitom) vo výške 1.100,00 Eur, budú uhradené v lehote do 7 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy, spolu vo výške 2.200,00 Eur (slovom: dvetisíc dvesto eur). Prvá, ako aj nasledujúce úhrady nájmu a energií budú až do riadneho ukončenia zmluvného vzťahu uhrádzané formou bankového prevodu na účet prenajímateľa - uvedeného v záhlaví tejto zmluvy.

5. V prípade, že počas doby užívania predmetu nájmu nedôjde zo strany nájomcu k žiadnemu poškodeniu zariadenia v predmete nájmu ani k odcudzeniu vecí alebo k ich strate, bude po ukončení nájomnej doby resp. zmluvného vzťahu celá suma z

finančnej zábezpeky vo výške 1.100,00 Eur vrátená nájomcovi na jeho účet, a to do troch pracovných dní od podpisu odovzdávacieho protokolu na konci zmluvného vzťahu. Preberací protokol o odovzdaní nehnuteľnosti do nájmu s rozpisom zariadenia tvorí **Prílohu č. 3** a je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

6. Ak sa na konci zmluvného vzťahu pri podpise odovzdávacieho protokolu zistí skutočnosť, že neadekvátnym zaobchádzaním došlo k poškodeniu interiéru, zariadenia prenajatých priestorov alebo ich príslušenstva, prípadne došlo k odcudzeniu či strate vecí patriacich k predmetu nájmu, ktoré sú uvedené ako inventár v preberacom protokole, všetky náklady spojené s opravou a náhradou škôd, budú uhradené z finančnej zábezpeky (depozitu) t.j. zo sumy 1.100,00 Eur, ktorá bola pre tieto účely uhradená nájomcom po podpise nájomnej zmluvy. K tejto úhrade dôjde len v prípade, ak dôjde ku skutočnostiam uvedených v tomto bode zavinením nájomcu.

7. Ak počas doby nájmu vzniknú zo strany nájomcu voči prenajímateľovi finančné podližnosti súvisiace s užívaním predmetu nájmu, budú uhradené z tohto depozitu. V prípade, že dlžná suma prevyšuje výšku depozitu (tzn. že bude vyššia ako 1.100,00 Eur), zostatková suma bude uhradená dodatočne pri podpise odovzdávacieho protokolu na konci zmluvného vzťahu, o čom bude na mieste spísaná riadna zápisnica, ktorú podpíšu obidve zmluvné strany.

8. Vyúčtovanie za odvoz komunálneho odpadu je prenajímateľ povinný predložiť nájomcovi najneskôr do 15-tich dní odo dňa doručenia vyúčtovania od poskytovateľa. Toho času je poskytovateľom tejto služby Mestský úrad v Ružomberku, ul. Námestie A. Hlinku 1, 034 01 Ružomberok. Prenajímateľ si počas doby nájmu vyhradzuje právo na zmenu dodávateľov horeuvedených služieb.

9. Platby za používanie telefónnych liniek a pripojenie k internetovému poskytovateľovi **nie sú** súčasťou nájmu.

III. Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na 4 (štyri) roky odo dňa **01.02.2022 do 31.01.2026**.

2. Pred uplynutím nájomnej zmluvy môžu účastníci písomne zmluvu vypovedať z dôvodov uvedených v § 9 Zák. 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej strane.

3. Písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán nájom podľa tejto zmluvy možno ukončiť kedykoľvek.

4. Prenajímateľ môže nájom vypovedať okamžite, ak nájomca nezaplatí nájomné viac ako jeden mesiac po splatnosti termínu na úhradu nájomného (tzn. max. 30 kalendárnych dní od konca termínu splatnosti), alebo ak nájomca neužíva predmet nájmu v súlade s podmienkami tejto zmluvy, prípadne svojim konaním ruší ostatných nájomcov pri užívaní predmetu nájmu, alebo ak nájomca užíva prenajatý priestor v rozpore s dobrými mravmi alebo v rozpore s VZN mesta Ružomberka.

5. V prípade výpovede z akýchkoľvek dôvodov, prenajímateľ nie je povinný zabezpečiť nájomcovi náhradné priestory pre vykonávanie jeho činnosti.

IV. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje, že:

- počas celej doby nájmu zabezpečí nájomcovi bezplatný servis a údržbu častí nehnuteľnosti, súvisiacich s bezproblémovým užívaním predmetu nájmu, okrem závad a **opráv do výšky 30,00 Eur** ktoré si hradí nájomca na vlastné náklady,
- zabezpečí riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené,
- odovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom k užívaniu podľa vzájomnej dohody, t.j. priestory slúžiace výhradne na kancelárske účely,
- umožní nájomcovi voľný prístup do prenajatých priestorov za účelom vykonávania jeho pracovnej činnosti, a to bez akéhokoľvek časového obmedzenia,
- umožní prístup do budovy ako aj voľný prechod cez vstupné schodište a externý foyer, ktoré sú súčasťou polyfunkčnej budovy, v ktorej sa predmet prenájmu nachádza,
- sa zdrží akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu;

2. Nájomca sa zaväzuje, že:

- predmetné priestory, ktoré na základe tejto zmluvy užíva, nebude využívať na iný účel, než je vymedzený touto zmluvou a nie je oprávnený dať ich do podnájmu alebo prenájmu inej fyzickej či právnickej osobe,
- v plnom rozsahu preberá zodpovednosť za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru aj BOZP a je spoluzodpovedný za ich dodržiavanie aj v spoločne užívaných priestoroch,
- pred začatím prevádzky vykoná všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie,
- bude dodržiavať bezpečnostné pokyny a opatrenia súvisiace s ochranou nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza,
- bude fajčiť len tam, kde je prísne vyhradený priestor pre fajčiarov tzn. hlavná vstupná chodba (foyer) do budovy nachádzajúca sa v externej časti,
- v prípade spustenia hlásiča (zariadenia na detekciu dymu alebo úniku vody), nájomca okamžite kontaktuje prenajímateľa na tel. číse: 00421 918 060 830 za účelom bližšej identifikácie problému, príp. odstránenia poruchy vadného detektora alebo jeho kompletnej výmeny, pričom o povolenie k vstupu do prenajatých priestorov je možné požiadať telefonicky alebo aj SMS správou,
- bude na vlastné náklady vykonávať bežnú údržbu predmetu nájmu ako napr. pravidelné upratovanie a čistenie, vysávanie, umývanie okien a pod.,
- bude odstraňovať bežné poškodenia vzniknuté v súvislosti s používaním prenajatých priestorov ako aj spoločných priestorov, inak zodpovedá za všetku škodu, ktorá prenajímateľovi vznikne nesplnením tejto povinnosti,
- bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi potrebu opráv nad rámec bežných opráv (tzn. závad nad 30,00 Eur), ktoré má prenajímateľ vykonať, a umožní ich vykonanie v predmete prenájmu v dohodnutom termíne,
- všetky zmeny ako aj stavebné úpravy bude vykonávať v predmete nájmu len pre svoju potrebu a len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa, na svoje vlastné náklady a pri dodržaní technických noriem a bezpečnostných predpisov a nariadení,

- v prípade skončenia nájmu vráti predmet nájmu prenajímateľovi v takom stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a ak počas doby nájmu vykonal stavebné úpravy alebo montážne práce, ktorých zásahom bola zmenená podstata objektu alebo jeho časti, potom demontáž vykoná len na základe písomného súhlasu prenajímateľa,
- všetky škody vzniknuté pri demontáži namontovaných zariadení v predmete nájmu uhradí na vlastné náklady,
- poistenie predmetu nájmu nad rámec poistenia dojednaného prenajímateľom ako aj zabezpečenie predmetu nájmu nad rámec zabezpečenia nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, si zabezpečí nájomca na vlastné náklady,
- poistenie svojich vecí, si nájomca v prípade potreby rieši vlastnou poistnou zmluvou. Pre vylúčenie pochybností zmluvné strany uvádzajú, že toto poistenie sa bude vzťahovať výhradne na veci vnesené do predmetu nájmu nájomcom, teda patriace výlučne nájomcovi, a nebude sa vzťahovať na veci patriace k zariadeniu predmetného nebytového priestoru.
- kedykoľvek počas celej doby nájmu umožní prenajímateľovi v dohodnutom čase prístup do priestorov nájmu, za účelom kontroly stavu prenajatých priestorov, hlavne za účelom dodržiavania podmienok dohodnutých touto zmluvou, kontroly dodržiavania protipožiarnych a bezpečnostných predpisov a taktiež za účelom vykonania nevyhnutnej opravy alebo údržby prenajatých priestorov,
- prenajímateľovi umožní vykonať prehliadku predmetu nájmu aj v takom prípade, ak existuje dôvodné podozrenie, že nájom sa prieči účelu nájmu alebo ak je to potrebné na odvrátenie hrozacej škody alebo havárie. V takom prípade má prenajímateľ možnosť vstúpiť do predmetného priestoru okamžite a to aj bez predchádzajúceho kontaktovania nájomcu, avšak tohto je povinný následne informovať o mimoriadnom vstupe do jeho prenajatých priestorov ako aj o zistených skutočnostiach pri obhliadke predmetného priestoru,
- likvidáciu akéhokoľvek odpadu nad rámec dohodnutého odvozu komunálneho odpadu si nájomca zabezpečí v zmysle zákona č.223/2001 Z. z. (Zákon o odpadoch)
- v predmete nájmu ani v spoločných priestoroch objektu nebude chovať žiadne domáce alebo hospodárske zvieratá, ani pestovať poľnohospodárske plodiny,
- bude dodržiavať nočný klud v čase od 22:00 hod. do 6:00 hod.
- nebude používať vlastné dodatočne inštalované vykurovacie alebo chladiace telesá ako napr. elektrické konvektory, teplovzdušné fúkače, fény alebo klimatizácie,
- nebude v priestoroch prenájmu manipulovať s otvoreným ohňom, páliť vonné sviece, tyčinky alebo adventné vence, prípadne používať ozdobné alebo vianočné svetlá bez príslušnej konformity (spôsobilosti) určenej technickou normou pre Slovenskú republiku. Všetky škody vzniknuté v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti budú uhradené nájomcom a to v plnej výške.

Nájomca je zodpovedný za udržiavanie čistoty a poriadku v predmete nájmu ako aj v spoločných priestoroch polyfunkčného objektu, zaväzuje sa že nebude poškodzovať spoločné priestory ako je vstup do objektu, vstupné schodište a jeho príslušenstvo, ani zariadenie spoločných priestorov. V celom objekte je prísny ZÁKAZ FAJČIŤ !

V. Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia Občianskym zákonníkom a právnym poriadkom Slovenskej republiky.
2. V prípade potreby prenajímateľ a nájomca spolu komunikujú telefonicky:
 - tel. číslo prenajímateľa: Miroslav Mederly, mobil.:00421 918 060 830,

e-mail: mederlymiro@gmail.com

- tel. číslo nájomcu: doc. Ing. Miloš Dudáš, CSc., mobil.: 00421 903 256 703,

e-mail: miloš.dudáš@pamiatky.gov.sk

3. Zmluva je vyhotovená v troch (3) rovnopisoch s platnosťou originálu, z toho jeden (1) rovnopis obdrží prenajímateľ a dva (2) rovnopisy obdrží nájomca.
4. Zmluvu je možné meniť na základe vzájomnej dohody zmluvných strán a to len formou písomných dodatkov k tejto zmluve.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
6. Táto zmluva bola uzavretá slobodne a dobrovoľne s plným vedomím si práv a povinností z nej vyplývajúcich a na znak súhlasu s jej znením ju vlastnoručne podpisujú.
7. Prenajímateľ aj nájomca sa riadne oboznámili s predmetným priestorom v Ružomberku, a k uvedenému stavu predmetu nájmu nemajú žiadne výhrady, ktoré by bránili podpisu tejto zmluvy.

Prílohy:

Príloha č. 1: výpis z listu vlastníctva

Príloha č. 2: schéma nebytového priestoru

Príloha č. 3: preberací protokol

V Ružomberku dňa

V Bratislave dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Mederly Miroslav

.....
PhDr. Radoslav Ragač, PhD.
dočasne poverený
generálny riaditeľ

.....
Mederly Sonia

.....
Dobija Anton

.....
Dobijová Helena