

Nájomná zmluva č. 112/125/2022

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

FAMOX, s.r.o.

Sídlo: Hlinkova 1220, 014 01 Bytča

IČO: 47182750

v zastúpení: Ing. Jozef Ftáček, konateľ

Bankové spojenie: VÚB banka, a. s

IBAN: SK71 0200 0000 0031 8864 7853

Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom v Žiline, odd. s.r.o., vložka č. 59192/L
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:

Slovenská republika

Ústredie práce, sociálnych vecí a rodiny

Sídlo: Špitálska 8, 812 67 Bratislava

IČO: 30794536 DIČ: 2021777780

Štatutárny orgán: Ing. Karol Zimmer, generálny riaditeľ

Právna forma: rozpočtová organizácia zriadená zákonom č. 453/2003 Z.z. o orgánoch štátnej správy v oblasti sociálnych vecí, rodiny a služieb zamestnanosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Fakturačná a korešpondenčná adresa:

Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny Žilina

Hurbanova 16, 010 01 Žilina

IČO: 30794536 DIČ: 2021777780

Bankové spojenie : Štátna pokladnica

IBAN: SK 35 8180 0000 0070 0053 2228

Právna forma: preddavková organizácia zapojená na rozpočet Ústredia práce, sociálnych vecí a rodiny podľa § 5 ods. 2 zákona č. 453/2003 Z. z. o orgánoch štátnej správy v oblasti sociálnych vecí, rodiny a služieb zamestnanosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

Článok I

Predmet nájmu

1. **Prenajímateľ je výlučným vlastníkom** nehnuteľnosti nachádzajúcej sa na ul. **Hlinkova 1220 v Bytči** v k.ú. Veľká Bytča obec Bytča, okres Bytča, zapísanej v KN na LV č.4355 vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu v Bytči, v podiele 1/1 a to:

Budova s. č. 1220, (zapísaná v KN ako „supermarket“), na parcele číslo 144/3 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2478,00 m², v ktorej sa predmet nájmu nachádza.

Rozhodnutím mesta Bytča č. VaŽP/82/2022- Dur zo dňa 01.02.2022 bola povolená zmena užívania priestorov pre administratívu.

2. **Predmetom nájmu** sú oddelené nebytové priestory spolu **o výmere 601,43 m²**, v časti označenej ako „Bent -1“ v budove uvedenej v bode 1 tohto článku zmluvy, v rozsahu podľa situačného plánu a fotodokumentácie v **prílohe č. 1** zmluvy, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy, a to:
 - **na prvom poschodí budovy** spolu o výmere 477,58 m², z toho:
11 kancelárií + 1 archív + serverovňa + 2 kuchynky + 4 WC + kotolňa, chodby, schody a príslušenstvá priestory;
 - **na prízemí budovy** spolu o výmere 123,85 m² s počtom kancelárií 3 + WC, chodba, schody a príslušenstvá priestory.
4. Súčasťou nájmu je aj **priestor vstupnej časti cez nádvorie a päť parkovacích miest bezodplatne**, na pozemku pred budovou na parcele č.147 zastavané plochy a nádvorie vyznačené v **prílohe č.2**, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady poistenie nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza.

Článok II

Výška nájmu, splatnosť a spôsob platenia

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za predmet nájmu, ktorý je uvedený v článku I bod 2 tejto zmluvy **ročné nájomné** vo výške 96,00 EUR/m²/rok bez energií, počas trvania doby nájmu, v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, t.j. **ročne za celý predmet nájmu 57 737,28 EUR** bez DPH (slovom *päťdesiatšesťtisícšesťstoštyridsaťsedem eur dvadsaťosem centov*), čo predstavuje mesačné nájomné vo výške **4 811,44 EUR** bez DPH (slovom *štyritisícosemstojedenašť eur štyridsaťštyri centov*). DPH za prenájom priestorov nebude medzi prenajímateľom a nájomcom účtovaná v zmysle platných právnych predpisov.
2. Nájomca bude uhrádzať **mesačné nájomné vo výške 4 811,44 EUR** (slovom *päťtisícstojedenašť eur a štyridsaťštyri eurocentov*) na účet prenajímateľa na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Lehota splatnosti je 30 kalendárnych dní odo dňa jej doručenia nájomcovi. V prípade omeškania s úhradou nájomného je nájomca povinný uhradiť úrok z omeškania v súlade s platnou právnou úpravou.
3. Nájomca berie na vedomie, že dojednané nájomné môže prenajímateľ každoročne upravovať v nadväznosti na mieru **inflácie** vyhlásenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, a to jednostranným písomným oznámením doručeným do dispozičnej sféry nájomcu, ktoré bude obsahovať výpočet upravenej výšky

nájomného vrátane kópie informácie štatistického úradu o miere inflácie, bez potreby uzatvárania dodatku k zmluve o nájme.

Článok III

Úhrada za služby spojené s nájmom a spôsob ich úhrady

1. Nájomca sa zaväzuje pravidelne mesačne uhrádzať prenajímateľovi **náklady za služby** spojené s užívaním nebytových priestorov, t. j. prevádzkové náklady - plyn, vodné, stočné, elektrická energia a odvoz komunálneho odpadu, a to formou zálohových platieb podľa výpočtového listu v **prílohe č.3**, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy. Predpokladané ročné prevádzkové náklady na služby spojené s nájmom sú vo výške 11 390,52 € s DPH (slovom jedenásťtisícristodeväťdesiat eur päťdesiatdva centov), mesačne vo výške 949,21 € (slovom deväťstoštyridsaťdeväť eur dvadsaťjeden centov).
2. Nájomca uhradí mesačne zálohu na prevádzkové náklady na účet prenajímateľa na základe faktúr vystavených prenajímateľom, ktorých lehota splatnosti bude 30 dní od ich doručenia nájomcovi. K cene za služby spojené s nájmom si prenajímateľ zaúčtuje DPH v súlade s platnými právnymi predpismi.
3. Vyúčtovanie prevádzkových nákladov vykoná prenajímateľ každoročne do 30. apríla nasledujúceho roka podľa skutočnej spotreby nájomcu zistenej samostatnými meračmi médií.
4. **Údržbu a drobné opravy, upratovanie, telefónne pripojenie a telefónne poplatky** si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
5. V prípade zvýšenia cien médií ich dodávateľmi je prenajímateľ oprávnený upraviť výšku zálohových platieb za médiá **formou písomného aktuálneho výpočtového listu**, podpísaného obidvoma zmluvnými stranami, bez povinnosti vyhotovenia dodatku k zmluve. Zmluvné strany sa dohodli, že takto upravený a obidvoma stranami podpísaný výpočtový list je pre obe zmluvné strany záväzný od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po jeho podpísaní.

Článok IV

Účel nájmu a doba trvania nájmu

1. Zmluva sa uzatvára za **účelom výkonu funkcií**, ktoré nájomcovi vyplývajú z príslušných právnych predpisov.
2. Zmluva je dojednaná **na dobu neurčitú** od nadobudnutia účinnosti zmluvy.
3. Po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy sa prenajímateľ zaväzuje, najneskôr **do piatich** pracovných dní fyzicky odovzdať predmet nájmu, uvedený v článku I v bod 2 tejto zmluvy, nájomcovi do užívania, protokolom o odovzdaní a prevzatí, ktorý po jeho

podpísaní oboma zmluvnými stranami sa stane súčasťou tejto zmluvy. Súčasťou protokolu o odovzdaní a prevzatí bude popis aktuálneho stavu predmetu nájmu.

Článok V

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa:

- a) Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívanie prenajatých nebytových priestorov po podpísaní protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu zmluvy v súlade s článkom IV bod 3 tejto zmluvy.
- b) Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť pre nájomcu dodávku médií, t.j. elektrickú energiu, teplo, vodné, stočné a odvoz odpadu, v zmysle ustanovení tejto zmluvy.
- c) Prenajímateľ súhlasí s tým, že nájomca si v prenajatých priestoroch umiestni vlastný nábytok, ostatné technické vybavenie a ďalšie príslušenstvo a tabuľu s označením organizácie.
- d) Prenajímateľ je oprávnený postúpiť práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy na tretiu osobu len s predchádzajúcim súhlasom nájomcu.
- e) Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu v prenajatých priestoroch, ktorý je povinný nájomca strážiť a ochraňovať sám.
- f) Prenajímateľ ako spoločnú *ohlasovňu požiarov* určuje priestor vrátnice, pokiaľ sa písomne s nájomníkom nedohodne inak.
- g) Prenajímateľ umožní nájomcovi zabezpečiť pripojenie do VPN siete Socnet pomocou infraštruktúry firmy SWAN na náklady nájomcu.

2. Práva a povinnosti nájomcu:

Nájomca sa zaväzuje:

- a) dbať na ochranu prenajatých priestorov pred zničením, poškodením i nadmerným opotrebením a znečistením, a udržiavať v nich čistotu,
- b) prenajaté priestory riadne udržiavať, zabezpečiť uzamykanie prenajatých priestorov s tým, že za veci vnesené a uložené nezodpovedá prenajímateľ ale nájomca,
- c) dodržiavať v prenajatých priestoroch všetky bezpečnostné, protipožiarne všeobecne záväzné predpisy a nariadenia, v prípade ich nedodržania, nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú ich porušením; za účelom vstupu do prenajatých priestorov nájomcu v prípade požiaru alebo inej havarijnej situácie uloží nájomca rezervné kľúče od prenajatých priestorov v zapečatenej obálke do skrinky nachádzajúcej sa na vrátnici v budove. V prípade použitia náhradných kľúčov je nutné urobiť úradný záznam osobou, ktorá kľúče použila a následne musí byť informovaný poverený zamestnanec nájomcu,
- d) stavebné úpravy v prenajatých priestoroch realizovať len s písomným súhlasom prenajímateľa,
- e) umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých nebytových priestorov za účelom kontroly spôsobu a účelu ich užívania, za prítomnosti nájomcu, na základe predchádzajúceho upozornenia,
- f) nerušiť prevádzkou v nebytových priestoroch – nočný pokoj a občianske spolužitie,
- g) oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi každú haváriu, poškodenie, poruchu a potrebu opravy alebo údržby, ktoré nemajú charakter bežných opráv a údržby a umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla, v súvislosti s tým je nutné, aby nájomca svoje zariadenia v prenajatom priestore rozmiestnil tak, aby bol umožnený prístup k radiátorom, vodovodom, elektrickým

- ističom, ak do troch dní po nahlásení nedôjde zo strany prenajímateľa k náprave, je nájomca oprávnený uskutočniť nápravu sám na náklady prenajímateľa,
- h)) označiť prenajaté priestory umiestnením tabule s označením úradu na priečelí a vo vnútri objektu, pričom táto musí zodpovedať rozmerovo a tvarovo doposiaľ tam umiestneným tabuliam.
3. Nájomca preberá nebytové priestory v technickom a stavebnom stave, v akom sa nachádzajú, tento stav mu je známy a plne zodpovedá za škody na prenajatých nebytových priestoroch vzniknutých počas ich užívania, ktoré sám spôsobil.

Článok VI

Skončenie nájmu

Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah:

- a) na základe vzájomnej písomnej dohody,
 - b) písomnou výpoveďou bez udania dôvodu v zmysle § 10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
 - c) odstúpením podľa § 679 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a podľa čl. VII bod 4 tejto zmluvy.
2. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej zmluvnej strane.
3. V prípade ukončenia zmluvy odstúpením účinky odstúpenia nastávajú dňom nasledujúcim po doručení písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.
4. Pri skončení nájomného vzťahu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave, ktorý zodpovedá prenajímateľom odsúhlaseným úpravám, vykonanej údržbe a opravám s prihliadnutím na bežnú mieru opotrebenia. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov vynaložených na úpravy prenajatých priestorov, okrem prípadu, ktorý zmluvné strany dojednávajú vo forme písomného dodatku k tejto zmluve.
5. Nájomca je oprávnený vziať si zariadenia a veci, ktoré sa nestali súčasťou nehnuteľnosti resp. nebytových priestorov a boli obstarané na jeho náklady. K vyprataniu a uvoľneniu prenajatých nebytových priestorov a k ich odovzdaniu prenajímateľovi musí dôjsť najneskôr v deň skončenia nájmu. Ak tak nájomca neučiní, je prenajímateľ oprávnený nebytové priestory vypratať na náklady a nebezpečenstvo nájomcu, ku čomu nájomca udeľuje týmto svoj výslovný súhlas. O mieste a spôsobe uskladnenia hnutel'ných vecí je povinný prenajímateľ bezodkladne upovedomiť nájomcu.

Článok VII

Osobitné protikorupčné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa nesmú dopustiť, nesmú schváliť, ani povoliť žiadne konanie v súvislosti s dojednávaním, uzatváraním alebo plnením zmluvy, ktoré by spôsobilo, že by zmluvné strany alebo osoby ovládané zmluvnými stranami porušili akékoľvek platné protikorupčné všeobecne záväzné právne predpisy. Táto povinnosť sa vzťahuje najmä na neoprávnené plnenia, vrátane urýchľovacích platieb (facilitation payments) verejným činiteľom, zástupcom alebo zamestnancom orgánov verejnej správy alebo blízkym osobám verejných činiteľov, zástupcov alebo zamestnancov orgánov verejnej správy.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že neponúknu, neposkytnú, ani sa nezaviažu poskytnúť žiadnemu zamestnancovi, zástupcovi alebo tretej strane konajúcej v mene druhej zmluvnej strany a rovnako neprijmú, ani sa nezaviažu prijať od žiadneho zamestnanca, zástupcu alebo tretej strany konajúcej v mene druhej zmluvnej strany žiadny dar, ani inú výhodu, či peňažnú alebo inú, v súvislosti s dojednávaním, uzatváraním alebo plnením zmluvy.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú bezodkladne informovať druhú zmluvnú stranu, pokiaľ si budú vedomé alebo budú mať konkrétne podozrenie na korupciu pri dojednávaní, uzatváraní alebo pri plnení tejto zmluvy.
4. V prípade, že akýkoľvek dar alebo výhoda v súvislosti s dojednávaním, uzatváraním alebo plnením zmluvy je poskytnutý zmluvnej strane alebo zástupcovi zmluvnej strany v rozpore s týmto článkom zmluvy, môže zmluvná strana od zmluvy odstúpiť.

Článok VIII

Záverečné ustanovenia

1. Všetky zmeny a doplnky tejto zmluvy musia byť urobené v písomnej forme a podpísané obidvomi zmluvnými stranami, s výnimkou podľa článku II bod 3 a článku III bod 6 zmluvy, inak sú neplatné.
2. Zmluva je vyhotovená v šiestich (6) rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých dva (2) rovnopis dostane prenajímateľ a štyri (4) rovnopisy dostane nájomca.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú :
 - Príloha č.1 situačný plán a fotodokumentácia
 - Príloha č.2 parkovisko
 - Príloha č.3 Výpočtový list
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania štatutárnymi zástupcami zmluvných strán a účinnosť nadobudne dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.

5. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších prepisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ustanoveniami príslušných právnych predpisov platných v Slovenskej republike.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, že ju uzatvárajú vážne, slobodne, nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Bytči dňa

V Bratislave dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Ing. Jozef Ftáček
konateľ

Ing. Karol Zimmer
generálny riaditeľ