

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle ust. § 663 a násl. Občianskeho zákonníka v spojení so zák.č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**zmluva**“)

medzi týmito zmluvnými stranami:

1. Prenajíateľ:

SYNKLAD GROUP, s.r.o.	
Sídlo:	Diakovská cesta 6248/15, 927 01 Šaľa
IČO:	36 780 201
DIČ:	2022379997
IČ DPH:	SK2022379997
Zapísaný:	v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, odd. Sro, vl.č. 20102/T
Konajúci prostredníctvom:	Ing. Viktor Vincze – konateľ
Kontaktná osoba:	Jana Straňáková
Telefonický kontakt:	0907/126 666
Kontaktný email:	info@brfarska.sk
Bankové spojenie:	Tatrabanka, a.s.
Číslo účtu (IBAN)	SK711100000002945109637

(ďalej len „**Prenajíateľ**“)

a

2. Nájomca:

Ministerstvo investícií, regionálneho rozvoja a informatizácie Slovenskej republiky	
Sídlo:	Štefánikova 15, 811 05 Bratislava
IČO:	50349287
DIČ:	2120287004
IČ DPH:	nie je platiteľom DPH
V zastúpení:	Ing. Antónia Mayerová, generálna tajomníčka služobného úradu
Adresa el. pošty:	rc@mirri.gov.sk
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica
Číslo účtu (IBAN):	7000557150
	7000557142
Kód banky:	8180
IBAN/SWIFT:	SK30 8180 0000 0070 0055 7150
	SK52 8180 0000 0070 0055 7142

(ďalej len „**Nájomca**“)

I. Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory, zapísané na LV č. 4184 vedenom Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor pre okres Nitra, obec Nitra, kat. úz. Nitra, nachádzajúce sa v Nitre v budove na Farskej ulici č.7, so súp.č. 1296 (ďalej len „**budova**“), postavenej na parcele s parc. č. 1313 o výmere 1086 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie; budova aj parcela sa nachádzajú vo výlučnom vlastníctve Prenajíateľa

o veľkosti vlastníckeho podielu 1/1 k celku. Prenajímateľ je taktiež výlučným vlastníkom príľahlej parcely s parc. č. 1314 o výmere 714 m², druh pozemku: ostatná plocha.

2. Prenajímateľ prenecháva touto zmluvou nájomcovi za odplatu k užívaniu v budove situované nebytové priestory o výmere **447,53 m²**, nachádzajúce sa na 1.NP budovy (ďalej len „**nebytové priestory**“). Prenajaté nebytové priestory sú vyznačené označením kancelársky priestor „A“ a „B“ na situačnom pláne (pôdoryse), ktorý tvorí **prílohu č. 1** tejto zmluvy. Kópia listu vlastníctva č. 4184 tvorí **prílohu č. 2** tejto zmluvy.

3. Súčasťou predmetu nájmu je okrem nebytových priestorov aj 10 (slovom: desať) vyhradených parkovacích miest vo dvore, zabezpečených automatickou rampou, ktoré sú označené ako parkovacie miesta **č.18, 19, 20, 21, 22, 23, 27, 28, 37, 38** (ďalej len „**parkovacie miesta**“, nebytové priestory a parkovacie miesta spolu len ako „**predmet nájmu**“). Parkovacie miesta sú vyznačené šrafovaním na situačnom pláne (pôdoryse), ktorý tvorí **prílohu č. 3** tejto zmluvy.

4. Nebytové priestory prenajíma Prenajímateľ Nájomcovi nezariadené s výnimkou kuchynského kútika v štandardnej výbave (kuchynská linka).

II. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi predmet nájmu do dočasného užívania za odplatu za účelom zriadenia a prevádzkovania kancelárskych a súvisiacich (administratívnych) priestorov, najmä zriadenia Regionálneho centra v správe MIRRI SR – Nitra (ďalej len „Regionálne centrum“) a plnenia úloh v rámci predmetu činnosti Regionálneho centra alebo v súvislosti s ním. Predmet nájmu bude Nájomca využívať ako „klientske centrum“, ktoré bude slúžiť zamestnancom Nájomcu, zmluvným partnerom Nájomcu, s ktorými má Nájomca podpísanú osobitnú zmluvu, ako aj návštevníkom (stránkam) klientskeho centra (ďalej len „Účel nájmu“) a Nájomca ho do dočasného užívania preberá.

2. Nájomca vyhlasuje, že je oprávnený vykonávať činnosti uvedené v ods. 1 tohto článku zmluvy, na ktoré si predmet nájmu prenajíma.

3. Účel nájmu je možné meniť iba po dohode zmluvných strán formou písomného dodatku k tejto zmluve.

III. Doba trvania nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to v trvaní odo dňa protokolárneho prevzatia predmetu nájmu tejto zmluvy. Nájom predmetu nájmu podľa tejto zmluvy začína odo dňa 16.8.2022 do 31.12.2027. Protokolárne odovzdanie sa uskutoční prvý deň nájmu, ak nebude dohodnuté inak.

2. V prípade, ak Nájomca najneskôr 6 (šesť) mesiacov pred uplynutím doby nájmu v zmysle predchádzajúceho bodu tohto článku Zmluvy, t. j. najneskôr do 30.6.2027 písomne oznámi Prenajímateľovi, že má záujem o pokračovanie nájomného vzťahu založeného touto Zmluvou, nájom sa na podklade oznámenia, avšak výlučne za písomného súhlasu (pozn. ktorý je podmienkou prolongácie) zo strany Prenajímateľa predlžuje za rovnakých podmienok na obdobie ďalších 2 (dvoch) rokov. Pre vylúčenie pochybností, prípadná prolongácia zmluvy bude vychádzať z bezprostredne predchádzajúceho obdobia a na toto nadväzovať, najmä, nie však výlučne pri zachovaní podmienok podľa bodu 3 článku IV. zmluvy.

IV. Výška nájomného

1. Výška nájomného je stanovená dohodou zmluvných strán vo výške **14,- Eur bez DPH/m²** plochy nebytových priestorov prenechaných do nájmu a nezahŕňa platby za služby a platbu za správu stanovené čl. V ods. 2 a ods.3 tejto zmluvy. V súlade s ustanoveniami § 38 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty sa v tomto prípade DPH neuplatňuje.

2. Výška nájomného za 10 parkovacích miest je osobitne (nad rámec podľa bodu 1 tohto článku zmluvy) stanovená dohodou zmluvných strán vo výške **600,-Eur bez DPH** mesačne. K uvedenej sume bude zo strany Prenajímateľa pripočítaná a fakturovaná daň z pridanej hodnoty v príslušnej výške v zmysle a za splnenia podmienok podľa platných právnych predpisov.

3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo zmeny výšky nájomného (nebytové priestory a osobitne parkovacie miesta) o príslušné percento medziročného nárastu inflácie. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený počas platnosti tejto zmluvy každý rok zvýšiť dohodnutú cenu nájmu maximálne do 100% medziročného nárastu miery inflácie vyhlásovanej Štatistickým úradom SR (prípadne Eurostatom), vždy od 01.02. príslušného kalendárneho roka. Takéto zvýšenie nájomného sa bude realizovať 1-krát ročne po jeho oznámení Štatistickým úradom SR, prvýkrát sa táto zásada uplatní v nájomnom pre obdobie od 1.2.2023.

4. Zmenu výšky nájomného podľa ods. 3 tohto článku zmluvy Prenajímateľ písomne oboznámi Nájomcu o zmene výšky nájomného a Nájomca sa zaväzuje novo stanovenú výšku nájomného uhrádzať, a to aj spätne ku dňu 01.02 príslušného kalendárneho roka.

V. Platba nájomného, služieb a správy

1. Nájomca sa zaväzuje sumu **nájomného** uhrádzať na základe faktúry Prenajímateľa doručenej Nájomcovi do 5. dňa kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné platí, v pravidelnom mesačnom intervale vo výške **6.265,42 Eur bez DPH** (slovom: šesťtisícdeväťdesiatpäťeur a štyridsaťdvacetrojcentov) so splatnosťou 30 dní od jej doručenia Nájomcovi. Nájomné sa považuje za uhradené pripísaním príslušnej sumy na účet Prenajímateľa.

2. Nájomca sa zaväzuje sumu nájomného za **prenájom 10 parkovacích miest** uhrádzať na základe faktúry Prenajímateľa doručenej Nájomcovi do 5. dňa kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájom platí, v pravidelnom mesačnom intervale vo výške **600,-Eur bez DPH**, a to so splatnosťou 30 dní od jej doručenia Nájomcovi. Nájomné sa považuje za uhradené pripísaním príslušnej sumy na účet Prenajímateľa.

3. Počas doby trvania nájmu je Nájomca povinný uhrádzať aj **platby za služby**, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov (elektrika, vodné, stočné, kúrenie, atď.) (ďalej len „**platby za služby**“), vo výške **2,50 Eur/ m² bez DPH /mesiac**, čo mesačne predstavuje čiastku **1.118,83 Eur bez DPH** (slovom: jedentisícjedenstoosemnaťeur a osemdesiatštyricentov), a to spolu s nájomným podľa bodu 1 tohto článku zmluvy. K platbe za služby bude zo strany Prenajímateľa pripočítaná a fakturovaná daň z pridanej hodnoty v príslušnej výške v zmysle a za splnenia podmienok podľa platných právnych predpisov. Platba za služby sa považuje za uhradenú pripísaním príslušnej sumy na účet Prenajímateľa; rovnakým postupom spoločne na základe jednej faktúry spolu s platbami za služby sa Nájomca zaväzuje uhrádzať Prenajímateľovi **platbu za správu spoločných priestorov** a zariadení, a to vo výške **3,- Eur/ m² bez DPH /mesiac**, čo predstavuje mesačne čiastku **1.342,59 Eur bez DPH** (slovom: jedentisíctristoštyridsaťdvaeur a päťdesiatdeväťcentov) plochy prenajatého priestoru, ktorá platba predstavuje úhradu služieb správy (upratovanie spoločných priestorov, opravy a údržba spoločných priestorov a zariadení, revízia vyhradených zariadení, odvoz odpadu a iné). Pre vylúčenie pochybností, zabezpečenie výkonu správy je celkom rozsahu v pôsobnosti Prenajímateľa (interval, rozsah a spôsob výkonu), tak, aby boli zachované hygienické štandardy. V prípade nedostatkov výkonu správy je Nájomca oprávnený namietat' kvalitu služieb správy spoločných priestorov, pričom na podklade námietky Prenajímateľ preverí namietaný stav a prípadne zabezpečí nápravu v dohodnutom reakčnom čase 24 hodín (v pracovné dni) od momentu namietania. Námietky nezakladajú právo Nájomcu od Zmluvy odstúpiť.

4. Prenajímateľ doručí vystavené faktúry Nájomcovi prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy elektronickou formou alebo v elektronickej podobe na adresu: fakturacia@mirri.gov.sk. Vystavená faktúra musí obsahovať predmet zmluvy a všetky náležitosti daňového a účtovného dokladu podľa ustanovenia § 10 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, náležitosti daňového dokladu podľa ustanovenia § 74 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. V prípade, ak faktúry nebudú spĺňať všetky záväzné náležitosti alebo v nich budú uvedené nesprávne údaje, je Nájomca oprávnený vrátiť ich na dopracovanie, resp. opravu. Nová lehota splatnosti začína plynúť momentom doručenia opravených alebo doplnených faktúr Nájomcovi. Splatnosť faktúr je 30 kalendárnych dní.

5. Náklady za spotrebovanú elektrickú energiu, kúrenie, vodné, stočné a klimatizáciu budú vychádzať zo skutočnej spotreby vykázananej na príslušnom podružnom elektromere, vodomere, meračoch tepla, meračoch klimatizačných jednotiek, ktoré budú identifikované (najmä prostredníctvom sériového čísla) v **prílohe č. 4** tejto Zmluvy a budú vyúčtované (dofakturované) podľa skutočnej spotreby jednotlivých médií a zúčtovacích faktúr. Vyúčtovanie platieb za služby bude vykonané Prenajímateľom jeden krát ročne, nevyklučujúc vyúčtovanie jednotlivých druhov energií individuálne, a to na podklade doručeného vyúčtovania od príslušného dodávateľa, porovnaním výšky úhrad za služby platené Prenajímateľom príslušným dodávateľom služieb a výšky platieb za služby platené Nájomcom Prenajímateľovi za služby podľa tejto zmluvy počas doby trvania nájmu. Ak nie je možné určiť presnú výšku úhrad platených Prenajímateľom za služby poskytované Nájomcovi, základom na určenie úhrad bude plocha predmetu nájmu alebo počet zamestnancov Nájomcu.

6. Prípadný nedoplatok vyplývajúci z vyúčtovania spotreby energií a služieb uvedených v ods. 35 tohto článku zmluvy poukáže Nájomca Prenajímateľovi v lehote do 30 dní po obdržaní vyúčtovania od Prenajímateľa. Prípadný preplatok bude prenesený ako preddavok do ďalšieho obdobia a započítaný na najbližšiu faktúru vystavenú Prenajímateľom, ktorej obsahom bude akýkoľvek peňažný nárok podľa tejto zmluvy. V prípade preplatku ku koncu nájmu je Prenajímateľ povinný preplatok Nájomcovi vrátiť do 30 dní od ukončenia nájmu. Zároveň je Prenajímateľ oprávnený jednostranne stanoviť novú výšku platby za služby vychádzajúc z ročného zúčtovania tak, že nová mesačná výška platby za služby bude zodpovedať skutočnej spotrebe Nájomcu vychádzajúc z bezprostredne predchádzajúceho obdobia, za ktoré boli vypracované ročné zúčtovanie.

7. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania vyfakturovanej platby, zaplatí Nájomca zmluvnú pokutu vo výške 0,03 % za každý deň omeškania platby, resp. jej časti.

VI. Výpoveď zmluvy a ukončenie zmluvy

1. Nájom predmetu nájmu podľa tejto zmluvy sa skončí:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
- b) písomným odstúpením niektorej zo zmluvných strán od zmluvy,
- c) zánikom zmluvy podľa bodu 1, bodu 2 článku III. tejto zmluvy,
- d) výpoveďou zmluvnej strany z dôvodu v súlade s ust. § 9 ods. 2 alebo 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, uplynutím dohodnutého času podľa čl. III. ods. 1 tejto zmluvy pri zohľadnení ustanovenia čl. III. ods. 2 tejto zmluvy. Tým zároveň nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu vynaložených nákladov v súvislosti s uzatvorením Zmluvy podľa bodu 8 tohto článku zmluvy.

2. Prenajímateľ má právo od zmluvy odstúpiť, ak Nájomca aj napriek písomnému upozorneniu doručenému Nájomcovi závažným spôsobom porušuje podmienky tejto zmluvy a Prenajímateľovi tým vzniká značná škoda. Pre vylúčenie pochybností, za závažné porušenie podmienok zmluvy sa považuje tiež nezaplatenie nájomného (priestory +

parkovacie státa, platieb za služby a/alebo platby za správu spoločných priestorov) za 2 po sebe nasledujúce kalendárne mesiace.

3. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak bol predmet nájmu odovzdaný v stave nespôsobilom na dohodnutý alebo obvyklý účel alebo sa predmet nájmu stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie, alebo ak sú miestnosti predmetu nájmu zdraviu škodlivé alebo aj ak Prenajímateľ závažným spôsobom porušuje podmienky tejto zmluvy, a Prenajímateľ neodstránil takto závadný stav ani do 21 dní odo dňa písomného upozornenia zo strany Nájomcu (dodatočne poskytnutá lehota na nápravu). Odlišne od prvej vety sa prípadné vytknuté nedostatky predmetu nájmu uvedené v preberacom protokole zaväzuje Prenajímateľ odstrániť v lehote 2 mesiacov odo dňa podpisu preberacieho protokolu s prihliadnutím na skutočnosť, že nebytové priestory boli uspôsobované účelu podľa tejto Zmluvy. Uvedeným nesmie byť Nájomca neprímerane rušený pri výkone svojej činnosti.

4. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dňom jeho doručenia druhej Zmluvnej strane.

5. Po ukončení zmluvy je Nájomca povinný uvoľniť prenajaté priestory a protokolárne ich odovzdať Prenajímateľovi najneskôr posledný deň oprávneného užívania nebytového priestoru podľa tejto zmluvy. Priestor sa považuje za odovzdaný a prevzatý jeho faktickým uvoľnením a odovzdaním na užívanie a podpisom záznamu – protokolu, a to aj v prípade, ak niektorá zo zmluvných strán protokol bezdôvodne odmietla podpísať. V prípade, že sa Nájomca dostane do omeškania s odovzdaním predmetu nájmu, zaväzuje sa Nájomca uhradiť Prenajímateľovi náhradu škody vo výške priemerného denného nájomného podľa tejto zmluvy za bezprostredne predchádzajúce obdobie a zároveň zmluvnú pokutu vo výške 100,- Eur (slovom: sto eur) za každý deň omeškania. Zmluvná pokuta je splatná do piatich (5) kalendárnych dní od doručenia jej vyúčtovania Nájomcovi (za doručení sa považuje aj zásielka neprevzatá v odbernej lehote). Náhradu škody a zmluvnú pokutu môže Prenajímateľ požadovať nezávisle od seba.

6. Neuvoľnenie prenajatého nebytového priestoru podľa predchádzajúceho bodu sa považuje za neoprávnené užívanie nebytového priestoru s plnou zodpovednosťou Nájomcu za prípadné škody spôsobené Prenajímateľovi.

7. Nájomca je povinný po ukončení nájmu vrátiť prenajaté priestory v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na bežné primerané opotrebenie, okrem písomne dohodnutých stavebných úprav, ktoré zostávajú vo vlastníctve Prenajímateľa ako technické a stavebné zhodnotenie a stávajú sa súčasťou nebytových priestorov.

8. Zmluvné strany berú na vedomie, že v rámci zámeru uzatvorenia tejto zmluvy vznikli Prenajímateľovi náklady spojené s prípravou, technickým usporiadaním a realizáciou zmien predmetu nájmu tak, aby predmet nájmu mohol slúžiť účelu dohodnutému v zmluve. Vnesené náklady sú zohľadnené v dohodnutej výške nájomného (pomerná výška po dobu piatich rokov - amortizácia), avšak pre prípad predčasného ukončenia zmluvy z akéhokoľvek iného dôvodu, okrem dôvodov uvedených v ods. 3 tohto článku, a teda v prípade nedodržania dohodnutej doby nájmu v bode 1 článku III. Zmluvy (31.12.2027) sa zmluvné strany dohodli, že Prenajímateľovi vzniká nárok na náhradu nákladov zo strany Nájomcu podľa prvej vety, a to nasledovne:

- a) v prípade zániku zmluvy do 30.06.2023 vzniká Prenajímateľovi nárok na paušalizovanú náhradu nákladov vo výške 100.000,00 EUR,
- b) v prípade zániku zmluvy do 30.06.2024 vzniká Prenajímateľovi nárok na paušalizovanú náhradu nákladov vo výške 80.000,00 EUR,
- c) v prípade zániku zmluvy do 30.06.2025 vzniká Prenajímateľovi nárok na paušalizovanú náhradu nákladov vo výške 60.000,00 EUR,
- d) v prípade zániku zmluvy do 30.06.2026 vzniká Prenajímateľovi nárok na paušalizovanú náhradu nákladov vo výške 40.000,00 EUR,
- e) v prípade zániku zmluvy do 30.06.2027 vzniká Prenajímateľovi nárok na paušalizovanú náhradu nákladov vo výške 20.000,00 EUR.

Za splnenia podmienok podľa tejto zmluvy, a teda v prípade predčasného ukončenia zmluvy sa Nájomca zaväzuje na podklade Prenajímateľom doručenej faktúry uvedené náklady v príslušnej výške nahradiť, na čo sa svojim podpisom zmluvy zaväzuje.

VII. Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať plnenie podmienok tejto zmluvy Nájomcom a vyžadovať ich dodržiavanie počas celej doby trvania nájmu, ako aj kontrolovať stav prenajatých priestorov. O termíne vykonania kontroly je povinný informovať nájomcu aspoň 1 deň dopredu. Kontrolu môže vykonať iba za prítomnosti Nájomcu, resp. ním poverenej osoby, na čo sa Nájomca zaväzuje poskytnúť na podklade predpokladanej notifikačnej povinnosti Prenajímateľovi súčinnosť.

2. V prípade nahlásenia škody, resp. poistnej udalosti Nájomcom, podnikne Prenajímateľ nevyhnutné kroky na odstránenie prekážok v prevádzkovaní prenajatých priestorov na dohodnutý účel. Prenajímateľ má predmetnú nehnuteľnosť poistenú.

3. V prípade mimoriadnej živeľnej udalosti resp. požiaru, v záujme ochrany majetku Nájomcu a Prenajímateľa, má Prenajímateľ na základe tejto osobitnej dohody právo vstúpiť do prenajatých priestorov podľa tejto zmluvy aj bez predchádzajúceho upozornenia a bez prítomnosti zodpovednej osoby na strane Nájomcu. O takomto vstupe je Prenajímateľ povinný informovať Nájomcu bez zbytočného odkladu.

4. Prenajímateľ je povinný umožniť užívanie predmetu nájmu Nájomcom.

5. Prenajímateľ je povinný poskytnúť spolupôsobenie oprávneným osobám povereným výkonom kontroly/auditú súvisiaceho s plnením tejto zmluvy, v rozsahu, ktorý možno od neho spravodlivo požadovať a ktorý nebude Prenajímateľa neprimerane obmedzovať a/alebo zaťažovať, kedykoľvek počas doby trvania rozhodnutí o schválení ŽoNFP z Integrovaného regionálneho operačného programu a počas programového obdobia 2021 – 2027 a poskytnúť im všetku potrebnú súčinnosť. Oprávnené osoby na výkon kontroly/auditú sú najmä :

- a) poskytovateľ podpory a ním poverené osoby,
- b) útvar následnej finančnej kontroly a nimi poverené osoby,
- c) Najvyšší kontrolný úrad SR, Úrad vládneho auditu, Certifikačný orgán a nimi poverené osoby,
- d) orgán auditu, jeho spolupracujúce orgány a nimi poverené osoby,
- e) splnomocnení zástupcovia Európskej Komisie a Európskeho dvora audítrov, osoby prizvané orgánmi v súlade s príslušnými právnymi predpismi SR a EÚ.

VIII. Práva a povinnosti Nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté priestory v rozsahu a za účelom dohodnutým v tejto zmluve.

2. Nájomca je povinný umožniť prístup Prenajímateľa do prenajatých priestorov za účelom kontroly v súlade s príslušnými ustanoveniami tejto zmluvy.

3. Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi riadne a včas nájomné a za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov v zmysle tejto zmluvy.

4. Nájomca nesmie v prenajatých priestoroch vykonávať žiadne stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa a príslušných úradov mesta Nitry. Nájomca berie na vedomie, že nie je možné zasahovať akýmkoľvek spôsobom do obvodových stien, vnútorných priečok (zatíkaním klincov, lepením tapiet, vŕtaním, atď.), podláh, stropov a iných konštrukčných prvkov nebytového priestoru.

5. Nájomca nesmie vyhotovovať kópie kľúčov, čipov, ani iným spôsobom zasahovať do výmeny zámkov bez súhlasu prenajímateľa.

6. Nájomca je povinný zabezpečiť bežnú údržbu a upratovanie nebytového priestoru na vlastné náklady. V prípade ich poškodenia je povinný vykonať všetky opatrenia na nápravu a uvedenie do pôvodného stavu na vlastné náklady.
7. Nájomca sa zaväzuje poskytnúť súčinnosť k uskutočňovaniu náležitých postupov Prenajímateľa nevyhnutných na jeho zabezpečovanie plnenia úloh v ochrane pred požiarom v zmysle § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Zb., o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov, s ktorými ho Prenajímateľ oboznámi, v zmysle požiadaviek Prenajímateľa.
8. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za škody na zdraví, živote a majetku osôb, ktoré sa s jeho vedomím zdržujú v prenajatých priestoroch alebo v súvislosti s jeho činnosťou.
9. Nájomca má právo a zároveň aj povinnosť umiestniť bežný odpad charakteru komunálneho odpadu do kontajnerov určených na tento účel. Odpad z obchodnej a skladovej činnosti, príp. nebezpečný odpad je povinný likvidovať na vlastné náklady odborne spôsobilou firmou. O tejto likvidácii je v prípade potreby povinný predložiť Prenajímateľovi na výzvu príslušné doklady, za ktorých vedenie a evidenciu plne zodpovedá.
10. Nájomca v prípade prevádzkovania rôznych elektrických a technických zariadení v prenajatých priestoroch je povinný mať na svoje meno platné revízie na tieto stroje a zariadenia, pričom je zodpovedný za odborne zaškolenie obsluhy.
11. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi všetky zmeny svojich údajov, ktoré sú potrebné k tejto zmluve.

IX. Podnájom

1. Prenajímateľ výslovne súhlasí s tým, aby Nájomca prenechal Predmet nájmu do podnájomu alebo do bezplatného užívania tretej osobe (v bode 1 článku II. tiež ako Zmluvný partner Nájomcu). Treťou osobou sa myslia „orgány verejnej moci“ v zmysle koncepcie vzniku regionálnych centier „one – stop-shop“.

X. Osobitné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na možnosti umiestnenia reklamnej tabule Nájomcu na vyhradenom mieste na prenajatom objekte. Rozsah a umiestnenie reklamných tabúl musí vopred odsúhlasiť Prenajímateľ.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť bezbariérový prístup do predmetu nájmu zabezpečením schodolezu. Zmluvné strany sa dohodli, že bezbariérový prístup je Prenajímateľ povinný na vlastné náklady zabezpečiť najneskôr k 16.8.2022. Technickú prevádzku tzv. „schodolezu“ sa zaväzuje zabezpečiť Nájomca vo vlastnej réžii a na vlastné náklady.
3. Budova je monitorovaná bezpečnostným kamerovým systémom (24/7).

XI. Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek písomnosti, dokumenty alebo oznámenia Zmluvných strán budú zasielané písomne poštou na adresy uvedené v záhlaví tejto Zmluvy a taktiež prostredníctvom elektronického doručovania písomností na e-mailovú adresu: rc@mirri.gov.sk.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že sa budú navzájom bez zbytočného odkladu informovať o akejkoľvek zmene v adresách, v opačnom prípade každá zo Zmluvných strán bude konať s dôverou v údaje uvedené v tejto Zmluve.

3. Akákoľvek zmena adresy pre doručovanie písomností je účinná voči druhej Zmluvnej strane až po jej oznámení.
4. V prípade písomností doručovaných prostredníctvom pošty ako doporučené listové zásielky alebo zásielky s doručenkou sa tieto písomnosti považujú za doručené Zmluvnej strane aj keď:
 - a. Zmluvná strana odoprela prijatie zásielky; zásielka sa považuje za doručenú dňom odmietnutia prijatia zásielky,
 - b. v prípade, že zásielka nebola vyzdvihnutá do uplynutia odbernej lehoty, ôsmi (8.) deň uloženia zásielky sa považuje za deň doručenia i keď sa Zmluvná strana o uložení nedozvedela,
 - c. bola zásielka vrátená Zmluvnej strane ako nedoručiteľná najmä preto, že nebolo možné ju druhej Zmluvnej strane doručiť na adrese uvedenej v tejto Zmluve ani na adrese jeho sídla uvedenej v obchodnom registri alebo v inom registri, v ktorom je zapísaný a jeho iná adresa nie je Zmluvnej strane známa, a teda nie je možné písomnosť doručiť; písomnosť sa považuje po troch dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručenú, a to aj vtedy, ak sa Zmluvná strana o tom nedozvie.

XII. Ochrana zdravia pri práci, požiarne ochrana

1. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu a spoločné priestory Nebytovej budovy v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, európskymi a slovenskými technickými normami, hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarными predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby pri činnosti Nájomcu nevznikla škoda na majetku alebo na živote a na zdraví osôb.
2. Prenajímateľ je povinný prevádzkovať a udržiavať v akcieschopnom stave všetky požiarne zariadenia v objekte, podľa platného projektového riešenia protipožiarnej ochrany stavby – Nebytovej budovy.
3. Prenajímateľ berie na vedomie, že Nájomca vykonáva pravidelné kontroly vlastných ako aj spoločných priestorov (Predmetu nájmu) podľa požiadaviek bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarom ako aj podľa platného projektového riešenia protipožiarnej ochrany stavby – Nebytovej budovy. Nedostatky, ktorých odstránenie je v kompetencii prenajímateľa, mu budú písomne oznamované a jeho povinnosťou je ich v primeranej lehote odstraňovať.
4. Prenajímateľ zodpovedá za bezpečnú prevádzku a bezpečný stav technických zariadení v objekte ako je elektroinštalácia, zdvíhacie zariadenia, tlakové zariadenia, plynové zariadenia, rozvody vykurovania a chladenia, pravidelné čistenie klimatizačných a vykurovacích zariadení, bezpečnostné značenie pracovísk a obdobné úkony. Pre tento účel sa Nájomca zaväzuje kedykoľvek na požiadanie Prenajímateľa, spravidla do 24 hodín, umožniť príslušné úkony v predmete nájmu (pozn. technické práce údržby, kontroly, výmeny, opravy a podobne).
5. Nájomca zodpovedá a je povinný pravidelne kontrolovať a udržiavať v bezpečnom stave elektrické spotrebiče a iné zariadenia, ktoré sú v majetku Nájomcu.
6. Prenajímateľ je povinný vopred informovať Nájomcu o činnostiach a stave pracoviska, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci osoby Nájomcu, ak má o takýchto činnostiach alebo o takom stave vedomosť.

7. Prenajíateľ nezriaďuje v objekte ani v bezprostrednom okolí objektu vyhradený priestor na fajčenie. V prípade jeho zriadenia počas trvania nájmu bude umiestnenie vyhradeného priestoru na fajčenie po dohode s Nájomcom.

8. Zmluvné strany sa dohodli na zriadení spoločnej ohlasovne požiarov v zmysle § 15 ods. 2 vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v platnom znení. Ohlasovňu požiarov bude prevádzkovať Prenajíateľ. Nájomca pre potreby ohlasovne požiarov dodá a v prípade potreby bude aktualizovať telefónne čísla určených osôb nájomcu.

9. Nájomca je povinný sa riadiť Prenajíateľom vypracovanými požiarными evakuačnými plánmi a požiarными poplachovými smernicami, ktoré platia pre celý objekt spoločne.

10. Prenajíateľ je povinný najmenej 3 pracovné dni vopred oznámiť plánovaný cvičný požiarный poplach v objekte na email: ohs@mirri.gov.sk . Výstup z cvičného požiarneho poplachu je povinný na požiadanie predložiť Nájomcovi do 5 dní od požiadania.

XIII. Záverečné ustanovenie

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu Zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.

2. O odovzdaní a prevzatí prenajatých priestorov sa vyhotoví osobitný záznam (Preberací protokol), ktorý podpisujú obidve zmluvné strany. Preberací protokol tvorí **prílohu č. 4** tejto zmluvy.

3. Všetky zmeny tejto zmluvy budú vyhotovené písomne, formou očíslovaných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.

4. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia Občianskym zákonníkom, podporne Obchodným zákonníkom a ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.

5. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva je ich slobodným a vážnym prejavom vôle, že ju neuzatvárajú v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok. S jej obsahom sa oboznámili, jej obsahu porozumeli, na znak čoho ju podpisujú v 5 vyhotoveniach, z ktorých Prenajíateľ obdrží 1 vyhotovenie a Nájomca 4 vyhotovenia.

V Nitre ____ dňa ____ 16.6.2022 ____

V Bratislave ____ dňa ____ 17.6.2022 ____

za Prenajíateľa
Ing. Viktor Vincze
konateľ
SYNKLAD GROUP, s.r.o.

za Nájomcu
Ing. Antónia Mayerová
generálna tajomníčka služobného úradu
Ministerstvo investícií a regionálneho rozvoja SR

Prílohy:

Č. 1 Pôdorys prenajatých priestorov

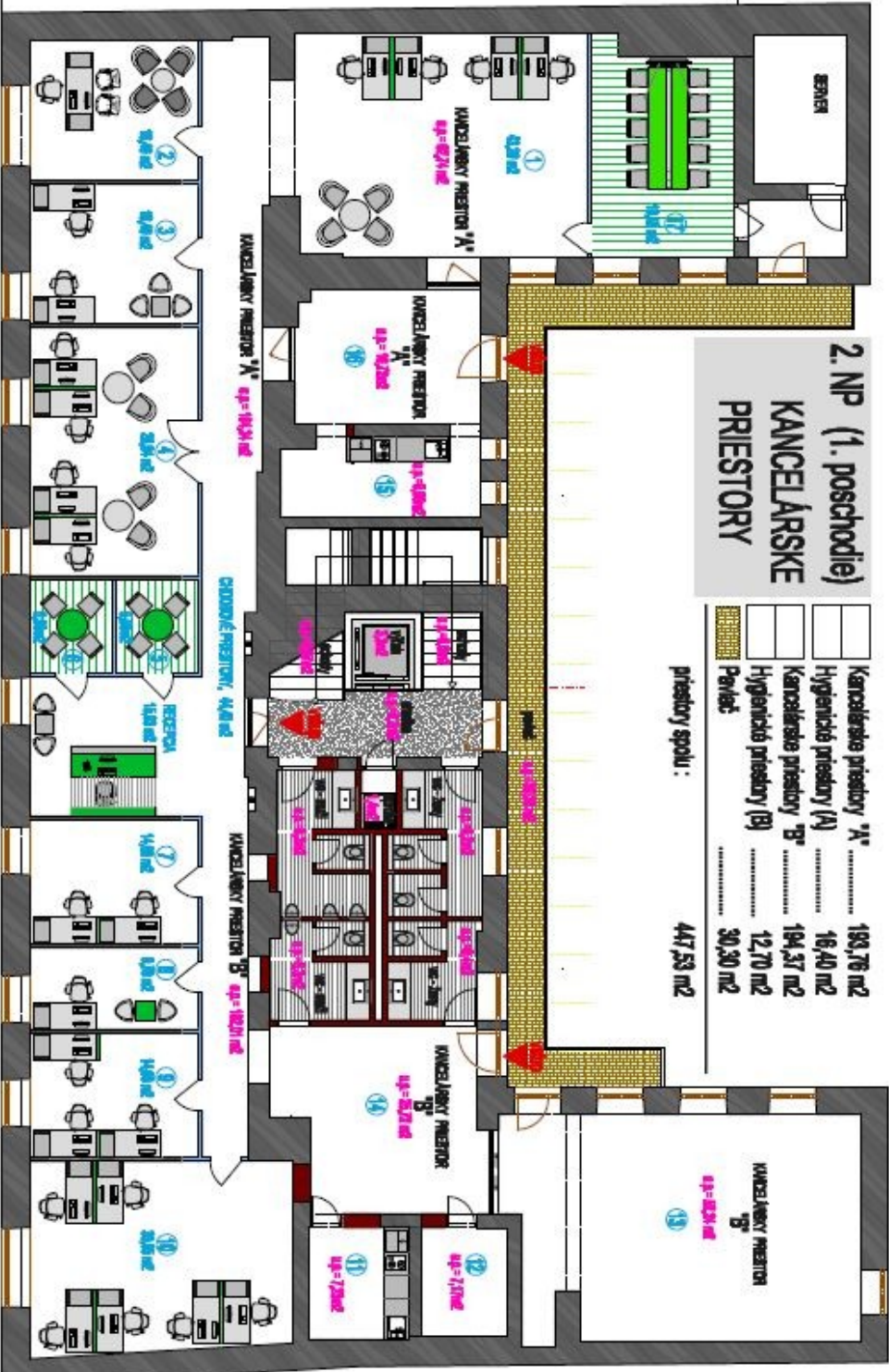
Č. 2 Kópia listu vlastníctva

Č. 3 Pôdorys parkovacích miest

Č. 4 Preberací protokol s identifikáciou meračov spotreby energií

2. NP (1. poschodie)
KANCELARSKÉ
PRIESTORY

Kancelárske priestory "A"	183,76 m ²
Hygienické priestory (A)	16,40 m ²
Kancelárske priestory "B"	194,37 m ²
Hygienické priestory (B)	12,70 m ²
Povrch:	30,30 m²
priestory spolu:	447,53 m²



ROZMIESTNENIE INTERIEROVÉHO ZARIADENIA (MOBILNÉHO TRVÁJÉHO NÁSTYTKU) + VHĽADY MIESTNOSTÍ



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 403 Nitra
Obec : 500011 Nitra
Katastrálne územie : 839914 Nitra

Dátum vyhotovenia : 15.6.2022
Čas vyhotovenia : 13:43:22
Údaje platné k : 14.6.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4184

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1313	1086	Zastavaná plocha a nádvorie	15	203	1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1296 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1313							
Iné údaje: Bez zápisu							
1314	714	Ostatná plocha	99	203	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

99 Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Druh chránenej nehnuteľnosti

203 Pamiatková zóna

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné	Na pozemku	Druh	Popis stavby	Druh chránenej	Umiestnenie
číslo	parcelné číslo	stavby		nehnutel'nosti	stavby
1296	1313	20	budova		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

20 Iná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	SYNKLAD GROUP, s.r.o., Diakovská cesta 6248/15, Šaľa, PSČ 927 01, SR, IČO: 36780201	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva, V 2346/18-1268/18 ("C" parc.č.1313, budova s.č.1296 na parc.č.1313)	
	Kúpna zmluva V 3572/19 - 1951/19 ("C" parc.č. 1314)	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídllo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
----------------	---	----------------------------------

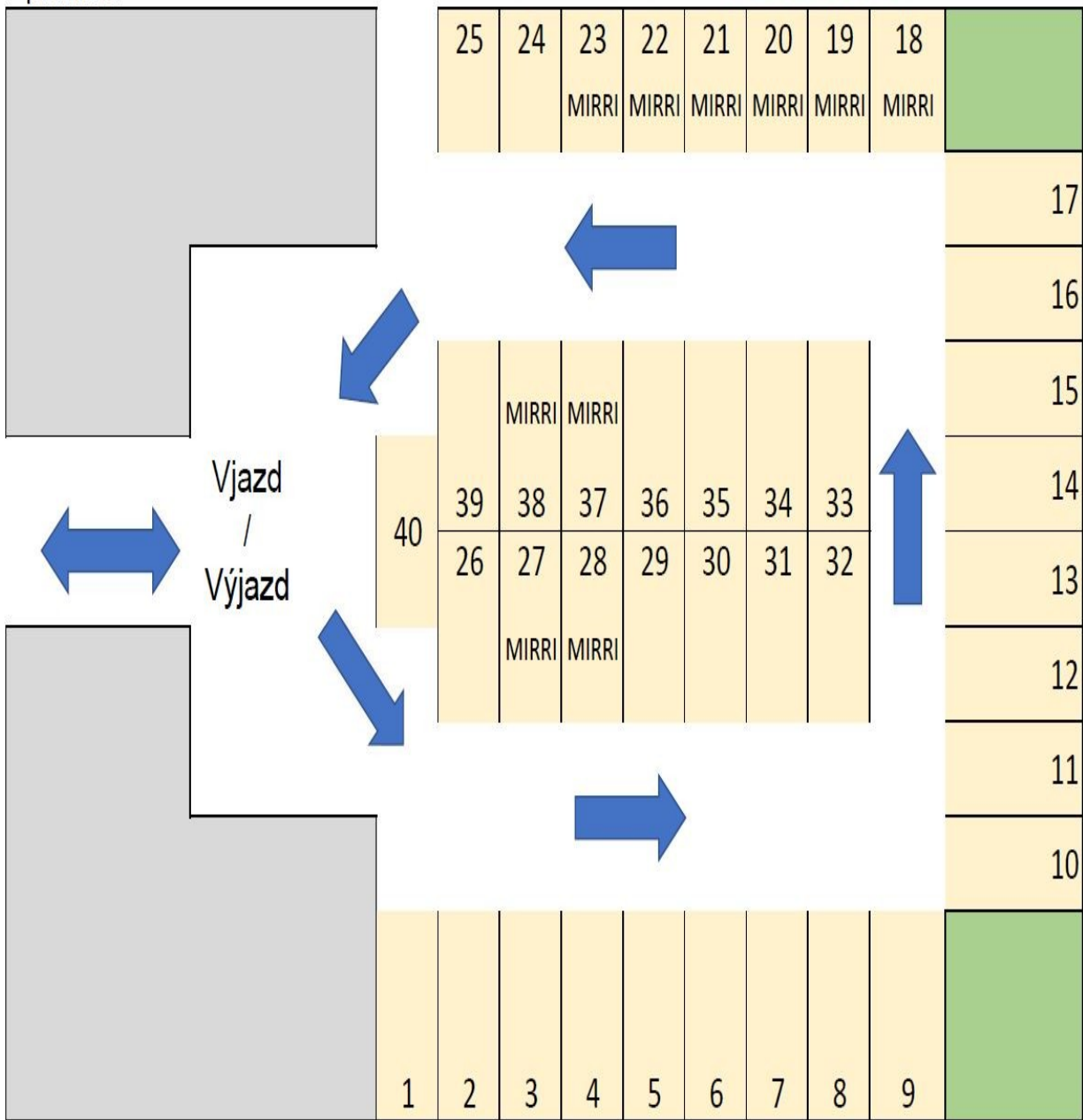
Iné údaje - nepriradené

Rozhodnutie Ministerstva kultúry SR číslo: MK-238/2014-221/1574 o zmene vymedzenia pamiatkovej zóny Nitra, Z 1989/14 - 935/14.

ČASŤ C: ĽARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Príloha č. 4
Preberací protokol s identifikáciou meračov spotreby energií
k
Zmluve o nájme nebytových priestorov

1. Prenajímateľ: **SYNKLAD GROUP, s.r.o.**

Sídlo: Diakovská cesta 6248/15, 927 01 Šaľa

IČO: 36 780 201

DIČ: 2022379997

IČ DPH: SK2022379997

Zapísaný v OR OS Trnava, odd. Sro, vl.č. 20102/T

Konajúci prostredníctvom: Ing. Viktor Vincze – konateľ

Kontaktná osoba: Jana Straňáková

Telefonický kontakt: 0907/126 666

Kontaktný email: info@brfarska.sk

Bankové spojenie: Tatrabanka, a.s.

Číslo účtu (IBAN) SK7111000000002945109637
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. Nájomca: **Ministerstvo investícií, regionálneho rozvoja**
a informatizácie Slovenskej republiky

Sídlo: Štefánikova 15, 811 05 Bratislava

IČO: 50349287

DIČ: 2120287004

IČ DPH: nie je platiteľom DPH

V zastúpení: Ing. Antónia Mayerová, generálna tajomníčka
služobného úradu

Adresa el. pošty: rc@mirri.gov.sk

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

Číslo účtu (IBAN): 7000557150
7000557142

Kód banky: 8180

IBAN/SWIFT: SK30 8180 0000 0070 0055 7150

SK52 8180 0000 0070 0055 7142

Predmet odovzdávania: nebytový priestor „A a B“ na 2. NP

Miesto: Farská 7, 949 01 Nitra

Dátum odovzdávania: 1.8.2022

Stav v čase prevzatia: nový

Evidencia vstupných kľúčov, čipov /kariet/ a diaľkových ovládačov:

Elektronické karty	ks	
Kľúče od vstupných dverí	ks	
Kľúče od bočných dverí	ks	
Kľúče od balkónových dverí	ks	
Kľúče od WC	ks	WC dámy
	ks	WC páni
Diaľkové ovládače	ks	
Diaľkové ovládače od klímy	ks	

Evidencia zariadenia:

Kuchynka:

Chladnička s mrazničkou

Rýchlovarná kanvica

Prietokový ohrievač

Administratívna časť:

ks rack

MERAČE SPOTREBY ENERGÍÍ:

stav ku dňu: 16.8.2022

Vodomer hlavný č.: 11679415

Elektromery :	2R1	stav
	2R2	stav
	2R3	stav
	2R4	stav

Radiátory č.:	6097	stav
	6098	stav
	6089	stav
	6090	stav
	6095	stav
	6094	stav
	6103	stav
	6102	stav
	6101	stav
	6081	stav
	6080	stav
	6079	stav
	6088	stav
	6093	stav
	6084	stav
	6085	stav
	6086	stav
	6087	stav
	5808(WC ženy)	stav
	6092(WC ženy)	stav
	6100(WC muži)	stav
	6091(WC muži)	stav

Svojim podpisom potvrdzujem stavy meračov k 16.8.2022

Iné zistenia:

Za odovzdávajúceho

Ing. Viktor Vincze

SYNKLAD GROUP s.r.o.

Za preberajúceho

