



Č. nájomcu:202/SSV/2022

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

MERK REALITY, a.s.

Gorkého 8-12, 811 01 Bratislava

spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I

odd.: Sa, vložka č. 2426/B

zastúpený: JUDr. Ľudmila Masariková, predseda predstavenstva

bankové spojenie: [REDACTED]

IBAN: [REDACTED]

IČO: 35787198

DIČ: 2020278117

IČ DPH: SK2020278117

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Slovenská republika

Ústredie práce, sociálnych vecí a rodiny

Špitálska 8, 812 67 Bratislava

Štatutárny zástupca: Ing. Karol Zimmer, generálny riaditeľ

bankové spojenie: Štátna pokladnica

IBAN: [REDACTED]

IČO: 30 794 536

DIČ: 2021777780

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

(ďalej len „nájomca“)

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

Článok I
Predmet nájmu

- 1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom budovy, nachádzajúcej sa na ul. **Radlinského 29, v Dolnom Kubíne**, súpisné č.1735, postavenej na parc. č. 16/10, v katastrálnom území Dolný Kubín, obec Dolný Kubín, okres Dolný Kubín, zapísanej v KN na liste vlastníctva č. 4072, vedenom katastrálnym odborom na Okresnom úrade v Dolnom Kubíne, v podiele 1/1 (ďalej len „objekt“).

- 1.2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa na 3. poschodí v budove uvedenej v bode 1.1 na treťom poschodí, podľa situačného plánu v prílohe č.1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy, o **celkovej výmere 83,48 m²**, a to:

miestnosť č. 301	o výmere	22,19 m ²
miestnosť č. 302	o výmere	16,34 m ²
miestnosť č. 303	o výmere	22,07 m ²
miestnosť č. 306	o výmere	22,88 m ²

(ďalej len „predmet nájmu“).

- 1.3. Spolu s odplatným užívaním predmetu nájmu je nájomca oprávnený bezodplatne užívať spoločne s inými vlastníkmi a užívateľmi objektu prístupové komunikácie, vstupy, schodiská a chodby, zabezpečujúce a umožňujúce nájomcovi riadne užívanie touto zmluvou prenajatých nebytových priestorov (ďalej aj „spoločné priestory“).

Článok II Účel nájmu

- 2.1. Predmet nájmu prenechaný na dočasné užívanie bude nájomca užívať výlučne na administratívne účely na plnenie úloh v rámci predmetu svojej činnosti alebo v súvislosti s ním **v rámci Národného projektu „Bezplatné dlhové poradenstvo v Dolnom Kubíne“**.
- 2.2. Zmeniť dohodnutý účel nájmu je možné len na základe vopred daného súhlasu prenajímateľa.
- 2.3. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu a ani jeho časť prenechať ďalej do podnájmu, alebo akéhokoľvek iného užívania tretím osobám, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok III Doba nájmu

- 3.1. Táto zmluva sa uzatvára **na dobu určitú**, od nadobudnutia jej účinnosti **do 31.10.2023**.

Článok IV Nájomné a služby s nájmom spojené

- 4.1. **Ročné nájomné vrátane služieb spojených s nájmom** (ďalej len „nájomné“) za užívanie nebytových priestorov uvedených v čl. I. v bode 1.2. tejto zmluvy bolo dohodnuté v zmysle zákona č. 18/1996 z. z. o cenách v znení neskorších predpisov vzájomnou dohodou zmluvných strán vo výške 5.088,00 Eur ročne (slovom: päťtisícosemdesiatosem eur) bez DPH, t.j. **6105,60 € s DPH ročne** (slovom: šesťtisícstopäť eur šesťdesiat centov), čo činí 424,00 Eur mesačne bez DPH (slovom: štyristodvadsaťštyri eur), t.j. **508,80 € mesačne s DPH** (slovom: päťstoosem eur osemdesiat centov). Prenajímateľ si k nájomnému účtuje DPH v zákonom stanovenej výške.

- 4.2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté nájomné za predmet nájmu **mesačne** vo výške **508,80 € mesačne s DPH** (slovom *päťstoosem eur osemdesiat centov*).
- 4.3. **Úhrada za poskytovanie služieb:** dodávka elektrickej energie, vody a ústredné kúrenie, upratovanie spoločných priestorov **je zahrnutá v nájomnom dohodnutom v bode 4.2.**
- 4.4. Zmluvné strany sa dohodli, že **nájomné** je splatné **mesačne t.j. 508,80 € mesačne s DPH** (slovom *päťstoosem eur osemdesiat centov*), na základe faktúry (daňového dokladu), s lehotou splatnosti 60 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi. Ak deň splatnosti pripadne na deň pracovného voľna, alebo sviatok, deň splatnosti sa presúva na najbližší pracovný deň. Zmluvné strany sa dohodli, že faktúra bude obsahovať názov národného projektu a kód ITMS2014+: 312081BMV1.
- 4.5. Podkladom pre platby nájomného sú faktúry prenajímateľa, ktoré prenajímateľ bude vystavovať mesačne vopred a nájomca sa ich zaväzuje uhradiť v lehote splatnosti 60 dní. Úhrady budú realizované bezhotovostným spôsobom.
- 4.6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade **inflácie alebo zvýšenia cien energií** a iných služieb poskytovaných nájomcovi v prenechaných nebytových priestoroch o 3 % a viac oproti stavu ku dňu podpísania tejto zmluvy bude formou dodatku k zmluve dohodnutá nová cena nájomného, alebo cena služieb spojených s nájomom, pričom zvýšenie bude zodpovedať výške inflácie alebo zvýšenia cien energií, alebo služieb spojených s poskytovaním služieb v užívaných nebytových priestoroch. V tomto prípade prenajímateľ písomne doporučeným listom oznámi nájomcovi návrh zvýšenia nájomného, alebo ceny služieb spojených s nájomom a priloží aj návrh príslušného dodatku k zmluve. Ak nájomca s takýmto zvýšením nájomného, alebo ceny služieb spojených s nájomom, nebude súhlasiť a návrh dodatku nepodpíše a to do 15 dní od jeho doručenia, môže prenajímateľ skončiť nájom výpoveďou podľa bodu 6.5.2. tejto zmluvy.
- 4.7. Pri omeškaní s platením faktúr nájomného podľa bodu 4.5. tejto zmluvy, je nájomca povinný prenajímateľovi platiť úrok z omeškania vo výške 0,05 % za každý deň omeškania z dlžnej sumy až do úplného zaplatenia celej dlžnej sumy.
- 4.8. Odplata za ďalšie služby spojené s užívaním predmetu nájmu iné ako uvedené v bode 4.3. ako odvoz odpadu je dohodnutý vo výške 20,-Eur. Eur mesačne a bude fakturovaný spolu s nájomným v súlade s bodom 4.4 a 4.5.
- 4.9. Poskytovaním služieb sa pre účely tejto nájomnej zmluvy rozumie dodávka elektriny, tepla, vodné a stočné a teplá voda. **Upratovanie** predmetu nájmu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
- 4.10. Nájomca si zabezpečí v prípade záujmu zavedenie **telefónnej linky** na vlastné náklady. Prenajímateľ v prípade potreby poskytne nájomcovi potrebnú súčinnosť na zabezpečenie zavedenia telefónnych liniek a uzavretie zmluvy na dodávku elektrickej energie, pokiaľ sa tak zmluvné strany dohodnú.

Článok V

Práva a povinnosti zmluvných strán

5.1. Povinnosti prenajímateľa:

- 5.1.1. Odovzdať nájomcovi riadne a včas predmet nájmu na základe spísaného protokolu a po celú dobu nájmu udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania

a sústavne počas nájmu zabezpečovať riadne poskytovanie služieb dohodnutých touto zmluvou.

- 5.1.2. Vrátiť nájomcovi alikvotnú časť zaplateného nájomného, ak nesplní povinnosť odstrániť závady, ktoré bránia riadnemu užívaniu nebytových priestorov, a to včítane výpadku el. energie a kúrenia po dobu dlhšiu ako 48 hodín z dôvodov, za ktoré zodpovedá prenajímateľ, a to za dobu zodpovedajúcu dobe, po ktorú predmet nájmu nemohol nájomca preukázateľne užívať vôbec, alebo zníženia nájomného resp. úhrad za služby a dodávky energií, ak predmet nájmu nemohol nájomca užívať riadne na dohodnutý účel.
- 5.1.3. Umožniť nájomcovi označiť predmet nájmu svojím názvom vo forme tabule a jej umiestnením na fasáde nehnuteľnosti. Vizuál označenia, jeho rozmery a umiestnenie podlieha súhlasu prenajímateľa.
- 5.1.4. Poistiť alebo zabezpečiť poistenie objektu proti živelným pohromám, s výnimkou poistenia výkladov.

5.2. Práva prenajímateľa:

- 5.2.1. Vstupovať za prítomnosti nájomcu do prenajatých nebytových priestorov za účelom kontroly dodržiavania podmienok zmluvy a vykonávania opráv a údržby na zabezpečenie užívania schopného stavu prenajatých nebytových priestorov. Bez súhlasu nájomcu je oprávnený vstupovať do predmetu nájmu za účelom odvrátenia čo i len hrozacej škody.
- 5.2.2. Požadovať od nájomcu zmenu – zvýšenie nájomného za podmienok a spôsobom upraveným v bode 4.6. tejto zmluvy.

5.3. Povinnosti nájomcu:

- 5.3.1. Užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel a v súlade s ostatnými podmienkami dohodnutými v tejto zmluve.
- 5.3.2. Stavebné úpravy vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a v súlade so stavebným zákonom, pričom nájomca nemá nárok na úhradu nákladov vynaložených na vykonané stavebné úpravy a ani právo po ukončení nájomného vzťahu požadovať protihodnotu toho, o čo sa prípadne zvýšila hodnota nebytových priestorov ku dňu ukončenia nájomného vzťahu, pokiaľ sa zmluvné strany výslovne pri ukončení nájomného vzťahu písomne nedohodnú inak.
- 5.3.3. Hradiť náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu ako aj akékoľvek úpravy účelovej povahy na zabezpečenie nájmu, drobné opravy do výšky 100,-Eur.
- 5.3.4. Oznamovať bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 5.3.5. Zabezpečovať v plnom rozsahu vo vzťahu k predmetu nájmu:
 - a) dodržiavanie povinností vyplývajúcich z § 4 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov,
 - b) dodržiavanie povinností vyplývajúcich zo zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a nesmie ohrozovať bezpečný a bezporuchový chod prenajímateľovho majetku, ako aj všetkých osôb zdržujúcich sa v priestoroch, prevádzkovať technické zariadenia v súlade s platnými právnymi predpismi, normami a uvedeným zákonom.
 - c) dodržiavanie povinností ochrany predmetu nájmu /majetku prenajímateľa/
 - d) dodržiavanie povinností ochrany majetku vneseného do prenajatých nebytových priestorov nájomcom /uzavretie samostatného poistenia majetku/
 - e) dodržiavanie povinností vyplývajúcich z hygienických predpisov.
- 5.3.6. Zabezpečovať a zodpovedať za riadne uzamykanie a zabezpečenie prenajatých nebytových priestorov, uzavretie okien a odstavenie spotrebičov energií v mimopracovnej dobe,



- s výnimkou spotrebičov slúžiacich na elektronické zabezpečenie priestorov, komunikačné služby, PC a osvetlenie priestorov, pričom v tomto prípade zodpovedá nájomca za škody spôsobené v súvislosti v týmito spotrebičmi.
- 5.3.7. Pri umiestnení označenia nájomcu v súlade s podmienkami uvedenými v bode 5.1.3. tejto zmluvy zabezpečiť si v prípade potreby na vlastné náklady povolenie príslušných orgánov.
- 5.3.8. Pokiaľ nedôjde k inej dohode, uviesť predmet nájmu pri skončení nájmu do pôvodného stavu s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu, ku ktorému došlo riadnym užívaním v súlade s účelom užívania a predmet nájmu prenajímateľovi riadne odovzdať.
- 5.3.9. Nájomca sa zaväzuje, že vynaloží primerané úsilie na prevenciu vzniku škody na predmete nájmu a že predmet nájmu bude užívať a spravovať tak, aby minimalizoval možnosť jeho poškodenia. Nájomca zároveň berie na vedomie, že ak dôjde k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu predmetu nájmu v dôsledku nevhodného užívania, resp. zneužitia predmetu nájmu, zodpovedá nájomca aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil prístup do priestorov predmetu nájmu.
- 5.4. Práva nájomcu:**
- 5.4.1. Užívať predmet nájmu na dohodnutý účel a požadovať od prenajímateľa poskytovanie dohodnutých služieb a dodávky energií.
- 5.4.2. Požadovať prípadné vrátenie zaplateného nájomného v rozsahu a za podmienok ustanovených v bode 5.1.2. tejto zmluvy.

Článok VI

Skončenie nájmu

- 6.1. Nájom končí uplynutím doby nájmu, na ktorý bol dohodnutý v čl. III. bod 3.1. tejto zmluvy.
- 6.2. Nájom možno skončiť kedykoľvek písomnou dohodou účastníkov zmluvy. Súčasťou dohody o skončení nájmu musí byť vysporiadanie vzájomných záväzkov prenajímateľa a nájomcu ku dňu skončenia nájmu.
- 6.3. Zmluvu je možné vypovedať len zo zákonných dôvodov v 3-mesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede prenajímateľovi. To isté platí, ak zmluvu vypovie prenajímateľ, okrem prípadu výpovede zo strany prenajímateľa z dôvodov uvedených v bodoch 6.5.1., 6.5.2. a 6.5.3.
- 6.5. Ak prenajímateľ zmluvu vypovie s uvedením niektorého z týchto dôvodov:
- 6.5.1. nájomca je viac ako 15 dní v omeškaní so zaplatením akéhokoľvek finančného záväzku voči prenajímateľovi (nájomné, odplata za poskytovanie služieb a energií v súvislosti s prenajatými nebytovými priestormi a pod.),
- 6.5.2. nedošlo k dohode o zvýšení nájomného a/alebo ceny služieb a prípadných dodávok energií spojených s užívaním predmetu nájmu spôsobom uvedeným v článku IV tejto zmluvy,
- 6.5.3. nájomca užíva nebytové priestory v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy alebo nájomca, alebo osoby, ktoré spolu s nájomcom užívajú nebytové priestory, hrubo porušujú pokoj a poriadok,
- je výpovedná lehota 1 mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede nájomcovi.

Článok VII

Osobitné protikorupčné ustanovenia



- 7.1. Zmluvné strany sa nesmú dopustiť, nesmú schváliť, ani povoliť žiadne konanie v súvislosti dojednáváním, 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.
- 7.2. 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 dojednáváním, uzatváraním alebo plnením zmluvy.
- 7.3. Zmluvné strany sa zaväzujú bezodkladne informovať druhú zmluvnú stranu, pokiaľ si budú vedomé alebo budú mať konkrétne podozrenie na korupciu pri dojednávání, uzatváraní alebo pri plnení tejto zmluvy.
- 7.4. V prípade, že akýkoľvek dar alebo výhoda v súvislosti s dojednáváním, 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 Kontrola

- 8.1. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť výkon finančnej kontroly príslušným kontrolným orgánom a vytvoriť podmienky pre jej výkon v zmysle príslušných predpisov Slovenskej republiky (napr. zákon č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov) a ako kontrolovaný subjekt pri výkone kontroly riadne plniť povinnosti, ktoré mu vyplývajú z uvedených predpisov. Prenajímateľ sa zaväzuje podrobiť sa aj výkonu kontroly poverenými zamestnancami nájomcu za účelom kontroly plnenia tejto zmluvy. Prenajímateľ si je vedomý, že na právne vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy sa vzťahuje zákon č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Článok IX Záverečné ustanovenia

- 9.1. Písomnosti si zmluvné strany doručujú poštou na poslednú známu adresu sídla. Pri osobnom doručovaní sa písomnosti považujú za doručené ich odovzdaním druhej zmluvnej strane, ním splnomocnenej osobe, a to aj v prípade, ak tieto osoby odmietnu písomnosť prevziať. Pri doručovaní písomností poštou sa tieto považujú za doručené tretí deň po ich odoslaní, ak nie je preukázané skoršie doručenie, a to aj v prípade ak k ich doručeniu nedošlo.
- 9.2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
- 9.3. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.



ITMS2014+: 312081BKZ8

- 9.4. Zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, pričom prenajímateľ dostane dva rovnopisy a nájomca štyri rovnopisy.
- 9.5. Zmluvu možno meniť a dopĺňať len formou očíslovaných a podpísaných písomných dodatkov na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
- 9.6. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je príloha:
Príloha č.1 - situačný plán predmetu nájmu
- 9.7. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky prípadné spory, do ktorých sa pri plnení tejto zmluvy dostanú, budú riešené v prvom rade dohodou. Ak nedôjde k dohode platí, že spory budú rozhodované príslušnými súdmi SR.
- 9.8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, predstavuje ich pravú, vážnu, určitú, zrozumiteľnú a slobodnú vôľu, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni, pod nátlakom, ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave dňa: 30. júna 2022

Za prenajímateľa: **MERK REALITY, a.s.**

Gorkého 8-12
11 01 Bratislava 1
5 787 198 DIČ: 2020278117
DPH: SK2020278117

JUDr. Masariková Ľudmila
predseda predstavenstva

12 -07- 2022

V Bratislave dňa:

Za nájomcu:

Ing. Karol Zimmer
generálny riaditeľ

Radlinského 19 Dolný Kubín



H.NP

