



č. podnájomcu: 304/SSV/2022

**Zmluva o podnájme nebytových priestorov č. 0109340050**  
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov  
(ďalej len „zmluva“)

### Článok I Zmluvné strany

**N á j o m c a :** Mestský bytový podnik Nové Mesto nad Váhom s.r.o.  
Vajanského 2116/16  
915 01 Nové Mesto nad Váhom  
IČO : 36 310 743 IČ DPH : SK 2020182395  
zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Trenčín  
v odd. Sro vložka č. 11779/R  
bankové spojenie

zastúpený : Ing. Stanislav Vavrek, konateľ spoločnosti  
(ďalej len „nájomca“)

a

**P o d n á j o m c a :** Slovenská republika  
Ústredie práce, sociálnych vecí a rodiny  
Špitálska 8, 812 67 Bratislava  
Štatutárny orgán: Ing. Karol Zimmer, generálny riaditeľ  
IČO: 30 794 536  
DIČ: 2021777780  
IČ DPH: SK2021777780  
Bankové spojenie:  
IBAN:  
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 „podnájomca“)

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

### Článok II Predmet zmluvy

1. **Výlučným vlastníkom nehnuteľnosti** budovy na **Ul. Klčové s.č. 109 v Novom Meste nad Váhom** na parc.č. 653/2 v k.ú. Nové Mesto nad Váhom, obec Nové Mesto nad Váhom okres Nové Mesto nad Váhom, zapísanej v KN ako „administratívna budova“ na LV č. 3160 vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Nové Mesto nad Váhom **je Mesto Nové Mesto nad Váhom** v podiele 1/1.

2. **Nájomca** na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov uzatvorenej s Mestom Nové Mesto nad Váhom zákona č. 116/1990 Z o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov zo dňa 01.01.2001 v znení Dodatku č. 17 (ďalej len „zmluva o nájme“), **spravuje nehnuteľný majetok vo vlastníctve mesta Nové Mesto nad Váhom** uvedený v bode 1 tohto článku zmluvy v rozsahu uvedenom v zmluve o nájme.
3. Nájomca prenecháva podnájomcovi na užívanie nebytové priestory nachádzajúce sa **na ul. Kľčové v Novom Meste nad Váhom v dome s.č. 109**, v budove uvedenej v bode 1 tohto článku zmluvy, vo vlastníctve Mesta Nové Mesto nad Váhom, spolu o výmere **64,86 m<sup>2</sup>**, podľa situačného plánu **v prílohe č.1**, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy, a to:

počet	spôsob užívania	poloha v dome	podlahová plocha
1	Kancelária 309, 310,311	3.NP	44,40 m <sup>2</sup>
2	Miestnosť 312,313	3.NP	13,14m <sup>2</sup>
Časť	Spoločné priestory	3.NP	7,32 m2

(ďalej len „predmet podnájmu“)

4. Nebytové priestory, ktoré tvoria predmet nájmu sú vybavené zariadením, ktoré je uvedené v **Protokole o prevzatí nebytových priestorov**, ktorý po jeho podpísaní, tvorí prílohu k tejto zmluve. Podnájomca je oprávnený spolu s predmetom podnájmu užívať aj jeho zariadenie predmety.
5. Podnájomca je oprávnený užívať sociálne zariadenie, spoločné priestory a prístupové priestory k nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet podnájmu nachádza.
6. Nájomca bude podnájomcovi súčasne zabezpečovať poskytovanie služieb spojených s užívaním nebytových priestorov podľa článku VI tejto zmluvy. **Odvoz smetí a TKO si podnájomca zabezpečí priamo u poskytovateľa tejto služby – TSM Nové Mesto nad Váhom.**

### Článok III Účel podnájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet podnájmu na užívanie na administratívne účely na plnenie úloh v rámci predmetu svojej činnosti alebo v súvislosti s ním pre sekciu sociálnych vecí **v rámci Národného projektu „Bezplatné dlhové poradenstvo v Novom Meste nad Váhom“ (ďalej len NP BDP), kód ITMS2014+ 312081BKZ8.**
2. Účel podnájmu je možné zmeniť len po predchádzajúcej vzájomnej písomnej dohode oboch zmluvných strán, formou písomného dodatku k tejto zmluve.

#### Článok IV Doba podnájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy do **31.10.2023** s možnosťou jej predĺženia v súlade s Uznesením Mestského zastupiteľstva č. 491/2022-MsZ zo dňa 18.06.2022.

#### Článok V Cena podnájmu

1. **Základné nájomné za predmet podnájmu** je stanovené dohodou zmluvných strán nasledovne :  
64,86 m<sup>2</sup> x 50,00 €/m<sup>2</sup>/rok  
**cena bez DPH 270,25 €/mesiac**

2. **Mesačná úhrada za základné nájomné činí 270,25 € bez DPH (slovom dvestosedemdesiat eur dvadsaťpäť centov), t.j. ročne 3243,00 € bez DPH (slovom tritisícdvestoštyridsaťtri eur).**
3. Ak počas doby trvania podnájomného vzťahu dôjde k poklesu hodnoty slovenskej meny v dôsledku **inflácie** s porovnaním so stavom za predchádzajúci kalendárny rok, zvýši sa cena podnájmu o výšku % inflácie meranej indexom rastu spotrebiteľských cien v SR pre nasledujúce obdobie, a to od 1. apríla kalendárneho roka. Pre stanovenie % inflácie je rozhodujúci údaj Štatistického úradu SR. V tomto prípade neplatí ustanovenie čl. XII. ods. 2 zmluvy a dodatok k zmluve sa nevyhotovuje. Úpravu ceny podnájmu o výšku % inflácie nájomca oznámi podnájmovcovi spolu so zaslaním faktúry podľa čl. VII. zmluvy.

#### Článok VI Výška úhrady za služby spojené s užívaním predmetu podnájmu / zálohové platby /

1. Mesačná výška úhrady za služby spojené s užívaním predmetu podnájmu / zálohové platby / je určená v **prílohe č.2 „Predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie predmetu podnájmu“**, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy. Zálohové platby sú uvádzané vrátane DPH.
2. Nájomca je oprávnený počas trvania zmluvného vzťahu upraviť podnájmovcovi výšku zálohových platieb.
3. Vyúčtovanie zálohových platieb za služby spojené s užívaním predmetu podnájmu podľa skutočných nákladov na predmet podnájmu vykoná nájomca do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka za predchádzajúci rok nasledovne :
  - a)  **dodávku tepla a teplej úžitkovej vody** v súlade s vyhláškou MH SR č. 240/2016 Z.z., ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného na prípravu teplej úžitkovej vody a rozpočítavania množstva dodaného tepla,
  - b) **elektrickú energiu** v nebytových priestoroch vybavených podružnými meradlami spotreby elektrickej energie podľa nameranej spotreby elektrickej energie, inak podľa spotreby nahlásených elektrických spotrebičov nájomcu, v spoločných priestoroch - rozdiel medzi celkovou spotrebou elektrickej energie fakturovanou dodávateľom a súčtom spotreby meranej a nemeranej elektrickej energie v nebytových priestoroch podľa m<sup>2</sup> plochy nebytových priestorov podnájmovcu,

- c) **vodné a stočné** v súlade so zákonom č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene o doplnení zákona č. 276/2001 Z.z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov a vyhláškou č. 397/2003 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o meraní množstva vody dodanej verejným vodovodom a množstva vypúšťaných vôd, o spôsobe výpočtu množstva vypúšťaných odpadových vôd a vôd z povrchového odtoku a o smerných číslach spotreby vody a výmerom MF SR č. R-1/1996, ktorým sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami v znení neskorších predpisov,
- d) **výtah** podľa m<sup>2</sup> plochy nebytového priestoru podnájomcu,
- e) **zrážkovú vodu** podľa m<sup>2</sup> plochy nebytového priestoru podnájomcu,
- f) **upratovanie** podľa m<sup>2</sup> plochy nebytového priestoru podnájomcu.

*Predpokladané prevádzkové náklady mesačne sú vo výške 514,25 € vrátane DPH (slovom päťstoštrnásť eur a dvadsaťpäť centov), t.j. ročne 6171,00€ vrátane DPH (slovom šesťtisícstosedemdesiatjeden eur), podľa prílohy č.2 zmluvy .*

- 4. Vyúčtovacia faktúra je splatná v lehote 30 dní odo dňa doručenia podnájomcovi.

#### Článok VII Platobné podmienky

1. Podnájomca sa zaväzuje uhrádzať na účet nájomcu dohodnutú **cenu podnájomu a zálohové platby za služby** spojené s užívaním predmetu podnájomu mesačne vo výške **514,25 (270,25 + 244,00) (slovom päťstoštrnásť eur dvadsaťpäť centov)**, na základe faktúr nájomcu vystavených spravidla k 1. dňu príslušného kalendárneho mesiaca. Splatnosť faktúr je 30 kalendárnych dní odo dňa doručenia podnájomcovi.
2. Zväzok podnájomcu podľa čl. VII. bod 1 a čl. VI. bod 4 je splnený pripísaním platenej sumy na účet nájomcu v jeho banke.
3. Ak podnájomca neuhradí faktúru nájomcu v lehote splatnosti, je nájomca oprávnený požadovať od podnájomcu aj úroky z omeškania vo výške 0,05% denne z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
4. Ak je výsledkom vyúčtovacej faktúry podľa čl. VI. tejto zmluvy preplatok a nájomca eviduje voči podnájomcovi nedoplatky na úhradách podľa tejto zmluvy, preplatok sa podnájomcovi nevráti a nájomca tento započíta jednostranným právny úkonom s nedoplatkom podnájomcu.

#### Článok VIII Všeobecné ustanovenia

1. Nájomca je povinný udržiavať predmet podnájomu v stave v spôsobilom na obvyklé užívanie.
2. Podnájomca prehlasuje, že je oboznámený s technickým stavom predmetu podnájomu a preberá ho v stave, v akom sa nachádza.
3. Podnájomca v plnom rozsahu zodpovedá za dodržiavanie právnych predpisov súvisiacich s bezpečnosťou a ochranou zdravia pri práci a ochranou pred požiarimi v čase plnenia predmetu zmluvy, t.j. v čase protokolárneho prevzatia nebytového priestoru. Podnájomca je povinný dodržiavať zákon č.124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov - §§ 5,6,7,8,9,13 a 17 a zákon č.314/ 2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov - §§ 4,5 a 8. V prípade vzniku mimoriadnej udalosti v prenajatých priestoroch je podnájomca povinný vykonať nahlasovaciu povinnosť na

príslušné orgány. Vznik mimoriadnej udalosti je podnájomca povinný nahlásiť bez zbytočného odkladu aj nájomcovi.

4. Podnájomca sa zaväzuje uhrádzať *drobné opravy* v predmete podnájmu súvisiace s užívaním a náklady spojené s obvyklým udržiavaním v súlade s ustanoveniami nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov.
5. Podnájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi potrebu opráv, ktoré má nájomca urobiť a umožniť vykonanie týchto nevyhnutných opráv, inak podnájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením týchto povinností vznikla.
6. Podnájomca je oprávnený užívať predmet podnájmu len na účel dojednaný v čl. III. tejto zmluvy. Zmena účelu podnájmu je možná len na základe písomného súhlasu nájomcu. Porušenie tejto povinnosti zakladá právo nájomcu zmluvu vypovedať.
7. Podnájomca nie je oprávnený vykonávať akékoľvek stavebné a iné zmeny v predmete podnájmu.
8. Podnájomca berie na vedomie, že podľa interných predpisov medzi mestom Nové Mesto nad Váhom ako vlastníkom nebytových priestorov a nájomcom, sa mesto Nové Mesto nad Váhom vyjadruje ku každej zmene podmienok tohto podnájomného vzťahu. Podnájomca je preto povinný ku každej zmene týkajúcej sa tejto zmluvy a podnájomného vzťahu požiadať o stanovisko mesto Nové Mesto nad Váhom, napr. zmena účelu podnájmu, zmena doby podnájmu, zníženie ceny podnájmu, predĺženie podnájomného vzťahu, skončenie zmluvného vzťahu dohodou, vykonanie akýchkoľvek stavebných a iných úprav nebytových priestorov.
9. Podnájomca nesmie v prenajatých nebytových priestoroch vykonávať činnosť, ktorá by mohla rušiť osoby bývajúce v budove, s podmienkou *zákazu fajčenia* v týchto priestoroch..

#### Článok IX Osobitné ustanovenia

Nájomca vyhlasuje, že je oprávnený prenechať predmet podnájmu do podnájmu. Vlastník a prenajímateľ nebytových priestorov – mesto Nové Mesto nad Váhom udelilo súhlas s prenechaním nebytových priestorov do podnájmu podnájomcovi svojim rozhodnutím zo dňa 28.júna 2022.

#### Článok X Skončenie podnájmu

1. Podnájom nebytových priestorov končí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pred uplynutím dojednanej doby, môže podnájom predmetu podnájmu skončiť :
  - a) písomnou dohodou medzi nájomcom a podnájomcom,
  - b) písomnou výpoveďou nájomcu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č.116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov,
  - c) písomnou výpoveďou podnájomcu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov,
  - d) písomnou výpoveďou nájomcu z dôvodu nesúhlasu podnájomcu s dodatkom k tejto zmluve podľa čl. V. ods. 3. tejto zmluvy.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná lehota je trojmesačná, jednomesačná výpovedná lehota je dohodnutá pri výpovedi danej nájomcom podnájomcovi z nasledujúcich dôvodov :
  - a) meškania podnájomcu s úhradou ceny podnájmu a služieb spojených s užívaním nebytových priestorov viac ako jeden mesiac,
  - b) nesúhlasu podnájomcu s dodatkom k tejto zmluve podľa čl. V. ods. 3. tejto zmluvy,
  - c) že podnájomca neužíva nebytové priestory na účel dohodnutý v tejto zmluve viac ako jeden mesiac.
4. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
5. Za účinné doručenie výpovede tejto zmluvy jednej zo zmluvných strán druhej zmluvnej strane sa v prípade doručovania prostredníctvom pošty považuje aj odmietnutie prevzatia druhou zmluvnou stranou, ako aj neúspešné vykonanie pokusu o doručenie výpovede na adresu druhej zmluvnej strany ( napr. nevyzdvihnutie výpovede, oznámenia v odbernej lehote na pošte a pod. ), ktoré sa v tomto prípade považujú za doručené dňom ich uloženia.
6. Ku dňu skončenia zmluvného vzťahu je podnájomca povinný predmet podnájmu vypratať, kľúče odovzdať nájomcovi a umožniť mu vstup do držby a užívania predmetu zmluvy. V opačnom prípade podnájomca dáva svoj vážny súhlas s tým, že nájomca aj bez prítomnosti podnájomcu predmet zmluvy za prítomnosti svedkov vyprace a hnutelné veci zloží do úschovy tretej osobe. Zároveň sa podnájomca zaväzuje uhradiť všetky náklady spojené s vypratáním predmetu podnájmu a s úschovou hnutelných vecí v lehote 3 dní po predložení, resp. vyúčtovaní nákladov.
7. Podnájomca berie na vedomie, že po skončení podnájmu je povinný titulom vzniku bezdôvodného obohatenia na strane podnájomcu, platiť cenu podnájmu a úhradu za služby spojené s užívaním nebytového priestoru až do fyzického odovzdania resp. vypratania nebytových priestorov

#### Článok XI Zánik podnájmu

Podnájom nebytových priestorov zaniká :

- a) zánikom predmetu podnájmu,
- b) smrťou podnájomcu, pokiaľ dedičia po poručiteľovi, ktorý bol podnájomcom, do 30 dní od jeho smrti neoznámia nájomcovi, že pokračujú v podnájme,
- c) zánikom právnickej osoby, ak je podnájomcom.

#### Článok XII Osobitné protikorupčné ustanovenia

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.
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.

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.
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 XIII Kontrola

1. Nájomca 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. Nájomca sa zaväzuje podrobiť sa aj výkonu kontroly poverenými zamestnancami nájomcu. Nájomca 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 XIV Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.
2. Meniť alebo doplňovať obsah a znenie tejto zmluvy je možné len formou písomných dodatkov, ktoré budú platné, ak budú riadne odsúhlasené oboma zmluvnými stranami, okrem bodu 3 v čl. V zmluvy.
3. Táto zmluva je vyhotovená v 6 vyhotoveniach, z ktorých nájomca dostane jedno vyhotovenie, podnájomca 4 vyhotovenia a jedno vyhotovenie je určené pre Mesto Nové Mesto nad Váhom.
4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy:
  - LV č. 7605
  - Zmluva o nájme nebytových priestorov zo dňa 1.1.2001 a Dodatok č.17
  - Výpis z uznesení MsZ Mesta Nové Mesto nad Váhom č. 491/2022-MsZ zo dňa 28.júna 2022
  - Príloha č. 1 - Situačný plán nebytových priestorov
  - Príloha č. 2 - Predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie predmetu podnájmu
  - Protokol o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov, po jeho podpísaní
5. Táto zmluva nadobúda **platnosť** dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a **účinnosť** dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
6. 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 prípadné spory budú rozhodované príslušnými súdmi SR.
7. Zmluvné strany si obsah tejto zmluvy prečítali a porozumeli jej významu, a na znak súhlasu s ňou ju slobodne a vážne, bez omylu, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok vlastnoručne podpisujú.



EURÓPSKA ÚNIA  
Európsky sociálny fond  
Európsky fond regionálneho rozvoja



OPERAČNÝ PROGRAM  
ĽUDSKÉ ZDROJE

ITMS2014+: 312081BKZ8

V Novom Meste nad Váhom, dňa

V Bratislave, dňa 26-09-2022

**Za nájomcu :**

**Za podnájomcu :**

Mestský bytový podnik  
Nové Mesto nad Váhom s.r.o.  
Vajanská  
915 01 Nové Mesto nad Váhom

.....  
Ing. Stanislav Vavroš  
konateľ spoločnosti

.....  
Ing. Karol Zimmer  
generálny riaditeľ