

### Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 1/2019

uzatvorená v súlade s ustanoveniami §3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

#### Zmluvné strany:

##### Prenajímateľ:

**RVRENT s.r.o.**

So sídlom: Trnavská cesta 74/A, 821 02 Bratislava

IČO: 47 963 832

DIČ: 2024162536

IČ DPH: SK2024162536

Bankové spojenie: Tatra banka. a.s.

Č

Zastúpený: Ing. Dávid Andrášik, konateľ

Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu BA I,

Oddiel: Sro., Vložka č. 104011/B

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

##### Nájomca:

**Slovenská republika**

**Centrum pre deti a rodiny Mlynky – Biele Vody**

Adresa: Biele Vody 263, 053 76 Mlynky,

v zastúpení : Mgr. Oľga Melišková, poverená riadením centra pre deti a rodiny

IČO: 17336228

DIČ: 2020719228

Bankové spojenie : Štátna pokladnica

Rozpočtová organizácia v zriaďovateľskej pôsobnosti

Ústredia práce, sociálnych vecí a rodiny, zriadení

Zriaďovacou listinou č. 3724/1991 zo dňa 2.12.1991 v zn. neskorších dodatkov.

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľa a nájomca spolu aj ako „zmluvné strany“)

uzatvárajú túto zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“):

#### Článok I.

##### Predmet zmluvy a predmet nájmu

1. Predmetom zmluvy je záväzok prenajímateľa, prenechať nájomcovi na dočasné užívanie nebytové priestory, popísané v bode 2 tohto článku zmluvy a záväzok nájomcu, užívať tieto nebytové priestory za podmienok, určených v tejto zmluve.

2. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú nebytové priestory v polyfunkčnej budove na ul. Štefánikova č. 22 v Rožňave, súp. č. 2246 vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa, nachádzajúca sa na parcele č. 302/6, v katastrálnom území Rožňava, obec Rožňava, okres Rožňava, zapísanej v KN na LV č. 3287 vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Rožňava o celkovej výmere podlahovej plochy **20,45 m<sup>2</sup>**, a to: 2. nadzemné podlažie, kancelária č. **2.23** (1.05) podľa situačného plánu v **Prílohe č. 1**, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
3. Predmet nájmu podľa bodu 2 tohto článku zmluvy nebude vybavený nábytkom ani iným zariadením.
4. Nebytové priestory sú ohraničené osami deliacich stien medzi predmetom nájmu a susediacimi priestormi, a osami obvodových stien; ďalej sú ohraničené vonkajšou hranicou dverí, okien, atď., ktoré oddeľujú nebytové priestory tvoriace Predmet nájmu od spoločných priestorov.

## Článok II. Účel nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu na realizáciu aktivít sociálnych pracovníkov (vykonávanie opatrení SPOD a SK ambulatnou a/alebo terénnou formou) a psychológov (vykonávanie opatrení SPOD a SK ambulatnou a/alebo terénnou formou) v rámci **Národného projektu Podpora deinštitucionalizácie náhradnej starostlivosti III (ďalej len „NP DEI NS III“)** v rámci Operačného programu Ľudské zdroje, Aktivity Podpora práce s dieťaťom a jeho rodinou, Podaktivity 1.2 Podpora dostupnosti a profesionality ambulantnej a/alebo terénnej formy práce v centrách, na zabezpečenie prevádzkových činností Centra pre deti a rodiny Mlynky- Biele Vody v súlade so Zriaďovacou listinou č. 3724/1991 zo dňa 2.12.1991 v zn. neskorších dodatkov.

## Článok III. Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nebytové priestory uvedené v článku I tejto zmluvy sa prenajímajú na dobu **určitú od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do 30.11.2022** na základe riadneho odovzdania predmetu nájmu nájomcovi v zmysle čl. IX. bod 18. tejto zmluvy.

## Článok IV. Výška a splatnosť ceny nájmu a spôsob úhrady nájomného

1. Za užívanie predmetu nájmu, uvedeného v článku I tejto zmluvy bola zmluvnými stranami dohodnutá cena nájomného v nasledovnej výške:

**9,60 €/m<sup>2</sup>/mesiac** (slovom deväť eur šesťdesiat centov), t.j. za prenajatú plochu nebytových priestorov (t.j. za plochu 20,45 m<sup>2</sup>) **mesačne 196,32 €** (slovom stodeväťdesiatšesť eur tridsaťdva centov), **ročná** cena nájmu je **2. 355,84 €/rok** (slovom dvetisíctristopäťdesiatpäť eur osemdesiatštyri centov).

2. Zmluvné strany sa dohodli na **úhrade nájomného** podľa bodu 1 tohto článku zmluvy, v celkovej sume **196,32 €**, a to odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, pričom je splatné

vždy za obdobie **jedného kalendárneho mesiaca vopred**, na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, na základe splátkového kalendára, ktorý tvorí **Prílohu č. 2** k tejto zmluve (ďalej len „**splátkový kalendár**“). V prípade, že doba nájmu podľa čl. III. bod 1 tejto Zmluvy začne plynúť v priebehu kalendárneho mesiaca, uhradí nájomca alikvotnú výšku nájmu od začatia doby nájmu do ukončenia príslušného kalendárneho mesiaca na základe splátkového kalendára ktorý tvorí **Prílohu č. 2** k tejto zmluve.

3. K vyššie uvedenej cene nájmu **nebude prenajímateľ účtovať DPH** v zákonom stanovenej výške.
4. Nájomné je splatné v EUR a platí sa bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v splátkovom kalendári.
5. V prípade ak sa nájomca sa nájomného alebo iných peňažných záväzkov, ktoré je povinný zaplatiť prenajímateľovi na základe tejto zmluvy, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške určenej právnym predpisom účinným k prvému dňu omeškania. Týmto nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu vzniknutej škody. Nájomné, rovnako ako akákoľvek iná platba zo strany nájomcu voči prenajímateľovi, sa považuje za uhradenú v deň jej pripísania na účet prenajímateľa.
6. V cene nájmu podľa bodu 1 tohto článku **nie sú** zahrnuté prevádzkové náklady v zmysle čl. V. tejto Zmluvy. Tieto bude nájomca uhrádzať osobitne podľa čl. V. tejto Zmluvy.
7. Ak sa nájomné stane predmetom akejkoľvek ďalšej dane alebo poplatku v dôsledku zmeny všeobecne záväzných právnych predpisov alebo zavedením nových všeobecne záväzných právnych predpisov, táto daň alebo poplatok pôjde na ťarchu nájomcu a prenajímateľovi tak vznikne právo na jednostranné zvýšenie nájomného tak, aby zvýšené nájomné v plnom rozsahu pokrylo novo zavedenú daň či poplatok a aby tak prenajímateľ po takomto zvýšení nájomného obdržal od nájomcu za predpokladu riadneho plnenia jeho povinností čistú sumu nájomného vo výške zodpovedajúcej sume, ktorú by prenajímateľ obdržal, ak by k vyššie uvedenému zavedeniu novej dane či poplatku nebolo došlo.

## Článok V.

### Výška, splatnosť a úhrada prevádzkových nákladov a služieb

1. Nájomca sa zaväzuje **uhrádzať prevádzkové náklady a služby spojené s nájmom**, poskytovanie ktorých je spojené s nájmom nebytových priestorov, a to najmä:
  - náklady na dodávky médií a služieb: vodné, stočné, elektrická energia, plyn, odvoz a likvidácia odpadu, upratovanie spoločných priestorov a parkovacích miest, strážna služba, kominárske služby, deratizácia, čistenie kanalizácie, odstraňovanie snehu a ľadu (zimná služba), čistenie komunikácií, záhradnícke služby, prevádzka parkovísk, požiarna ochrana domu, vzduchotechnika, dekorácia budovy, internet a iné;
  - náklady na akékoľvek opravy, servis (inšpekcie), fond údržby a opráv; údržbu a úpravy zariadení, vrátane prevádzky a údržby osobných a nákladných výtahov;
  - náklady na Správcu a odmeny účtovným firmám odôvodnene vynaložené v súvislosti s prevádzkou budovy;
  - náklady prenajímateľa na poistenia súvisiace s predmetom nájmu;
  - všetky dane a poplatky, ktoré budú vymerané v súvislosti s predmetom nájmu a nájomným (s výnimkou dane z príjmov);
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prevádzkové náklady podľa bodu 1 tohto článku zmluvy zálohovou platbou, a to vždy za obdobie **jedného kalendárneho mesiaca** vo výške **1,50**

€/m<sup>2</sup>/mesiac (slovom jeden eur a päťdesiat centov) podľa skutočných nákladov prepočítaných pomerom nájomcom užívanej plochy predmetu nájmu vrátane podielu na spoločných častiach budovy k predmetu nájmu č a celkovej plochy nebytových priestorov a spoločných priestoroch prenajímateľa, a to odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Výška mesačnej úhrady za služby spojené s nájmom predstavuje sumu **30,68 €** (slovom tridsať eur šesťdesiatosem centov) **mesačne, podľa Prílohy č. 2 – Splátkový kalendár, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy** a na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. V prípade, že doba nájmu podľa čl. III. bod 1 tejto zmluvy začne plynúť v priebehu kalendárneho mesiaca, uhradí nájomca alikvotnú čiastku výšky preddavku na prevádzkové náklady podľa bodu 1 tohto článku od začatia doby nájmu do ukončenia príslušného kalendárneho mesiaca na základe splátkového kalendára.

3. K vyššie uvedenej úhrade podľa bodu 2 tohto článku **bude prenajímateľ účtovať DPH** v zákonom stanovenej výške.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že vyúčtovanie zálohových platieb za služby spojené s užívaním nebytových priestorov, podľa bodu 1 tohto článku zmluvy, vykoná prenajímateľ najneskôr do 30.06. nasledujúceho kalendárneho roka za predchádzajúci rok na základe doručených faktúr od dodávateľa. V prípade preplatku, je prenajímateľ v lehote 15 dní odo dňa vyúčtovania povinný vzniknutý preplatok poukázať na účet nájomcu. V prípade nedoplatku, je nájomca v lehote 15 dní odo dňa vyúčtovania povinný vzniknutý nedoplatok uhradiť na účet prenajímateľa.
5. Prenajímateľ má jednostranné právo na zvýšenie preddavkov na prevádzkové náklady. Prenajímateľ je povinný takéto zvýšenie vopred písomne oznámiť nájomcovi. Takéto zvýšenie/zvýšenia by mali byť primerané a nemali by prekročiť zvýšenia cien od dodávateľov týchto služieb. V prípade pristúpenia prenajímateľa k takémuto zvýšeniu sa nájomca zaväzuje toto zvýšenie bezodkladne a v plnej miere akceptovať.
6. V prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania so zaplatením zálohových platieb na prevádzkové náklady alebo iných peňažných záväzkov, ktoré je povinný zaplatiť prenajímateľovi na základe tejto zmluvy, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške určenej právnym predpisom účinným k prvému dňu omeškania. Týmto nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu vzniknutej škody.

## Článok VI.

### Technický stav nebytových priestorov, úpravy a údržba

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania a v tomto stave ho počas celej doby nájmu udržiavať.
2. Nájomca môže vykonávať zmeny na predmete nájmu, najmä stavebné a iné úpravy, len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a v prípade potreby aj príslušného stavebného úradu a na vlastné náklady, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak. Úpravy vnútorného vybavenia obstarané nájomcom na jeho náklady zostávajú vo vlastníctve nájomcu a nájomca si ich môže po skončení nájmu zobrať so sebou, ak tým nedôjde k poškodeniu alebo znehodnoteniu predmetu nájmu oproti stavu pri začatí nájmu, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak. Demontáž takýchto úprav vykoná nájomca na vlastné náklady najneskôr do dňa skončenia nájmu, ak nájomca demontáž v tejto lehote nevykoná, je prenajímateľ oprávnený

vykonať ju na náklady nájomcu, čím nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu vzniknutej škody. K udeleniu súhlasu musí nájomca prenajímateľovi vopred odovzdať stavebné plány a presnú špecifikáciu úprav. Súhlas prenajímateľa s úpravami nezakladá prenajímateľovi akúkoľvek zodpovednosť za správnosť, dostatočnosť resp. súlad úprav s príslušnými právnymi normami a predpismi. Funkčnosť (údržbu, opravy a servis) takýchto úprav v celom rozsahu zabezpečuje nájomca a to bez zbytočného odkladu a výlučne na vlastné náklady.

3. Údržbu, opravy a servis predmetu nájmu je povinný v celom rozsahu zabezpečovať nájomca (vrátane všetkých inštalácií, príslušenstva a vybavenia umiestneného v predmete nájmu). V prípade, ak nájomca požiada prenajímateľa o zabezpečenie údržby, opráv a servisu, prenajímateľ takúto údržbu, opravy a servis zabezpečí na náklady nájomcu. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv a doplnení podľa prvej vety predchádzajúceho bodu, ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto informačnej povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú. Vykonanie údržby, opráv a servisu predmetu nájmu podľa tohto bodu je nájomca povinný zabezpečiť najneskôr do 10 dní odo dňa, kedy tieto opravy, údržba či servis mohli byť pri riadnej starostlivosti vykonané po prvý raz a v prípade, ak ich nevykonaním hrozí vznik škody na majetku prenajímateľa alebo tretej osoby, tak bez zbytočného odkladu. Ak ich vykonanie v stanovených lehotách nájomca nezabezpečí, je prenajímateľ oprávnený (avšak nie povinný) zabezpečiť ich vykonanie sám na náklady nájomcu, na čo nájomcu osobitne upozorní. Porušením tejto povinnosti nájomcu vznikne prenajímateľovi okrem nároku na náhradu vynaložených nákladov aj nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške rovnajúcej sa dvadsiatim percentám predmetných nákladov.

## Článok VII.

### Reklamné plochy, označenie prevádzky a poštová schránka

1. Nájomca má nárok na prenájom jednej poštovej schránky bezplatne a to umiestnenej na prízemí budovy. Ďalšie samostatné poštové schránky si môže prenajať za jednorazový poplatok 30,-€ (slovom tridsať euro).
2. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť kľúč od prenajatej schránky. V prípade nevrátenia, straty kľúča alebo schránky, či poškodenia alebo zničenia si prenajímateľ účtuje zmluvnú pokutu 30,00 € (slovom tridsať euro).
3. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť kľúče podľa odovzdávacieho protokolu. V prípade straty kľúčov si prenajímateľ účtuje zmluvnú pokutu 30,00 € (slovom tridsať euro).
4. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť čip(-y) podľa odovzdávacieho protokolu. V prípade straty čipu si prenajímateľ účtuje zmluvnú pokutu 50,00 € za jeden čip (slovom päťdesiat euro).
5. V prípade, ak klient zapríčiní pri obsluhu alarmu poplach (výjazd pohotovostnej hliadky) bude mu to v plnej výške vyfakturované podľa cenníka bezpečnostnej služby s čím prenajímateľ súhlasí.
6. Nájomca si môže označiť svoju prevádzku na vonkajšej strane budovy bezplatne na základe žiadosti s grafickým návrhom a po písomnom súhlase prenajímateľa. Veľkosť, miesto a druh

určí prenajímateľ na základe súhlasu príslušných orgánov a ich povolení. Náklady na označenie, výrobu a montáž bude znášať nájomca.

## Článok VIII.

### Poistenie

1. Prenajímateľ je povinný počas doby nájmu platiť daň z nehnuteľnosti a poistiť na vlastné náklady nebytové priestory, najmä proti nasledovným poistným rizikám:
  - a) zodpovednosť za škody vzniknuté v súvislosti s vlastníctvom nebytových priestorov,
  - b) požiaru a živelným pohromám.
2. Nájomca na vlastné náklady uzatvorí a po celú dobu nájmu bude udržiavať v platnosti poistné zmluvy, ktoré budú pokrývať najmä nasledovné riziká:
  - a) poistenie zodpovednosti nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťami prevádzkovanými v predmete nájmu a zodpovednosti voči nárokom tretích osôb (zahŕňajúce predovšetkým poškodenie majetku a všetky škody a straty na predmete nájmu a v predmete nájmu a prípady poranenia, úrazu alebo úmrtia osôb a iné),
  - b) živelné poistenie predmetu nájmu a všetkého majetku nájomcu v predmete nájmu, vrátane poistenia pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení,
  - c) poistenie proti riziku krádeže vlámaním a vandalizmu.

## Článok IX.

### Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené nájomcom, jeho zamestnancami alebo inými osobami, na predmetoch umiestnených v predmete nájmu alebo osobám v ňom sa nachádzajúcich.
2. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je počas trvania nájmu oprávnená i v sprievode tretej osoby vykonať prehliadku predmetu nájmu po dohode s nájomcom a v sprievode nájomcom poverenej osoby, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva, zistenia spôsobu užívania predmetu nájmu, prípravy a uskutočňovania prác potrebných pre stavebné úpravy a opravy predmetu nájmu a odstránenia akejkoľvek škody a prekážky, ako aj predstavenia predmetu nájmu inému potenciálnemu nájomcovi. Nájomca je povinný na požiadanie prenajímateľa umožniť prehliadku predmetu nájmu najneskôr do 24 hodín od požiadania prenajímateľa. V prípade, ak nájomca neumožní vykonanie takejto prehliadky podľa vyššie uvedeného ani na druhé požiadanie prenajímateľa, je prenajímateľ oprávnený vykonať takúto prehliadku použitím náhradných kľúčov bez prítomnosti nájomcu, pričom prenajímateľ v takom prípade nezodpovedá za prípadné spôsobené škody.
3. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými platnými právnymi predpismi, normami ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými tak, aby nevznikla škoda a nesmie skladovať ani používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem. Nájomca je tiež na svoju zodpovednosť povinný zabezpečiť, aby boli uvedené obmedzenia striktné dodržiavané i zo

strany tretích osôb, ktoré sa budú zdržiavať v predmete nájmu pri plnení pokynov nájomcu alebo s jeho vedomím ako aj zo strany prípadných podnájomcov.

4. Nájomca je zodpovedný za všetky škody na predmete nájmu, ako i na spoločných priestoroch a zariadeniach, ako i majetku tretích osôb, ktoré spôsobí sám, alebo jeho zamestnanci alebo cudzie osoby, ktoré sa zdržujú v predmete nájmu pri plnení pokynov nájomcu alebo s jeho vedomím.
5. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi potrebnú súčinnosť vrátane sprístupnenia predmetu nájmu pri výkone opráv, úprav a údržby a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi neposkytnutím uvedenej súčinnosti v potrebnom čase a rozsahu.
6. Nájomca je povinný do 30 minút, v odôvodnených prípadoch aj v kratšej lehote, od vyzoznenia prenajímateľom alebo ním poverenou osobou o vzniku havárie v tej časti budovy, v ktorej sa priestory dané do nájmu nachádzajú, umožniť prenajímateľovi a zodpovedným osobám prístup k dôležitým zariadeniam (rozvodom, plynu, elektrine a pod.) tvoriacich súčasť budovy. Inak je prenajímateľ v nevyhnutnom rozsahu oprávnený použiť náhradný kľúč.
7. Nájomca je povinný v predmete nájmu vykonať revízie vlastných elektrických zariadení a spotrebičov v termínoch podľa príslušnej normy s následným bezodkladným odstránením prípadných závad.
8. Nájomca je povinný do 3 dní odo dňa začatia doby nájmu odovzdať náhradné kľúče od všetkých dverí označené číslom dverí prenajímateľovi v zapečatenej obálke, s priloženým postupom umožňujúcim okamžitý vstup do priestorov predmetu nájmu bez nutnosti súčinnosti tretích osôb alebo nájomcu.
9. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo do faktického užívania (bez ohľadu na existenciu alebo druh právneho titulu takéhoto užívania) ďalším fyzickým alebo právnickým osobám.
10. Ak dôjde k zmene vlastníctva predmetu nájmu, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia prenajímateľa a právne postavenie nájomcu sa nemení a nadobúdateľ (nový prenajímateľ) ani nájomca nie sú oprávnený z tohto dôvodu túto zmluvu vypovedať, ani od nej odstúpiť.
11. Nájomca má právo na zľavu z nájomného, pokiaľ pre vady, ktoré nespôsobil, nemohol predmet nájmu užívať dohodnutým spôsobom, okrem prípadov vyššej moci. Nárok na odpustenie nájomného výlučne len za ten čas, keď nájomca nemohol užívať predmet nájmu alebo jeho časť, alebo na poskytnutie zľavy musí byť uplatnený u prenajímateľa v písomnej forme bez zbytočného odkladu. Nárok zanikne, ak takto nebol uplatnený do jedného mesiaca odo dňa, kedy došlo ku skutočnostiam zakladajúcim tento nárok.
12. Zabudovanie nových dodatočných zabezpečovacích a iných zariadení je nájomca povinný s prenajímateľom písomne vopred odsúhlasiť.

13. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO, v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom predmete nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať.
14. Nájomca preberá na seba zodpovednosť a zodpovedá za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa v čase nájmu bude nachádzať v predmete nájmu, ako aj opatrenia na ochranu majetku nachádzajúceho sa v predmete nájmu.
15. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu a uviesť Predmet nájmu do stavu, zodpovedajúceho stavu pri odovzdaní Predmetu nájmu do užívania nájomcovi, resp. stavu po vykonaní zmien či úprav predmetu nájmu vykonaných v súlade s touto zmluvou, a to ku dňu ukončenia nájomného vzťahu. Vrátenie predmetu nájmu sa považuje za riadne ukončené iba v tom prípade, ak nájomca protokolárne vráti nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy a kľúče prevzaté od prenajímateľa od všetkých miestností predmetu nájmu. Inak je prenajímateľ oprávnený vymeniť zámky, od ktorých nebudú v uvedenej lehote vrátené všetky kľúče prenajímateľovi, a to na účet nájomcu. Nájomca je povinný do 10 dní po skončení nájmu nahradiť prenajímateľovi škody vzniknuté mimo alebo nad rámec obvyklého opotrebovania predmetu nájmu na základe špecifikácie škôd prenajímateľom. V prípade, že sa bude nájomca alebo akékoľvek tretie osoby zdržovať bez písomného súhlasu prenajímateľa v predmete nájmu i po ukončení nájomného vzťahu, je prenajímateľ oprávnený na náklady nájomcu tieto osoby vykázať z predmetu nájmu a tieto osoby do predmetu nájmu nevpustiť, pričom prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody vzniknuté nájomcovi v dôsledku uplatnenia tohto práva prenajímateľa.
16. Započítanie vzájomných pohľadávok je možné iba na základe písomnej dohody.
17. V prípade, že nájomca počas doby nájmu, s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa použije svoje vlastné finančné prostriedky na úpravu predmetu nájmu, súhlasí prenajímateľ s tým, aby si nájomca počas trvania nájmu uplatňoval príslušné účtovné odpisy vo svojom účtovníctve.
18. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi. Takémuto odovzdaniu nebytových priestorov prenajímateľom nájomcovi musí predchádzať písomná výzva na odovzdanie predmetu nájmu, v ktorej sa uvedie presný termín konania tohto prevzatia. V prípade, že sa nájomca bez oznámenia na odovzdávacie konanie nedostaví alebo sa nedostaví ani na náhradný dohodnutý termín konania alebo, ak nájomca odmietne podpísať zápisnicu o odovzdaní predmetu nájmu, má sa za to, že odovzdávaný predmet nájmu je odovzdaný a nájomca ho prevzal a je bez závad ku dňu uvedenom v písomnej výzve na odovzdanie predmetu nájmu a nájom podľa tejto zmluvy začal riadne plynúť. O odovzdaní predmetu nájmu zo strany prenajímateľa nájomcovi podpíšu zmluvné strany zápisnicu o odovzdaní predmetu nájmu v deň odovzdania predmetu nájmu.
19. O odovzdaní predmetu nájmu, v rámci ktorého prenajímateľ odovzdá nájomcovi bezodplatne potrebné kľúče, sú zmluvné strany povinné podpísať Zápisnicu o odovzdaní predmetu nájmu. Prípadné vady a nedorobky predmetu nájmu, ktoré nebránia jeho užívaniu, nie sú dôvodom brániacim odovzdaniu predmetu nájmu nájomcovi. Tieto prípadné vady a nedorobky



predmetu nájmu sa uvedú do Zápisnice o odovzdaní predmetu nájmu, v ktorej sa uvedie aj lehota ich odstránenia prenajímateľom.

## Článok XI. Skončenie nájmu

1. Nájom nebytových priestorov uvedených v čl. I. bod 2 tejto zmluvy zaniká:
  - a) uplynutím doby nájmu uvedenej v čl. III. bod 1 tejto zmluvy,
  - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
  - c) výpoveďou zo strany prenajímateľa ak:
    - nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
    - nájomca aj napriek písomnému upozorneniu viac ako 30 dní mešká s platením nájomného alebo zálohových platieb za služby spojené s nájmom,
    - nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok v predmete nájmu,
    - bolo rozhodnuté o odstránení alebo o zmenách predmetu nájmu, čo bráni užívať predmet nájmu na účel dohodnutý v tejto zmluve,
    - nájomca prenechá predmetu nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo do faktického užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
  - d) výpoveďou zo strany nájomcu ak:
    - prenajímateľ napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu hrubo porušuje svoju povinnosť udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie za účelom dohodnutým v tejto zmluve, alebo ak prenajímateľ vykonáva v predmete nájmu činnosti, ktoré sú protizákonné alebo v rozpore s dobrými mravmi,
    - nájomca stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si predmet nájmu najal,
    - predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie.
2. Výpovedná doba pre obidve zmluvné strany podľa bodu 1 písm. c/ a d/ tohto článku zmluvy je **3 mesiace** a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď jednej zmluvnej strany doručená druhej strane. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade podľa bodu 1 písm. c) druhá odrážka tohto článku je výpovedná lehota 7 dní a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď prenajímateľa doručená nájomcovi.
3. V prípade nájomcovho omeškania s vrátením predmetu nájmu, je nájomca povinný platiť prenajímateľovi počas omeškania zmluvnú pokutu vo výške trojnásobku denného nájomného, vypočítaného z posledného fakturovaného nájomného, a to za každý deň takéhoto omeškania bez ohľadu na dôvody vzniku či trvania takého omeškania, resp. bez ohľadu na skutočnosť či predmet nájmu počas tohto omeškania nájomca skutočne užíval.

## Článok XII. Indexácia nájomného

1. Nájomné podľa článku IV. bod 1 a 2 sa od 01. januára každý kalendárny rok upraví o Harmonizovaný index spotrebiteľských cien – Euro area, pričom za základ pre výpočet

zvýšeného nájomného pre nasledujúci kalendárny rok sa vždy berie výška nájomného v predchádzajúcom kalendárnom roku, určená v EURO.

2. V prípade ak Harmonizovaný index spotrebiteľských cien – Euro area, ktorý vypočítal a zverejnil ústav Eurostat alebo, ak by sa tento index už nemal zverejňovať, tak podobný index, ktorý je najbližší k tomuto indexu bude vyšší v porovnaní z predchádzajúcim rokom (porovnáva sa index za október predošlého roku s indexom za október pred dvoch rokov) potom nájomné podľa článku IV. bod 1 a 2 sa bude indexovať v súlade s harmonizovaným indexom spotrebiteľských cien, indexom Euro area, ktorý vypočítal a zverejnil ústav Eurostat alebo, ak by sa tento index už nemal zverejňovať, podľa podobného indexu, ktorý je najbližší k tomuto indexu. Indexácia sa uskutoční 1. januára bežného roku a vypočíta sa porovnaním indexu za október predošlého roku s indexom za október pred dvoch rokov. Týmto spôsobom vypočítané indexované nájomné je platným nájomným za nebytové priestory od dátumu indexácie. Pre každú indexáciu bude základom odhadu nájomné, ktoré sa určilo predchádzajúcou indexáciou podľa tohto bodu alebo bodu 1 tohto článku.
3. V prípade, že z akéhokoľvek dôvodu nebude zvýšenie indexu po dlhší časový úsek prenajímateľom využité pre indexáciu nájomného, neznamená to vzdanie sa práva prenajímateľa na zvýšenie nájomného.
4. Valorizácia nájomného nemôže spôsobiť zníženie nájomného, a to ani v prípade, ak došlo k poklesu vyššie uvedeného valorizačného indexu.

### **Článok XIII. Záverečné ustanovenia**

1. Právne vzťahy medzi prenajímateľom a nájomcom vyplývajúce z tejto zmluvy sa riadia príslušnými platnými slovenskými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
3. Táto zmluva sa môže meniť alebo doplňovať výlučne formou písomných a očíslovaných dodatkov podpísaných obidvomi zmluvnými stranami. Jediné výnimky tvoria prípady opísané v čl. IV. bod 6, čl. V. bod 4 a čl. XII. tejto zmluvy.
4. Táto zmluva je vypracovaná v 5 rovnopisoch v slovenskom jazyku, pričom každá zmluvná strana obdrží jeden rovnopis.
5. Práva, povinnosti a záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú aj na prípadných právnych nástupcov zmluvných strán.
6. Táto zmluva obsahuje úplnú dohodu zmluvných strán vo vzťahu k príslušnej predmetnej záležitosti a nahrádza všetky prípadné predchádzajúce zmluvy a dohody ako ústne tak aj písomné, týkajúce sa predmetu nájmu.
7. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy, alebo samotnej zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany

zaväzujú bezodkladne nahradiť takéto ustanovenie novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný príslušným neplatným či neúčinným ustanovením v čase jeho prijatia, resp. uzavretia tejto zmluvy.

8. Všetky oznámenia, žiadosti, požiadavky, vzdanie sa práv a iné doplnky vzťahujúce sa k tejto zmluve musia mať písomnú formu a môžu sa uskutočniť ktorýmkoľvek z ďalej uvedených spôsobov: a) osobným doručením alebo b) doporučeným listom.
9. Doručovanie pre účely tejto zmluvy sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu sídla zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa sídla touto zmluvnou stranou druhej zmluvnej strane písomne oznámená, pričom za dodržanie podmienky písomného oznámenia sa považuje i uvedenie novej adresy sídla na zmluve (vrátane jej prípadného dodatku) uzavretej medzi zmluvnými stranami. Obe zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy sídla bez zbytočného odkladu.
10. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou vzájomnej dohody.
11. Zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi, že túto zmluvu neuzatvárajú za nevýhodných podmienok, že ustanoveniam zmluvy porozumeli, tieto vyjadrujú ich slobodnú a vážnu vôľu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Bratislave dňa 5.2.2019

V Mlynkoch, dňa .....2019

Zmluvná strana č. 1 :

Zmluvná strana č. 2 :

**RVRENT s.r.o.**  
Trnavská cesta 74/A  
821 02 Bratislava  
IČO: 47963832 IČ DPH: SK2024162536

**Ing. Dávid Andrašik**  
konateľ  
RVRENT s.r.o.

**Mgr. Oľga Melišková**  
poverená riadením CDR Mlynky –  
Biele Vody

Prílohy:

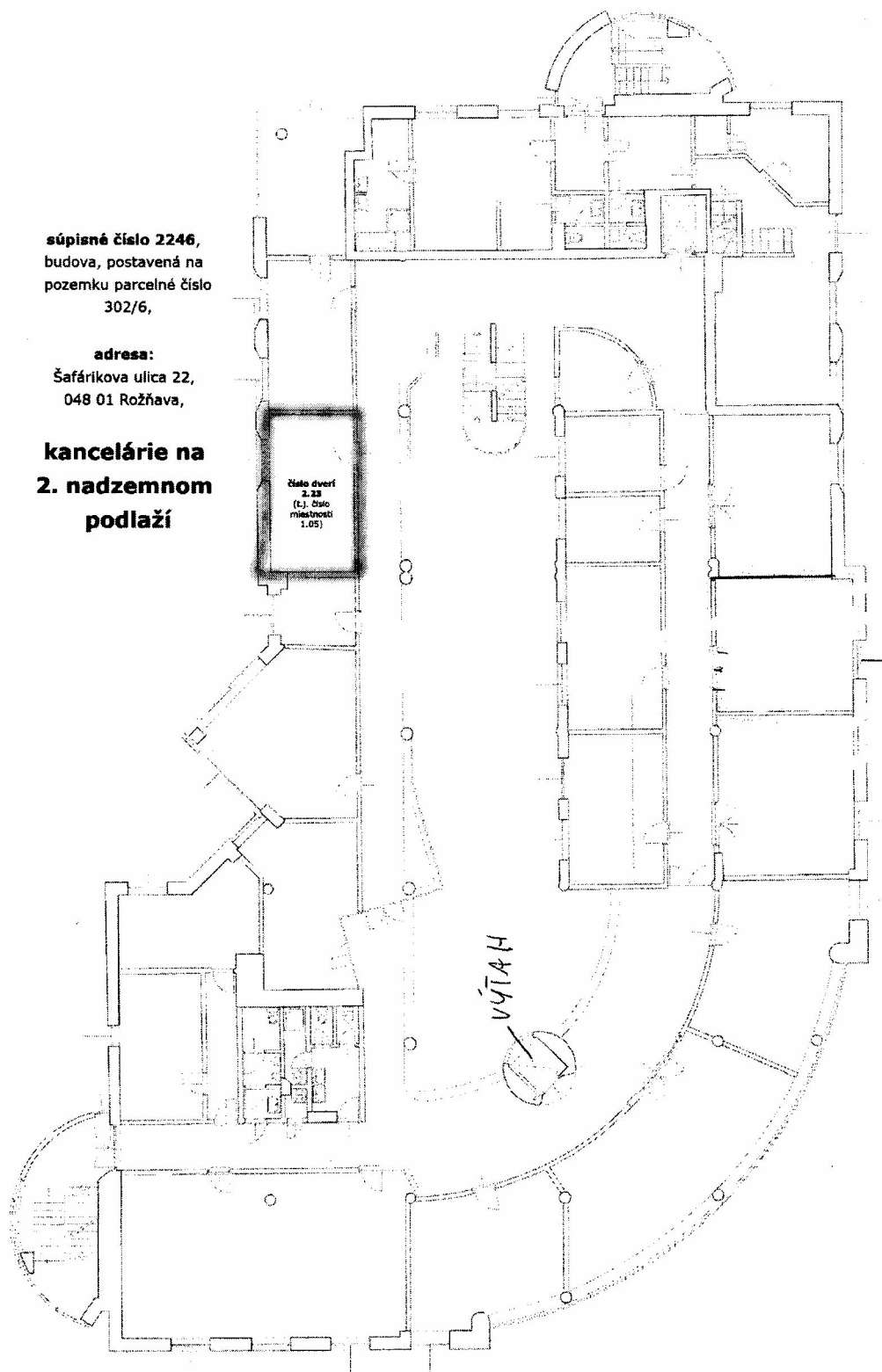
- Príloha č. 1 situačný plán
- Príloha č. 2 Splátkový kalendár
- Výpis z OR nájomcu a prenajímateľa
- List vlastníctva predmetu nájmu

## Príloha č. 1 - situačného plánu

súpisné číslo 2246,  
budova, postavená na  
pozemku parcelné číslo  
302/6,

adresa:  
Šafárikova ulica 22,  
048 01 Rožňava,

kancelárie na  
2. nadzemnom  
podlaží



**Príloha č. 2 – Splátkový kalendár**  
 k Zmluve o nájme nebytových priestorov

**Zmluvná strana č. 1 :** **RVRENT s.r.o.**  
 So sídlom: Trnavská cesta 74/A, 821 02 Bratislava  
 IČO: 47 963 832  
 DIČ: 2024162536  
 IČ DPH: SK2024162536  
 Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu BA I, Oddiel: Sro, Vložka č. 104011/B  
 Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.  
 Číslo účtu: SK26 1100 0000 0029 4200 0724  
 Zastúpený: Ing. Dávid Andrášik, konateľ  
 (ďalej len „prenajímateľ“)

a  
**Zmluvná strana č. 2 :** Centrum pre deti a rodiny Mlynky – Biele Vody  
 So sídlom: Biele Vody 263, 053 76 Mlynky  
 IČO: 17336228  
 DIČ: 2020719228  
 Bankové spojenie: Štátna pokladnica  
 Číslo účtu: IBAN: SK26 8180 0000 0070 0041 9591  
 Zastúpený: Mgr. Oľga Melišková

(ďalej len „nájomca“)

1	1012181902	1.2.2019	196,32		30,68	6,14	233,14
2	1012181903	1.3.2019	196,32		30,68	6,14	233,14
3	1012181904	1.4.2019	196,32		30,68	6,14	233,14
4	1012181905	1.5.2019	196,32		30,68	6,14	233,14
5	1012181906	1.6.2019	196,32		30,68	6,14	233,14
6	1012181907	1.7.2019	196,32		30,68	6,14	233,14
7	1012181908	1.8.2019	196,32		30,68	6,14	233,14
8	1012181909	1.9.2019	196,32		30,68	6,14	233,14
9	1012181910	1.10.2019	196,32		30,68	6,14	233,14
10	1012181911	1.11.2019	196,32		30,68	6,14	233,14
11	1012181912	1.12.2019	196,32		30,68	6,14	233,14
12	1012182001	1.1.2020	196,32		30,68	6,14	233,14
13	1012182002	1.2.2020	196,32		30,68	6,14	233,14
14	1012182003	1.3.2020	196,32		30,68	6,14	233,14
15	1012182004	1.4.2020	196,32		30,68	6,14	233,14
16	1012182005	1.5.2020	196,32		30,68	6,14	233,14
17	1012182006	1.6.2020	196,32		30,68	6,14	233,14
18	1012182007	1.7.2020	196,32		30,68	6,14	233,14

19	1012182008	1.8.2020	196,32		30,68	6,14	233,14
20	1012182009	1.9.2020	196,32		30,68	6,14	233,14
21	1012182010	1.10.2020	196,32		30,68	6,14	233,14
22	1012182011	1.11.2020	196,32		30,68	6,14	233,14
23	1012182012	1.12.2020	196,32		30,68	6,14	233,14
24	1012182101	1.1.2021	196,32		30,68	6,14	233,14
25	1012182102	1.2.2021	196,32		30,68	6,14	233,14
26	1012182103	1.3.2021	196,32		30,68	6,14	233,14
27	1012182104	1.4.2021	196,32		30,68	6,14	233,14
28	1012182105	1.5.2021	196,32		30,68	6,14	233,14
29	1012182106	1.6.2021	196,32		30,68	6,14	233,14
30	1012182107	1.7.2021	196,32		30,68	6,14	233,14
31	1012182108	1.8.2021	196,32		30,68	6,14	233,14
32	1012182109	1.9.2021	196,32		30,68	6,14	233,14
33	1012182110	1.10.2021	196,32		30,68	6,14	233,14
34	1012182111	1.11.2021	196,32		30,68	6,14	233,14
35	1012182112	1.12.2021	196,32		30,68	6,14	233,14
36	1012182201	1.1.2022	196,32		30,68	6,14	233,14
37	1012182202	1.2.2022	196,32		30,68	6,14	233,14
38	1012182203	1.3.2022	196,32		30,68	6,14	233,14
39	1012182204	1.4.2022	196,32		30,68	6,14	233,14
40	1012182205	1.5.2022	196,32		30,68	6,14	233,14
41	1012182206	1.6.2022	196,32		30,68	6,14	233,14
42	1012182207	1.7.2022	196,32		30,68	6,14	233,14
43	1012182208	1.8.2022	196,32		30,68	6,14	233,14
44	1012182209	1.9.2022	196,32		30,68	6,14	233,14
45	1012182210	1.10.2022	196,32		30,68	6,14	233,14
46	1012182211	1.11.2022	196,32		30,68	6,14	233,14

Dátumom dodania služby je deň zaplattenia služby v danom mesiaci alebo posledný deň kalendárneho mesiaca.

V Bratislave dňa 5.2.2019

V Mlynkoch, dňa .....2019

Zmluvná strana č. 1:

Zmluvná strana č. 2: