

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 434/101/2019

uzatvorená podľa § 13 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Slovenská republika

Ústredie práce, sociálnych vecí a rodiny

Špitálska 8, 812 67 Bratislava

štatutárny orgán: Ing. Marián Valentovič, MBA, generálny riaditeľ

[redacted]
zakladateľom splnomocnená zo dňa 01.02.2019

IČO: 30794536, [redacted]

Fakturačná a korešpondenčná adresa:

Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny Bratislava

Vazovova 7/A, 816 16 Bratislava

IČO: 30794536

[redacted]

bankové spojenie: Štátna pokladnica

IBAN: [redacted]

- prevádzkové náklady

- nájomné

V zmysle § 5 ods. 2 zákona č. 453/2003 Z. z. o orgánoch štátnej správy v oblasti sociálnych vecí, rodiny a služieb zamestnanosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, s účinnosťou od 01.01.2015 je Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny Bratislava preddavková organizácia zapojená na rozpočet Ústredia práce, sociálnych vecí a rodiny, ktoré je od 01.01.2015 správcom predmetného majetku štátu.
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

ELSEMP, spol. s r.o.

sídlo podnikania: Malinová 8, 811 04 Bratislava

v zastúpení: Ing. Jozef Pravda, konateľ

IČO: 30840392

[redacted]
IBAN: [redacted]

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, pod

č. oddiel Sro vložka č. 2145/B

(ďalej len „nájomca“)

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

uzatvárajú túto zmluvu o nájme nebytových priestorov podľa § 13 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“):

Článok I Predmet zmluvy

1. Touto zmluvou prenajíateľ prenecháva za odplatu a za podmienok uvedených v tejto zmluve nájomcovi predmet nájmu uvedený v bode 3 tohto článku zmluvy, aby ho dočasne, v dobe a na účel podľa tejto zmluvy užíval.
2. Predmetom nájmu, podľa tejto zmluvy, sú nebytové priestory na prízemí v budove vo vlastníctve Slovenskej republiky v správe Ústredia práce, sociálnych vecí a rodiny, nachádzajúcej sa na Vazovova 7/A Bratislava, súpisné číslo 6926 postavenej na parcele číslo 10352/2, v k.ú. Staré mesto, obec Bratislava – m. č. Staré mesto, okres Bratislava I., zapísanej v KN na liste vlastníctva č. [REDAKOVANÉ] vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu v Bratislave, v podiele 1/1.
3. Prenajíateľ na základe tejto zmluvy prenajíma nájomcovi priestor v budove podľa bodu 2 tohto článku zmluvy, **spolu o výmere 1 m²**, [REDAKOVANÉ]
4. Predmet nájmu je pre prenajíateľa dočasne prebytočný. V súlade s § 13 ods. 4 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov sa rozhodnutie o dočasnej prebytočnosti nevydáva, ale predmetný priestor sa považuje za dočasne prebytočný.
5. Nájomca vyhlasuje, že mu je známy súčasný stav predmetu nájmu a v takom stave ho preberá a zároveň sa zaväzuje uhrádzať prenajíateľovi nájomné a náklady za služby, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním predmetu zmluvy, a to v rozsahu stanovenom touto zmluvou.
6. K odovzdaniu a prevzatíu nebytových priestorov dôjde do 5 dní po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy, na základe písomného protokolu, ktorý podpíšu obidve zmluvné strany.

Článok II Účel nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu výlučne na účely umiestnenia a prevádzkovania kopírovacieho zariadenia vo vlastníctve nájomcu, pre klientov Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny Bratislava.
2. Prevádzku bude nájomca zabezpečovať v pracovné dni v úradných hodinách Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny Bratislava.

Článok III Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že na základe tejto zmluvy, sa nájom uzatvára na dobu určitú, a to: na 5 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

Článok IV

Nájomné a úhrada za služby spojené s nájomom

1. Na základe výsledkov ponuky v Registri ponukových konaní v súlade s ustanoveniami § 13 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov sa zmluvné strany dohodli, že nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi **nájomné** za predmet nájmu uvedený v článku I tejto zmluvy, **vo výške 120,00 €/m²/rok (slovom stodvacať eur)**, t.j. 10,00 € za m²/mesiac (*slovom: desať eur*). V zmysle ustanovení § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov je nájom nebytového priestoru prenajatý zmluvou o nájme oslobodený od dane.
2. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť dohodnuté nájomné v závislosti od rastu cien trhového nájomného.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi za predmet nájmu stanovenú výšku uvedenú v bode 1 tohto článku zmluvy **v štvrt'ročných splátkach** vo výške **30,00 € (slovom tridsať eur)** bezhotovostným prevodom na príslušný účet prenajímateľa v tvare IBAN uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom a doručenej nájomcovi vždy najneskôr do 15.-teho dňa prvého mesiaca nasledujúceho po príslušnom štvrtroku v danom roku. Prvá splátka sa primerane zníži s prihliadnutím k účinnosti tejto zmluvy.
4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať **polročne zálohovo prevádzkové náklady na spotrebu elektrickej energie** vo výške **10,00 €/polročne (slovom: desať eur)**, t.j. v celkovej sume **20,00 € ročne (dvadcať eur)**.
Predpokladané ročné prevádzkové náklady sú spolu vo výške 20,00 € (slovom dvadcať eur). Tieto náklady budú nájomcom hradené polročne bezhotovostným prevodom na príslušný účet prenajímateľa v tvare IBAN uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom a doručenej nájomcovi vždy najneskôr do 15.-teho dňa prvého mesiaca po príslušnom polroku v danom roku. Prvá splátka sa primerane zníži s prihliadnutím k účinnosti tejto zmluvy.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami uhradenými nájomcom a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním predmetu nájmu za každý kalendárny rok, bude nájomcovi po uplynutí tohto obdobia vyúčtovaný prenajímateľom na základe ročného vyúčtovania do 30 dní po doručení vyúčtovacích faktúr dodávateľmi.
6. Náklady služieb spojených s nájomom môže prenajímateľ jednostranne zvýšiť na základe zmien uskutočnených podľa všeobecne záväzného predpisu alebo zvýšenia cien energií a médií účtovaných prenajímateľovi dodávateľskými organizáciami, formou písomnej dohody.
7. V prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania so zaplatením 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.

Článok V

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje plniť všetky záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy a poskytovať rýchlu a spoľahlivú poradenskú činnosť v rámci organizácie servisu svojho kopírovacieho zariadenia.
2. Prenajímateľ na vlastné náklady zabezpečí podmienky potrebné na inštaláciu a prevádzku kopírovacieho zariadenia, ako aj pripojenie elektrickej energie, zásuvka 230V/16A zodpovedajúca platným predpisom SR.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenájomca vykonať a umožniť mu vykonanie týchto opráv a iných nevyhnutných opráv na predmete nájmu, inak nájomca zodpovedá za škodu vzniknutú nesplnením tejto povinnosti. V prípade havárií je nájomca povinný ihneď umožniť prenájomcovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (rozvod plynu, elektriny, tepla, a pod.).
4. Náklady spojené s rozmiestnením a pripojením, ako aj ostatné náklady spojené s prevádzkovaním kopírovacieho zariadenia nesie nájomca.
5. V prípade, že sa kopírovacie zariadenie stane nefunkčným, nájomca je povinný vymeniť ho za iné kopírovacie zariadenie rovnakého druhu a kvality.
6. Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu právo vykonávať žiadne stavebné úpravy súvisiace s využívaním predmetu nájmu.
7. Nájomca nie je oprávnený za žiadnych okolností prenechať predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky iným osobám.
8. Nájomca zabezpečuje bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v zmysle zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (§ 21 preventívne a ochranné služby). Ďalej je povinný dodržiavať hygienické predpisy a vnútorný prevádzkový režim uvedený v smernici prenájomcu.
9. Nájomca na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť vlastných technických zariadení súvisiacich s kopírovacím zariadením, za dodržiavanie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci svojich zamestnancov ako aj za dodržiavanie opatrení prijatých prenájomcom na zaistenie ochrany pred požiarmi v predmete nájmu, v súlade so znením zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ochrane pred požiarmi“) a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie v priestoroch tvoriacich predmet nájmu. Prenajímateľ zodpovedá podľa ustanovenia § 4 písm. i) zákona o ochrane pred požiarmi za vykonávanie pravidelnej kontroly a podľa § 5 písm. a) zákona o ochrane pred požiarmi za trvalú akcieschopnosť protipožiarno-technických zariadení, ktoré spravuje.
10. Nájomca je oprávnený a povinný užívať predmet nájmu v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy, s ustanoveniami § 5 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových

priestorov v znení neskorších predpisov. Nájomca je povinný dbať, aby užívaním predmetu nájmu nájomcom nedošlo k ich nadmernému opotrebeniu alebo poškodeniu.

11. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu do 5 dní po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy. O tomto prenechaní sa spíše protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany. Prenajímateľ je povinný oboznámiť nájomcu s faktickým stavom predmetu nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu v stave, ktorý je spôsobilý na užívanie na účely tejto zmluvy. Prenajímateľ je povinný predmet nájmu udržiavať v tomto stave.
12. Prenajímateľ si vyhradzuje právo nahradiť prenajatý priestor iným za rovnakých podmienok, v prípade, že ho bude potrebovať pre svoju činnosť a už nebude pre neho dočasne prebytočný.
13. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti a zodpovednosť vyplývajúce z predpisov a zákonných ustanovení ochrany zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických predpisov, protipožiarnych predpisov, ako aj požiarne poplachové smernice. Za všetky škody, ublíženie na zdraví, ktoré vznikli v dôsledku nedodržania týchto predpisov, zodpovedá v plnom rozsahu nájomca.
14. Nájomca je povinný prenajímateľovi bezodkladne písomne oznámiť každú zmenu údajov týkajúcich sa tejto zmluvy, najmä zmenu obchodného mena, sídla, identifikačného čísla organizácie, zápisu v obchodnom alebo inom registri. Táto zmena bude vykonaná vo forme dodatku k zmluve podpísaného oboma zmluvnými stranami. Pokiaľ zmena nebude oznámená prenajímateľovi, na účely tejto zmluvy platia údaje pred zmenou.
15. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré na predmete nájmu vznikli jeho zavinením alebo zavinením osôb, ktoré sa v prenajatom priestore zdržujú.
16. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a to ku dňu, v ktorom dôjde ku skončeniu nájmu.
17. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi na jeho požiadanie prístup do predmetu nájmu za prítomnosti zodpovedného pracovníka nájomcu, za účelom priebežnej kontroly nebytových priestorov, dodržiavania hygienických noriem a protipožiarnych predpisov.

Článok VI

Trvanie a zánik zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú podľa článku III tejto zmluvy, od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Túto zmluvu je možné predčasne ukončiť:
 - a) na základe písomnej dohody oboch zmluvných strán,
 - b) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa, ak nájomca aj napriek písomnému upozorneniu užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou a účelom nájmu v zmysle článku II tejto zmluvy,
 - c) vypovedaním zmluvy v zmysle §9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

- d) ak predmet zmluvy prestane byť pre prenajímateľa dočasne prebytočným majetkom, nakoľko ho potrebuje pre svoju činnosť.
 - e) výpoveďou nájomcu bez uvedenia dôvodu, z výpovednou dobou 3 mesiace.
3. Prenajímateľ môže vypovedať túto zmluvu z dôvodu legislatívnych zmien pripravovanej a realizovanej reorganizácie štátnej správy. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
 4. V prípade ukončenia nájomného vzťahu akýmkoľvek spôsobom je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu do stavu v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. Zmeny, ktoré vykonal nájomca na predmete nájmu so súhlasom prenajímateľa je nájomca povinný po skončení nájmu uviesť do pôvodného stavu.

Článok VII

Postup pri odovzdávaní predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak nájomca neodovzdá prenajímateľovi predmet nájmu v stanovenej lehote v súlade s článkom VI tejto zmluvy, a zmluvné strany sa nedohodli inak, je prenajímateľ oprávnený:
 - a) vstupovať do predmetu nájmu a použiť za týmto účelom primerané prostriedky vrátane odstránenia prekážok,
 - b) vystaňovať z predmetu nájmu nájomcu a osoby, ktoré sa tam zdržiavajú,
 - c) zamedziť nájomcovi a všetkým ďalším osobám ďalší prístup do predmetu nájmu a vymeniť tam, kde je to potrebné, doterajšie zámky za svoje.
2. Nájomca sa zaväzuje nahradiť prenajímateľovi všetky náklady vzniknuté tým, že nájomca nesplnil riadne a včas povinnosť uvedenú v článku VI bod 4 tejto zmluvy.

Článok IX

Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa spravujú ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a súvisiacimi právnymi predpismi.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa môže meniť a dopĺňať na základe dohody obidvoch zmluvných strán formou očíslovaných písomných dodatkov, príp. dohody, ktoré musia mať písomnú formu podľa článku IV bod 6 tejto zmluvy.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky, v súlade § 13 ods. 9 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov. Zmluvné strany sa v zmysle ustanovenia § 47 a odsek. 2 Občianskeho zákonníka dohodli, že zmluva nadobudne **účinnosť** neskôr ako jej zverejnenie v Centrálnom registri zmlúv, a to dňom odovzdania nebytového priestoru nájomcovi protokolom.

4. Táto zmluva sa vyhotovuje v 7 rovnocenných rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží štyri rovnopisy, nájomca dva rovnopisy a Ministerstvo financií Slovenskej republiky jeden rovnopis pre archívne účely.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, bola uzavretá na základe ich pravej a slobodnej vôle, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojím vlastnoručným podpisom na tejto zmluve.

V Bratislave dňa 20-11-2019

V Bratislave dňa 12.11.2019

Za prenajímateľa:


Mgr. Kristína Trnávská
námetníčka sešné zmluvy

Ústredie práce,
sociálnych vecí a rodiny
Špitálska 8, 812 67 Bratislava
IČO: 30 794 536
13

Za nájomcu:



Ing. Jozef Pravda
konateľ

ELSEMP, spol. s r.o.
Malinová 8, 811 04 Bratislava
IČO: 30840392
IČ DPH: SK2020299138
Tel.: 0905 645 938