

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa § 13a zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

Článok 1

Zmluvné strany

1.1 Prenajímateľ: **Slovenská republika**
Ministerstvo práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky
sídlo: Špitálska 4,6,8, 816 43 Bratislava
zastúpený: Ing. Jozef Vančo, generálny tajomník služobného úradu
kontaktná osoba: XXXXXXXXXX
IČO: 00 681 156
bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: XXXXXXXXXX
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

1.2 Nájomca: **Rajská, a.s.**
sídlo: Budova ORBIS, Rajská 7, 811 08 Bratislava 1
zastúpený: JUDr. Mikuláš Trstenský, CSc., predseda predstavenstva
Henrieta Partlová, člen predstavenstva
kontaktná osoba: XXXXXXXXXX
IČO: 36 678 627
bankové spojenie: XXXXXXXXXX
IBAN: XXXXXXXXXX
zapísaný v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa,
vložka č. 6043/B
(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spoločne ako „zmluvné strany“)

Článok 2

Predmet nájmu

2.1 Slovenská republika je výlučným vlastníkom a Ministerstvo práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky je správcom nehnuteľného majetku štátu - pozemku na parcele č. 8680/19 o výmere 5962 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, nachádzajúceho sa na ulici Špitálska 4, 6, 8 v Bratislave, zapísaného na liste vlastníctva č. 960, katastrálne územie Staré Mesto, obec BA - m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I, vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava, a to v podiele 1/1 (ďalej len „pozemok“).

2.2 Nájomca je výlučným vlastníkom nehnuteľností:

- administratívnej budovy nachádzajúcej sa na ulici Rajská 7 v Bratislave, súpisné č. 7687, umiestnenej na parcele č. 8643,
- pozemku na parcele č. 8643 o výmere 646 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria

zapísaných na liste vlastníctva č. 5939, katastrálne územie Staré Mesto, obec BA - m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I, vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava, a to v podiele 1/1.

- 2.3 Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je časť pozemku v zmysle bodu 2.1 tejto zmluvy o výmere 100,75 m², ktorého špecifikácia je zakreslená v Prílohe č. 1 k tejto zmluve (ďalej len „predmet nájmu“). Predmet nájmu je susediacim pozemkom k nehnuteľnostiam nájomcu uvedeným v bode 2.2 tejto zmluvy.
- 2.4 Prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi predmet nájmu, aby ho dočasne užíval v dobe, na účel a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.
- 2.5 Nájomca nie je oprávnený za žiadnych okolností prenechať predmet nájmu a ani jeho časti tretím osobám do nájmu, podnájmu alebo výpožičky.

Článok 3

Účel nájmu

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ dočasne prenecháva nájomcovi predmet nájmu v súlade s ustanovením § 13a ods. 1 a 2 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov výlučne na účel umiestnenia zariadenia staveniska na predmete nájmu počas vykonávania stavebných prác na administratívnej budove uvedenej v bode 2.2 tejto zmluvy z dôvodu čiastočnej opravy havarijného stavu strechy a realizácie projektu nadstavby (ďalej len „stavba“), a to:
- a) dočasného umiestnenia pešieho koridoru pri stavbe,
 - b) dočasného umiestnenia stavebného žeriavu.

Článok 4

Doba nájmu

- 4.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to do ukončenia vykonávania stavebných prác na stavbe, najneskôr však do 31.05.2018.

Článok 5

Nájomné

- 5.1 Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné vo výške **1,- euro za každý začatý m² a každý začatý deň** trvania nájmu (ďalej len „nájomné“). Mesačná výška nájomného sa vypočíta ako násobok denného nájomného a počtu dní v danom mesiaci.
- 5.2 Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvne dohodnuté nájomné mesačne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom k prvému dňu príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné platí, so splatnosťou do 15. dňa v kalendárnom mesiaci. Vystavenú faktúru prenajímateľ doručí nájomcovi písomne na adresu jeho sídla.

5.3 S užívaním predmetu nájmu nie sú spojené žiadne prevádzkové náklady.

Článok 6 **Ostatné dojednania**

- 6.1 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu len v rozsahu a na účel určený touto zmluvou.
- 6.2 Nájomca je počas celej doby nájmu povinný dbať na to, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu ani k ujme na zdravý osôb, ktoré sa na predmete nájmu zdržujú alebo cez predmet nájmu prechádzajú. Nájomca zodpovedá za všetky škody a ujmy, ktoré vznikli jeho zavinením alebo zavinením osôb, ktoré na predmete nájmu vykonávajú stavebné práce.
- 6.3 Nájomca je povinný zabezpečiť na predmete nájmu 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 (ďalej len „zákon o BOZP“), najmä zabezpečiť preventívne a ochranné služby podľa § 21 zákona o BOZP.
- 6.4 Nájomca preberá na seba všetky povinnosti a zodpovednosť vyplývajúce zo všeobecne záväzných 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.
- 6.5 Nájomca zabezpečuje ochranu pred požiarmi v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov.
- 6.6 Nájomca je povinný zabezpečiť počas trvania tejto zmluvy náhradné parkovanie v počte deväť parkovacích miest na parkovisku pri budove bývalého hotela Kyjev na ulici Rajska v Bratislave – Mestská časť Staré Mesto. Náklady za parkovné hradí nájomca.
- 6.7 Nájomca je povinný zabezpečiť, aby počas nevykonávania činnosti žeriavu bol jeho výložník nad priestorom vlastného staveniska.
- 6.8 Nájomca sa zaväzuje, že žeriav bude manipulovať s bremenami iba na vlastnej ploche staveniska na pozemku nájomcu (vrátane vykládky vozidiel, prepravy materiálov na strechu, presun demontovaných dielov, častí konštrukcií, stavebnej sute a odpadu zo strechy budovy).
- 6.9 Prenajímateľ umožní nájomcovi previezť časť materiálu cez parkovisko prenajímateľa (napr. z dôvodu väčšieho rozmeru niektorých stavebných konštrukcií) iba na základe splnenia nasledovných povinností:
- a) nájomca oznámi kontaktnej osobe prenajímateľa aspoň štyri (4) dni vopred presný termín príjazdu a predbežnú dobu vykládky privezeného materiálu alebo konštrukcií za účelom zabezpečenia príjazdovej cesty k miestu vyloženia;
 - b) nájomca zaistí v zmysle príslušných ustanovení vyhlášky č. 508/2009 Z. z. a zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov, na danú dobu od príjazdu a pristavenia vozidla, jeho vykládky a až do odchodu vozidla, zabezpečenie manipulačného priestoru

ochrannou zábezpekou v potrebnej vzdialenosti, ako aj ochranu okoloidúcich osôb a príslušného majetku jeho pracovníkmi.

- 6.10 Nájomca je povinný zabezpečiť prestrešenie plochy vyznačenej v prílohe č. 1 k tejto zmluve nad Bistrom St. Germain, ktoré má na pozemku prenajímateľa prenajatú letnú terasu.
- 6.11 Nájomca sa zaväzuje nahradiť všetky škody vzniknuté v súvislosti s užívaním predmetu nájmu prevádzkam nachádzajúcim sa na pozemku prenajímateľa, ktorý je predmetom nájmu, alebo v jeho blízkosti (Slovenský filmový ústav - kino Lumière, Bistro St. Germain s.r.o., Kafehaus s.r.o., Coffee&Co - Cintorínska).
- 6.12 Nájomca sa zaväzuje umiestnením zariadenia staveniska neobmedzovať nad nevyhnutnú mieru práva ostatných vlastníkov pozemkov susediacich s predmetom nájmu ako aj okoloidúcich a nepoškodzovať akýmkoľvek spôsobom okolité pozemky.
- 6.13 Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady odvoz a likvidáciu stavebného odpadu, čistenie predmetu nájmu a s ním súvisiaceho okolia a udržiavať poriadok v okolí predmetu nájmu.
- 6.14 Nájomca sa zaväzuje, že na predmete nájmu nezriadi stojisko kontajnerov ani žiadnu skládku stavebných materiálov, odpadu, častí alebo dielov stavby.
- 6.15 Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu do dočasného užívania najneskôr do desiatich (10) dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. O prenechaní predmetu nájmu do užívania sa spíše odovzdávací a preberací protokol a pripojí sa k nemu fotodokumentácia súčasného stavu predmetu nájmu, ktorý podpíše za prenajímateľa riaditeľ odboru správy a prevádzky alebo ním poverený štátny zamestnanec a za nájomcu jeho splnomocnený zástupca. 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 zmluvy. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave, v akom ho prebral, s ohľadom na obvyklé opotrebenie.
- 6.16 Nájomca je povinný prenajímateľovi bezodkladne písomne oznámiť každú zmenu svojich identifikačných údajov. Pokiaľ zmena identifikačných údajov nájomcu nebude bezodkladne oznámená prenajímateľovi, na účely tejto zmluvy platia údaje uvedené v tejto zmluve.
- 6.17 Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi na jeho požiadanie prístup na predmet nájmu za prítomnosti zodpovedného pracovníka nájomcu za účelom vykonania kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy pri užívaní predmetu nájmu. Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi za týmto účelom súčinnosť.
- 6.18 Po skončení nájmu je nájomca povinný uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu a takto ho odovzdať prenajímateľovi, a to do desiatich (10) pracovných dní odo dňa skončenia zmluvy.
- 6.19 Na účely tejto zmluvy platí, že zásielka sa považuje za doručenie dňom jej prevzatia adresátom. V prípade, ak adresát zásielku neprevzal, zásielka sa považuje za doručenie

dňom vrátenia nedoručenej alebo nedoručiteľnej zásielky odosielateľovi alebo dňom odmietnutia prijatia zásielky adresátom.

Článok 7 **Zmluvná pokuta**

- 7.1 Ak nájomca poruší povinnosti vyplývajúce z ustanovení tejto zmluvy alebo z ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov, prenajímateľ ho písomne vyzve na vykonanie nápravy v dodatočnej lehote určenej prenajímateľom. Ak nájomca nevykoná nápravu ani v dodatočnej lehote poskytnutej prenajímateľom, je prenajímateľ oprávnený uplatniť si voči nájomcovi zmluvnú pokutu, a to za každé takéto porušenie zmluvy vo výške:
- a) 10% z mesačného nájmu vypočítaného podľa bodu 5.1 tejto zmluvy, ak v danom prípade došlo k porušeniu povinnosti nájomcu, ktoré má povahu nepodstatného porušenia tejto zmluvy v zmysle bodu 8.5 tejto zmluvy;
 - b) 20% z mesačného nájmu vypočítaného podľa bodu 5.1 tejto zmluvy, ak v danom prípade došlo k porušeniu povinnosti nájomcu, ktoré má povahu podstatného porušenia tejto zmluvy v zmysle bodu 8.6 tejto zmluvy.
- 7.2 Zmluvnú pokutu je možné uložiť aj opakovane, ak porušenie povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy naďalej trvá a nebolo odstránené ani v prenajímateľom určenej lehote alebo ak sa porušenie povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy opakuje.
- 7.3 Uplatnením zmluvnej pokuty podľa tohto článku nie je dotknutá zodpovednosť nájomcu za vzniknuté škody ani právo prenajímateľa na náhradu škody, ktorá mu vznikne v dôsledku porušenia povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy.
- 7.4 Na účely výpočtu zmluvnej pokuty podľa tohto článku zmluvy sa za mesiac považuje 30 kalendárnych dní.

Článok 8 **Ukončenie nájmu**

- 8.1 Táto zmluva sa končí uplynutím dojednanej doby nájmu podľa bodu 4.1 tejto zmluvy.
- 8.2 Zmluvu je možné predčasne ukončiť:
- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou podľa bodu 8.3 zmluvy,
 - c) odstúpením od zmluvy za podmienok ustanovených v bode 8.4 zmluvy.
- 8.3 Každá zo zmluvných strán môže túto zmluvu písomne vypovedať z akéhokoľvek dôvodu alebo bez udania dôvodu. Výpovedná doba pre obe zmluvné strany je desať (10) kalendárnych dní a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 8.4 Každá zmluvná strana môže od zmluvy odstúpiť v prípade podstatného porušenia zmluvy druhou zmluvnou stranou alebo ak sa druhá zmluvná strana dostala do omeškania s plnením povinností podľa tejto zmluvy a uplynula lehota, ktorá bola poskytnutá na dodatočné plnenie podľa bodu 7.1 tejto zmluvy. Účinky odstúpenia od tejto zmluvy nastávajú dňom doručenia odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane. Odstúpením

od zmluvy nie je dotknuté právo zmluvných strán na úhradu zmluvne dohodnutých sankcií a na náhradu škody.

- 8.5 Zmluvné strany sa dohodli, že za nepodstatné porušenie tejto zmluvy sa považuje každé porušenie povinnosti vyplývajúcej z tejto zmluvy, ktoré nie je výslovne označené ako podstatné porušenie zmluvy.
- 8.6 Za podstatné porušenie zmluvy zo strany nájomcu sa považuje:
- nezaplatenie nájomného riadne a včas v zmysle bodov 5.1 a 5.2 tejto zmluvy;
 - nedodržanie predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a požiarnych predpisov podľa bodov 6.3 až 6.5 tejto zmluvy;
 - užívanie predmetu nájmu na iný než dohodnutý účel v zmysle bodu 6.1 zmluvy v spojení s bodom 3.1 tejto zmluvy;
 - neplnenie povinností ustanovených v bodoch 6.10 až 6.13 tejto zmluvy;
 - ak nájomca napriek písomnému upozorneniu užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou;
 - opakované porušovanie tejto zmluvy nepodstatným spôsobom.
- 8.7 Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy aj vtedy, ak následkom nevhodného užívania predmetu nájmu nájomcom hrozí na predmete nájmu značná škoda.

Článok 9 **Záverečné ustanovenia**

- 9.1 Právne vzťahy medzi prenajímateľom a nájomcom, ktoré nie sú výslovne upravené v tejto zmluve, sa spravujú zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákonom č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými a účinnými na území Slovenskej republiky.
- 9.2 Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len so súhlasom oboch zmluvných strán formou číslovaných písomných dodatkov, ktoré budú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a ktoré musia byť podpísané oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán, inak sú neplatné.
- 9.3 Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je príloha č. 1.
- 9.4 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami zmluvných strán a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v súlade s § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- 9.5 Táto zmluva a jej dodatky podliehajú povinnému zverejneniu v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky v súlade so zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 9.6 Zmluva je vyhotovená v piatich (5) rovnocenných rovnopisoch, z ktorých po ich podpise prenajímateľ dostane tri (3) rovnopisy a nájomca dostane dva (2) rovnopisy.

- 9.7 V prípade, že niektoré ustanovenie tejto zmluvy je alebo sa stane neplatným alebo neúčinným, ostatné ustanovenia zmluvy nie sú touto neplatnosťou alebo neúčinnosťou dotknuté a ostávajú naďalej v platnosti. Namiesto neplatného alebo neúčinného ustanovenia sa vzťahy zmluvných strán upravené touto zmluvou budú spravovať platnými právnymi predpismi.
- 9.8 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a že túto zmluvu uzatvárajú na základe svojej slobodnej, vážnej, určitej a zrozumiteľnej vôle, že táto zmluva nebola uzatvorená pod nátlakom, v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak toho ju vlastnoručne podpisujú.

Za prenajímateľa:

V Bratislave dňa

Ing. Jozef Vančo
generálny tajomník služobného úradu
Ministerstvo práce, sociálnych vecí
a rodiny Slovenskej republiky

Za nájomcu:

V Bratislave dňa

JUDr. Mikuláš Trstenský, CSc.
predseda predstavenstva
Rajská, a.s.

Henrieta Partlová
člen predstavenstva
Rajská, a.s.