

Zmluva o nájme

uzatvorená v zmysle § 13 ods. 1 a nasl. zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“), v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov“) a v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) (ďalej len „zmluva“)

medzi

Prenajímateľ: Slovenská republika - Výskumný ústav vodného hospodárstva,
Právna forma: štátna príspevková organizácia
Sídlo: Nábr. arm. gen. L. Svobodu 5, 812 49 Bratislava
Zriadený: Úplné znenie Zriaďovacej listiny vydané rozhodnutím ministra životného prostredia Slovenskej republiky z 29. mája 2006 č. 21/2006-1.6 v znení dodatku č. 1 z 28. novembra 2019 č. 34/2019-1.13
Zastúpený: Ing. Katarína Holubová, PhD., generálna riaditeľka
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: SK45 8180 0000 0070 0038 9943
IČO: 00156850
IČ DPH: SK2020798593
DIČ: 2020798593

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Slovenská republika – Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky
Právna forma: štátna rozpočtová organizácia
Sídlo: Nám. Ľ. Štúra 1
812 35 Bratislava
Zastúpený: Ján Budaj, minister
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: SK14 8180 0000 0070 0038 9046
IČO: 42181810
DIČ: 2023106679
IČ DPH: SK2023106679

(ďalej len „nájomca“)

Prenajímateľ a nájomca sa v texte zmluvy spoločne označujú ako „zmluvné strany“.

Článok I

Predmet a účel nájmu

- 1.1 Prenajímateľ je správcom nehnuteľného majetku štátu – stavby nachádzajúcej sa na Nábr. arm. gen. L. Svobodu 5, 812 49 Bratislava, okres Bratislava I, obec Bratislava – m. č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto, súp. č. budovy 4297, postavenej na pozemku parcely registra KN“C“ č. 22372/36, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 626 m², zapísanej na LV č. 2634 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, ktorej výlučným vlastníkom je Slovenská republika, s veľkosťou spoluvlastníckeho podielu 1/1.
- 1.2 Predmetom nájmu sú nebytové priestory – kancelárske priestory prenajímateľa o celkovej výmere 115,55 m², nachádzajúce sa na I. poschodí (m. č. S 1 – 14, S 1 – 15, S 1 – 13 a S 1 - 16) a na III. poschodí (m. č. S 3 - 13, S 3 - 14, S 3 - 12) v budove uvedenej v odseku 1.1. (ďalej len „predmet nájmu“). Fotokópia grafickej situácie znázorňujúcej predmet nájmu tvorí neoddeliteľnú prílohu č. 1 tejto zmluvy.
- 1.3 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania predmet nájmu uvedený v odseku 1.1 výlučne za účelom využitia na kancelárske účely z dôvodu dočasnej prebytočnosti majetku na základe rozhodnutia generálnej riaditeľky prenajímateľa č. RD 1310/2022 zo dňa 28.04.2022.
- 1.4 Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať výlučne na dohodnutý účel.
- 1.5 Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu, že tento je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takom stave ho do nájmu preberá.

Článok II

Doba nájmu

- 2.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú – na 5 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy podľa článku V odseku 5.5 tejto zmluvy.
- 2.2 Nájom sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý. Pred uplynutím doby platnosti a účinnosti zmluvy podľa odseku 2.1 tejto zmluvy možno zmluvu ukončiť písomnou dohodou zmluvných strán, písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov podľa § 9 ods. 2 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, písomnou výpoveďou nájomcu z dôvodov podľa § 9 ods. 3 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov alebo odstúpením od zmluvy podľa odseku 2.4 a 2.5 tohto článku tejto zmluvy.
- 2.3 Výpovedná lehota je dvojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej zmluvnej strane.
- 2.4 Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy pre porušenie ustanovení článku IV odseku 4.6 tejto zmluvy.
- 2.5 Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy najmä v prípade, ak dôjde k porušeniu ustanovení článku IV odseku 4.1 a 4.2 tejto zmluvy.

Článok III

Výška a splatnosť nájomného a predpokladaných prevádzkových nákladov

- 3.1 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania predmet nájmu na dohodnutú dobu podľa článku II odseku 2.1 tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje

- uhrádzať prenajímateľovi nájomné a predpokladané prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu.
- 3.2 Nájomné za predmet nájmu bolo zmluvnými stranami dohodnuté vo výške 5 777,50 Eur/rok bez DPH (slovom: päťtisíc sedemstosedemdesiatšesť eur a päťdesiat eurocentov ročne bez DPH), teda 50,00 Eur/m²/rok. Predpokladané prevádzkové náklady sú vo výške 4 950,31 Eur/rok bez DPH, teda 412,53 Eur/mesiac bez DPH a sú vyčíslené v kalkulácii predpokladaných prevádzkových nákladov (ďalej len „kalkulácia“), ktoré tvoria prílohu č. 2 tejto zmluvy.
- 3.3 V prípade zmeny cien služieb, energií, DPH a pod., alebo v prípade zmeny okolností, na základe ktorých boli predpokladané prevádzkové náklady stanovené, bude kalkulácia prenajímateľom upravená a písomne oznámená nájomcovi spolu s dokladmi preukazujúcimi dôvod takejto úpravy. Doručenie takéhoto oznámenia má právne následky a stáva sa pre nájomcu záväzným. V prípade zmeny kalkulácie nie je potrebné uzatvárať dodatok k tejto zmluve.
- 3.4 Nájomné vo výške 481,46 eur/mesiac bez DPH a predpokladané prevádzkové náklady vo výške 412,53 eur/mesiac bez DPH (ďalej len „platby“) bude nájomca uhrádzať mesačne za predchádzajúci kalendárny mesiac, bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúry vystavenej prenajímateľom so splatnosťou 30 dní od jej doručenia nájomcovi. Zostatok z celkovej sumy nájomného podľa bodu 3.2. bude vysporiadaný v poslednej platbe nájomného, t.z. v posledný mesiac trvania nájomného vzťahu. Vyúčtovanie prevádzkových nákladov bude zrealizované po ukončení kalendárneho roka, najneskôr v lehote troch kalendárnych mesiacov po ukončení predchádzajúceho kalendárneho roka.
- 3.5 Za deň uskutočnenia úhrady platieb sa pre účely tejto zmluvy považuje deň, kedy bola príslušná uhrádzaná suma pripísaná na účet prenajímateľa.
- 3.6 V prípade, že sa nájom skončí skôr ako bolo dohodnuté podľa článku II odseku 2.1 tejto zmluvy, prenajímateľ vypočíta pomernú časť platieb za užívanie predmetu nájmu.
- 3.7 Ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou faktúry, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu úroky z omeškania zmysle nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 3.8 Faktúra musí obsahovať všetky náležitosti v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. V prípade, ak faktúra nebude obsahovať všetky náležitosti podľa zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov, je nájomca oprávnený vrátiť ju prenajímateľovi na doplnenie alebo vykonanie opravy. Doručením opravenej alebo doplnenej faktúry nájomcovi začne plynúť nová 30-dňová lehota splatnosti faktúry.

Článok IV

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 4.1 Prenajímateľ je povinný počas celej doby nájmu zabezpečovať nájomcovi plné a nerušené užívanie predmetu nájmu na účel dohodnutý v tejto zmluve.
- 4.2 Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že sa so stavom predmetu nájmu oboznámil a preberá ho bez výhrad v stave zodpovedajúcom účelu nájmu dojednanému v tejto zmluve.
- 4.3 Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu riadne, v rozsahu a spôsobom dohodnutým v zmluve, v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet

- nájmu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a je povinný udržiavať ho v stave, ktorý zodpovedá povahe a účelu nájmu a po skončení nájmu je povinný vrátiť ho v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pokiaľ sa nedohodne inak.
- 4.4 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu tak, aby na predmete nájmu nevznikla škoda. Nájomca je povinný na vlastné náklady odstrániť a nahradiť škody spôsobené jeho vlastnou činnosťou alebo činnosťou tretích osôb, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v predmete nájmu, na predmete nájmu.
 - 4.5 Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky. Ak by nájomca prenechal predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, bola by takáto zmluva neplatná.
 - 4.6 Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na predmete nájmu len v prípade, ak prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas na zmenu a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.
 - 4.7 Nájomca je povinný hradiť náklady na drobné opravy a bežnú údržbu predmetu nájmu, ako aj znášať na vlastnú ťarchu náklady spojené s neprimeraným užívaním predmetu nájmu (poškodenie nad rámec bežného opotrebenia, známky/prejavy poškodzovania cudzej veci, vandalizmu).
 - 4.8 Prenajímateľ je povinný opraviť alebo odstrániť v primeranej dobe vady alebo škody, ktoré vzniknú na predmete zmluvy bez zavinenia nájomcu, brániace riadnemu užívaniu predmetu zmluvy, alebo ktorými je výkon práva nájomcu ohrozený.
 - 4.9 Zmluvné strany sú povinné zabezpečovať dodržanie všetkých bezpečnostných opatrení na ochranu života a zdravia ľudí, vrátane dodržiavania predpisov bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj ochrany majetku v zmysle platných právnych predpisov, najmä príslušných ustanovení zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Nájomca je zodpovedný za dodržiavanie všetkých bezpečnostných predpisov týkajúcich sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj ochrany majetku ním poverenými osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v priestoroch prenajímateľa. Prípadné akékoľvek škody spôsobené na zdraví, živote či majetku v celom rozsahu znáša nájomca.
 - 4.10 Nájomca sa zaväzuje, že po predchádzajúcom oznámení a za svojej prítomnosti umožní prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu za účelom preverenia dodržiavania zmluvných podmienok a stavu predmetu nájmu. Termín a čas návštevy oznámi prenajímateľ nájomcovi najneskôr tri kalendárne dni vopred s prihliadnutím na potreby nájomcu.
 - 4.11 Zmluvné strany sa dohodli, že písomná komunikácia podľa tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa bude doručovať doporučené poštou, treťou osobou oprávnenou doručovať zásielky alebo osobne na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo na inú adresu písomne oznámenú druhej zmluvnej strane počas trvania tejto zmluvy, formou e-mailu, pri bežnej komunikácii zaslaním spätného potvrdzujúceho e-mailu príjemcom, pričom za spätný potvrdzujúci e-mail príjemcu sa nepovažuje správa automaticky vygenerovaná systémom. Za deň doručenia sa považuje deň prevzatia písomnosti. V prípade, ak adresát odmietne písomnosť prevziať, za deň doručenia sa považuje deň odmietnutia prevzatia písomnosti. V prípade, ak si adresát neprevezme písomnosť v úložnej lehote na pošte, písomnosť sa považuje za doručенú v lehote 3 dní od jej vrátenia odosielateľovi, a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvie. V prípade, ak sa písomnosť vráti odosielateľovi s označením pošty „adresát neznámy“ alebo „adresát sa odstáhoval“ alebo s inou poznámkou

podobného významu, za deň doručenia sa považuje deň vrátenia zásielky odosielateľovi.

Článok V **Záverečné ustanovenia**

- 5.1 Táto zmluva sa spravuje právnym poriadkom Slovenskej republiky. Práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z tejto zmluvy a ostatné právne vzťahy, ktoré neupravuje táto zmluva, sa riadia platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi. Ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy stane neplatným či neúčinným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa v tomto prípade zaväzujú dohodou nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenie novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného ustanovenia. Do doby dosiahnutia dohody medzi zmluvnými stranami platí zodpovedajúca právna úprava všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
- 5.2 Akékoľvek zmeny tejto zmluvy možno vykonať len formou písomných chronologicky očíslovaných dodatkov podpísaných oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán v predpísanej forme v zmysle platnej právnej úpravy.
- 5.3 Táto zmluva je vyhotovená v siedmich rovnopisoch. Prenajímateľ dostane dva rovnopisy tejto zmluvy, nájomca dostane štyri rovnopisy tejto zmluvy a jeden rovnopis je určený pre Ministerstvo financií Slovenskej republiky.
- 5.4 Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky podpisom tejto zmluvy zároveň vyjadruje súhlas s touto zmluvou v zmysle rezortných riadiacich právnych aktov.
- 5.5 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií Slovenskej republiky podľa § 13 ods. 9 zákona a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR v súlade s § 47a. Občianskeho zákonníka a § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- 5.6 Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a bez výhrad súhlasili a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali zástupcovia zmluvných strán, ktorí sú oprávnení svojimi podpismi zaväzovať zmluvné strany v rozsahu tejto zmluvy.
- 5.7 Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha č. 1 – grafická situácia znázorňujúca predmet nájmu a príloha č. 2 - kalkulácia predpokladaných prevádzkových nákladov.

Bratislava, dňa

Bratislava, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

Slovenská republika - Výskumný ústav
vodného hospodárstva
Ing. Katarína Holubová, PhD.
generálna riaditeľka

Slovenská republika - Ministerstvo
životného prostredia Slovenskej republiky
Ján Budaj
minister