

Z m l u v a
o nájme nebytových priestorov č. 18/2022
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“)

Článok I.
Zmluvné strany

- 1. Prenajíateľ :** **MeT Šaľa, spol. s.r.o.**
zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava oddiel Sro
vo vložke č. 15942/T
Štatutárny orgán: Ing. Roman Kondys, konateľ spoločnosti
IČO: 34 115 161
DIČ: 2020374323
IČ DPH: SK 2020374323
Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.
IBAN: SK 45 7500 0000 0040 2200 4908
BIC: CEKOSKBX
(ďalej len „**Prenajíateľ**“)

- 2. Nájomca :** **Ukrajinsko – Slovenská iniciatíva (USI) o.z.**
Sídlo: Tallerova 4, 811 01 Bratislava – Staré Mesto
Zastúpený: Ludmila Verbitska
Bankové spojenie: Tatrabanka, a.s.
IBAN: SK66 1100 0000 0029 4600 8141
BIC: TATRSKBX
IČO: 42 413 753

(ďalej len „**Nájomca**“ a spolu s Prenajíateľom ďalej v texte len „**Zmluvné strany**“)

Článok II.
Predmet a účel nájmu

- 2.1 Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Šaľa, ktorá je vedená katastrálnym odborom Okresného úradu Šaľa v C registri katastra nehnuteľností LV č. 6237 ako stavba so súpisným číslom 1031, na ulici Partizánskej, nachádzajúcej sa na pozemku parcela č. 2685 (ďalej len „**nehuteľnosť**“). Celková podlahová plocha nehnuteľnosti je 553,8 m².
- 2.2 Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa na 1. nadzemnom podlaží nehnuteľnosti slúžiace ako kancelárske priestory miestnosti č. 1, 2, 3, 6, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28 vo výmere 366,42 m² a ich príslušenstvo, miestnosti č.

- 7,8,18 a chodby o výmere 108,56 m² **Celková výmera podlahovej plochy nebytových priestorov je 494,98 m²** (ďalej len „predmet nájmu“).
- 2.3 Účelom nájmu je užívanie predmetu nájmu Nájomcom ako administratívne priestory slúžiace na zabezpečovanie plnenia predmetu činností Nájomcu.
 - 2.4 Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu s podmienkami stanovenými v tejto Zmluve a užívať predmet nájmu len na účely uvedené v ods. 2.3. čl. II. tejto Zmluvy.
 - 2.5 Prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete nájmu neviaznu žiadne iné vlastnícke, alebo majetkové práva tretích osôb, iné vecné bremená a ťarchy.
 - 2.6 Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi predmet nájmu za odplatu bližšie špecifikovanú v čl. III. tejto Zmluvy.

Článok III.

Cena a platobné podmienky

- 3.1 Predpis mesačných záloh za služby spojených s užívaním predmetu nájmu, ktoré poskytuje Prenajímateľ nájomcovi sú vo výške: **300 EUR/mesiac. Okrem toho uhrádza nájomca ešte nájomné vo výške 1 Eur/mesiac. Celková výška odplaty dohodnutá Zmluvnými stranami je 301 EUR/mesiac.**
- 3.2 Splatnosť faktúr je 14 dní odo dňa ich preukázateľného doručenia Nájomcovi.
- 3.3 Každá faktúra musí obsahovať všetky náležitosti stanovené v zákone č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
- 3.4 Zmluvné strany sa dohodli, že náklady na prevádzku a údržbu spojené s nájmom môžu zahŕňať len priame náklady Prenajímateľa na ich obstaranie, pričom Prenajímateľ je povinný spôsob určenia ich výšky, vrátane preukázania všetkých vstupných nákladov preukázať Nájomcovi, kedykoľvek o to nájomca požiada. Určenie podielu Nájomcu na úhrade nákladov za užívanie predmetu nájmu musí zodpovedať rozsahu ich skutočného využitia Nájomcom, a to najmä v porovnaní s ich užívaním Prenajímateľom (preberací protokol a stav meračov energií tvorí prílohu č. 1). Zmluvné strany sa dohodli, že do platieb za užívanie predmetu nájmu nemôžu byť zahrnuté náklady najmä na rekonštrukciu, obnovu a údržbu sietí (voda, elektrina, plyn, kanalizácia) a režijné náklady Prenajímateľa. Celkové zúčtovanie nákladov na prevádzku a údržbu spojených s nájmom sa vykoná raz ročne do 30 dní po obdržaní vyúčtovania od dodávateľa. Nájomca sa zaväzuje uhradiť na účet Prenajímateľa prípadný nedoplatok do 30 dní od písomného oznámenia jeho výšky, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť na účet Nájomcu prípadný preplatok do 30 dní po vykonaní celkového zúčtovania, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak. Platby sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet.
- 3.5 Ak Nájomca nevykoná úhradu v určenej lehote, Prenajímateľ je oprávnený účtovať úrok z omeškania vo výške stanovenej v zmysle § 3 NV SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Nájomca je povinný úrok z omeškania uhradiť Prenajímateľovi na základe Prenajímateľom vystavenej faktúry v lehote do 14 dní odo dňa jej doručenia.
- 3.6 Zmluvné strany sa dohodli, že faktúra je uhradená v lehote splatnosti, ak deň pripísania finančných prostriedkov na účet Prenajímateľa je v lehote uvedenej v čl. III ods. 3.2.

- Zmluvy. Ak deň splatnosti pripadne na sobotu, nedeľu, sviatok alebo deň pracovného pokoja v Slovenskej republike, dátumom splatnosti je najbližší nasledujúci pracovný deň.
- 3.7 Ak dôjde k zmene výšky platieb daní, poplatkov a inými právnymi predpismi stanovených platieb súvisiacich s prevádzkovaním predmetu nájmu, má Prenajímateľ právo upraviť cenu dohodnutú za náklady na prevádzku a údržbu aj bez písomnej dohody, pričom Prenajímateľ má povinnosť túto zmenu písomne oznámiť Nájomcovi 14 dní vopred.

Článok IV.

Práva a povinnosti Prenajímateľa a Nájomcu

- 4.1 Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania, a tento udržiavať v dohodnutom stave počas celej doby nájmu.
- 4.2 Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť Nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu v súlade s dohodnutým účelom nájmu a to počas celej doby nájmu.
- 4.3 O odovzdaní predmetu nájmu Prenajímateľom a jeho prevzatí Nájomcom Zmluvné strany spíšu protokol o technickom stave predmetu nájmu v dvoch rovnopisoch z ktorých 1 obdrží Prenajímateľ a 1 Nájomca (príloha č. 1).
- 4.4 V prípade, ak počas platnosti tejto Zmluvy dôjde k zmene všeobecne záväzných právnych predpisov vzťahujúcich sa k predmetu nájmu z ktorých bude vyplývať potreba vykonať na predmete nájmu/jeho časti také úpravy, aby predmet nájmu bol spôsobilý na dohodnuté užívanie, Zmluvné strany sa dohodnú na ďalšom trvaní Zmluvy a Zmluvných podmienkach z toho vyplývajúcich.
- 4.5 Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a spôsobom dohodnutým v Zmluve, udržiavať ho v stave, ktorý zodpovedá povahe a účelu nájmu a po skončení nájmu ho vrátiť v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 4.6 Nájomca nemá povinnosť uviesť do pôvodného stavu predmet nájmu, ak stavebné úpravy boli vykonané so súhlasom Prenajímateľa.
- 4.7 Nájomca vyhlasuje, že stav predmetu nájmu zistil obhliadkou na mieste samom, stav predmetu nájmu je mu podrobne známy a predmet nájmu je spôsobilý na dohodnuté užívanie v zmysle tejto Zmluvy. V tomto stave Prenajímateľ predmet nájmu po podpise tejto Zmluvy Nájomcovi odovzdá a Nájomca v tomto stave prijme predmet nájmu do užívania v zmysle tejto Zmluvy.
- 4.8 Nájomca je povinný na vlastné náklady udržiavať predmet nájmu v prevádzkyschopnom stave. Opravy spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu vykoná Nájomca na vlastné náklady.
- 4.9 Nájomca je oprávnený umiestňovať obrazy na steny kancelárií a chodieb na predmete nájmu uvedeného v čl. II ods. 2.2. tejto Zmluvy.
- 4.10 Nájomca je povinný bezodkladne nahlásiť Prenajímateľovi akékoľvek škody a závady, ktoré vzniknú na majetku Prenajímateľa.
- 4.11 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu najneskôr do 5 dní odo dňa zistenia potreby vykonania opravy, ktorá nie je bežnou opravou, oznámiť Prenajímateľovi potrebu vykonania takejto opravy a umožniť Prenajímateľovi vykonať na predmete nájmu tieto

- a iné nevyhnutné opravy. V prípade havárie, resp. jej hrozby je Nájomca povinný okamžite oznámiť Prenajímateľovi potrebu vykonania takejto opravy a umožniť vykonanie tejto opravy bezodkladne.
- 4.12 Pri porušení povinnosti podľa ods. 4.11 tohto článku Zmluvy zodpovedá Nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady, ktoré včas Prenajímateľovi neoznámil.
- 4.13 Nájomca sa zároveň zaväzuje, že je povinný znášať obmedzenie v užívaní prenajatých priestorov v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie prenajatých priestorov.
- 4.14 Nájomca sa zaväzuje dodržiavať čistotu a poriadok v prenajatých nebytových priestoroch a starať sa o predmet nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára.
- 4.15 Nájomca preberá na seba zodpovednosť v súvislosti s predmetom nájmu za plnenie povinností vyplývajúcich z platných právnych predpisov a noriem súvisiacich s užívaním predmetu nájmu, hlavne na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, a ochrany svojho majetku.
- 4.16 Za škody spôsobené na predmetoch vnesených Nájomcom do predmetu nájmu Prenajímateľ nezodpovedá.
- 4.17 Nájomca môže vykonávať stavebné úpravy v prenajatých priestoroch len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa a príslušného stavebného úradu, ak je súhlas stavebného úradu vyžadovaný podľa zákona č. 50/1976 Zb. stavebný zákon v platnom znení. Všetky stavebné úpravy vykonané Nájomcom hradí Nájomca. Úpravy vnútorného vybavenia obstarané Nájomcom na jeho náklady si môže Nájomca po skončení nájmu zobrať so sebou, ak tým nedôjde k poškodeniu alebo znehodnoteniu predmetu nájmu oproti stavu pri začatí nájmu. Úpravy, ktoré Nájomca vykonal na predmete nájmu počas doby nájmu, je povinný v prípade ukončenia nájmu na vlastné náklady odstrániť a predmet nájmu uviesť do pôvodného stavu, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak.
- 4.18 Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľom povereným pracovníkom na základe jeho požiadania vstup do prenajímaných priestorov za účelom vykonania kontroly plnenia povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy.

Článok V.

Podnájom

- 5.1 Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu, výpožičky, alebo iného faktického užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

Článok VI.

Doba platnosti a účinnosti

- 6.1 Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.07.2022 do 31.12.2022, s opciou na jeden rok na uzavretie prípadného dodatku.
- 6.2 Zmluvné strany sa dohodli, že začiatok nájmu je 01.07.2022

- 6.3 Zmluvu možno ukončiť vzájomnou písomnou dohodou alebo výpoveďou. Výpoveď zo Zmluvy je oprávnená podať ktorákoľvek Zmluvná strana aj bez udania dôvodov. Výpoveď musí byť písomná a doručená druhej Zmluvnej strane. Výpovedná lehota je 2 mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak.
- 6.4 Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od Zmluvy v týchto prípadoch:
- 6.4.1 ak Nájomca o viac ako 3 mesiace mešká s platením úhrad za poskytnuté služby spojené s nájmom podľa čl. III. ods. 3.2 tejto Zmluvy,
 - 6.4.2 ak Nájomca napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa užíva priestor takým spôsobom, že Prenajímateľovi vznikne škoda alebo mu preukázateľne hrozí značná škoda,
 - 6.4.3 ak Nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa,
 - 6.4.4 ak v dôsledku vopred Prenajímateľom odsúhlasených zmien vykonávaných nájomcom na predmete nájmu preukázateľne hrozí Prenajímateľovi značná škoda (§ 667 ods.2 Občianskeho zákonníka).
- 6.5 Nájomca je oprávnený odstúpiť od Zmluvy v týchto prípadoch:
- 6.5.1 ak sa nebytový priestor stane nespôsobilý na dohodnutý účel užívania.
 - 6.5.2 ak Prenajímateľ hrubým spôsobom porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy.
- 6.6 Plnenia, ktoré si Zmluvné strany poskytnú do dňa zániku Zmluvy si Zmluvné strany nevracajú. Sú však povinné si vyrovnať vzájomné pohľadávky a záväzky z toho vyplývajúce najneskôr do 30 dní odo dňa zániku Zmluvy.

Článok VII. Doručovanie

- 7.1 Doručenie akýchkoľvek písomností na základe tejto Zmluvy, alebo v súvislosti s touto Zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, alebo osobné doručenie príslušnej Zmluvnej strane do podateľne, ak medzi Zmluvnými stranami nebola písomne neskôr oznámená iná adresa na doručovanie. Pokiaľ si adresát, ktorému je písomnosť určená z akéhokoľvek dôvodu písomnosť neprevezme, považuje sa táto za doručenú dňom jej uloženia na pošte, a to aj vtedy, keď sa adresát o doručení nedozvedel.
- 7.2 Zmluvne strany sa zaväzujú písomne si oznámiť každú zmenu týkajúcu sa ich identifikačných údajov (názov, sídlo, čísla účtov a pod.) najneskôr do 10 dní odo dňa, kedy táto zmena nastala. Takéto zmeny sa nebudú považovať za zmeny vyžadujúce si uzavretie dodatku k tejto Zmluve.

Článok VIII. Ďalšie dojednania

- 8.1 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že jedna sada kľúčov od predmetu nájmu bude pre prípad ohrozenia predmetu nájmu uložená a zapečatená v spoločnosti MeT Šaľa, spol. s r.o. Použiť tieto kľúče a vstúpiť do predmetu nájmu je bez prítomnosti nájomcu oprávnený zástupca Prenajímateľa iba vo výnimočných prípadoch pri ohrození života osôb, alebo v prípade hrozby vzniku škody na majetku Prenajímateľa. O odpečatení kľúčov a vstupe do prenajatých priestorov je Prenajímateľ povinný spísať zápis a bezodkladne informovať Nájomcu.
- 8.2 Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať potrebnú súčinnosť pri plnení záväzkov z tejto Zmluvy a navzájom sa budú včas informovať o všetkých skutočnostiach potrebných pre ich spoluprácu podľa tejto Zmluvy, najmä vzájomne si oznamovať všetky zmeny a dôležité okolnosti.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

- 9.1. Vzťahy medzi Zmluvnými stranami vyplývajúce z tejto Zmluvy tu výslovne neupravené sa budú riadiť ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a následne zákonom č. 40/1964 Zb. Občianskym zákonníkom v znení neskorších predpisov.
- 9.2. Podmienky dohodnuté v tejto Zmluve je možné meniť a dopĺňať len po vzájomnej dohode oboch Zmluvných strán formou písomných, číslovaných dodatkov.
- 9.3. Nakoľko prenájomca je povinnou osobou v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov, Zmluvné strany súhlasia s tým, že Zmluva a daňové doklady súvisiace so Zmluvou budú zverejnené spôsobom podľa § 5a a § 5b zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
- 9.4. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni prvého zverejnenia v súlade s ust. § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka
- 9.5. Ak niektoré ustanovenia Zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné a/alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť a/alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť a/alebo účinnosť ostatných ustanovení Zmluvy. Namiesto neplatných a/alebo neúčinných ustanovení Zmluvy a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu Zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní Zmluvy Zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
- 9.6. Zmluva je vyhotovená v štyroch (2) vyhotoveniach, z ktorých Prenajímateľ prevezme jedno (1) vyhotovenie a nájomca prevezme jedno (1) vyhotovenie.
- 9.7. Zmluvné strany vyhlasujú, že svoju vôľu v tejto Zmluve prejavili slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, ich Zmluvná vôľnosť nie je obmedzená, s jej obsahom súhlasia bez výhrad, doplnkov a iných zmien, že Zmluva nebola uzatvorená v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, Zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak tohto súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

Príloha č. 1 – preberací protokol a stav meračov energií

V Šali 23.06.2022

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Ing. Roman Kondys
konateľ spoločnosti

.....
Ľudmila Verbitska
predseda občianskeho združenia