

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
Číslo zmluvy: SOI/2019/04

uzavretá v zmysle § 13 ods. 6 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

ČLÁNOK I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ:	Slovenská republika, zastúpená Slovenskou obchodnou inšpekciou ako správcom majetku štátu
so sídlom:	Prievozská 32, 827 99 Bratislava 27
štatutárny orgán:	Mgr. RNDr. Nadežda Machútová, ústredná riaditeľka
vecne zodpovedný:	JUDr. Ing. Eva Uhliariková
bankové spojenie:	Štátna pokladnica
IBAN:	SK1081800000007000065041
IČO:	17331927
BIC:	SPSRSKBA
DIČ/DRČ:	SK2021511899

Zriadená zákonom č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov,

ďalej „prenajímateľ alebo SOI“

a

Nájomca	Advokátska kancelária Mišík, s.r.o.
sidlo:	Bajkalská 21/A 821 01 Bratislava
zapísaným :	v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel Sro, vložka č. 57554/B
v mene ktorého koná:	JUDr. Michal Mišík, konateľ
IČO:	36 862 746
IČ DPH:	SK 2022785028
DIČ:	2022785028
bankové spojenie:	Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN	SK44 5600000000056999 7001

(ďalej len „nájomca“)

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

Prenajímateľ a nájomca uzatvárajú túto zmluvu o nájme nebytových priestorov:

Článok II Preambula

1. Prenajímateľ je výlučným správcom nehnuteľného majetku štátu, administratívnej budovy, súpisné číslo 627, postavenej na pozemku parcely registra „C“ číslo 15294/63, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 1882 m², zapísaný na LV č. 9081 vedenom pre katastrálne územie Ružinov, okres Bratislava II na Katastri nehnuteľnosti Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky. Výpis z katastra nehnuteľností, na ktorom je evidovaná administratívna budova tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do dočasného odplatného užívania časť nebytových priestorov nachádzajúcich sa v prístavbe administratívnej budovy.

Článok III Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory, ktoré prenajímateľ, ako správca majetku štátu spravuje, umiestnené v budove prenajímateľa na Bajkalskej ulici č. 21/A v Bratislave pozostávajúce z priestorov na 4 nadzemnom podlaží prístavby administratívnej budovy o celkovej ploche 197,70 m². Pôdorys predmetu nájmu je vyznačený v Prílohe č. 2, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

Miestnosť P401	49,50 m ²	chodba
Miestnosť P402	36,30 m ²	kancelária
Miestnosť P403	27,90 m ²	kancelária
Miestnosť P404	28,20 m ²	kancelária
Miestnosť P405	21,10 m ²	kancelária
Miestnosť P406	21,40 m ²	kancelária
Miestnosť P407	6,70 m ²	sociálne zariadenie
Miestnosť P408	6,60 m ²	sociálne zariadenie
Spolu	197,70 m²	
2. Nájomca sa zaväzuje platiť za užívanie týchto nebytových priestorov nájomné.
3. Nájomca sa zaväzuje prenajaté priestory bude užívať za účelom vykonávania administratívnych činností, v súlade s jeho podnikateľským oprávnením podľa výpisu z Obchodného registra SR.
4. Prenajímateľ vyhlasuje, že stavebné určenie priestorov zodpovedá účelu nájmu.

Článok IV Doba nájmu

1. Zmluva o nájme nebytových priestorov sa uzatvára na dobu určitú na 5 rokov. Doba nájmu začína dňom účinnosti tejto zmluvy.
2. Nájom končí uplynutím doby, na ktorú bol určený, alebo ukončením nájmu podľa ustanovení čl. X tejto zmluvy.

Článok V Nájomné a spôsob úhrady

1. Nájomné za prenajatý priestor bolo medzi prenajímateľom a nájomcom stanovené na základe ponuky prenajímateľa v Registri ponúkaného majetku štátu (v zmysle § 13, ods. 1 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov) a na

- základe vyhodnotenia cenových ponúk záujemcov, uvedené v Prilohe č. 4, na prenájom priestoru vo výške 21 612,60 EUR za rok.
- Zmluvné strany sa dohodli, že dohodnutá výška ročného nájomného nasledovná:
Ročné nájomné: 21 612,60 EUR
(slovom: dvadsaťjedentisícšesťstodvanásť/60 EUR)
Mesačné nájomné: 1801,05 EUR
(slovom: tisícosemstojeden/05 EUR)
Nájomca sa zaväzuje uhrádzať stanovenú výšku nájomného v mesačných splátkach podľa predložených faktúr vystavených prenajímateľom v prospech účtu prenajímateľa.
 - V uvedenej výške nájomného nie sú zahrnuté prevádzkové náklady (dodávka elektrickej energie, tepla a vody). Predpokladaná výška prevádzkových nákladov je 3 100,- EUR/rok. Úhrada týchto nákladov bude predmetom samostatnej zmluvy.

Článok VI

Fakturácia a platobné podmienky

- Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné mesačne vo výške uvedenej v článku V. ods. 2 tejto zmluvy na základe faktúr vystavených prenajímateľom so splatnosťou 20 dní odo dňa ich doručenia.
- Nájomné uhradí nájomca bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy, pričom predmetná suma sa považuje za uhradenú dňom jej pripísania na bankový účet prenajímateľa.
- Faktúra musí obsahovať všetky náležitosti v zmysle zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.
- V prípade nedodržania termínu splatnosti faktúry nájomcom prenajímateľ je oprávnený fakturovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.
- Výška nájomného, špecifikovaného v článku V. ods. 2 tejto zmluvy môže byť prenajímateľom každoročne upravovaná o mieru inflácie podľa údajov, vyhlásených Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Výšku nájomného so zohľadnením miery inflácie písomne oznámi prenajímateľ nájomcovi bez zbytočného odkladu po oficiálnom vyhlásení miery inflácie Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Zmluvné strany sa dohodli, že sumy nájomného, upravené o mieru inflácie podľa predchádzajúcej vety nahrádzajú sumy, uvedené v zmluve bez potreby uzatvárať dodatok k tejto zmluve. Úprava výšky nájomného o mieru inflácie je účinná vždy od 1. januára príslušného kalendárneho roka. Upravenú výšku nájomného po odčítaní sumy už uhradeného nájomného za príslušný kalendárny rok uhradí nájomca na základe faktúry, vystavenej prenajímateľom s lehotou splatnosti 20 dní odo dňa jej doručenia.
- V prípade úpravy výšky nájomného o mieru inflácie podľa údajov vyhlásených Štatistickým úradom Slovenskej republiky sa ročné nájomné zaokrúhli na dve desatinné miesta nadol tak, aby bolo deliteľné dvanástimi bezo zvyšku, t. j. mesačná výška nájomného bude po takejto úprave predstavovať 12 rovnakých súm s dvoma desatinnými miestami, ktoré budú zodpovedať výške 1/12 ročného nájomného.

Článok VII

Služby súvisiace s nájomom a ich fakturácia

- Cena za spotrebu elektrickej energie, dodávka tepla a vody (ďalej len „energie“) nie sú zahrnuté v nájomnom.
- Nájomca je povinný bezodkladne, najneskôr však v lehote 10 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, uzatvoriť s prenajímateľom samostatnú zmluvu na dodávku energií.

3. Prenajímateľ bude zabezpečovať nasledovné služby: odvoz komunálneho odpadu, upratovanie spoločných priestorov (schodisko), strážnu službu, deratizáciu a dezinfekciu prenajatých priestorov, údržbu prístupových priestorov a v zimných mesiacoch odstraňovanie snehu a poľadovice.
4. Nájomca si sám na vlastné náklady zabezpečí upratovanie prenajatých priestorov.

Článok VIII **Práva a povinnosti nájomcu**

1. Nájomca je oprávnený užívať priestory, ktoré sú predmetom nájmu v rozsahu a na účely dohodnuté v tejto zmluve. Nájomca sa zaväzuje, že sa bude správať tak, aby nedochádzalo k nadmernému opotrebeniu alebo poškodeniu prenajatého priestoru alebo jeho zariadenia. Ak dôjde k poškodeniu alebo zničeniu prenajatého priestoru, jeho časti alebo jeho zariadenia, je povinnosťou nájomcu na vlastné náklady zabezpečiť a uhradiť opravu prenajatého priestoru a zariadenia alebo zabezpečiť a inštalovať nové zariadenie rovnakého druhu a akosti.
2. Akékoľvek stavebné úpravy nebytových priestorov môže nájomca vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov. Náklady spojené s úpravou nebytových priestorov hradí nájomca. Nájomca v plnej miere zodpovedá za prípadné škody vzniknuté nesplnením uvedených povinností. Pri skončení nájmu je nájomca povinný všetky vykonané úpravy na vlastné náklady odstrániť, ak sa s prenajímateľom nedohodne inak.
3. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať bežnú údržbu prenajatých priestorov, vrátane drobných opráv. Drobnými opravami súvisiacimi s užívaním prenajatých priestorov sú opravy prenajatých priestorov, zariadenia a vybavenia vo vlastníctve prenajímateľa, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ak náklad na jednu opravu neprevyší sumu 165,- EUR.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajaté priestory alebo ich časť do podnájmu inému subjektu.
5. Po skončení nájmu je nájomca povinný na svoje náklady vypratať zariadenie a huteľný majetok, nachádzajúci sa na predmete nájmu, ktorý je v jeho vlastníctve. Súčasne je povinný odovzdať prenajímateľovi prenajaté priestory, kľúče a čipové karty od týchto priestorov a zariadenie v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu s prihliadnutím na dobu užívania. V prípade straty čipovej karty nájomcom alebo požiadavky nájomcu na vydanie novej čipovej karty bude prenajímateľ fakturovať nájomcovi sumu 10,- EUR.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto a iných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti.
7. Nájomca je povinný zabezpečiť :
 - splnenie všetkých povinností vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky upravujúcich problematiku ochrany pred požiarmi a je povinný zabezpečovať periodicitu všetkých druhov revízií vlastných zariadení z hľadiska bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci,
 - všetky povolenia a súhlasy potrebné na prevádzkovanie činností vykonávaných v nebytových priestoroch.
8. Nájomca zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia osôb, ktoré sa zdržujú v nebytových priestoroch alebo vykonávajú určitú činnosť. Nájomca v plnej miere zodpovedá za prípadné škody vzniknuté nesplnením uvedených povinností.
9. Bližšia špecifikácia povinností zmluvných strán v oblasti ochrany pred požiarmi a v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci je uvedená v Prílohe č. 5 tejto zmluvy. Kontaktné

osoby za túto oblasť sú: Ing. Štefan Vošš, e-mail: stefan.voss@soi.sk, mobil: +421 917 149 618.

10. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať príslušné ustanovenia zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov, zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) a Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 269/2010 Z. z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd v platnom znení s tým, že v prípade ich porušenia v plnej miere zodpovedá za prípadné sankcie uložené príslušným orgánom štátnej správy. Bližšia špecifikácia povinností v oblasti ochrany životného prostredia je uvedená v Prílohe č. 6 tejto zmluvy.
11. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na riadne užívanie. Za odovzdanie nebytových priestorov sa považuje podpísanie Zápisnice o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov obidvoma zmluvnými stranami.
12. Nájomca je oprávnený vstupovať do prenajatých priestorov, ako aj do spoločných priestorov v časti budovy, kde sa nachádzajú priestory, ktoré sú predmetom prenájmu, neobmedzene (365 dní v roku, počas 24 hodín denne).

Článok IX

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi prenajaté priestory v stave spôsobilom na riadne užívanie. Za odovzdanie sa považuje podpísanie zápisnice o odovzdaní a prevzatí priestorov obidvoma zmluvnými stranami.
2. Prenajímateľ má z dôvodu kontroly, za prítomnosti nájomcu, právo prístupu do prenajatých priestorov.
3. Prenajímateľ pri odovzdaní priestorov odovzdá nájomcovi 8 ks čipových kariet a po 2 ks kľúčov od všetkých prenajatých priestorov.
4. Z hľadiska bezpečnosti prenajímateľ odovzdá jednu sadu kľúčov v zapečatenej obálke na stanovisko SBS služby dislokovanej v administratívnej budove.
5. Prenajímateľ umožní nájomcovi inštaláciu informačnej tabule s obchodným menom na viditeľnom mieste pri vchode do prevádzky a poštovej schránky nájomcu. Výrobu a inštaláciu informačnej tabule a poštovej schránky zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
6. Prenajímateľ súhlasí s tým, aby časť nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory, bola ako sídlo spoločnosti zapísaná do Obchodného registra SR.

Článok X

Ukončenie nájmu

1. Nájom zaniká:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany s trojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane,
 - c) odstúpením od zmluvy.
2. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak nájomca poruší záväzky a povinnosti, dohodnuté touto zmluvou a nevykoná nápravu v lehote, určenej mu na tejto účel v písomnom upozorení prenajímateľa; právne účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy nájomcovi.
3. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný najneskôr v deň ukončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi uvoľnený priestor v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu, pričom odovzdaním nebytového priestoru sa rozumie podpísanie zápisnice o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru oboma zmluvnými stranami, vrátane odovzdania kľúčov od priestorov a čipových kariet.

4. V prípade ukončenia zmluvy zo strany prenajímateľa poskytne prenajímateľ nájomcovi primeranú lehotu na vypratanie priestorov.
5. Ak nájomca po skončení nájmu neodovzdá predmet nájmu prenajímateľovi v uvedenej lehote, je prenajímateľ oprávnený uplatniť voči nájomcovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 35,- EUR za každý deň omeškania s odovzdaním predmetu nájmu a to až do odovzdania predmetu nájmu. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť. Uhradením zmluvnej pokuty sa nájomca nezbavuje povinnosti zaplatiť prenajímateľovi náhradu za užívanie predmetu nájmu vo výške dohodnutého nájomného.
6. V prípade porušenia povinnosti podľa ods. 5 tohto článku, má prenajímateľ tiež právo vypratať predmet nájmu na náklady nájomcu a na jeho náklady uložiť zariadenie, prípadne iné hnutelné veci, ktoré sa v prenajatom priestore nachádzajú, do depozitu.

Článok XI. Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že zásielka sa považuje za doručенú, ak ju adresát prevzal, odmietol prevziať, ako aj v prípade, že ju neprevzal, hoci mu bola zaslaná na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, resp. na inú poslednú známu adresu, ktorú druhá zmluvná strana písomne oznámila odosielateľovi ako novú kontaktnú adresu. V prípade neprevzatia zásielky adresátom sa táto považuje za doručенú dňom, keď sa vrátila odosielateľovi ako nedoručená, resp. nedoručiteľná.

Článok XII. Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky, a to najmä zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanoveniami § 344 - § 369 zákona č. 513/1991 Zb., Obchodný zákonník.
2. Zmeny tejto zmluvy sa môžu uskutočniť výlučne formou písomných, očíslovaných dodatkov k tejto zmluve, podpísaných obidvomi zmluvnými stranami ak v tejto zmluve nie je uvedené inak
3. Ak sa niektoré z ustanovení tejto zmluvy stane neplatným z dôvodu rozporu so zákonom, zmluvné strany sa dohodnú na takej zmene zmluvy, aby sa dotknuté ustanovenia zmluvy stali platnými a ich obsah bol v najväčšej možnej miere podobný pôvodnej úprave.
4. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch s povahou originálu, pričom každá zo zmluvných strán obdrží dve vyhotovenia, jedno vyhotovenie je určené pre MH SR a jedno vyhotovenie pre MF SR.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v centrálnom registri zmlúv.
6. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy je

Príloha č. 1 - List vlastníctva prenajímanej nehnuteľnosti.

Príloha č. 2 - Situačný náskres prenajímaných miestností 4.NP.

Príloha č. 3 - Rozhodnutie SOI o dočasnej prebytočnosti majetku štátu zo dňa 11.01.2019, č. j.: 46/51/2019.

Príloha č. 4 - Záznam z otvárania obálok a vyhodnotenia cenových ponúk dňa 29.01.2019.

Príloha č. 5 - Všeobecné zásady dodržiavania bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarom v podmienkach SOI v oblasti prenájmov priestorov.

Príloha č. 6 - Zásady dodržiavania ochrany životného prostredia v podmienkach SOI v oblasti prenájmov priestorov.

7. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali a prehlasujú, že jej text im je zrozumiteľný, jeho význam zrejмый a určitý a že zmluva je prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, čo potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.

V Bratislave, dňa:

V Bratislave, dňa:

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Mgr. RNDr. Nadežda Machútová
ústredná riaditeľka
Slovenská obchodná inšpekcia

JUDr. Michal Mišík
konateľ spoločnosti
Advokátska kancelária Mišík, s.r.o.