

Zmluva o nájme č. 78/2019/8.3

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 o správe majetku štátu“), 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 - Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky
Sídlo: Nám. Ľ. Štúra 1, 812 35 Bratislava
Právna forma: štátna rozpočtová organizácia
IČO: 42181810
DIČ: 2023106679
Zastúpený: JUDr. Ľubomíra Kubišová, generálna tajomníčka služobného úradu
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK66 8180 0000 0070 0038 8983 (nájomné)
IBAN: SK14 8180 0000 0070 0038 9046 (prevádzkové náklady)
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Denum s.r.o.
Sídlo: Hanulova 7, 841 01 Bratislava – mestská časť Dúbravka
Právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným
IČO: 50 293 648
DIČ: 2120265466
IČ DPH: SK2120265466
Zastúpený: Michaela Sedláková, konateľka
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel Sro, vložka č. 110983/B
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN: SK66 0900 0000 0051 4010 9131
(ďalej len „nájomca“ a prenajímateľ spolu s nájomcom ďalej len „zmluvné strany“)

Článok I

Predmet a účel nájmu

1.1 Predmetom tejto zmluvy je nájom:

- a) nehnuteľného majetku štátu vo vlastníctve Slovenskej republiky a v správe prenajímateľa - nebytových priestorov nachádzajúcich sa na pozemku parc. KN-C č. 237, druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia v celkovej výmere 1952 m², na prízemí administratívnej budovy so súp. č. 100086 na Nám. Ľ. Štúra 1

v Bratislave, okres Bratislava I, obec Bratislava – mestská časť Staré Mesto, k. ú. Staré Mesto, vedené na LV č. 5233, vedené Okresným úradom Bratislava katastrálnym odborom, spoluvlastnícky podiel 1/1, v celkovej výmere 65,46 m²; z toho jednotlivé miestnosti majú výmeru:

- miestnosť č. 132 výmera 8,68 m²;
- miestnosť č. 134 výmera 35,11 m²;
- miestnosť č. 135 výmera 7,80 m²;
- miestnosť č. 136 výmera 13,87 m²;

b) hnutel'ného majetku štátu (vo vlastníctve Slovenskej republiky a v správe prenajímateľa) potrebného pre výkon činnosti nájomcu, ktorý je umiestnený v priestoroch určených v ods. 1.1 písm. a) tohto článku tejto zmluvy a uvedený v prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“).

- 1.2 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania predmet nájmu uvedený v ods. 1.1 písm. a) a b) tohto článku tejto zmluvy výlučne za účelom prevádzkovania bufetu z dôvodu dočasnej prebytočnosti majetku štátu na základe Rozhodnutia vedúceho služobného úradu Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky z 26. januára 2017 č. 2441/2017 o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku štátu v správe Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky a Rozhodnutia vedúceho služobného úradu Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky zo dňa 30. mája 2017 č. 22991/2017 o dočasnej prebytočnosti hnutel'ného majetku štátu v správe Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky.
- 1.3 Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať výlučne na dohodnutý účel.
- 1.4 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

Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú – na päť (5) rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

Článok III Skončenie nájmu

- 3.1 Nájom podľa tejto zmluvy končí:
 - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa Čl. II tejto zmluvy,
 - b) písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - c) niektorým z ďalších spôsobov upravených v tomto článku tejto zmluvy.
- 3.2 Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou;
 - b) nájomca o viac ako jeden (1) mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - c) nájomca, aj napriek písomnému upozorneniu, hrubo porušuje pokoj alebo poriadok,
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať predmet nájmu,

- e) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
- 3.3 Nájom tiež zaniká zánikom predmetu nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že ustanovenie § 14 písm. c) zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov sa pre túto zmluvu nepoužije.
- 3.4 Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak:
- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, v súvislosti s ktorou si predmet nájmu prenajal,
 - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - c) bez udania dôvodu.
- 3.5 Zmluvné strany sa dohodli na výpovednej lehote dva (2) kalendárne mesiace, ktorá začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

Článok IV

Výška a splatnosť nájomného a prevádzkových nákladov

- 4.1 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania predmet nájmu na dohodnutú dobu podľa Čl. II tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi nájomné a prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu.
- 4.2 Nájomné za predmet nájmu podľa Čl. I ods. 1.1 písm. a) tejto zmluvy bolo stanovené v zmysle ust. § 13 ods. 1 a nasl. zákona o správe majetku štátu v rámci ponukového konania, na základe ktorého si zmluvné strany dohodli nájomné vo výške **7266,12 eur/rok** (slovom: sedemtisíc dvestošesťdesiatšesť eur a dvanásť eurocentov ročne), teda 111,00 eur/m²/rok (slovom: stojedenásť eur/m²/rok). Nájomné za predmet nájmu podľa Čl. I ods. 1.1 písm. b) tejto zmluvy bolo dohodnuté zmluvnými stranami vo výške **240,00 eur/rok** (slovom: dvestoštyridsať eur ročne).
- 4.3 Prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu sú vyčíslené a spôsob ich úhrady je upravený v prílohe č. 2, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
- 4.4 V prípade zmeny cien služieb, energií, sadzby DPH, inflácie, alebo okolností na základe ktorých boli vyčíslené prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu podľa ods. 4.3 tohto článku tejto zmluvy je prenajímateľ oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného alebo prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu. Prenajímateľ je povinný takúto zmenu písomne oznámiť nájomcovi spolu s dokladmi preukazujúcimi dôvod takejto zmeny.
- 4.5 Nájomné vo výške **605,51 eur/mesiac** (slovom: šesťstopäť eur a päťdesiatjeden eurocentov) bude nájomca uhrádzať mesačne za predchádzajúci kalendárny mesiac bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v tvare IBAN: SK66 8180 0000 0070 0038 8983 na základe faktúry vystavenej prenajímateľom so splatnosťou 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi. V mesačnom nájomnom nie je zahrnuté nájomné za predmet nájmu podľa Čl. I ods. 1.1 písm. b) tejto zmluvy.
- 4.6 Za deň uskutočnenia úhrady nájomného a prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu sa pre účely tejto zmluvy považuje deň, kedy bola uhrádzaná suma pripísaná na príslušný účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
- 4.7 V prípade, ak sa nájom skončí pred uplynutím doby dohodnutej v Čl. II tejto zmluvy, nájomca uhradí prenajímateľovi pomernú časť nájomného a prevádzkových nákladov

- spojených s užívaním predmetu nájmu na základe faktúry vystavenej prenajímateľom s 30-dňovou lehotou splatnosti.
- 4.8 Ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou faktúry, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu úroky z omeškania v zmysle § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka.
- 4.9 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 v lehote splatnosti na doplnenie a/alebo vykonanie opravy. V takom prípade začne plynúť nová 30-dňová lehota splatnosti faktúry dorúčením opravenej alebo doplnenej faktúry nájomcovi.

Článok V

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 5.1 Prenajímateľ je povinný počas celej doby nájmu zabezpečovať nájomcovi plné a nerušené užívanie predmetu nájmu.
- 5.2 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.
- 5.3 Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu riadne, v rozsahu a spôsobom dohodnutým v tejto 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. Vrátenie predmetu nájmu sa uskutoční na základe písomného preberacieho protokolu.
- 5.4 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu tak, aby na predmete nájmu nevznikla škoda. Nájomca je povinný na vlastné náklady odstrániť a nahradiť škody spôsobené na predmete nájmu jeho vlastnou činnosťou/nečinnosťou a/alebo činnosťou/nečinnosťou tretích osôb, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v predmete nájmu.
Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, zničenie, stratu alebo znehodnotenie majetku nájomcu vneseného do predmetu nájmu.
- 5.5 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 podľa § 13 ods. 10 zákona o správe majetku štátu.
- 5.6 Nájomca je oprávnený uskutočniť zmenu na predmete nájmu len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
- 5.7 Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na predmete nájmu len v prípade, ak prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas s takouto zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.
- 5.8 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).

- 5.9 Zmluvné strany sú povinné zabezpečiť 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 požiarom 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, ako aj tretími osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v priestoroch prenajímateľa. Akékoľvek prípadné škody spôsobené na zdraví, živote, či majetku v správe prenajímateľa znáša v celom rozsahu nájomca.
- 5.10 Nájomca sa zaväzuje za svojej prítomnosti umožniť prenajímateľovi na základe jeho predchádzajúceho písomného oznámenia vstup do predmetu nájmu za účelom preverenia dodržiavania zmluvných podmienok a stavu predmetu nájmu.
- 5.11 Zmluvné strany sa dohodli, že písomná komunikácia podľa tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa bude doručovať doporučenou 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 alebo faxom. 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 odsťahoval“ alebo s inou poznámkou podobného významu, za deň doručenia sa považuje deň vrátenia zásielky odosielateľovi.

Článok VI

Záverečné ustanovenia

- 6.1 Zmluvné vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia ustanoveniami zákona o správe majetku štátu, zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka o tomto zmluvnom type a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
- 6.2 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.
- 6.3 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.

- 6.4 Táto zmluva je vyhotovená v siedmich (7) rovnopisoch, z ktorých má každý platnosť originálu. Prenajímateľ dostane štyri (4) rovnopisy tejto zmluvy, nájomca dostane dva (2) rovnopisy tejto zmluvy a jeden (1) rovnopis je určený pre Ministerstvo financií Slovenskej republiky.
- 6.5 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií Slovenskej republiky podľa § 13 ods. 9 zákona o správe majetku štátu a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky 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.
- 6.6 Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva podlieha zverejneniu podľa 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 a s jej zverejnením vyjadrujú súhlas.
- 6.7 Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé k uvedeným právnym úkonom a ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich vôľa vyjadrená v tejto zmluve je slobodná, vážna a určitá, že prejavy vôle oboch zmluvných strán sú dostatočne zrozumiteľné túto zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, bez omylu, a že táto zmluva nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.
- 6.8 Zmluvné strany vyhlasujú, že sa podrobne oboznámili s celým obsahom tejto zmluvy, že mu porozumeli a nemajú k nemu žiadne výhrady, na znak čoho túto zmluvu vlastnoručne podpisujú.
- 6.9 Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú:
príloha č. 1 – hnuteľný majetok
príloha č. 2 – Vyčíslenie prevádzkových nákladov za služby spojené s užívaním predmetu nájmu
príloha č. 3 – fotokópia grafickej situácie znázorňujúcej predmet nájmu.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

JUDr. Ľubomíra Kubišová
generálna tajomníčka služobného úradu

Michaela Sedláková
konateľka