

č. nájomcu: 186/112/2024

## ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. NP-2024/KA/01/BT

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov  
a podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov  
(ďalej len „zmluva o nájme“)

medzi zmluvnými stranami

**Prenajímateľ:** **Mesto Nováky**  
so sídlom: Námestie SNP 349/10, 972 71 Nováky  
IČO: 00 318 361, DIČ: 2021211775

zastúpený: **BENET, s.r.o.**  
so sídlom: Námestie SNP 974/28, 972 71 Nováky  
zast.: Marcel Vince, konateľ  
IČO: 36 299 219,  
DIČ: 2020079732, IČ DPH: SK2020079732,  
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín,  
v odd.: Sro, vo vl. č.: 10623/R  
kontakty:  
- vo veciach zmluvných a obchodných: Marcel Vince,  
- vo veciach technických: Ing. Bohuslav Znamenák,  
na základe Mandátnej zmluvy uzatvorenej medzi mestom Nováky a spoločnosťou  
BENET, s. r. o. dňa 22.02.2022

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

**Nájomca:** **Slovenská republika**  
**Ústredie práce, sociálnych vecí a rodiny**  
so sídlom Špitálska 8, 812 67 Bratislava  
zastúpený štatutárnym orgánom: PhDr. Peter Ormandy, MSc. generálny riaditeľ  
a generálny tajomník služobného úradu  
IČO: 30 794 536, DIČ: 2021777780  
Právna forma: rozpočtová organizácia zriadená zákonom č. 453/2003 Z. z. o orgánoch štátnej správy v oblasti sociálnych vecí, rodiny a služieb zamestnanosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov  
**Fakturačná a korešpondenčná adresa:**  
**Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny Prievidza**  
Šumperská č. 1, 971 01 Prievidza  
IČO: 30 794 536, DIČ: 2021777780  
Bankové spojenie

Právna forma: preddavková organizácia zapojená na rozpočet Ústredia práce, sociálnych vecí a rodiny podľa §5 ods. 2 zákona č. 453/2003 Z. z. o orgánoch štátnej správy v oblasti sociálnych vecí, rodiny a služieb zamestnanosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

(ďalej len „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spoločne len „zmluvné strany“)

V súlade s **uznesením Mestského zastupiteľstva mesta Nováky č. 263/2024 zo dňa 29.01.2024** sa zmluvné strany dohodli na nasledovnom znení tejto zmluvy:

## Čl. I Predmet a účel nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je prenájom nebytových priestorov o výmere 321m<sup>2</sup>, ktoré sú vo vlastníctve Prenajímateľa nachádzajúce sa v budove na **Námestí SNP č. 23 v Novákoch**, zapísanej ako stavba na CKN parcele č. 52/1, evidovanej pod súpisným číslom 174, druh stavby 20 - Iná budova a popisu stavby Budova Kurie, ktorá je zapísaná v KN na LV č. 1 vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Prievidza, obec Nováky, okres **Prievidza**, katastrálne územie Nováky (ďalej len „Predmet nájmu“). Presné umiestnenie Predmetu nájmu v objekte je farebne označené na náčrtku pôdorysu nehnuteľnosti, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako jej **Príloha č. 1**.
2. Na základe tejto zmluvy sa Prenajímateľ zaväzuje prenechať Nájomcovi do odplatného užívania Predmet nájmu na dohodnutý účel uvedený v bode 4 tohto článku.  
Nájomca sa touto zmluvou zaväzuje za užívanie Predmetu nájmu uhrádzať Prenajímateľovi nájomné a ďalšie platby súvisiace s užívaním Predmetu nájmu v rozsahu, vo výške a spôsobom podľa tejto zmluvy.
3. Pozemok, na ktorom je postavená nehnuteľnosť, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza, nie je súčasťou nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy, t.j. nie je súčasťou Predmetu nájmu.
4. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu výlučne na užívanie na zmluvne dohodnutý účel, ktorým je využitie ako **kancelárske priestory pre Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny Prievidza, pracovisko Nováky**.  
Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu výlučne na účel podľa tohto bodu.

## Čl. II. Nájomné, cena za poskytované služby spojené s nájmom, a spôsob ich úhrady

1. Mesačné nájomné za Predmet nájmu podľa tejto zmluvy je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške **875, 00 EUR** (slovom: *osemstosedemdesiatpäť eur*), čo predstavuje ročne sumu **10.500,- EUR** (slovom: *desaťtisícpäťsto eur*) (ďalej len ako „Nájomné“). Prenajímateľ nebude k nájomnému účtovať daň z pridanej hodnoty.
2. Jednotlivé mesačné splátky Nájomného bude Nájomca uhrádzať na základe faktúr Prenajímateľa vystavených na ťarchu Nájomcu vždy za príslušný kalendárny mesiac, so splatnosťou faktúry vždy do pätnásteho (15.) dňa nasledujúceho mesiaca.
3. **Výška nájomného bude určená spôsobom uvedeným v bode 1 tohto článku a bude každoročne upravovaná o mieru inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien za predchádzajúci kalendárny rok potvrdenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že novú výšku nájomného podľa predchádzajúcej vety oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne do 10 dní od oznámenia inflačného koeficientu Štatistickým úradom Slovenskej republiky bez potreby uzatvárania dodatku k zmluve. Tým nie je vylúčená možnosť inej úpravy výšky nájomného formou písomného dodatku k zmluve.**
4. Na základe dohody zmluvných strán je s užívaním Predmetu nájmu spojené poskytovanie nasledovných služieb zo strany prenajímateľa:
  - a/ dodávka tepla na vykurovanie (ďalej ÚK),
  - b/ čistenie žúmp a odvoz splaškov,
  - c/ dodávka vody a odvod odpadových a dažďových vôd,ktorých cena nie je súčasťou Nájomného a podmienky ich dodávky a odoberania zo strany Nájomcu sú nasledovné:

### **K bodu a/ - Dodávka tepla na vykurovanie:**

Podmienky dodávok a odberu tepla na vykurovanie sú špecifikované v Prílohe č. 2 – Podmienky dodávky tepla na vykurovanie a v Prílohe č. 3 – Odberový diagram tepla na vykurovanie, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

### **K bodu b/ - Čistenie žúmp a odvoz splaškov:**

Čistenie žúmp a odvoz splaškov zabezpečuje Prenajímateľ vo vlastnom mene.

Náklady na čistenie žúmp a odvoz splaškov budú refakturované Nájomcovi zo strany Prenajímateľa po obdržaní dodávateľskej faktúry za celý objekt, v ktorom sa Predmet nájmu nachádza.

Na základe dohody zmluvných strán náklady na čistenie žump a odvoz splaškov za celý objekt znáša Nájomca spolu s ostatnými nájomcami priestorov v objekte a to rovnakým dielom podľa počtu jednotlivých nájomcov nebytových priestorov v objekte.

#### **K bodu c/ - Dodávka vody a odvod odpadových a dažďových vôd:**

Dodávky vody a odvod odpadových a dažďových vôd zabezpečuje Prenajímateľ vo vlastnom mene.

Náklady na odber vody a odvod odpadových vôd budú refakturované zo strany Prenajímateľa. Nájomcovi po obdržaní dodávateľskej faktúry za celý objekt, v ktorom sa Predmet nájmu nachádza.

Na základe dohody zmluvných strán náklady na odber vody a odvod odpadových vôd za celý objekt znáša Nájomca spolu s ostatnými nájomcami priestorov v objekte a to rovnakým dielom podľa počtu jednotlivých nájomcov nebytových priestorov v objekte.

Na základe dohody zmluvných strán budú náklady na odvod dažďovej vody refakturované zo strany Prenajímateľa. Nájomcovi po obdržaní dodávateľskej faktúry za celý objekt, pričom tieto znáša Nájomca pomerne spolu s ostatnými nájomcami nebytových priestorov v objekte pomerom podlahovej plochy Predmetu nájmu k celkovej podlahovej ploche všetkých nebytových priestorov v objekte.

5. Faktúry vystavené Prenajímateľom na ťarchu Nájomcu za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu, ktorých dodávku zabezpečuje Prenajímateľ podľa bodu 4 tohto článku, je nájomca povinný uhrádzať **v lehote 30 dní od doručenia faktúr.**
6. Na základe dohody zmluvných strán sa Nájomca zaväzuje v prípade, ak sa dostane do omeškania s platením akéhokoľvek peňažného záväzku podľa tejto zmluvy, zaplatiť Prenajímateľovi
  - zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy a to za každý čo i len začatý deň omeškania v trvaní do tridsať (30) dní vrátane a
  - zmluvnú pokutu vo výške 0,1% z dlžnej sumy a to za každý čo i len začatý deň omeškania v trvaní nad tridsať (30) dní.

Zmluvnú pokutu je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi v lehote do pätnástich (15) dní odo dňa, v ktorom si Prenajímateľ nárok na jej zaplatenie uplatní voči Nájomcovi.

### **Čl. III Stav Predmetu nájmu**

1. Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na bežné užívanie.
2. Nakoľko Nájomca užíval Predmet nájmu aj pred uzatvorením tejto zmluvy, vyhlasuje, že je dôkladne a v celom rozsahu oboznámený so stavom Predmetu nájmu, tento stav v celom rozsahu vyhovuje dohodnutému účelu užívania Predmetu nájmu podľa tejto zmluvy, a preto nežiada vykonanie žiadnych opráv a ani odstránenie nedostatkov.
3. Na základe dohody zmluvných strán opravy Predmetu nájmu a jeho úpravy účelovej povahy, ako aj bežné opravy spojené s užívaním Predmetu nájmu, znáša v celom rozsahu Nájomca na vlastné náklady a realizuje ich vo vlastnom mene.
4. Akékoľvek úpravy Predmetu nájmu (*vrátane opráv a úprav podľa predchádzajúceho odseku tohto článku*) je Nájomca oprávnený vykonať len s predchádzajúcim výslovným písomným súhlasom Prenajímateľa.

### **Čl. IV Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán**

#### **Časť A. - Prenajímateľ sa touto zmluvou tiež zaväzuje:**

1. Umožniť Nájomcovi nerušené užívanie Predmetu nájmu a umožniť mu neobmedzený prístup do Predmetu nájmu v zmysle prevádzkového poriadku objektu.
2. Zabezpečiť riadne dodanie služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu, ktorých dodanie má podľa tejto zmluvy zabezpečiť. Prenajímateľ však nie je zodpovedný za akékoľvek škody, ktoré by prípadne Nájomcovi vznikli z dôvodu nedodania služieb alebo z dôvodu prerušenia ich dodávok.

#### **Časť B. - Nájomca sa touto zmluvou tiež zaväzuje:**

1. Užívať predmet nájmu výlučne len pre svoju potrebu a výlučne len na dohodnutý účel.
2. Neumožniť z akéhokoľvek dôvodu užívanie Predmetu nájmu akejkoľvek tretej osobe bez predchádzajúceho výslovného písomného súhlasu Prenajímateľa.
3. Umožniť Prenajímateľovi vstup do Predmetu nájmu za účasti Nájomcu na základe žiadosti a vo vopred dohodnutom termíne.

4. Vyrozmieť Prenajímateľa v prípade vzniku havárie v objekte a/alebo v Predmete nájmu a umožniť Prenajímateľovi vstup do Predmetu nájmu; ak v prípade havárie a hroziacej škody nie je Nájomca schopný zabezpečiť Prenajímateľovi vstup do Predmetu nájmu, je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu aj bez prítomnosti Nájomcu za účasti tretej osoby.
5. Dodržiavať všeobecne záväzné predpisy z oblasti BOZP a PPO a plniť povinnosti, ktoré mu z týchto predpisov vyplývajú.
6. Oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv na prenajatej nehnuteľnosti a tieto mu umožniť vykonať.
7. Zabezpečiť poistenie svojho majetku nachádzajúceho sa v Predmete nájmu na vlastné náklady a udržiavať poistenie v platnosti počas celej doby trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy.
8. Znášať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním Predmetu nájmu v stave ako pri jeho odovzdaní a náklady spojené s drobnými opravami Predmetu nájmu (*napr. maľovanie, opravy podláh, dvier, jednoduché opravy okien, el. vedenia, vod. armatúr, odpadových potrubí a pod.*).
9. Riadne a včas plniť voči Prenajímateľovi svoje peňažné záväzky podľa tejto zmluvy a to vo výške, spôsobom a v termínoch dohodnutých v tejto zmluve.
10. Po skončení nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy, odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.  
Ak došlo k poškodeniu Predmetu nájmu, je za takéto poškodenie Nájomca zodpovedný bez ohľadu na zavinenie. Nájomca je povinný nahradiť Prenajímateľovi škodu na Predmete nájmu.

#### **Čl. V Doba nájmu a skončenie nájmu**

1. Doba nájmu je zmluvnými stranami dohodnutá na dobu neurčitú, so začiatkom užívania Predmetu nájmu odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Okrem zákonných dôvodov táto zmluva tiež zaniká:
  - a) na základe vzájomnej písomnej dohody zmluvných strán o jej ukončení,
  - b) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany aj bez udania dôvodu, v trojmesačnej výpovednej lehote,
  - c) Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane,
  - d) v prípade porušenia povinností, ktoré vyplývajú Nájomcovi z tejto zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu v jednomesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď zo strany Prenajímateľa podľa tohto bodu doručená Nájomcovi.

#### **Čl. VI Osobitné protikorupčné ustanovenia**

1. Zmluvné strany sa nesmú dopustiť, nesmú schváliť, ani povoliť žiadne konanie v súvislosti s dojednávaním, uzatváraním alebo plnením zmluvy, ktoré by spôsobilo, že by zmluvné strany alebo osoby ovládané zmluvnými stranami porušili akékoľvek platné protikorupčné všeobecne záväzné právne predpisy. Táto povinnosť sa vzťahuje najmä na neoprávnené plnenia, vrátane urýchľovacích platieb (*facilitation payments*) verejným činiteľom, zástupcom alebo zamestnancom orgánov verejnej správy alebo blízkym osobám verejných činiteľov, zástupcov alebo zamestnancov orgánov verejnej správy.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že neponúknu, neposkytnú, ani sa nezaviažu poskytnúť žiadnemu zamestnancovi, zástupcovi alebo tretej strane konajúcej v mene druhej zmluvnej strany a rovnako neprijmú, ani sa nezaviažu prijať od žiadneho zamestnanca, zástupcu alebo tretej strany konajúcej v mene druhej zmluvnej strany žiadny dar, ani inú výhodu, či peňažnú alebo inú, v súvislosti s dojednávaním, uzatváraním alebo plnením zmluvy.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú bezodkladne informovať druhú zmluvnú stranu, pokiaľ si budú vedomé alebo budú mať konkrétne podozrenie na korupciu pri dojednávaní, uzatváraní alebo pri plnení tejto zmluvy.

4. V prípade, že akýkoľvek dar alebo výhoda v súvislosti s dojednávaním, uzatváraním alebo plnením zmluvy je poskytnutý zmluvnej strane alebo zástupcovi zmluvnej strany v rozpore s týmto článkom zmluvy, môže zmluvná strana od zmluvy odstúpiť.

### Čl. VII Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a prenájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto zmluvy je možné urobiť len písomnou formou, so súhlasom oboch strán vo forme očíslovaného dodatku s výnimkou zmien výšky nájomného podľa článku II bod 3 zmluvy.
3. Uzatvorením tejto zmluvy strácajú platnosť všetky doposiaľ uzatvorené zmluvy a dojednania, týkajúce sa predmetu zmluvy medzi oboma zmluvnými stranami.
4. Zmluva je vyhotovená v šiestich (6) rovnopisoch, z ktorých nájomca dostane štyri (4) rovnopisy a prenajímateľ dostane dva (2) rovnopisy.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.
6. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy sú prílohy:
  - Príloha č.1 – Náčrtok umiestnenia Predmetu nájmu v objekte,
  - Príloha č.2 – Podmienky dodávky tepla na vykurovanie,
  - Príloha č.3 – Odberový diagram tepla na vykurovanie.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho zmluvu vlastnoručne podpisujú.

v Bratislave, dňa .....  
za Nájomcu:

v Novákoch, dňa .....  
za Prenajímateľa:

.....  
Slovenská republika,  
Ústredie práce, sociálnych vecí a rodiny  
PhDr. Peter Ormandy, MSc.  
generálny riaditeľ a generálny tajomník služobného  
úradu

.....  
Mesto Nováky  
zastúpené BENET, s.r.o.  
Marcel Vince, konateľ spoločnosti