

ZMLUVA 8_2024

o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zák. č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „116/1990 Zb.“)

(ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany

Prenajíateľ: **ProOvo, a. s.**
Sídlo: Krajinská cesta 273, Svätý Jur, PSČ 900 21
IČO: 34 099 786
DIČ: 2020360694
IČ DPH: SK 2020360694
Zapísaná: v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, v oddiele: Sa, vložka č. 1266/B
Zastúpená: Ulrik Biel Hansen, predsedom predstavenstva
Bankové spojenie: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a. s.,
pobočka zahraničnej banky
Číslo účtu : SK5611110000006603832049

(ďalej len "prenajíateľ")

a

Nájomca: **Slovenská republika v zastúpení Ministerstva vnútra SR**
Sídlo: Pribinova č.2, 812 72 Bratislava
Zastúpená: Ing. Roderik Jambor, riaditeľ Centra podpory Bratislava,
Ministerstva vnútra Slovenskej republiky na základe plnomocenstva
č. p. SL-OPS-2024/005265-048 zo dňa 04.03.2024
Bankové spojenie: Štátna pokladnica, Bratislava
Číslo účtu : 7000180023/8180 - náklady za služby súvisiace s nájmom
IBAN: SK7881800000007000180023
Číslo účtu : 7000179866/8180 – nájomné
IBAN: SK4981800000007000179866
IČO: 00 151 866
Email: omp.cpba@minv.sk

(ďalej len "nájomca")

(nájomca a prenajíateľ ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

Čl. I Predmet nájmu

1.1/ Prenajímateľ je výlučným vlastníkom, v podiele 1/1, nehnuteľnosti, a to budovy so súp.č. 550, postavenej na pozemku KN-C parc. č. 4880/73 o výmere 539 m², zastavaná plocha a nádvorie v k.ú. Bernolákovo, obec Bernolákovo, okres Senec vedenom Okresný úradom Senec, katastrálny odbor na LV č. 4542 (ďalej len „budova“).

1.2/ Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi za odplatu do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v budove uvedenej v ods. 1.1/ tohto článku, a to:

miestnosť č.	označenie miestnosti	výmera miestnosti v m ²
1.01	závetrie	3,45 m ²
1.02	vstupná hala	17,10 m ²
1.04	vrátnica	7,42 m ²
1.05	predsieň - ženy	1,24 m ²
1.06	WC – ženy	1,24 m ²
1.07	miestnosť upratovačky	1,29 m ²
1.08	predsieň – muži	1,32 m ²
1.09	WC – muži	1,26 m ²
1.10	kuchynka	8,19 m ²
1.11	chodba	6,25 m ²
1.12	zasadačka	21,50 m ²
1.13	kancelária	16,15 m ²
1.14	kancelária	63,15 m ²
1.15	kuchynka	4,30 m ²
1.16	denná miestnosť	3,36 m ²
1.29	upratovačka	2,84 m ²
1.17	kancelária	13,80 m ²

Výmera miestností spolu: 173,86 m²
(ďalej len „nebytové priestory“).

Čl. II Účel nájmu

2.1/ Nájomca sa zaväzuje nebytové priestory užívať pre potreby vykonávania činností Obvodného oddelenia PZ Bernolákovo.

Čl. III Doba trvania nájmu, skončenie nájmu

3.1/ Táto zmluva sa uzatvára **na dobu určitú, a to do 31.3.2025** od nadobudnutia jej účinnosti.

3.2/ Táto zmluva zaniká:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
- b) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa alebo nájomcu podľa § 9 a 10 zákona č. 116/1990 Zb., pričom výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane,
- c) písomným odstúpením.

3.3/ Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od zmluvy v prípade, ak nájomca napriek písomnej výzve užíva nebytové priestory, že prenajímateľovi vznikla alebo vzniká na nebytových priestoroch škoda značného rozsahu alebo mu hrozí škoda značného rozsahu.

3.4/ Nájomca je oprávnený písomne odstúpiť od zmluvy v prípade, ak predmet nájmu nebude môcť užívať bez vlastného zavinenia na dohodnutý účel počas doby dlhšej ako 4 (štyri) po sebe nasledujúce týždne.

3.5/ Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom nasledujúcim po dni doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.

3.6/ V prípade pochybností sa má za to, že výpoveď alebo odstúpenie od zmluvy boli doručené tretí deň po ich odoslaní ako doporučenej zásielky na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.

Čl. IV

Výška nájomného a spôsob jeho úhrady

4.1/ Zmluvné strany sa v súlade so zákonom NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli na výške ročného nájomného v sume **20.760,00 EUR**, (slovom dvadsaťtisícšesťdesiat eur ročne). Nájomné je oslobodené od dane z pridanej hodnoty (DPH) v zmysle § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.

V nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom, a to **elektrická energia a upratovanie**.

4.2/ Nájomné je nájomca povinný platiť prenajímateľovi mesačne, každý mesiac vo výške 1/12-iny ročného nájomného, čo predstavuje sumu **1.730,- EUR** (slovom: tisícšesťdesiat) v každom mesiaci a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom formou bezhotovostného prevodu na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

4.3/ Prenajímateľ je povinný vystaviť a doručiť nájomcovi príslušnú faktúru - za nájomné - do 5. dňa kalendárneho mesiaca, za ktorý sa uplatňuje nájomné. Splatnosť faktúry je 14 dní. Zmluvné strany sa dohodli na výhradne elektronickom zasielaní faktúr podľa tejto zmluvy na email adresu uvedenú v hlavičke tejto zmluvy. Faktúra musí obsahovať náležitosti v súlade so zákonom č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty. V prípade, že bude neúplná, alebo nebude obsahovať údaje stanovené zákonom, nájomca je oprávnený vrátiť prenajímateľovi faktúru na dopracovanie/prepracovanie, pričom sa preruší lehota jej splatnosti a nová začne plynúť dňom doručenia novej faktúry.

4.4/ Ak bude môcť nájomca užívať nebytové priestory len obmedzene, a to z dôvodu, ktorý nezapríčinil, má nárok na primeranú zľavu z nájomného. Nájomca je povinný o tomto dôvode do 10 pracovných dní písomne informovať prenajímateľa. Právo na odpustenie alebo na poskytnutie zľavy z nájomného musí byť uplatnené u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak nebude uplatnené do 6 mesiacov odo dňa, kedy došlo ku skutočnostiam toto právo zakladajúce.

4.5/ Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne, bez potreby uzatvorenia písomného dodatku k tejto zmluve meniť každoročne k 01. 01. výšku nájomného dohodnutého v tejto zmluve o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok a zverejnenú Štatistickým úradom SR v januári nasledujúceho roka, pričom prvýkrát bude uplatnená v roku 2025. Zvýšené nájomné bude nájomcovi písomne oznámené najneskôr do šesťdesiatich (60) dní odo dňa doručenia oznámenia o výške inflácie prenajímateľovi od Štatistického úradu SR

4.6/ Ak bude nájomca v omeškaní so zaplatením nájomného podľa dohodnutých lehôt splatnosti, má prenajímateľ voči nájomcovi právo na zaplatenie úroku z omeškania podľa § 517 Občianskeho zákonníka za každý aj začatý deň omeškania.

Čl. V Služby spojené s nájmom a ich úhrada

5.1/ Prenajímateľ sa zaväzuje poskytovať služby a plnenia spojené s nájmom, a to:

a) upratovanie

5.2/ Zmluvné strany sa dohodli, že úhrady za služby je nájomca povinný uhrádzať nasledovne:

- a) za elektrickú energiu: **podľa skutočne odobratého/nameraného množstva**, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom do 15 dní od skončenia príslušného mesiaca so splatnosťou 14 dní,
- b) upratovanie mesačne: **100 EUR plus DPH**, ktorá bude účtovaná v zmysle právnych predpisov platných v čase zdaniteľného plnenia.

5.3/ Výška nákladov za služby sa môže meniť na základe aktuálnych cien stanovených dodávateľom. V prípade zvýšenia cien prenajímateľ jednostranným písomným oznámením upraví výšku úhrad účtovaných nájomcovi bez potreby uzatvorenia písomného dodatku k tejto zmluve. Skutočné vyúčtovanie nákladov za služby bude zo strany nájomcu uhradené na základe vystavenej faktúry prenajímateľom. Vzniknutý preplatok poukáže prenajímateľ priamo na účet nájomcu. Prípadný nedoplatok z vyúčtovania zálohových platieb za poskytnuté služby nájomca uhradí prenajímateľovi na základe vystavenej faktúry v lehote splatnosti uvedenej na faktúre.

5.4/ Prenajímateľ môže po dohode s nájomcom zabezpečiť ďalšie služby za cenu, ktorú si účastníci dohodnú.

5.5/ Odvoz a likvidáciu odpadu, dezinfekciu a deratizáciu nebytových priestorov si zabezpečuje na svoje náklady v celom rozsahu **nájomca**.

VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

6.1/ Keďže nájomca už dlhodobo predmet nájmu užíva, predmet nájmu sa považuje za odovzdaný nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnutý účel dňom podpisu zmluvy. Prenajímateľ sa zaväzuje, že počas trvania nájomného vzťahu svojou činnosťou nebude rušiť nájomcu v ich užívaní, umožní nájomcovi prístup k nebytovým priestorom tak, aby ich mohol užívať v súlade s touto zmluvou. Prenajímateľ prehlasuje, že nebytové priestory sú bez právnych väd a bez závad, ktoré by bránili ich riadnemu užívaniu nájomcom.

6.2/ Nájomca bude prenajaté priestory užívať riadne, chrániť ich pred poškodením alebo zničením a pri svojej činnosti je povinný dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy a vyžadovať ich dodržiavanie svojimi pracovníkmi alebo tretími osobami, ktoré sa budú v nich nachádzať a rovnako aj inými osobami. Nájomca je povinný zabezpečovať činnosť a vykonávať prevádzku v prenajatých priestoroch v súlade so zákonom č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších noviel.

6.3/ Zabezpečenie protipožiarными zariadeniami:- vybavenie hydrantov je povinný zabezpečiť prenajímateľ pri začatí nájmu; - hasiace prístroje je povinný zabezpečiť nájomca pri začatí nájmu. Ďalšiu starostlivosť o tieto zariadenia a celkovú zodpovednosť za zabezpečenie požiarnej ochrany nesie nájomca. Zabezpečenie požiarnej ochrany v pracovnom aj v mimopracovnom čase zabezpečuje nájomca ako i celkovú zodpovednosť za požiarne ochranu v zmysle zák. č. 314/2001 Z. z. . Pravidelné opakované revízie technických zariadení ktoré sú vo výlučnom užívaní nájomcu zabezpečuje nájomca, a tých zariadení - el. rozvody, požiarnych hydrantov - ktoré sú súčasťou stavby zabezpečuje prenajímateľ. Kontrolu a údržbu hasiacich prístrojov zabezpečuje nájomca. Nájomca je zodpovedný za povinnosti vyplývajúce zo zák. č. 314/2001 Z. z. vo vzťahu k vlastnej činnosti a organizovaním práce a využívania prenajatých priestorov pri

dodržiavanie požiaro-bezpečnostných predpisov, zabezpečenie požiarneho hľadiska v prenajatých priestoroch, ohlasovanie požiarov, nepoužívania činností a výkonov ohrozujúcich vznik a možnosť požiaru, nezapájania technických a technologických zariadení nezodpovedajúcich príslušným STN, školenie pracovníkov o požiarnej bezpečnosti, vypracovania a dodržiavania požiaro-poplachových smerníc a evakuačných protipožiarnych opatrení na zníženie rizika požiaru a pre prípad požiaru, oznamovanie všetkých skutočností, ktoré môžu mať vplyv na zníženie ochrany proti požiaru a pod. Nájomca vypracuje a umiestni v predmete nájmu protipožiarne dokumentáciu.

Nájomca je povinný zabezpečiť úlohy ochrany pred požiarom podľa ustanovenia § 6, ods. 2 zák. č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom, na celý predmet nájmu.

6.4/ Nájomca môže užívať nebytové priestory v rozsahu určenom touto nájomnou zmluvou a na účel v nej dohodnutý. Ak nájomca bude chcieť prenechať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu tretej osobe na takýto podnájom je potrebný osobitný písomný súhlas prenajímateľa.

6.5/ Nájomca s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa prenajaté nebytové priestory môže počas doby nájmu v nevyhnutnom rozsahu stavebne upraviť alebo technicky zhodnotiť tak, aby mohli vhodnejšie slúžiť pre účel nájmu. Nájomca môže realizovať tieto stavebné úpravy a technické zhodnotenia až po obdržaní písomného súhlasu prenajímateľa a nadobudnutí právoplatnosti stavebného povolenia ak toto bude potrebné. Prenajímateľ v právnom postavení vlastníka oprávneného udeliť súhlas na stavebné a technické zhodnotenie, vykoná nevyhnutnú súčinnosť vydaním súhlasu pre nájomcu ako účastníka stavebného konania v zmysle zák. č. 50/1976 Zb. a vykonávacích predpisov.

V súlade s ust. § 36 Občianskeho zákonníka tento súhlas je podmienený predložením projektovej dokumentácie predpokladaných stavebných prác a technického zhodnotenia prenajatých priestorov, doložením rozpočtu s identifikáciou zhotoviteľa a dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom o čase, spôsobe a forme vykonávania prác tak, aby prenajímateľ mohol v prípade potreby v dostatočnom časovom predstihu zabezpečiť informovanosť iných subjektov, prípadnú obmedzenosť činnosti iných subjektov alebo obmedzenie prístupu k niektorej časti nehnuteľnosti z dôvodu potreby realizácie týchto prác nájomcom.

6.6/ Prenajímateľ je povinný na svoje náklady, bez kompenzácie na nájomnom, zabezpečovať funkčnosť všetkých štandardných technologických a technických zariadení nadväzujúcich na nebytové priestory (energetické rozvody, vodovodné, odpadové rozvody a pod.) a plniť všetky také činnosti, ktoré sú potrebné k tomu, aby predmet nájmu bol riadne užívania schopný podľa účelu uvedeného v tejto zmluve.

6.7/ **Prenajímateľ** bude znášať **všetky** dane a poplatky spojené s vlastníctvom budovy, ktoré mu príslušné právne predpisy ako daňovému subjektu ukládajú a je povinný zabezpečiť na svoje náklady poistenie objektu, v ktorom sa nachádzajú nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy. Nájomca uzatvorí na svoje náklady osobitné druhy poistenia, ktoré sa vzťahujú k jeho činnosti alebo s ňou súvisia (napr. poistenie hmotného investičného majetku, zariadení, poistenie proti živelným udalostiam, odcudzeniu, zodpovednosti za škodu a pod.).

6.8/ Prenajímateľ je oprávnený požadovať v nevyhnutnom rozsahu prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly technického stavu a kontroly či nájomca užíva vec riadnym spôsobom a nájomca je povinný mu prístup a vykonanie kontroly v nevyhnutnom rozsahu umožniť.

6.9/ Revízne správy o stave el. sietí, vody, protipožiarne revízie a pod., bude zabezpečovať prenajímateľ v zmysle platných všeobecne záväzných právnych predpisov SR.

6.10/ Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady všetky bežné opravy potrebné na prevádzku nebytových priestorov a oznámiť prenajímateľovi realizáciu týchto opráv.

Náklady spojené s obvyklým udržiavaním prenajatých priestorov – bežné opravy hradí nájomca, závady spôsobené nesprávnym užívaním taktiež hradí nájomca, v rozsahu prílohy Nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z. z. Bežnými a drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 200,- EUR, najviac však do výšky 1000,- EUR za kalendárny rok. Nájomca nemá pritom voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov. Nájomca rovnako hradí všetky náklady, ktoré sa vzťahujú k jeho vlastnému hmotnému investičnému majetku.

6.11/ Pripojenie telefónnych liniek a iných médií prenosu dát a informácií a úhradu ich prevádzky si zabezpečuje na svoje náklady nájomca.

6.12/ Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť mu vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Prenajímateľ sa zaväzuje bez zbytočného odkladu vykonať nahlásené opravy. Nájomca je povinný strpieť v nevyhnutnej miere obmedzenia nutné k vykonaniu potrebnej opravy.

6.13/ Nájomca je oprávnený umiestniť pri vstupe do budovy v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory na stenu budovy tabuľu s označením „Obvodného oddelenia PZ SR Bernolákovo“), v obvyklom tvare a veľkosti. .

6.14/ Nájomca zabezpečí na svoje náklady vhodným spôsobom pravidelné čistenie prilahlých chodníkov a priestorov k nebytovým priestorom , počas celej doby trvania nájmu (odstraňovanie snehu, ľadu a pod.).

6.15/ Nájomca môže užívať prenajaté priestory len na účely uvedené v tejto zmluve, okrem prípadov keď sa na zmene účelu písomne dohodne s prenajímateľom.

6.16/ Nájomca je povinný nahlásiť písomne prenajímateľovi každú škodu nad 33,- EUR do 24 hodín od jej zistenia nájomcom, ktorá na predmete nájmu vznikla.

6.17/ Nájomca odovzdá po skončení nájmu prenajaté nebytové priestory v stave, v akom boli prevzaté do nájmu, s prihliadnutím na bežné opotrebenie a so zmenami - úpravami vykonanými v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy. Uvedenie do pôvodného stavu podľa § 13, zák. č. 116/1990 Zb. sa nevyžaduje. Ustanovenia podľa predchádzajúcich dvoch viet platia, ak sa prenajímateľ a nájomca písomne nedohodnú inak.

6.18/ Prenajímateľ nemá nárok na vnesený a vložený majetok nájomcu do prenajatých nebytových priestorov. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa podľa § 672 Občianskeho zákonníka.

6.19/ V prípade zmeny vlastníka nebytových priestorov, v celom rozsahu platia ustanovenia § 680 Občianskeho zákonníka.

6.20/ Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že vzhľadom k tomu, že nájomca užíva nebytové priestory tvoriace predmet nájmu podľa tejto zmluvy od **1.4.2024** do nadobudnutie účinnosti tejto zmluvy bez zmluvného vzťahu, zaplatí prenajímateľovi odplatu za ich užívanie na základe osobitnej faktúry vystavenej prenajímateľom a doručenej nájomcovi. Splatnosť tejto faktúry je 14 dní odo dňa jej doručenia. Fakturácia bude oslobodená od DPH. Pri výpočte úhrady sa bude vychádzať zo súm v zmysle čl. IV a V tejto zmluvy.

VII.

Všeobecné a záverečné ustanovenia

8.1/ Akékoľvek zmeny alebo doplnenia tejto zmluvy je možné vykonať výlučne formou písomných očíslovaných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami, ktoré sa po ich podpise oboma zmluvnými stranami stanú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

8.2/ Táto zmluva sa riadi príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území SR.

8.3/ Prílohu tejto zmluvy tvoria:

- príloha č. 1, list vlastníctva č. 4542, k. ú. Bernolákovo,
- príloha č. 2, výpis z obchodného registra prenajímateľa,

8.4/ Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, s platnosťou originálu z ktorých dve vyhotovení obdrží nájomca a dva prenajímateľ.

8.5/ Zmluvné strany výslovne vyhlasujú, že táto zmluva je im zrozumiteľná, bola vyhotovená podľa ich slobodnej vôle, neuzatvárajú ju v tiesni a ani pod nátlakom, prečítali si ju, porozumeli celému jej obsahu a právnym dôsledkom a znak súhlasu s ňou ju podpisujú.

8.6/ Táto zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, ktorý vedie Úrad Vlády Slovenskej

republiky. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva je povinne zverejňovaná, zverejnenie zmluvy zabezpečí nájomca.

V Bernolákove dňa2024

V Bratislave dňa..... 2024

ProOvo, a. s.
za prenajímateľa

Ulrik Biel Hansen

za nájomcu

Ing. Roderik Jambor
riaditeľ Centra podpory Bratislava