

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. UKPD 8/2023

uzatvorená v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: KONZULTA Trenčín s.r.o.

sídlo: Ľudovíta Stárka 2202, 911 05 Trenčín

zastúpená: Mgr. Martina Deák - konateľ

IČO: 36 330 604

IČ DPH: SK 2020180492

spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu v Trenčíne, oddiel: Sro, vl. č.: 14077/R

číslo účtu IBAN: SK64 0200 0000 0014 0142 3658

(ďalej len ako „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomca: Úrad komisára pre deti

sídlo: Odborárske námestie č. 3, 811 07 Bratislava

zastúpený: Prof. MUDr. Jozef Mikloško, PhD., komisár pre deti

IČO: 50159399

DIČ: 2120195638

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

IBAN: SK25 8180 0000 0070 0055 3360

(ďalej len ako „**Nájomca**“)

(ďalej spolu len ako „**Zmluvné strany**“ alebo samostatne ako „**Zmluvná strana**“)

sa dohodli na uzavretí tejto Zmluvy o nájme nebytového priestoru v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „**Zmluva**“) s nasledujúcimi ustanoveniami a podmienkami:

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v okrese: Trenčín, v obci: Trenčín, v katastrálnom území: Zlatovce, evidovanej na liste vlastníctva č. 1572, súpisné číslo 2202, vedenom pre dané katastrálne územie Okresným úradom Trenčín, Katastrálnym odborom.
2. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi nebytový priestor, a to kanceláriu č. 7 o výmere 30,04 m² a k nemu

 1

prislúchajúce 1 parkovacie miesto. (ďalej ako „**Predmet nájmu**“ alebo ako „**nebytový priestor**“).

3. Súčasťou nájmu podľa tejto Zmluvy je i oprávnenie Nájomcu používať prístupové cesty v areáli, v ktorom sa Predmet nájmu nachádza, za účelom prepravy.
4. Akékoľvek nápisy ako najmä reklamné zariadenia /napr. vo forme tabúl/ môžu byť umiestnené výlučne so súhlasom Prenajímateľa a s úradným súhlasom, ktorý zaobstará Nájomca na vlastné náklady.

Článok II.

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto Zmluvy je úprava vzájomných práv a povinností Zmluvných strán súvisiacich s nájmom nebytových priestorov.
2. Prenajímateľ touto Zmluvou prenecháva do nájmu Predmet nájmu Nájomcovi a Nájomca tento Predmet nájmu preberá do užívania a zaväzuje sa Prenajímateľovi platiť nájomné podľa Článku V. tejto Zmluvy.

Článok III.

Účel nájmu a podnájom

1. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi Predmet nájmu podľa tejto Zmluvy za účelom využitia prenajatých nebytových priestorov na kancelárske účely na zriadenie detašovaného pracoviska a zabezpečenie úloh Úradu komisára pre deti.
2. Nájomca je oprávnený odovzdať Predmet nájmu k celkovému alebo čiastočnému ďalšiemu prenajatiu tretím osobám len s písomným súhlasom Prenajímateľa. Aj iné odovzdanie nájomného práva, zvlášť vo forme, že by voči Prenajímateľovi vystupoval nový Nájomca, je prístupné len s písomným súhlasom Prenajímateľa.

Článok IV.

Začiatok a trvanie nájomnej zmluvy

1. Nájomný vzťah podľa tejto Zmluvy sa začína dňom 15.06.2023 po podpísaní tejto Zmluvy oboma Zmluvnými stranami.
2. Nájom podľa tejto Zmluvy sa uzatvára na dobu určitú, a to od 15.06.2023 do 14.06.2028.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v deň podpisu tejto Zmluvy oboma Zmluvnými stranami v stave spôsobilom na dohovoréné užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním Predmetu nájmu spojené.

Článok V.

Úhrada nájomného

1. Výška nájomného na užívanie Predmetu nájmu bola dohodou Zmluvných strán stanovená vo výške:

- kancelária č. 7	30,04 m ² x 52,80 €/m ² /rok = 1.586,11 € ročne
- prevádzkové náklady	30,04 m ² x 48 €/m ² /rok = 1.441,92 € ročne
2. Zmluvné strany vzájomne považujú dohodnuté nájomné za primerané a nesporné.
3. Nájomné sa platí mesačne vopred na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy - IBAN: SK640200000001401423658, na základe Prenajímateľom vystavenej faktúry s lehotou splatnosti 15 dní. Mesačné nájomné vrátane prevádzkových nákladov predstavuje **252,34 € + DPH** v zákonom stanovenej výške.

4. Nájomné na ďalšie roky trvania nájomného vzťahu predstavuje suma vo výške 3.028,08 € ročne, pričom si Prenajímateľ vyhradzuje právo a Nájomca s tým vyjadruje svoj súhlas, že Prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného vždy na začiatku príslušného roku o výšku miery ročnej inflácie, oficiálne zverejnenej na Štatistickom úrade SR za uplynulý rok. Takto zvýšené nájomné oznámi Prenajímateľ Nájomcovi písomne, pričom Nájomca je povinný platiť takto zvýšené nájomné od prvého dňa mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude Nájomcovi doručené písomné oznámenie o zmene výšky nájomného.
5. Za deň úhrady nájomného sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet Prenajímateľa.
6. Prenajímateľ vyhlasuje, že je platiteľom DPH. Nájomné bude účtované s DPH na základe platných právnych predpisov Slovenskej republiky.
7. V prípade omeškania platieb Nájomcom dohodnutých v tomto Článku Zmluvy je Prenajímateľ oprávnený na zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % denne z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Článok VI.

Prevádzkové náklady

1. Nájomca hradí spotrebu elektrickej energie, tepla a poplatky za vodné a stočné v prevádzkových nákladoch tak, ako je uvedené v Článku V., bod 1. tejto Zmluvy. Ostatné prevádzkové náklady sú zahrnuté v cene nájmu.
2. Za prevádzkové náklady sa považujú všetky náklady, ktoré sú spojené s prevádzkou, starostlivosťou, údržbou a správou objektu, v ktorom je Predmet nájmu umiestnený. K ostatným prevádzkovým nákladom patria: náklady na kominára, čistenie kanálov, náklady na osvetlenie a elektrický prúd v spoločných častiach objektu, zavodňovanie a odvodňovanie, odpratávanie snehu, posýpanie, prípadné náklady na obhliadku, náklady na primerané poistenie proti požiaru a živeľnej pohrome aj poistenie budovy, náklady na správu budovy, údržbárske a prevádzkové náklady ostatných technických zariadení, náklady na kúrenie a teplú vodu v spoločných častiach objektu.
3. Zdôrazňuje sa, že Prenajímateľ je pri omeškaní platby Nájomcu spojených s prevádzkovými nákladmi viac ako 30 dní, vyslovene oprávnený s okamžitou účinnosťou v rámci prevádzkových a vedľajších nákladov zastaviť zásobovanie predovšetkým dodávky elektrického prúdu, tepla a vody.
4. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku platieb prevádzkových nákladov dohodnutých v Článku V., bod 1. tejto Zmluvy vždy, ak došlo k ich zvýšeniu zo strany dodávateľa toho-ktorého plnenia poskytovaného s užívaním Predmetu nájmu nad limit uvedený v Článku V., bod 1. tejto Zmluvy. Takto zvýšené platby prevádzkových nákladov dohodnutých v Článku V., bod 1. tejto Zmluvy oznámi Prenajímateľ Nájomcovi písomne, a to v lehote do 7 dní odkedy sa Prenajímateľovi tieto informácie stali známymi. Nájomca je povinný takto zvýšené platby prevádzkových nákladov uhrádzať Prenajímateľovi v súlade s Článkom V. tejto Zmluvy od prvého dňa mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude Nájomcovi doručené písomné oznámenie Prenajímateľa o takejto zmene.

Článok VII.

Ukončenie nájomnej zmluvy

1. Nájom dohodnutý touto Zmluvou zaniká:
 - a) písomnou dohodou Zmluvných strán;
 - b) písomnou výpoveďou Prenajímateľa;

- c) písomnou výpoveďou Nájomcu;
 - d) písomným odstúpením od Zmluvy v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov a podľa Článku VII., bod 2. a bod 3. tejto Zmluvy;
 - e) zánikom Predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ môže odstúpiť od Zmluvy ak:
- a) Nájomca nesplní svoje finančné záväzky z tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou, pričom jeho omeškanie s plnením trvá viac ako 60 dní;
 - b) Nájomca alebo osoby, ktoré s Nájomcom užívajú Predmet nájmu napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - c) Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu Prenajímateľa;
 - d) Nájomca Predmet nájmu alebo spoločné zariadenia, resp. všeobecné priestory užíva značne nevhodne, najmä ak Predmet nájmu vážnym spôsobom zanedbáva, resp. nespĺňa svoju povinnosť udržiavať ho alebo Predmet nájmu užíva v rozpore s touto Zmluvou;
 - e) Nájomca bez súhlasu Prenajímateľa uskutoční, resp. uskutočnil stavebné zmeny;
 - f) Nájomca iným závažným spôsobom poruší svoje povinnosti z tejto Zmluvy.
3. Nájomca môže odstúpiť od Zmluvy ak:
- a) Predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na užívanie dohovorené v tejto Zmluve;
 - b) Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti podľa tejto Zmluvy.
4. Ktorákoľvek Zmluvná strana môže vypovedať zmluvu písomnou výpoveďou v 3 mesačnej výpovednej lehote bez udania dôvodu. Po uplynutí výpovednej lehoty sa skončí nájom v zmysle tejto Zmluvy.
5. Na doručovanie výpovede a odstúpenia od tejto Zmluvy sa pri neúspešnom pokuse o doručenie do sídla Zmluvnej strany evidovaného v Obchodnom registri Slovenskej republiky alebo v Živnostenskom registri Slovenskej republiky primerane použije ustanovenie § 111 ods. 3 a § 112 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov.
6. Ak bola daná písomná výpoveď jednou zo Zmluvných strán, skončí sa nájom v zmysle tejto Zmluvy uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri (3) mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej Zmluvnej strane výpoveď doručená.
7. V prípade odstúpenia od tejto Zmluvy Prenajímateľom sa Zmluva zrušuje okamihom doručenia písomného odstúpenia od tejto Zmluvy Nájomcovi.
8. V prípade ukončenia tejto Zmluvy, je Nájomca povinný v lehote troch (3) dní vypratať Predmet nájmu a odovzdať Prenajímateľovi kľúče od objektu nájmu. V prípade, že tak Nájomca neurobí, je na základe vzájomnej dohody Zmluvných strán k takémuto vyprataniu Predmetu nájmu neodvolateľne splnomocnený Prenajímateľ, pričom sa vypratanie uskutoční na náklady Nájomcu, ktorý znáša riziko a škodu vzniknutú na vypratávaných veciach.
9. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný v dohodnutý deň vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, prípadne s Prenajímateľom odsúhlasenými zmenami alebo úpravami a s prihliadnutím na bežné opotrebenia.

Článok VIII.

Údržba a stavebné zmeny

1. Nájomca sa zaväzuje udržiavať Predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, so starostlivosťou riadneho hospodára a hradíť sám, t.j. vo vlastnej réžii náklady spojené s bežným udržiavaním Predmetu nájmu.

Všetky opravy, ktoré budú na predmete nájmu potrebné a podmienené neadekvátnym užívaním, ak sa nejedná o stavebné škody na budove, vykoná na vlastné náklady.

2. Nájomca zodpovedá za všetky škody spôsobené na Predmete nájmu a spoločných zariadeniach v príčinnej súvislosti s konaním Nájomcu. Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi i za škody spôsobené tretími osobami, ktoré sa zdržujú v Predmete nájmu s jeho vedomím a/alebo súhlasom ako aj za škody, ktoré vznikli v dôsledku neodborného alebo odporujúceho užívania Predmetu nájmu alebo na základe nedostatočnej údržby. Nájomca je povinný odstrániť všetky škody, za ktoré zodpovedá na vlastné náklady alebo poskytnúť Prenajímateľovi náhradu škody.
3. Ak Nájomca svoje povinnosti podľa predmetného Článku VIII. tejto Zmluvy nespĺní napriek písomnej výzve Prenajímateľa, a to v lehote stanovenej vo výzve Prenajímateľa, má Prenajímateľ právo potrebné práce nechať vykonať na náklady Nájomcu.
4. Ak sa vyskytnú závažné poškodenia týkajúce sa nosnej konštrukcie, je Nájomca povinný škodu bezodkladne nahlásiť. Nájomca je povinný uhradiť škodu, ktorá vznikla v dôsledku oneskoreného hlásenia.
5. Prenajímateľ, má právo vykonať vylepšenia a stavebné zmeny, ktoré sú potrebné na riadnu údržbu alebo na prevádzku administratívnej a obchodnej budovy aj bez súhlasu Nájomcu. Jedná sa o účelové stavebné zmeny, ale len v takom čase, rozsahu a spôsobe realizácie, akým nebudú mať žiadny vážny obchodný negatívny dopad na Nájomcu.
6. Nájomca je oprávnený uskutočniť stavebné úpravy po predchádzajúcom písomnom ohlásení Prenajímateľovi, a to výlučne len v prípade, ak tieto stavebné zmeny nevyžadujú stavebné povolenie. Takáto zmena sa týka výlučne Predmetu nájmu. Na základe týchto úprav nedôjde k znehodnoteniu Predmetu nájmu a negatívneho ovplyvneniu vzhľadu a užívateľnosti celkového objektu, v ktorom sa Predmet nájmu nachádza. Iné stavebné zmeny je Nájomca oprávnený uskutočniť len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa.
7. Investície do nehnuteľnosti ako Predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy, ktoré nemôžu byť odstránené bez poškodenia substancie, resp. bez hospodárskeho negatívneho dopadu na zvyšok objektu, prechádzajú po ukončení nájomného vzťahu bez nároku na odškodnenie do vlastníctva Prenajímateľa.
8. Nájomca sa zaväzuje všetky ním vykonané stavebné úpravy dokumentovať plánmi a poskytnúť Prenajímateľovi jedno pare plánov bez úhrady.
9. Prenajímateľ je oprávnený ku kontrole dodržiavania povinnosti údržby a kontrole stavu objektu Predmetu nájmu. Z bezpečnostných dôvodov / požiar, vniknutie vody atď./ sa Nájomcovi doporučuje pri prevzatí Predmetu nájmu deponovať u domovej správy jeden kľúč od vstupných dverí svojho nebytového priestoru. Nájomník musí pri hrozbe bezprostredného vzniku nebezpečenstva zabezpečiť vstup do vnútorných priestorov Predmetu nájmu.
10. Nájomca si zabezpečuje ochranu pred požiarmi a BOZP v plnom rozsahu, v zmysle platných predpisov na úseku ochrany pred požiarmi a BOZP.

Článok IX.

Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný na svoje náklady zabezpečovať na Predmete nájmu všetky revízie v zmysle platných právnych predpisov (kúrenie, plyn, komín, rozvody, voda, elektrina, hromozvody a pod.).
2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že počas celej doby trvania nájmu umožní Nájomcovi ničím nerušené a neobmedzené užívanie Predmetu nájmu a zdrží sa akýchkoľvek zásahov, či už stavebných, technických

alebo právnych, ktoré by mohli mať za následok znemožnenie alebo obmedzenie užívania Predmetu nájmu, resp. jeho častí, Nájomcom, s výnimkou podľa Článku VIII., bod 6. tejto Zmluvy.

3. Nájomca je povinný dodržiavať všeobecné záväzné predpisy na ochranu života, zdravia, majetku a životného prostredia, protipožiarne a iné bezpečnostné predpisy.
4. Prenajímateľ má právo kedykoľvek v priebehu trvania nájmu počas obvyklých hodín pracovného dňa vykonať prehliadku Predmetu nájmu a skontrolovať akým spôsobom Nájomca užíva prenajaté priestory a Nájomca je povinný mu za týmto účelom poskytnúť súčinnosť. Prenajímateľ je oprávnený vykonať kontrolu len po predchádzajúcom písomnom upozornení Nájomcu zaslaným najmenej tri (3) dni vopred a za účasti Nájomcu alebo Nájomcom poverenej osoby.
5. V prípade, že sa na Predmete nájmu počas trvania nájomného vzťahu objavia skryté vady, tieto odstraňuje na vlastné náklady Prenajímateľ.
6. V zmysle Článku I. bod 4 tejto Zmluvy platí, že akékoľvek nápisy ako najmä reklamné zariadenia /napr. vo forme tabúl/ môžu byť umiestnené výlučne so súhlasom Prenajímateľa a s úradným súhlasom, ktorý zaobstará Nájomca na vlastné náklady, pričom v prípade ich umiestnenia na inom než Prenajímateľom vyhradenom mieste, je Nájomca povinný toto okamžite odstrániť na vlastné náklady.
7. Ak dôjde k zmene vlastníctva Predmetu nájmu, vstupuje nadobúdateľ Predmetu nájmu do právneho postavenia Prenajímateľa a právne postavenie Nájomcu sa nemení a nadobúdateľ (nový prenajímateľ) ani Nájomca nie sú oprávnení z tohto dôvodu Zmluvu vypovedať, ani od nej odstúpiť.

Článok X.

Všeobecné ustanovenia

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že mu nie sú známe žiadne závady a poškodenia Predmetu nájmu, jeho vybavenia, spoločných častí, zariadení a príslušenstva stavby, na ktoré by mal Nájomcu osobitne upozorniť.
2. Nájomca vyhlasuje, že pred uzavretím Zmluvy sa oboznámil so stavom Predmetu nájmu, ktorý je v stave spôsobilom na riadne užívanie a takto preberá Predmet nájmu do užívania.
3. Všetky práva a povinnosti z tejto Zmluvy prechádzajú na prípadných právnych nástupcov oboch Zmluvných strán.
4. Ak by sa nejaké zmluvné ustanovenie stalo neúčinným, netýka sa to ostatných ustanovení tejto Zmluvy. Zmluvné strany prehlasujú, že namiesto neúčinného zmluvného ustanovenia spoločne dohodnú účinné zmluvné ustanovenie, ktoré sa z hospodárskeho hľadiska čo najviac priblíži neúčinnému ustanoveniu.
5. Akékoľvek zmeny alebo doplnenia tejto Zmluvy je možné uskutočniť len písomne, vo forme dodatkov k tejto Zmluve.

Článok XI.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle § 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. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády SR, v zmysle § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a zákona č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa Občiansky zákonník.
2. Zmluvné strany vyjadrujú svoj súhlas s jej zverejnením v celom rozsahu.

3. Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch v slovenskom jazyku, z ktorých každá zo Zmluvných strán prevezme po dvoch (2) vyhotoveniach.
4. Na práva a povinnosti neupravené v tejto Zmluve sa vzťahujú príslušné ustanovenia právnych predpisov Slovenskej republiky, najmä zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že táto Zmluva bola uzatvorená dobrovoľne, slobodne, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni, ani za inak nápadne nevýhodných podmienok.
6. Zmluvné strany si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom vlastnoručne podpísali.

V Trenčíne, dňa 12.06.2023.....



KONZULTA Trenčín, s.r.o.

v z. Mgr. Martina Deák

(Prenajímatel')

V Bratislave, dňa 14.06.2023.....

Úrad komisára pre deti
Odborárske nám. 3
811 07 Bratislava
IČO: 50159399
DIČ: 2120195638



Úrad komisára pre deti

v z. Prof. MUDr. Jozef Mikloško, PhD.

komisár pre deti

(Nájomca)