



C.E.Z. 411/2023

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 21/223/Ba

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany

1/ Prenajímateľ:

Jednotný majetkový fond zväzov odborových organizácií v Slovenskej republike

Sídlo: Odborárske námestie 3, 815 70 Bratislava

Zastúpený: Ing. Tomáš Ševčík, MBA, riaditeľ

Zápis: OÚ Bratislava, register záujmových združení č. 87 / 92 – OVVS

IČO: 30779618

DIČ: 2020373432

IČ DPH: SK 2020373432

Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a. s., Bratislava

IBAN: SK94 7500 0000 0002 5509 7393 BIC: CEKOSKBX

(ďalej len „prenajímateľ“)

2/ Nájomca:

Jednota dôchodcov na Slovensku

Sídlo: Výhonská 1, 831 06 Bratislava

Zastúpený: RSDr. Michal Kotian, predseda

Zápis: Registrový úrad MV SR, Registračné číslo VVS/1-909/90-199

IČO: 00897019

DIČ: 2020796844

IČ DPH: neregistrovaný

IBAN: SK30 6500 0000 0000 2032 5291 BIC: POBNSKBA

Email: jds@jds.sk

(ďalej len „nájomca“ a spolu s prenajímateľom ďalej len „zmluvné strany“)

Článok I.

Predmet zmluvy

- 1/ Prenajímateľ ako výlučný vlastník administratívnej budovy na ulici Odborárske námestie 3 v Bratislave, zapísanej na LV č. 2529, súp. č. 2618, postavenej na pozemkoch parc. č. 10327/4, okres: Bratislava I, obec: Bratislava – m. č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto, prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory situované na 1. poschodí uvedenej budovy, a to kancelárske miestnosti č. 111 až 114 o kancelárskej ploche 83,60 m², ako aj príslušné sociálne zariadenia a spoločné priestory o ploche 18,40 m² (ďalej len „nebytové priestory“). Celková plocha nebytových priestorov je 102 m².
- 2/ Prenajímateľ sa v súvislosti s užívaním nebytových priestorov zaväzuje pre nájomcu zabezpečiť dodávku tepla a TUV, dodávku elektrickej energie, dodávku a odkanalizovanie pitnej a zrážkovej vody, služby stočného, upratovanie spoločných priestorov, pripojenie na internet a nájomca sa za poskytnuté služby spojené s nájmom zaväzuje platiť odplatu v súlade s článkom IV. tejto zmluvy.

Článok II.

Účel a spôsob užívania prenajatých priestorov

- 1/ Nájomca je oprávnený prenajať nebytové priestory užívať za účelom vykonávania administratívnych prác. Predmet nájmu bude nájomca užívať výlučne ako kancelárske priestory.
- 2/ Pri výkone týchto činností vystupuje nájomca ako samostatný právny subjekt aj voči kontrolným úradom, verejnoprávnym inštitúciám a iným štátnym a samosprávnym orgánom a zodpovedá za dodržiavanie všetkých právnych predpisov súvisiacich s jeho činnosťou.

- 3/ Akékoľvek zmeny v prenajatých nebytových priestoroch je nájomca oprávnený vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
- 4/ Nájomca nesmie prenajaté nebytové priestory, alebo ich časti dať bez písomného súhlasu prenajímateľa do podnájmu ďalšej právnickej alebo fyzickej osobe.

Článok III.

Doba trvania a skončenie nájmu

- 1/ Nájom nebytových priestorov sa uzatvára na dobu neurčitú, a to od 15.9.2023.
- 2/ Nájom nebytových priestorov skončí :
- a) písomnou dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu,
 - b) písomnou výpoveďou – v dohodnutej 1 mesačnej výpovednej lehote z dôvodu neplatenia nájomného a platieb súvisiacich s nájomom upravených v článku IV. tejto zmluvy,
 - c) písomnou výpoveďou – v dohodnutej 2 mesačnej výpovednej lehote bez udania dôvodu.
- Výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

Článok IV.

Nájomné, jeho splatnosť a spôsob jeho platenia

- 1/ Nájomné za užívanie predmetu nájmu je medzi zmluvnými stranami dohodnuté **vo výške 7 056 EUR ročne**, oslobodené od DPH v zmysle § 38 zákona č. 222/2004 Z.z..
- 2/ Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi dohodnuté nájomné a platby za služby spojené s nájomom v pravidelných rovnomerných mesačných splátkach, vždy najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca ktorého sa nájomné týka, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom formou bezhotovostného prevodu na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy nasledovne :
- a) nájomné za nebytové priestory vo výške 588 EUR / mesiac,
 - b) zálohové platby: za dodávku zemného plynu na vykurovanie a TÚV vo výške 70 EUR bez DPH / mesiac, za dodávku elektrickej energie vo výške 20 EUR bez DPH / mesiac a za dodávku studenej vody, za odvod zrážkovej a odpadovej vody - stočné vo výške 10 EUR bez DPH / mesiac,
 - c) odplatu za upratovanie spoločných prenajatých priestorov vo výške 18 EUR bez DPH / mesiac,
 - d) odplatu za užívanie infraštruktúry na pripojenie na internet vo výške 8,33 EUR bez DPH / mesiac.
- K dohodnutým zálohovým platbám na energie a služby bude uplatnená DPH v zmysle platných právnych predpisov v čase fakturácie, ktorú sa nájomca zaväzuje uhradiť.
- 3/ V prípade omeškania sa nájomcu so zaplatením nájomného alebo so zaplatením plnení súvisiacich s nájomným (energia, voda a služby súvisiace s nájomom) sa zmluvné strany dohodli, že prenajímateľ môže za každý deň omeškania s platbou vyúčtovať nájomcovi úrok z omeškania, ktorého výška bude stanovená podľa § 517 Občianskeho zákonníka z dlžnej sumy nájomného.
- 4/ Zmluvné strany sa dohodli na doručovaní faktúr elektronickou poštou na emailovú adresu nájomcu, ktorá je uvedená v záhlaví tejto zmluvy. V prípade písomnej žiadosti nájomcu o doručovaní faktúr poštou má prenajímateľ nárok na zaplatenie nákladov spojených s touto službou vo výške 3 EUR/mesiac bez DPH.
- 5/ Zmluvné strany sa dohodli, že vyúčtovanie zálohových platieb vrátane DPH, vykoná prenajímateľ úmerne k celkovej ploche prenajatého priestoru podľa druhu jednotlivých médií a služieb na základe faktúr od príslušných dodávateľov. Prenajímateľ sa zaväzuje uvedené skutočné náklady za poskytnuté služby vyúčtovať po obdržaní faktúr od jednotlivých dodávateľov.
- 6/ Nájomné dohodnuté v tejto zmluve sa bude každoročne prehodnocovať v dôsledku vplyvu miery inflácie za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok, meranej indexom spotrebiteľských cien vyhlasovanej Štatistickým úradom SR, zvýšenie platnej sadzby DPH alebo zmena cien médií sa po prerokovaní s nájomcom premietne do zvýšenia nájomného a to na základe dodatku k tejto zmluve.
- 7/ V prípade, že nájomca upravenú výšku nájomného alebo preddavkových platieb neakceptuje, môže byť zmluvný vzťah ukončený výpoveďou podľa článku III bod 2. písm. b) tejto zmluvy.

Článok V.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

- 1/ Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na užívanie. Nájomca túto skutočnosť potvrdzuje podpisom preberacieho a odovzdávacieho protokolu.
- 2/ Prenajímateľ sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory udržiavať na svoje náklady v stave spôsobilom zmluvnému užívaniu a vykonávať udržiavanie a opravy prenajatých priestorov len pokiaľ ide o náklady presahujúce rámec bežnej údržby a opráv. **Kontaktná osoba z prevádzkového odboru: Ivan Melicherčík, telefón: 02/ 502 39 203, mobil: 0911 108 018, e-mail: melichercik@jmf.sk, v prípade zmeny vás budeme informovať.**
- 3/ Prenajímateľ prehlasuje že objekt, v ktorom sa nachádzajú prenajaté nebytové priestory je poistená proti bežným poistným rizikám. Nájomca zabezpečuje na svoje náklady poistenie vlastného majetku, vneseného do prenajatých priestorov.
- 4/ Nájomca je povinný sprístupniť prenajaté priestory za účelom vykonania kontroly stavu udržiavania prenajatých priestorov, vykonanie opráv a údržby a na vykonanie činností, vyplývajúcich z platných právnych predpisov a povinností prenajímateľa. Prenajímateľ sa zaväzuje včas o týchto skutočnostiach nájomcu informovať.
- 5/ Nájomca je povinný zabezpečovať požiadavky upravené právnymi a technickými predpismi platnými na úseku BOZP, ako aj platné právne predpisy súvisiace s ochranou majetku a nájomom nebytových priestorov.
- 6/ Nájomca je povinný na účely predchádzania vzniku požiarov a zabezpečovania podmienok na účinné zdolávanie požiarov plniť ustanovenia upravené právnymi a technickými predpismi platnými na úseku ochrany pred požiarom.
- 7/ Nájomca je povinný v nebytových priestoroch, prenajatých touto zmluvou vykonávať na svoje náklady všetky bežné drobné opravy, vrátane materiálu a obvyklé udržiavacie a upratovacie práce, ako aj odstrániť všetky závady, vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom v priestoroch zdržiavajú.
- 8/ Nájomca je povinný bez odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv väčšieho rozsahu, ako aj znehodnotenie, alebo poškodenie prenajatých priestorov. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
- 9/ V prípade výmeny zámkov a kľúčov na dverách v prenajatých priestoroch je nájomca povinný po jednom kľúči odovzdať prenajímateľovi ako správcovi objektu, pričom je oprávnený požadovať ich zapečatenie.
- 10/ Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu svojím obchodným menom vo forme korporatívnej tabule a umiestniť ju na fasáde objektu v mieste na to určenom prenajímateľom.
- 11/ Ku dňu ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajaté nebytové priestory prenajímateľovi v stave, v akom ich prebral, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, vymaľované základnou hygienickou maľovkou.
- 12/ Zmluvné strany si dávajú vzájomný súhlas na spracovanie osobných údajov v súlade so zákonom č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v rozsahu tejto zmluvy, počas trvania zmluvného vzťahu a po dobu nutnú pre ich uchovávanie v súlade s príslušnými právnymi predpismi.

Článok VI.

Povinnosť mlčanlivosti

- 1/ Zmluvné strany sa dohodli, že všetky skutočnosti, informácie a údaje, ktoré si navzájom poskytnú pri rokovaní o uzavretí nájmovej zmluvy (ďalej len „Zmluva“), ako i všetky skutočnosti, informácie a údaje, ktoré sú uvedené v Zmluve, resp. ktoré budú uvedené v jej dodatkoch, prílohách a iných súčasťach, sú považované za dôverné informácie v zmysle § 271 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v platnom znení (ďalej len „ObZ“), o ktorých sú obe zmluvné strany povinné zachovávať mlčanlivosť.
- 2/ Za dôverné informácie sa považujú najmä údaje, dáta, podklady, projektová dokumentácia, dokumenty alebo akékoľvek iné informácie, bez ohľadu na formu ich zachytenia, napr. informácie o cenách, právach a povinnostiach zmluvných strán, informácie o zákazkách a zákazníkoch, informácie o hospodárskych



výsledkoch, finančné, štatistické a účtovné informácie, informácie o technickom a programovom vybavení zmluvných strán, podnikateľské stratégie a plány a pod.

- 3/ Zmluvné strany sú povinné zaistiť utajenie získaných dôverných informácií spôsobom obvyklým pre utajovanie takýchto informácií. Zmluvné strany sú povinné zaistiť utajenie dôverných informácií aj u svojich zamestnancov, ako aj iných spolupracujúcich tretích strán, pokiaľ im takéto informácie boli oprávnené poskytnuté.
- 4/ Zmluvné strany sú povinné dôverné informácie chrániť pred ich zneužitím, poškodením, zničením, znehodnotením, stratou a odcudzením.
- 5/ Zmluvná strana nie je oprávnená bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej zmluvnej strany dôverné informácie tretej strane sprístupniť, poskytnúť akýmkoľvek spôsobom, ani použiť inak než na účely plnenia predmetu Zmluvy.
- 6/ Zmluvné strany sa dohodli, že za každé porušenie povinnosti zachovávať mlčanlivosť v rozsahu podľa tohto článku má poškodená zmluvná strana nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výšky 2000,- eur (slovom dvetisíc eur).
- 7/ Zmluvná pokuta je splatná do 10 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy na zaplatenie zmluvnej strane, ktorá svoju povinnosť porušila.
- 8/ Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo dotknutej zmluvnej strany na zaplatenie náhrady škody a / alebo ujmy, ktorá prevyšuje výšku dohodnutej zmluvnej pokuty.
- 9/ Práva a povinnosti v rozsahu tohto článku trvajú aj po zániku tejto zmluvy bez časového obmedzenia.

Článok VII.

Záverečné ustanovenia

- 1/ Zmluvné strany sa zaväzujú bezodkladne si písomne oznamovať všetky zmeny v údajoch, týkajúcich sa ich identifikácie, t.j. zmenu adresy, registrácie IČO, DIČ, IČ DPH, bankového spojenia, štatutárneho zástupcu, emailovej adresy a pod. Každá zmluvná strana zodpovedá druhej zmluvnej strane za škodu, ktorá jej nesplnením tejto povinnosti vznikne.
- 2/ Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 15.9.2023. Akékoľvek zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné vykonať len písomne formou dodatku k zmluve.
- 3/ Právne vzťahy, ktoré nie sú priamo upravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších všeobecne záväzných predpisov.
- 4/ Zodpovednosť za škody sa riadi ustanoveniami šiestej časti, prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.
- 5/ Zmluva je vyhotovená v 2 exemplároch z ktorých každá zmluvná strana obdrží 1 exemplár.
- 6/ Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva je vyjadrením ich určitej a slobodnej vôle, nebola uzatvorená v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok. Podpisujúci túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

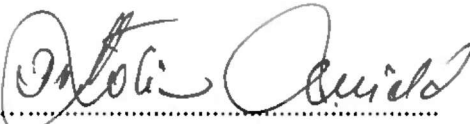
V Bratislave, dňa 7. 9. 2023

Za prenajímateľa:

JEDNOTNÝ MAJETKOVÝ FOND
ZVÁZOV ODBOROVÝCH ORGANIZÁCIÍ
V SLOVENSKEJ REPUBLIKE
Odborárske nám. 3
815 70 BRATISLAVA 1
- 1 -

Ing. Tomáš Ševčík, MBA, riaditeľ

Za nájomcu:



RSDr. Michal Kotian, predseda