

Číslo nájomcu: 424/143/2016

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č.116/1990 Zb o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany

Prenajímateľ :

RVRENT s.r.o.

Sídlo: Trnavská cesta 74/A, 821 02 Bratislava

V zastúpení :

IČO : 47 963 832

DIČ : 2024162536

IČ-DPH : SK2024162536

Bankové spojenie:

Číslo účtu IBAN:

Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu BA I, Oddiel Sro,

Vložka č. 104011/B

(ďalej len „**prenajímateľ**“)

a

Nájomca :

Slovenská republika

Ústredie práce, sociálnych vecí a rodiny

Špitálska 8, 812 67 Bratislava

Štatutárny orgán:, generálny riaditeľ

V zastúpení:, riaditeľka sekcie ekonomiky na základe splnomocnenia č. 2015/14709 zo dňa 02.02.2015

Zapísaný ako: Rozpočtová organizácia, zriadená zákonom č. 453/2003 Z.z.

IČO: 30794536 DIČ: 2021777780

Fakturačná a korešpondenčná adresa:

Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny Rožňava

Adresa: Šafárikova 112, 048 01 Rožňava

Bankové spojenie:

IBAN:

V zmysle §5 ods. 2 zák. č. 453/2003 Z.z. o orgánoch štátnej správy v oblasti sociálnych vecí a rodiny a služieb zamestnanosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, s účinnosťou od 1.1.2015 je Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny Rožňava preddavková organizácia, bez právnej subjektivity, zapojená na rozpočet Ústredia práce, sociálnych vecí a rodiny.

(ďalej len „**nájomca**“)

(prenajímateľa a nájomca spolu aj ako „**zmluvné strany**“)

uzatvárajú túto zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „**zmluva**“):

Článok I Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je záväzok prenajímateľa, prenechať nájomcovi na dočasné užívanie nebytové priestory, popísané v článku II tejto zmluvy a záväzok nájomcu, užívať tieto nebytové priestory za podmienok, určených v tejto zmluve.

Článok II Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti- stavby, súpisné číslo 2246, druh stavby: budova, postavená na pozemku parcelné číslo 302/6, na Šafárikovej ulici 22, 048 01 v Rožňave, v katastrálnom území Rožňava, obec Rožňava, okres Rožňava, zapísanej na LV č. 3287 vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Rožňava (ďalej iba „**Budova**“).
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi za odplatu – nájomné do užívania nebytové priestory:
 - a) kancelárie na 2. nadzemnom podlaží Budovy č. **2.21** (t.j. číslo miestnosti 1.04) o výmere 19,42 m², č. **2.22** (t.j. číslo miestnosti 1.03) o výmere 19,05 m² a č. **2.23** (t.j. číslo miestnosti 1.05) o výmere 20,25 m², **spolu o celkovej výmere 58,72 m²**.Pôdorysy nebytových priestorov odovzdaných do užívania sú prílohou č. 1 tejto zmluvy – **situačný plán**, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť .
3. S právom užívania predmetu nájmu je spojené aj právo nájomcu bezplatne užívať spoločné priestory a zariadenia budovy t.j. schodiská, chodby, sociálne zariadenia, výťah.
4. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený poskytnúť nájomcovi predmetné priestory podľa bodu 2 tohto článku (ďalej súhrnne iba „**nebytové priestory**“ alebo „**Predmet nájmu**“) do nájmu.
5. Kancelária dávaná do nájmu podľa bodu 2 písm. a) tohto článku nebude vybavená nábytkom ani iným zariadením.
6. Nebytové priestory sú ohraničené osami deliacich stien medzi predmetom nájmu a susediacimi priestormi, a osami obvodových stien; ďalej sú ohraničené vonkajšou hranicou dverí, okien, atď., ktoré oddeľujú nebytové priestory tvoriace Predmet nájmu od spoločných priestorov.

Článok III Účel nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu na realizáciu aktivít v rámci **Národného projektu Podpora deinštitucionalizácie náhradnej starostlivosti** (ďalej len „**NP DEI NS**“), v rámci Operačného programu Ľudské zdroje, Aktivita 1 Podpora práce s rodinou, na výkon opatrení sociálnoprávnej ochrany detí a sociálnej kurately (ďalej len „**SPODaSK**“).
2. Nájomca bude nebytové priestory užívať len na účely uvedené v bode 1 tohto článku výlučne na zabezpečenie úloh v rámci predmetu svojej činnosti.

Článok IV Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nebytové priestory uvedené v článku II tejto zmluvy sa prenajímajú na dobu **určitú od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do 30.11.2018.**

Článok V Výška, splatnosť a spôsob úhrady nájomného a prevádzkových nákladov

1. Zmluvné strany sa dohodli na cene nájmu podľa tejto zmluvy podľa zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov nasledovne:
 - a) za kancelárie podľa článku II bod 2 písm. a) tejto zmluvy vo výške **5,67 EUR/m²/mesiac** bez DPH (slovom päť eur a šesťdesiatšesť centov za m² na mesiac), t.j. za prenajatú plochu nebytových priestorov (t.j. za plochu 58,72 m²) **mesačne 332,94 EUR** bez DPH (slovom tristotridsaťdva eur a deväťdesiatštyri centov), ročná cena nájmu je 3.995,28 EUR bez DPH (slovom tritisícdeväťstodeväťdesiatpäť eur a dvadsaťosem centov za rok).
2. Nájomné je splatné vždy za obdobie jedného kalendárneho mesiaca vopred, na základe splátkového kalendára, ktorý tvorí prílohu č. 2 k tejto zmluve (ďalej len „**splátkový kalendár**“), a to vo výške 1/12 ročného nájomného podľa bodu 1 tohto článku, t.j. vo výške **332,94 EUR** bez DPH (slovom tristotridsaťdva eur a deväťdesiatštyri centov). V prípade, že doba nájmu podľa článku IV bod 1 tejto zmluvy začne plynúť v priebehu kalendárneho mesiaca, uhradí nájomca alikvotnú výšku nájmu od začatia doby nájmu do ukončenia príslušného kalendárneho mesiaca na základe splátkového kalendára v **prílohe č. 2** k tejto zmluve, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.
3. K vyššie uvedenej cene nájmu bude prenajímateľ účtovať DPH v zákonom stanovenej výške.
4. Nájomné je splatné v EUR a platí sa bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v splátkovom kalendári.
5. Ak sa nájomca ocitne v omeškaní s platením nájomného, prenajímateľ je oprávnený uplatniť si voči nájomcovi za porušenie jeho povinnosti platiť nájomné riadne a včas zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % zo sumy, s úhradou ktorej je nájomca v omeškaní, a to za každý začatý deň omeškania. Týmto nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu vzniknutej škody. Nájomné, rovnako ako akákoľvek iná platba zo strany nájomcu voči prenajímateľovi, sa považuje za uhradenú v deň jej pripísania na účet prenajímateľa.
6. Nad rámec výšky nájomného hradí nájomca prenajímateľovi sumu nájomcom spotrebovaných prevádzkových nákladov podľa bodu 2 tohto článku. Prevádzkovými nákladmi sú najmä náklady na nasledovné služby:
 - náklady na dodávky médií a služieb: vodné, stočné, elektrická energia, plyn, odvoz a likvidácia odpadu, upratovanie spoločných priestorov, strážna služba, kominárske služby, deratizácia, čistenie kanalizácie, odstraňovanie snehu a ľadu (zimná služba), čistenie komunikácií, požiarna ochrana domu, vzduchotechnika, a iné;
 - náklady na akékoľvek opravy, servis (inšpekcie), fond údržby a opráv; údržbu a úpravy zariadení, vrátane prevádzky a údržby osobných a nákladných výtáhov; (ďalej len “**prevádzkové náklady**”).
7. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prevádzkové náklady podľa bodu 6 tohto článku preddavkovo vždy za obdobie jedného kalendárneho mesiaca vo výške 1,50 EUR/m²/mesiac (slovom jedno euro a päťdesiat centov za m² mesačne), t.j. za prenajaté

plochy uvedené v článku II bod 2 tejto zmluvy, a to odo dňa odovzdania Predmetu nájmu. Tieto platby budú poukazované nájomcom v prospech účtu prenajímateľa na základe splátkového kalendára vo výške **88,08 EUR/mesiac** + DPH (slovom osemdesiatosem eur a osem centov) **podľa výpočtového listu, v prílohe č. 3 tejto zmluvy**, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. V prípade, že doba nájmu podľa článku IV bod 1 tejto zmluvy začne plynúť v priebehu kalendárneho mesiaca, uhradí nájomca alikvotnú čiastku výšky preddavku na prevádzkové náklady podľa bodu 6 tohto článku od začatia doby nájmu do ukončenia príslušného kalendárneho mesiaca na základe splátkového kalendára.

8. K vyššie uvedenej úhrade podľa bodu 7 tohto článku bude prenajímateľ účtovať DPH v zákonom stanovenej výške.
9. Vyúčtovanie preddavkov na spotrebované prevádzkové náklady v Predmete nájmu podľa bodu 6 tohto článku, bude vykonávať prenajímateľ jedenkrát ročne, a to najneskôr do 30.6. nasledujúceho roku po roku, za ktorý sa bude vyúčtovanie vykonávať. V prípade preplatku, je prenajímateľ v lehote 15 dní odo dňa vyúčtovania povinný vzniknutý preplatok poukázať na účet nájomcu. V prípade nedoplatku, je nájomca v lehote 15 dní odo dňa vyúčtovania povinný vzniknutý nedoplatok uhradiť na účet prenajímateľa
10. Ak sa nájomca ocitne v omeškaní s platením preddavkov na prevádzkové náklady podľa bodu 6 tohto článku, prenajímateľ je oprávnený uplatniť si voči nájomcovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % zo sumy, s úhradou ktorej je nájomca v omeškaní, a to za každý začatý deň omeškania. Týmto nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu vzniknutej škody.

Článok VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť opravy, ktoré zásadne porušujú spôsobilosť nebytových priestorov k užívaniu, ktoré mu nájomca vopred oznámi.
2. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu vyššie uvedených opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť mu vykonanie týchto opráv a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu vzniknutú nesplnením tejto povinnosti. V prípade havárií je nájomca povinný ihneď umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (rozvod plynu, elektriny, tepla, a pod.).
3. Nájomca je povinný zabezpečovať drobné opravy a údržbu predmetu nájmu.
4. Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa právo vykonávať žiadne stavebné úpravy súvisiace s využívaním predmetu nájmu.
5. Nájomca je oprávnený a povinný užívať predmet nájmu v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy, s ustanoveniami § 5 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Nájomca je povinný dbať, aby užívaním predmetu nájmu nájomcom nedošlo k ich nadmernému opotrebeniu alebo poškodeniu.
6. Nájomca je povinný prenajímateľovi bezodkladne písomne oznámiť každú zmenu údajov týkajúcich sa tejto zmluvy, najmä zmenu obchodného mena, sídla, identifikačného čísla organizácie, zápisu v obchodnom alebo inom registri. Pokiaľ zmena nebude oznámená prenajímateľovi, na účely tejto zmluvy platia údaje spred zmeny.
7. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi na jeho požiadanie prístup do predmetu nájmu za prítomnosti zodpovedného pracovníka nájomcu, za účelom priebežnej kontroly nebytových priestorov, dodržiavania hygienických noriem a protipožiarnych predpisov.

Článok VII

Ostatné dojednania

1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi a tento preberá nebytový priestor k užívaniu v spôsobilom stave.
2. Nájomca zabezpečuje bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v zmysle zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (§ 21 preventívne a ochranné služby). Ďalej je povinný dodržiavať hygienické predpisy a vnútorný prevádzkový režim uvedený v smernici prenajímateľa.
3. Podľa zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, zabezpečuje nájomca ochranu pred požiarimi nasledovne:
 - a. podľa § 4 písm. a), b), c), e), g), h), n), o),
 - b. podľa § 5 písm. b), c), h), i), j),
 - c. podľa § 9 .
4. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu najneskôr do 5 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. O tomto prenechaní sa ktorý podpíšu obe zmluvné strany. Prenajímateľ je povinný oboznámiť nájomcu s faktickým stavom predmetu nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu v stave, ktorý je spôsobilý na užívanie na účely tejto zmluvy. Prenajímateľ je povinný predmet nájmu udržiavať v tomto stave.
5. Nájomca nebytových priestorov preberá na seba všetky povinnosti a zodpovednosť vyplývajúce z predpisov a zákonných ustanovení ochrany zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických predpisov, protipožiarnych predpisov, ako aj požiarne poplachové smernice. Za všetky škody, ublíženie na zdraví, ktoré vznikli v dôsledku nedodržania týchto predpisov, zodpovedá v plnom rozsahu nájomca.
6. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré na predmete nájmu vznikli jeho zavinením alebo zavinením osôb, ktoré sa v prenajatom priestore zdržujú.
7. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a to ku dňu, v ktorom dôjde ku skončeniu nájmu.

Článok VIII

Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí uplynutím doby nájmu uvedenej v článku IV bod 1 tejto zmluvy.
2. Nájomný vzťah môže zaniknúť :
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou zo zákonných dôvodov podľa § 9 ods. 2 a 3 zák. č. 116/1190 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, doručenou druhej zmluvnej strane, pričom výpovedná doba je 3 mesiace, a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej zmluvnej strane.

Článok IX

Záverečné ustanovenia

1. Pre práva a povinnosti zmluvných strán sú rozhodujúce ustanovenia tejto zmluvy. V ostatnom sa zmluvné strany budú spravovať ustanoveniami Zákona č. 116/1990 Zb.

- o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
2. Zmluvu možno meniť alebo dopĺňať len na základe písomných a očíslovaných dodatkov, dohodnutých a podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.
 3. Táto zmluva je vyhotovená v 6 rovnopisoch, z ktorých 2 obdrží prenajímateľ a 4 nájomca.
 4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia, v súlade so zákonom č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.
 5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju vlastnoručne podpísali.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

Za prenajímateľa :

Za nájomcu :

.....

.....