

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 3/138/2018
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov a podľa ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení
neskorších predpisov

Zmluvné strany

Prenajíateľ:

Obchodné meno: **ALTONY s.r.o.**
Sídlo: Zámocká 121, 064 01 Stará Ľubovňa
V zastúpení: Milan Petrilák, konateľ
IČO: 36686018
IČ DPH:
Bankové spojenie:
IBAN:
Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Prešov
odd. Sro, vložka číslo: 17866/P

(ďalej ako „prenajíateľ“)

a

Nájomca:

Slovenská republika
Ústredie práce, sociálnych vecí a rodiny,
Sídlo: Špitálska 8, 812 67 Bratislava
Štatutárny orgán: Ing. Marián Valentovič, MBA, generálny riaditeľ
V zastúpení: Mgr. Kristína Trnavská, námestníčka sekcie ekonomiky na základe
splnomocnenia zo dňa 15.05.2017
IČO: 30794536
DIČ:
Rozpočtová organizácia, zriadená zákonom č. 453/2003 Z.z.

Fakturačná a korešpondenčná adresa:

Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny Stará Ľubovňa
Farbiarska 57, 064 01 Stará Ľubovňa

Bankové spojenie:

IBAN:

V zmysle §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, s účinnosťou od 01.01.2015 je Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny Stará Ľubovňa preddavková organizácia, bez právnej subjektivity, zapojená na rozpočet Ústredia práce, sociálnych vecí a rodiny.

(ďalej ako „nájomca“)

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

uzatvárajú túto zmluvu o nájme nebytových priestorov podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“).

Článok I
Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - budovy nachádzajúcej sa na Levočskej 1/335 v Starej Ľubovni v k. ú. Stará Ľubovňa, súpisné číslo 335, postavenej na parcele č. KN-C 1001, zapísanej v KN na LV č. 7185 vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu v Starej Ľubovni, v podiele 1/1.

2. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú nebytové priestory na 2. poschodí v budove prenajímateľa špecifikovanej v bode 1 tohto článku zmluvy, a to:
miestnosti č. 211, 212, 214, 215, 216 a 217 spolu o výmere 143,61 m²,
podľa situačného plánu v *prílohe č.1*, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

S právom užívania predmetu nájmu, podľa tejto zmluvy je spojené aj právo nájomcu bezplatne užívať spoločné priestory a zariadenia budovy t.j. schodiská, chodby, vstupná hala, výťah a pod.
3. Nájomca vyhlasuje, že mu je známy súčasný stav predmetu nájmu a v takom stave ho preberá a zároveň sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi nájomné a náklady za služby, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním predmetu zmluvy, a to v rozsahu stanovenom touto zmluvou.
4. Touto zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu a za podmienok uvedených v tejto zmluve nájomcovi predmet nájmu uvedený v bode 2 tohto článku zmluvy, aby ho v dobe a na účel podľa tejto zmluvy užíval. Nájomca nie je oprávnený za žiadnych okolností prenechať predmet nájmu a ani ich časti do nájmu, podnájmu alebo výpožičky iným osobám.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu výlučne na účely, zriadenia archívu pre účely archivácie dokladov.
6. K odovzdaniu a prevzatiu nebytových priestorov dôjde do 5 dní po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy, na základe písomného protokolu, ktorý podpíšu obidve zmluvné strany.

Článok II Doba nájmu

1. Nájom je dohodnutý **na dobu neurčitú** od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

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

1. Za užívanie predmetu nájmu, uvedeného v článku I tejto zmluvy bola zmluvnými stranami dohodnutá **cena nájomného**, podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení vo výške **2,75 Eur za m²/mesiac** (slovom *dve eurá sedemdesiatpäť eurocentov*), t.j. 33,00 Eur za m²/rok (slovom *tridsaťtri eur*), t.j. **za celú prenajatú plochu nebytových priestorov** (143,61 m²) **mesačne 394,93 Eur** (slovom *tristodeväťdesiatštyri eur deväťdesiattri eurocentov*), **ročne 4 739,16 Eur** (slovom *štyritisícsedemstotridsaťdeväť eur šesťnásť centov*).
2. Podľa § 38 ods. 3) zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov je nájom nehnuteľnosti alebo jej časti **oslobodený od DPH**, preto prenajímateľ, ako platiteľ DPH, účtuje nájomcovi ako neplatiteľovi DPH nájom bez DPH.
3. V nájomnom dohodnutom podľa bodu 1 tohto článku zmluvy, **nie sú** zahrnuté náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.
4. Nájomca sa zaväzuje **uhrádzať náklady za služby spojené s nájmom**, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním predmetu nájmu podľa článku I tejto zmluvy **zálohovou platbou**, a to prepočítaním nasledovným spôsobom:
 - poplatky za kúrenie v prenajatých priestoroch vo výške vo výške 3 % z fakturácie dodávateľa,
 - poplatky za dodávku elektrickej energie vo výške 3 % z fakturácie dodávateľa,
 - poplatky za upratovanie spoločných priestorov vo výške 5,00 Eur mesačne.

Za služby spojené s užívaním predmetu nájmu podľa tejto zmluvy sa považuje poskytnutie nasledovných služieb:

- vodné, stočné, zrážková voda, elektrina, plyn, kúrenie, vývoz a zneškodnenie tuhého komunálneho odpadu (ďalej len „TKO“),
- upratovacie služby v spoločných prenajatých priestoroch.

Predpokladané prevádzkové náklady sú vo výške **0,28 Eur za m² /mesiac bez DPH** (slovom nula eur dvadsaťosem eurocentov), t.j. výška mesačnej úhrady za služby spojené s nájmom predstavuje sumu 41,00 Eur bez DPH (slovom štyridsaťjeden eur), **49,20 Eur vrátane DPH** (slovom štyridsaťdeväť eur dvadsať eurocentov) **mesačne, t.j. ročne 492,00 Eur bez DPH** (slovom štyristodevät'desiatdva eur), **590,40 Eur vrátane DPH** (slovom päťstodevät'desiat eur štyridsať eurocentov), **podľa Výpočtového list v prílohy č. 2, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.**

5. Zmluvné strany sa dohodli, že **úhrada nájomného** podľa bodu 1. tohto článku zmluvy a **úhrada zálohových platieb za služby spojené s nájmom** podľa bodu 4 tohto článku zmluvy, v sume **444,13 Eur vrátane DPH za mesiac** (slovom štyristoštyridsaťštyri eur trinásť eurocentov) je splatná vždy najneskôr do 15-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca na číslo účtu SK94 0200 0000 0022 8331 6951. Platby podľa tejto zmluvy sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že zúčtovanie rozdielu medzi zálohovými platbami za služby spojené s nájmom uhradenými nájomcom podľa bodu 4 tohto článku zmluvy a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním predmetu nájmu zašle prenajímateľ nájomcovi po obdržaní zúčtovacej faktúry od dodávateľov. V prípade nedoplatku je nájomca povinný do 14 dní odo dňa vystavenia zúčtovania nákladov, uhradiť vyúčtovaný nedoplatok. V prípade preplatku je prenajímateľ povinný do 14 dní odo dňa vystavenia zúčtovania nákladov tento rozdiel vrátiť nájomcovi, resp. zúčtovať v najbližšej faktúre vystavenej prenajímateľovi za služby resp. nájom. Neoddeliteľnou súčasťou vyúčtovania zálohových platieb budú kópie dodávateľských faktúr.
7. V prípade, že nájomca včas neuhradí faktúru prenajímateľa, je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu 0,5 % z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania.

Článok IV **Trvanie a zánik zmluvy**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od nadobudnutia jej účinnosti.
2. Zmluvné strany môžu túto zmluvu ukončiť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán
 - b) výpoveďou
 - c) odstúpením
3. Zmluvné strany sú oprávnené vypovedať túto zmluvu v zmysle § 10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov písomne bez udania dôvodu, 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.
4. Možnosť odstúpenia od zmluvy niektorou zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, nie je týmto článkom dotknutá. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od zmluvy bez akýchkoľvek ďalších záväzkov voči nájomcovi ak:
 - a) potrebuje predmet nájmu pre svoje potreby
 - b) nájomca užíva predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel, alebo
 - c) nájomca mešká s úhradou nájomného viac ako 30 dní.V týchto prípadoch sa zmluva ruší dňom, keď takýto prejav vôle prenajímateľa bude doručený nájomcovi. Možnosť odstúpenia od zmluvy niektorou zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov nie je týmto článkom dotknutá.

Článok V Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:

- odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať,
 - umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s nájmom,
 - umožniť nájomcovi prístup do predmetu nájmu 24 hod. denne / 7 dní v týždni.
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov a vykonať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s účelom a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený domáhať sa náhrady škody, ktorá presiahne zmluvnú pokutu.

4. Nájomca sa zaväzuje:

- užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby a takým spôsobom, aby svojou činnosťou nerušil ostatných nájomníkov,
- bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
- znášať obmedzenie v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv,
- zodpovedať v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie,
- plniť všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických a protipožiarnych predpisov,
- nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,
- riadne a včas platiť nájomné,
- udržiavať čistotu v prenajatých a v príslušných priestoroch.

Článok VI Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy medzi prenajímateľom a nájomcom, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa spravujú ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ďalšími záväznými právnymi predpismi SR.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
3. Zmluva bola vyhotovená v šiestich rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží 2 rovnopisy a nájomca 4 rovnopisy.
4. Akékoľvek zmeny zmluvy je možné vykonať výlučne na základe písomnej dohody zmluvných strán formou písomných a očíslovaných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu plne porozumeli, táto bola spísaná na základe ich slobodnej vôle, že jej text je zrozumiteľným vyjadrením ich slobodne a vážne prejavenej vôle, že zmluvu neuzatvárajú v tiesni ani za jednostranne výhodných podmienok a na znak súhlasu pripájajú svoje vlastnoručné podpisy.

V Starej Ľubovni, dňa
Za prenajímateľa:

V Bratislave, dňa
Za nájomcu:

(„podpísané“)

(„podpísané“)

Milan Petrilák
konateľ

Mgr. Kristína Trnavská
námestníčka sekcie ekonomiky