

ITMS2014+ : 312081BKZ8

č..nájomcu: 199/SSV/2022

Z m l u v a **o nájme nebytových priestorov č. 300/2022**

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

(ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: **Mesto Stará Ľubovňa**
so sídlom: Obchodná č. 1, 064 01, Stará Ľubovňa
štatutárny orgán: **PhDr. Ľuboš Tomko**, primátor mesta
IČO: 00 330 167
ankové spojenie: VÚB Stará Ľubovňa
IBAN: SK68 0200 0100 3000 1222 5602
(ďalej len "prenajímateľ")

a

Nájomca: **Slovenská republika**
Ústredie práce, sociálnych vecí a rodiny
so sídlom: Špitálska 8, 812 67 Bratislava
štatutárny orgán: **Ing. Karol Zimmer**, generálny riaditeľ
IČO: 30794536
DIČ: 2021777780
IČ DPH: SK2021777780
Bankové spojenie:
IBAN:
Právna forma: rozpočtová organizácia zriadená zákonom 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.
(ďalej len "nájomca")

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

Článok I **Predmet zmluvy**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom budovy s.č. 5 **na Nám. sv. Mikuláša č.5 v Starej Ľubovni** postavenej na pozemku CKN parc. č. 33/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 518 m², v k.ú. Stará Ľubovňa, obec Stará Ľubovňa, okres Stará Ľubovňa zapísanej v KN na LV č. 3969

ITMS2014+ : 312081BKZ8

vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Stará Ľubovňa, v podiele 1/1 (ďalej len „budova“).

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí v budove, uvedenej v bode 1 tohto článku zmluvy, **spolu o výmere 107,81 m²**, podľa situačného plánu **v prílohe č. 1**, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy, z toho:

- **kancelárske priestory spolu o výmere 61,70 m²**:
kancelária č. 3 vo výmere 32,1 m²
kancelária č.1 vo výmere 29,6 m²
- **ostatné priestory (chodby, WC č.2,4,5,6,7) spolu o výmere 46,11 m²**
(ďalej len „predmet nájmu“).

3. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaných priestorov a v tomto stave ich preberá do užívania.

Článok II Účel nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu na užívanie na administratívne účely na plnenie úloh v rámci predmetu svojej činnosti alebo v súvislosti s ním pre sekciu sociálnych vecí **v rámci Národného projektu „Bezplatné dlhové poradenstvo“ v Starej Ľubovni (ďalej len NP BDP), kód ITMS2014+ 312081BKZ8.**
2. Účel nájmu je možné zmeniť len po predchádzajúcej vzájomnej písomnej dohode oboch zmluvných strán, formou písomného dodatku k tejto zmluve.
3. Prenajímateľ súhlasí s umiestnením **tabule s názvom organizácie** nájomcu na adrese predmetu nájmu počas doby platnosti a účinnosti tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje odstrániť tabuľu s názvom organizácie po skončení doby účinnosti tejto zmluvy.

Článok III Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na **dobu určitú**, a to odo dňa **nadobudnutia účinnosti zmluvy do 31.10. 2023.**

Článok IV Nájomné

1. Nájomné sa stanovuje dohodou zmluvných strán vo **výške 3 421,38 € ročne bez DPH (slovom tritisícštyristodvadsaťjeden eur tridsať osem centov)**, v tomto zložení:

ITMS2014+ : 312081BKZ8

Druh nájmu	Podlahová plocha v m ²	Cena za 1m ² v €	Ročné nájomné
Kancelárske priestory	61,70	42,00	2 591,40 €
Ostatné priestory (chodby, WC)	46,11	18,00	829,98 €
Celkom:	107,81		3 421,38 €

Článok V

Úhrada ostatných služieb spojených s nájomom

- Nájomca sa zaväzuje znášať náklady súvisiace s užívaním nebytových priestorov alikvotným podielom z nameranej spotreby elektrickej energie, vody a tepla na merači prenajímateľa podľa bodu 2 tohto článku (ďalej aj „služby“).
- Zmluvné strany sa dohodli na výške zálohových platieb za služby, ktoré predstavujú ročne sumu **1 647,30 € s DPH** (slovom jedentisícšesťstoštyridsaťsedem eur a tridsať centov), ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru a ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu:

a) elektrina	600,00 €
d) teplo	1 000,00 €
e) vodné a stočné	30,00 €
f) iné	0,00 €
g) odvoz TKO (smetí)	0,00 €
h) upratovanie spoločných vonkajších priestorov	0,00 €
ch) podiel na zabezpečení technika PO «PO	17,30 €
Spolu za ostatné služby ročne	1 647,30 €

- Celková výška úhrady za nájom a služby** je spolu (3421,38+ 1647,30) **5 068,68 €** (slovom päťtisícšesťdesiatosem eur šesťdesiatosem centov) **ročne, t.j. 422,39 € mesačne** (slovom štyristodvadsaťdva eur tridsaťdeväť centov).
- Zmluvné strany sa dohodli, že **nájomné a služby** je splatné **mesačne t.j. 422,39 €/mesiac** (slovom štyristodvadsaťdva eur tridsaťdeväť centov), na základe faktúry (daňového dokladu) vystavenej mesiac vopred, s lehotou splatnosti **60 dní** odo dňa jej doručenia nájomcovi. Ak deň splatnosti pripadne na deň pracovného voľna, alebo sviatok, deň splatnosti sa presúva na najbližší pracovný deň. Zmluvné strany sa dohodli, že faktúra bude obsahovať názov národného projektu a kód ITMS2014+: 312081BKZ8.
- Pri nedodržaní termínu splatnosti nájomcom, teda v prípade jeho omeškania môže byť prenajímateľom v zmysle § 517 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v spojení s § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. Nariadenie vlády Slovenskej republiky, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, účtovaný úrok z omeškania.
- Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi mesačnými zálohovými platbami a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním nebytových priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia daného roka si vzájomne vyúčtujú na základe vyúčtovania týchto nákladov.

ITMS2014+ : 312081BKZ8

7. Vyúčtovanie nákladov zašle prenajímateľ nájomcovi, ktorý najneskôr do 14 dní uhradí vyúčtovaný rozdiel. Toto rovnako platí pre prenajímateľa v prípade preplatku, pokiaľ tento nebol zúčtovaný na prípadné nedoplatky záloh alebo prác vykonaných v prospech nájomcu.

Článok VI

Technický stav nebytových priestorov

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že, prenajímateľ na základe tejto zmluvy odovzdal nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na bežné užívanie.
2. **Opravy, úpravy účelovej povahy a drobné opravy** v predmete nájmu znáša nájomca na vlastné náklady. Stavebné úpravy nie je nájomca oprávnený vykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa; povinnosti nájomcu ako stavebníka vyplývajúce najmä zo zákona č. 50/1976 Zb. Zákon o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), tým nie sú dotknuté.
3. Prenajímateľ zabezpečuje rekonštrukciu a údržbu objektu, revízie elektroinštalácie a údržbu prípojok inžinierskych sietí, pokiaľ závalu nespôsobil sám nájomca.
4. Náklady spojené s bežnou údržbou nebytových priestorov sú náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní /ďalej len „obvyklé udržiavacie náklady“, ako najmä maľovanie, napúšťanie xylolitovej podlahy, drôtikovanie a pastovanie parkiet, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku /opravy a výmeny zámok a nátery/. Rozpis prác a služieb považovaných za obvyklé udržiavacie náklady spojené s užívaním nebytových priestorov tvorí **prílohu č.2**, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy.
5. Nájomca neuhrádza náklady na drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady, ak ich potreba vznikla pred uzavretím nájomnej zmluvy alebo ak vznikli ako dôsledok opráv, ktoré je povinný znášať prenajímateľ.

Článok VII

Poistenie

1. Prenajímateľ sa zaväzuje poistiť nehnuteľnosť, v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory v rozsahu poisťnej zmluvy uzatvorenej prenajímateľom na nasledovné prípady:
 - poškodenie alebo zničenie nehnuteľnosti živelnou pohromou alebo požiarom
 - poškodenie alebo zničenie vecí vodou z vodovodných zariadení.
2. Poistenie majetku vo vlastníctve nájomcu, ako aj poistenie nebytových priestorov nad rozsah uvedený v bode 1. tohto článku zmluvy zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

Článok VIII

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez súhlasu prenajímateľa.

ITMS2014+ : 312081BKZ8

2. Nájomca je povinný okrem nákladov uvedených v čl. VI., bod 4. znášať náklady spojené s obvyklým udržiavaním prevzatých nebytových priestorov, t. j. náklady potrebné na výmenu elektro - materiálu, drobné poruchy na vodovodných inštaláciách, maľby, výmenu podlahových krytín a pod.
3. Nájomca sa v zimnom období zaväzuje z titulu existencie nájomného vzťahu založeného touto zmluvou ako aj z titulu existencie povinnosti dodržiavať všeobecne záväzné predpisy- VZN mesta Stará Ľubovňa č. 54 O dodržiavaní verejného poriadku a verejnej čistoty na území mesta Stará Ľubovňa postupovať v zmysle čl. 4 a 5 predmetného VZN.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať. Zároveň je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv ako aj iných nevyhnutných úkonov smerujúcich k odstráneniu poruchy. V prípade nedodržania povinností uvedených v predchádzajúcej vete nájomca zodpovedá za akúkoľvek škodu, ktorá nesplnením tejto jeho povinnosti prenajímateľovi vznikne.
5. Nájomca nebytových priestorov preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z všeobecne záväzných predpisov súvisiacich s činnosťou, ktorú bude prevádzkovať v prenajatých nebytových priestoroch. Nájomca sa tiež zaväzuje:
 - podľa platných požiarnych predpisov vybaviť nebytové priestory hasiacimi prístrojmi
 - určiť menovite osobu zodpovednú za požiarnu ochranu nebytových priestorov.
6. Nájomca je zodpovedný za škodu spôsobenú prípadným požiarom, ktorý vznikne v nebytových priestoroch, alebo ktorý vznikne v areáli vinou nájomcu alebo jeho pracovníkov, či osôb ktorým umožnil vstup do nebytových priestorov.
7. Nájomca je oprávnený inštalovať samostatné meranie elektrickej energie po dohode s jej dodávateľom. Na vlastné náklady si zabezpečuje revízie elektrických zariadení v zmysle STN 331500.
8. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
9. Ak nájomca bez svojho zavinenia môže užívať predmet nájmu len obmedzene, má po dohode s prenajímateľom nárok na pomernú zľavu z nájomného.
10. Nájomca je oprávnený užívať spoločné priestory /schody, schodištia, sociálne priestory, výťah a pod./ v primeranom rozsahu tak, aby neobmedzoval oprávnenia ostatných subjektov.
11. Nájomca berie na vedomie zákaz reklamy a označovania prevádzky na nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory iným, ako medzi zmluvnými stranami dohodnutým spôsobom. Reklamné plochy nájomcu budú riešené osobitnou písomnou zmluvou.
12. Nájomca má právo si technicky a účelovo vybaviť predmet nájmu podľa vlastného zámeru v zmysle jeho činnosti, pre ktorú predmetné priestory bude užívať, a to na vlastné náklady, ktoré nebudú zohľadnené vo výške nájomného.
13. Nájomca si môže na vlastné náklady zriadiť zabezpečovacie zariadenie.
14. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby, vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok podľa tejto zmluvy, príp. za účelom vykonávania opráv, údržby. Vo výnimočných a odôvodnených prípadoch (napr. havária, požiar atď.) je oprávnený zástupca prenajímateľa

ITMS2014+ : 312081BKZ8

vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti zástupcu nájomcu, resp. bez súhlasu nájomcu, vykonať nevyhnuté opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať nájomcu.

15. Prenajímateľ nie je povinný v prípade skončenia nájmu akýmkoľvek spôsobom poskytnúť nájomcovi náhradné priestory.
16. Nájomca vyhlasuje, že po ukončení doby nájmu si nebude nárokovat' náhradu výdavkov ním vynaložených na zhodnotenie predmetu nájmu.
17. Nájomné podľa čl. IV. sa môže upraviť medziročne o mieru **inflácie** za predchádzajúci rok, a to podľa údajov Slovenského štatistického úradu vždy očíslovaným písomným dodatkom k tejto nájomnej zmluve.

Článok IX

Skončenie nájmu

1. Nájom je možné ukončiť:
 - a) uplynutím doby, na ktorú je zmluva dojednaná
 - b) písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán
 - c) písomnou výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu
 - d) odstúpením prenajímateľa od zmluvy v prípade, že nájomca bude predmet nájmu užívať v rozpore s touto zmluvou, alebo poruší niektoré ustanovenie tejto zmluvy. Účinky odstúpenia od zmluvy nastanú doručením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy prenajímateľa nájomcovi.
2. Výpovedná lehota je dvojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
3. Oneskorenie úhrady nájomného a služieb v období dvoch po sebe nasledujúcich mesiacov, na ktoré prenajímateľ písomne upozornil nájomcu bude považované za hrubé porušenie podmienok tejto zmluvy. Prenajímateľ je v takomto prípade oprávnený skončiť nájomný vzťah výpoveďou v jednomesačnej výpovednej lehote, pričom výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
4. V prípade skončenia nájmu spôsobom uvedeným v bode 1. a 3. tohto článku je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodol inak.

Článok X

Osobitné protikorupčné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa nesmú dopustiť, nesmú schváliť, ani povoliť žiadne konanie v súvislosti dojednáváním, uzatváraním alebo plnením zmluvy, ktoré by spôsobilo, že by zmluvné strany alebo osoby ovládané zmluvnými stranami porušili akékoľvek platné protikorupčné všeobecne záväzné právne predpisy. Táto povinnosť sa vzťahuje najmä na neoprávnené plnenia, vrátane urýchľovacích platieb (facilitation payments) verejným činiteľom, zástupcom alebo zamestnancom orgánov verejnej správy alebo blízkym osobám verejných činiteľov, zástupcov alebo zamestnancov orgánov verejnej správy.

ITMS2014+ : 312081BKZ8

2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že neponúknu, neposkytnú, ani sa nezaviažu poskytnúť žiadnemu zamestnancovi, zástupcovi alebo tretej strane konajúcej v mene druhej zmluvnej strany a rovnako neprijmú, ani sa nezaviažu prijať od žiadneho zamestnanca, zástupcu alebo tretej strany konajúcej v mene druhej zmluvnej strany žiadny dar, ani inú výhodu, či peňažnú alebo inú, v súvislosti s dojednávaním, uzatváraním alebo plnením zmluvy.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú bezodkladne informovať druhú zmluvnú stranu, pokiaľ si budú vedomé alebo budú mať konkrétne podozrenie na korupciu pri dojednávaní, uzatváraní alebo pri plnení tejto zmluvy.
4. V prípade, že akýkoľvek dar alebo výhoda v súvislosti s dojednávaním, uzatváraním alebo plnením zmluvy je poskytnutý zmluvnej strane alebo zástupcovi zmluvnej strany v rozpore s týmto článkom zmluvy, môže zmluvná strana od zmluvy odstúpiť.

Článok XI

Kontrola

1. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť výkon finančnej kontroly príslušným kontrolným orgánom a vytvoriť podmienky pre jej výkon v zmysle príslušných predpisov Slovenskej republiky (napr. zákon č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov) a ako kontrolovaný subjekt pri výkone kontroly riadne plniť povinnosti, ktoré mu vyplývajú z uvedených predpisov. Prenajímateľ si je vedomý, že na právne vzťahy sa vzťahuje zákon č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Článok XII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov na základe dohody obidvoch zmluvných strán.
2. V zmysle § 13 odst. 1 písm. b) Zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov je spracúvanie osobných údajov zákonné, ak spracúvanie osobných údajov je nevyhnutné na plnenie zmluvy, ktorej zmluvnou stranou je dotknutá osoba. Súhlas zmluvnej strany so spracovaním osobných údajov platí počas celej doby trvania zmluvného vzťahu upraveného touto zmluvou, resp. dodatkom.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
4. Zmluva sa uzatvára v 6 vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ dostane 2 vyhotovenia a nájomca dostane 4 vyhotovenia.
5. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy sú prílohy:
Príloha č.1 situačný plán predmetu nájmu
Príloha č.2 Rozpis prác a služieb považovaných za drobné opravy

ITMS2014+ : 312081BKZ8

6. Vzťahy touto zmluvou vyslovene neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ďalej všeobecne platnými právnymi predpismi, najmä ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
7. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že sú oprávnené túto zmluvu podpísať, že svoju vôľu uzavrieť túto zmluvu prejavili slobodne a vážne, že táto zmluva nebola uzavretá v tiesni ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok, že svoje prejavy považujú za dostatočné, zrozumiteľné a určité, a preto ju vlastnoručne podpisujú.

Stará Ľubovňa, 27.07.2022

Za prenajímateľa:

Bratislava, 17.08.2022

Za nájomcu:

podpísané

Mesto Stará Ľubovňa

PhDr. Ľuboš Tomko

primátor mesta

podpísané

Ústredie práce, sociálnych vecí a rodiny

Ing. Karol Zimmer

generálny riaditeľ

ITMS2014+ : 312081BKZ8

Príloha č. 2

Rozpis prác a služieb považovaných za drobné opravy, ktoré si zabezpečuje nájomca počas zmluvného vzťahu v nebytových priestoroch sám na vlastné náklady:

A/ Sanitárne zariadenie:

- upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, záchodovej nádrže, zrkadla,
- oprava, výmena výtokového ventilu – kohútika,
- oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
- oprava odpadového a prepádového ventilu,
- oprava batérie,
- výmena tesnenia,
- oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
- oprava schránky na toaletný papier, výmena galeriek,
- čistenie zanesených odpadových rúr len do kanalizačného stúpadla,
- oprava, výmena násosky splachovača, plavákovej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
- výmena tesnenia, prípadne kužeľky na ventily,
- oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,

B/ Elektrické zariadenie:

- oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok,
- oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí,

C/ Kovanie a zámky:

- oprava, výmena kľuky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, medzidverových spojov, ventilácií, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov,

D/ Okná a dvere:

- tmelenie okien,
- menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
- zasklievanie jednotlivých okien,
- menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov,

E/ Podlahy:

- oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m²,
- upevnenie, výmena prahu,
- upevnenie, náhrada podlahových líšt,

F/ Spoločné priestory:

- zabezpečuje prenajímateľ v horeuvedenom rozsahu na vlastné náklady.