

# Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 3/2019

uzavretá podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

## Zmluvné strany

### Prenajíateľ:

#### **ORAVSKÉ VÝROBNÉ DRUŽSTVO**

Sídlo: Nemocničná 1, 026 01 Dolný Kubín

V zastúpení: Ing. Ján Pangráč, predseda predstavenstva

Daniel Chomistek, člen predstavenstva

IČO: 36 379 816

IČ DPH: SK2020131036

Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.

IBAN: SK44 0900 0000 0003 2109 4722

Registrácia: Družstvo zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina

oddiel Dr, vložka č. 10020/L dňa 01.04.1998

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

### Nájomca:

#### **Slovenská republika**

#### **Centrum pre deti a rodiny Istebné**

Sídlo: Istebné 258, 02753 Istebné

V zastúpení: PhDr. Martina Vicáňová, riaditeľka

IČO: 00183521

DIČ: 2020565272

IČ DPH: SK2020565272

Bankové spojenie: štátna pokladnica

IBAN:SK89 8180 0000 0070 0041 9997

Rozpočtová organizácia v zriaďovateľskej pôsobnosti Ústredia práce, sociálnych vecí a rodiny, zriadená Zriaďovacou istinou č.965/1996-OR zo dňa 23.05.1996 v znení jej neskorších dodatkov

(ďalej len „nájomca“)

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

## Preambula

1. Prenajíateľ je spoluvlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa na ul. J. Ťatliaka 8, Dolný Kubín, a to: stavby súpisné číslo 2051 na parc.č..511/2 v k.ú. Dolný Kubín, obec Dolný Kubín, okres Dolný Kubín, zapísanej v KN na LV č.3891, vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Dolný Kubín v podiele 154615/305029. List vlastníctva je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy.

## Článok I

### Predmet nájmu

1. Prenajíateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa na 3. nadzemnom podlaží v budove špecifikovanej v preambule tejto zmluvy, **spolu o výmere 32,39 m<sup>2</sup>**, podľa situačného plánu **v prílohe č.1**, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy, a to:  
**kancelária č. miestnosti 310 o výmere 16,52 m<sup>2</sup>**  
**kancelária č. miestnosti 311 o výmere 15,87 m<sup>2</sup>**,  
(ďalej len „nebytové priestory“)

2. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.
3. 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 Účel nájmu

1. Nájomca bude uvedené nebytové priestory užívať v súlade so Zriaďovacou listinou 965/1996-OR zo dňa 23.05.1996 v znení jej neskorších dodatkov, **za účelom** zriadenia priestorov pre činnosť pre sociálnych pracovníkov a psychológov na výkon sociálneho poradenstva pre rodiny a deti **v rámci Národného projektu „Podpora deinštitucionalizácie náhradnej starostlivosti III“ (ďalej len „NP DEI NS III“)**, v rámci Operačného programu Ľudské zdroje, hlavnej aktivity Podpora práce s dieťaťom a jeho rodinou, Podaktivity 1.2 Podpora dostupnosti a profesionality ambulantnej a/alebo terénnej formy práce v centrách.

## Článok III Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom sa uzatvára na dobu **určitú od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do 30.11.2022.**
2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa končí:
  - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu, s výnimkou prípadu, keď sa zmluvné strany dohodnú na jej skoršom ukončení
  - b) odstúpením nájomcu od tejto zmluvy z dôvodov, ako sú uvádzané pre nájomný vzťah v § 679 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov
  - c) odstúpením prenajímateľa od tejto zmluvy ak nájomca napriek písomnej výzve užíva prenajaté priestory takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda
  - d) písomnou výpoveďou s okamžitou účinnosťou z dôvodov uvedených v bode 4. tohto článku
  - e) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán aj bez udania dôvodu, výpovedná doba v tomto prípade je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane
3. V prípade odstúpenia od zmluvy podľa bodu 2 písm. b) a c) tohto článku sa zmluva ruší ku dňu doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.
4. Vypovedať túto zmluvu s účinnosťou ku dňu doručenia odôvodnenej písomnej výpovede je oprávnený:
  - a) prenajímateľ v prípadoch, ak nájomca:
    - ◆ užíva nebytové priestory v rozpore s nájmovnou zmluvou
    - ◆ o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájmného alebo úhrady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom
    - ◆ prenecháva prenajaté nebytové priestory do podnájmu inej osobe bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa



## Článok V Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný protokolárne, spolu s potrebnými kľúčmi odovzdať nebytové priestory nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať vrátane vykonávania všetkých potrebných opráv a udržiavacích prác a zabezpečiť plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom
3. Ak prenajímateľ poskytuje recepcné služby, vrátnicu, resp. stráženie nehnuteľností, je povinný vyhotoviť pre nájomcu preukazy oprávňujúce ho na vstup do nehnuteľností v počte preukazov podľa požiadavky nájomcu. Prenajímateľ je oprávnený vyžadovať predloženie preukazu pri vstupe do nehnuteľností. Osoby, ktoré nie sú držiteľom preukazu, majú do nehnuteľností prístup po tom, čo ohlásia svoju návštevu prostredníctvom službukonajúceho na recepcii objektu.

## Článok VI Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory v rozsahu a na účely pre ktorý bol nájom dohodnutý.
2. Nájomca je povinný platiť v súlade s touto zmluvou nájomné a úhradu za služby poskytované s nájmom nebytových priestorov vo výške a splátkovom režime podľa článku IV tejto zmluvy.
3. Nájomca je povinný strpieť vykonávanie kontroly nebytových priestorov prenajímateľom v prítomnosti nájomcu . Ak nájomca neposkytuje dostatočnú súčinnosť, je prenajímateľ oprávnený vykonať kontrolu aj bez prítomnosti nájomcu.
4. Nájomca je povinný na vlastnú zodpovednosť rešpektovať všetky všeobecne záväzné právne predpisy, najmä týkajúce sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, protipožiarne predpisy a hygienické predpisy a taktiež všetky interné predpisy prenajímateľa vzťahujúce sa na užívanie jeho priestorov. Nájomca je povinný dbať o vhodné zabezpečenie svojho majetku vneseného do nebytových priestorov a je oprávnený urobiť vhodné opatrenia na jeho zabezpečenie a zaistenie, napr. vymeniť vložku zámku k nebytovým priestorom a držať u seba kľúče od týchto priestorov. Jeden kľúč od prenajatých priestorov je povinný odovzdať nájomca na recepciu – vrátnicu prenajímateľa v zapečatenej obálke pre prípad havárie.
5. Prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté nájomcovi krádežou, (toto neplatí v prípade, že súčasťou úhrady za služby poskytované v súvislosti s nájmom bude aj refakturácia podielu nákladov na strážnu službu), živelnou pohromou a pod.
6. Nájomca je povinný k zmluve priložiť fotokópiu listiny oprávňujúcej ho na podnikanie v prenajatých priestoroch (zriaďovacia listina ), osvedčenie k jednotlivým daniam s tým, že je povinný okamžite hlásiť akúkoľvek zmenu údajov týkajúcich sa obchodného mena alebo názvu, sídla, predmetu činnosti viazaného na predmet nájmu, povinností vo vzťahu k jednotlivým daniam a pod. a predložiť príslušné doklady, ktoré sa týkajú tejto zmeny.
7. Nájomca nie je oprávnený umiestniť do nebytových priestorov vlastné elektrické ani iné vykurovacie zariadenie.
8. Nájomca zodpovedá za akékoľvek škody na majetku prenajímateľa, ktoré spôsobil on, alebo osoby, ktoré sa zdržiavajú v nebytových priestoroch a spoločných priestoroch s jeho súhlasom. Škodu je povinný nahradiť buď uvedením do pôvodného stavu a to po súhlase prenajímateľa, inak na výzvu prenajímateľa v peniazoch a v termíne stanovenom po dohode s prenajímateľom.
9. Nájomca nie je oprávnený požadovať zľavu z nájomného či platieb za služby spojené s nájmom v prípade vykonávania takých stavebných úprav, rekonštrukcie a modernizácie nehnuteľnosti či jej opravy, ktoré nebudú obmedzovať nájomcu v užívaní prenajatých priestorov.
10. **Nájomca je povinný vykonávať, resp. zabezpečiť upratovanie** a hygienickú očistu nebytových priestorov, ktoré sú predmetom tohto nájmu **na vlastné náklady**.
11. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv prenajatých priestorov. V prípade, že neumožní ich vykonávanie je povinný uhradiť prenajímateľovi škodu, ktorá mu tým vznikne.

12. Nájomca nesmie bez súhlasu prenajímateľa vykonávať alebo dať vykonávať akékoľvek stavebné úpravy prenajatých priestorov či meniť spôsob ich využitia. V prípade porušenia tohto zákazu je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi v plnom rozsahu preukázateľne vzniknutú škodu, ktorá mu dôsledkom takéhoto konania vznikne a viesť predmet nájmu do pôvodného stavu.
13. Nájomca, ktorý vykonáva činnosť so zvýšeným požiarnym nebezpečenstvom, musí mať spracované posúdenie požiarného nebezpečenstva požiarnym technikom.

## **Článok VII** **Ostatné dojednania**

1. V prípade záujmu nájomcu o poskytovanie doplnkových služieb, nad rámec služieb špecifikovaných v článku IV bod 2 zmluvy, ktoré zabezpečuje prenajímateľ, bude táto požiadavka uplatnená samostatnou písomnou objednávkou a riešená v zmysle cenníka doplnkových služieb prenajímateľa. Tieto služby budú fakturované po ich reálnom odobratí mesačne pozadu.
2. Prenájom hnutelných vecí nájomca nepožaduje.
3. Práva a povinnosti z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov oboch zmluvných strán.

## **Článok VIII** **Sankcie**

1. Pokiaľ sa nájomca omešká s povinnosťou odovzdať vypratané prenajaté nebytové priestory prenajímateľovi ku dňu ukončenia nájmu, o dobu jeho omeškania sa predlžuje doba nájmu.
2. V prípade omeškania nájomcu s platbou nájomného a úhrady za služby spojené s nájmom alebo akýchkoľvek iných splatných pohľadávok prenajímateľa je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi, ak si ju tento písomne uplatní, zmluvnú pokutu vo výške 0,03 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.
3. V prípade podstatného porušenia povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy zo strany prenajímateľa, za ktoré sa považujú prípady uvedené v článku III bode 4b) tejto zmluvy, zaplatí prenajímateľ nájomcovi, ak si ju tento písomne uplatní, zmluvnú pokutu vo výške nájomného za tri mesiace, a to do 3 dní od upozornenia nájomcom na podstatné porušenie tejto zmluvy.
4. Ustanovenia tejto zmluvy o zmluvnej pokute nemajú vplyv na výšku prípadnej náhrady škody, ktorá by v dôsledku porušenia povinností zo strany nájomcu prenajímateľovi vznikla.

## **Článok IX** **Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom dve vyhotovenia obdrží prenajímateľ a dve vyhotovenia obdrží nájomca.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
3. Akékoľvek zmeny či doplnky tejto zmluvy je možné urobiť iba formou písomného a očíslovaného dodatku k tejto zmluve, ktorý je platný po jeho podpise obidvoma zmluvnými stranami a účinný po jeho zverejnení v Centrálnom registri zmlúv.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti týkajúce sa tejto zmluvy, najmä výpoveď a odstúpenie od tejto zmluvy si budú doručovať zásielkou na adresy sídla uvedené v tejto zmluve alebo uvedené v oznámení o zmene sídla, pričom pre prípad nedoručenia, resp. neprevzatia zásielky sa táto bude považovať za doručenú dňom odo dňa odoslania.
5. K dátumu zahájenia užívania prenajatých priestorov nájomcom podpíšu zmluvné strany odovzdávací protokol, v ktorom bude konštatovaný stav prenajatých priestorov v dobe ich prevzatia nájomcom.

- Prenajímateľ prehlasuje, že na prenajatých nebytových priestoroch neviaznu žiadne faktické ani právne vady.
6. V náležitostiach tejto zmluvy výslovne neupravených platia primerane ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
  7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, bola uzavretá na základe ich pravej a slobodnej vôle, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojim vlastnoručným podpisom na tejto zmluve.

V Dolnom Kubíne dňa : 31.01.2019  
Za prenajímateľa:

V Istebnom dňa:31.01.2019  
Za nájomcu:

---

***Ing. Ján Pangráč***  
***predseda predstavenstva***

---

***PhDr. Martina Vicáňová***  
***riaditeľka***

---

***Daniel Chomistek***  
***člen predstavenstva***