

Zmluva o nájme nebytových priestorov

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

Zmluvné strany

Prenajímateľ :

Jozef Čecho

Sídlo: Kamenicka 850/4

Námestovo 029 01

IČO 40336514

SK 1044870244

IBAN SK14000000002924885872

Vlastník nehnuteľností s.č. 219 v k.ú. Námestovo, zapísaný na LV č. 4540
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca :

Slovenská republika

Centrum pre deti a rodiny Istebné

Sídlo: Istebné 258, 027 53 Istebné

V zastúpení: PhDr. Martina Vicáňová, riaditeľka

IČO: 00 183 521

DIČ: 2020565272

Bankové spojenie: štátna pokladnica

IBAN: SK89 8180 0000 0070 0041 9997

(ďalej len „nájomca“)

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“)

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

Článok I Predmet zmluvy

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

Článok II Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je nehnuteľný majetok vo vlastníctve prenajímateľa, a to:
nebytové priestory – kancelária č. 1 o výmere 29,31 m² a kancelária č. 2 o výmere 14,20 m²,
nachádzajúce sa v nebytovej budove súpisné číslo 219 na Hviezdoslavovom Námestí, obec Námestovo, okres Námestovo, zapísanej v KN na LV č. 4540 vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Námestovo, v **celkovej výmere podlahovej plochy 43,51 m²**, podľa prílohy č. 1- situačný plán, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
2. Nebytové priestory sa prenajímajú bez zariadenia.
3. 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.
4. K odovzdaniu a prevzatíu nebytových priestorov dôjde do 5 dní po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy, na základe písomného protokolu, ktorý podpíšu obidve zmluvné strany.

Článok III 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 IV Doba 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 ktorejkoľvek zo zmluvných strán z dôvodov uvedených v článku IV. bod 4 tejto zmluvy, 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 nájomnou zmluvou
- o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo úhrady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom
- prenechá prenajaté nebytové priestory do podnájmu inej osobe bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa
- alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj a poriadok
- prenajímateľovi neumožní vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly technického stavu alebo kontroly plnenia tejto zmluvy.
- nebude dodržiavať protipožiarne predpisy a predpisy o bezpečnosti práce, prípadne iné právne predpisy
- bez súhlasu prenajímateľa bude vykonávať stavebné úpravy predmetu podnájmu
- vykoná zmenu spôsobu využitia prenajatých priestorov bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa

b) nájomca ak:

- nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytové priestory prenajal
- nebytové priestory sa stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilé na dohodnuté užívanie
- prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy

5. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný prenajaté priestory vypratať a protokolárne ich odovzdať prenajímateľovi. V prípade porušenia tejto povinnosti sa doba nájmu predlžuje až do doby riadneho odovzdania nebytových priestorov. Prenajímateľ je povinný akceptovať nájomcom stanovený termín protokolárneho odovzdania priestorov, v opačnom prípade si nemôže uplatniť predĺženie doby nájmu.

Článok V

Výška, splatnosť a spôsob úhrady nájomného a prevádzkových nákladov

1. Za užívanie predmetu nájmu, uvedeného v článku II. tejto zmluvy, bola zmluvnými stranami dojednaná **cena nájomného** vo výške **6,44 Eur na m² / mesiac** (slovom šesť eur a štyridsaťštyri centov), t. j. za celkovú prenajatú plochu nebytových priestorov, ktorá predstavuje 43,51 m² mesačne nájom vo výške **280,21 Eur** (slovom dvestoosedemdesiat eur a dvadsať jeden centov).

Ročný nájom spolu predstavuje sumu **3362,52 Eur** (slovom tritisíctristošesťdesiatdva eur a päťdesiatdva centov).

Kancelária číslo 1: 29,31 m² mesačne nájom vo výške **188,76 Eur** (slovom stoosemdesiatosem eur a sedemdesiatšesť centov).

Ročný nájom spolu predstavuje sumu vo výške **2265,10 Eur** (slovom dvetisícdvestošesťdesiatpäť eur a desať centov).

Kancelária číslo 2: 14,20 m² mesačne nájom vo výške **91,45 Eur** (slovom deväťdesiatjeden eur a štyridsaťpäť centov za mesiac) .

Ročný nájom predstavuje sumu vo výške **1097,40 Eur** (slovom tisícdeväťdesiatsedem eur a štyridsať centov).

2. V nájomnom dohodnutom podľa bodu 1 tohto článku zmluvy, nie sú zahrnuté náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.
3. Nájomca sa zaväzuje **uhrádzať náklady za služby spojené s nájomom**, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním predmetu nájmu podľa článku II tejto zmluvy, zálohovou platbou, a to podľa skutočných nákladov prepočítaných pomerom nájomcom užíwanej plochy predmetu nájmu a celkovej plochy nebytových priestorov prenajímateľa.
Za služby spojené s užívaním predmetu nájmu podľa tejto zmluvy sa považuje poskytovanie nasledovných služieb:
 - Vodné,
 - stočné,
 - el. energie,
 - teplo.

Predpokladané prevádzkové náklady za m² užíwanej plochy predstavujú mesačne čiastku vo výške **0,45 Eur** (slovom nula eur a štyridsaťpäť centov). Zmluvné strany sa dohodli na výške mesačnej úhrady za služby spojené s nájomom, ktorá predstavuje sumu **19,58 Eur** (slovom deväťnásť eur a päťdesiatosem centov).

Ročná úhrada prevádzkových nákladov spojených s nájomom predstavuje ročne sumu **234,96 Eur** (slovom dvestotridsaťštyri eur a deväťdesiatšesť centov).

4. Zmluvné strany sa dohodli, že úhrada nájomného podľa bodu 1 tohto článku zmluvy a úhrada zálohových platieb za služby spojené s nájom podľa bodu 3 tohto článku zmluvy, v celkovej sume **299,79 Eur** (slovom dvestodeväťdesiatdeväť eur a sedemdesiatdeväť centov), sú splatné mesačne, vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami za služby spojené s nájomom, uhradenými nájomcom podľa bodu 3 tohto článku a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním predmetu nájmu za bežný kalendárny rok, vykoná prenajímateľ po obdržaní dodávateľských faktúr. Prípadný preplatok resp. nedoplatok vyfakturuje prenajímateľ nájomcovi po vyúčtovacom období vyúčtovacou faktúrou s 30 dňovou dobou splatnosti odo dňa jej doručenia nájomcovi. Neoddeliteľnou súčasťou vyúčtovania zálohových platieb budú kópie dodávateľských faktúr.
6. V prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania so zaplatením nájomného alebo iných peňažných záväzkov, ktoré je povinný zaplatiť prenajímateľovi na základe tejto zmluvy, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške stanovenej v § 3

Nariadenia vlády SR č. 586/2008 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

7. Prenajímateľ vyhlasuje, že výška nájmu je konečná a po celú dobu nájmu nemenná.

Článok VI
Práva a povinnosti zmluvných strán

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 nájomom nebytových priestorov vo výške a splátkovom režime podľa článku V 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 bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu 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.).
5. Prenajímateľ je povinný bez zbytočného odkladu vykonať nájomcom oznámenú potrebu opráv.
6. Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa právo vykonávať žiadne stavebné úpravy súvisiace s využívaním predmetu nájmu.
7. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi predmet nájmu a nájomca tento preberá do nájmu v spôsobilom stave, na účel na ktorý sa prenajíma.
8. 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.
9. Podľa zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v platnom znení, zabezpečuje nájomca ochranu pred požiarimi nasledovne:
 - a. podľa § 4 ods. a), b), c), e), f), g), h), l), n), o),
 - b. podľa § 5 ods. b), c), e), h), i), j),
 - c. podľa § 9 .

10. 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.
11. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu **od 06.03.2019**. O tomto prenechaní sa spíše protokol o odovzdaní a prevzatí, ktorý podpíšu zástupcovia oboch zmluvných strán. 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.
12. 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.
13. 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 pred zmenou.
14. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za všetky škody, ktoré na predmete nájmu vznikli jeho zavinením alebo zavinením osôb, ktoré sa so súhlasom nájomcu v prenajatom priestore zdržujú.
15. 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.
16. 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

Skončenie nájmu

1. Nájom končí :
 - a/ uplynutím dohodnutej doby,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán o skončení nájmu,
 - c/ písomnou výpoveďou zo zákonných dôvodov podľa § 9 ods. 2 a 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v neskoršom znení, 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 VIII

Osobitné dojednanie

1. Nájomca berie na vedomie, že práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy nie sú prevoditeľné na tretiu osobu a v prípade skončenia nájmu pred uplynutím dohodnutej doby, je nájomca povinný predmet nájmu vrátiť v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a to najneskôr posledný deň nájmu.

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 doručenie 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 nálezitostiach 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 svojím vlastnoručným podpisom na tejto zmluve.

V Námestove, dňa

V Námestove, dňa

Za prenajímateľa :

Za nájomcu :

.....
Jozef Čecho
vlastník

.....
PhDr. Martina Vicáňová
riadiťka CDR Istebné