

Zmluva o nájme nebytových priestorov

Uzavretá podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi

Prenajímateľ: ORAVSKÉ VÝROBNÉ DRUŽSTVO
Sídlo: Nemocničná 1, 026 01 Dolný Kubín
Registrácia: OROS Žilina, oddiel Dr, vložka č. 10020/L
Zastúpený: Ing. Ján Pangrác – predseda predstavenstva
Daniel Chomistek – člen predstavenstva
IČO: 36 379 816
IČ DPH: SK2020131036
Bank. spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN:

ďalej len „prenajímateľ“

a

Nájomca: Slovenská Republika
Centrum pre deti a rodiny Istebné
Sídlo: Istebné 258, 02753 Istebné
Zastúpený: PhDr. Martina Vicáňová, riaditeľka
IČO: 00183521
DIČ: 2020565272
IČ DPH: SK2020565272
Bankové spojenie: štátna pokladnica
IBAN:

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“

Článok I. Úvodné ustanovenia

„Prenajímateľ“ je spoluvlastníkom nehnuteľnosti na adrese ul. J. Ťatliaka 8, Dolný Kubín, a to stavby súpisné číslo 2051 na parc. č.511/2 v k.ú. Dolný Kubín, okres Dolný Kubín.

„Prenajímateľ“ prehlasuje, že je oprávnený prenechať do nájmu nájomcovi nebytové priestory, ktoré sú predmetom tejto zmluvy;

Článok II. Predmet nájmu

1. „Prenajímateľ“ touto zmluvou prenecháva „nájomcovi“ do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa na 3. nadzemnom podlaží v „nehnutelnosti“ špecifikovanej v čl. I. a to:
kancelária č. miestnosti 312 o výmere 15,46 m² a
kancelária č. miestnosti 313 o výmere 14,24 m²
(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 právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

Článok III. Účel nájmu

Nájomca bude uvedené nebytové priestory užívať v súlade so Zriaďovacou listinou 965/1996-OR zo dňa 23.05.1996 v znení 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, hlavné 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 a skončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára **na dobu určitú, od uzavretia zmluvy do 30.11.2022;**
 - a) Nájomné až do skončenia nájmu bude fakturované štvrťročne, vždy k 1. dňu začínajúceho Q.
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 Občianskeho zákonníka
 - 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 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 dohovorené 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

Nájomné a poskytované služby – výška a ich úhrada

1. Nájomné sa dojednáva dohodu zmluvných strán vo výške **1782 €/rok bez DPH**. V cene nájomného sú zahrnuté služby poskytované „prenajímateľom“ v súvislosti s prenájmom nebytových priestorov.
2. „Prenajímateľ“ zabezpečuje pre „nájomcu“ aj služby spojené s užívaním nebytových priestorov (ďalej len „služby“). Ich vecný rozsah tvoria: dodávka tepla, teplej a studenej vody, používanie hygienických zariadení, upratovanie spoločných priestorov, strážna služba, služby recepcie (pokiaľ budú poskytované). Odplata za tieto služby je stanovená v celkovej výške nájmu.

3. Štvrtročné nájomné spoločne s odplatom za služby spojené s nájmom sú splatné do 15-teho dňa kalendárneho mesiaca, začínajúceho štvrtroka, za ktorý sú uhrádzané. Celková výška štvrtročného nájmu bude nasledovná:

- nájomné + služby - **445,5 € bez DPH (slovom štyristoštyridsaťpäť eur päťdesiat centov)**

Rozpis nájmu na m²/ ROK :

- **30 € nájom**
- **16 € kúrenie**
- **10 € električka**
- **4 € upratovanie + réžia budovy**

Štvrtročné úhrady spolu: **-445,50 € bez DPH**
 - 534,60 € s DPH (20%)

„Nájomca“ bude pravidelné kvartálne platby uhrádzať podľa tohto predpisu. Nájomná zmluva je teda daňovým dokladom na úhradu.

4. „Prenajímateľ“ si vyhradzuje právo upraviť (zvýšiť, resp. znížiť) úhradu za služby poskytované v súvislosti s nájmom, ktoré boli zmluvne dohodnuté, pri úprave cien dodávateľov služieb, najmä pri zmene cien energetických médií, alebo pri zvýšení rozsahu poskytnutých služieb.

Článok VI.

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 recepčné 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 VII.

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 čl. V, odst. 1 a odst. 4.

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 sa 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 o nájme nebytových priestorov priložiť fotokópiu listiny oprávňujúcej ho na podnikanie v prenajatých priestoroch (zriaďovacia listina ústavu), 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 oprave, 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 uviesť predmet podnájmu do pôvodného stavu.
13. „Nájomca“, ktorý vykonáva činnosť so zvýšeným požiarne nebezpečenstvom, musí mať spracované posúdenie požiarneho nebezpečenstva požiarne technikom.

Článok VIII. Ostatné dojednania

1. V prípade záujmu „nájomcu“ o poskytovanie doplnkových služieb, nad rámec služieb špecifikovaných v článku VI, 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 IX. 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 alebo úhrady za služby 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. 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 X. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa vyhotovuje v troch rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom dve vyhotovenia obdrží „prenajímateľ“ a jedno vyhotovenie obdrží „nájomca“.
2. Akékoľvek zmeny či doplnky tejto zmluvy je možné urobiť iba formou písomného dodatku k tejto zmluve, ktorý je platný po jeho podpise obidvoma zmluvnými stranami.
3. Prenajaté nebytové priestory boli „nájomcovi“ odovzdané v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie na účely, ku ktorým mu boli prenajaté, a to ku dňu, ktorý bol touto zmluvou dohodnutý ako začiatok nájmu.
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. Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že súhlasí so zverejnením tejto zmluvy na webovom sídle nájomcu.
7. Zmluva vzniká dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda prvým dňom po zverejnení tejto zmluvy na webovom sídle nájomcu.

8. 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 Dolnom Kubíne dňa

predseda predstavenstva

člen predstavenstva

riaditeľka CDR Istebné