

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. NZ004/2020

Uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 116/1990 ZB.“) a podľa zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) (ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany

PRENAJÍMATEĽ : MESTO NÁMESTOVO

Sídlo: Cyrila a Metoda 329/6, 029 01 Námestovo
IČO: 00314676
DIČ: 2020571707
Zast.: Milan Hubík, primátor mesta
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK45 0200 0000 0000 1682 2332

a

NÁJOMCA : SLOVENSKÁ REPUBLIKA zastúpená Ministerstvom vnútra SR

Sídlo: Pribinova 2, 812 72 Bratislava
IČO: 00151866
DIČ: 2020571520
Zast.: JUDr. Milan Rebroš, PhD., riaditeľ Centra podpory Žilina
na základe plnomocenstva č.p.: KM-OPS-2020/002357-047
zo dňa 02.04.2020
Adresa doručovania: Centrum podpory Žilina, Kuzmányho 26, 012 23 Žilina
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK78 8180 0000 0070 0018 0023

Čl. I.

Úvodné ustanovenie

1./Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby- administratívnej budovy- Mestský úrad súpisné č. 329 postavenéj na parcele CKN č. 604/1 zastavaná plocha o výmere 460 m², zapísanej v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Námestovo na LV č. 1399 pre k. ú. Námestovo, obec Námestovo, okres Námestovo (ďalej len „stavba“). Súčasťou stavby je prístavba bez súpisného čísla, postavená na parcele CKN č. 604/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 294 m² (ďalej len „prístavba budovy MsÚ“).

2./ Mestské zastupiteľstvo v Námestove Uznesením č. 40/2020 zo dňa 22. 04. 2020 schválilo prenájom nebytových priestorov bližšie špecifikovaných v čl. II. tejto zmluvy ako prípad hodný osobitného zreteľa v súlade s ustanovením § 9a, ods. 9, písm. c./ zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. Predmetné uznesenie je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

Čl. II.

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi na užívanie predmet nájmu bližšie určený v bode 2. tohto článku za odplatu a záväzok nájomcu zaplatiť za predmet nájmu dohodnuté nájomné podľa čl. V. tejto zmluvy a užívať predmet nájmu za podmienok určených v tejto zmluve.
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa v prístavbe budovy MsÚ o celkovej výmere podlahovej plochy 150 m², z toho:
 - a) kancelárske priestory o výmere 100 m²
 - b) vstupná chodba a čakáreň o výmere 29 m²
 - c) sociálne zariadenie a skladové priestory o výmere 21 m²,
(ďalej len ako „predmet nájmu“).
3. Prístavba budovy MsÚ je zateplená a sociálne zariadenia nachádzajúce sa v predmete nájmu prešli rekonštrukciou.

Čl. III.

Účel nájmu

Účelom nájmu je využitie predmetu nájmu nájomcom na prevádzku „kancelárie prvého kontaktu“.

Čl. IV.

Doba nájmu

Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu na dobu **n e u r č i t ú**, a to odo dňa od 1. 5. 2020, najskôr však odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

Čl. V.

Výška nájmu, splatnosť a spôsob úhrady

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájmu za predmet nájmu nasledovne:
 - a) za časť predmetu nájmu uvedeného v čl. II. bod. 2 písm. a.) tejto zmluvy v sume **66,30 €/m²/rok** (slovom: šesťdesiatšesť eur a tridsať centov)
 - b) za časť predmetu nájmu uvedeného v čl. II. bod. 2 písm. b.) a c.) tejto zmluvy v sume **40 €/m²/rok** (slovom: štyridsať eur),
čo predstavuje celkovú ročnú výšku nájmu za nájom celého predmetu nájmu v sume **8. 630,00 €/rok** (slovom: osemtisícšesťsto tridsať eur).
2. Nájomné je splatné štvrtročne vopred, **vo výške 1/4 ročného nájmu, t.j. 2.157,50 €** (slovom: dvetisícstopäťdesiatšedem eur a päťdesiat centov), a to bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúry vystavenej prenajímateľom s lehotou splatnosti faktúry 15 dní (pätnásť) odo dňa jej doručenia nájomcovi na adresu nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy ako Adresa doručovania.
3. Splátku za mesiac máj a jún vo výške 1.438,33 € (slovom: jedentisícštyristotridsaťosem eur a tridsaťtri centov) je nájomca povinný zaplatiť bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúry vystavenej prenajímateľom s lehotou splatnosti 15 (pätnásť) dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy ako Adresa doručovania.
4. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného, je prenajímateľ oprávnený nájomcovi účtovať úrok z omeškania v súlade s Nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

5. Nájomné podľa bodu 1. tohoto článku v sebe nezahŕňa náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.

6. Prenajímateľ navýši každý kalendárny rok výšku nájomného v nadväznosti na cenový vývoj o primeranú ročnú mieru inflácie v Slovenskej republike meranú indexom spotrebiteľských cien za predchádzajúci kalendárny rok stanovenú štatistickým úradom, najmenej však vždy vo výške 1% (slovom jedno percento). Základom pre zvyšovanie nájomného je výška nájomného za predchádzajúci kalendárny rok, v ktorom došlo k jej navýšeniu.

Čl. VI.

Služby spojené s užívaním predmetu nájmu, splatnosť a spôsob ich úhrady

1. Prenajímateľ poskytuje s nájmom predmetu nájmu aj služby spojené s užívaním predmetu nájmu a to: vodné, stočné, el. energie, teplo a TÚV (ďalej len „prevádzkové náklady“).

2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi pomernú časť prevádzkových nákladov, ktorá bude vypočítaná podľa podlahovej plochy nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu, pričom pri výpočte pomernej časti prevádzkových nákladov bude prenajímateľ vychádzať z celkových prevádzkových nákladov na budovu MsÚ pri celkovej podlahovej ploche 1200 m².

3. Pri prevádzkových nákladoch za el. energiu bude prenajímateľ vychádzať z reálnej spotreby vykazanej podružným elektromerom, ktorý je nainštalovaný v priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že ročné prevádzkové náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu budú splatné štvrťročne vopred **vo výške ¼ z celkových ročných nákladov** vypočítaných podľa bodu 5. a bodu 6. tohto článku, a to bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúry vystavenej prenajímateľom s lehotou splatnosti faktúry 15 dní (slovom: pätnásť) odo dňa jej doručenia nájomcovi na adresu nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy ako Adresa doručovania.

5. Podkladom pre výpočet pomernej časti prevádzkových nákladov za služby (vodné, stočné, teplo a TÚV) ktoré uhradza nájomca, budú skutočné náklady na prevádzku budovy MsÚ vyúčtované prenajímateľovi dodávateľom príslušného média za predchádzajúci kalendárny rok.

6. Pri výpočte nákladov za el. energiu bude prenajímateľ vychádzať zo skutočnej spotreby el. energie vykazanej podružným elektromerom na základe vyúčtovania doručeného prenajímateľovi dodávateľom el. energie za predchádzajúci kalendárny rok.

7. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiely medzi štvrťročnými platbami za prevádzkové náklady a skutočnými prevádzkovými nákladmi, ktoré vznikli v súvislosti s užívaním predmetu nájmu nájomcom, budú vyúčtované v rámci ročného zúčtovania po skončení zúčtovacieho obdobia. Prípadný preplatok alebo nedoplatok prenajímateľ vyfakturuje nájomcovi vyúčtovacou faktúrou, prílohou ktorej budú kópie dodávateľských faktúr.

Čl. VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ :

a) je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na účel na ktorý sa prenajíma podľa čl. III. tejto zmluvy, a to na základe písomného protokolu, ktorý podpíšu obe zmluvné strany;

b) je povinný umožniť nájomcovi riadne užívanie predmetu nájmu a neobmedzovať ho v jeho právach;

- c) je povinný poskytovať nájomcovi potrebnú súčinnosť pri výkone svojich práv voči tretím osobám.
- 2. Nájomca:
 - a) je oprávnený užívať predmet nájmu iba na účel, uvedený v čl. III. tejto zmluvy;
 - b) je oprávnený označiť predmet nájmu na fasáde budovy prístavby budovy MsÚ vopred dohodnutým spôsobom;
 - c) je povinný na požiadanie umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly užívania predmetu nájmu;
 - d) je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré zistil počas užívania predmetu nájmu s výnimkou bežných opráv a údržby;
 - e) je povinný vykonávať na vlastné náklady bežnú údržbu a opravy v predmete nájmu, bez potreby písomného súhlasu prenajímateľa s vykonaním takejto opravy alebo údržby, do výšky 150 € (slovom: jednostopäťdesiat eur);
 - f) je povinný po skončení nájmu odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie;
 - g) nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území SR pre oblasť bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady;
 - h) zodpovedá za škody, ktoré vznikli na predmete nájmu jeho zavinením alebo zavinením osôb, ktoré sa s jeho súhlasom v predmete nájmu zdržujú;
 - i) akúkoľvek rekonštrukciu, stavebnú úpravu alebo opravu predmetu nájmu inú ako uvedenú v bode. 2 písm. e) tohto článku vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Úhradu nákladov s tým spojených môže nájomca požadovať len v prípade, že sa na to prenajímateľ vopred písomne zaviazal s jednoznačným stanovením výšky nákladov, na ktorých úhradu sa prenajímateľ zaväzuje. Podkladom na úhradu nákladov je faktúra, ktorú je nájomca povinný vystaviť bezodkladne po ukončení odsúhlasenej rekonštrukcie, stavebnej úpravy alebo opravy predmetu nájmu a prenajímateľ je povinný na základe faktúry uhradiť náklady spojené s rekonštrukciou, stavebnou úpravou alebo opravou predmetu nájmu,

Čl. VIII.

Skončenie nájmu

1. Nájom nebytových priestorov môže byť skončený nasledovne:
 - a./ písomnou dohodou zmluvných strán
 - b./ výpoveďou ktoroukoľvek zo zmluvných strán aj bez uvedenia dôvodu
 - c./ písomným odstúpením od tejto zmluvy.
2. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane, v prípade nájomcu na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy ako Adresa na doručovanie.
3. Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od tejto zmluvy, ak:
 - a) nájomca viac ako 3 (tri) mesiace mešká s úhradou nájomného,
 - b) užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou.
4. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak bez vlastného zavinenia nemôže užívať predmet nájmu po dobu dlhšiu ako 4 (štyri) po sebe nasledujúce kalendárne týždne.
5. Odstúpenie nadobúda účinnosť dňom jeho doručenia na adresu druhej zmluvnej strany, v prípade nájomcu na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy ako Adresa doručovania.

6. V prípade pochybností sa má za to, že výpoveď alebo odstúpenie boli zmluvnej strane doručené tretí deň po ich odoslaní ako doporučenej zásielky na adresu zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, v prípade nájomcu na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy ako Adresa doručovania.

7. Pri skončení nájmu, je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v prvý pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty a v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, na základe písomného protokolu podpísaného oboma zmluvnými stranami.

8. V prípade nesplnenia povinnosti nájomcu podľa bodu 7. tohto článku, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100 € (slovom: jednosta eur) za každý deň omeškania s odovzdaním predmetu nájmu.

Čl. IX.

Záverčné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami.

2. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa §5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov a podľa § 47a ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (Občiansky zákonník) a nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia.

3. Práva a povinnosti neupravené touto zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami zák. č. 116/1990, Občianskeho zákonníka a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území SR.

4. Zmluvné strany vyhlasujú, že sa oboznámili s obsahom tejto zmluvy, že jej obsah sa zhoduje s ich súhlasnou, slobodne a vážne prejavenu vôľou, že zmluvu neuzavreli pod nátlakom, v omyle alebo za nevýhodných podmienok, na dôkaz čoho zmluvu vlastnoručne podpisujú.

5. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len formou písomných a očíslovaných dodatkov, ktoré budú odsúhlasené a podpísané oboma zmluvnými stranami.

6. Zmluva bola vypracovaná v dvoch (2) vyhotoveniach s platnosťou originálu, po jednom (1) vyhotovení pre každú zo zmluvných strán

7. Nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy stráca platnosť a účinnosť Zmluva o výpožičke č. 07/2008 zo dňa 30. 10. 2008.

V Námestove, dňa

v Žiline, dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Milan Hubík
primátor mesta

.....
JUDr. Milan Rebroš, PhD.,
riaditeľ Centra podpory Žilina