

## NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa príslušných 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. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov  
(ďalej len „zmluva“)

### I.

#### Zmluvné strany

1. Prenajímateľ **WAGON TRADING spol. s r.o., Cabajská 10, 950 22 Nitra**  
v zastúpení: Ing. konateľ  
IČO: 31 657 940, IČ DPH: SK2020513341  
Zapísaný v OR OS Nitra, odd. Sro, vložka č. 38134/N
2. Nájomca: **Slovenská republika**  
**Centrum pre deti a rodiny Spišská Belá**  
**Továrenská 19/5, 059 01 Spišská Belá**  
V zastúpení: Mgr. riaditeľka CDR  
IČO:17081343, DIČ: 2020703476  
Štátna rozpočtová organizácia v zriaďovateľskej pôsobnosti ÚPSVR v zmysle § 73 ods. 1 písm. c) zákona č. 305/2005 Z.z. o sociálnoprávnej ochrane detí a sociálnej kurately a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov zriadená Zriaďovacou listinou zo dňa 28.08.1991 v znení neskorších dodatkov.

### II.

#### Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je prenájom nehnuteľnosti kancelárií č.2,5,6,27 na prvom poschodí v administratívnej budove na Baštovej ulici č.18, Kežmarok, súpisné číslo 1467, parcela č. 80 v k.ú. Kežmarok, Prenajímateľ je výlučným vlastníkom tejto nehnuteľnosti.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že predmetom nájmu sú tieto priestory:

<b>Kancelária č. 2,</b>	<b>15,84 m<sup>2</sup></b>
<b>Kancelária č. 5</b>	<b>15,84 m<sup>2</sup></b>
<b>Kancelária č. 6</b>	<b>15,84 m<sup>2</sup></b>
<b>Kancelária č. 27</b>	<b>15,84 m<sup>2</sup></b>

### III.

#### Účel nájmu

1. Nájomca bude uvedené nebytové priestory užívať v súlade so Zriaďovacou listinou zo dňa 28.08.1991 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 „Rozvoj výkonu opatrení sociálnoprávnej ochrany detí a sociálnej kurately II.“ (ďalej len „NP RVO SPO II.“) ,v rámci Operačného programu Ľudské zdroje,

hlavnej aktivity Podpora práce s dieťaťom a jeho rodinou, Pod aktivity 1.2 Podpora dostupnosti a profesionality ambulantnej a/alebo terénnej formy práce v centrách.

#### IV.

#### Výška nájomného, splatnosť nájmu, spôsob platenia nájomného

1. Zmluvné strany sa dohodli na ročnej výške nájomného za kanceláriu uvedenú v II. Bod 3 nasledovne:

Priestor	m2	€/m2	ročný nájom celkom €
Kancelária č. 2,5,6,27	63,36	56,40	3573,50 plus DPH

**Dohodnutý mesačný nájom** **297,79 eur plus DPH**  
**Služby spojené s prenájmom ročne:**

Odber el. energie	1000,00
Vodné, stočné	135,00
Odvoz odpadu	135,00
Upratovanie	100,00
Zariadenie	73,84
<b>Spolu za služby mesačne:</b>	<b>120,32 eur plus DPH</b>

**K cene služieb spojených s prenájmom bude pripočítaná aktuálna sadzba DPH.**

**Fakturované suma za nájom a služby celkom s DPH** **501,73 eur**

2. Plyn spotrebovaný na vykurovanie v prenajatých priestoroch - kancelárii bude fakturovaný v pomernej výške vzhľadom na prenajatú plochu kancelárií, ktorá predstavuje **5,66 %** z celkovej vykurovanej plochy. **Mesačne** bude fakturovaná pomerná časť z predpísaných záloh a po ročnom vyúčtovaní plynu sa týmto istým pomerom vyúčtuje spotreba voči nájomcovi. Ostatné služby zostávajú nemenné.
3. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi dohodnuté mesačné nájomné vo výške **501,73 €** na základe faktúry vystavenej prenajímateľom k prvému dňu daného mesiaca so splatnosťou faktúry **15** (slovom: pätnásť) dní.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že pri podpise tejto Nájomnej zmluvy sa zaplatí depozit vo výške dvojmesačného nájomného, t. j. **1003,46 €**. Tento depozit sa po skončení nájmu vráti. V prípade, že nájomca nebude plniť základnú povinnosť nájomcu, t.j. platiť dohodnuté nájomné, bude tento depozit použitý na jeho úhradu, prípadne na úhradu iných nezaplatených pohľadávok voči nájomcovi, ktoré vzniknú prenajímateľovi počas platnosti tejto nájomnej zmluvy a v súvislosti s užívaním predmetu nájmu. V prípade úpravy ceny nájmu je nájomca povinný do 10 dní od právoplatného dodatku doplatiť aj výšku depozitu tak, aby zodpovedal výške dvojmesačného nájomného.
5. Nájomca je dohodnuté nájomné a v dohodnutej lehote povinný zaplatiť bezhotovostne na bankový účet prenajímateľa vo VÚB banke a.s., pobočka Poprad, IBAN: BIC: SUBASKBX.
6. Nájomné sa považuje za zaplatené dňom skutočného pripísania peňažných prostriedkov na účet prenajímateľa.
7. Prenajímateľ je oprávnený dohodnuté nájomné jednostranne zvýšiť z dôvodu rastu spotrebiteľských cien (inflácie) až do výšky zodpovedajúceho indexu rastu spotrebiteľských cien za uplynulý kalendárny rok na základe každoročného vyhlásenia Štatistického úradu SR. Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o zvýšení nájomného. Zvýšené nájomné je záväzné pre nájomcu od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomného oznámenia o zvýšení nájomcovi zo strany prenajímateľa.

8. Pre prípad omeškania s platením nájomného je prenajímateľ oprávnený vyfakturovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

## V.

### Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 1.1.2024 do 30.11.2026.

## VI.

### Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a v súlade s dohodnutým účelom nájmu.
2. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú nájomcovi alebo tretím osobám, pokiaľ nevznikli porušením povinnosti prenajímateľa.
3. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek po predchádzajúcom oznámení nájomcovi kontrolovať dodržiavanie povinností určených touto zmluvou, ako aj stav prenajatých priestorov.

## VII.

### Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať len na účel dohodnutý podľa III. Bod 1. tejto zmluvy.
2. Nájomca je povinný chrániť predmet nájmu pred zničením, či poškodením. Za týmto účelom je povinný dodržiavať predpisy požiarnej ochrany, civilnej obrany, ochrany životného prostredia a ostatné predpisy.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oboznámiť prenajímateľa s akoukoľvek vzniknutou haváriou alebo škodou na prenajatom objekte hneď, ako sa o vzniknutej skutočnosti dozvie.
4. Nájomca nesmie dať predmet nájmu alebo jeho časť do prenájmu tretej osobe, alebo prevádzať na predmete nájmu stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Všetky stavebné úpravy a opravy predmetu nájmu môže nájomca vykonať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa. Nedodržanie tohoto článku je podstatným porušením zmluvy.
6. Nájomca je povinný zabezpečiť na predmete nájmu bežnú opravu a údržbu.
7. Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté na predmete nájmu ktorú spôsobí on, alebo osoby zdržujúce sa na prenajatom majetku s jeho vedomím, ako aj za škody, ktoré vzniknú bez zavinenia prenajímateľa v súvislosti s konaním nájomcu. Takto spôsobené škody je nájomca povinný odstrániť na vlastné náklady.  
Ak tieto škody nájomca neodstráni, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov, prípadne použiť čiastku depozitu na ich úhradu. Táto povinnosť sa týka aj hnutelných vecí, ktoré sú súčasťou alebo príslušenstvom predmetu nájmu.
8. V prípade ukončenia, alebo zániku nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v takom stave, ako ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, prípadné technické zhodnotenie.

## VIII.

### Skončenie nájmu



1. Nájomný vzťah môžu zmluvné strany ukončiť písomnou dohodou.
2. Pri ukončení nájmu výpoveďou je výpovedná lehota dva mesiace, pričom začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej strane, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah je možné ukončiť aj okamžite bez plynutia výpovednej lehoty a to v písomnej forme, doručenej druhej zmluvnej strane len z kvalifikovaných dôvodov, ktoré sú uvedené v bode 4 a 5 tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže okamžite skončiť nájomný vzťah z týchto dôvodov:
  - Nájomca neuhradil nájomné včas a v dohodnutej výške
  - Nájomca používa predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom nájmu
  - Nájomca vykonáva stavebné úpravy na predmete nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa
  - Nájomca prenajal predmet nájmu ďalšej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa
  - Nájomca, alebo tretie osoby, ktoré s jeho súhlasom boli v predmete nájmu, spôsobili svojim konaním alebo opomenutím poškodenie, zničenie predmetu nájmu, alebo odcudzenie jeho časti
5. Nájomca môže okamžite ukončiť nájomný vzťah z týchto dôvodov:
  - Prenajímateľ neumožní nájomcovi používať predmet nájmu v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a na dohodnutý účel.
6. V prípade, že dôjde k ukončeniu nájomného vzťahu akýmkoľvek spôsobom, je nájomca povinný vypratať predmet nájmu a odovzdať ho v stave podľa VII. Bod 8.

## **IX.**

### **Osobitné ustanovenia**

1. Prenajímateľ má voči nájomcovi zádržné právo v zmysle § 151s a násl. Obč. zák. na zabezpečenie svojej splatnej peňažnej pohľadávky. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ je oprávnený zadržať hnutelné veci nachádzajúce sa v nebytových priestoroch prenajatých nájomcovi, o ktorých predpokladá, že patria do vlastníctva nájomcu a nachádzajú sa v prenajatom priestore nájomcu.
2. V prípade, že nájomca ( dlžník) neuposlúchne výzvu prenajímateľa (veriteľ) na otvorenie prenajatého nebytového priestoru, má veriteľ právo otvoriť predmetný nebytový priestor a veci tam nachádzajúce zadržať pre účely zabezpečenia svojej pohľadávky.
3. Veriteľ je povinný bez zbytočného odkladu upovedomiť dlžníka o zadržaní veci a jeho dôvodoch.
4. Ohľadne opatrovania zadržanej veci a úhrady nákladov s tým spojených, má prenajímateľ postavenie záložného veriteľa pri zálohu .

## **X.**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden pre každú zo zmluvných strán.
2. Túto zmluvu je možné meniť alebo doplniť len so súhlasom oboch zmluvných strán formou písomných dodatkov ku zmluve.
3. V ostatných okolnostiach neupravených touto zmluvou platia ustanovenia Zákona č.116/1990 Zb., Občianskeho zákonníka č. 40/64 Zb. v znení noviel a dodatkov.
4. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, bez omylu, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, súhlasia s jej znením, na znak čoho zmluvu vlastnoručne podpisujú.

5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.

V Kežmarku

.....  
Prenajímateľ

.....  
Nájomca

