

Zmluva č. 2a - 1/2023 o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

Prenajímateľ : **Mesto Veľký Krtíš**
Sídlo: J. A. Komenského 3, 990 01 Veľký Krtíš
v zastúpení: Ing. Dalibor Surkoš, primátor mesta
IČO: 00 319 651
Bankové spojenie: SLSP, a.s.,
IBAN: SK91 0900 0000 0000 7052 9102
(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Slovenská republika**
Centrum pre deti a rodiny Lučenec
Sídlo: Železničná 1213/26, 984 01 Lučenec
v zastúpení: Ing. Marcela Sabóová, riaditeľka
IČO : 42499488
DIČ: 202990518
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK43 8180 0000 0070 0050 0947
Štátna rozpočtová organizácia zriadená Zriaďovacou listinou č. 2013/29360 zo dňa 17.12.2013 v znení jej neskorších dodatkov, v zriaďovacej pôsobnosti Ústredia práce, sociálnych vecí a rodiny
(ďalej len „Nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spolu aj ako „Zmluvné strany“)

uzatvárajú túto zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“)

Článok I.

Predmet zmluvy a predmet nájmu

1. Predmetom zmluvy je záväzok Prenajímateľa, prenechať Nájomcovi na dočasné užívanie nebytové priestory, popísané v bode 2 a 3 tohto článku Zmluvy a záväzok Nájomcu, užívať tieto nebytové priestory za podmienok, určených v tejto Zmluve.
2. Predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy sú nebytové priestory v administratívnej budove na ul. Komenského 3 vo Veľkom Krtíši, súp. č. 759, ktorej väčšinovým spoluvlastníkom je Prenajímateľ (veľkosť spoluvlastníckeho podielu 7249638/7698000) a nachádzajúce sa na parcele č. 2888, v katastrálnom území Veľký Krtíš, obec Veľký Krtíš, okres Veľký Krtíš, zapísanej v KN na LV č. 1570 vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Veľký Krtíš, a to kancelárie nachádzajúce sa na III. poschodí budovy o celkovej výmere podlahovej plochy 28,78 m².
3. S právom užívania Predmetu nájmu je spojené aj právo Nájomcu užívať spoločné priestory, pričom podiel týchto priestorov v závislosti od výmery Predmetu nájmu k celkovej výmere podlahových plôch nebytových priestorov v budove zodpovedá výmere 10,07 m² a zariadenia budovy t. j. schodiská, chodby, sociálne zariadenia, výťah.

Článok II

Účel nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu na realizáciu aktivít sociálnych pracovníkov (vykonávanie opatrení SPOD a SK ambulatnou a/alebo terénnou formou) a psychologov (vykonávanie opatrení SPOD a SK ambulatnou a/alebo terénnou formou) v rámci **Národného projektu Rozvoj výkonu opatrení sociálnoprávnej ochrany detí a sociálnej kurately (ďalej len „NP RVOSPO)** v centrách na zabezpečenie prevádzkových činností Centra pre deti a rodiny Lučenec v súlade so Zriaďovacou listinou č.2013/29360 zo dňa 17.12.2013 v znení jej neskorších dodatkov.

Článok III.

Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nebytové priestory uvedené v článku I bod 2 a 3 tejto zmluvy sa prenajímajú na dobu určitú od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do **30.11.2026.**

Článok IV

Výška, splatnosť a spôsob úhrady nájomného a prevádzkových nákladov

1. Za užívanie Predmetu nájmu, uvedeného v článku I bod 2 tejto Zmluvy bola zmluvnými stranami dohodnutá cena nájomného vo výške 50,00 eur/m²/rok (slovom: päťdesiat eur) a za užívanie spoločných priestorov uvedených v čl. I bod 3 tejto Zmluvy vo výške 8,30 eur/m²/rok (slovom: osem eur tridsať centov). Ročná výška nájomného za užívanie nebytových priestorov a spoločných priestorov spolu o výmere 38,85 m² predstavuje sumu vo výške 1 522,61 eur (slovom: tisícpäťstodvadsaťdva eur šesťdesiatjeden centov). Prenajímateľ k cene nájomného neuplatňuje DPH (ďalej len „Nájomné“).
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 nájmom, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním predmetu nájmu podľa článku I bod 2 a 3 tejto Zmluvy, zálohovou platbou, a to podľa skutočných nákladov prepočítaných prenajímateľom pomerom užívanej plochy predmetu nájmu a celkovej plochy nebytových priestorov nájomcu.
Za služby spojené s užívaním predmetu nájmu podľa tejto zmluvy sa považuje poskytnutie nasledovných služieb:
 - vodné a stočné,
 - vykurovanie nebytových priestorov,
 - výkon správy,
 - elektrická energia.

Predpokladané prevádzkové náklady sú vo výške 729,96 Eur/ročne (slovom sedemstodvadsaťdeväť eur deväťdesiatšesť centov), podľa *Prílohy č. 1 - Výpočtový list*, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy (ďalej len „Prevádzkové náklady“ alebo „Náklady spojené s nájmom“).

4. Zmluvné strany sa dohodli, že úhrada nájomného podľa bodu 1 tohto článku zmluvy a úhrada zálohových platieb za Náklady spojené s nájom podľa bodu 3 tohto článku zmluvy, sú splatné mesačne, v zmysle Výmeru za nájom a služby, na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že vyúčtovanie zálohových platieb za služby spojené s užívaním nebytových priestorov, podľa bodu 3 tohto článku zmluvy, vykoná prenajímateľ najneskôr do 31.05. nasledujúceho kalendárneho roka za predchádzajúci rok na základe doručených faktúr od dodávateľa.
6. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prípadný nedoplatok na zálohových platbách do 15 dní od doručenia vyúčtovania. Prenajímateľ sa zaväzuje prípadný preplatok na zálohových platbách uhradiť taktiež do 15 dní od vystavenia vyúčtovania.
7. 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 určenej právnym predpisom účinným k prvému dňu omeškania.
8. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku zálohových platieb za služby spojené s nájomom, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným všeobecne záväzným právnym predpisom alebo z rozhodnutí príslušných cenových orgánov, alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných služieb, formou písomného aktuálneho výpočtového listu, podpísaného obidvoma Zmluvnými stranami, bez povinnosti vyhotovenia dodatku k zmluve. Zmluvné strany sa dohodli, že takto upravený a obidvoma stranami podpísaný výpočtový list je pre obe Zmluvné strany záväzný od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po jeho podpísaní.
9. Nájomca je povinný si zabezpečiť odvoz tuhého komunálneho odpadu prostredníctvom Mesta Veľký Krtíš na svoje náklady.

Článok V

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania na základe odovzdávacieho a preberacieho protokolu a zabezpečiť mu nerušený výkon jeho práv spojených s užívaním. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom nebytových priestorov a že v takomto stave nebytové priestory od Prenajímateľa preberá.
2. Nájomca je povinný užívať nebytové priestory len na touto Zmluvou dohodnutý účel, pre svoje potreby a udržiavať Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v tomto stave ich na svoje náklady udržiavať.
3. Prenajímateľ je povinný riadne a včas poskytovať Nájomcovi služby na ktoré sa zaviazal, prípadne zabezpečiť ich poskytovanie.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť Prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
5. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní nebytových priestorov v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv.

6. Nájomca je povinný starať sa o údržbu nebytových priestorov a hradiť na vlastné náklady, bez nároku na kompenzáciu, ich obvyklú údržbu alebo drobné opravy. Pod obvyklou údržbou a drobnými opravami sa rozumejú náklady, ktoré nájomca vynaloží na: vymaľovanie nebytových priestorov, dezinfekciu, dezinfekciu a deratizáciu nebytových priestorov.
7. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy a iné prestavby Predmetu nájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
8. Nájomca je oprávnený bez súhlasu Prenajímateľa vykonať na svoje náklady drobné vnútorné úpravy, za ktoré sa považuje zavedenie a inštalácia zabezpečovacieho systému. Za drobné opravy alebo úpravy sa považujú opravy a úpravy do hodnoty 100,00 EUR (slovom: jednosta eur).
9. Nájomca je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osoby len s písomným súhlasom Prenajímateľa.
10. Nájomca v zmysle § 6 ods. 2 Zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov zodpovedá za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru, zabezpečuje plnenie povinností na zaistenie ochrany pred požiarmi v prenajatých priestoroch v zmysle § 4, 5, 6, 7, 8 Zákona NR SR č.314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov okrem ustanovení § 4 písm. i), k), l), m) a n); § 5 písm. a), d), a g) Zákona NR SR č.314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a v zmysle Vyhlášky MV SR č.121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov a ostatných súvisiacich predpisov z ochrany pred požiarmi.
11. Prenajímateľ zabezpečuje prevádzku, údržbu, odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení skupiny A, B a ostatných technických zariadení, ktoré sú jeho majetkom, v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z. z., odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení skupiny A, B a ostatných technických a elektrických spotrebičov, ktoré sú majetkom nájomcu vykonáva nájomca.
12. Nájomca je povinný po skončení doby nájmu do 3 dní odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory v stave, v akom ich od prenajímateľa prevzal (prípadne s vykonanými stavebnými úpravami, ktoré nájomca realizoval so súhlasom prenajímateľa), v stave primeranom obvyklému opotrebeniu, a to na základe odovzdávajúceho a preberacieho protokolu.
13. V prípade, ak niektorá zo Zmluvných strán porušením povinností, vyplývajúcich jej z tejto zmluvy alebo zo všeobecne záväzných právnych predpisov spôsobí druhej strane škodu, je povinná ju uhradiť.

Článok VI

Skončenie nájmu

1. Nájom skončí uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý v zmysle čl. III bod 1. tejto zmluvy.
2. Pred uplynutím dojedanej doby sa nájom môže skončiť písomnou dohodou Zmluvných strán, písomnou výpoveďou alebo odstúpením od Zmluvy.

3. Výpoveďou môžu Zmluvné strany ukončiť nájom podľa § 9 zákona č. 116/1190 Zb. v znení neskorších predpisov, pričom sa dohodli, že výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Zmluvné strany sú oprávnené odstúpiť od Zmluvy v prípade podstatného porušenia zmluvných povinností, ak k náprave nedošlo ani v dodatočnej lehote, poskytnutej oprávnenou stranou strane porušujúcej, uvedenou v písomnej výzve oprávnenej strany. Za podstatné porušenie zmluvných povinností sa považuje porušenie akejkoľvek povinnosti vyplývajúcej z tejto zmluvy. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom nasledujúcim po dni doručenia odstúpenia druhej Zmluvnej strane.

Článok VII

Osobitné proti korupčné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa nesmú dopustiť, nesmú schváliť, ani povoliť žiadne konanie v súvislosti dojednáváním, uzatváraním alebo plnením zmluvy, ktoré by spôsobilo, že by zmluvné strany alebo osoby ovládané zmluvnými stranami porušili akékoľvek platné proti korupčné všeobecne záväzné právne predpisy. Táto povinnosť sa vzťahuje najmä na neoprávnené plnenia, vrátane urýchľovacích platieb (facilitation payments) verejným činiteľom, zástupcom alebo zamestnancom orgánov verejnej správy alebo blízkym osobám verejných činiteľov, zástupcov alebo zamestnancov orgánov verejnej správy.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že neponúknu, neposkytnú, ani sa nezaviažu poskytnúť žiadnemu zamestnancovi, zástupcovi alebo tretej strane konajúcej v mene druhej zmluvnej strany a rovnako neprijmú, ani sa nezaviažu prijať od žiadneho zamestnanca, zástupcu alebo tretej strany konajúcej v mene druhej zmluvnej strany žiadny dar, ani inú výhodu, či peňažnú alebo inú, v súvislosti s dojednávaním, uzatváraním alebo plnením zmluvy.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú bezodkladne informovať druhú zmluvnú stranu, pokiaľ si budú vedomé alebo budú mať konkrétne podozrenie na korupciu pri dojednávaní, uzatváraní alebo pri plnení tejto zmluvy.
4. V prípade, že akýkoľvek dar alebo výhoda v súvislosti s dojednávaním, uzatváraním alebo plnením zmluvy je poskytnutý zmluvnej strane alebo zástupcovi zmluvnej strany v rozpore s týmto článkom zmluvy, môže zmluvná strana od zmluvy odstúpiť.

Článok VIII

Kontrola

1. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť výkon finančnej kontroly príslušným kontrolným orgánom a vytvoriť podmienky pre jej výkon v zmysle príslušných predpisov Slovenskej republiky (napr. zákon č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov) a ako kontrolovaný subjekt pri výkone kontroly riadne plniť povinnosti, ktoré mu vyplývajú z uvedených predpisov. Prenajímateľ si je vedomý, že na právne vzťahy sa vzťahuje zákon č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Článok XI

Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnenie tejto Zmluvy sa môžu uskutočniť počas trvania zmluvného vzťahu len na základe vzájomnej dohody Zmluvných strán formou písomných a očíslovaných dodatkov k tejto Zmluve, ktoré sa po ich podpise stávajú jej neoddeliteľnou súčasťou, s výnimkou podľa článku IV bod 8 zmluvy.
2. Právne vzťahy Zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ostatnými súvisiacimi všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:
- Príloha č. 1 Výpočtový list
4. Zmluva sa vyhotovuje v šiestich (6) rovnopisoch každý s platnosťou originálu, pričom prenajímateľ dostane dva (2) rovnopisy a nájomca štyri (4) rovnopisy.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi Zmluvnými stranami a účinnosť deň nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR, podľa §47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, predstavuje ich právnu, vážnu, určitú, zrozumiteľnú a slobodnú vôľu, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni, pod nátlakom, ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

Vo Veľkom Krtíši, dňa

V Lučenci, dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Ing. Dalibor Surkoš
primátor mesta

Ing. Marcela Sabóová
riaditeľka

Výpočtový list

1. Kancelária $28,78 \text{ m}^2 \times 50,00 \text{ EUR/m}^2 = 1\,439,00 \text{ EUR/rok}$

Podiel na spoločných priestoroch : Na 1 m^2 prenajatej podlahovej plochy kancelárie prislúcha $0,35 \text{ m}^2$ spoločných priestorov /chodby, schodišťa, sociálne zariadenia/

$28,78 \times 0,35 = 10,073 \text{ m}^2 \times 8,30 \text{ EUR} = 83,61 \text{ EUR/rok}$

Nájomné celkom spolu: 1 522,61 EUR/rok

Záloha za dodávku tepla :

koef. UK

Kancelárie $28,78 \text{ m}^2 \times 1,6 \times 11,62 \text{ EUR} = 535,08 \text{ EUR}$

Záloha za dodávku elektrickej energie : 79,66 EUR

Záloha za dodávku a odkanalizovanie pitnej vody: 79,66 EUR

Záloha za odkanalizovanie zrážkovej vody: 6,78 EUR

Výkon správy : $1 \text{ EUR/m}^2 \times 28,78 = 28,78 \text{ EUR}$

Služby spolu : 739,96 EUR

Celková úhrada /nájomné a služby/ ročne : 2 252,57 EUR

Nájomné spolu s preddavkami na služby v zmysle Výmeru na nájomné a služby je splatné na účet prenajímateľa IBAN : SK91 0900 0000 0000 7052 9102.

Výmer na nájomné a služby uvádza výpočet podľa počtu dní prenájmu v kalendárnom roku.