

Nájomná zmluva č. 94/2024 - 13267

uzatvorená podľa 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. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov
(ďalej len "zmluva")

Čl. I. Zmluvné strany

Prenajíateľ: Mesto Partizánske
Sídlo: Námestie SNP 212/4, 958 01 Partizánske
Zastúpený: doc. PaedDr. Jozefom Božikom, PhD., primátorom
IČO: 00310905
DIČ: 2021278028
IBAN:
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a. s.
Tel. číslo: 038/5363022, 038/5363060
(ďalej len „prenajíateľ“)
a

Nájomca : SR - Centrum pre deti a rodiny Topoľčany
Sídlo: Kalinčiakova 4295, 955 01 Topoľčany
Zastúpený: Mgr. Vierou Miklašovou, riaditeľkou
IČO: 34015434
DIČ: 2021550223
IBAN:
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Tel. číslo: 0905234066, 0907377202
rozpočtová organizácia v zriaďovateľskej pôsobnosti Ústredia práce, sociálnych vecí a rodiny,
zriadená Zriaďovacou istinou zo dňa 16.09.1994 v znení jej neskorších dodatkov
(ďalej len „nájomca“)

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

Čl. II. Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností v k. ú. Partizánske, obec Partizánske, okres Partizánske, a to stavby pod názvom „Mestský úrad“, súp. č. 212, na parcele reg. „C“ č. 3729 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1055 m², zapísaných v KN na LV č. 2533 vedenom na Okresnom úrade Partizánske, katastrálny odbor, v podiele 1/1.

2. Na základe dohody zmluvných strán a v zmysle uznesenia Mestského zastupiteľstva v Partizánskom číslo 301/II/2024 zo dňa 27.2.2024 prenajíateľ prenecháva nájomcovi, aby za odplatu dočasne užíval časť nebytových priestorov nachádzajúcich sa na 2. poschodí budovy Mestského úradu v Partizánskom na Námestí SNP č. 212/4 v Partizánskom, spolu o výmere 33,26 m², podľa situačného plánu v prílohe č.1 tejto zmluvy, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy, a to:
 - kancelária č. 262 o celkovej výmere 16,63 m²,
 - kancelária č. 263 o celkovej výmere 16,63 m².
3. K odovzdaniu a prevzatiu nebytových priestorov dôjde do 5 dní po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy podľa čl. XIII. bod 1. tejto zmluvy, na základe písomného protokolu, ktorý podpíšu obidve zmluvné strany.

Čl. III. Účel nájmu

1. Nájomca bude uvedené nebytové priestory užívať v súlade so Zriaďovacou listinou zo dňa 16.9.1994 v znení jej neskorších predpisov, 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 „NP RVO SPOD a SK2“), Podaktivita 2.1 Výkon opatrení SPODaSK ambulantnou a/alebo terénnou formou a Podaktivita 2.2 Výkon metódy prípadovej konferencie.
2. Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory užívať výlučne na dohodnutý účel.
3. K zmene účelu nájmu bude potrebný písomný súhlas prenajíateľa.

Čl. IV. Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do 30.11.2026.

Čl. V. Cena nájmu

1. Výška mesačného nájomného vrátane energií je 565,42 € (slovom päťstošesťdesiatpäť eur štyridsaťdva eurocentov).
2. Výška ročného nájomného za celý predmet nájmu je 6785,04 € (slovom šesťtisícšesťdesiatpäť eur a štyri eurocenty).
3. Mesačné nájomné vo výške 565,42 € (slovom päťstošesťdesiatpäť a štyridsaťdva eurocentov) sa zaväzuje nájomca uhrádzať štvrťročne vopred so splatnosťou najneskôr do 30. dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroka na základe faktúry vystavenej prenajíateľom, na účet prenajíateľa alebo v hotovosti do pokladne Mesta Partizánske.
4. Náklady za energie (teplo, elektrická energia a voda – vodné, stočné a zrážky) sú v cene nájmu a prenajíateľ nebude nájomcovi fakturovať energie ani ich vyúčtovávať zvlášť.

Čl. VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi prvý pracovný deň odo dňa, kedy začne plynúť doba nájmu, a to v stave, s ktorým bol nájomca oboznámený pred podpisom zmluvy podľa čl. III bod 4. tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon jeho nájomného práva tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti zástupcu a so súhlasom nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, príp. vykonávania opráv, údržby. Vo výnimočných a odôvodnených prípadoch (napr. havária, požiar atď.) je oprávnený zástupca prenajímateľa vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti zástupcu nájomcu, resp. bez súhlasu nájomcu, vykonať nevyhnutné opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať nájomcu.
4. Prenajímateľ umožní nájomcovi v prenajatých priestoroch inštalovanie telefónnych liniek a umiestnenie vlastnej reklamy, resp. označenia na budove a v budove na náklady nájomcu. Konkrétne umiestnenie označenia podlieha písomnému súhlasu prenajímateľa a nie je naň právny nárok.

Čl. VII.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu stanovenom touto zmluvou počas trvania doby nájmu.
2. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi cenu nájmu a náklady za energie.
3. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám, ohrozeniu majetku prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje zdržať sa konania, ktorým by mohol rušiť výkon užívacích, nájomných alebo vlastníckych práv iných osôb v nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu.
4. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný tento zabezpečiť a umožniť mu ich prevedenie. Inak zodpovedá za vzniknutú škodu.
5. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť bežné drobné opravy, údržbu, súvisiace s obvyklým udržiavaním na svoje náklady.
6. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok a čistotu prenajatých nebytových priestorov a zabezpečiť ich upratovanie.
7. V zmysle zákona SNR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov sa nájomca zaväzuje prevádzať kontrolu stavu prenajatých nebytových priestorov z hľadiska protipožiarnej prevencie.
8. Nájomca po celú dobu nájomného vzťahu nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu a zaväzuje sa nezriaďovať k predmetu nájmu iné práva v prospech tretích osôb.
9. Nájomca si zabezpečí na svoje náklady v súlade s príslušnými ustanoveniami Zákonníka práce, zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a ich vykonávacích predpisov školenia o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ako aj dodržiavanie ostatných povinností podľa citovaných predpisov.

10. Nájomca je povinný informovať bezodkladne, najneskôr v lehote 8 dní, prenajímateľa o dôležitých zmenách údajov nájomcu (napr. názov, právna forma, sídlo, konateľstvo, registrácie platiteľa DPH, bankové spojenie...), ako aj o vstupe do likvidácie, vyhlásení konkurzu na majetok nájomcu, nariadení exekúcie na majetok nájomcu. Inak bude prenajímateľ pri doručovaní písomností a iných úkonov vychádzať z údajov uvedených v tejto zmluve.
11. Po skončení nájmu je nájomca povinný do 3 dní odo dňa skončenia nájmu vypratať a odovzdať kľúče od predmetu nájmu prenajímateľovi. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu strany písomný protokol, v ktorom uvedú skutočnosti týkajúce sa stavu predmetu nájmu v čase jeho odovzdávania.
12. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu v zmysle predchádzajúceho ustanovenia, je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu aj bez súhlasu nájomcu, Za škodu vzniknutú ako dôsledok nesplnenia si povinnosti odovzdať predmet nájmu riadne a včas zodpovedá nájomca.

Čl. VIII. Zodpovednosť za škodu

1. Nájomca je povinný zabezpečiť predmet nájmu pred vznikom škody.
2. Nájomca je povinný do 3 dní oznámiť prenajímateľovi vznik škody na predmete nájmu.
3. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré spôsobil na predmete nájmu, ako i osoby, ktorým predmet nájmu prístupní.
4. Nájomca je povinný odstrániť škody, ktoré vznikli jeho zavinením, zavinením osôb, ktoré zamestnáva, alebo ktorým predmet nájmu prístupnil. Inak je prenajímateľ oprávnený po predchádzajúcom upozornení škodu odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu s tým spojených nákladov. Úhrada nákladov spojených s odstránením vzniknutej škody nezbavuje nájomcu povinnosti platiť nájomné.

Čl. IX. Stavebné a iné úpravy

1. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať na predmete nájmu stavebné alebo iné úpravy trvalého charakteru, a to predovšetkým zmeny zasahujúce do stavebnej architektonickej podstaty stavby, zmeny podstatne meniace predmet nájmu, pevné inštalácie zariadení, ako i zásahy do elektrického, plynového, vodovodného a iného vedenia.
2. Ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, je nájomca povinný odovzdať po skončení nájmu prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom sa nachádza ku dňu odovzdania, s ohľadom na bežné opotrebenie.
3. V prípade, ak nájomca chce zabezpečiť predmet nájmu zabudovaním zabezpečovacieho zariadenia, je povinný vyžiadať si vopred písomný súhlas prenajímateľa.

Čl. X. Zmluvné pokuty, úroky

Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi v prípade omeškania so zaplatením ceny nájmu a služieb zmluvnú pokutu 0,05 % denne z dlžnej sumy a to až do uhradenia omeškaných platieb.

Čl. XI. Skončenie nájmu

1. Spôsoby ukončenia nájmu :
 - dohodou zmluvných strán,
 - výpoveďou,
 - jednostranným odstúpením od zmluvy.
2. Prenajímateľ môže zmluvu vypovedať v prípade, ak:
 - nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
 - nájomca je viac ako 1 mesiac v omeškaní s platením ceny nájmu a nákladov za energie (teplo, elektrická energia, voda),
 - nájomca, alebo osoby, ktorým umožnil prístup k predmetu nájmu napriek písomnému upozorneniu zo strany prenajímateľa porušujú poriadok, alebo kľud v prenajatom priestore a okolí,
 - došlo k rozhodnutiu o odstránení stavby, v ktorej sa nachádza predmet nájmu, alebo k zmene stavby brániacej ďalšiemu užívaniu predmetu nájmu nájomcom,
 - ak nájomca stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na výkon ktorej si predmet nájmu prenajal.
3. Nájomca môže zmluvu vypovedať v prípade ak dôjde k porušeniu zmluvných podmienok zo strany prenajímateľa alebo aj bez udania dôvodu.
4. Výpovedná lehota je 3 mesiace a je rovnaká pre obidve strany. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej strane.
5. V prípade porušenia článku III. body 1., 2., 3. tejto zmluvy si prenajímateľ vyhradzuje právo od zmluvy jednostranne odstúpiť. Odstúpenie je účinné dňom jeho doručenia nájomcovi.

Čl. XII. Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa v ostatných častiach riadia najmä zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov ako aj Občianskym zákonníkom.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že akékoľvek spory, ktoré vzniknú medzi nimi a vyplývajú z tejto zmluvy, budú najprv riešiť dohodou. Ak zmluvné strany nedospejú k dohode, spor bude riešený na vecne a miestne príslušnom súde.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v platnom znení a v zmysle zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

4. V prípade, ak sa niektoré ustanovenia zmluvy stanú časom právne neúčinnými, pričom to neovplyvní celkovú platnosť zmluvy, zaväzujú sa zmluvné strany nahradiť neúčinné ustanovenia tejto zmluvy inými, ktoré svojím zmyslom a obsahom budú najlepšie odpovedať pôvodnému obsahu neúčinného textu, a to bez zbytočného odkladu.
5. Akékoľvek zmeny a dodatky tejto zmluvy musia byť vyhotovené písomne na základe súhlasu zmluvných strán a podrobené ich schváleniu.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, že bola uzavretá po ich vzájomnej dohode podľa ich slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, bez tiesne a nápadne nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojimi podpismi.
7. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, pričom každá zmluvná strana dostane 2 vyhotovenia.

V Topoľčanoch, dňa.....

Za nájomcu:

Mgr. Viera Miklašová
riaditeľ

V Partizánskom, dňa

Za prenajímateľa:

doc. PaedDr. Jozef Božik, PhD.
primátor