

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 316/142/2024

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa článku X bod 1 a 9 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Michalovce zo dňa 20.02.2024
(ďalej len „zmluva“)

Článok I **Zmluvné strany**

Prenajímateľ: **Mesto Michalovce**
So sídlom: Nám. osloboditeľov č. 30, 071 01 Michalovce
Zastúpený: Mgr. Miroslav Dufinec, primátor mesta
IČO: 00 325 490
DIČ: 2020739039
Bankové spojenie: ČSOB, a. s.
IBAN: SK03 7500 0000 0040 3433 8729
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Slovenská republika**
Ústredie práce, sociálnych vecí a rodiny
So sídlom: Špitálska 8, 812 67 Bratislava
Štatutárny orgán: PhDr. Peter Ormandy, Msc., generálny riaditeľ a generálny tajomník služobného úradu
Právna forma: rozpočtová organizácia zriadená zákonom č. 453/2003 Z. z. o orgánoch štátnej správy v oblasti sociálnych vecí, rodiny a služieb zamestnanosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
IČO: 30794536
DIČ: 2021777780
Fakturačná a korešpondenčná adresa:
Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny Michalovce
So sídlom: Saleziánov 1, 07101 Michalovce
IČO: 30794536
DIČ: 2021777780
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK83 8180 0000 0070 0053 4274
Právna forma: preddavková organizácia zapojená na rozpočet Ústredia práce, sociálnych vecí a rodiny podľa §5 ods. 2 zákona č. 453/2003 Z. z. o orgánoch štátnej správy v oblasti sociálnych vecí, rodiny a služieb zamestnanosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spoločne len „zmluvné strany“)

Článok II

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je prenájom nebytových priestorov nachádzajúcich sa na prízemí v objekte na **Ul. okružnej č. 3567 v Michalovciach**, súp. č. 3657, postavenom na pozemku parcely registra „C“ par. č. 3764/2, v k. ú. Michalovce, obec Michalovce, okres Michalovce, zapísanom v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 5157 vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Michalovce vo vlastníctve mesta Michalovce, v podiele 1/1, a to:
 - **garáž o úhrnnej podlahovej ploche 37,55 m²** (ďalej len „predmet nájmu“).

Článok III

Účel užívania

1. Nebytové priestory sa prenájmajú **za účelom uskladnenia a výdaja pracovných pomôcok a osobných ochranných pracovných prostriedkov pre občanov vykonávajúcich aktívne práce v zmysle § 10 Zákona č. 417/2013 Z. z. o pomoci v hmotnej núdzi a o zmene a doplnení niektorých zákonov.**
2. Akákoľvek zmena účelu využívania je podmienená predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
3. Nájomca je povinný riadiť sa prevádzkovo - domovým poriadkom prenajímateľa, v príslušnom objekte, v ktorom sa predmet nájmu nachádza.

Článok IV

Doba nájmu a zánik nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na **dobu neurčitú od nadobudnutia jej účinnosti.**
2. Pri ukončení nájmu budú zmluvné strany postupovať v zmysle ustanovení § 10, 11, 12 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových a priestorov v znení neskorších predpisov. Túto zmluvu je tiež možné ukončiť dohodou zmluvných strán alebo odstúpením od zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli v zmysle § 12 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov na jednomesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy kedykoľvek, ak:
 - a. bol predmet nájmu odovzdaný v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie alebo ak sa stane neskôr – bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť – nespôsobilým na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, ak sa stane neupotrebitelným alebo ak sa mu odníme taká časť predmetu nájmu, že by sa tým zmaril účel zmluvy.
5. Po ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave zodpovedajúcom ich obvyklému opotrebeniu, resp. v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaným so súhlasom prenajímateľa.

Článok V

Výška a splatnosť nájomného

1. Užívanie nebytových priestorov je odplatné.
2. Nájomné za užívanie nebytových priestorov sa stanovuje v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia č. 101/2007 o určení sadziieb a stanovenia podmienok za prenájom nebytových priestorov, pozemkov

Nebytový priestor 37,55 m² x 18,50 €/m²/rok = 694,675 €/rok

3. Nájomného je splatné v mesačných splátkach vo výške **57,89 €**, pričom nájomca sa zaväzuje uhrádzať mesačné nájomné bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy vždy do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Pri úhrade tejto platby nájomca bude vždy uvádzať variabilný symbol, ktorým je číslo zmluvy.
4. V prípade ak sa nájomca dostane do omeškania s platbou nájomného, bude prenajímateľ účtovať nájomcovi za každý deň omeškania úroky z omeškania vo výške určenej príslušným právnym predpisom účinným k prvému dňu omeškania.
5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku nájomného na základe zmeny právnych predpisov a finančných predpisov, ako aj v prípade zmeny Všeobecne záväzného nariadenia schváleného Mestským zastupiteľstvom v Michalovciach, ktorým sa určujú sadzby nájomného za nehnuteľnosti vo vlastníctve mesta Michalovce. Zmena sa prevedie písomným oznamom prenajímateľa bez potreby uzatvárania písomného dodatku k zmluve a nájomca súhlasí s takouto zmenou nájomného po celú dobu užívania nehnuteľností mesta.
6. Povinnosť nájomcu platiť nájomné vo výške upravenej v súlade s bodom 5 tohto článku zmluvy vzniká dňom, ktorý bude uvedený v písomnom oznámení prenajímateľa doručenom nájomcovi ako deň nadobudnutia účinnosti zmeny právneho alebo finančného predpisu alebo všeobecne záväzného nariadenia určujúceho sadzby nájomného.
7. Vo výške ročného nájomného nie sú započítané prevádzkové výdavky, výdavky na údržbu spoločne užívaných priestorov a služby spojené s užívaním nebytových priestorov a spoločne užívaných priestorov - platby za tieto výdavky sú platbami navyše a budú ***predmetom samostatnej zmluvy o poskytovaní služieb***, ktorú je povinný nájomca uzavrieť s poskytovateľom týchto služieb.
8. Nájomca je povinný v zmysle zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov oznámiť mestu Michalovce, ako správcovi poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, podaním poplatkového priznania vznik poplatkovej povinnosti ku dňu vzniku nájmu za účelom vývozu tuhého komunálneho odpadu. Iný ako komunálny odpad je riešený samostatnou zmluvou s Technickými a záhradníckymi službami mesta Michalovce.

Vzájomné vzťahy zmluvných strán

- 3

2. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie a to na svoje náklady, ako aj zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené.
3. Prestavby spočívajúce v zmene povrchových a stavebných úprav nebytových priestorov, alebo v zmene ich vlastností doplnené alebo prispôbované inému účelu, pre ktoré boli určené, vykoná nájomca na svoje náklady, po podaní písomnej žiadosti a po písomnom súhlase prenajímateľa.
4. Po ukončení nájmu zostane predmet nájmu v novoupravenom stave vo vlastníctve prenajímateľa, bez nároku nájomcu na náhradu vynaložených nákladov, ako aj bez nároku nájomcu na protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.
5. Prípadné technické zhodnotenie predmetu nájmu môže nájomca vykonať až po podaní písomnej žiadosti a uzatvorení samostatnej zmluvy o investovaní do majetku prenajímateľa, resp. po uzatvorení dodatku k tejto zmluve.
6. Nájomca je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť všetky závady a poškodenia, ktoré na prenajatom majetku spôsobil vlastnou činnosťou, resp. činnosťou osôb, ktoré plnili jeho príkazy.
7. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom prenajímaných nebytových priestorov a že v takomto stave nebytové priestory a pozemky od prenajímateľa preberá.
8. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
9. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu (najneskôr do 24 hodín) oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek akútnu poruchu, havarijný stav či poistnú udalosť, ktorá by mala za následok hmotné škody na majetku prenajímateľa, ak však nejde o takú poruchu, ktorú je nájomca povinný odstrániť na vlastné náklady.
10. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi prístup do predmetu nájmu za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom.
11. Povinnosť prenajímateľa starať sa o čistotu a poriadok okolitého verejného priestranstva (odpratávanie snehu, odstraňovanie námrazy, úpravu okolitej zelene v blízkosti objektu, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, zametanie pred vstupom do objektu a podobne) nie je touto zmluvou oslobodená. Táto povinnosť vyplýva prenajímateľovi zo zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov.
12. Prenajímateľ vyhlasuje, že predmet nájmu je bez právnych väd a nie je zaťažovaný právami tretích osôb, ktoré by mohli nájomcovi užívanie predmetu nájmu obmedziť.

Článok VII

Osobitné ustanovenia

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných podmienkach:

1. Revízie a následné odstraňovanie zistených väd na inštalácii plynu, elektriny, technologických a iných zariadení nachádzajúcich sa v nebytových priestoroch, prípadne slúžiacich pre potreby týchto nebytových priestorov, včítane zabezpečovania osobitných podmienok súvisiacich s predmetom činnosti, vykoná nájomca na vlastné náklady v súlade s ustanoveniami vyhlášky Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky č. 508/2009 Z. z., ktorou sa ustanovujú

podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia v znení neskorších predpisov.

2. Nájomca je povinný v plnom rozsahu dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy vzťahujúce sa k predmetu nájmu. Zároveň sa nájomca zaväzuje pri svojej prevádzkovej činnosti v predmete nájmu na vlastné náklady a v celom rozsahu plniť povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem z oblasti bezpečnosti pri práci a ochrany pred požiarimi. V prípade nedodržania týchto predpisov, nájomca zodpovedá za škody, ktoré nesplnením povinnosti vzniknú.
3. Vybavenie nebytových priestorov potrebným zariadením pre zabezpečenie dohodnutých účelov, si nájomca zabezpečí na vlastné náklady, bez nároku na kompenzáciu vynaložených nákladov na jeho obstaranie. Zariadenie je výlučným vlastníctvom nájomcu.
4. Sprevádzkovanie nebytových priestorov a ich prispôbenie pre dohodnutý účel zrealizuje nájomca na vlastné náklady, bez nároku na kompenzáciu vynaložených nákladov. Akékoľvek ďalšie úpravy nebytových priestorov budú robené len po písomnom súhlasnom stanovisku prenajímateľa, na vlastné náklady nájomcu, bez nároku na ich kompenzáciu.
5. Nájomca poistí svoje hnutel'né veci v objekte združeným poistením (živel, voda ...), pričom platby poistného budú platbami nájomcu, ktoré nebudú kompenzované nájomcovi prenajímateľom. Prenajímateľ nezodpovedá za ich prípadnú stratu resp. zničenie.
6. Nájomca nemôže dať predmet nájmu do podnájmu ani previesť predmet nájmu na inú právnickú ani fyzickú osobu bez súhlasu prenajímateľa.

Článok VIII **Osobitné protikorupčné 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 protikorupčné 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 dojednáváním, 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 dojednávání, uzatváraní alebo pri plnení tejto zmluvy.
4. V prípade, že akýkoľvek dar alebo výhoda v súvislosti s dojednáváním, 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 IX

Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočňovať dohodou obidvoch strán a to len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán s výnimkou zmien podľa článku V bod 5 zmluvy.
2. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že ak je, alebo sa stane niektoré ustanovenie tejto zmluvy neplatným, alebo neúčinným, táto neplatnosť či neúčinnosť sa nedotýka ostatných ustanovení tejto zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú, že takého neplatné alebo neúčinné ustanovenie bude nahradené na základe dohody ustanovením platným, s rovnakým hospodárskym zmyslom.
3. Osoby zodpovedné za plnenie podmienok nájomnej zmluvy:
 - za prenajímateľa: Ing. Jozef Doležal, vedúci odboru hospodárenia s majetkom MsÚ Michalovce
 - za nájomcu: Ing. Zuzana Vargová, vedúca oddelenia ekonomiky
4. Zmluva nadobúda **platnosť** dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a **účinnosť** dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.
5. V prípade, ak z dôvodu nesplnenia povinnosti nájomcu podľa článku V bodu 7 tejto zmluvy vznikne prenajímateľovi povinnosť uhradiť platby za prevádzkové výdavky, výdavky na údržbu spoločne užívaných priestorov a služby spojené s užívaním nebytových priestorov a spoločne užívaných priestorov, budú tieto platby refakturované nájomcovi, ktorý sa zaväzuje ich uhradiť v termíne do 10 dní odo dňa doručenia faktúry.
6. Zmluva je vyhotovená v šiestich (6) rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých prenajímateľ dostane dva (2) rovnopisy a nájomca dostane štyri (4) rovnopisy.
7. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú výslovne upravené v tejto zmluve sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, s jej obsahom súhlasia, neuzatvárajú ju v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Michalovciach, dňa:

V Bratislave, dňa:

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Mgr. Miroslav Dufinec
primátor mesta Michalovce

PhDr. Peter Ormandy, MSc.,
generálny riaditeľ
a generálny tajomník služobného úradu