

ZMLUVA O NÁJME

č.38/2014/SMŠ

uzatvorená podľa § 663 a nasledujúce Občianskeho zákonníka a § 13 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: **Slovenská republika**
Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny Žilina
sídlo: Hurbanova 16, 010 01 Žilina
IČO: 37905473
v mene ktorého koná:
bankové spojenie: Štátna pokladnica
číslo účtu:
(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Gryf reklamné štúdio, s.r.o.**
sídlo: Pažite 56, 010 09 Žilina - Bytčica
IČO: 45 939 187
IČ DPH : SK7020000306
v mene ktorého koná:
bankové spojenie: VÚB, a.s.
číslo účtu:
IBAN:
spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina
oddiel Sro, vložka č. 5717/L
(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej aj ako „zmluvné strany“)

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

Článok I **Predmet nájmu**

1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je nehnuteľný majetok štátu v správe prenajímateľa, a to: časť fasády budovy o výmere 100 m² (ďalej ako „predmet nájmu“), ktorá sa nachádza na východnej strane budovy č. súp. 338, postavenej na pozemku KN-C parc. č. 1287/2 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 912 m², ktorá je Okresným úradom Žilina, Katastrálnym odborom zapísaná pre kat. územie Žilina, obec Žilina, okres Žilina na LV č. 4963; budova sa nachádza na adrese: Hurbanova 16, 010 01 Žilina. Predmet nájmu je vyznačený na situačnom pláne, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.
2. Predmet nájmu je pre prenajímateľa dočasne prebytočný, nakoľko prenajímateľ nemá pre samotnú fasádu budovy iné využitie. V zmysle § 13 ods. 5 písm. b) zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o správe majetku štátu“) sa rozhodnutie o dočasnej prebytočnosti nevydáva.

3. Touto zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu a za podmienok uvedených v tejto zmluve nájomcovi predmet nájmu uvedený v bode 1. tohto článku zmluvy, aby ho dočasne, v dobe a na účel podľa tejto zmluvy, užíval.

Článok II

Účel nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu výlučne na účel: umiestnenie a prevádzkovanie reklamného zariadenia.

Článok III

Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na 24 mesiacov odo dňa jej účinnosti.

Článok IV

Nájomné

1. Na základe výsledkov inzertnej ponuky v súlade s ustanoveniami § 13 ods. 1 zákona o správe majetku štátu sa zmluvné strany dohodli, že nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi nájomné za predmet nájmu vo výške spolu **4.020,00 €** (slovom: štyritisícdvadsať euro) vrátane DPH ročne (ďalej len „nájomné“).
2. Nájomné na základe dohody pozostáva z nájomného za predmet nájmu, uvedený v článku I tejto zmluvy, vo výške 40,20 € za m² ročne vrátane DPH.
3. Nájomné za rok, v ktorom bola uzatvorená táto zmluva, je splatné do 30 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy. Ďalej bude nájomné splatné v štvrtročných splátkach vo výške **1.005,00 €** vrátane DPH, vždy do 30. dňa prvého mesiaca štvrťroku, za ktorý sa nájomné platí, na účet prenajímateľa uvedený v tejto zmluve. Úhrada nájomného bude vykonaná na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
4. 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 v zákonom stanovenej výške.
5. V nájomnom nie sú zahrnuté náklady za služby spojené s nájomom, a to ani dodávka elektrickej energie potrebnej pre prevádzkovanie reklamného zariadenia, ktorú si nájomca zabezpečí sám na vlastné náklady. Dohodlo sa, že prenajímateľ nebude poskytovať nájomcovi žiadne služby spojené s nájomom. Všetky služby, ktoré bude nájomca potrebovať na riadne užívanie predmetu nájmu, si zabezpečí sám na vlastné náklady, vrátane nákladov na zriadenie prípadných prípojk, vedení a pod.

Článok V

Ostatné dojednania

1. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť mu vykonanie týchto opráv a iných nevyhnutných opráv na predmete nájmu, inak nájomca zodpovedá za škodu vzniknutú nesplnením tejto povinnosti.

2. Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa právo vykonávať žiadne stavebné úpravy predmetu nájmu. Pokiaľ také úpravy bez súhlasu prenajímateľa vykoná, je povinný ich na žiadosť prenajímateľa v primeranej lehote odstrániť, nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý. Prenajímateľ nie je povinný nahradiť nájomcovi žiadne náklady, ktoré mu vzniknú v súvislosti s úpravami predmetu nájmu, a to ani v prípade, ak na také úpravy dal prenajímateľ súhlas.
3. Nájomca je oprávnený a povinný užívať predmet nájmu v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy. Nájomca je povinný dbať, aby užívaním predmetu nájmu nájomcom nedošlo k jeho nadmernému opotrebeniu alebo poškodeniu.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu bez zbytočného odkladu po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy. O prevzatí predmetu nájmu nájomcom vyhotovia zmluvné strany písomný protokol.
5. Nájomca prehlasuje, že je podrobne oboznámený so stavom predmetu nájmu, tento nenamietá a predmet nájmu preberá v stave, v akom stojí a leží ku dňu podpisu tejto zmluvy. Nájomca súčasne vyhlasuje, že si nevymieňuje osobitné vlastnosti predmetu nájmu a prenajímateľ ho ani neuistil, že predmet nájmu určité vlastnosti má, alebo že je bez väd.
6. Nájomca vo vzťahu k predmetu nájmu zodpovedá za plnenie povinností vyplývajúcich z právnych predpisov týkajúcich sa ochrany zdravia a bezpečnosti pri práci, hygienických predpisov, protipožiarnych predpisov a predpisov na úseku ochrany životného prostredia. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za všetky škody alebo ujmy, ku ktorým došlo z dôvodu nedodržania týchto predpisov nájomcom, a to aj v prípade, ak sankcie za také porušenie budú uložené prenajímateľovi. Nájomca sa predovšetkým zaväzuje zabezpečiť, aby pri inštalácii, užívaní a demontáži reklamného zariadenia nedochádzalo k vzniku škôd na zdraví, živote alebo majetku osôb a na ten účel je povinný postupovať s odbornou starostlivosťou a príslušnými technickými normami platnými na území SR.
7. Nájomca je povinný zabezpečiť odstránenie všetkých odpadov a nečistôt, ktoré vzniknú v súvislosti s užívaním predmetu nájmu nájomcom.
8. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré na predmete nájmu vznikli jeho zavinením alebo zavinením osôb, konajúcich na pokyn nájomcu alebo v súčinnosti s nájomcom.
9. Po skončení doby nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to najneskôr do 17:00 hod. posledného dňa nájmu. O odovzdaní predmetu nájmu vyhotovia zmluvné strany písomný protokol.
10. Reklamné zariadenia sú vlastníctvom nájomcu.
11. Nájomca sa zaväzuje, že obsah reklamy nebude znižovať vážnosť a dôstojnosť prenajímateľa ako orgánu štátnej správy, či nabádať k občianskej neposlušnosti, rasovej neznášanlivosti, podpore zdraviu škodlivých látok a pod. Prenajímateľ si vyhradzuje právo schváliť obsah reklamy, grafický návrh a konečný rozmer reklamného zariadenia, a to pred jej umiestnením na fasáde. Bez ohľadu na súhlas prenajímateľa platí, že za obsah reklamy umiestnenej na reklamnom zariadení nesie v plnom rozsahu zodpovednosť nájomca.
12. Inštalácia reklamného zariadenia, presné umiestnenie reklamného zariadenia a dizajn reklamného zariadenia podliehajú predchádzajúcemu písomnému súhlasu prenajímateľa. Prenajímateľ sa zaväzuje, že takýto súhlas nebude bezdôvodne odopierať.

13. Nájomca nie je oprávnený za žiadnych okolností prenechať predmet nájmu a ani jeho časti do nájmu, podnájmu alebo výpožičky iným osobám. Umiestňovanie reklamy tretích osôb v rámci prevádzkovania reklamného zariadenia týmto ustanovením nie je dotknuté.

Článok VI

Skončenie nájmu

1. Nájom podľa tejto zmluvy sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný alebo dňom odstránenia reklamného zariadenia nájomcom. Nájomca je povinný o odstránení reklamného zariadenia písomne informovať prenajímateľa najmenej 14 dní vopred.
2. Túto zmluvu je možné ukončiť aj na základe písomnej dohody zmluvných strán.
3. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať, ak:
 - a) nájomca opakovane (2x a viac) poruší niektorú zo svojich povinností podľa tejto zmluvy, pričom sa dodáva, že nemusí ísť o porušenie jednej a tej istej povinnosti, alebo
 - b) z dôvodu legislatívnych zmien pripravovanej a realizovanej reorganizácie štátnej správy.
4. Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať, ak
 - a) bude vydané právoplatné rozhodnutie súdu alebo orgánu verejnej moci, ktorým bude uložená povinnosť odstrániť reklamné zariadenie, alebo
 - b) prenajímateľ poruší niektorú zo svojich povinností podľa tejto zmluvy a také porušenie neodstráni ani v primeranej dodatočnej lehote nie kratšej ako 10 pracovných dní.
5. Výpoveď musí byť písomná a odôvodnená, inak je neplatná. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Pre posúdenie účinkov doručenia sa použijú záverečné ustanovenia tejto zmluvy.
6. Prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť, ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom nájmu podľa čl. II bodu 1 tejto zmluvy, alebo
 - b) nájomca poruší svoju povinnosť podľa čl. V. bodu 2, alebo
 - c) nájomca poruší svoju povinnosť podľa čl. V. bodu 11, alebo
 - d) nájomca sa dostane do omeškania s úhradou splatného nájomného o viac ako 30 dní.
7. Odstúpenie musí byť písomné a odôvodnené, inak je neplatné. Účinky odstúpenia nastávajú doručením písomného oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane.

Článok VII

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obomi zmluvnými stranami, nie však skôr ako dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky v súlade s § 13 ods.10 zákona o správe majetku štátu, ktorý je podmienkou platnosti tejto zmluvy. Účinnosť nadobúda táto zmluva dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa osobitného predpisu, nie však skôr ako 09.11.2014.
2. Táto zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých každý má účinnosť originálu, a z ktorých prenajímateľ dostane dve vyhotovenia, nájomca dve vyhotovenia a jedno vyhotovenie je určené pre Ministerstvo financií Slovenskej republiky.

3. Táto zmluva môže byť menená a doplňovaná len písomnými, riadne očíslovanými a obomi zmluvnými stranami odsúhlasenými a podpísanými dodatkami.
4. Vzťahy zmluvných strán založené touto zmluvou, ktoré táto zmluva výslovne neupravuje, sa riadia príslušnými ustanoveniami platných právnych predpisov Slovenskej republiky. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva podlieha ustanoveniam zákona o správe majetku štátu.
5. Táto zmluva obsahuje úplnú dohodu medzi zmluvnými stranami ohľadne predmetu zmluvy ku dňu jej podpísania a ruší všetky predchádzajúce dojednania a zmluvy uzatvorené v akejkoľvek podobe a forme medzi zmluvnými stranami, ktoré sa týkajú predmetu tejto zmluvy.
6. Ak by sa niektoré z ustanovení tejto zmluvy z akéhokoľvek dôvodu stalo alebo ukázalo ako neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, s výnimkou tých ustanovení, ktoré nemôžu byť oddelené od zvyšnej časti zmluvy z dôvodu jej povahy, predmetu, alebo okolností, za ktorých bola táto zmluva uzavretá, ostávajú ostatné ustanovenia tejto zmluvy, ktoré nie sú neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, v platnosti a účinnosti. Namiesto neplatného, neúčinného alebo nevykonateľného ustanovenia sa na vzťahy zmluvných strán upravené touto zmluvou budú aplikovať ustanovenia právnych predpisov Slovenskej republiky, ktoré čo možno najviac zodpovedajú úmyslu zmluvných strán prejavenej pri podpísaní zmluvy.
7. Ak podľa ustanovení tejto zmluvy má niektorá zo zmluvných strán povinnosť alebo oprávnenie doručiť písomnosť druhej zmluvnej strane, alebo ak takáto povinnosť vyplýva zmluvnej strane z právneho predpisu, bude takáto písomnosť doručovaná doporučeným listom alebo osobne zmluvnými stranami na adresy zmluvných strán uvedené v tejto zmluve. Ak zmluvná strana odmietne prevzatie takto doručovanej písomnosti, alebo ak takáto písomnosť bude vrátená odosielateľovi, bude sa považovať za doručenie uplynutím tretieho dňa od jej odoslania, a to aj v prípade, ak sa adresát o doručovaní nedozvedel. V prípade osobného doručovania sa za deň odoslania považuje deň, keď preukázateľne došlo k úkonu osobného doručovania. Každá zmluvná strana je povinná bezodkladne informovať druhú zmluvnú stranu o zmene údajov na doručovanie písomností. Porušenie povinnosti podľa predchádzajúcej vety je na ťarchu zmluvnej strany, ktorá svoju povinnosť porušila.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že sú oprávnené plniť práva a povinnosti podľa tejto zmluvy, túto zmluvu neuzatvárajú v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, ich vôľa je slobodná a vážna, prejavy vôle sú určité a zrozumiteľné. Zmluvné strany rovnako prehlasujú, že sa s obsahom tejto zmluvy oboznámili, rozumejú mu a súhlasia s ním, na znak čoho ju podpisujú.

Príloha: situačný plán s vyznačeným predmetom nájmu

Prenajímateľ

Nájomca

V Žiline dňa _____

V Žiline dňa _____

riaditeľ úradu

konateľ