

Zmluva o nájme nehnuteľnosti

uzatvorená v zmysle zákona č. 40/64 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien a doplnkov s použitím ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Č. zmluvy: 101/2014

Čl. I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: **M E S T O H N Ú Š Ť A,**
zastúpené **Mgr. Michal BAGAČKA, primátor mesta**
IČO: 00318 744
DIČ: 2021230156
Bankové spojenie: **VÚB Rimavská Sobota**
Číslo účtu : 24324 392 /0200
(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky**
Pribinova 2
812 72 Bratislava
V zastúpení : *mjr. Mgr. Simonou Vankovou, riaditeľkou Centra podpory Banská Bystrica na základe plnomocenstva KM-OPS4-2015/00043-001 zo dňa 3.1.2015*
Bankové spojenie: **Štátna pokladnica**
Číslo účtu: 7000180023/8180
IČO: 00 151 866
IČ DPH: SK2020571520
Adresa na doručovanie: **Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky**
Centrum podpory Banská Bystrica
Ul. 9. mája č. 1
974 86 Banská Bystrica
(ďalej ako „nájomca“)

uzatvárajú túto nájomnú zmluvu (ďalej len „zmluva“):

Čl. II. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - budovy Mestského úradu na ul. Francisciho s.č. 74 zapísanej na LV č. 1392 pre katastrálne územie Hnúšťa. Za prebytočný majetok mesta boli schválené nebytové priestory v budove Mestského úradu nachádzajúce sa na prízemí o výmere 51,42 m² uznesením Mestského zastupiteľstva v Hnúšti č. 616/2014 zo dňa 06.11.2014. Prenájom priestorov bol schválený uznesením MsZ č. 3/20/2015 zo dňa 26.01.2015.
2. Predmetom zmluvy je prenájom nebytových priestorov s príslušenstvom v budove uvedenej v článku II, bod 1 tejto zmluvy **o celkovej výmere 51,42 m².**
3. Prenajímateľ zároveň prehlasuje, že vo vzťahu k prenajatej nehnuteľnosti nie sú uplatnené reštitučné nároky ani iné nároky tretích osôb, ktoré by mohli nájomcu obmedzovať v užívaní predmetu nájmu.

Čl. III. Účel nájmu

1. Účelom nájmu je zriadenie *klientskeho centra na plnenie úloh jednotného kontaktného a administratívneho miesta pre občanov s možnosťou vybavenia správnej agendy súvisiacej s výkonom miestnej štátnej správy v pôsobnosti Okresného úradu Rimavská Sobota.*
2. Nájomca sa zaväzuje, že bude nebytové priestory využívať v súlade s účelom nájmu.
3. K zmene účelu nájmu bude potrebný písomný súhlas prenajímateľa.
4. Prenajímateľ a nájomca potvrdzujú, že predmet nájmu bol odovzdaný v takom technicko-stavebnom stave, s ktorým bol nájomca oboznámený pred podpisom tejto zmluvy.

Čl. IV. Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to **od 15.01.2015 do 15.01.2034**. Ak nájomca užíva priestory aj po skončení nájmu – **s písomným súhlasom prenajímateľa** – má sa za to, že sa táto zmluva obnovuje za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne.
2. Zmluvná strana môže kedykoľvek do uplynutia dohodnutej doby nájmu navrhnúť druhej zmluvnej strane predĺženie platnosti tejto zmluvy, ku ktorej je povinná sa dotknutá strana vyjadriť do 14 kalendárnych dní od doručenia návrhu. Nevyjadrenie sa k návrhu však neznamena, že druhá zmluvná strana súhlasí s predloženým návrhom.
3. Vypovedaním alebo iným skončením platnosti tejto zmluvy nie je dotknuté právo prenajímateľa a nájomcu na vysporiadanie pohľadávok a iných nárokov, ktoré im na základe tejto zmluvy vznikli voči druhej strane aj po ukončení platnosti zmluvy.
4. V prípade nezaplatenia nájomného, prípadne iných finančných nárokov v zmysle tejto zmluvy v lehote ich splatnosti, alebo porušenia povinnosti nájomcom v článku VI. môže prenajímateľ vypovedať zmluvu s výpovednou lehotou 3 mesiace od doručenia výpovede nájomcovi. V prípade podstatného porušenia povinnosti nájomcu má prenajímateľ právo od zmluvy odstúpiť s okamžitou účinnosťou.
5. V prípade porušenia povinností prenajímateľom uvedených v článku V, bod 1 a 2 je nájomca oprávnený vypovedať zmluvu s výpovednou lehotou 3 mesiace od doručenia výpovede prenajímateľovi, a to v súlade s čl. XI tejto zmluvy. V prípade podstatného porušenia povinností prenajímateľom má nájomca právo od zmluvy odstúpiť s okamžitou platnosťou. Za podstatné porušenie zmluvy sa považuje porušenie povinností prenajímateľa podľa čl. II bod 3 zmluvy.

Čl. V. Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi ku dňu podpísania tejto zmluvy v stave, v akom sa predmet nájmu nachádzal v čase podpisu 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 zástupcu nájomcu, resp. nájomcu.

4. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku nájomcu pokiaľ neboli zavinené jeho konaním, konaním jeho zamestnancov alebo konaním osôb, ktorým svojím konaním alebo nekonaním umožnil vstup do predmetu nájmu.

Čl. VI.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v rozsahu stanovenom touto zmluvou po celú dobu nájmu a zariadenia v nich a na nich sa nachádzajúcich spôsobom zodpovedajúcim dohodnutému účelu so starostlivosťou riadneho hospodára, dodržiavať predpisy v oblasti bezpečnosti, ochrany majetku, BOZP a požiarnej ochrany. Pri ich porušení zodpovedá za vzniknuté škody.
2. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi cenu nájmu.
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 užívateľských, 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, pričom suma vynaložených peňažných prostriedkov za jednotlivý prípad (nie jednotlivú vykonanú údržbu alebo opravu) nepresahuje 30,- €. Jednotlivý prípad môže obsahovať viacero úkonov opráv alebo údržieb, ktoré navzájom súvisia, nadväzujú na seba alebo nevyhnutnosť ich vykonania bola vyvolaná tou istou udalosťou a ich výsledkom je odstránenie závadného stavu.
6. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok a čistotu predmetu nájmu a zabezpečiť jeho upratovanie.
7. V zmysle zákona SNR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení vykonávacích 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, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
9. Po skončení nájmu je nájomca povinný do 10 dní odo dňa platného 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.
10. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu v zmysle predchádzajúceho ustanovenia, je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu len na základe súdneho príkazu, alebo v prípade havarijného stavu. Za škodu vzniknutú ako dôsledok nesplnenia si povinnosti odovzdať predmet nájmu riadne a včas zodpovedá nájomca.

Čl. VII.

Zodpovednosť za škodu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že poistenie budovy súp. č. 74 ul. Francisciho, Hnúšťa zabezpečí ku dňu podpisu tejto zmluvy prenajímateľ.
2. Nájomca si je vedomý, že vnútorné zariadenie je oprávnený si poistiť sám.

3. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré spôsobil na predmete nájmu on alebo osoby, ktoré zamestnáva, ako i osoby, ktorým predmet nájmu sprístupní. Nezodpovedá však za náhodu a škody, ktorým nemohol objektívne zabrániť.
4. Nájomca je povinný odstrániť škody, ktoré vznikli jeho zavinením, zavinením osôb, ktoré zamestnáva, alebo ktorým predmet nájmu sprístupnil. 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. VIII. Stavebné a iné úpravy

1. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať na predmete nájmu (*tiež v budove*) 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, 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.

Čl. IX. Výška a splatnosť nájomného

1. Výška nájomného sa určuje **d o h o d o u** zmluvných strán v súlade so zákonom č.18/1996 Zb. o cenách v znení neskorších predpisov a „Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta“ účinnými od 1.1.2010 **výškou 1.285,50,- € na rok** slovom: jeden tisíc, dvesto osemdesiatpäť euro po dobu trvania nájmu.
2. Nájomca sa zaväzuje pravidelne každý štvrtýrok vopred, **vždy do 15-teho dňa** príslušného štvrtého roku poukazovať na účet prenajímateľa štvrtoročné nájomné vo výške **321,375 euro**.
3. Ak po dobu platnosti zmluvy dôjde k odôvodnenému nárastu ekonomických nákladov vzťahujúcich sa k predmetu nájmu, je prenajímateľ oprávnený upraviť výšku nájmu v súlade s týmto nárastom. Úprava výšky nájomného sa uskutoční jednostranným oznámením nájomcovi zo strany prenajímateľa, ktorý je povinný na žiadosť nájomcu mu zvýšenie preukázať.

Čl. X. Úhrada nákladov za služby spojené s užívaním nebytového priestoru

1. Náklady za služby spojené s užívaním nebytového priestoru bude **znášať prenajímateľ**.
2. Za služby spojené s užívaním nebytového priestoru sa považujú:
 - a. vodné stočné
 - b. dodávka elektrickej energie
 - c. vykurovanie
 - d. upratovanie

Čl. XI. Skončenie nájmu.

1. Nájom nebytového priestoru zaniká:
 - a. uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa čl. IV bod 1, ak sa neuplatní postup podľa čl. IV bod 2,
 - b. výpoveďou prenajímateľa, pokiaľ nájomca porušuje článok VI a článok VII zmluvy,
 - c. výpoveďou nájomcu, pokiaľ prenajímateľ opakovane hrubým spôsobom porušuje body 1 a 2 článku V. zmluvy
2. Prenajímateľ môže zmluvu vypovedať i v prípade, ak:
 - a. nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
 - b. nájomca je viac ako šesť mesiacov v omeškaní s platením nájmu
 - c. nájomca, alebo osoby, ktorým umožnil prístup k predmetu nájmu napriek písomnému upozorneniu zo strany prenajímateľa porušujú poriadok, a klud v prenajatom priestore a okolí
 - d. došlo k rozhodnutiu o odstránení stavby, v ktorej sa nachádza predmet nájmu, alebo k zmene stavby brániacej ďalšiemu užívaniu predmetu nájmu nájomcom
3. Výpovedná lehota je rovnaká pre obidve strany a činí 30 dní. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej strane.
4. Táto nájomná zmluva zaniká i na základe dohody zmluvných strán.

Čl. XII. Spoločné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa zaväzujú vysporiadať vzájomné záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy najneskoršie do termínu jej uplynutia.
2. Zmluvné strany sa zväzujú vzájomne si uhradiť škody, ktoré by spôsobili druhej zmluvnej strane, a to do 14 dní od riadneho preukázania vzniku a výšky škody druhej zmluvnej strane.
3. Do predčasného skončenia nájmu je povinný nájomca uviesť predmet nájmu do užívania schopného stavu zohľadňujúceho povolené stavebné úpravy.
4. Povolené stavebné úpravy znáša nájomca zo svojho, pokiaľ sa s prenajímateľom písomne nedohodne inak.

Čl. XIII. Záverečné ustanovenie

1. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa v ostatných častiach riadia najmä zákonom č. 116/119 Zb. v znení neskorších predpisov ako aj Občianskym zákonníkom a Obchodným zákonníkom.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto zmluvy. Zmluvné strany berú na vedomie, že zmluva bude zverejnená v Centrálnom registri zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády Slovenskej republiky a na webovom sídle nájomcu v súlade so zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na prípadných právnych nástupcov zmluvných strán, ako aj na nového vlastníka, príp. nájomcu, o čom strany vyhotovia spoločný záznam.

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 svojim zmyslom a obsahom budú najlepšie odpovedať pôvodnému obsahu neúčinného textu, a to bez zbytočného dokladu.
5. Akékoľvek dodatky alebo zmeny tejto zmluvy, s výnimkou zmien podľa článku X. bod 3 tejto zmluvy, musia byť vyhotovené písomne na základe súhlasu zmluvných strán a podrobené ich schváleniu.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, text zmluvy je pre nich dostatočne určitý a zrozumiteľný, zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, nie za nápadne nezvýhodnených podmienok.
7. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z toho dva pre každú zmluvnú stranu.

V Hnúšti dňa:

V Banskej Bystrici dňa :

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Mgr. Michal Bagačka
primátor mesta Hnúšťa

.....
mjr. Mgr. Simona Vanková
Riaditeľka
Centra podpory Banská Bystrica