

Z m l u v a **o nájme nebytových priestorov**

uzatvorená podľa príslušných 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. Občiansky zákonník v platnom znení

m e d z i:

- 1. Prenajíateľom:** **Mesto Stará Ľubovňa**
so sídlom: Obchodná č. 1, 064 01, Stará Ľubovňa
v zastúpení: PhDr. Ľuboš Tomko, primátor
IČO: 00 330 167
bankové spojenie: VÚB Stará Ľubovňa
číslo účtu: SK68 0200 0100 3000 1222 5602
(ďalej len "prenajíateľ")
- 2. Nájomcom:** **Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky**
so sídlom: Pribinova 2, 812 72 Bratislava
v zastúpení: Ing. Róbert Pintér, generálny riaditeľ sekcie hnutel'ného a nehnuteľného majetku Ministerstva vnútra Slovenskej republiky na základe plnomocenstva Č.p.: KM-OPS4-2016/000623-189 zo dňa 03. 11. 2016
IČO: 00 151 866
DIČ: 2020571520
bankové spojenie: Štátna pokladnica
číslo účtu: SK78 8180 0000 0070 0018 0023
- fakturačná a kontaktná adresa: Ministerstvo vnútra SR
Centrum podpory Prešov
Štúrova 7, 080 01 Prešov

(ďalej len "nájomca")

(ďalej aj „zmluvné strany“)

I. **Predmet zmluvy**

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v budove súpisné číslo 524, postavenej na parcele CKN č. 909, nachádzajúcej sa v Starej Ľubovni na Ulici Obrancov mieru 22 a 24, zapísanej na LV 3696 pre k. ú. Stará Ľubovňa, obec Stará Ľubovňa, okres Stará Ľubovňa, ktoré sú vo výlučnom vlastníctve Mesta Stará Ľubovňa. Ide o kancelárske plochy o výmere 824,00 m² a ostatné plochy (chodby a WC) o výmere 156,00 m², spolu o výmere 980,00 m² (ďalej len „nebytové priestory“).

2. Nájomca sa dôsledne oboznámil so stavom prenajímaných nebytových priestorov a v tomto stave ich preberá.

II. Účel nájmu

Nájomca bude uvedené nebytové priestory užívať pre potreby Štátneho archívu v Prešove, **pracovisko Archív Stará Ľubovňa, 064 01 Stará Ľubovňa, Obrancov mieru 22.**

III. Doba nájmu

Nájom nebytových priestorov uvedených v čl. I. Predmet zmluvy sa uzatvára na dobu určitú, a **to odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do 31.12.2017.**

IV. Nájomné

Výška nájomného sa stanovuje v súlade so **Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta** Stará Ľubovňa a s majetkom štátu, ktorý mesto užíva (ďalej len „Zásady“) príloha č. 6, bod 12 – rozpočtové organizácie, obvyklé nájomné. Nájomné sa stanovuje dohodou zmluvných strán vo **výške 16 904,00 € ročne** v tomto zložení:

Druh nájmu	Podlahová plocha v m²	Cena za 1 m²	Ročné nájomné
Kancelárske plochy	824,00 m²	19,00 €	15 656,00 €
Ostatné plochy (chodby, WC)	156,00 m²	8,00 €	1 248,00 €
Spolu	980,00 m²		16 904,00 €

V. Úhrada služieb spojených s nájmom

1. Nájomca sa zaväzuje znášať náklady súvisiace s užívaním nebytových priestorov alikvotným podielom z nameraných spotrieb vody na merači prenajímateľa podľa bodu 2 tohto článku (ďalej aj „služby“). Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť samostatné zmluvy na dodávku elektrickej energie, tepla, odvoz tuhého komunálneho odpadu (ďalej len „TKO“) s jednotlivými dodávateľmi, ktorým bude priamo platiť aj úhrady za dodávky týchto služieb.

2. Zmluvné strany sa dohodli na výške zálohovej platby za vodné a stočné, ktoré predstavujú sumu ročne **239,08 €**, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru a ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu:

<u>Vodné a stočné</u>	<u>239,08 €</u>
Spolu za služby ročne	239,08 €

3. Celková výška úhrady za užívanie nebytového priestoru (nájomné a služby) je **17 143,08 € ročne.**

4. Nájomné a služby sú splatné mesačne – vopred, a to vždy do 10. dňa za príslušný mesiac vo výške **1 428,59 €** na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy s uvedením variabilného symbolu: **1710011251.**

5. Pri nedodržaní termínu splatnosti nájomcom, a teda v prípade jeho omeškania môže byť prenajímateľom v zmysle § 517 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a v nadväznosti na § 3

nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. Nariadenie vlády Slovenskej republiky, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, účtovaný úrok z omeškania.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi mesačnými zálohovými platbami a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním nebytových priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia daného roka si vzájomne vyúčtujú na základe vyúčtovania týchto nákladov.

7. Vyúčtovanie nákladov zašle prenajímateľ nájomcovi, ktorý najneskôr do 14 dní uhradí vyúčtovaný rozdiel. Toto rovnako platí pre prenajímateľa v prípade preplatku, pokiaľ tento nebol zúčtovaný na prípadné nedoplatky záloh alebo prác vykonaných v prospech nájomcu.

8. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné, ako aj úhradu za služby spojené s nájmom za užívanie predmetných nebytových priestorov v zmysle čl. IV. a čl. V. tejto zmluvy odo dňa reálneho užívania týchto nebytových priestorov, t.j. od **01.01.2017** až do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

VI.

Technický stav nebytových priestorov

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že v zmysle § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, prenajímateľ na základe tejto zmluvy odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na bežné užívanie.

2. Opravy, úpravy účelovej povahy a drobné opravy v nebytových priestoroch uvedené v prílohe č.1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy, znáša nájomca na vlastné náklady. Stavebné úpravy nie je nájomca oprávnený vykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa; povinnosti nájomcu ako stavebníka vyplývajúce najmä zo zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), tým nie sú dotknuté.

3. Prenajímateľ zabezpečuje rekonštrukciu a údržbu objektu, revízie elektroinštalácie a údržbu prípojok inžinierskych sietí, pokiaľ závalu nespôsobil sám nájomca.

4. Nájomca neuhrádza náklady na drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady, ak ich potreba vznikla pred uzavretím nájomnej zmluvy alebo ak vznikli ako dôsledok opráv, ktoré je povinný znášať prenajímateľ.

VII.

Poistenie

1. Prenajímateľ sa zaväzuje poistiť nehnuteľnosť v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory v rozsahu poistnej zmluvy uzatvorenej prenajímateľom na nasledovné prípady:

- poškodenie alebo zničenie nehnuteľnosti živelnou alebo požiarou udalosťou
- poškodenie alebo zničenie veci vodou z vodovodných zariadení.

2. Poistenie majetku vo vlastníctve nájomcu, ako aj poistenie nebytových priestorov nad rozsah uvedený v bode 1. tohto článku zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

VIII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez súhlasu prenajímateľa.

2. Nájomca je povinný okrem nákladov uvedených v čl. VI. bod 2. znášať náklady spojené s obvyklým udržiavaním prevzatých nebytových priestorov, t. j. náklady potrebné na výmenu elektro-materiálu, drobné poruchy na vodovodných inštaláciách, maľovanie, výmenu podlahových krytín.
3. Odvoz tuhého komunálneho odpadu zabezpečí nájomca prostredníctvom subjektu, ktorý zabezpečuje tieto služby na území mesta Stará Ľubovňa.
4. Nájomca sa v zimnom období zaväzuje z titulu existencie nájomného vzťahu založeného touto zmluvou ako aj z titulu existencie povinnosti dodržiavať všeobecne záväzné predpisy - VZN mesta Stará Ľubovňa č. 54 O dodržiavaní verejného poriadku a verejnej čistoty na území mesta Stará Ľubovňa postupovať v zmysle čl. 4 a 5 predmetného VZN.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať. Zároveň je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv ako aj iných nevyhnutných úkonov smerujúcich k odstráneniu poruchy. V prípade nedodržania povinností uvedených v predchádzajúcej vete nájomca zodpovedá za akúkoľvek škodu, ktorá nesplnením tejto jeho povinnosti prenajímateľovi vznikne.
6. Nájomca nebytových priestorov preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z všeobecne záväzných predpisov súvisiace s činnosťou, ktorú bude prevádzkovať v prenajatých nebytových priestoroch. Nájomca sa tiež zaväzuje:
 - podľa platných požiarnych predpisov vybaviť nebytové priestory hasiacimi prístrojmi
 - určiť menovite osobu zodpovednú za požiarnu ochranu nebytových priestorov.
7. Nájomca je zodpovedný za škodu spôsobenú prípadným požiarom, ktorý vznikne v nebytových priestoroch, alebo ktorý vznikne v areáli vinou nájomcu alebo jeho pracovníkov, či osôb ktorým umožnil vstup do nebytových priestorov.
8. Nájomca je povinný inštalovať samostatné meranie elektrickej energie po dohode s jej dodávateľom. Na vlastné náklady si zabezpečuje revízie elektrických zariadení v zmysle STN 331500.
9. Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
10. Ak nájomca bez svojho zavinenia môže užívať nebytový priestor len obmedzene, má po dohode s prenajímateľom nárok na pomernú zľavu z nájomného.
11. Nájomca je oprávnený užívať spoločné priestory /schody, schodištia, sociálne priestory, výťah a pod./ v primeranom rozsahu tak, aby neobmedzoval oprávnenia ostatných subjektov.
12. Nájomca berie na vedomie zákaz reklamy a označovania prevádzky na nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory iným, ako medzi zmluvnými stranami dohodnutým spôsobom. Reklamné plochy nájomcu budú riešené osobitnou písomnou zmluvou.
13. Nájomca má právo technicky a účelovo si vybaviť prenajaté priestory podľa vlastného zámeru v zmysle jeho podnikateľskej aktivity v oblasti činnosti, pre ktorú predmetné priestory bude užívať, a to na vlastné náklady, ktoré nebudú zohľadnené vo výške nájomného.
14. Nájomca si môže na vlastné náklady zriadiť zabezpečovacie zariadenie.

15. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby, vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok podľa tejto zmluvy, príp. za účelom 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 nevyhnuté opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať nájomcu.

16. Prenajímateľ nie je povinný v prípade skončenia nájmu akýmkoľvek spôsobom poskytnúť nájomcovi náhradné priestory.

17. Nájomca vyhlasuje, že po ukončení doby nájmu si nebude nárokovať náhradu výdavkov ním vynaložených na zhodnotenie predmetu nájmu.

18. Nájomné podľa čl. IV. sa môže upraviť medziročne o mieru inflácie za predchádzajúci rok, a to podľa údajov Slovenského štatistického úradu vždy očíslovaným písomným dodatkom k tejto nájomnej zmluve.

IX. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou zaniká:

- písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán
- výpoveďou s 3-mesačnou výpovednou dobou, pričom výpovedná doba sa počíta od prvého dňa nasledujúceho mesiaca, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane
- odstúpením prenajímateľa od zmluvy v prípade, že nájomca bude predmet nájmu užívať v rozpore s touto zmluvou, alebo poruší niektoré ustanovenie tejto zmluvy. Účinky odstúpenia od zmluvy nastanú doručením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy prenajímateľa nájomcovi.

2. Oneskorenie úhrady nájomného a služieb v období troch po sebe nasledujúcich mesiacoch, na ktoré prenajímateľ písomne upozornil nájomcu, bude považované za hrubé porušenie podmienok tejto zmluvy. Prenajímateľ je v takomto prípade oprávnený skončiť nájomný vzťah výpoveďou v jednomesačnej výpovednej dobe, pričom výpovedná doba sa počíta od prvého dňa nasledujúceho po dni doručenia výpovede druhej zmluvnej strane.

3. V prípade skončenia nájmu spôsobom uvedeným v bode 1. a 2. tohto článku je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodol inak.

X. Záverečné ustanovenia

1 Zmluva je platná dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami. Účinnosť nadobudne dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia povinnou osobou.

2. Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých dve vyhotovenia dostane prenajímateľ a dve vyhotovenia dostane nájomca.

3. V náležitostiach tejto zmluvy výslovne neupravených platia primerane ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.

4. Zmluva bola zmluvnými stranami prečítaná, na znak toho, že obsahuje ich skutočnú, vážnu a slobodnú vôľu i vlastnoručne podpísaná.

V Starej Ľubovni dňa

V Bratislave dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

PhDr. Ľuboš Tomko
primátor Mesta Stará Ľubovňa

Ing. Róbert Pintér
generálny riaditeľ sekcie hnutel'ného
a nehnuteľného majetku Ministerstva
vnútra Slovenskej republiky

Rozpis prác a služieb považovaných za drobné opravy, ktoré si zabezpečuje nájomca počas zmluvného vzťahu v nebytových priestoroch sám na vlastné náklady

A/ Sanitárne zariadenie:

- upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, záchodovej nádrže, zrkadla,
- oprava, výmena výtokového ventilu – kohútika,
- oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
- oprava odpadového a prepádového ventilu,
- oprava batérie,
- výmena tesnenia,
- oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
- oprava schránky na toaletný papier, výmena galeriek,
- čistenie zanesených odpadových rúr len do kanalizačného stúpadla,
- oprava, výmena násosky splachovača, plavákovej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
- výmena tesnenia, ventily,
- oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,

B/ Elektrické zariadenie:

- oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok,
- oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí,

C/ Kovanie a zámky:

- oprava, výmena kľuky, olivy, štítka, tlačidla, medzidverových spojov, ventilácií, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov,

D/ Okná a dvere:

- tmelenie okien,
- menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
- zasklievanie jednotlivých okien
- menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov,

E/ Podlahy:

- oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m²,
- upevnenie, výmena prahu,
- upevnenie, náhrada podlahových líšt,

F/ Spoločné priestory: