

ZMLUVA

o nájme nebytových priestorov č. 417/116/2021

uzatvorená podľa 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
(ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany

Prenajíateľ:

Mesto Vrábľa

Hlavná 1221

V zastúpení: Ing. Tibor Tóth, primátor mesta

IČO: 00308641

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s.

IBAN:

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: Slovenská republika

Ústredie práce, sociálnych vecí a rodiny

Špitálska 8, 812 67 Bratislava

Štatutárny orgán: Ing. Karol Zimmer, generálny riaditeľ

IČO: 30794536 DIČ: 2021777780

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

Fakturačná a korešpondenčná adresa:

Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny Nitra

Štefánikova tr. 88, 949 01 Nitra

IČO: 30794536 DIČ: 2021777780

Bankové spojenie: Štátna pokladnica SR

IBAN:

Právna forma: preddavková organizácia 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 zapojená na rozpočet Ústredia práce, sociálnych vecí a rodiny

(ďalej len „nájomca“)

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

Článok I

Predmet nájmu a predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je záväzok prenajíateľa prenechať nájomcovi za odplatu na užívanie predmet nájmu špecifikovaný v bode 2 tohto článku zmluvy za podmienok uvedených v tejto zmluve a nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu v súlade s touto zmluvou a zaplatiť zaň prenajíateľovi dohodnutú úhradu za nájom a náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu v rozsahu stanovenom touto zmluvou.

2. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú nebytové priestory v budove na Hlavnej ul. vo Vrábľoch šúp. č. 1221 postavenej na pozemku parc. č. 41 v k. ú. Vráble, obec Vráble, okres Nitra, zapísanej v KN na LV č. 2298 vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu v Nitre, ako „STAVBA“, ktorej vlastníkom je Mesto Vráble (ďalej len „budova“), a to:

Kancelárske priestory na 4. nadzemnom podlaží (3. poschodie) budovy, spolu o výmere 116,77m², špecifikované v Situačnom pláne podľa Prílohy č. 1 k tejto zmluve, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť, a to:

- kancelária č. 409 o výmere 8,06 m²
- kancelária č. 410 o výmere 39,20 m²
- kancelária č. 411 o výmere 10,49 m²
- kancelária č. 412 o výmere 19,82 m²
- kancelária č. 413 o výmere 39,20 m²

3. Súčasne s nebytovými priestormi je nájomca oprávnený užívať aj spoločné priestory, t. j. chodby a sociálne zariadenia, a to v rozsahu nevyhnutnom na riadne užívanie nebytových priestorov.
4. Nájomca vyhlasuje, že mu je známy súčasný stav predmetu nájmu a v takomto stave ho preberá.
5. Nájom nebytových priestorov schválilo mestské zastupiteľstvo mesta Vráble svojím uznesením č. 136b/2019 zo dňa 12.12.2019.

Článok II

Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude využívať výlučne na administratívne účely, na výkon činnosti **Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny Nitra - pracovisko Vráble**.
2. Nájomca bude predmet nájmu užívať počas pracovných dní v čase od 06,00 hod. do 18,00 hod.

Článok III

Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že na základe tejto zmluvy sa nájom dojednáva **na dobu neurčitú** odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Odovzdanie a prevzatie nebytových priestorov sa uskutoční formou podpísania preberacieho protokolu, ktorý podpíšu zástupcovia oboch zmluvných strán, a to najneskôr do 5 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, pričom každá zmluvná strana si ponecháva jeden rovnopis tohto protokolu.

Článok IV

Nájomné a náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu

1. **Nájomné a náklady za služby** spojené s nájmom sú zmluvnými stranami dohodnuté v súlade so zákonom NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.

Úhrada za nájom je stanovená vo výške **25,00 EUR bez DPH za m²/rok** t. j. za celý predmet nájmu o výmere **116,77 m²** vo výške **2 919,25 EUR bez DPH ročne** (slovom: dvetisíc deväťstodevätnásť eur dvadsaťpäť centov).

2. **Nájomné za mesiac**, v ktorom bola uzatvorená táto zmluva, je splatné do 30 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Nájomné za ďalšie obdobie bude hradené **v mesačných splátkach** vo výške **243,27 EUR bez DPH** (slovom dvestoštyridsaťtri eur dvadsaťsedem centov) a to vždy do 10. dňa príslušného mesiaca, za ktorý sa nájomné uhrádza na účet č. XXXXXXXXXXXXXXXX, variabilný symbol XXXXXX.

3. **Zálohové platby za služby** spojené s užívaním predmetu nájmu sú určené dohodou zmluvných strán vo výške **1 415,00 EUR s DPH ročne**.

Z toho:

Tepelná energia	690,00 EUR/rok
Elektrická energia	175,00 EUR/rok
Vodné stočné, zrážková voda	150,00 EUR/rok
Upratovanie	400,00 EUR/rok

Mesačná zálohová platba za služby spojené s užívaním predmetu nájmu tak činí **117,92 EUR s DPH** (slovom: stosedemnášť eur deväťdesiatdva centov).

4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať mesačné zálohové platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu do 10. dňa príslušného mesiaca bezhotovostným platobným stykom na č. účtu - XXXXXXXXXXXXXXXX, variabilný symbol: XXXXXXXX.

5. **Predpokladaná mesačná výška nájomného a zálohových platieb za služby spojené s nájmom činí spolu: 375,47 EUR s DPH** (slovom: tristosedemdesiatpäť eur štyridsaťsedem centov).

6. Ročné vyúčtovanie úhrad za služby spojené s nájmom, ktoré nájomca hradí vo forme mesačných zálohových platieb, vykoná prenajímateľ do 30 dní odo dňa ich vyúčtovania od dodávateľov služieb na základe faktúry alebo dobropisu. Prípadné nedoplatky alebo preplatky sa zmluvné strany zaväzujú vysporiadať do 30 dní od doručenia písomného vyúčtovania, pokiaľ sa nedohodnú inak.

7. **Nájomné** na každý ďalší nasledujúci rok bude určené vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán formou dodatku k tejto zmluve, a to v období medzi 1. a 15. decembrom roku predchádzajúceho pred rokom, na ktorý má byť nájomné určené. V prípade, ak sa zmluvné strany v čase medzi 1. a 15. decembrom nedohodnú na výške nájomného na nasledujúci rok, zaniká nájomný vzťah medzi nájomcom a prenajímateľom dňa 31. decembra roku, ktorý bolo nájomné naposledy určené dohodou. Dohoda o výške nájomného je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

8. **Zálohové platby na služby spojené s nájmom** môže prenajímateľ jednostranne zvýšiť alebo znížiť na základe zmien uskutočnených podľa všeobecne záväzného predpisu alebo

zmeny cien energií a médií účtovaných prenajímateľovi dodávateľskými organizáciami, formou písomného dodatku k tejto zmluve.

9. Ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného alebo iných záväzkov podľa tejto zmluvy, prenajímateľ si môže uplatniť voči nájomcovi úrok z omeškania podľa § 3 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

Článok V

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom a vhodnom na dohodnutý účel užívania.
2. Prenajímateľ nebude zodpovedný za vzniknuté škody na hnutel'nom majetku nájomcu. Prenajímateľ nebude zodpovedný za stratu, škodu, alebo krádež osobného vlastníctva nájomcu alebo predmetov prinesených do predmetu nájmu nájomcom alebo jeho návštevníkmi. Za tieto veci je zodpovedný nájomca.
3. Prenajímateľ môže ukončiť zmluvu v prípade, že nájomca užíva predmet nájmu na iný účel ako bol prenajatý, ako aj v prípade porušenia ustanovenia čl. IV. bodu 2 tejto zmluvy týkajúceho sa úhrady platieb nájomného.
4. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu. Prenajímateľ si vyhradzuje právo vstupu ním určeného zástupcu do prenajatých priestorov. Nájomca je povinný umožniť vstup do prenajatých priestorov takejto osobe a to bezodkladne po oznámení žiadosti o vstup do vypožičaných priestorov.

Článok VI

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje prevziať predmet nájmu a užívať ho na dohodnutý účel obvyklým spôsobom v zmysle tejto zmluvy.
2. Nájomca nesmie vykonávať stavebné, interiérové, alebo iné úpravy na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
3. Nájomca sa zaväzuje vykonávať bežnú údržbu a drobné opravy na vlastné náklady. Pod pojmom drobné opravy a bežná údržba sa rozumie: vymal'ovanie nebytového priestoru, údržba čistoty podláh a okien, oprava vodovodných batérií, sifónov, oprava kľučiek a pod.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretím osobám.
5. Nájomca je povinný v rámci užívania predmetu nájmu na dohodnutý účel zdržať sa všetkého, čím by dochádzalo alebo by mohlo dochádzať k ohrozovaniu, obmedzovaniu alebo rušeniu prenajímateľa pri vykonávaní činností Mestského úradu mesta Vrable.

6. Nájomca je zodpovedný za všetky škody, ktoré vzniknú neprimeraným užívaním predmetu nájmu a sú spôsobené ním samotným, jeho zamestnancami alebo jeho návštevníkmi, s výnimkou bežného opotrebenia. Ak nájomca neodstráni vzniknuté škody i napriek písomnej výzve v stanovenej primeranej lehote, je prenajímateľ oprávnený vykonať opravu na náklady nájomcu.
7. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok a čistotu v priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu.
8. Nájomca je povinný zabezpečiť likvidáciu odpadov z prenajatých priestorov v zmysle zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
9. Nájomca sa zaväzuje v prenajatých priestoroch zabezpečiť dodržiavanie zákona č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
10. Nájomca je povinný zabezpečiť dodržiavanie predpisov na úseku požiarnej ochrany a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci zo strany svojich zamestnancov, klientov a iných osôb zdržiavajúcich sa v prenajatých priestoroch.
11. V prípade ukončenia nájomného vzťahu akýmkoľvek spôsobom je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. Zmeny, ktoré vykonal nájomca na predmete nájmu so súhlasom prenajímateľa je nájomca povinný po skončení nájmu uviesť do pôvodného stavu.
12. Nájomca je povinný sprístupniť predmet podnájmu zamestnancom nájomcu za účelom overenia spôsobu užívania predmetu nájmu, výkonu pravidelných a iných prehliadok alebo za účelom vykonania nevyhnutných opráv.
13. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi každú haváriu, poškodenie, poruchu, poistnú udalosť a všetky skutočnosti, ktoré by mohli viesť ku vzniku škôd na predmete nájmu, ako aj potrebu opravy alebo údržby a umožniť vykonanie týchto opráv.

Článok VII

Skončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Nájom môže byť ukončený:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou zmluvných strán aj bez udania dôvodu,
 - c) odstúpením od zmluvy,
 - d) zánikom predmetu nájmu,
 - e) z dôvodov podľa čl. IV bod 7 tejto zmluvy.
3. Výpovedná lehota je 3 mesiace a počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Prenajímateľ môže od zmluvy odstúpiť:
 - a) ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,

- b) ak nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného, alebo úhrad za služby, ktorých poskytovanie je s nájmom spojené.

V takom prípade je nájomca povinný vypratať a odovzdať prenajaté priestory prenajímateľovi v lehote 3 mesiacov po doručení oznámenia o odstúpení.

Článok VIII

Osobitné protikorupčné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa nesmú dopustiť, nesmú schváliť ani povoliť žiadne konanie v súvislosti s dojednávaním, uzatváraním alebo plnením tejto 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. Každá zmluvná strana sa zaväzuje, že neponúkne, neposkytne, ani sa nezaviaže 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 neprimeraný dar, ani inú výhodu, či už peňažnú alebo inú, v súvislosti s dojednávaním, uzatváraním alebo plnením tejto zmluvy.
3. Každá zmluvná strana sa zaväzuje bezodkladne informovať druhú zmluvnú stranu, pokiaľ si bude vedomá alebo bude mať konkrétne podozrenie na korupciu pri dojednávaní, uzatváraní alebo pri plnení tejto zmluvy.
4. V prípade, že akýkoľvek neprimeraný dar alebo výhoda v súvislosti s dojednávaním, uzatváraním alebo plnením tejto zmluvy je poskytnutý nájomcom v rozpore s týmto článkom zmluvy alebo pokiaľ má prenajímateľ dôvodnú príčinu domnievať sa, že takéto dary alebo výhody boli alebo sú poskytované, môže prenajímateľ túto zmluvu vypovedať s okamžitou účinnosťou.

Článok IX

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že účinnosťou tejto zmluvy sa ruší Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 290/2004 zo dňa 30.01.2004 v znení jej dodatkov.
2. Ostatné práva a povinnosti, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
3. Zmeny a dodatky tejto zmluvy je možné robiť len formou písomných a očíslovaných dodatkov, podpísaných oboma zmluvnými stranami, ktoré sa stanú jej neoddeliteľnou súčasťou.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami.

5. Zmluvné strany sa v súlade s § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka dohodli, že **zmluva nadobúda účinnosť dňom 01.01.2022 za podmienky, že pred týmto dňom bude zverejnená**. V prípade, ak podmienka podľa predchádzajúcej vety splnená nebude, nadobudne zmluva účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia.
6. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je Príloha č. 1 – Situačný plán.
7. Zmluva je vyhotovená v šiestich (6) rovnopisoch, z ktorých dva (2) dostane prenajímateľ a štyri (4) rovnopisy nájomca.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si obsah zmluvy riadne prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

Vo Vrábľoch dňa

V Bratislave dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Ing. Tibor Tóth
primátor

Ing. Karol Zimmer
generálny riaditeľ