

Nájomná zmluva č. 6/2022

uzatvorená v súlade s § 720 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

Článok 1 Zmluvné strany

1.1 Prenajíateľ: Nitriansky samosprávny kraj
v zastúpení: Stredná odborná škola polytechnická, Ul. SNP 2
Zlaté Moravce
Sídlo: Ul. SNP 2, 953 30 Zlaté Moravce
Zastúpený: Ing. Ján Solčiansky, riaditeľ
IČO: 00 159 093
IČ DPH: SK2021037722
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu:
IBAN:
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

1.2 Nájomca: Ministerstvo práce, sociálnych vecí a rodiny
Slovenskej republiky
Sídlo: Špitálska č. 4, 6, 8, 816 43 Bratislava
Zastúpený: Ing. Soňa Filípková, generálna tajomníčka služobného úradu
IČO: 00 681 156
DIČ: 2020796338
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN:
(ďalej len „nájomca“)

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

Článok 2 Predmet a účel nájmu

- 2.1 Predmetom tejto zmluvy je nájom nehnuteľného majetku vo vlastníctve prenajíateľa Nitriansky samosprávny kraj – Stredná odborná škola polytechnická Zlaté Moravce, a to časť nebytových priestorov definovaných v bode 2.2 zmluvy a nachádzajúcich sa v budove na ulici Sládkovičova číslo 3, súpisné číslo 2205, na parcele číslo 1854/2, 1875/2, 1870/2, 1855/3 a 1857/2, katastrálne územie Zlaté Moravce, obec Zlaté Moravce, okres Zlaté Moravce, zapísanej v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva číslo 2386 vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Zlaté Moravce.
- 2.2 Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú nebytové priestory v budove uvedenej v bode 2.1 zmluvy, ktoré predstavujú **spolu celkovú výmeru 16 m²** a pozostávajú z **1 miestnosti v bunke č. 202, vrátane sociálneho zariadenia a prislúchajúcej časti spoločných**

priestorov nachádzajúcich sa v budove uvedenej v bode 2.1 zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“).

- 2.3 Účelom nájmu podľa tejto zmluvy je zabezpečiť nájomcovi priestory nevyhnutné na výkon jeho činnosti, a to miestnosť na kancelárske účely pre určeného zamestnanca nájomcu.
- 2.4 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi za odplatu a za podmienok uvedených v tejto zmluve predmet nájmu definovaný v tomto článku, aby ho počas dohodnutej doby užíval.

Článok 3

Doba nájmu

- 3.1 Zmluva sa uzatvára **na dobu neurčitú** od dátumu nadobudnutia účinnosti zmluvy.

Článok 4

Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške **25,00 €/m²** ročne (slovom: dvadsaťpäť eur/m²), pričom táto suma predstavuje nájomné bez ďalších nákladov spojených s užívaním a prevádzkovaním predmetu nájmu. Náklady spojené s užívaním a prevádzkovaním predmetu nájmu sú bližšie špecifikované v bode 5.1 zmluvy. Ročné a štvrtročné nájomné je stanovené nasledovne:
- Nájomné ročné: 400,00 €
Nájomné štvrtročné: 100,00 €
- 4.2 Nájomca je povinný uhradiť nájomné štvrtročne vopred, a to do 15. dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroka kalendárneho roka na účet prenajímateľa uvedený vo faktúre. Nájomca uhradza nájomné na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Vystavená faktúra je splatná do 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi v listinnej podobe na adresu jeho sídla uvedenú v úvodnej časti tejto zmluvy. Faktúra sa považuje za uhradenú dňom odpísania fakturovanej sumy z účtu nájomcu. Ak nastane omeškanie úhrady faktúry pre dôvody na strane Štátnej pokladnice, nie je nájomca po túto dobu v omeškaní so zaplatením fakturovanej sumy.
- 4.3 Prenajímateľom vystavená faktúra musí obsahovať všetky náležitosti vyžadované príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky. Ak vystavená faktúra neobsahuje náležitosti daňového dokladu alebo má iné vady, nájomca je oprávnený vrátiť vadnú faktúru prenajímateľovi na opravu alebo na vystavenie novej faktúry. V takomto prípade sa zastaví lehota splatnosti faktúry a nová lehota splatnosti začne plynúť riadnym dorúčením opravenej alebo novo vystavenej faktúry nájomcovi.
- 4.4 Zmluvné strany berú na vedomie, že je možné vystaviť a doručiť faktúru podľa tejto zmluvy aj v zmysle zákona č. 215/2019 Z. z. o zaručenej elektronickej fakturácii a centrálnom ekonomickom systéme a o doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zák. č. 215/2019 Z. z.“). Takto vystavená a doručená faktúra musí mať všetky náležitosti podľa § 2 ods. 2 písm. a) až m) zák. č. 215/2019 Z. z.
- 4.5 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za kalendárny rok sa bude upravovať o mieru medziročnej inflácie spotrebiteľských cien v Slovenskej republike nameranú Štatistickým úradom Slovenskej republiky za rok bezprostredne predchádzajúci kalendárnemu roku,

za ktorý sa platí nájomné. Základom pre výpočet úpravy nájomného o infláciu podľa predchádzajúcej vety je nájomné za rok bezprostredne predchádzajúci kalendárnemu roku, za ktorý sa platí nájomné. Upravené nájomné bude zohľadnené v poslednej mesačnej splátke nájomného za príslušný kalendárny rok.

Článok 5

Úhrada služieb spojených s nájmom

- 5.1 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady za služby, poskytovanie ktorých je spojené s nájmom podľa skutočných nákladov na základe prenajímateľom vystavenej faktúry, ktorú sa prenajímateľ zaväzuje vystaviť podľa faktúr od dodávateľov služieb, a to nasledovne:
- a) náklady za odber elektrickej energie vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi štvrťročne podľa celkových nákladov za elektrickú energiu dodanú do objektu v prepočte na nájomcom užívanú plochu;
 - b) náklady za dodávku tepla vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi štvrťročne podľa celkových nákladov za teplo vrátane fixných nákladov súvisiacich s vykurovaním, ktoré bolo dodané do objektu v prepočte na nájomcom užívanú plochu;
 - c) náklady za dodávku vody a stočné vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi štvrťročne podľa celkových nákladov za dodávku vody v prepočte na počet osôb, ktoré užívajú prenajatú plochu;
 - d) náklady za odvoz a uloženie odpadu vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi štvrťročne v prepočte na počet osôb, ktoré užívajú prenajatú plochu,
 - e) náklady na strážnu službu a upratovanie spoločných priestorov vrátane odvodov vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi mesačne v prepočte na nájomcom užívanú plochu,
 - f) náklady na vykonané revízie plynových zariadení, hasiacich prístrojov a iné odborné prehliadky budú vyúčtované v prepočte na nájomcom užívanú plochu.
- 5.2 V prípade, ak nájomca neuhradí prenajímateľovi nájomné alebo náklady spojené s užívaním a prevádzkovaním predmetu nájmu v lehote splatnosti, nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške stanovenej nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z.

Článok 6

Technický stav predmetu nájmu

- 6.1 Prenajímateľ je povinný pred prenechaním predmetu nájmu nájomcovi oboznámiť nájomcu s faktickým stavom predmetu nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu v stave, ktorý je spôsobilý na riadne užívanie na účel dohodnutý v tejto zmluve. Nájomca je povinný predmet nájmu udržiavať v tomto stave.
- 6.2 Drobné opravy a úpravy podľa ich povahy znáša nájomca na vlastné náklady. Stavebné úpravy je nájomca oprávnený vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.

Článok 7

Práva a povinnosti zmluvných strán

7.1 Nájomca

- a) je povinný platiť dohodnuté nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom,
- b) je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu,
- c) sa zaväzuje užívať predmet nájmu v súlade s účelom určeným v článku 2 tejto zmluvy,
- d) sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, inak nájomca zodpovedá za škody spôsobené nesplnením tejto povinnosti,
- e) sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu po skončení jeho užívania prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,
- f) sa zaväzuje v prípade havárie alebo potreby opráv v prenajatom objekte umožniť prenajímateľovi prístup do potrebnej časti objektu,
- g) sa zaväzuje dodržať predpisy protipožiarnej ochrany a ostatné bezpečnostné predpisy platné pre predmet nájmu, ako i hygienické predpisy a predpisy o ochrane zdravia pri práci svojich zamestnancov,
- h) zodpovedá za škody, ktoré spôsobil v súvislosti s užívaním predmetu nájmu,
- i) nie je oprávnený dať predmet nájmu do ďalšieho prenájmu alebo výpožičky.

7.2 Prenajímateľ

- a) je povinný odovzdať priestory nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie podľa tejto zmluvy,
- b) je povinný zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu,
- c) je povinný zabezpečiť opravy predmetu nájmu, ktoré mu nájomca oznámil, výnimkou sú drobné opravy, ktoré bude uhrádzať nájomca na vlastné náklady.

Článok 8 **Skončenie nájmu**

- 8.1 Nájomný vzťah založený touto zmluvou sú zmluvné strany oprávnené ukončiť:
 - a) na základe písomnej dohody zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou niektorej zo zmluvných strán pre dôvody uvedené v § 9 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov; túto zmluvu môžu vypovedať obidve zmluvné strany aj bez uvedenia dôvodu, pričom výpovedná lehota je 6 mesiacov a začne plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď riadne doručená druhej zmluvnej strane,
 - c) odstúpením od zmluvy, pričom odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia odstúpenia od zmluvy v listinnej podobe druhej zmluvnej strane.
- 8.2 Prenajímateľ môže písomne odstúpiť od tejto zmluvy, ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
 - b) nájomca viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo s úhradou nákladov spojených s nájmom,
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu napriek písomnému prenajímateľovmu upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - d) nájomca prenechá predmet nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa do podnájmu tretej osobe,
 - e) ak prenajímateľ predmet nájmu naliehavo potrebuje na plnenie vlastných úloh.
- 8.3 Nájomca môže písomne odstúpiť od tejto zmluvy, ak:
 - a) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohodnuté užívanie

b) prenajíateľ porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.

Článok 9 **Záverečné ustanovenia**

- 9.1 Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu možno len písomne na základe súhlasných prejavov zmluvných strán formou očíslovaného dodatku k tejto zmluve, ktorý musí byť podpísaný oprávnenými zástupcami obidvoch zmluvných strán.
- 9.2 Zmluvné strany sú povinné po nadobudnutí platnosti nových všeobecne záväzných právnych predpisov a všeobecne záväzných nariadení Nitrianskeho samosprávneho kraja zosúladiť obsah tejto zmluvy s týmito predpismi v lehote do 30 dní odo dňa nadobudnutia ich účinnosti.
- 9.3 Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa spravujú ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a súvisiacimi právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
- 9.4 Táto zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami obidvoch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v súlade s § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- 9.5 Táto zmluva podlieha povinnému zverejneniu v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky v súlade so zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- 9.6 Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, že táto zmluva nebola podpísaná v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a svoj súhlas s jej obsahom potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.
- 9.7 Táto zmluva je vyhotovená v piatich vyhotoveniach, z ktorých po ich podpise tri vyhotovenia dostane prenajíateľ a dve vyhotovenia dostane nájomca.

Za prenajíateľa:

V Zlatých Moravciach dňa

Za nájomcu:

V Bratislave dňa

.....
Ing. Ján Solčiansky
riaditeľ

.....
Ing. Soňa Filípková
generálna tajomníčka služobného úradu