

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 7/2022/Riad.

uzatvorená podľa zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany

Prenajíateľ: Obchodné meno: IPEĽSKÉ TEHELNE a.s.

Sídlo: M. Rázusa 29, 984 01 Lučenec

V zastúpení: Ing. Martin Dovál,

riaditeľ spoločnosti na základe poverenia zo dňa 22.8.2018

IČO : 36008745

DIČ : 2020466162

IČ-DPH : SK2020466162

Bankové spojenie : VÚB a.s., Lučenec

IBAN :

Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, Oddiel: Sa, Vložka číslo: 366/S

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: Slovenská republika

Centrum pre deti a rodiny Lučenec

Železničná 1213/26, 984 01 Lučenec

V zastúpení: Ing. Marcela Sabóová, riaditeľka

IČO: 42499488

DIČ:2023990518

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

IBAN:

Štátna rozpočtová organizácia v zriaďovacej pôsobnosti Ústredia práce, sociálnych vecí a rodiny v zmysle ust. § 73 ods. 1 písm. c) zákona č. 305/2005 Z. z.

o sociálnoprávnej ochrane detí a sociálnej kuratele a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zriadená Zriaďovacou listinou č. 2013/29360 zo dňa 17.12.2013 v znení jej neskorších dodatkov,

(ďalej len „nájomca“)

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

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

Článok I

Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je záväzok prenajíateľa, prenechať nájomcovi na dočasné užívanie nebytové priestory, popísané v článku II tejto zmluvy a záväzok nájomcu, užívať tieto nebytové priestory za podmienok, určených v tejto zmluve.

Článok II Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú nebytové priestory v administratívnej budove na ul. M. Rázusa 29, 98401 Lučenec, súpisné č. 143 v podielovom vlastníctve prenajímateľa v podiele 455/1000 a spoluvlastníka: Družstvo BUDÚCNOSŤ Lučenec, M. Rázusa 29, 98401 Lučenec, IČO:36011371, v podiele 454/1000, nachádzajúce sa na pozemku parcelné číslo 2108/1, v katastrálnom území Lučenec, obec Lučenec, okres Lučenec zapísanej v KN na LV č. 5801 o celkovej výmere **podlahovej plochy 19,4 m²**, a to: 5. poschodie, kancelária č.604 podľa situačného plánu v **Prílohe č.1**, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy (ďalej ako „nehnutelnosť“). Na základe výslovného súhlasu spoluvlastníka zo dňa 23.06.2022 so zriadením tejto zmluvy je prenajímateľ oprávnený tieto nebytové priestory prenechať nájomcovi do nájmu.
2. Súčasťou nájmu je aj zariadenie miestnosti: 1 ks kancelársky stôl, 1 ks zásuvkový kontajner na kolieskach, 1 ks skriňa dvojdverová, 1 ks kovový vešiak, 1 ks otočné kancelárske kreslo a 2 ks stoličky.
3. S právom užívania predmetu nájmu je spojené aj právo nájomcu užívať spoločné priestory a zariadenia budovy, t.j. schodiská, chodby, sociálne zariadenia a výťah.

Článok III Účel nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu na realizáciu činností sociálneho pracovníka – koordinátora SRK, na zabezpečenie prevádzkových činností Centra pre deti a rodiny Lučenec v súlade so Zriaďovacou listinou č. 2013/29360 zo dňa 17.12.2013 v znení jej neskorších dodatkov.
2. Nájomca je oprávnený využívať prenajaté priestory výlučne v súlade s vyššie uvedeným účelom, nie je oprávnený meniť účel užívania. Nájomca nie je oprávnený zriaďovať právo ďalšieho nájmu, bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.

Článok IV Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nebytové priestory uvedené v článku II bod 1 tejto zmluvy sa prenajímajú na dobu **určitú od 1.8.2022 do 31.7.2025**.

Článok V Výška, splatnosť a spôsob úhrady nájomného a prevádzkových nákladov

1. Za užívanie predmetu nájmu, uvedeného v článku II bod 1 tejto zmluvy bola zmluvnými stranami dohodnutá **cena nájomného vrátane súvisiacich služieb** (dodávka tepla, dodávka elektrickej energie, vodné, stočné, zber komunálneho odpadu, upratovacie služby spoločných priestorov – chodby, schodište, vestibul, používanie a upratovanie WC) podľa zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení nasledovne: vo výške **7,34 Eur/m² /mesiac** (slovom sedem eur tridsaťštyri centov), t.j. za prenajatú plochu nebytových priestorov (za plochu 19,4m²) **mesačne 142,31 Eur**

(jednoštyridsaťdva eur tridsaťjeden centov), t.j. **ročne 1707,78 Eur** (jedentisícšedemstosedem eur sedemdesiatosem centov).

2. Zmluvné strany sa dohodli, že **úhrady nájomného vrátane súvisiacich služieb**, podľa bodu 1 tohto článku zmluvy sú splatné **mesačne** vždy do **5. dňa** príslušného kalendárneho mesiaca, na základe tejto zmluvy, na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, v celkovej sume **142,31 Eur** (slovom jednoštyridsaťdva Eur tridsaťjeden centov).
3. Podľa §38 ods. 3 Zákona č. 220/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov je nájom nehnuteľnosti alebo jej časti oslobodený od DPH, preto v prípade ak je prenajímateľ platiteľ DPH, bude účtovať nájomcovi ako neplatiteľovi DPH nájom bez DPH.
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 vo výške určenej právnym predpisom účinným k prvému dňu omeškania.

Článok VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ protokolárne – písomným záznamom odovzdáva nájomcovi do prenájmu nebytový priestor v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, pričom sa zaväzuje v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytnutie je s užívaním nebytového priestoru spojené.
2. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi: 1 ks kľúč od prenajímanej kancelárie, 1 kľúč od vstupných dverí do budovy a 1 ks kľúčov od WC. V zapečatenej obálke podpísanej prenajímateľom a nájomcom na úseku riaditeľa a.s. ostáva 1 kľúč z kancelárie, ktorý bude použitý zo strany prenajímateľa v prípade havarijných situácií /poruchy na rozvodoch/, iných nepredvídaných situácií.
3. Prenajímateľ má za prítomnosti nájomcu právo vstupu do prenajatých priestorov za účelom kontroly, či sa predmet nájmu využíva na účely, na ktoré bol poskytnutý.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ v prenajatom priestore vykonať, umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv. V prípade nesplnenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu, ktorá by vznikla nesplnením tejto povinnosti. Prenajímateľ je povinný bez zbytočného odkladu vykonať nájomcom oznámenú potrebu opráv.
5. Prenajímateľ umožní nájomcovi umiestnenie názvu, prípadne loga jeho firmy na informačnej tabuli vo vstupnej hale administratívnej budovy tak, aby označenie firmy bolo v súlade s celkovou jednotnosťou informačnej tabule. Nájomca je povinný označiť vlastný prenajímaný priestor (vstupné dvere do miestnosti) názvom svojej firmy, z dôvodu informovanosti návštevníkov administratívnej budovy, resp. klientov, zákazníkov a kontrolných orgánov. Nájomca nemôže svojvoľne okrem podmienok dohodnutých v tejto zmluve, označovať, nalepovať, či inak používať reklamu svojej firmy v priestoroch administratívnej budovy.
6. Nájomca nahlásil prenajímateľovi pri podpise zmluvy presnú adresu na doručovanie písomností, ktorou je: Železničná 1213/26, 98401 Lučenec.

V prípade zmeny, zriadenia PO BOX a pod., je nájomca povinný obratom nahlásiť predmetnú zmenu prenajímateľovi.

7. Nájomca sa upozorňuje na skutočnosť, že prenajímané priestory sú súčasťou administratívnej budovy určenej na výkon administratívnych činností a preto nie je oprávnený využívať tieto priestory na taký druh činnosti, ktorý by mohol predstavovať zvýšený pobyt a pohyb širokej verejnosti v priestoroch administratívnej budovy.
8. Prenajímateľ je povinný zabezpečovať úlohy a povinnosti vyplývajúce zo Zákona NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a ďalších všeobecne záväzných predpisov, upravujúcich bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci. Tým nie sú dotknuté ostatné povinnosti nájomcu vyplývajúce z § 6 zo Zákona NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov v prenajatých priestoroch.
9. Nájomca v zmysle § 6 ods. 2 Zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov zodpovedá za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru, zabezpečuje plnenie povinností na zaistenie ochrany pred požiarmi v prenajatých priestoroch v zmysle § 4, 5, 6, 7, 8 Zákona NR SR č.314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov **okrem** ustanovení § 4 písm. i), k), l), m) a n); § 5 písm. a), d), a g) Zákona NR SR č.314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a v zmysle Vyhlášky MV SR č.121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov a ostatných súvisiacich predpisov z ochrany pred požiarmi.
10. Prenajímateľ zabezpečuje prevádzku, údržbu, odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení skupiny A, B a ostatných technických zariadení, ktoré sú jeho majetkom, v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z. z., odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení skupiny A, B a ostatných technických a elektrických spotrebičov, ktoré sú majetkom nájomcu vykonáva nájomca.
11. Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa právo vykonávať žiadne stavebné úpravy súvisiace s využívaním predmetu nájmu.
12. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť cenu nájmu len o výšku oficiálne zverejnenej inflácie na základe očíslovaného dodatku k zmluve podpísaného obidvomi zmluvnými stranami, s čím nájomca bez výhrad súhlasí.

Článok VII **Skončenie nájmu**

1. Predmetný nájomný pomer skončí uplynutím času, na ktorý bol nájom dojednaný, pokiaľ dohodou zmluvných strán nebude zmluvné obdobie prenájmu predĺžené.
2. Prenajímateľ môže písomne zmluvu vypovedať pred uplynutím dojednanej doby, ak:
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou,
 - b) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pravidlá slušného spoluzitia a domový poriadok v objekte,
 - c) nájomca prenechá nebytový priestor do podnájmu ďalšiemu užívateľovi, bez súhlasu prenajímateľa.

3. Výpovedná lehota podľa bodu 2/ tohto článku zmluvy, činí 10 dní s tým, že v tomto prípade výpovedná lehota plynie od nasledujúceho dňa po doručení písomnej výpovede a nájomný pomer skončí uplynutím 10-teho dňa po tomto termíne. Nájomca je povinný vypratať priestory prenájmu, aby najneskôr v deň ukončenia nájomného pomeru z titulu výpovede boli priestory uvoľnené a podpísaný záznam o odovzdaní miestnosti späť prenajímateľovi.
V prípade, že nájomca neprevezme zásielku o písomnej výpovedi, resp. miestnosť bude naďalej viazať bez zaplataenia nájomného, prenajímateľ z tejto zmluvy je oprávnený vstúpiť do miestnosti, uložiť hnutelné veci na iné miesto na náklady nájomcu a s miestnosťou nakladať podľa vlastného uváženia.
4. Písomná výpoveď nájomného pomeru zo strany prenajímateľa v iných prípadoch ako v predchádzajúcich bodoch tohto článku zmluvy, musí byť doručená nájomcovi s tým účinkom, že výpovedná lehota činí tri mesiace od prvého dňa mesiaca, nasledujúceho po doručení výpovede.
5. V prípade skončenia nájmu uplynutím zmluvnej doby alebo vypovedaním zo strany prenajímateľa, je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O vrátení nebytového priestoru sa medzi prenajímateľom a nájomcom spíše v deň ukončenia nájmu písomný záznam. Za prípadné škody zavinené nájomcom, zodpovedá nájomca prenajímateľovi podľa príslušných právnych predpisov.
6. Nájomca môže predmetnú zmluvu písomne vypovedať za podmienok uvedených v § 9 ods.3 zákona č.116/1990 Zb.
7. Nájomca taktiež môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na dobu určitú pred uplynutím dojednaného času, bez udania dôvodu s výpovednou lehotou dva mesiace odo dňa doručenia výpovede. Výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca.

Článok VIII **Osobitné protikorupčné ustanovenia**

1. Zmluvné strany sa nesmú dopustiť, nesmú schváliť, ani povoliť žiadne konanie v súvislosti s dojednávaním, uzatváraním alebo plnením 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. Zmluvné strany sa zaväzujú, že neponúknu, neposkytnú, ani sa nezaviažu 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 dar, ani inú výhodu, či peňažnú alebo inú, v súvislosti s dojednávaním, uzatváraním alebo plnením zmluvy.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú bezodkladne informovať druhú zmluvnú stranu, pokiaľ si budú vedomé alebo budú mať konkrétne podozrenie na korupciu pri dojednávaní, uzatváraní alebo pri plnení tejto zmluvy.

4. V prípade, že akýkoľvek dar alebo výhoda v súvislosti s dojednávaním, uzatváraním alebo plnením zmluvy je poskytnutý zmluvnej strane alebo zástupcovi zmluvnej strany v rozpore s týmto článkom zmluvy, môže zmluvná strana od zmluvy odstúpiť.

Článok IX **Záverečné ustanovenia**

1. Pre práva a povinnosti zmluvných strán sú rozhodujúce ustanovenia tejto zmluvy. V ostatnom sa zmluvné strany budú spravovať ustanoveniami Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Zmluvu možno meniť alebo dopĺňať len na základe písomných a očíslovaných dodatkov, dohodnutých a podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.
3. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých 2 obdrží prenajímateľ a 2 nájomca.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
5. Prílohou zmluvy je Energetický certifikát budovy, vydaný podľa zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a v znení zákona č. 300/2012 Z. z. č. 060230/2014/94/024712008/EC.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju vlastnoručne podpísali.

V Lučenci dňa

V Lučenci dňa

Za nájomcu:

Za podnájomcu :

.....
IPEL'SKÉ TEHELNE a.s.
Ing. Martin Dovál
riaditeľ

.....
Centrum pre deti a rodiny Lučenec
Ing. Marcela Sabóová
riadiateľka