

Zmluva o nájme nebytových priestorov
/v ďalšom texte len zmluva/
uzatvorená podľa ustanovení Občianskeho zákonníka
a Zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
medzi týmito zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Obchodné meno: Ing. Darina Majchráková
So sídlom: Kysucká cesta 201/13, Čadca
IČO: 1045 777 216
IČ DPH: /
banka: Slovenská sporiteľňa. a.s.
IBAN:

a

Nájomca:

Obchodné meno: Slovenská republika, centrum pre deti a rodiny Bytča, Rozpočtová organizácia v zriaďovateľskej pôsobnosti Ústredia práce, sociálnych vecí a rodiny, zriadená Zriaďovacou listinou č.965/1996 OR zo dňa 23.5.1996 v znení dodatku č.1 až č. 8.
IČO: 0018 5574 , DIČ: 2020 9724 81
sídlo: Rázusova 798/52 , 014 01 Bytča
zastúpený: Ing. Alžbeta Masnicová riaditeľ CDR Bytča , T:0915787961, T:041/5533553
IBAN: kladnica

Článok 1.
Úvodné ustanovenia

- 1.1. Prenajímateľ je nájomcom nehnuteľnosti a má oprávnenie túto ďalej prenajímať:
- objekt – polyfunkčný dom č. súp. 70, nachádzajúci sa v katastrálnom území Čadca, na ul. Malá na parcele KN- č. 650/1 a 650/2 zapísanej na liste vlastníctva č. 6226 vedených Správou katastra Čadca, Katastrálny úrad Žilina.
 - Pozemky parc.č. 650/1 a 650/3, 650/4- sú zastavané plochy o výmere cca 258 m².

Článok 2.
Predmet a účel nájmu

- 2.1. Predmetom nájmu sú: - nebytové priestory
v budove: - miestnosť č.7,8 na II. poschodí o výmere 49,91 m² , kde bude užívať spoločné priestory chodbu pred miestnosťami a toaletami cca 10 m², a schodište so vstupom cca 10 m² , a vlastná toaleta.

- 2.2. Účelom nájmu je prenechanie nebytových priestorov výlučne na účely vykonávania opatrení sociálnoprávnej ochrany detí a sociálnej kurately ambulantnou a/alebo terénnou formou sociálnymi pracovníkmi a psychológom Centra pre deti a rodiny Bytča v rámci Národného projektu Podpora deinštitucionalizácie náhradnej starostlivosti III. v rámci Operačného programu Ľudské zdroje, hlavnej aktivity Podpora práce s dieťaťom a jeho rodinou, podaktivity 1.2 Podpora dostupnosti a profesionality ambulantnej a/alebo terénnej formy práce v centrách.

Článok 3. Nájomné

- 3.1. Výška nájomného a službami za predmet nájmu je zmluvnými stranami dohodnutá na 360,-eur / slovom:tristošesdesiat euro /, mesačne, ktorá zahŕňa nájomné za priestory uvedené v bode 2.1. tejto zmluvy. Nájomné bude hradené v uvedenej sume 360,-euro /slovom:tristošesdesiat euro/ mesačne, pričom nemožno vykonať odpočet DPH. Prenajímateľ nie je platcom DPH. Nájomné sa bude uhrádzať na základe tejto zmluvy bezhotovostne na účet uvedený v tejto zmluve na strane prvej prenájomnateľa 360,-euro /slovom:tristošesdesiat euro/ Ing. Darine Majchrákovvej, ktorá hradí všetky náklady v budove.
- 3.2. Nájomné je nájomca povinný uhradiť do 5 dní po podpise tejto zmluvy na mesiac december. Nájomné za ďalšie mesiace sa zaväzuje nájomca uhrádzať vopred v mesačných splátkach, splatných vždy do 5. dňa v mesiaci. / napr. nájomné za mesiac január je splatné do 5. januára / . Nájomné sa považuje za uhradené až pripísaním na účet prenájomnateľa.
- 3.3. Dohodnutá výška nájomného sa môže upravovať o percenta zodpovedajúce medziročnej miere inflácie vyhlasovanej Štatistickým úradom SR v jeho oficiálne zverejnených dokumentoch za práve uplynulý rok a pre ďalší rok sa upraví nájomné od prvého dňa kalendárneho roka nasledujúceho po roku, za ktorý bola medziročná miera inflácie vyhlásená Štatistickým úradom SR.
- 3.4. Nájomné môže prenájomnateľ meniť aj po písomnom oznámení nájomcovi.
- 3.5. Nájomné sa zvyšuje oznámením prenájomnateľa a doručeným nájomcovi. Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť dodatok k tejto zmluve, ktorým sa upraví výška nájomného podľa tohto bodu do 30 dní po doručení výzvy prenájomnateľa. V prípade ak nedôjde k uzatvoreniu dodatku, platia v plnom rozsahu ustanovenia § 50a, ods.2. Občianskeho zákonníka. Rozdiel v nájomnom sa zaväzuje nájomca uhradiť spolu s prvou splátkou nasledujúcou po jeho zvýšení. Prenajímateľ nemusí tento bod 3.4. uplatniť.

Článok 4. Úhrada za služby

- 4.1. V nájomnom sú zahrnuté platby za služby a poistenie a daň z nemovitosti mestu, zimná údržba chodníkov a upratovanie spoločných priestorov. Uvedené služby sú v cene a rozpisané sú len pre daňové účely.
- 4.2. Nájomca je povinný hradiť energie zálohovo v termíne s nájomom do 5 dňa na začiatku príslušného mesiaca a tieto budú ročne účtované. Rozpis v čl. 4. tejto zmluvy je len pre daňové účely.

- 4.3. Dažďové vody budú účtované pomerným dielom podľa prenajatých metroch štvorcových. Vodné a stočné bude účtované podľa vodomerov ktoré sú zabudované v jednotlivých miestnostiach. Voda spotrebovaná na spoločných priestoroch t.j. v toaletách bude rovnakým dielom rozpočítaná na osoby, koľko je v ktorej miestnosti zamestnaných. Nájomca to má už zahrnuté v cene prenájmu.
- 4.4. Spotreba plynu bude vyúčtovaná jedenkrát ročne podľa prenajatých metroch štvorcových a to do 60 dní po obdržaní zúčtovacej faktúry za príslušné obdobie.
- 4.5. Upratovanie prenajatých priestorov si vykonáva nájomca. Spoločné priestory a chodníky zabezpečuje a hradí prenajímateľ. Náklady na vodné, stočné, elektriku sa účtujú podľa vodomerov a elektromerov pre každú prevádzku samostatne a plyn na vykurovanie sa účtuje pomerným dielom podľa prenajatých metroch štvorcových plôch. Mesačná záloha na energie v danej nestabilnej situácii bola dohodnutá na sumu 160,- euro /stošesdesiat/, kde sa pri koncoročnom zúčtovaní energií doplatí rozdiel za nespotrebované energie alebo preplatok za energie za vráti do 30 dní od doručenia vyfakturovania od dodávateľov energií. Po zastabilizovaní cien je možné upraviť zálohy na energie, po dohode obidvoch strán aby nevznikli vysoké preplatky, resp. nedoplatky.
- 4.6. Nájomca sa zaväzuje platiť mesačné zálohovo na energie úmerne spotrebovanej energii na kúrenie - plyn, elektriku a taktiež zálohovo na vodu sumu 160,-euro.
- 4.7. Energie a služby spolu sa budú uhrádzať prenajímateľovi, ktorý má zmluvu uzatvorenú na seba za celú budovu a to v danom prípade na účet Ing. Dariny Majchrákovskej vedený v Slovenskej sporiteľni:
IBAN: SK84 0900 0000 0003 1246 8083. Za oneskorené platby prináleží prenajímateľovi penále vo výške 1 % denne.

Článok 5.

Práva a povinnosti prenajímateľa

- 5.1. Prenajímateľ odovzdal predmet nájmu nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, čo nájomca potvrdzuje. Po skončení doby nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu vo východnom stave. Za východný stav priestorov sa považuje stav, v akom predmet nájmu prevzal nájomca. Priestory sú ako nové a na bielo vymaľované bez poškodení. Po ukončení nájmu maľovka môže byť úmerne opotrebovaná.
- 5.2. Zmluvne strany sa dohodli, že počas trvania doby nájmu si poistenie hmotného majetku vo vlastníctve nájomcu bude zabezpečovať nájomca na vlastné náklady.
- 5.3. Prenajímateľ je oprávnený priebežne po vopred ohlásenej návšteve v sprievode oprávnenej osoby nájomcu skontrolovať prenajaté priestory, či tieto nájomca užíva v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve.
- 5.4. V prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou splátky nájomného alebo jej časti, alebo úhrady za služby podľa článku 4. alebo jej časti o viac ako 7 dní, má prenajímateľ právo na zmluvnú pokutu vo výške 1 % denne z neuhradenej sumy.
- 5.5. V prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou splátky nájomného alebo jej časti úhrady za služby podľa článku 4. alebo jej časti o viac ako 7 dní, alebo ak nájomca poruší niektorú z povinností prevzatých touto zmluvou, má prenajímateľ právo od tejto zmluvy odstúpiť. Odstúpenie je účinné dňom jeho doručenia a dopredu uhradené nájomné a nájomné, ktorého platnosť nastala, sú zmluvnou pokutou za porušenie povinností nájomcu, na ktorú má prenajímateľ nárok. Za doručení výpoveď sa považuje aj tá ktorú ako doporučennú poštu nepreberie a táto sa vráti odosielateľovi.

Článok 6. Práva a povinnosti nájomcu

- 6.1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi nájomné a uhrádzať služby spojené s nájmom v súlade s dohodnutými podmienkami.
- 6.2. Nájomca sa zaväzuje, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nevykoná žiadne stavebné úpravy v prenajatých priestoroch. Nebude vŕtať do stien a podlahy, nakoľko vykurovanie je podlahovým kúrením a tiež nebude svojvoľne umiestňovať po stenách budovy a na budove reklamné tabule a iné zariadenia. Bude rešpektovať veľkosti reklamných plôch a dodržiavať rozmery vymedzené pre estetické hľadisko. Všetko možno vykonávať len po písomnom súhlase prenajímateľa.
- 6.3. Nájomca sa zaväzuje, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, nedá predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.
- 6.4. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všeobecné platné právne predpisy o protipožiarnej ochrane a všetky ostatné všeobecne záväzné právne predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia v prenajatých nebytových priestoroch, ktoré sú platné pre vlastníka ako aj užívateľa nehnuteľnosti.
- 6.5. Nájomca sa zaväzuje zabezpečovať drobné opravy, ktoré sa mu pri prevádzke vyskytnú na vlastné náklady.
- 6.6. Nájomca sa zaväzuje zabezpečovať čistotu spoločných priestorov spolu s ostatnými nájomcami spoločne.

Článok 7. Doba nájmu

- 7.1. Zmluva o nájme nebytových priestorov sa uzatvára na určitú. Zmluva je platná dňom jej podpisu. Doba trvania zmluvy a využívanie pre NP DEI NS III trvá do 31.10.2023
- 7.2. Zmluvne strany sa dohodli, že nájomca je povinný ku dňu ukončenia nájmu prenajaté priestory uvoľniť a protokolárne ich odovzdať prenajímateľovi, v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebovanie. Ak priestory a ich súčasti budú poškodené, majiteľ má právo, dať ich firme uviesť do pôvodného stavu na náklady nájomcu. Taktiež má právo na úhradu nájmu alebo zmluvnej pokuty za čas trvania opravy po ktorý nemôže priestory využívať k určenému účelu. Ak nájomca prenajaté priestory neuvolní a protokolárne ich včas neodovzdá prenajímateľovi, súhlasí nájomca s tým, že prenajímateľ je oprávnený vykonať všetky opatrenia /komisionálne otvorenie a prevzatie priestorov/ tak, aby tieto mal vystaňované a uvoľnené na náklady nájomcu. Pre prípad omeškania nájomcu s vypratáním a odovzdaním priestorov v uvedenej lehote, je prenajímateľ oprávnený požadovať zmluvnú pokutu vo výške 500,- euro za každý začatý týždeň omeškania s odovzdaním priestorov. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa na úhradu nájomného a energií za dobu omeškania s odovzdaním priestorov a na náhradu inej škody, ktorá mu tým vznikne.

Článok 8.
Záverečné ustanovenia

8.1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a je od 01. 12. 2022 a trvá do 31.10.2023 . Kľúče na prípravu priestorov budú odovzdané dňom 01.12.2022.

8.2. Táto zmluva môže byť menená, doplňovaná alebo upravovaná len po dosiahnutí vzájomného súhlasu oboch zmluvných strán. Tieto zmeny sú účinné, len ak majú písomnú formu, a ak sú podpísané prenajímateľom a oprávnenými zástupcami nájomcu.

8.3. Táto zmluva má dve identické vyhotovenia, prenajímateľa dostanú po jej podpísaní jedno vyhotovenie a jedno je určené pre nájomcu. Zmluva je spísaná na štyroch stranách .

8.4. Zmluvne strany zhodne vyhlasujú, že sú oprávnení túto zmluvu podpísať, že svoju vôľu uzavrieť túto zmluvu prejavili slobodne a vážne, že táto zmluva nebola uzavretá v tiesni ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok, že svoje prejavy považujú za dostatočné, zrozumiteľné.

V Čadei 15.11.2022

zástupca: Ing. Alžbeta Masnicova