

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 375/SF/2018

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov, podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení
neskorších predpisov a podľa § 9a odst.(9) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom
znení (ďalej iba „zmluva“)

Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Mesto Spišská Nová Ves**
Radničné námestie č. 7
V zastúpení: PhDr. Ján Volný, PhD., primátor mesta
IČO: 00329614 DIČ: 2020717875
Bankové spojenie: PRIMA banka Slovensko, a. s., Spišská Nová Ves
IBAN:
BIC: KOMASK2X
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Slovenská republika**
Det'ský domov Spišské Vlachy
Sídlo: Lipová 13, 053 61 Spišské Vlachy
V zastúpení: Mgr. Martina Suchá, riaditeľka
IČO: 45005877
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN:
Rozpočtová organizácia v zriaďovacej pôsobnosti Ústredia práce
sociálnych vecí a rodiny, zriadená Zriaďovacou listinou č. 2006/17265
zo dňa 04.09.2006 v znení neskorších dodatkov.
(ďalej len „nájomca“)

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

Článok I

Predmet zmluvy a predmet nájmu

1. Predmetom zmluvy je záväzok prenajímateľa, prenechať nájomcovi na dočasné užívanie nebytové priestory, uvedené v bode 3 tohto článku zmluvy a záväzok nájomcu, užívať tieto nebytové priestory za podmienok, určených v tejto zmluve.
2. Predmet nájmu podľa tejto zmluvy je nehnuteľný majetok vo výlučnom vlastníctve Mesta Spišská Nová Ves, a to: prenájom nebytových priestorov, ktoré sa nachádzajú na 2. nadzemnom podlaží – blok B v administratívnej budove so súpisným číslom 1358 na Štefánikovom námestí č. 1 v Spišskej Novej Vsi v objekte Mestský úrad Spišská Nová Ves, parc. č. 1924, k. ú. Spišská Nová Ves, obec Spišská Nová Ves, okres Spišská Nová Ves, zapísanej v KN na LV č. 1, vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Spišská Nová Ves, o celkovej výmere podlahovej plochy **234,58 m²**, z toho:

➤ *Kancelárske priestory spolu o výmere 163,60 m², a to:*
kancelária č. 401 o výmere 30,00 m² - **9,60 €/ m²**

kancelária č. 402 o výmere 21,63 m² - **9,60 €/ m²**
kancelária č. 403 o výmere 21,68 m² - **9,60 €/ m²**
kancelária č. 404 o výmere 21,66 m² - **9,60 €/ m²**
kancelária č. 405 o výmere 13,82 m² - **9,60 €/ m²**
kancelária č. 406 o výmere 9,70 m² - **9,60 €/ m²**
kancelária č. 407 o výmere 16,83 m² - **9,60 €/ m²**
kancelária č. 408 o výmere 7,60 m² - **9,60 €/ m²**
kancelária č. 409 o výmere 20,68 m² - **9,60 €/ m²**

➤ *Príslušenstvo spolu o výmere 70,98 m², a to:*

WC dámy o výmere 2,62 m² - **2,88 €/ m²**
WC páni o výmere 3,59 m² - **2,88 €/ m²**
zázemie (kuchynka) o výmere 5,17 m² - **2,88 €/ m²**
chodba o výmere 15,41 m² - **2,88 €/ m²**
chodba o výmere 30,09 m² - **2,88 €/ m²**
chodba - vstup o výmere 14,10 m² - **2,88 €/ m²**

3. Situačný plán tvorí **prílohu č. 1**, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ protokolárne odovzdá nájomcovi predmet nájmu na základe písomného protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu. Predmetom tohto protokolu bude vymedzenie stavu, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania nájomcovi.
5. Prenajímateľ bude nájomcovi súčasne zabezpečovať aj dohodnuté služby, a to: dodávku tepla na vykurovanie, vodné a stočné, odvod zrážkových vôd, dodávku elektrickej energie.
6. Stála ponuka mesta na prenájom predmetného priestoru bola zverejnená dňa 31. 12. 2015.

Článok II

Účel nájmu

1. V zmysle dohody zmluvných strán prenajaté nebytové priestory bude nájomca využívať **na prevádzku kancelárií – administratívy detského domova.**

Článok III

Doba nájmu skončenie nájmu

1. V zmysle dohody zmluvných strán sa zmluva na užívanie nebytového priestoru uzatvára na dobu **neurčitú od 01. 01. 2019.**
2. Pre výpoveď zmluvy platia ustanovenia § 10-13 Zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov.
3. Zmluva môže byť prenajímateľom vypovedaná predovšetkým, ak
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou,
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo záloh na služby spojené s užívaním nebytového priestoru,

- c) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
 - d) nájomca alebo osoby, ktoré sú s ním oprávnené užívať nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pravidlá riadneho spolunažívania, narúšajú pokoj alebo poriadok,
 - e) z dôvodu uvedeného v článku V bod 12. tejto zmluvy.
4. Zmluva môže byť vypovedaná písomne aj bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
5. Nájomnú zmluvu môže byť ukončiť aj písomnou dohodou oboch zmluvných strán.

Článok IV

Práva apovinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť mu vykonanie týchto opráv a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu vzniknutú nesplnením tejto povinnosti.
2. K zmene účelu využívania nebytových priestorov, aj čiastočnej, môže dôjsť len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
3. Nájomca môže prenechať prenajatý nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu len s prechádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
4. Drobné opravy a údržbu nebytových priestorov zabezpečuje nájomca na svoje náklady bez nároku na odpočítanie investovanej finančnej čiastky z nájomného v priebehu trvania platnosti nájomnej zmluvy, resp. po jej ukončení.
5. Stavebné úpravy prenajatých priestorov na modernizáciu a rekonštrukciu môže nájomca urobiť len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a v súlade so stavebným zákonom.
6. Nájomca zabezpečí upratovanie prenajatých kancelárskych priestorov, ako aj spoločných častí a zariadení v prenajatej časti objektu na vlastné náklady.
7. Nájomca je povinný zabezpečiť čistenie priľahlých plôch k prenajatému objektu podľa Všeobecne záväzného nariadenia o čistote mesta.
8. Podľa zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení, zabezpečuje nájomca ochranu pred požiarmi nasledovne:
 - a) podľa § 4 ods. a), b), c), e), f), g), h), l), n), o),
 - b) podľa § 5 ods. b), c), e), h), i), j),
 - c) podľa § 9.
9. Nájomca sa ďalej zaväzuje, že bude dodržiavať príslušné ustanovenia Zákona NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov nadväzných legislatívnych noriem v tejto oblasti, vrátane starostlivosti o vyhradené technické zariadenia elektrické, plynové, tlakové a zdvíhacie, pokiaľ ich má v nájme od prenajímateľa, vrátane zabezpečovania periodických odborných prehliadok a skúšok týchto zariadení v súlade s Vyhl. č.

508/2009 Z. z., ako aj následného odstránenia zistených závad. Okrem toho nájomca bude dodržiavať príslušné ustanovenia na úseku civilnej ochrany v zmysle príslušnej právnej legislatívy.

10. V súvislosti s povinnosťou dodržiavať hygienicko-epidemiologický režim je nájomca povinný sprístupniť prenajaté priestory pre výkon dezinfekcie, dezinfekcie a deratizácie. Podobne to platí aj pre prípady havarijných stavov, protipožiarneho zásahu a iných živelných udalostí a činností pri záchrane životov, zdravia a majetkových hodnôt v objekte. V prípade, ak nájomca úmyselne nesprístupní prenajaté priestory prenajíateľovi pre prípady vyššie uvedené, je si vedomý skutočnosti, že musí strpieť násilné vniknutie do prenajatých priestorov v týchto odôvodnených prípadoch.
11. V prípade, ak nájomca zistí vznik havarijnej situácie alebo hrozby jej vzniku, je povinný vykonať základné úkony na zabránenie jej šírenia, ako aj úkony na ochranu zdravia a života ľudí. Nájomca o vzniku takejto situácie bezodkladne upovedomí zástupcu zástupcu správcu nebytového priestoru.
12. Nájomca je povinný sa pri vykonávaní svojej činnosti riadiť ustanoveniami zák. NR SR č. 223/2001 Z. z. o odpadoch.
13. Poistenie vnútorného vybavenia a skladových zásob nájomca zabezpečí na svoje náklady.
14. Nájomca je oprávnený a povinný užívať predmet nájmu v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy, s ustanoveniami § 5 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Nájomca je povinný dbať, aby užívaním predmetu nájmu nájomcom nedošlo k ich nadmernému opotrebeniu alebo poškodeniu.
15. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a to ku dňu, v ktorom dôjde ku skončeniu nájmu.
16. Nájomca vyhlasuje, že si je vedomý následkov porušenia ustanovení tejto zmluvy, a pre prípad jej ukončenia predmet nájmu dobrovoľne odovzdá najneskôr do 15 dní od uplynutia platnosti tejto zmluvy. V prípade, že nájomca predmet nájmu v stanovenej lehote dobrovoľne neuvoľní, dáva týmto prenajíateľovi výslovný súhlas s otvorením nebytového priestoru, vyst'ahovaním všetkých vecí, ktoré uskladní na náklady a nebezpečenstvo nájomcu na inom mieste, a výmenou zámku tak, aby bolo možné nebytový priestor dať do užívania novému nájomcovi.
17. Prenajíateľ je oprávnený na účely zabezpečenia jeho pohľadávok voči nájomcovi, zadržať hnutelné veci nájomcu, okrem vecí, ktoré sú vylúčené z exekúcie.

Článok V

Nájomné aúhrada za poskytované služby spojené s nájmom

1. Nájomné je stanovené podľa „Zásad prenájmu nebytových priestorov a stanovenia minimálnych cien za prenájom“, ktoré boli schválené Uznesením č. 608 Mestského zastupiteľstva v Spišskej Novej Vsi zo dňa 23.02.2006 a Uznesením č. 485 zo dňa 19.02.2009, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nasledovne:

- nájomné za **kancelárie** vo výške **9,60 €/m²/rok** (slovom deväť eur šesťdesiat centov), t.j. **1.570,56 €/ročne** (slovom tisícpäťstosedemdesiat eur päťdesiatšesť centov),
 - nájomné za **príslušenstvo** vo výške **2,88 €/m²/rok** (slovom dve eurá osemdesiatosem centov), t.j. **204,42 €/ročne** (slovom dvestoštyri eur štyridsaťdva centov),
 - **nájomné** v celkovej výške **1.774,98 €/ročne** (slovom tisícšesťstosedemdesiatštyri eur deväťdesiatosem centov), t.j. **147,92 €/mesačne** za predmet nájmu o celkovej výmere **234,58 m²**.
2. Nájomca sa zaväzuje na služby spojené s nájmom uvedené v bode 2. tohto článku zmluvy uhrádzať zálohové platby vo výške skutočných nákladov posledného zúčtovacieho obdobia s premietnutím aktuálnych jednotkových cien.
- Predpokladané prevádzkové náklady** sú vo výške **3.626,40 €/ročne** (slovom tritisícšesťstodvadsaťšesť eur štyridsať centov), t.j. **302,20 €/mesačne**, z toho:
- | | |
|-----------------------|------------------|
| a) teplo ÚK | 2.160,00 €/ročne |
| b) vodné a stočné | 300,00 €/ročne |
| c) zrážková voda | 62,40 €/ročne |
| d) elektrická energia | 1.104,00 €/ročne |
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať **nájomné a zálohy na služby spojené s nájmom** vo výške **450,12 €**, odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, a to **mesačne** vždy **do 25. dňa** príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa č. **3400426012/5600** v PRIMA banke Slovensko, a.s., Spišská Nová Ves, IBAN: SK25 5600 0000 0034 0042 6012, BIC:KOMASK2X., VS: 1123752018.
4. **Prenajímateľ nie je platcom DPH.** Sadzby nájomného a záloh na služby sú konečné.
5. Nájomca je povinný na základe tejto zmluvy uskutočňovať úhrady v určenej lehote v prospech účtu prenajímateľa ako opakované plnenie.
6. Vyúčtovanie skutočných nákladov na služby a uhradených záloh vykoná prenajímateľ raz ročne, najneskôr v termíne do 31.5. bežného roka za predchádzajúci rok. Vyúčtovaním vzniknuté nedoplatky, preplatky budú nájomcovi fakturované, resp. dobropisované. Splatnosť faktúry je do 30 dní od jej doručenia nájomcovi.
7. 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 stanovenej v § 3 Nariadenia vlády SR č. 586/2008 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
8. V prípade zmeny sadzieb nájomného za užívanie nebytových priestorov na základe všeobecne platného právneho predpisu alebo zmeny nariadenia mesta v priebehu trvania tejto zmluvy, bude nájomné upravené dodatkom k tejto zmluve. Podobne bude upravená aj výška záloh v prípade zmeny cien jednotlivých služieb. Neakceptovanie dodatku zo strany nájomcu vo veci úpravy nájomného a záloh na služby je dôvodom na vypovedanie nájomnej zmluvy podľa článku III bod 3. písm. e) tejto zmluvy.

Článok VI

Osobitné dojednania

1. Rozúčtovanie skutočných nákladov na poskytované služby prenajímateľ vykoná na základe faktúr od ich dodávateľov podľa dohody zmluvných strán nasledovne:
 - a) teplo na vykurovanie - v zmysle Vyhl. MH č. 240/2016,
 - b) vodné a stočné – podľa ročných smerných čísel spotreby vody v zmysle Prílohy č.1 k Vyhl. č. 397/2003 Z. z. upravenej o koeficient predstavujúci podiel spotreby vody hlavného vodomeru k súčtu spotrieb podľa smerných čísel v závislosti od počtu osôb užívajúcich nebytový priestor,
 - c) odvod zrážkových vôd - podľa podlahovej plochy prenajatého priestoru,
 - d) elektrická energia - podľa spotreby nameranej podružným meračom elektrickej energie.

Článok VII

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené, sa spravujú ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb., príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v SR.
2. Táto zmluva sa môže zmeniť na základe vzájomnej dohody zmluvných strán vo forme písomného a očíslovaného dodatku.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v súlade s §47a Občianskeho zákonníka v platnom znení. Táto Zmluva bude zverejnená zároveň aj na webovom sídle Mesta Spišská Nová Ves.
4. Táto zmluva sa vyhotovuje v šiestich rovnopisoch, z ktorých dva rovnopisy obdrží nájomca a štyri sú určené pre prenajímateľa.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

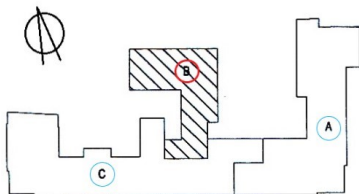
V Spišskej Novej Vsi, dňa 04. 12. 2018

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
PhDr. Ján V o l n ý , PhD.
primátor mesta

.....
Mgr. Martina S u c h á
riaditeľka detského domova



Mestský úrad Spišská Nová Ves, Štefánikovo nám.1
blok B, 1. poschodie (II.NP)

