

Z m l u v a **o nájme nebytových priestorov č. 8/2019**

uzatvorená podľa príslušných ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany:

Prenajímateľom:	Mesto Stará Ľubovňa
so sídlom:	Obchodná č. 1, 064 01, Stará Ľubovňa
Štatutárny orgán :	I-
IČO:	00 330 167
DIČ:	2020698812
bankové spojenie:	
číslo účtu:	
(ďalej len "prenajímateľ")	

a

Nájomcom:	SR –Centrum pre deti a rodiny Spišská Belá
so sídlom:	Továrenská 19/5, 059 01 Spišská Belá
Štatutárny orgán:	
IČO:	170 81 343
DIČ:	2020703476
bankové spojenie:	
číslo účtu:	
Rozpočtová organizácia v zriaďovateľskej pôsobnosti Ústredia práce, sociálnych vecí a rodiny, zriadená Zriaďovacou istinou zo dňa 28.08.1991 v znení jej neskorších dodatkov (ďalej len "nájomca") (prenajímateľ a nájomca ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)	

Článok I **Predmet zmluvy**

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa na II. poschodí objektu na Nám. gen. Štefánika č. 6 v Starej Ľubovni, v k.ú. Stará Ľubovňa, obec Stará Ľubovňa, okres Stará Ľubovňa, zapísanom v KN na LV č. 3275 ako polyfunkčná administratívno-prevádzková budova, súp. číslo 531, postavenom na parc. č. CKN 1142/1, a parc.č. 1142/11, v podielovom spoluvlastníctve Mesta Stará Ľubovňa a Slovenskej republiky

v správe Ministerstva vnútra SR (ďalej len „nebytové priestory“).

2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory v budove uvedenej v bode i tohto článku zmluvy, spolu o **výmere 79,00 m²**, podľa situačného plánu v prílohe č.1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy, z toho:

Kancelárske plochy

2 kancelárie á 18,00 m² 36,00 m²

2 kancelárie á 11,50 m² 23,00 m²

Spoločné plochy (chodby- podiel, WC) 20,00 m²

3. Nájomca sa dôsledne oboznámil so stavom prenajímaných nebytových priestorov a v tomto stave ich preberá.
4. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.
5. K odovzdaniu a prevzatíu nebytových priestorov dôjde do 5 dní po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy, na základe písomného protokolu, ktorý podpíšu obidve zmluvné strany.

Článok II

Účel nájmu

1. Nájomca bude uvedené nebytové priestory užívať v súlade so Zriaďovacou listinou zo dňa 28.08.1991 v znení jej neskorších dodatkov, za účelom zriadenia priestorov pre činnosť pre sociálnych pracovníkov a psychológov na výkon sociálneho poradenstva pre rodiny a deti **v rámci Národného projektu „Podpora deinštitucionalizácie náhradnej starostlivosti III“ (ďalej len „NP DEI NS 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 III

Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom sa uzatvára na dobu **určitú od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do 30.11.2022.**

Článok IV

Nájomné

1. Výška nájomného sa stanovuje v súlade so **Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom**

mesta Stará Ľubovňa (ďalej len „Zásady“). Nájomné sa stanovuje dohodou zmluvných strán vo výške **2 048,00 € ročne** (slovom *dvetisícštyridsaťosem eur*) v tomto zložení:

Druh nájmu	Podlahová plocha v m ²	Cena za 1m ²	Ročné nájomné
Predajné, prevádzkové, odbytové plochy	0,00	0,00 €	0,00 €
Kancelárske plochy			
2 kancelárie á 18,00 m ²	36,00	32,00 €	1 152,00 €
2 kancelárie á 11,50 m ²	23,00	32,00 €	736,00 €
Výrobné priestory (dielňa, služby)	0,00	0,00 €	0,00 €
Skladové priestory	0,00	0,00 €	0,00 €
Ostatné plochy (vstupná miestnosť)	0,00	0,00 €	0,00 €
Spoločné plochy (chodby- podiel, WC)	20,00	8,00 €	160,00 €
Iné plochy	0,00	0,00 €	0,00 €
Celkom:	79,00		2 048,00 €

Článok V

Úhrada ostatných služieb spojených s nájomom

- Nájomca sa zaväzuje znášať náklady súvisiace s užívaním nebytových priestorov alikvotným podielom z nameraných spotrieb elektrickej energie, tepla, vody a iné na jednotlivých meračoch prenajímateľa, ktoré sú určené na účely nájmu.
- Zmluvné strany sa dohodli na výške **zálohových platieb za ostatné služby**, ktoré predstavujú **ročne** sumu **2 185,00 €** (slovom *dvetisícjedenstoosemdesiatpäť eur*) vrátane DPH, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru a ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu nasledovne:

a) elektrina- podiel výťah	800,00 €
b) osvetlenie spoločných priestorov	0,00 €
c) prenájom elektromera	0,00 €
d) teplo	1 200,00 €
e) vodné a stočné	100,00 €
f) iné	0,00 €
g) odvoz TKO (smetí)	70,00 €
h) upratovanie spoločných vonkajších priestorov	0,00 €
ch) podiel na zabezpečení technika PO «PO	15,00 €

Spolu za ostatné služby ročne **2 185,00 €**

- Celková výška úhrady za užívanie nebytového priestoru, t.j. nájom a ostatných služieb je **4 233,00 € ročne** (slovom *štyritisícdeväťstoštyridsaťtri eur*).

4. **Nájomné a ostatné služby** sú splatné **mesačne – vopred**, a to vždy do 10 tého dňa za príslušný mesiac vo výške **352,75 €** (*slovom tristopäťdesiatdva eur sedemdesiatpäť centov*) na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy s uvedením variabilného symbolu: **1710039252**.
5. V prípade, ak sa nájomca dostane s platením nákladov za služby spojené s premetom nájmu do omeškania, zaväzuje sa uhradiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške určenej právnym predpisom účinným k prvému dňu omeškania.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi mesačnými zálohovými platbami a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním nebytových priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia daného roka si vzájomne vyúčtujú na základe vyúčtovania týchto nákladov.
7. Vyúčtovanie nákladov zašle prenajímateľ nájomcovi, ktorý najneskôr do 14 dní uhradí vyúčtovaný rozdiel. Toto rovnako platí pre prenajímateľa v prípade preplatku, pokiaľ tento nebol zúčtovaný na prípadné nedoplatky záloh alebo prác vykonaných v prospech nájomcu.

Článok VI

Technický stav nebytových priestorov

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že v zmysle § 5 odst. 1 zákona č. 116/1990 Zb. Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov, prenajímateľ na základe tejto zmluvy odovzdáva nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na bežné užívanie.
2. **Opravy, úpravy účelovej povahy a drobné opravy v nebytových priestoroch znáša nájomca na vlastné náklady.** Stavebné úpravy nie je nájomca oprávnený vykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa; povinnosti nájomcu ako stavebníka vyplývajúce najmä zo zákona č. 50/1976 Zb. Zákon o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), tým nie sú dotknuté.
3. Prenajímateľ zabezpečuje rekonštrukciu a údržbu objektu, revízie elektroinštalácie a údržbu prípojok inžinierskych sietí, pokiaľ závalu nespôsobil sám nájomca.
4. **Náklady spojené s bežnou údržbou** nebytových priestorov sú náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní /ďalej len „obvyklé udržiavacie náklady“, ako najmä maľovanie, napúšťanie xylolitovej podlahy, drôtikovanie a pastovanie parkiet, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku /opravy a výmeny zámok a nátery/. Rozpis prác a služieb považovaných za obvyklé udržiavacie náklady spojené s užívaním nebytových priestorov tvorí **prílohu č.2** k tejto zmluve, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
5. **Nájomca neuhrádza náklady na drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady**, ak ich potreba vznikla pred uzavretím nájomnej zmluvy alebo ak vznikli ako dôsledok opráv, ktoré je povinný znášať prenajímateľ.

Článok VII Poistenie

1. Prenajímateľ sa zaväzuje poistiť nehnuteľnosť, v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory v rozsahu poistnej zmluvy uzatvorenej prenájomcom na nasledovné prípady:
 - poškodenie alebo zničenie nehnuteľnosti živelnou pohromou alebo požiarom
 - poškodenie alebo zničenie vecí vodou z vodovodných zariadení.
2. Poistenie majetku vo vlastníctve nájomcu, ako aj poistenie nebytových priestorov nad rozsah uvedený v bode 1. tohto článku zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

Článok VIII Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca je povinný okrem nákladov uvedených v čl. VI., bod 4. znášať náklady spojené s obvyklým udržiavaním prevzatých nebytových priestorov, t. j. náklady potrebné na výmenu elektro - materiálu, drobné poruchy na vodovodných inštaláciách, maľby, výmenu podlahových krytín a pod.
3. **Odvoz tuhého komunálneho odpadu zabezpečí nájomca** prostredníctvom subjektu, ktorý zabezpečuje tieto služby na území mesta Stará Ľubovňa.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať. Zároveň je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv ako aj iných nevyhnutných úkonov smerujúcich k odstráneniu poruchy. V prípade nedodržania povinností uvedených v predchádzajúcej vete nájomca zodpovedá za akúkoľvek škodu, ktorá nesplnením tejto jeho povinnosti prenajímateľovi vznikne.
5. Nájomca nebytových priestorov preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z všeobecne záväzných predpisov súvisiacich s činnosťou, ktorú bude prevádzkovať v prenajatých nebytových priestoroch nájomca sa tiež zaväzuje:
 - podľa platných požiarnych predpisov vybaviť nebytové priestory hasiacimi prístrojmi
 - určiť menovite osobu zodpovednú za požiarnu ochranu nebytových priestorov.
6. Nájomca je zodpovedný za škodu spôsobenú prípadným požiarom, ktorý vznikne v nebytových priestoroch, alebo ktorý vznikne v areáli vinou nájomcu alebo jeho pracovníkov, či osôb ktorým umožnil vstup do nebytových priestorov.

7. Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
8. Ak nájomca bez svojho zavinenia môže užívať nebytový priestor len obmedzene, má po dohode s prenajímateľom nárok na pomernú zľavu z nájomného.
9. Nájomca je oprávnený užívať spoločné priestory /schody, schodištia, sociálne priestory, výťah a pod./ v primeranom rozsahu tak, aby neobmedzoval oprávnenia ostatných subjektov.
10. Nájomca berie na vedomie zákaz reklamy a označovania prevádzky na nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory iným, ako medzi zmluvnými stranami dohodnutým spôsobom. Reklamné plochy nájomcu budú riešené osobitnou písomnou zmluvou.
11. Nájomca má právo si technicky a účelovo vybaviť prenajaté priestory podľa vlastného zámeru v zmysle jeho podnikateľskej aktivity v oblasti činnosti, pre ktorú predmetné priestory bude užívať, a to na vlastné náklady, ktoré nebudú zohľadnené vo výške nájomného.
12. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby, vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok podľa tejto zmluvy, príp. za účelom vykonávania opráv, údržby. Vo výnimočných a odôvodnených prípadoch (napr. havária, požiar atď.) je oprávnený zástupca prenajímateľa vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti zástupcu nájomcu, resp. bez súhlasu nájomcu, vykonať nevyhnuté opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať nájomcu.
13. Prenajímateľ nie je povinný v prípade skončenia nájmu akýmkoľvek spôsobom poskytnúť nájomcovi náhradné priestory.
14. Nájomca vyhlasuje, že po ukončení doby nájmu si nebude nárokovat náhradu výdavkov ním vynaložených na zhodnotenie predmetu nájmu.
15. Nájomca berie na vedomie, že výšku nájomného v zmysle článku IV tejto zmluvy môže prenajímateľ zvýšiť, resp. znížiť, a to v súvislosti so zmenou Zásad prijatých mestským zastupiteľstvom. Prípadné zmeny budú riešené dodatkom v zmysle Článok XI, ods.1 tejto zmluvy.

Článok IX

Skončenie nájmu

1. Nájom je možné ukončiť:
 - a) písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán
 - b) písomnou výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu bez udania dôvodu
 - c) odstúpením prenajímateľa od zmluvy v prípade, že nájomca bude predmet nájmu užívať v rozpore s touto zmluvou, alebo poruší niektoré ustanovenie tejto zmluvy. Účinky odstúpenia od zmluvy nastanú doručením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy prenajímateľa nájomcovi.
1. Výpovedná doba je dvojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Zmluvné strany sa v prípade ich vzájomnej dohody môžu dohodnúť aj na inej výpovednej dobe (kratšej alebo dlhšej) ako je uvedené v predchádzajúcej vete.
3. Oneskorenie úhrady nájomného a služieb v období dvoch po sebe nasledujúcich mesiacov, na ktoré prenajímateľ písomne upozornil nájomcu bude považované za hrubé porušenie podmienok tejto zmluvy. Prenajímateľ je v takomto prípade oprávnený skončiť nájomný vzťah výpoveďou v jednomesačnej výpovednej dobe, pričom výpovedná doba sa počíta od prvého dňa nasledujúceho po dni doručenia výpovede druhej zmluvnej strane.
4. V prípade skončenia nájmu spôsobom uvedeným v bode 1. a 3. tohto článku je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodol inak.

Článok X

Depozit

1. Nájomca je povinný do 7 dní odo dňa uzavretia tejto nájomnej zmluvy zložiť na účet prenajímateľa SK 16 0200 00103800 1222 5602 depozit vo výške dvojmesačného nájomného v zmysle čl. IV tejto zmluvy. Depozit nie je príjmom prenajímateľa z prenájmu.
2. Depozit môže použiť prenajímateľ výlučne na účel:
 - a) vykrytia vzniknutých škôd na nebytových priestoroch, ktoré vznikli v nebytových priestoroch počas trvania nájmu a ktoré nájomca neuhradil po výzve prenajímateľa dobrovoľne v lehote do 10 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy prenajímateľa alebo
 - b) uhradenia dlžného nájomného vrátane úrokov z omeškania alebo úhrad spojených s užívaním nebytových priestorov resp. nedoplatku za ročné vyúčtovanie nákladov súvisiacich s užívaním nebytových priestorov počas trvania nájmu, ak nedôjde k dobrovoľnej úhrade zo strany nájomcu.
3. Nájomca počas trvania nájmu nemá právo požadovať vrátenie depozitu. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť depozit v plnej výške alebo jeho nepoužitú časť najneskôr do 30 dní po skončení nájmu na účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

Článok XI

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných a očíslovaných dodatkov na základe dohody obidvoch zmluvných strán.
2. V zmysle § 13 odst. 1 písm. b) zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov je spracúvanie osobných údajov zákonné, ak spracúvanie osobných údajov je nevyhnutné na plnenie zmluvy, ktorej zmluvnou stranou je dotknutá osoba. Súhlas zmluvnej strany so spracovaním osobných údajov platí počas celej doby trvania zmluvného vzťahu upraveného touto zmluvou.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
4. Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých dve vyhotovenia obdrží prenajímateľ a dve vyhotovenia obdrží nájomca.
5. V náležitostiach tejto zmluvy výslovne neupravených platia primerane ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, bola uzavretá na základe ich pravej a slobodnej vôle, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojím vlastnoručným podpisom na tejto zmluve.



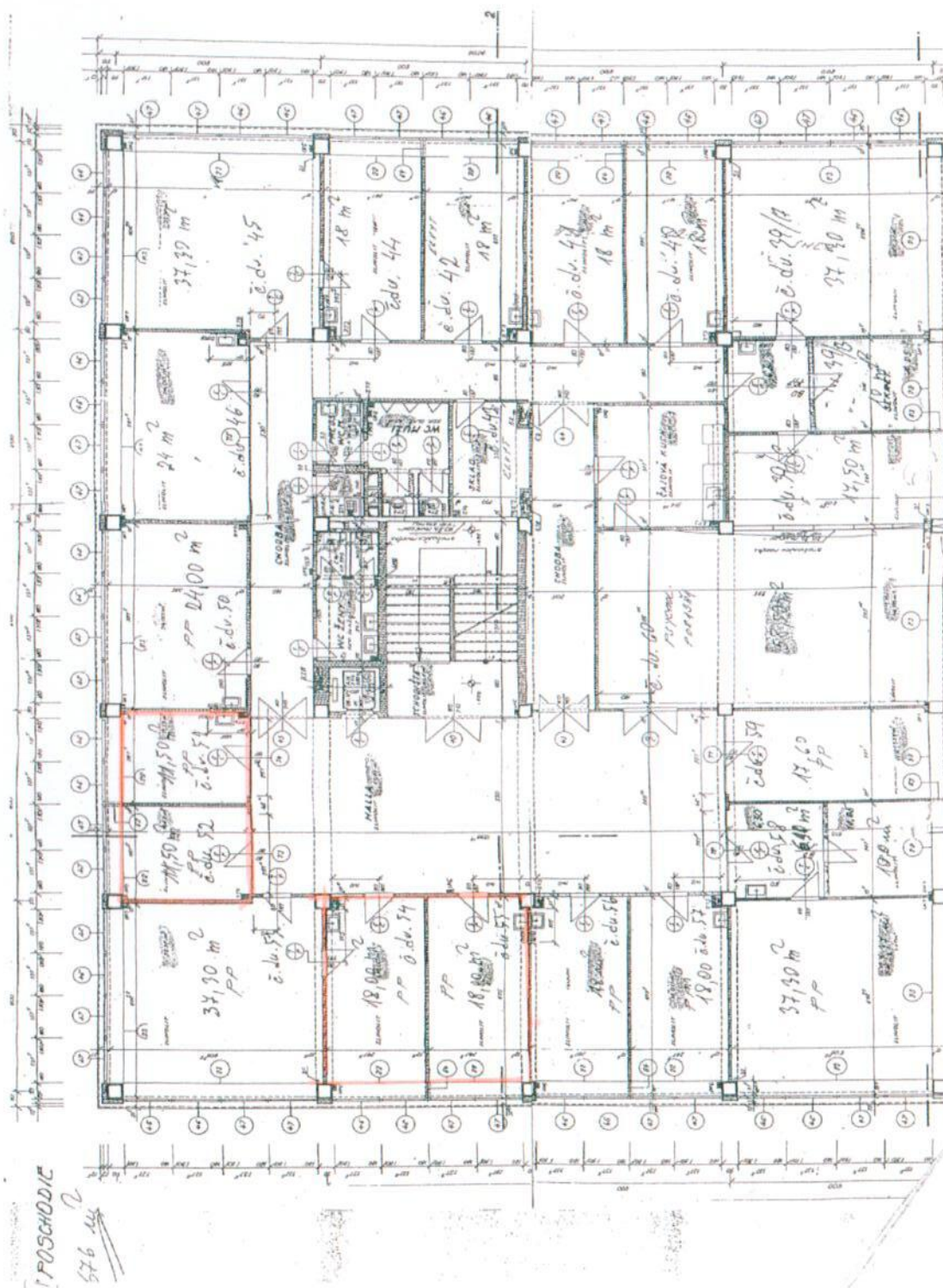
EURÓPSKA ÚNIA
Európsky sociálny fond
Európsky fond regionálneho rozvoja



OPERAČNÝ PROGRAM
ĽUDSKÉ ZDROJE

Kód ITMS

Príloha č.1 k zmluve o nájme č. 8/2019



Príloha č. 2 k zmluve o nájme č. 8/2019

Rozpis prác a služieb považovaných za drobné opravy, ktoré si zabezpečuje nájomca počas zmluvného vzťahu v nebytových priestoroch sám na vlastné náklady:

A/ Sanitárne zariadenie:

- upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, záchodovej nádrže, zrkadla,
- oprava, výmena výtokového ventilu – kohútika,
- oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
- oprava odpadového a prepádového ventilu,
- oprava batérie,
- výmena tesnenia,
- oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
- oprava schránky na toaletný papier, výmena galeriek,
- čistenie zanesených odpadových rúr len do kanalizačného stúpadla,
- oprava, výmena násosky splachovača, plavákovkej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
- výmena tesnenia, prípadne kuželky na ventily,
- oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,

B/ Elektrické zariadenie:

- oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok,
- oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí,

C/ Kovanie a zámky:

- oprava, výmena kľuky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, medzidverových spojov, ventilácií, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov,

D/ Okná a dvere:

- tmelenie okien,
- menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
- zasklievanie jednotlivých okien,
- menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov,

E/ Podlahy:

- oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m²,
- upevnenie, výmena prahu,
- upevnenie, náhrada podlahových líšt,

F/ Spoločné priestory:

- zabezpečuje prenajímateľ v horeuvedenom rozsahu na vlastné náklady.

