

Číslo nájomcu:

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 41201245

uzatvorená v súlade s ustanoveniami § 3 zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany

Prenajímateľ : **Arcona Capital RE Slovakia s.r.o.**
Letná 45, 040 01 Košice
V zastúpení: Ing. Slavomír Mrázko, na základe plnomocenstva zo dňa 22.09.2016, ktoré je súčasťou zmluvy
IČO: 36681385 DIČ: 2022258414
IČ DPH: SK2022258414
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa a. s.
IBAN: SK1 [redacted]
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel Sro, Vložka č. 19211/V
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Slovenská republika**
Centrum pre deti a rodiny Nižná Kamenica
Administratívna budova, Bidovce 206, 044 45 Bidovce
Štatutárny orgán: Mgr. Silvia Ostróová , riaditeľka CDR
IČO: 00352063 DIČ: 2021245204
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK [redacted]
Rozpočtová organizácia v zriaďovateľskej pôsobnosti Ústredia práce, sociálnych vecí a rodiny, zriadená Zriaďovacou listinou č. 1/66 zo dňa 1.9.1966 v zn. neskorších dodatkov
(ďalej len „nájomca“)

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

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

Článok I

Predmet zmluvy a predmet nájmu

1. Predmetom zmluvy je záväzok prenajímateľa, prenechať nájomcovi na dočasné užívanie nebytové priestory, uvedené v bode 2 toho článku zmluvy a záväzok nájomcu, užívať tieto nebytové priestory za podmienok, určených v tejto zmluve.
2. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je nehnuteľný majetok vo vlastníctve spoločnosti Arcona Capital RE Slovakia s.r.o., a to:
nebytové priestory, ktoré sa nachádzajú **na 2. poschodí** v budove súpisné číslo 1043 na ul. Krivá č.18, v Košiciach, na parcele registra “C“ č. 1858, v katastrálnom území Skladná, obec Košice - Juh, okres Košice IV, zapísanej v KN na LV č. 11107 vedenom katastrálnym



odborom Okresného úradu Košice *o celkovej výmere podlahovej plochy 35,7 m²*, podľa situačného plánu v *Prílohe č. 1*, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy, a to:

nebytové priestory v bunke č. 2.04 spolu o výmere 31,15 m²
sociálne zariadenie spolu o výmere 4,59 m²

3. Súčasťou nájmu je aj *zariadenie miestností* podľa *Prílohy č.2*, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
4. S právom užívania predmetu nájmu je spojené aj právo nájomcu bezplatne užívať spoločné priestory a zariadenia budovy t.j. schodiská, chodby, výťah, sociálne zariadenie.

Článok II Účel nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu na realizáciu aktivít sociálnych pracovníkov (vykonávanie opatrení SPOD a SK ambulantnou a/alebo terénnou formou) a psychológov (vykonávanie opatrení SPOD a SK ambulantnou a/alebo terénnou formou) v rámci **Národného projektu Podpora deinštitucionalizácie náhradnej starostlivosti III (ďalej len „NP DEI NS III“)** v rámci Operačného programu Ľudské zdroje, Aktivity Podpora práce s dieťaťom a jeho rodinou, Podaktivity 1.2 Podpora dostupnosti a profesionality ambulantnej a/alebo terénnej formy práce v centrách, na zabezpečenie prevádzkových činností Centra pre deti a rodiny Nižná Kamenica v súlade so Zriaďovacou listinou č. 1/66 zo dňa 1.9.1966 v zn. neskorších dodatkov

Článok III Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nebytové priestory uvedené v článku I tejto zmluvy sa prenajímajú na dobu **určitú od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do 30.11.2022.**

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

1. Za užívanie predmetu nájmu, uvedeného v článku I tejto zmluvy bola zmluvnými stranami dohodnutá **cena nájomného**, podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení vo výške **7,64 Eur na m² /mesiac** (slovom: *sedem eur šesťdesiatštyri centov*), t.j. za celú prenajatú plochu (35,7 m²) **mesačne celkom 272,75 Eur** (slovom *dvestosedemdesiatdva eur a sedemdesiatpäť centov*), **ročne celkom 3 273,00 Eur** (slovom *tritisíc dvestosedemdesiattri eur*)
2. V nájomnom dohodnutom podľa bodu 1. tohto článku zmluvy, **nie sú** zahrnuté náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.
3. Nájomca sa zaväzuje **uhrádzať náklady za služby spojené s nájmom**, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním predmetu nájmu podľa článku I tejto zmluvy, paušálnou mesačnou platbou a zálohovými platbami.



4. Za služby spojené s užívaním predmetu nájmu podľa tejto zmluvy sa považuje poskytnutie nasledovných služieb:
- dodávka elektrickej energie
 - vodné a stočné
 - dodávka tepla a teplej vody
 - strážna služba v rozsahu 24 hodín
 - centrálna recepcia
 - kamerový systém
 - odvoz komunálneho odpadu 3 x týždenne
 - upratovanie spoločných priestorov – chodby, schodiská, výťahy
 - upratovanie prenajatých priestorov v dohodnutých intervaloch
 - údržba a revízia
 - možnosť inštalácie klimatizačných jednotiek
 - bezbariérový prístup
5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi **paušálne mesačné náklady** za služby podľa tohto bodu zmluvy písm. d) až l) vo výške **3,10 Eur za m²/mesiac/bez DPH** (slovom *tri eurá desať centov*), t.j. výška mesačného paušálu za služby spojené s nájmom predstavuje sumu **110,67 Eur/mesiac/bez DPH** (slovom *stodesať eur šesťdesiatšedem centov*) + 20% DPH, t.j. 22,13 Eur (slovom *dvadsaťdva eur trinásť centov*), výška mesačného paušálu **celkom: 132,80 Eur/mesiac/vrátane DPH** (slovom *stostridsaťdva eur osemdesiat centov*), **t.j. ročne 1 593,60 Eur vrátane DPH** (slovom *jedentisícpäťstodevät'desiattri eur šesťdesiat centov*), podľa Výpočtového listu v **Prílohe č. 3**, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
6. **Dodávka elektrickej energie** bude fakturovaná formou **zálohových platieb** 1 x mesačne v zmysle platných právnych noriem a platnej legislatívy, podľa výpočtového listu v prílohe č.3 tejto zmluvy, vo výške **0,43 Eur/m²/mesiac bez DPH, t. j. 15,35 Eur/mesiac bez DPH**, (slovom *pätnásť eur tridsaťpäť centov*) + 20% DPH t.j. 3,07 Eur (slovom *tri eurá sedem centov*), výška zálohovej platby za dodávku elektrickej energie celkom: **18,42 Eur/mesiac vrátane DPH** (slovom *osemnásť eur štyridsaťdva centov*) je súčasťou splátkového kalendára podľa bodu 9 tohto článku zmluvy.
7. **Vodné a stočné** bude fakturované formou **zálohových platieb** 1 x mesačne v zmysle platných právnych noriem a platnej legislatívy, podľa výpočtového listu v prílohe č.3 tejto zmluvy, vo výške **0,21 Eur/m²/mesiac/bez DPH, t. j. 7,50 Eur/mesiac bez DPH**, (slovom *sedem eur päťdesiat centov*) + 20% DPH t.j. 1,50 Eur (slovom *jedno euro päťdesiat centov*), výška zálohovej platby za dodávku vody a stočné celkom: **9,00 Eur/mesiac vrátane DPH** (slovom *deväť eur*) je súčasťou splátkového kalendára, podľa bodu 9 tohto článku zmluvy.
8. **Dodávka tepla a teplej vody** bude fakturovaná formou **zálohových platieb**, 1 x mesačne v zmysle platných právnych noriem a platnej legislatívy, podľa výpočtového listu v prílohe č.3 tejto zmluvy, vo výške **0,29 Eur/m²/mesiac/ bez DPH, t. j. 10,35 Eur/mesiac bez DPH** (slovom *desať eur tridsaťpäť centov*) + 20% DPH t.j. 2,07 Eur (slovom *dve eurá sedem centov*), výška faktúry za dodávku tepla a teplej vody **celkom: 12,42 Eur/ mesiac vrátane DPH**, (slovom *dvanásť eur štyridsaťdva centov*) je súčasťou splátkového kalendára, podľa bodu 9 tohto článku zmluvy.

9. Zmluvné strany sa dohodli, že **úhrada nájomného** podľa bodu 1. tohto článku zmluvy a **úhrada paušálnych mesačných nákladov a zálohových platieb za služby spojené s nájmom** podľa bodu 3 až 8 tohto článku zmluvy, v sume 416,62 Eur/mesiac/bez DPH + 28,77 Eur/mesiac (20% DPH zo sumy 143,87 Eur, ktorú tvoria paušálne a zálohové mesačné náklady za služby spojené s nájmom), **výška mesačnej úhrady celkom 445,39 Eur/mesiac vrátane DPH** (slovom *štyristoštyridsaťpäť eur tridsaťdeväť centov*), sú splatné **mesačne**, vždy do **15. dňa** príslušného kalendárneho mesiaca, na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, na základe **splátkového kalendára** vystaveného prenajímateľom, v **Prílohe č. 4**, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
10. Podľa §38 ods.3) Zákona č. 222/2004 o DPH je prenájom nehnuteľností alebo jej časti oslobodený o DPH, preto spoločnosť Arcona Capital RE Slovakia s.r.o., ako platiteľ DPH účtuje neplatiteľovi DPH **nájom bez DPH**. Poskytovanie služieb, ako napríklad vodné, stočné, elektrina, parkovanie, atď. od DPH oslobodené nie sú a preto spoločnosť Arcona Capital RE Slovakia s.r.o., ako platiteľ DPH, musí služby účtovať s DPH bez ohľadu na to, či odberateľom je platiteľ alebo neplatiteľ DPH.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že vyúčtovanie medzi zálohovými platbami za služby spojené s nájmom, uhradenými nájomcom podľa bodu 3. tohto článku zmluvy a skutočnými nákladmi, ktoré v skutočnosti vznikli užívaním predmetu nájmu za bežný kalendárny rok, vykoná prenajímateľ vždy do 30.mája nasledujúceho roka. Prípadný preplatok resp. nedoplatok vyfakturuje prenajímateľ nájomcovi po vyúčtovacom období vyúčtovacou faktúrou s 30- dňovou dobou splatnosti odo dňa jej doručenia nájomcovi. Neoddeliteľnou súčasťou vyúčtovania zálohových platieb budú kópie dodávateľských faktúr.
12. 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 V

Práva a povinnosti 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. V prípade havárií je nájomca povinný ihneď umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (rozvod plynu, elektriny, tepla, a pod.).
2. Prenajímateľ je povinný bez zbytočného odkladu vykonať nájomcom oznámenú potrebu opráv.
3. Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa právo vykonávať žiadne stavebné úpravy súvisiace s využívaním predmetu nájmu.
4. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi a tento preberá nebytový priestor k užívaniu v spôsobilom stave, vrátane hnutel'ných vecí (zariadenia priestorov) prenajímateľa umiestnených v tomto nebytovom priestore podľa prílohy č. 2 tejto zmluvy.



5. Nájomca zabezpečuje bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v zmysle zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (najmä § 21 preventívne a ochranné služby). Ďalej je povinný dodržiavať hygienické predpisy a vnútorný prevádzkový režim uvedený v smernici prenajímateľa.
6. Podľa zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, zabezpečuje nájomca ochranu pred požiarmi nasledovne:
 - a. podľa § 4 písm. a), b), c), e), g), h), n), o),
 - b. podľa § 5 písm. b), c), h), i), j),
 - c. podľa § 9 .
7. 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.
8. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu najneskôr do 5 dní po nadobudnutí účinnosti zmluvy. O tomto prenechaní sa spíše **protokol o odovzdaní a prevzatí**, ktorý podpíšu zástupcovia oboch zmluvných strán. Prenajímateľ je povinný oboznámiť nájomcu s faktickým stavom predmetu nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu v stave, ktorý je spôsobilý na užívanie na účely tejto zmluvy. Prenajímateľ je povinný predmet nájmu udržiavať v tomto stave.
9. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti a zodpovednosť vyplývajúce z predpisov a zákonných ustanovení ochrany zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických predpisov, protipožiarnych predpisov, ako aj požiarne poplachové smernice. Za všetky škody, ublíženie na zdraví, ktoré vznikli v dôsledku nedodržania týchto predpisov, zodpovedá v plnom rozsahu nájomca.
10. Nájomca je povinný prenajímateľovi bezodkladne písomne oznámiť každú zmenu údajov týkajúcich sa tejto zmluvy, najmä zmenu obchodného mena, sídla, identifikačného čísla organizácie, zápisu v obchodnom alebo inom registri. Pokiaľ zmena nebude oznámená prenajímateľovi, na účely tejto zmluvy platia údaje pred zmenou.
11. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré na predmete nájmu vznikli jeho zavinením alebo zavinením osôb, ktoré sa v prenajatom priestore zdržujú.
12. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v deň skončenia nájmu najneskôr do 18.00 hod. v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a to ku dňu, v ktorom dôjde ku skončeniu nájmu.
13. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi na jeho požiadanie prístup do predmetu nájmu za prítomnosti zodpovedného pracovníka nájomcu, za účelom priebežnej kontroly nebytových priestorov, dodržiavania hygienických noriem a protipožiarnych predpisov.



Článok VI Trvanie a zánik zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú podľa článku III tejto zmluvy, od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Túto zmluvu je možné predčasne ukončiť:
 - a) na základe písomnej dohody oboch zmluvných strán,
 - b) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa, ak nájomca aj napriek písomnému upozorneniu užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou a účelom nájmu v zmysle článku II tejto zmluvy,
 - c) vypovedaním zmluvy v zmysle §9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Vypovedná doba je **3 mesiace** a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná vypoveď jednej zmluvnej strany doručená druhej strane
3. V prípade ukončenia nájomného vzťahu akýmkoľvek spôsobom je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu do stavu v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. Zmeny, ktoré vykonal nájomca na predmete nájmu so súhlasom prenajímateľa je nájomca povinný po skončení nájmu uviesť do pôvodného stavu.

Článok VII 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 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
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 5 rovnopisoch, z ktorých 1 obdrží prenajímateľ a 4 nájomca.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv. V prípade, ak bude táto zmluva zverejnená v Centrálnom registri zmlúv pred dňom **01.05.2019**, zmluva nadobúda účinnosť až dňa **01.05.2019**. Nájomca je povinnou osobou v zmysle zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov. Prenajímateľ súhlasí so zverejnením a sprístupnením obsahu tejto zmluvy.
5. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú nižšie uvedenej prílohy:
 - Príloha č. 1 - Situačný plán
 - Príloha č. 2 - Súpis zariadenia
 - Príloha č. 3 - Výpočtový list
 - Príloha č. 4 - Splátkový kalendár
 - Príloha č. 5 - Kontaktné osoby Prenajímateľa a Nájomcu



Príloha č. 6 - Plná moc Prenajímateľa a Nájomcu

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 Košiciach dňa 29.3.2019

Za prenajímateľa:

Arcona C
Letná
IČ D

.....
Ing. Slavomír Mrázko
na základe plnej moci

V Košiciach dňa 3.4.2019

Za nájomcu:

Centrum pre deti a rodiny
Nižná Kamenica
Administratívna budova, Bídovce 208
024 44 Bídovce

.....
riaditeľka CDR Nižná Kamenica