

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá v zmysle ustanovení zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa ustanovení §663 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

Čl. I Zmluvné strany

Prenajímateľ

Názov : **Slovak Telekom, a.s.**
Sídlo : Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
Zastúpený :

IČO : 35 763 469
DIČ : 2020273893
IČ DPH : SK 2020273893

Bankové spojenie :

SWIFT /BIC :

Číslo účtu :

IBAN :

Registrácia : Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom
Bratislava I, oddiel Sa, vložka č. 2081/B

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca

Názov : **Centrum pre deti a rodiny Hnúšťa**
Sídlo : Budovateľov 801, 981 01 Hnúšťa

V zastúpení :

IČO : 37955411
DIČ : 2021868629

Bankové spojenie :

SWIFT /BIC :

Číslo účtu :

IBAN :

Registrácia : Zriaďovateľska listina zo dňa 02.07.2004

(ďalej len „nájomca“)

(ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

Čl. II Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory, nachádzajúce sa v telekomunikačnej budove súpisné číslo 293 na ul. Železničná 2 v Poltári, ktorej spoluvlastníkom vo výške 3553/5000 spoluvlastníckeho podielu je Slovak Telekom, a.s.. Telekomunikačná budova je umiestnená na pozemku KNC parc.č. 2258/1 v k.ú. Poltár, obec Poltár, okres Poltár, zapísaná v KN na LV č. 816 vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Poltár (ďalej len „budova“).
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie miestnosť č. 111 na 2. nadzemnom podlaží budovy o výmere 19,06 m² za účelom jej využitia ako kancelária na realizáciu aktivít Centra pre deti

3. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený prenajať predmet nájmu a ostatní spoluvlastníci boli oboznámení s tým, že bude uzatvorená táto nájomná zmluva.
4. Nájomca má právo užívať počas doby nájmu hygienické zariadenia, nachádzajúce sa na 2. nadzemnom podlaží budovy.
5. Predmet nájmu je vyznačený v pôdorysnom výkrese, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy.

- nájomné v upravenej výške vyfakturuje nájomcovi, resp. že nájomcovi vyfakturuje rozdiel rovnajúci sa úprave nájomného.
4. Služby spojené s nájomom podľa čl. III, bod 2 sú stanovené výpočtom podľa skutočných nákladov bez vyúčtovania.
 5. Prenajímateľ môže primerane jednostranne zvyšovať výšku platieb za služby poskytované spolu s nájomom v prípade rastu cien týchto služieb alebo v prípade zvýšenia spotreby zo strany nájomcu a to písomným oznámením doručeným nájomcovi.
 6. Odvoz zvláštneho a nebezpečného odpadu a upratovanie prenajatých priestorov si bude nájomca zabezpečovať na vlastné náklady. Nájomca sa zaväzuje, že bude do zberných nádob na komunálny odpad poskytnutých prenajímateľom vkladať iba bežný komunálny odpad a to v primeranom množstve na počet osôb, ktoré využívajú predmet nájmu. V prípade tvorby iných druhov odpadu ako komunálneho, alebo väčšieho množstva komunálneho odpadu (aj jednorazovo) je nájomca povinný zabezpečiť si jeho zhromažďovanie a odvoz na vlastné náklady bez využitia zberných nádob prenajímateľa. V prípade nedodržania povinností uvedených v tomto bode je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 166,00 €. Popri zmluvnej pokute je prenajímateľ oprávnený od nájomcu požadovať aj náhradu škody, a to aj v rozsahu presahujúcom výšku zmluvnej pokuty.
 7. Dodávku jednotlivých médií (el.energie, plynu na vykurovanie, vody) poskytuje prenajímateľ nájomcovi ako služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom. Cena týchto služieb je určovaná len nákladmi prenajímateľa na jej získanie (náklady podľa faktúry za médiá), pričom prenajímateľ si k týmto nákladom nekalkuluje žiadny zisk.
 8. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ďalšej právnej úpravy DPH, budú postupovať v zmysle takto vydananej právnej normy bez vypracovania dodatkov k nájomnej zmluve.
 9. Nájomca je povinný hlásiť prenajímateľovi každú zmenu, ktorá môže ovplyvniť výšku paušálnej úhrady za služby dohodnuté v Čl.III bod 2 tejto zmluvy . V prípade nedodržania tejto povinnosti uhradí nájomca prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 166 €. Zaplataenie zmluvnej pokuty nemá vplyv na prípadnú náhradu škody, a to až do jej skutočnej výšky.
 10. Ak nájomca bude v omeškaní s platením svojich peňažných záväzkov podľa tejto zmluvy, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške stanovenej príslušnými právnymi predpismi.

Čl. V

Účel a doba užívania

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na účel, na ktorý bol dohodnutý – t.j. ako kancelária na realizáciu aktivít Centra pre deti a rodiny Hnúšťa v rámci Národného projektu Podpora deinštitucionalizácie náhradnej starostlivosti (ďalej len „NP DEI NS III“). Zmenu spôsobu využitia priestorov môže nájomca uskutočniť len s písomným súhlasom prenajímateľa.
2. Táto zmluva sa uzatvára na dobu **u r č i t ú od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do 30.11.2022.**

Čl. VI

Ďalšie podmienky zmluvy

1. Prenajímateľ protokolárne odovzdá predmet nájmu nájomcovi najneskôr v deň začatia nájmu, a to v stave spôsobilom k zmluvnému užívaniu.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že :
 - nájomca je povinný hradiť náklady spojené s bežnou údržbou prenajatých priestorov a je povinný v nich, ak je to potrebné, vykonať drobné opravy na svoje náklady,
 - drobnými opravami a bežnou údržbou sa na účely tejto zmluvy rozumejú opravy prenajatých priestorov, ich príslušenstva, zariadenia, vybavenia a výmena drobných súčiastok jednotlivých druhov zariadenia a vybavenia a to do výšky 166,00 € bez DPH v jednotlivom prípade.
3. Vykonanie akýchkoľvek opráv predmetu nájmu, ktoré nájomca bude chcieť uskutočniť nad rámec tejto zmluvy a ktorých náklady na vykonanie si plánuje uplatniť ako daňové výdavky v zmysle zákona o daniach z príjmov, je nájomca oprávnený vykonať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa.

4. Vykonanie akýchkoľvek úprav predmetu nájmu, ktoré majú charakter technického zhodnotenia v zmysle zákona o daniach z príjmov, ktoré nájomca bude chcieť uskutočniť nad rámec tejto zmluvy, je nájomca oprávnený vykonať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že ak prenajímateľ takýto súhlas nájomcovi udelí, v prípade ukončenia nájmu pred úplným odpísaním technického zhodnotenia prenajímateľ nebude žiadnym spôsobom kompenzovať nájomcovi zostatkovú hodnotu tohto technického zhodnotenia na/v predmete nájmu.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade nedodržania povinnosti podľa Čl. VI, bodov 3. a 4., je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 166,00 €. Popri zmluvnej pokute je prenajímateľ oprávnený od nájomcu požadovať aj náhradu škody, a to až do jej skutočnej výšky. Pod škodou, ktorá podľa Čl. VI, bodov 3. a 4. môže vzniknúť prenajímateľovi, sa myslia hlavne sankcie, ktoré voči prenajímateľovi uplatní správca dane.
7. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch zabezpečiť plnenie povinností vyplývajúcich zo zákona č.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi, ktoré sú uvedené v §4 písm. a), b), c), e), f), g), h), i), n), o) a v §5 písm. b), c), d), g), i), j). Nájomca zodpovedá aj za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v plnom rozsahu podľa príslušných predpisov.
8. Nájomca pri výkone svojich činností zodpovedá za dodržiavanie zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch v znení neskorších predpisov a vykonávacích vyhlášok, v znení neskorších predpisov v súlade s všeobecne záväzným nariadením príslušného samosprávneho orgánu, za dodržiavanie zákona č.364/2004 Z.z. o vodách v znení neskorších predpisov a vykonávacích vyhlášok, za dodržiavanie zákona č.137/2010 Z.z. o ovzduší v znení neskorších predpisov a vykonávacích vyhlášok a za dodržiavanie zákona č.67/2010 Z.z. o podmienkach uvedenia chemických látok a chemických zmesí na trh (chemický zákon) v znení neskorších predpisov a vykonávacích vyhlášok. Za škody vzniknuté nájomcovi nedodržaním týchto predpisov prenajímateľ nezodpovedá. Pokuty, ktoré prenajímateľovi vzniknú činnosťou nájomcu, nájomca prenajímateľovi nahradí.
9. Prenajímateľ v zmysle právnych predpisov platných v SR a Slovenských technických noriem (STN) sa zaväzuje v prenajatých priestoroch zabezpečovať a pravidelne vykonávať odborné prehliadky (OP), odborné skúšky (OS) a revízie všetkých vyhradených technických zariadení (VTZ), vrátane technických zariadení elektrických. OP a OS elektrickej inštalácie v prenajatých priestoroch budú vykonávané v nasledovnom rozsahu :
 - rozvádzače a rozvodnice, stabilné elektrické rozvody a inštalácie po príslušnú zásuvku alebo prípojné miesto, pevne inštalované osvetlenie jednotlivých miestností, stabilne nainštalované elektrické zariadenia a elektrické spotrebiče, ktoré sú majetkom prenajímateľa. Prenajímateľ je povinný v prenajatých priestoroch odstrániť všetky závady a nedostatky, ktoré boli zistené OP a OS VTZ. Prenajímateľ je povinný na základe požiadania povereného pracovníka nájomcu predložiť zápis alebo kópiu zápisu z týchto kontrol, odborných prehliadok a odborných skúšok alebo revízií.
10. Nájomca je povinný vykonávať pravidelné kontroly a revízie svojich elektrických spotrebičov a zariadení nainštalovaných a používaných v prenajatých priestoroch v zmysle právnych predpisov platných v SR a STN 33 1610 v stanovených termínoch, uvedených v citovanej STN. Nájomca je povinný na základe požiadavky povereného pracovníka prenajímateľa predložiť zápis alebo kópiu zápisu z týchto kontrol, odborných prehliadok a odborných skúšok alebo revízií.
11. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv väčšieho charakteru na predmete nájmu a umožniť mu ich vykonať, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
12. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody na zásobách a zariadení nájomcu, keďže vo výške úhrady nie sú zahrnuté náklady na poistenie.
13. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škody spôsobené jeho zamestnancami a osobami zdržujúcimi sa v/na predmete nájmu s vedomím nájomcu. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorú mu spôsobí porušením svojich povinností a to v celej výške. V prípade, že z dôvodu porušenia povinností nájomcom bude prenajímateľovi uložená akákoľvek sankcia, nájomca ju prenajímateľovi nahradí v celej výške. Ak táto zmluva neustanovuje v jednotlivom prípade inak, prenajímateľ si je oprávnený uplatňovať náhradu škody aj popri zmluvnej pokute a to aj v rozsahu prevyšujúcom výšku zmluvnej pokuty.
14. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov kedykoľvek, v odôvodnených prípadoch, ak o to požiada.
15. Nájomca sa zaväzuje rešpektovať režimové opatrenia v telekomunikačnom areáli, t.j. nesmie vstupovať do prevádzkových priestorov prenajímateľa, ani umožniť vstup neoprávneným osobám bez platného povolenia vydaného zodpovedným organizačným útvarom Slovak Telekom, a.s..

- Nájomca je povinný nahlasovať všetky bezpečnostné udalosti a incidenty na pracovisko prenajímateľa na čísloalebo elektronicky (emailom) na adresu
16. Nájomca je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by nad mieru primeranú okolnostiam (napr. nadmerným hlukom) rušil ďalších užívateľov v budove, v ktorej sa nachádza predmet nájmu.
 17. Kontaktná osoba na strane nájomcu je Kontaktná osoba na strane prenajímateľa vo veciach zmluvných je Zmluvné strany sú povinné oznámiť si navzájom bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa ich adries, obchodného mena, právnej formy podnikania a zmeny týkajúce sa kontaktnej osoby.
 18. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa dať predmet nájmu do podnájmu tretím osobám.
 19. Pri ukončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že sa nájomca nevypracuje a neodovzdá predmet nájmu prenajímateľovi najneskôr v deň skončenia nájmu, je prenajímateľ oprávnený na náklady nájomcu vypratať predmet nájmu (t.j. vyťahovať nájomcov majetok, ktorý sa bude v predmete nájmu nachádzať a zabezpečiť jeho uskladnenie), k čomu nájomca dáva výslovný súhlas. Týmto však nie je dotknutá možnosť, že sa prenajímateľ podľa svojho uváženia bude domáhať ochrany svojich práv aj inými zákonnými prostriedkami, najmä že sa bude domáhať vypratania predmetu nájmu súdnou cestou alebo že sa bude domáhať vydania bezdôvodného obohatenia za neoprávnené užívanie predmetu nájmu. Zároveň má prenajímateľ nárok na zmluvnú pokutu vo výške 50,-€ za každý deň, v ktorom bude nájomca v omeškaní s odovzdaním predmetu nájmu.
 20. Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia ustanoveniami zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, ustanovením §663 a nasl. Občianskeho zákonníka a ustanoveniami Obchodného zákonníka.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu 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.
2. Túto zmluvu je možné meniť a doplniť len formou písomných dodatkov uzatvorených obidvomi zmluvnými stranami; ustanovenia tejto zmluvy, ktoré umožňujú prenajímateľovi jednostranne upravovať výšku nájomného a platieb za služby spojené s nájmom však týmto nie sú dotknuté.
3. Nájom podľa tejto zmluvy končí :
 - písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán aj bez uvedenia dôvodu, výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane,
 - písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa, ak nájomca bude v omeškaní s platbami podľa Čl. III a IV tejto zmluvy viac ako 30 dní, výpovedná lehota je 1-mesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede nájomcovi,
 - písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa z dôvodu podania návrhu na vklad vlastníckeho práva v prospech budúceho vlastníka pri predaji nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, výpovedná lehota je 1-mesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane,
 - dohodou zmluvných strán.

Ustanoveniami tohto bodu nie sú dotknuté iné prípady, kedy zmluvné strany môžu ukončiť nájom, resp. túto zmluvu, v zmysle príslušných právnych predpisov. Zmluvné strany sa dohodli, že na túto zmluvu sa aplikujú ustanovenia § 680 ods. 2 a 3 Občianskeho zákonníka.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, že nájomca zanikne s právnym nástupcom, nájom podľa tejto zmluvy nezanikne.
5. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou medzi zmluvnými stranami sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou s doručenkou preukazujúcou doručenie na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnou zmluvnou stranou. Za deň doručenia písomnosti sa pokladá aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať. V prípade, že písomnosť, ktorá bude doručovaná poštou, bude na pošte uložená z dôvodu, že príslušná zmluvná

strana nebola pri doručovaní zastihnutá, písomnosť sa bude považovať za doručení v tretí deň po dni uloženia a to bez ohľadu na to, či sa príslušná zmluvná strana o uložení dozvedela alebo nie. Za deň doručenia písomnosti sa pokladá aj deň, v ktorý je na zásielke doručovanej poštou, preukázateľne pracovníkom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu, ak sa súčasne takáto poznámka zakladá na pravde. V prípade akejkoľvek zmeny adresy určenej na doručovanie písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa príslušná zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy písomne bez zbytočného odkladu informovať druhú zmluvnú stranu; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená zmluvnej strane pred odosielaním písomnosti. Ak sa akákoľvek písomnosť na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou doručuje inak ako poštou, je možné ju doručovať aj na inom mieste, ak sa na tomto mieste zdržujú v čase doručenia osoby oprávnené za zmluvnú stranu preberať písomnosti.

6. Nájomca si je vedomý skutočnosti, že s údajmi v tejto zmluve sa bude v nevyhnutnom rozsahu oboznamovať aj spoločnosť Deutsche Telekom Services Europe Slovakia, s.r.o., Legionárska 10, 811 07 Bratislava, IČO: 44 921 101 a spoločnosť Swiss Post Solutions, s.r.o., Púchovská 16, 830 05 Bratislava, IČO: 35843390, ktoré pre spoločnosť Slovak Telekom, a.s. zabezpečujú proces vyhotovenia a správy objednávok a príjem faktúr a ostatné finančné plnenia a pre prípad, že k takémuto oboznámeniu dôjde, s ním nájomca súhlasí.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná vôľnosť nie je obmedzená a že táto zmluva je ich slobodným a vážne mieneným prejavom vôle, je určitá, zrozumiteľná a vykonaná v predpísanej právnej forme bez akejkoľvek tiesne ktorejkoľvek zo zmluvných strán za vzájomne dohodnutých zmluvných podmienok.
9. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy.
10. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, tejto porozumeli a na znak svojej slobodnej vôle a súhlasu s jej obsahom, túto zmluvu vlastnoručne podpísali.
11. Zmluva sa podpisuje v troch rovnopisoch, z ktorých dva rovnopisy prevezme prenajímateľ a jeden rovnopis nájomca.

V Bratislave, dňa

V Hnúšti, dňa

Prenajímateľ :
Slovak Telekom, a.s.

Nájomca :
Centrum pre deti a rodiny Hnúšťa

.....

.....

.....