

uzavretá podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi:

Prenajímateľ: **Mgr. Jana Pieronová**
IČO: 34764127
IČ DPH: SK 1021227900
Miesto podnikania: Nesluša 850, 023 41 Nesluša
Zapísaný v Živnostenskom registri Okresného úradu Žilina č. 504-10875
(ďalej ako „prenajímateľ“)

Nájomca: Slovenská republika
Centrum pre deti a rodiny Bytča
Rázusova 798/52
014 01 Bytča
zastúpený:
Ing. Alžbeta Masnicová, riaditeľka CDR Bytča
IČO: 00185574
DIČ: 2020972481
IBAN: SK03 0200 0000 0000 0000 0000 0000
bankové spojenie : Štátna pokladnica
(ďalej ako „nájomca“)
*Rozpočtová organizácia v zriaďovateľskej pôsobnosti Ústredia práce, sociálnych vecí
a rodiny zriadená Zriaďovacou listinou č. 965/1996 OR zo dňa 23.05.1996 v znení
dodatku č.1 až č.8*

(Prenajímateľ a nájomca ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“ a každý jednotlivo aj ako „zmluvná strana“)

Zmluvné strany prehlasujú, že sú spôsobilé k právnym úkonom v plnom rozsahu a uzatvárajú zmluvu o nájme nasledovného znenia:

I. PREDMET NÁJMU

- 1.1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto, okres Kysucké Nové Mesto zapísanú v KN Okresného úradu Kysucké Nové Mesto, Katastrálny odbor na LV č. 1997 ako predajňa Uhoľných skladov č. 362 nachádzajúci sa na parc. C KN č. 4998/4 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 126 m² evidovanej KN Okresný úrad Kysucké Nové Mesto, Katastrálny odbor na LV č. 1187.
- 1.2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi časť nehnuteľnosti označenej v bode 1.1. tohto článku tejto zmluvy do nájmu.
- 1.3. Predmetom nájmu je nehnuteľnosť – nebytové priestory, uvedenom v bode 1.1. tohto článku vrátane hnutelných vecí tvoriacich zariadenie nehnuteľnosti, ktoré tvoria tri elektrické radiátory (ďalej ako „predmet nájmu“)
- 1.4. Predmet nájmu – nebytové priestory sa nachádzajú na prízemí nehnuteľnosti, pozostáva z dvoch miestností v celkovej výmere 26,15 m² a príslušenstva, ktoré tvorí WC a nebytový priestor nachádzajúci sa na poschodí v celkovej výmere 10,14 m².

II. DOBA A ÚČEL NÁJMU

- 2.1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet podnájmu uvedený v článku I. tejto zmluvy do podnájmu na využívanie pre NP DEI NS III na dobu trvania nájmu a to od 02.05.2019 do 30.11.2022.
- 2.2. Nájomca bude uvedené nebytové priestory užívať v súlade so Zriaďovacou listinou č. 965/1996 OR zo dňa 23.05.1996 v znení dodatku č. 1 až 8 za účelom zriadenia priestorov pre činnosť pre sociálnych pracovníkov a psychológov na výkon sociálneho poradenstva pre rodiny a detí 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.“ Ďalej užívanie nájmu bez možnosti ďalšieho prenechania predmetu nájmu do podnájmu tretej osobe.

III. CENA ZA NÁJOM, PLATBY ZA PREVÁDZKOVANÉ NÁKLADY, ZÁBEZPEKA

- 3.1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenájomateľovi mesačne cenu za nájom stanovenú dohodou zmluvných strán vo výške **150,- EUR (slovom: stopäťdesiat eur)**, mesačne - miestnosť na prízemí a **80,- EUR (slovom: osemdesiat eur)** mesačne - miestnosť na poschodí (ďalej aj ako „nájomné“).
- 3.2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca na zabezpečenie pravidelného platenia nájomného podľa bodu 3.1 tejto zmluvy zloží u prenájomateľa do depozitu sumu zodpovedajúcu mesačnému nájomnému a energiám, teda sumu vo výške **230,- EUR (slovom: dvesto tridsať eur)**, na bankový účet prenájomateľa vedený vo Všeobecnej úverovej banke, a.s. číslo účtu: IBAN: alebo v hotovosti v deň podpisu tejto nájomnej zmluvy (ďalej ako „zábezpeka“). Prenajímateľ má právo použiť zábezpeku výlučne na prípadné nedoplatky na nájomnom, energiách a ďalších dohodnutých poplatkoch spojených s užívaním predmetu nájmu ako aj na úhradu prípadných neodstránených škôd, spôsobených na predmete nájmu nájomcom a/alebo osobami, ktoré do predmetu nájmu vstúpili so súhlasom nájomcu, ako aj na odstránenie prípadných škôd a iných nedostatkov zistených pri ukončení nájmu podľa článku VI. tejto zmluvy. V prípade použitia zábezpeky alebo jej časti prenájomateľom je prenájomateľ povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi výšku použitej zábezpeky a preukázať nájomcovi účel jej použitia a nájomca je povinný bez zbytočného odkladu od doručenia takéhoto oznámenia od prenájomateľa, najneskôr však do pätnástich (15) dní odo dňa doručenia vyššie uvedeného oznámenia, doplatiť zábezpeku do plnej výšky tak ako je dohodnuté v tomto bode tejto zmluvy. Vyrovnanie nedoplatkov a preplatiek za skutočne spotrebovanú energiu vykonajú zmluvné strany 1 krát ročne na základe vyúčtovania od dodávateľa elektrickej energie (SSE ZA). Po skončení nájomného vzťahu je prenájomateľ povinný najneskôr do 15 – ich dní odo dňa doručenia posledného vyúčtovania od dodávateľov služieb vyúčtovať a vrátiť nájomcovi nepoužitú časť zábezpeky.
- 3.3. Prvé nájomné za obdobie začínajúce dňa 02.05.2019 do 31.05.2019 v sume vo výške **230,- EUR (slovom: dvesto tridsať eur)** mesačne zaplatí nájomca prenájomateľovi na základe vystavenej faktúry so splatnosťou 14 dní od dňa vystavenia na bankový účet nájomcu vedený vo Všeobecnej úverovej banke, a.s. číslo účtu:
- 3.4. Nájomné podľa bodu 3.1. tejto zmluvy za ďalšie obdobie budú nájomcom hradené spolu vo výške **230,- EUR (slovom: dvesto tridsať eur)** mesačne vopred, vždy najneskôr k 28-mu dňu kalendárneho mesiaca predchádzajúceho kalendárnemu mesiacu, na ktorý sa povinnosť k úhrade nájomného vzťahuje,
- 3.5. na bankový účet prenájomateľa, vedený vo Všeobecnej úverovej banke, a.s. číslo účtu: a na základe vystavenej faktúry so splatnosťou 14 dní.
- 3.6. V prípade omeškania nájomcu s platbou nájomného, s uložením zábezpeky alebo jej doplatením podľa bodu 3.3. tohto článku tejto zmluvy, s doplatením nedoplatkov za služby podľa bodu 3.2 tohto

článku tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

- 3.7. V prípade omeškania s vrátením zábezpeky podľa bodu 3.3. tohto článku tejto zmluvy alebo preplatkov za služby podľa bodu 3.2. tohto článku tejto zmluvy ako aj ďalších platieb s nájomom súvisiacich sa prenajímateľ zaväzuje zaplatiť nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

IV. ÚDRŽBA A OPRAVY PREDMETU NÁJMU

- 4.1. Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v prenajatých priestoroch súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu **30 Eur**. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov. V ostatných prípadoch je nájomca povinný bez zbytočného odkladu, najneskôr do 24 hodín, oznámiť prenajímateľovi nutnosť vykonania opráv, ktoré má uskutočniť prenajímateľ. Prenajímateľ sa zaväzuje do piatich (5) dní začať s uskutočňovaním potrebnej opravy. Ak tieto opravy napriek oznámeniu nájomcom prenajímateľ neobstará v primeranej lehote, je oprávnený vykonať ich nájomca a prenajímateľ je povinný nájomcovi uhradiť takto vynaložené náklady.
- 4.2. Nájomca je zodpovedný za všetky škody na predmete nájmu ako i na majetku prenajímateľa, ktoré sám spôsobil. Nájomca je zodpovedný i za škody na predmete nájmu ako i majetku prenajímateľa spôsobené tretími osobami, ktoré sa zdržujú v predmete nájmu v súlade s pokynmi nájomcu, alebo s jeho súhlasom. Všetky škody, za ktoré zodpovedá nájomca, odstráni na vlastné náklady bez zbytočného odkladu nájomca, v opačnom prípade má prenajímateľ právo škody odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu. Túto sa nájomca zaväzuje v plnej výške uhradiť do 15-ich dní odo dňa výzvy prenajímateľa na základe objektívneho vyčíslenia škody.

V. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 5.1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu uvedený v článku I. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie najneskôr **dňa 02.05.2019** a to na základe preberacieho protokolu, v ktorom sa opíše stav predmetu nájmu a dodávaných médií, čo zmluvné strany potvrdia svojimi podpismi (ďalej len „**Preberací protokol**“). Preberací protokol bude vyhotovený v dvoch (2) rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení. Preberací protokol tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu.
- 5.2. Nájomca sa so stavom predmetu nájmu oboznámil a dňom podpisu tejto zmluvy ho v takom stave bez viditeľných a odhaliteľných závad preberá do svojho užívania, a to vrátane hnutelných vecí tvoriacich zariadenie predmetu nájmu.
- 5.3. Prenajímateľ alebo ním poverený zástupca je oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu 1 x za mesiac, najmä za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, odstránenia porúch, uskutočňovania prác potrebných pre opravy a odstránenie škôd, vykonania pravidelných odborných obhliadok a skúšok technických zariadení (kontrola el. vedenia, atď.) výlučne však za prítomnosti nájomcu alebo povereného zástupcu nájomcu po predchádzajúcom dohovore. Prenajímateľ je oprávnený v prípade hroziacej škody vstúpiť do priestorov, ktoré sú predmetom nájmu, za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov aj bez prítomnosti a súhlasu nájomcu.

- 5.4. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné úpravy, či podstatné zmeny na/v predmete nájmu, a to ani na svoje náklady.
- 5.5. Nájomca sa zaväzuje, že bude počas celej doby trvania nájmu predmet nájmu vrátane jeho súčastí udržiavať v poriadku a čistote a po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 5.6. Nájomca sa zaväzuje rešpektovať a dodržiavať zákaz fajčenia a používania otvoreného ohňa v interiéri nehnuteľnosti, dodržiavať platné právne predpisy o ochrane pred požiarimi, ochrane ovzdušia a životného prostredia a zároveň udržiavať poriadok v bezprostrednom okolí predmetu nájmu.
- 5.7. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu a jeho zariadenia po celú dobu účinnosti tejto zmluvy.

VI. SKONČENIE NÁJMU A ROZVÄZOVACIA PODMIENKA

6.1. Nájom sa skončí:

- dohodou zmluvných strán,
- odstúpením od tejto zmluvy. Odstúpenie je účinné dňom doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane, pričom nájomca je povinný predmet nájmu vypratať bez zbytočného odkladu.
- výpoveďou jednej zmluvnej strany. Výpovedná lehota je jeden mesiac, a počítá sa od prvého dňa mesiaca, nasledujúcom po dni doručenia výpovede druhej zmluvnej strane.

Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca poruší tieto právne povinnosti:

- na predmete nájmu vykonáva bez súhlasu prenajímateľa zmeny, v dôsledku ktorých hrozí prenajímateľovi značná škoda,
- napriek písomnej výstrahe užíva predmet nájmu alebo trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda,
- ak nájomca hoci bol upovedomený, nezaplatil splatné nájomné a energie ani do splatnosti ďalšieho nájomného a energií.

Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy ak:

- bol predmet nájmu odovzdaný v stave nespôsobilom na riadne užívanie alebo ak sa stane neskôr, bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť, nespôsobilým na riadne užívanie,
- ak sú miestnosti, ktoré boli prenajaté na to, aby sa v nich zdržiavali ľudia, zdraviu závažné.

- 6.2. V prípade neuhradenia zábezpeky podľa bodu 3.3. tejto zmluvy a prvého nájomného a energií podľa bodu 3.4. tejto zmluvy, sa má za to, že nájomca od tejto zmluvy odstúpil.

VII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 7.1. Ostatné vzťahy touto zmluvou neupravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími právnymi predpismi Slovenskej republiky.
- 7.2. Ak by sa jednotlivé ustanovenia tejto zmluvy celkom alebo čiastočne stali neúčinnými alebo ak v tejto zmluve niektoré ustanovenie celkom chýba, nie je tým dotknutá účinnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinného alebo chýbajúceho ustanovenia dohodnú zmluvné strany také účinné ustanovenie, ktoré čo najviac zodpovedá zmyslu a účelu neúčinného alebo chýbajúceho ustanovenia.
- 7.3. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť po jej podpísaní oboma zmluvnými stranami.

- 7.4. Prípadné zmeny tejto zmluvy sa uskutočňujú prostredníctvom postupne očíslovaných, oboma zmluvnými stranami podpísaných, písomných dodatkov.
- 7.5. Zmluva je uzatvorená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých po jednom rovnopise dostane každý účastník tejto zmluvy.
- 7.6. Zmluvné strany sa oboznámili s obsahom tejto zmluvy a prehlasujú, že táto zmluva je vyjadrením ich slobodnej vôle, a že bola uzavretá vážne a nie v tiesni a/alebo za nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Nesluši dňa 25.04. 2019

V Bytči dňa 25.04. 2019

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Mgr. Jana Pieronová

Príloha č. 1

Preberací protokol

Preberací protokol

(Príloha č. 1 k zmluve o nájme nebytových priestorov)
uzatvorenej medzi zmluvnými stranami :

Prenajímateľ : **Mgr. Jana Pieronová**
Nedelčova 750, 023 41
IČO : 34764127

Nájomca : **Slovenská republika**
Centrum pre deti a rodiny
Rázusová 798/52
014 01 Bytča

I.

Stav predmetu prenájmu

Predmet prenájmu sa odovzdáva nájomcovi v nasledujúcom stave : steny vymaľované bielou farbou, čisté, plávajúca podlaha nová, bez poškodenia, osvetlenie a elektrické zásuvky funkčné. Žalúzie na oknách bez poškodenia. Vykurovanie zabezpečené 3- mi elektrickými radiátormi, plne funkčnými. WC je vybavené misou-typ kombi, umývadlom ,oboje funkčné, obklady a dlažba nové, bez poškodenia.

II.

Záverečné ustanovenia

Nájomca sa oboznámil so stavom, v akom sa predmet prenájmu nachádza. Prenajímateľ prehlasuje, že mu nie sú známe žiadne skryté závady na predmete prenájmu, ktoré by bránili riadnemu užívaniu tohto predmetu nájomcom. Nájomca preberá predmet prenájmu do užívania, čo potvrdzuje svojím podpisom.

V Kysuckom Novom Meste

15. 04. 19

Mgr. Jana Pieronová
prenajímateľ

Centrum pre deti a rodiny Bytča
nájomca