

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 5/2019/NP

uzavretá podľa § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“) medzi:

Prenajímateľ: Mesto Detva
Koná prostredníctvom: Ing. Jána Šufliarskeho, primátora mesta
Sídlo: J. G. Tajovského 1369/7, 962 12 Detva
IČO: 00319805
DIČ: 2021318651
IČ DPH: SK2021318651
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s. retailová pobočka Detva
Číslo účtu v tvare IBAN: SK9 [redacted] KBX

CENTRUM PRE DETI A RODINY

Dátum: 25. 02. 2019

Číslo spisu: 2/2019/00027

Zápisník: 2-D/2019/000107

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Centrum pre deti a rodiny Hriňová
Koná prostredníctvom: Mgr. Miroslava Bahledu, riaditeľa
Sídlo: Krivec 171, 962 05 Hriňová
IČO: 35678445
DIČ: 2020948534
IČ DPH: SK2020948534

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca môžu byť ďalej individuálne označovaní aj ako „zmluvná strana“ alebo spoločne ako „zmluvné strany“)

Článok I Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v okrese Detva, obec Detva, katastrálne územie Detva, vedenej na LV č. 1 Okresným úradom Detva, katastrálnym odborom a to budovy so súpisným číslom 873 (M. R. Štefánika č. 11), druh stavby: Budova obchodu a služieb, popis stavby: budova obchodu a služieb, postavená na pozemku parc. č. 4711 o výmere 331 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, parcela registra „C“ (ďalej len „budova“).

Článok II Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa za podmienok tejto zmluvy prenechať nájomcovi na dočasné užívanie nebytové priestory označené v Prílohe č. 1 – situačný plán o výmere 42,10 m² nachádzajúce sa v budove na 1. nadzemnom podlaží (ďalej len „predmet nájmu“) a záväzok nájomcu platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné ako aj zmluvne dohodnuté zálohové platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.

2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu za účelom vykonávania ambulatných a terénnych foriem práce v rámci NP DEI NS III.

3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu iba na účel, spôsobom a v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.

Článok III

Nájomné a platby spojené s nájmom

1. Za nájom nebytových priestorov uvedených v článku II ods. 1 tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje platiť nájomné, ktorého výška je stanovená v zmysle „Zásad hospodárenia s majetkom mesta Detva“ takto:

- hlavné priestory: 25,00 €/m²/rok čo pri výmere 37,80 m² predstavuje sumu 945,00 €
- vedľajšie priestory: 18,75 €/m²/rok čo pri výmere 4,30 m² predstavuje sumu 80,63 €.

2. Celková výška nájmu je **1025,63 €/rok**. Nájomné bude fakturované **štvrt'ročne vo výške 256,41 €**.

3. Platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, t. j. za vodné, stočné a dažďovú vodu (ďalej len „zálohové platby“) sa platia štvrt'ročne. Rozpočítanie nákladov za spotrebu energií pri ročnom vyúčtovaní preddavkov bude vykonané v zmysle Smernice mesta Detva č. 10/2017 o rozpočítavaní nákladov za spotrebu energií pre nájomcov nebytových priestorov pri vyúčtovaní preddavkov a príslušných právnych predpisov Slovenskej republiky.

Náklady spojené s predmetom nájmu (zálohové platby):

- | | | |
|-----------------------|-------------|---------------------|
| ▪ vodné a stočné | 76,00 €/rok | 19,00 €/štvrt'ročne |
| ▪ odvod dažďovej vody | 7,00 €/rok | 1,75 €/štvrt'ročne |

Spolu: **83,00 €/rok** **20,75 €/štvrt'ročne**

Nájomné spolu so zálohovými platbami predstavuje: 277,16 €/štvrt'rok.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že dodávku elektrickej energie si nájomca zabezpečí sám na vlastné náklady.

5. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné a zálohové platby na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, a to v lehote splatnosti uvedenej vo faktúre. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania nájomného alebo zálohovej platby na účet prenajímateľa uvedený vo faktúre.

6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo v priebehu roka jednostranne upraviť výšku zálohových platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu formou výmerov, ak je preto dôvod vyplývajúci z podstatných zmien nákladov za dodávané služby, podľa ktorých boli tieto služby dohodnuté. Nájomca je povinný upravené zálohové platby uhrádzať prenajímateľovi od termínu uvedeného vo výmere.

7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo meniť výšku nájomného:

a) na konci kalendárneho roka o mieru inflácie, ktorá je oficiálne uznaná Štatistickým úradom SR,

b) zmenou výšky nájomného schválenou Mestským zastupiteľstvom v Detve.

8. Prenajímateľ je povinný zvýšenie nájomného písomne oznámiť nájomcovi, pričom neakceptácia zmeny výšky nájmu formou dodatku k tejto zmluve zakladá právo prenajímateľa odstúpiť od zmluvy. Nájomca je povinný takto zvýšené nájomné platiť prenajímateľovi od nasledujúceho fakturačného obdobia po nadobudnutí účinnosti dodatku podľa predchádzajúcej vety.

Článok IV

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

2. Nájom podľa tejto zmluvy zaniká:

a) písomnou dohodou zmluvných strán, a to ku dňu uvedenému v dohode;

b) písomnou výpoveďou podľa ods. 3 tohto článku;

c) písomným odstúpením podľa ods. 4 alebo ods. 5 tohto článku.

3. Ktorákoľvek zo zmluvných strán je oprávnená kedykoľvek písomne vypovedať túto zmluvu, a to aj bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom

kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

4. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy ak:

- a) nájomca užíva predmet nájmu či jeho časť alebo ak trpí užívanie predmetu nájmu či jeho časti treťou osobou takým spôsobom, že prenájomcovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda;
- b) nájomca užíva predmet nájmu alebo jeho časť v rozpore so zmluvou, najmä ak užíva predmet nájmu či jeho časť na iný účel ako bol určený;
- c) sa nájomca dostane do omeškania s platením nájomného o viac ako 30 dní po lehote splatnosti a nájomné neuhradí ani v dodatočnej lehote poskytnutej prenájomcovi;
- d) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky, bez prechádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu;
- e) nájomca vykoná zmeny na predmete nájmu, najmä stavebné úpravy, bez prechádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu;
- f) nastanú skutočnosti podľa článku III ods. 8 tejto zmluvy.

5. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy ak prenájomca hrubo porušuje ustanovenia tejto zmluvy.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že odstúpenie od zmluvy nadobúda účinnosť dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane a zmluva sa zrušuje od tohto dňa a nie od jej počiatku.

7. V prípade odstúpenia od zmluvy je nájomca povinný vypratať predmet nájmu do 15 dní odo dňa doručenia písomného odstúpenia od zmluvy.

8. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, pri začatí nájmu a pri skončení nájmu, bude spísaný protokol, ktorý podpíšu obidve zmluvné strany.

Článok V

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný:

- a) zabezpečiť vykonanie opráv /mimo opráv uvedených v ods. 3 písm. l) tohto článku/ na predmete nájmu, na vykonanie ktorých je povinný, bez zbytočného odkladu po tom, čo sa o ich potrebe dozvedel,
- b) vypracovať a nájomcovi doručiť vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, za ktoré nájomca platí zálohové platby.

2. Nájomca je oprávnený:

- a) užívať predmet nájmu v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve,
- b) užívať aj prípadné spoločné priestory, ktorými sú schodištia a chodby, a to v rozsahu nevyhnutnom pre užívanie predmetu nájmu,
- c) na pripojenie vlastných elektronických zariadení v predmete nájmu použiť existujúce telekomunikačné siete (telefón, internet, televízia). V prípade, ak telekomunikačné siete nie sú vybudované a nájomca chce využívať vlastnú prípojku, musí mať na jej zhotovenie písomný súhlas prenájomcu.

3. Nájomca je povinný:

- a) platiť nájomné a zálohové platby,
- b) udržiavať predmet nájmu v užívateľnom stave na vlastné náklady,
- c) bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomcovi škodu vzniknutú na predmete nájmu,
- d) bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomcovi potrebu opráv, ktoré nie sú drobnými opravami, a ktoré je povinný zabezpečiť prenájomca (najmä ak súvisia s poruchami stavebnej konštrukcie, rozvodov elektrickej energie, vody, kanalizácie a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv),
- e) zabezpečiť v predmete nájmu pre svojich zamestnancov a osoby, ktoré sa s jeho vedomím v týchto priestoroch zdržiavajú, bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v súlade s príslušnými právnymi predpismi, a to najmä s § 6, 7 a 21 zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov, zákona č. 355/2007 Z. z. v znení neskorších predpisov a nariadenia

vlády SR č. 395/2006 Z. z.,

- f) o všetkých zmenách v predmete nájmu, ktoré by mohli mať vplyv na bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci, je nájomca povinný bezodkladne informovať prenajímateľa,
- g) zabezpečovať a vykonávať na vlastné náklady protipožiarnu ochranu v zmysle príslušných právnych predpisov, a to najmä v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, súvisiacich predpisov, príslušných STN v oblasti protipožiarnej ochrany, a to v rozsahu vzťahujúcom sa na neho z titulu nájomcu nebytových priestorov a úzko spolupracovať s prenajímateľom vo veciach protipožiarnej ochrany, ktorá je prenajímateľovi uložená príslušnými právnymi predpismi,
- h) prenajímateľovi bezodkladne nahlásiť každý požiar, ktorý vznikne v predmete nájmu,
- i) zabezpečovať v stanovených lehotách na svoje náklady vykonávanie odborných prehliadok a skúšok vlastných technických zariadení, elektrospotrebičov, pracovných strojov a zabudovanej elektroinštalácie v predmete nájmu v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z. z. v znení neskorších predpisov,
- j) v predmete nájmu odstrániť všetky závady a nedostatky, ktoré boli zistené pri odborných prehliadkach a odborných skúškach,
- k) na základe požiadania povereného pracovníka prenajímateľa predložiť zápis alebo kópiu zápisu z kontrol, odborných prehliadok a odborných skúšok,
- l) vykonávať drobné opravy na vlastné náklady, pričom pojem drobné opravy pre potreby tejto zmluvy je vysvetlený v nariadení vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka,
- m) zabezpečovať zdravotnú nezávadnosť miestností z hľadiska povrchových úprav (steny, stropy, podlahy, okná, dvere).

4. Nájomca nesmie:

- a) dať predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky tretej osobe, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- b) vykonať zásahy do rozvodov elektrického vedenia, rozvodu vody a ostatných rozvodov energetických médií bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- c) vykonať zmeny na predmete nájmu, najmä stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok VI

Poistenie majetku

1. V prípade živelných pohrôm, znáša každá strana škody spôsobené na vlastnom majetku.
2. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za prípadné straty a škody vzniknuté nájomcovi na jeho majetku, zásobách či zariadení, t. j. na všetkých hnutel'ných veciach, ktoré nie sú vo vlastníctve prenajímateľa. Poistenie vlastného hnutel'ného majetku nájomcu si nájomca zabezpečí na vlastné náklady.

Článok VII

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania poslednou zo zmluvných strán. V zmysle § 47 a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení so zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov nadobudne táto zmluva účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke prenajímateľa.
2. Akékoľvek zmeny alebo doplnenia tejto zmluvy je možné robiť len písomne, a to očíslovanými dodatkami, schválenými a riadne podpísanými obidvomi zmluvnými stranami.
3. Táto zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, jedno vyhotovenie obdrží nájomca a dve vyhotovenia obdrží prenajímateľ.
4. Príloha č. 1 – situačný plán tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

5. Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomnou dohodou, bezodkladne po zistení neplatnosti, neúčinnosti alebo nevykonateľnosti niektorého ustanovenia tejto zmluvy, nahradiť neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné ustanovenie tejto zmluvy novým ustanovením, ktoré je platné, účinné a vykonateľné a ktoré najviac zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného, neúčinného alebo nevykonateľného ustanovenia a ktoré najmä nebude predstavovať zrejmu výhodu alebo nevýhodu niektorej strany na úkor alebo prospech strany druhej. Strany sa zaväzujú v takomto prípade pozmeniť aj ostatné ustanovenia tejto zmluvy tak, aby nahradeným dojednaním boli v celkovom vzájomnom plnení strán splnené vyššie uvedené predpoklady. Do doby, pokiaľ takáto dohoda medzi stranami nebude uzavretá, rovnako aj v prípade ak k nej vôbec nedôjde, použijú sa na nahradenie neplatného, neúčinného alebo nevykonateľného ustanovenia iné ustanovenia tejto zmluvy a ak také ustanovenia v nej obsiahnuté nie sú, potom sa používajú ustanovenia slovenských právnych predpisov.

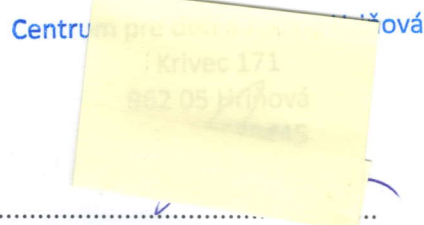
6. Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne, žiadna zo zmluvných strán nekonala v tiesni, omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si zmluvné strany riadne prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu s touto zmluvou ju podpisujú.

V Detve, dňa 27.2.2019



.....
prenajímateľ

V Detve, dňa



.....
nájomca

