

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

(ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

K & L INVESTMENT s. r. o., (obchodné meno)

so sídlom: Mierová 23/11, 982 01 Tornaľa

IČO: 36 624 438

IČ DPH: SK 202 178 8890

Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu B. Bystrica, oddiel: Sro, vložka č. 9029/S

konajúca prostredníctvom: Attilom Legátom – konateľom spoločnosti
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Centrum pre deti a rodiny Tornaľa (názov organizácie)

sídlo organizácie: Mierová 1, 982 01 Tornaľa

IČO: 35 678 411

IČ DPH:

DIČ: 2020953528

Konajúca prostredníctvom: Mgr. Elenou Pereczovou riaditeľkou CDR

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

IBAN: SK.....SK95 8180 0000 0070 0042 6859.....

Rozpočtová organizácia v zriaďovateľskej pôsobnosti Ústredia práce sociálnych vecí a rodiny
(ďalej len „nájomca“)

Článok I.

Všeobecné ustanovenia

1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej v KN na LV č. 2847 vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Revúca, stavba – popis stavby: budova na ulici Mierovej 23, súp. číslo 11 na parc. č. 87 (ďalej aj „budova“) a pozemkov – parcely registra KN C 87 evidované na katastrálnej mape, parc. č. 87 o výmere 966 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría, k.ú. Tornaľa, obec Tornaľa, okres Revúca.

1.2. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený prenechať nebytové priestory v predmetnej budove do nájmu nájomcovi v zmysle § 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.

Článok II . Predmet a účel nájmu

2.1. Predmetom zmluvy je záväzok prenajímateľa, prenechať nájomcovi na dočasné užívanie nebytové priestory, uvedené v bode 4 tohto článku zmluvy a záväzok nájomcu, užívať tieto nebytové priestory za podmienok, určených v tejto zmluve.

2.2. Prenajímateľ a nájomca sa na základe tejto zmluvy zaväzujú zdržať akéhokolvek konania smerujúceho k zmareniu účelu tejto zmluvy.

2.3. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa uzatvára **na dobu určitú**: od 01.10.2019 do 30.11.2022.

2.4. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi za podmienok uvedených v tejto zmluve do nájmu nebytové priestory – obchodné priestory o celkovej výmery 42,50 m² nachádzajúce sa na 1. poschodí budovy, a to:

- kancelária č. 1 o výmery 35,00 m²
- kancelária č. 2 o výmery 7,5 m²

2.5. Prenajímateľ prenechá nájomcovi nebytové priestory uvedené a označené v bode 4. tohto článku zmluvy za účelom realizácie 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 Tornaľa.

2.6. Nájomca môže vykonávať v prenajatých priestoroch a objektoch aj inú činnosť a to len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. V prípade, ak nájomca vykonáva v prenajatých priestoroch činnosť, na ktorú sú potrebné osobitné oprávnenia, povolenia alebo splnenie určitých podmienok, nájomca je oprávnený vykonávať takúto činnosť len po splnení zákonom vyžadovaných predpokladov.

Článok III. Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného

3.1. Nájomca sa zaväzuje:

 Za užívanie predmetu nájmu, uvedeného v článku II. bod 4. tejto zmluvy bola zmluvnými stranami dohodnutá cena nájomného, podľa zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v platnom znení v nasledovnej výške:

- 198,00 EUR** (slovom: Jednostodevãťdesiatosem eur 00/100) za kanceláriu č.1 o výmere 35,00 m²
- **42,00 EUR** (slovom: Štyridsaťdva eur 00/100) za kanceláriu č. 2 o výmere 7,5 m²
- Spolu mesačne: **240,00 EUR** (slovom: Dvestoštyridsať eur 00/100),t.j. ročne 2.880,00 EUR (slovom: Dvetisícosemstoosemdesiat eur 00/100).

3.2. Nájomné vo výške 240,00 EUR (slovom: Dvestoštyridsať eur 00/100) bude splatné vždy mesačne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v súlade s platnou legislatívou najneskôr do 10-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné hradí. Splatnosť faktúry bude 14 kalendárnych dní od jej doručenia nájomcovi. Nájomné sa považuje za zaplatené pripísaním na účet prenajímateľa alebo založením v hotovosti do poklade prenajímateľa.

3.3. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane s platbou nájomného do omeškania, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške určenej právnym predpisom účinným k prvému dňu omeškania.

Článok IV . Služby spojené s nájmom

4.1. Nájomca sa zaväzuje uhradiť náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu uvedenom v čl. II. bode 4 na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v súlade s platnou legislatívou a so splatnosťou 14 kalendárnych dní od jej doručenia nájomcovi. K nákladom za služby bude uplatňovaná DPH vo výške platnej sadzby DPH.

4.2. Náklady za vodné - stočné , na dodávku tepla a zrážkovej vody sú zahrnuté v cene nájmu.

4.3. Náklady na dodávku elektrickej energie bude nájomca uhrádzať podľa nainštalovaného meracieho zariadenia na meranie elektrického prúdu. Prenajímateľ zabezpečí nainštalovanie meracieho zariadenia na meranie spotreby elektrického prúdu nájomcu do rozvádzača prenajímateľa, ktorý bude umiestnený v prenajatej miestnosti. Cena za spotrebovanú elektrinu, regulované poplatky a distribúcia, ktoré sú stanovené dodávateľom SSE, Stredoslovenská energetika, a.s., vo výške **0,22€/kW s DPH**.

4.4. Odvoz komunálneho odpadu zabezpečí spoločnosť Brantner Tornaľa. Prenajímateľ zabezpečí priestor na umiestnenie smetnej nádoby. Náklady na odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu hradí prenajímateľ, na základe zmluvy s MESTO Tornaľa alebo priamo so spoločnosťou BRANTNER.

4.5. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať funkčnosť a prevádzku všetkých štandardných technických zariadení a plniť všetky také povinnosti majiteľa nehnuteľnosti spojené s jej vlastníctvom, ktoré sú potrebné k tomu, aby nájomca mal možnosť riadneho odberu elektrického prúdu, vody, odvodu splaškov a dažďovej vody, skládky a odvozu odpadkov a celoročnú údržbu pešej komunikácie okolo časti objektu vymedzenej vnútornými priestormi pobočky.

Článok V.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

- 5.1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie a na vykonanie činnosti, na ktorú bude predmet nájmu prenajatý.
- 5.2. Prenajímateľ vyhlasuje, že predmet nájmu nemá žiadne právne vady a na predmete nájmu neviaznu žiadne ťarchy, obmedzenia, príp. práva tretích osôb, ktoré by bránili nájomcovi predmet nájmu nerušene užívať. Prenajímateľ vyhlasuje, že predmet nájmu nie je predmetom súdneho, exekučného konania, príp. iného konania.
- 5.3. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu na účel uvedených v tejto zmluve, nájomca nie je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa zmeniť účel užívania predmetu nájmu a užívať predmet nájmu v rozpore s dohodnutých účelom.
- 5.4. Nájomca je povinný si zabezpečiť všetky povolenia a rozhodnutia vyplývajúce zo zákona a k výkonu činnosti.
- 5.5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený počas doby trvania zmluvy o nájme investovať do rekonštrukcie, opráv a modernizácie prenajatého predmetu nájmu. Nájomca nie je povinný po ukončení nájmu v súvislosti s vykonaním stavebných a rekonštrukčných prác, na ktoré dal prenajímateľ súhlas, uviesť prenajaté priestory do pôvodného stavu.
- 5.6. Nájomca sa zaväzuje vykonávať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie v prenajatých priestoroch. Nájomca zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci, týkajúcej sa predmetu nájmu a zamestnancov nájmu. Nájomca je taktiež povinný dodržiavať všetky ďalšie povinnosti, ktoré pre neho vyplývajú z platných právnych predpisov.
- 5.7. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi prístup do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania povinností nájomcu a kontroly predmetu nájmu. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek v priebehu trvania zmluvy zisťovať, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s účelom tejto zmluvy. Kontrolu predmetu nájmu uskutoční prenajímateľ vždy za účasti nájomcu, príp. určenej nájomcom.
- 5.8. Nájomca nie je oprávnený prenechať bez súhlasu prenajímateľa predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
- 5.9. Prenajímateľ vyhlasuje, že budova a prenajímané nebytové priestory sú riadne poistené pre prípad požiaru, výbuchu a iného poškodenia tretími osobami a živelnými pohromami.
- 5.10. Nájomca bude povinný na vlastné náklady zabezpečiť a poistiť svoj hnutelný a nehnuteľný majetok, ktorý sa nachádza v predmete nájmu, pre prípad krádeže, proti živelnými pohromám, vandalizmu, ako aj iným prípadným možným poistným udalostiam.
- 5.11. Nájomca bude povinný uhradiť všetky správne a miestne poplatky, ktoré sú vyrubované počas trvania tejto zmluvy a týkajú sa vykonávania podnikateľskej činnosti nájomcu v prenajatých priestoroch.

5.12. Po skončení nájmu bude nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, a akom mu bol odovzdaný, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a s prihliadnutím na vykonané práce a investície, na ktoré bol udelený písomný súhlas prenajímateľa. Nájomca po skončení nájmu nemá nárok na náhradu nákladov vynaložených v súvislosti s vykonaním rekonštrukčných prác a investícií, príp. náhradu zhodnotenia predmetu nájmu.

Článok VI . Skončenie nájmu

6.1. Zmluvné strany môžu písomne vypovedať nájomnú zmluvu pred skončením doby nájmu podľa bodu 2. Článku III. tejto zmluvy z dôvodov uvedených §9 v zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

6.2. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená písomná výpoveď druhej zmluvnej strane.

6.3 Táto zmluva zaniká písomnou dohodou oboch zmluvných strán alebo jednostránnym odstúpením v zmysle platných právnych predpisov.

6.4. Po skončení nájmu nájomca odovzdá nebytové priestory a uvoľní ich v posledný deň skončenia nájmu. Nájomca uvedie nebytové priestory do spôsobilého stavu, podľa osobitnej dohody, s prihliadnutím na zrealizované úpravy a stav opotrebovania. O odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov bude spísaný protokol.

6.5. Všetky hnutelné veci, ktoré boli vnesené nájomcom počas trvania nájmu do predmetu nájmu, ostávajú po ukončení nájmu vo vlastníctve nájomcu a tej je povinný ich najneskôr ku dňu skončenia nájmu z predmetu nájmu vypratať.

6.6. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v deň ukončenia nájomného vzťahu a to dňom uplynutia lehoty, na ktorú bolo uzatvorená nájomná zmluva, alebo dňom ukončenia nájmu uvedenom v dohode alebo dňom, ktorý nasleduje po dni, v ktorom uplynie výpovedná lehota. V prípade, ak nájomca nevráti premet nájmu v uvedených lehotách, je prenajímateľ oprávnený vypratať predmet nájmu na náklady nájomcu a uložiť ich na trovy nájomcu u osoby zaoberajúcej sa úschovou vecí.

Článok VII . Záverečné ustanovenia

7.1. Ostatné výslovne neupravené právne vzťahy sa riadia ustanoveniami zák. č. 116/1190 Zb. o nájme a podnájme nebytového priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.



7.2. Akékoľvek zmeny a doplnky k tejto zmluve sú možné len na základe očíslovaných dodatkov k tejto zmluve uzatvorených v písomnej forme. V prípade, ak budú niektoré ustanovenia tejto zmluvy neplatné, nastáva sa neplatnou celá zmluva, ale ostatné ustanovenia ostávajú v platnosti.

7.3. Doručovanie pre účely zmluvy sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu sídla zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa sídla touto zmluvnou stranou písomne oznámená. Obe zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy sídla bez zbytočného odkladu. Písomnosti sa považujú za doručené dňom ich prevzatia druhou Zmluvnou stranou (príjemcom). Písomnosti sa považujú za riadne (platne a účinne) doručené aj dňom odmietnutia prevzatia písomnosti alebo dňom vrátenia zásielky odosielateľovi z dôvodu neprevzatia príjemcom v stanovenej odbernej lehote.

7.4. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli na základe ich slobodnej a vážnej vôle, nie v tiesni a nie na nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahom rozumejú a na základe súhlasu ju podpisujú.

7.5. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých každá zmluvná strana odbrží jeden vyhotovenie.

7.6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť Zmluva nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

V Tornali, dňa: 01. 09. 2019

vTornah....., dňa: 24. 09. 2019.

Attila Legát
konateľ spoločnosti
K & L INVESTMENT s. r. o.

Mgr. Elena Pereczová
riaditeľka CDR