

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 85/MP-2023

uzatvorená podľa

zákona Národnej rady SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

Článok I.

Zmluvné strany

Prenajíateľ:	Slovenská republika
Správca:	Ministerstvo vnútra SR
Sídlo:	Pribinova 2, 812 72 Bratislava
V zastúpení:	Ing. Róbert Komjáti-Nagy – riaditeľ Centra podpory Prešov na základe Plnomocenstva č. p.: SL-OPS-2023/005305-325 zo dňa 10.08.2023
IČO:	00151866
DIČ:	2020571520
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica
Číslo účtu pre nájomné:	IBAN: SK49 8180 0000 0070 0017 9866
Číslo účtu pre prevádzkové náklady:	IBAN: SK78 8180 0000 0070 0018 0023
Kontaktná adresa:	Ministerstvo vnútra SR, Centrum podpory Prešov Štúrova 7, 080 01 Prešov

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca

Názov:	Centrum pre deti a rodiny sv. Nikolaja, arcibiskupa Myr-Lykijského, divotvorcu v Medzilaborciach
Sídlo:	Duchnovičova 506, 068 01 Medzilaborce
V zastúpení:	PhDr. Mgr. Dagmar Hučková, MBA Nezisková organizácia registrovaná v Registri organizácii Štatistického úradu Slovenskej republiky
IČO:	31991416
DIČ:	2021217891
Bankové spojenie:	VÚB banka
Číslo účtu:	IBAN: SK75 0200 0000 0045 3762 7557

(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú túto zmluvu v nasledujúcom znení.

Článok II.

Predmet a účel nájmu

1. Slovenská republika je vlastníkom a Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky je správcom budovy na ul. Partizánska č. 21, súpisné č. 1057, situovanej na pozemku parcela č. C-KN 450/1 o výmere 1819 m², v k. ú. Snina, obec Snina, okres Snina, vedenej katastrálnym odborom Okresného úradu Snina na liste vlastníctva č. 6339.
2. Predmetom nájmu je miestnosť o celkovej podlahovej ploche 19,20 m², čo predstavuje 0,25 % z celkovej podlahovej plochy budovy, ktorá je 7662,29 m². Ide o miestnosť č. 056

ktorá sa nachádza na prízemí budovy, v krídle A budovy uvedenej v bode č. 1 tohto článku zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“).

- Podľa § 3 ods. 4 zákona Národnej rady SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov bol rozhodnutím č. s.: CPPO-ON-2023/000757-009 zo dňa 25.05.2023 vyhlásený predmet nájmu za dočasne prebytočný.
- Účelom nájmu je využívanie predmetu nájmu na činnosť výkonu opatrení ambulantnou formou v zmysle Zákona č. 305/2005 Z. z. o sociálnoprávnej ochrane detí a o sociálnej kuratele.

Článok III.

Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného

- Nájomné nebytových priestorov bolo na základe ponuky nájomcu dohodnuté zmluvnými stranami vo výške:

Prenajatá plocha :	19,20 m ²	x	86,00 Eur/m ² /rok	=	1651,20 Eur
Ročné nájomné spolu:					1651,20 Eur

- Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi dohodnuté nájomné v **mesačných platbách vo výške 137,60 € (slovom: stotridsaťsedem eur, šesťdesiat centov)** bezhotovostným prevodom na číslo účtu pre nájomné uvedené v Článku I. tejto zmluvy s **variabilným symbolom 852023** vždy najneskôr do 15. dňa príslušného mesiaca. Úhradu nájomného nájomca vykonáva bez výzvy prenajímateľa, a to na základe tejto zmluvy, teda bez fakturácie. Prvé nájomné bude uhradené v závislosti od začiatku doby nájmu podľa článku VII. bod 1 tejto zmluvy, a to v pomernej sume nájomného.
- V prípade, ak zmluvný vzťah založený touto zmluvou zanikne v priebehu kalendárneho mesiaca, za ktorý už bolo nájomné nájomcom zaplatené, prenajímateľ je povinný najneskôr do 30 dní odo dňa zániku tejto zmluvy vrátiť na účet nájomcu alikvotnú časť uhradeného nájomného za tento kalendárny mesiac.
- Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostrannej úpravy výšky nájomného, teda bez potreby vyhotovenia dodatku k zmluve, a to jedenkrát v kalendárnom roku o percento zodpovedajúce ročnej miere inflácie vyhlasovanej Štatistickým úradom Slovenskej republiky meranej indexom spotrebiteľských cien v jeho oficiálne zverejnených dokumentoch. Písomné oznámenie vyhotovené prenajímateľom ohľadom úpravy dojednanej výšky nájomného podľa tohto bodu bude obsahovať údaje o percente zodpovedajúcom ročnej miere inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien vyhlasovanej Štatistickým úradom Slovenskej republiky a výpočte upravenej sumy dojednanej výšky nájomného. Úprava výšky nájomného je platná vždy od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vyhlásení ročnej miere inflácie Štatistickým úradom Slovenskej republiky.
- V prípade omeškania s úhradou nájomného je prenajímateľ oprávnený uplatniť si od nájomcu úroky z omeškania vo výške určenej podľa § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
- Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zvýšiť dohodnuté ročné nájomné, teda bez potreby vyhotovenia dodatku k zmluve, ak sa zvýši nájomné rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností počas trvania zmluvy, o čom bude nájomcu písomne informovať. Písomné oznámenie vyhotovené prenajímateľom ohľadom zvýšenia dojednanej výšky nájomného podľa tohto bodu bude obsahovať údaje o výške nájomného rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností a výpočte upravenej výšky nájomného. Nájomca je povinný uhrádzať zvýšené nájomné od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomného oznámenia o zvýšení nájomného.

Článok IV.

Úhrada prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať prenajímateľovi zálohové platby za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu v nasledujúcej výške:

1. Tepelná energia	30,00 Eur / mesiac
2. Elektrická energia	4,00 Eur / mesiac
3. Vodné	2,50 Eur / mesiac
4. Stočné	2,30 Eur / mesiac
5. Zrážková voda	0,43 Eur / mesiac
6. Ostatné náklady na údržbu	2,20 Eur / mesiac

Spolu:

41,43 Eur / mesiac

2. Náklady na tepelnú energiu, elektrickú energiu, zrážkovú vodu a ostatné náklady na údržbu sú určené podľa podielu prenajatej plochy k celkovej podlahovej ploche budovy a podľa skutočností, ktoré ovplyvňujú výšku prevádzkových nákladov (článok IV. ods. 7 a 8 tejto zmluvy). Náklady na vodné a stočné sú určené podľa počtu osôb (v danom prípade je výpočet na jednu osobu).
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca si likvidáciu TKO zabezpečuje sám na vlastné náklady.
4. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že nájomca bude uhrádzať požičiavateľovi **paušálne** platby za prevádzkové náklady spojené s nájmom v nasledujúcej výške:

1. Upratovanie spoločných priestorov	11,00 Eur / mesiac
--------------------------------------	--------------------

Spolu:

11,00 Eur / mesiac

5. Úhradu platieb za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu vykonáva nájomca prenajímateľovi **mesačne v celkovej výške 52,43 Eur (slovom: päťdesiatdva eur, štyridsaťtri centov)** bezhotovostným prevodom na číslo účtu pre prevádzkové náklady uvedené v článku I tejto zmluvy **s variabilným symbolom 852023** vždy do 15. dňa príslušného mesiaca. Úhradu nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu nájomca vykonáva bez výzvy prenajímateľa, a to na základe tejto zmluvy, teda bez fakturácie. Prvá úhrada bude uhradená v závislosti od začiatku doby nájmu podľa článku VII. bod 1 tejto zmluvy, a to v pomernej sume dohodnutých zálohových platieb.
6. Zálohové platby za prevádzkové náklady podliehajú ročnému zúčtovaniu prevádzkových nákladov, ktoré budú vypočítané spôsobom, ako je uvedené v bode 2 tohto článku zmluvy. Ročné zúčtovanie zálohových platieb za príslušný kalendárny rok vykonáva prenajímateľ nasledujúci kalendárny rok v lehote do 31. mája, a to podľa skutočných nákladov po obdržaní vyúčtovaných faktúr od dodávateľov jednotlivých služieb, za účelom úhrady prípadne vzniknutého nedoplatku alebo preplatku. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi takto vzniknutý nedoplatok a prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť nájomcovi takto vzniknutý preplatok, a to na základe účtovného dokladu (faktúry/dobropisu) vystaveného prenajímateľom v lehote splatnosti 30 dní odo dňa jeho vystavenia.
7. Prenajímateľ je oprávnený na základe písomného oznámenia jednostranne upraviť (zvýšiť alebo znížiť) výšku zálohových platieb a paušálnej platby (ak sa zvýšia ceny dodávanej

energie alebo služby) v závislosti od ich ročného zúčtovania alebo po zistení skutočností, ktoré by mohli ovplyvniť výšku prevádzkových nákladov (zmena počtu pracovníkov alebo klientov, inštalácia elektrických spotrebičov napr. klimatizácia atď.). Nájomca je povinný uhrádzať zvýšené zálohové a paušálne platby za prevádzkové náklady od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomného oznámenia o ich zvýšení.

8. Nájomca je povinný do 5 pracovných dní písomne oznámiť prenajímateľovi zmenu každej skutočnosti rozhodujúcej pre určenie výšky prevádzkových nákladov (zmena počtu zamestnancov, inštalácia elektrických spotrebičov napr. klimatizácia, atď.).
9. V prípade omeškania s úhradou prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu, je prenajímateľ oprávnený uplatniť si od nájomcu úroky z omeškania vo výške určenej všeobecne záväznými právnymi predpismi podľa § 3 Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len v rozsahu určenom nájomnou zmluvou, a to obvyklým spôsobom za účelom vykonávania činnosti uvedenej v článku II. tejto zmluvy tak, aby nezhoršoval funkčný stav predmetu nájmu.
2. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať platné právne predpisy na ochranu majetku a životného prostredia. Pri porušovaní tohto záväzku je nájomca povinný znášať vzniknuté škody. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť a dodržiavať všetky bezpečnostné, protipožiarne a hygienické predpisy stanovené v objekte a zabezpečiť ochranu majetku pred poškodením a zničením. V prípade škody hroziacej na predmete nájmu je nájomca povinný zakročiť na jej odvrátenie, spôsobom primeraným okolnostiam ohrozenia.
3. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky. Ak nájomca prenechal predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je taká zmluva neplatná.
4. Zmeny na predmete nájmu môže nájomca vykonať len s písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu, len v tom prípade, ak prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.
5. Nájomca je povinný bezodkladne a na vlastné náklady odstrániť všetky poruchy a poškodenia, ktoré v predmete nájmu spôsobí svojou činnosťou, resp. činnosťou osôb, ktoré sa v predmete nájmu zdržujú z dôvodu činnosti nájomcu. Je tiež povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Nájomca sa zaväzuje na požiadanie prenajímateľa umožniť vstup povereným zamestnancom prenajímateľa za účelom kontroly užívania predmetu nájmu.
6. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklou údržbou predmetu nájmu a drobné opravy, najmä drobné opravy súvisiace s užívaním predmetu nájmu, zariadenia a vybavenia ako aj výmeny jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia.
7. Nájomca zabezpečuje na svoje náklady poistenie vlastného majetku vneseného do predmetu nájmu.
8. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu tak, aby nerušil verejný poriadok a udržiavať čistotu a poriadok v predmete nájmu.
9. Zmluvné strany sa dohodli na spoločnej ohlasovni požiarov v zmysle § 15 ods. 2, vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii, ktorá je zriadená v miestnosti č. 1 na prízemí budovy vpravo, krídlo B – kancelária podateľne a supervízora Okresného úradu Snina.

Článok VI. Platnosť a účinnosť zmluvy

1. Zmluva nadobúda platnosť podľa § 13 ods. 9 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov udelením súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky.
2. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky. Táto zmluva je povinne zverejňovaná v zmysle § 5a zákona NR SR č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Zverejnenie zmluvy zabezpečí prenajímateľ, o čom nájomcu informuje.

Článok VII. Doba nájmu a ukončenie nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na 5 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Platnosť zmluvy je možné ukončiť písomnou dohodou zmluvných strán, výpoveďou niektorej zo zmluvných strán alebo odstúpením od zmluvy.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu v prípadoch uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v dvojmesačnej výpovednej lehote. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu v prípadoch uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v dvojmesačnej výpovednej lehote. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
5. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť v prípade, ak
 - a) nájomca porušuje podstatné povinnosti vyplývajúce zo zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že za podstatné porušenie zmluvných povinností sa bude považovať porušenie akýchkoľvek povinností ustanovených v tejto zmluve;
 - b) bude predmet nájmu neodkladne potrebovať v súvislosti s výkonom predmetu svojej činnosti.
6. Odstúpením od zmluvy zmluva zaniká dňom doručenia oznámenia druhej zmluvnej strane. Odstúpením od zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti zmluvných strán, s výnimkou povinnosti nájomcu uhradiť prenajímateľovi nájomné, a to až do dňa odovzdania predmetu nájmu. Nájomca je povinný protokolárne odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi bezodkladne, najneskôr však do 7 kalendárnych dní odo dňa doručenia oznámenia o odstúpení.
7. Ak nájom skončí dohodou, výpoveďou alebo uplynutím doby nájmu, je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to najneskôr v posledný deň trvania nájmu. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu sa uskutoční protokolárne.
8. V prípade, ak nájomca napriek písomnej výzve neodovzdá predmet nájmu v lehotách uvedených v bode 6. a 7., je:
 - a) prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 20,00 € (slovom: dvadsať eur) za každý aj začatý deň omeškania; nájomca je povinný uhradiť zmluvnú pokutu na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Lehota splatnosti faktúry je 30 dní odo dňa jej vystavenia;
 - b) prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu úhradu vo výške dohodnutého nájomného a prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu, a to za

obdobie od skončenia zmluvy až do odovzdania predmetu nájmu. Nájomca je povinný túto úhradu zaplatiť na základe faktúry vystavenej prenajímateľom s lehotou splatnosti 30 dní odo dňa jej vystavenia;

- c) prenajímateľ je oprávnený vypratať predmet nájmu na náklady nájomcu. Miesto, kde boli vypratane veci uložené na náklady nájomcu, je prenajímateľ povinný bezodkladne písomne oznámiť nájomcovi.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny o údajoch, týkajúcich sa jeho identifikácie v zmysle článku I. tejto zmluvy, t. j. zmeny sídla, bankového spojenia a pod.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že na účely tejto zmluvy sa považuje za riadne doručení každá poštová alebo kuriérska zásielka zaslaná na adresu pre doručovanie, a to aj v prípade, keď si dotknutá zmluvná strana ako adresát odmietne prevziať poštovú alebo kuriérsku zásielku, alebo uplynie lehota na jej odber na pošte alebo u kuriéra. V takom prípade nastanú účinky doručenia márnym uplynutím posledného dňa odbernej lehoty.
3. Vzťahy v tejto zmluve neupravené sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ďalšími príslušnými právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike.
4. Akékoľvek zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné vykonať len písomne, vo forme číslovaných dodatkov a so súhlasom obidvoch zmluvných strán.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním riadne prečítali, uzatvárajú ju podľa ich slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
6. Zmluva je vyhotovená v piatich (5) rovnopisoch, z ktorých jeden (1) je určený pre Ministerstvo financií Slovenskej republiky, dva (2) rovnopisy pre nájomcu a dva (2) rovnopisy pre prenajímateľa.

V Prešove, dňa:

V Medzilaborciach, dňa:

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Ing. Róbert Komjáti-Nagy
riaditeľ Centra podpory Prešov

.....
PhDr. Mgr. Dagmar Hučková, MBA
riaditeľka Centra pre deti a rodiny sv.
Nikolaja, arcibiskupa Myr-Lykijského,
divotvorcu v Medzilaborciach