

**Zmluva o nájme
nebytových priestorov č.**

uzatvorená v zmysle § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a prenájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
(ďalej len „Zmluva“)

Zmluvné strany:

PRENAJÍMATEĽ:

Obchodné meno:	SFOS.SK s. r.o.
Sídlo:	Mlynská 1029/2, Rimavská Sobota
Zapísaný:	v Obch. registri Banská Bystrica
IČO:	44887809
DIČ:	2022894885
IČ DPH:	SK2022894885
IBAN:	SK08 7500 0000 0040 2749 0730
Štatutárny orgán :	Miroslav Krížek, konateľ

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

NÁJOMCA:

Názov:	Slovenská republika zastúpená Ministerstvom vnútra Slovenskej republiky
Sídlo:	Pribinova 2, 812 72 Bratislava
IČO:	00 151 866
V zastúpení:	pplk. Mgr. Simona Vanková, riaditeľka Centra podpory Banská Bystrica, na základe plnomocenstva č. KM-OPS4-2018/001604-166 zo dňa 11. mája 2018
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica
IBAN:	SK49 8180 0000 0070 0017 9866
Adresa na doručovanie:	Centrum podpory Banská Bystrica, ul. 9. mája č. 1, 97401 Banská Bystrica

(ďalej len „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej aj ako „Zmluvné strany“)

**I.
Predmet nájmu**

- Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby – polyfunkčného objektu so súpisným číslom 1029, postavené na pozemku C-KN, parcela č. 1723 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 146 m², evidovanej v katastri nehnuteľností, vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Rimavská Sobota, na liste vlastníctva č. 5437, katastrálne územie Rimavská Sobota, obec Rimavská Sobota, okres Rimavská Sobota (ďalej len „Nehuteľnosť“).
- a/ Prenajímateľ na základe tejto Zmluvy prenajíma Nájomcovi za odplatu nebytový priestor s celkovou plochou 90,7 m² (ďalej len „kancelársky priestor“) – celkovo 5 kancelárií, nachádzajúci sa v Nehuteľnosti špecifikovanej v bode 1 tohto článku
b/ Prenajímateľ na základe tejto Zmluvy prenajíma v súlade s ust. § 663 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov Nájomcovi za odplatu parkovacie miesta pre služobné motorové vozidlá Nájomcu. Parkovacie miesta sa nachádzajú na parcele reg. „C“, parcela č. 1722/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2523 m², evidovanej v katastri nehnuteľností, vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Rimavská Sobota, na liste vlastníctva č. 5437, katastrálne územie Rimavská Sobota, obec Rimavská Sobota, okres Rimavská Sobota.

c/ Presné umiestnenie parkovacích miest na vyššie uvedenom pozemku, ako aj kancelársky priestor v polyfunkčnej budove špecifikovanej v bode 1. tohto článku (spolu tiež „Predmet nájmu“), je vyznačený v pôdoryse, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy. Spolu s Predmetom nájmu Prenajímateľ umožňuje Nájomcovi v primeranom rozsahu užívať spoločné priestory Nehnuteľnosti. Za spoločné priestory sa považuje kuchynka, WC, chodba.

II. Účel nájmu

1. Nájomca bude Predmet nájmu v časti nebytových priestorov využívať ako kancelárske priestory, za účelom plnenia úloh Splnomocnenca pre rómsku komunitu tak, aby užívanie zodpovedalo technickým, bezpečnostným a hygienickým požiadavkám užívaných nebytových priestorov a nerušil pri tom ostatných nájomcov. Nájomca bude Predmet nájmu v časti parkovacích plôch využívať na parkovanie služobných motorových vozidiel.

III. Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje sprístupniť Predmet nájmu do 01.05.2020, v stave spôsobilom na dohodnutý účel.
3. Nedodržanie času sprístupnenia, sa považuje za podstatné porušenie tejto Zmluvy. V prípade nedodržania časového harmonogramu vzniká Nájomcovi právo na odstúpenie od Zmluvy. Zmluva zaniká dňom doručenia písomného odstúpenia Prenajímateľovi.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že túto Zmluvu je možné skončiť:
 - a) písomnou dohodou podpísanou obidvoma Zmluvnými stranami,
 - b) písomnou výpoveďou,
 - c) písomným odstúpením od zmluvy.
5. Zmluvné strany sú oprávnené vypovedať túto Zmluvu písomne aj bez udania dôvodu, pričom výpovedná lehota bude v trvaní 1 mesiac. Výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej Zmluvnej strane.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak dôjde k organizačným zmenám na strane Nájomcu spočívajúcich v zániku subjektu, ktorý predmet nájmu reálne užíva, zmluva zaniká a to najneskôr ku dňu zániku subjektu – Splnomocnenca pre rómsku komunitu.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ Nájomca neuhradí Nájomné a/alebo odplatu za Služby spojené s nájmom za viac ako 2 mesiace po lehote splatnosti faktúry, je Prenajímateľ povinný písomne vyzvať Nájomcu na úhradu dlžného Nájomného a/alebo odplaty za Služby spojené s nájmom v dodatočnej lehote nie kratšej ako 15 dní. Po márnom uplynutí lehoty v zmysle písomnej výzvy Prenajímateľa na úhradu dlžného Nájomného a/alebo odplaty za Služby spojené nájmom, vznikne Prenajímateľovi právo od zmluvy písomne odstúpiť.
8. Prenajímateľ má právo písomne odstúpiť od tejto Zmluvy aj v prípade, ak Nájomca
 - a) vykonáva alebo vykonal akékoľvek úpravy Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa a mešká s vrátením Predmetu nájmu do pôvodného stavu viac ako 30 kalendárnych dní,
 - b) užíva Predmet nájmu na účely iné než špecifikované v tejto Zmluve a neupustil od takéhoto používania ani po poskytnutí lehoty písomne stanovenej Prenajímateľom v rozsahu najmenej 5 kalendárnych dní odo dňa doručenia výzvy,
 - c) závažne porušuje iné ustanovenia tejto Zmluvy a neupúšťa od takéhoto konania alebo opomenutia ani počas 30 dní po obdržaní písomnej výzvy zo strany Prenajímateľa.
9. Odstúpením od Zmluvy zo strany Prenajímateľa podľa ods. 5 a 7 tohto článku, Zmluva zaniká dňom doručenia písomného odstúpenia Nájomcovi.
10. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, najneskôr v posledný deň trvania tejto Zmluvy. V prípade

odstúpenia Prenajímateľa od tejto Zmluvy, je Nájomca povinný odovzdať Predmet nájmu do 15 dní odo dňa doručenia odstúpenia od Zmluvy zo strany Prenajímateľa.

11. Nájomca je povinný ku dňu uvedenému v ods. 9 Predmet nájmu Prenajímateľovi aj protokolárne odovzdať. V prípade, že tak neučiní, splnomocňuje týmto Prenajímateľa zabezpečiť vypratanie Predmetu nájmu na náklady Nájomcu.
12. Nájomca má právo písomne odstúpiť od tejto Zmluvy v prípade, ak sa Predmet nájmu stal bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dojednané užívanie po dobu dlhšiu ako 2 týždne.

IV.

Výška nájmu a služieb spojených s užívaním predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že mesačná výška nájomného je za:
 - kancelársky priestor vo výške 362,80 € (90,7 m² x 4,00 € / m² /mesiac). Nájomné je v zmysle ust. § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov oslobodené od DPH.
 - 3 parkovacie miesta vo výške 100 € mesačne spolu, pričom mesačná výška nájomného za 1 parkovacie miesto je 33,33 €. Uvedené sumy za parkovacie miesta sú pre nájomcu konečné, Nájomca nie je platiteľ DPH a Prenajímateľ si ďalej uplatní DPH v zmysle platných právnych predpisov. Miesta na státie budú osvetlené svietidlami so senzormi a chránené kamerovým systémom.
2. Vo výške Nájomného nie je zahrnutá odplata za poskytované služby spojené s užívaním Predmetu nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytovať Nájomcovi nasledovné služby spojené s nájmom:
 - Upratovanie spoločných priestorov.....49,89 €/mes.
 - Dodanie tepla plynová kotolňa27,21 €/mes.
 - Dodanie vody4,07€/mes.
 - Zabezpečenie stočného5,00€/mes.
 - Odvoz a likvidácia komunálneho odpadu 4,53 €/mes.(ďalej len „**Služby spojené s nájmom**“).

Za Služby spojené s nájmom, bude Nájomca platiť Prenajímateľovi mesačnú zálohovú platbu vo výške 1 €/m² t.j. 90,7 €/mes. Uvedená suma je pre Nájomcu konečná, Nájomca nie je platiteľ DPH a Prenajímateľ si ďalej uplatní DPH v zmysle platných právnych predpisov.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať mesačné Nájomné vo výške 462,80 € a odplatu za Služby spojené s nájmom vo výške 1,00 €/m², t.j. 90,70 € na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom so splatnosťou 30 dní odo dňa doručenia faktúry Nájomcovi.

Konečná mesačná výška nájomného za Predmet Nájmu je 462,80 EUR.
Konečná ročná výška nájomného za Predmet Nájmu je 5553,60 EUR.
Nájomca je povinný uhrádzať Nájomné a Služby spojené s nájmom bezhotovostne na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, vždy spätne za predchádzajúci mesiac, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
4. Ak sa Nájomca ocitne v omeškaní s platením Nájomného a/alebo odplaty za Služby spojené nájmom, či iného peňažného záväzku na základe tejto Zmluvy, má Prenajímateľ právo na úrok z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 3 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
5. Náklady za spotrebu elektrickej energie budú vyúčtované raz mesačne na základe skutočnej spotreby a to do 30 dní od doručenia skutočne vyfakturovaných nákladov od dodávateľov energií, pričom lehota splatnosti faktúry bude 30 dní od jej doručenia Nájomcovi.
6. Konečné vyúčtovanie zálohových platieb za Služby spojené s nájmom Prenajímateľ vyúčtuje na základe skutočných vyfakturovaných nákladov od dodávateľov služieb spojených s nájmom na m² prenajatej plochy, a to do 30 dní od doručenia skutočne vyfakturovaných nákladov od dodávateľov energií, pričom lehota splatnosti faktúry bude 30 dní od jej doručenia Nájomcovi.
7. Upratovanie prenajatých kancelárií si Nájomca zabezpečí sám na vlastné náklady.
8. Prenajímateľ sa zaväzuje udržiavať parkovacie plochy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.

V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca vyhlasuje, že pozná stav Predmetu nájmu a že ho preberá v stave spôsobilom na zmluvne dohodnuté užívanie. Prenajímateľ sa zaväzuje udržiavať Predmet nájmu v stave dohodnutom na jeho užívanie podľa podmienok tejto Zmluvy.
2. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania, ako ani rozsah užívania Predmetu nájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa.
3. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa a stavebného úradu.
4. Nájomca znáša na svoj účet všetky bežné drobné opravy a je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním Predmetu nájmu v rozsahu drobných opráv. Zmluvné strany sa dohodli, že za bežné drobné opravy na účely tejto Zmluvy sa považuje oprava, ktorej náklady nepresiahnu 100,- €.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv (mimo drobných opráv v zmysle predchádzajúceho bodu tohto článku), ktoré má Prenajímateľ urobiť a umožniť mu vykonanie týchto opráv, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla Prenajímateľovi. Oznámenia opráv je Nájomca oprávnený nahlásiť e-mailom konateľovi gabriela.krizek@sfos.sk. Prenajímateľ je povinný začať opravy, ktoré mu oznámil Nájomca najneskôr nasledujúci pracovný deň. V opačnom prípade je oprávnený vykonať opravy Nájomca na náklady Prenajímateľa.
6. Nájomca je povinný odstrániť na vlastné náklady škody spôsobené jeho zamestnancami alebo zákazníkmi, ktoré vzniknú v Predmete nájmu.
7. Nájomca zodpovedá za plnenie úloh a povinností na úseku ochrany pred požiarmi v Predmete nájmu ustanovených v § 4 písm. a), e), f), g), h), i), o) a p) v § 5 písm. b), c), a j) zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 314/2001 Z. z.“) a zaväzuje sa, že bude dodržiavať opatrenia prijaté Prenajímateľom na zaistenie ochrany pred požiarmi v Predmete nájmu v súlade so znením zákona č. 314/2001 Z. z. a vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov. Prenajímateľ zodpovedá za plnenie úloh a povinností na úseku ochrany pred požiarmi v Predmete nájmu ustanovených v § 4 písm. k), l), m), n), v § 5 písm. a), d), e), f), g), a i) zákona č. 314/2001 Z. z.
8. Nájomca nie je oprávnený ďalej prenajať Predmet nájmu tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
9. Nájomca je povinný po vyznatení Prenajímateľa o vzniku havárie v objekte umožniť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu prístup k dôležitým zariadeniam v objekte (rozvodom vody, plynu, elektrickej energie a pod.)
10. Nájomca sa zaväzuje po vopred dohodnutom termíne umožniť povereným zamestnancom Prenajímateľa prístup do Predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly technického stavu budovy a technologického zariadenia.
11. Nájomca je oprávnený umiestniť označenie svojej organizácie na a v Nehnuteľnosti spôsobom a na mieste dohodnutom s Prenajímateľom.
12. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území SR, Slovenskými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb.
13. Nájomca je povinný v Predmete nájmu plniť úlohy a dodržiavať povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 124/2006 Z. z.“) a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich bezpečnosť práce a ochranu zdravia pri práci.
14. V prípade vzniku udalosti podľa § 17 ods. 1 písm. a) až c) zákona č. 124/2006 Z. z. v Predmete nájmu, Nájomca je povinný vykonať oznamovaciu povinnosť podľa § 17 ods. 5 písm. a) a ods. 6 zákona č. 124/2006 Z. z. Vznik tejto udalosti je Nájomca povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť aj Prenajímateľovi.
15. Prenajímateľ zodpovedá a zabezpečuje úradné skúšky, odborné prehliadky, odborné skúšky a odstraňovanie zistených závad na technických zariadeniach a rozvodoch podľa vyhlášky č. 508/2009 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa

považujú za vyhradené technické zariadenia v znení neskorších predpisov a príslušných technických noriem. Ustanovenie predchádzajúcej vety sa nevzťahuje na technické zariadenia, ktoré sú vo vlastníctve Nájomcu.

16. Prenajímateľ sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť v každej kancelárii, ktorá je súčasťou Predmetu nájmu, minimálne dve prípojné miesta na jednu osobu, s tým, že prípojné miesta musia byť ukončené v spoločnom dátovom rozvážači (RACK-u, ktorý je majetkom Nájomcu.). Prenajímateľ sa zaväzuje v spoločných priestoroch, chodbe, bez voľného prístupu verejnosti, umožniť zabezpečenie jedného prípojného miesta na multifunkčné zariadenie. Rovnako Prenajímateľ zabezpečí, aby bolo možné k dátovému rozvážaču priviesť minimálne jeden kábel (4 páry) od káblového uzáveru spoločnosti poskytujúcej dátové služby.
17. Nájomca bude dodržiavať opatrenia vydané Prenajímateľom na ochranu objektu, v ktorom sa nachádza Predmet nájmu. Prenajímateľ bude dodržiavať režimové opatrenia vydané Nájomcom na ochranu fyzickej a objektovej bezpečnosti pre priestory, v ktorých sa nachádza Predmet nájmu a s ktorými bol oboznámený.
18. Nájomca preberá na seba len povinnosti vo vzťahu k Predmetu nájmu a zamestnancom Nájomcu a všetkým osôb, ktoré sa zdržujú s jeho vedomím v týchto priestoroch, vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území SR, interných predpisov Prenajímateľa, s ktorými bol oboznámený, predpisov o ochrane bezpečnosti zdravia pri práci, ochrany pred požiarmi a ochrany majetku. Pre vylúčenie pochybností sa uvádza, že Nájomca na seba nepreberá povinnosti, ktoré vyplývajú Prenajímateľovi zo všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území SR, predpisov o ochrane bezpečnosti zdravia pri práci, ochrany pred požiarmi a ochrany majetku.
19. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu bude spísaný písomný protokol podpísaný oboma Zmluvnými stranami s uvedením skutočného stavu meračov k 01.05.2020.

VI.

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za prípadné užívanie Predmetu nájmu v čase do nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy, Nájomca uhradí Prenajímateľovi náhradu za Nájomné a všetky platby za prevádzkové náklady a Služby spojené s nájmom v rozsahu, výške a spôsobom dohodnutým touto Zmluvou. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že ustanovenia tejto Zmluvy sa budú vzťahovať aj na práva a povinnosti Zmluvných strán v období do nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.
2. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť v deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
3. Práva a povinnosti Zmluvných strán, ktoré nie sú výslovne upravené v tejto Zmluve sa spravujú zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a prenájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území SR.
4. Táto Zmluva bola vyhotovená v 4 vyhotoveniach, každý s platnosťou originálu, z ktorých každá Zmluvná strana prevezme po dvoch vyhotoveniach.
5. Všetky oznámenia, žiadosti alebo iná komunikácia týkajúca sa tejto Zmluvy sa bude doručovať druhej Zmluvnej strane v písomnej podobe, pokiaľ nie je Zmluvnými stranami dohodnuté inak. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou medzi Zmluvnými stranami sa rozumie doručenie písomnosti poštou alebo kuriérom na adresu určenú v záhlaví tejto Zmluvy, v prípade Prenajímateľa na adresu uvedenú ako Korešpondenčná adresa, 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 alebo v ktorý márne uplynie úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, alebo v ktorý je na zásielke 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, a ak aj napriek všetkému vynaloženému úsiliu sa nepodarilo Zmluvnej strane, ktorá zásielku odosiela zistiť novú adresu druhej Zmluvnej strany, na ktorú má byť zásielka doručená.
6. 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 informovať druhú Zmluvnú stranu bez potreby uzatvorenia dodatku k tejto Zmluve.
7. Zmeny a doplnky tejto Zmluvy je možné vykonávať len písomnými zmenami alebo dodatkami na základe odsúhlasenia obidvomi Zmluvnými stranami.

8. Ak je alebo ak sa stane niektoré ustanovenie tejto Zmluvy neplatné či neúčinné, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto Zmluvy, ktoré ostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa v tomto prípade zaväzujú dohodou nahradiť ustanovenie neplatné/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, ktoré najlepšie zodpovedá pôvodne zamýšľanému ekonomickému účelu ustanovenia neplatného/neúčinného. Do toho času bude platiť zodpovedajúca úprava všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
9. Strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali pred jej podpisom, pochopili jej obsah, a podpis tejto Zmluvy tohto znenia je vyjadrením ich skutočnej, slobodnej a vážnej vôle.

Neoddeliteľnou prílohou tejto Zmluvy je pôdorys Predmetu nájmu.

V Rimavskej Sobote, dňa 1.7.2020

V Banskej Bystrici, dňa 5.8.2020

ZA PRENAJÍMATEĽA:



ZA NÁJOMCU:

