

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany

Prenajíateľ:

Distros real s.r.o.
sídlo : 26.novembra 1510/3, 066 01 Humenné
zastúpený: Ing. Ján Vološin
IČO : 36804924
IBAN:
Bankové spojenie Tatrabanka a.s.
Kontaktný mail : distrosreal@gmail.com tel. 00421905859631

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca:

Slovenska republika – Centrum pre deti a rodiny Snina
sídlo : Partizánska 1057/21 , 069 01 Snina
zastúpený: Ing. Anna Fariničová , riaditeľka
IČO : 00520608
IBAN:
Bankové spojenie Štátna pokladnica
Kontaktný mail : riaditel.snina@ded.gov.sk tel. 00421907990460
Nájomca nie je platcom DPH
(ďalej len „nájomca“)

(prenajíateľ a nájomca ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

Článok I Predmet zmluvy

1. Touto zmluvou prenajíateľ prenecháva za odplatu a za podmienok uvedených v tejto zmluve nájomcovi predmet nájmu uvedený v bode 3 tohto článku zmluvy, aby ho dočasne, v dobe a na účel podľa tejto zmluvy užíval.
2. Predmetom nájmu, podľa tejto zmluvy, sú nebytové priestory v budove vo vlastníctve prenajíateľa nachádzajúcej sa na ul. 26 . novembra , súpisné číslo 1510/3 postavej na parcele číslo 4019/2, v k.ú. Humenné, okres Humenné, zapísanej v KN na liste vlastníctva č.10146 vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu v Humenné.
3. Prenajíateľ na základe tejto zmluvy prenajíma nájomcovi nebytové priestory v budove podľa bodu 2 tohto článku zmluvy, **spolu o výmere 82,83m²**, podľa situačného plánu **v prílohe č.1**, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy, a to:

4. Nájomca vyhlasuje, že mu je známy súčasný stav predmetu nájmu a v takom stave ho preberá a zároveň sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi nájomné a náklady za služby, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním predmetu zmluvy, a to v rozsahu stanovenom touto zmluvou.

K odovzdaniu a prevzatiu nebytových priestorov dôjde do 5 dní po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy, na základe písomného protokolu, ktorý podpíšu obidve zmluvné strany.

Článok II Účel nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu výlučne na účely, na ktoré sú stavebne určené, a to: na výkon v rámci Národného projektu "Rozvoj výkonu opatrení sociálnoprávnej ochrany detí a sociálnej kurately".

Článok III Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že na základe tejto zmluvy, sa nájom uzatvára **na dobu určitú, a to na 3 roky do 30.11.2026 s účinnosťou** odo dňa 01.01.2024 .

Článok IV Nájomné

1. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi **nájomné** za predmet nájmu uvedený v článku I tejto zmluvy, v celkovej sume 8473,44 eur / ročne, slovom (osemtisícštyristosedemdesiattri eur a 44/100).
2. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť dohodnuté nájomné v závislosti od rastu cien trhového nájomného.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájom mesačne vo výške 706,12 eur slovom (sedemstošesť eur a 12/100) na základe faktúry vystavenej prenajímateľom (mailom na adresu nájomcu).
4. V prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania so zaplatením nájomného alebo iných peňažných záväzkov, ktoré je povinný zaplatiť prenajímateľovi na základe tejto zmluvy, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške určenej právnym predpisom účinným k prvému dňu omeškania.
5. V nájomnom sú zahrnuté náklady za služby spojené s predmetom nájmu, a to najmä: dodávka elektrickej energie, dodávka tepla a teplej vody, vodné, stočné, a všetky ostatné náklady, ktoré súvisia s užívaním a so správou predmetu nájmu (ďalej len „náklady za služby spojené s nájmom“) a 1 parkovacie miesto v areáli budovy .

6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zvýšiť výšku nájomného o ročnú mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom SR alebo v prípade zvýšenia trhového nájomného pri rovnakých alebo obdobných nehnuteľnostiach.

Článok V

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť mu vykonanie týchto opráv a iných nevyhnutných opráv na predmete nájmu, inak nájomca zodpovedá za škodu vzniknutú nesplnením tejto povinnosti. V prípade havárií je nájomca povinný ihneď umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (rozvod plynu, elektriny, tepla, a pod.).
2. Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa právo vykonávať žiadne stavebné úpravy súvisiace s využívaním predmetu nájmu.
3. Nájomca nie je oprávnený za žiadnych okolností prenechať predmet nájmu a ani ich časti do nájmu, podnájmu alebo výpožičky iným osobám.
4. Nájomca zabezpečuje bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v zmysle zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (§ 21 preventívne a ochranné služby). Ďalej je povinný dodržiavať hygienické predpisy a vnútorný prevádzkový režim uvedený v smernici prenajímateľa.
5. Nájomca na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť vlastných technických zariadení, za dodržiavanie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci svojich zamestnancov ako aj za dodržiavanie opatrení prijatých prenajímateľom na zaistenie ochrany pred požiarmi v predmete nájmu, v súlade so znením zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ochrane pred požiarmi“) a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie v priestoroch tvoriacich predmet nájmu. Prenajímateľ zodpovedá podľa ustanovenia § 4 písm. i) zákona o ochrane pred požiarmi za vykonávanie pravidelnej kontroly a podľa § 5 písm. a) zákona o ochrane pred požiarmi za trvalú akcieschopnosť protipožiarno-technických zariadení, ktoré spravuje.
6. Nájomca je oprávnený a povinný užívať predmet nájmu v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy, s ustanoveniami § 5 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Nájomca je povinný dbať, aby užívaním predmetu nájmu nájomcom nedošlo k ich nadmernému opotrebeniu alebo poškodeniu.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu do 5 dní po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy. O tomto prenechaní sa spíše protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany. Prenajímateľ je povinný oboznámiť nájomcu s faktickým stavom predmetu nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu v stave, ktorý je spôsobilý na užívanie na účely tejto zmluvy a umožní mu vstup do budovy 24 hodín cez vstupné bezpečnostné kody. Prenajímateľ je povinný predmet nájmu udržiavať v tomto stave.

8. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti a zodpovednosť vyplývajúce z predpisov a zákonných ustanovení ochrany zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických predpisov, protipožiarnych predpisov, ako aj požiarne poplachové smernice. Za všetky škody, ublíženie na zdraví, ktoré vznikli v dôsledku nedodržania týchto predpisov, zodpovedá v plnom rozsahu nájomca.
9. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť **čistenie a upratovanie priestorov** predmetu nájmu.
10. Nájomca je povinný prenajímateľovi bezodkladne písomne oznámiť každú zmenu údajov týkajúcich sa tejto zmluvy, najmä zmenu obchodného mena, sídla, identifikačného čísla organizácie, zápisu v obchodnom alebo inom registri. Táka zmena bude vykonaná vo forme dodatku k zmluve podpísaného oboma zmluvnými stranami. Pokiaľ zmena nebude oznámená prenajímateľovi, na účely tejto zmluvy platia údaje pred zmenou.
11. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré na predmete nájmu vznikli jeho zavinením alebo zavinením osôb, ktoré sa v prenajatom priestore zdržujú.
12. Nájomca je povinný odovzdať pre prípad ohrozenia osôb a majetku prenajímateľovi jedno vyhotovenie kľúčov od prenajatých priestorov v zapečatenej obálke, o rozpečatení ktorej je prenajímateľ povinný spísať zápisnicu.
13. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a to ku dňu, v ktorom dôjde ku skončeniu nájmu.
14. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi na jeho požiadanie prístup do predmetu nájmu za prítomnosti zodpovedného pracovníka nájomcu, za účelom priebežnej kontroly nebytových priestorov, dodržiavania hygienických noriem a protipožiarnych predpisov.

Článok VI

Trvanie a zánik zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od nadobudnutia jej účinnosti na dobu 3 rokov, t.j. do 30.11.2026 v zmysle čl. II bod 2 tejto zmluvy.
2. Túto zmluvu je možné predčasne ukončiť:
 - a) na základe vzájomnej písomnej dohody zmluvných strán
 - b) výpoveďou
 - c) odstúpením
3. Prenajímateľ a nájomca môže ukončiť zmluvu:
 - a) **výpoveďou zo strany prenajímateľa** z dôvodov uvedených v § 9, ods. 2 a § 11 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná doba je 3 mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane, mimo dôvodu uvedeného v § 9 ods. 2 písm. b), kde sa dohodou zmluvných strán dojednáva 1 mesačná výpovedná doba a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane,
 - b) **výpoveďou zo strany nájomcu** z dôvodov uvedených v § 9, ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Výpovedná doba je 3 mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

4. Zmluvné strany môžu pred uplynutím doby, na ktorú sa dojednal nájom, zmluvu predčasne ukončiť aj odstúpením od zmluvy, a to v zmysle ustanovenia § 679 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, pričom účinky odstúpenia nastanú dňom doručenia písomného odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane.
5. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť náklady na tie opravy a práce, ktorými sa prenajatý priestor uvedie do stavu, v akom ho prenajíateľ odovzdal nájomcovi.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy medzi prenajíateľom a nájomcom, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa spravujú predpismi zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
3. Ak sa niektorá časť tejto zmluvy stane neplatnou, nerobí táto skutočnosť neplatnou celú zmluvu a zmluvné strany sú povinné neodkladne urobiť potrebné kroky na konvalidáciu neplatnej časti zmluvy.
4. Zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch, z ktorých každý má povahu originálu. Zmluvné strany obdržia po jednom rovnopise.
5. Doručovanie písomností sa vykonáva na adresy zmluvných strán uvedené v tejto zmluve. Ak nie je možné doručiť písomnosť na takúto adresu a ak zmluvná strana písomne neoznámila druhej zmluvnej strane doručovaciu adresu odlišnú od adresy uvedenej v tejto zmluve, písomnosť sa považuje za riadne doručenú v deň vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi.
6. Zmluvné strany si udeľujú navzájom súhlas so spracovaním ich osobných údajov uvedených v tejto zmluve v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov a to na účely spisania tejto zmluvy, jej evidovania, jej predloženia príslušným orgánom a organizáciám, ktoré budú o nej a na jej základe rozhodovať alebo overovať jej údaje. Pri spísaní tejto zmluvy mohli byť použité tieto osobné údaje: meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, trvale bydlisko, štátna príslušnosť. Súhlas je vyjadrený podpismi zmluvných strán na tejto zmluve.
7. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, že ako účastníci zmluvy sú oprávnení s predmetom zmluvy nakladať, že ich zmluvná vôľnosť nie je obmedzená a tento právny úkon urobili v predpísanej forme, pričom si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, uzavreli po vzájomnom prerokovaní a dobrovoľne, podľa ich práva a slobodnej vôle, určite, vážne a že zmluva nebola uzavretá v tiesni a za nápadne

jednostranne nevýhodných podmienok, obsahu porozumeli a na znak súhlasu s celým jej obsahom túto vlastnoručne podpisujú.

V dňa

V dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu: