

**ZMLUVA O NÁJME
NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 25/2023**

uzatvorená podľa ustanovení § 720 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových
priestorov v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany:

Prenajíateľ: **Mesto Tvrdošín**
Trojičné námestie 185, 027 44 Tvrdošín
V zastúpení: Ing. Ivan Šaško, primátor mesta Tvrdošín
IČO : 00314901
DIČ: 2020573929
Bankové spojenie: VÚB Dolný Kubín, expositúra Tvrdošín
IBAN: SK27 0200 0000 0021 1763 2457
(ďalej len „**prenajíateľ**“)

a

Nájomca: **Slovenská republika**
Centrum pre deti a rodiny Istebné
Istebné 258, 027 53 Istebné
V zastúpení: PhDr. Martina Vicáňová, riaditeľka CDR Istebné
IČO: 00183521
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK89 8180 0000 0070 0041 9997
Právna forma: Štátna rozpočtová organizácia v zriaďovateľskej
pôsobnosti Ústredia práce, sociálnych vecí a rodiny zriadená
Zriaďovacou listinou č. 965/1996-OR zo dňa 23.05.1996 v znení jej
neskorších dodatkov
(ďalej len „**nájomca**“)

(prenajíateľ a nájomca ďalej spolu len „**zmluvné strany**“)

Článok I
Predmet zmluvy a účel zmluvy

1. Prenajíateľ je vlastníkom nebytových priestorov v budove na ulici Farskej 34, 027 44 Tvrdošín, so súp. č. 86, nachádzajúca sa na pozemku parc. č. 228/1, v k. ú. Tvrdošín, obec Tvrdošín, okres Tvrdošín, zapísanej v KN na LV č. 2371 vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu v Tvrdošíne, v podiele 1/1 (ďalej len „budova“).
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory na 1. poschodí v budove uvedenej v bode 1 tohto článku zmluvy, a to:
 - kancelárske priestory č. 212 o výmere 16,24 m²
 - sociálne zariadenie č. 211 o výmere 5,45 m²
 - časť spoločných priestorov o výmere 7,81 m²

spolu o celkovej výmere 29,5 m² podľa *Prílohy č. 1 – Situačný plán*, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania nebytové priestory špecifikované v bode 2 tohto článku zmluvy na základe Uznesenia č. 7/23 zo dňa 31.08.2023 vydaného Mestským zastupiteľstvom v Tvrdošíne, v zastúpení primátorom Ing. Ivanom Šaškom, v súlade s § 9a, ods. 9, písm. c/ zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, ktorým schválil zámer a spôsob nájmu nebytového priestoru využívaného ako kancelária pre sociálneho pracovníka/facilitátora stretnutí rodinného kruhu.
4. Nájomca vyhlasuje, že mu je známy súčasný stav predmetu nájmu a v uvedenom stave ho preberá a zároveň sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi dohodnuté nájomné a náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, a to v rozsahu stanovenom touto zmluvou.
5. K odovzdaniu a prevzatiu nebytových priestorov dôjde do 5 dní po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy, na základe písomného preberacieho protokolu, ktorý podpíšu obidve zmluvné strany. Preberací protokol, po jeho podpísaní bude tvoriť neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

Článok II Účel a doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu za účelom realizácie aktivít sociálneho pracovníka – koordinátora/facilitátora stretnutí rodinného kruhu (ďalej len „SRK“), vykonávania opatrení ambulantnou formou a na zabezpečenie prevádzkových činností Centra pre deti a rodiny Istebné v súlade so Zriaďovacou listinou číslo 965/1996-OR zo dňa 23.05.1996 v znení jej neskorších dodatkov.
2. Zmluva sa uzatvára **na dobu určitú, a to od 01.10.2023 do 31.08.2026** odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

Článok III Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného

1. Výška nájomného za prenájom nebytových priestorov bližšie špecifikovaných v článku I bod 2 tejto zmluvy je stanovená v súlade s **Prílohou č. 2 - Zásad hospodárenia s majetkom mesta Tvrdošín** schválených Mestským zastupiteľstvom dňa 28.02.2023 uznesením č. 04/2023 nasledovne:

a/ prevádzkové priestory	25 €/m ² /rok	21,69 m ²	542,25 €/rok
b/ spoločné priestory	20 €/m ² /rok	7,81 m ²	156,20 €/rok
Ročné nájomné spolu:			698,45 €/rok

2. Nájomné stanovené v predchádzajúcom bode tohto článku zmluvy nezahŕňa platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu: t. j. nákladmi za teplo, vodné a stočné, elektrickú energiu a upratovanie spoločných priestorov.
3. Predpokladané náklady za služby spojené s nájmom bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi mesačne. Kalkulácia mesačných zálohových platieb za služby je nasledovná:

za teplo	35,20 €/mesiac
za vodné a stočné	6,64 €/mesiac
za elektrickú energiu	30,00 €/mesiac
za upratovanie spoločných priestorov	9,96 €/mesiac

Mesačná zálohová platba za služby spojené s nájmom je splatná spolu s nájomným.

Mesačná splátka nájomného predstavuje sumu: 58,20 €
Mesačná zálohová platba za služby spojené s nájmom predstavuje sumu: 81,80 €

Celková výška nájomného a úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu predstavuje mesačne sumu 140,00 € (slovom: jednoštyridsať eur).

4. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť dohodnuté nájomné v závislosti od rastu cien trhového nájomného.
5. Nájomné za mesiac, v ktorom táto zmluva nadobudne účinnosť, je splatná do 20 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
6. Nájomca bude platby za užívanie predmetu nájmu a poskytované služby spojené s užívaním nebytových priestorov poukazovať v mesačných splátkach vždy do posledného kalendárneho dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa.
7. Vyrovnanie zálohových platieb bude vykonané lx ročne na konci príslušného zúčtovacieho obdobia podľa došlých faktúr od dodávateľa služieb. Správca prenajímateľa najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka doručí nájomcovi konečné vyúčtovanie skutočných nákladov za poskytnuté horeuvedené služby.
8. Ak nájomca neuhradí nájomné a zálohové platby za poskytované služby podľa tohto článku riadne (v stanovenej lehote a výške), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške fixnej sadzby platnej podľa nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.
9. 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.
10. 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 IV Podmienky úhrad nákladov za služby spojené s nájmom

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať **náklady za služby** spojené s nájmom, nasledovne:

- a) **úhrada nájmu a služieb zálohovo** /dodávka tepla a TUV, elektrickú energiu, vodné, stočné, upratovanie spoločných priestorov/ **mesačne zálohovou platbou vo výške 140,- €** (slovom: jednoštyridsať eur).

Zálohy sú stanovené pomerom nájomcom užívanej plochy predmetu nájmu 21,69 m² a celkovej plochy priestorov budovy prenajímateľa, ktorá je 29, 5 m².

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi náklady **mesačne** na základe prenajímateľom vystavenej faktúry, vždy do 14 dní odo dňa jej doručenia njomcovi a to prevodným príkazom na účet prenajímateľa č.ú. IBAN SK27 0200 0000 0021 1763 2457. Kópie dodávateľských faktúr budú tvoriť prílohu faktúr vystavených prenajímateľom.

Predpokladané ročné prevádzkové náklady sú spolu vo výške 1 680 €.
(slovom tisícšestoosedesiat Eur)

2. Zmluvné strany sa dohodli, že platby za úhradu služieb podľa bodu 1 písm.a) tohto článku zmluvy budú **vyúčtované** do 31.05. nasledujúceho roka podľa došlých faktúr od dodávateľov služieb. Vyúčtovanie bude nájomcovi zaslané vo forme faktúry resp. dobropisu. Prípadný preplatok bude následne bezodkladne vrátený nájomcovi najneskôr do 30 dní od vystavenia dobropisu, prípadný nedoplatok bude nájomcom bezodkladne uhradený nájomcovi najneskôr do 30 dní od doručenia vyúčtovacej faktúry na č.ú. IBAN SK89 8180 0000 0070 0041 9997.
3. Náklady za služby spojené s predmetom nájmu je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť na základe zmien uskutočnených podľa všeobecne záväzného predpisu, alebo zvýšenia cien energií a médií účtovaných prenajímateľovi dodávateľskými organizáciami, formou **aktuálneho výpočtového listu** podpísaného oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán, bez povinnosti vyhotovovania dodatku k zmluve. Zmluvné strany sa dohodli, že takto upravený a obidvoma stranami podpísaný výpočtový list je pre obe zmluvné strany záväzný od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po jeho podpísaní.

Článok V Technický stav predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie predmet nájmu v stave spôsobilom na riadny účel užívania.
2. Nájomca je povinný vykonávať drobné opravy a drobnú údržbu v predmete nájmu na svoje náklady vrátane odstránenia poškodení a porúch v budove spôsobených nájomcom alebo tretími osobami súvisiacimi s osobou nájomcu. Pod pojmom drobné opravy a údržba sa rozumejú opravy uvedené v Nariadení vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia občianskeho zákonníka, a to jednotlivo v čiastkach do 100,00 EUR (slovom: jedno sto eur).

Článok VI 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 v súlade s § 13 ods. 10 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.
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. 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. Prenajímateľ je povinný nájomcovi bezodkladne písomne oznámiť každú zmenu údajov týkajúcich sa tejto zmluvy, najmä zmenu obchodného mena, sídla, identifikačného čísla organizácie, zápisu v obchodnom alebo inom registri. Táto 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.
10. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré na predmete nájmu vznikli jeho zavinením alebo zavinením osôb, ktoré sa v prenajatom priestore zdržujú.
11. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi jedno vyhotovenie kľúčov od prenajatých priestorov.
12. 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.
13. 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 VII **Skončenie nájmu**

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy zaniká jedným z týchto spôsobov:
 - a) uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný v zmysle článku II bod 2 tejto zmluvy,
 - b) písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - c) 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
 - d) 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
2. Prenajímateľ môže ukončiť nájomný vzťah písomnou výpoveďou pred uplynutím dojednaného času, ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou
 - b) nájomca mešká s platením nájomného alebo úhrady za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním predmetu nájmu za čas dlhší ako 1 mesiac
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním dočasne užívajú nebytový priestor na základe tejto zmluvy, napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa hrubo porušujú pokoj alebo poriadok v predmete nájmu
 - d) nájomca prenechal predmet nájmu alebo jeho časť tretej osobe do prenájmu alebo podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa
 - e) predmet nájmu naliehavo potrebuje na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti prenajímateľa

3. Nájomca môže vypovedať písomne túto zmluvu vypovedať túto zmluvu pred uplynutím dojednaného času, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal
 - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na riadne užívanie
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z tejto zmluvy
4. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
5. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v deň ukončenia nájmu a v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, vrátane príslušenstva. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa predmet nájmu uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal. Zároveň je nájomca povinný uhradiť nájomné a služby spojené s užívaním predmetu nájmu najneskôr do 30 dní odo dňa skončenia nájomného vzťahu.

Článok VIII

Osobitné protikorupčné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa nesmú dopustiť, nesmú schváliť, ani povoliť žiadne konanie v súvislosti s dojednávaním, uzatváraním alebo plnením zmluvy, ktoré by spôsobilo, že by zmluvné strany alebo osoby ovládané zmluvnými stranami porušili akékoľvek platné protikorupčné všeobecne záväzné právne predpisy. Táto povinnosť sa vzťahuje najmä na neoprávnené plnenia, vrátane urýchľovacích platieb (facilitation payments) verejným činiteľom, zástupcom alebo zamestnancom orgánov verejnej správy alebo blízkym osobám verejných činiteľov, zástupcov alebo zamestnancov orgánov verejnej správy.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že neponúknu, neposkytnú, ani sa nezaviažu poskytnúť žiadnemu zamestnancovi, zástupcovi alebo tretej strane konajúcej v mene druhej zmluvnej strany a rovnako neprijmú ani sa nezaviažu prijať od žiadneho zamestnanca, zástupcu alebo tretej strany konajúcej v mene druhej zmluvnej strany žiadny dar, ani inú výhodu, či peňažnú alebo inú, v súvislosti s dojednávaním, uzatváraním alebo plnením zmluvy.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú bezodkladne informovať druhú zmluvnú stranu, pokiaľ si budú vedomé alebo budú mať konkrétne podozrenie na korupciu pri dojednávaní, uzatváraní alebo pri plnení tejto zmluvy.
3. V prípade, že akýkoľvek dar alebo výhoda v súvislosti s dojednávaním, uzatváraním alebo plnením zmluvy je poskytnutý zmluvnej strane alebo zástupcovi zmluvnej strany v rozpore s týmto článkom zmluvy, môže zmluvná strana od zmluvy odstúpiť.

Článok IX

Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení

neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.

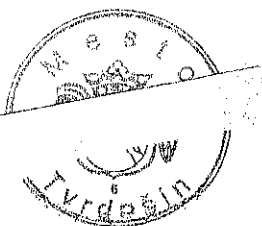
2. Zmeny a dodatky tejto zmluvy je možné vykonať na základe dohody obidvoch zmluvných strán formou písomných a očíslovaných dodatkov.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:
 - Príloha č. 1 – Situačný plán
 - Príloha č. 2 - Preberací protokol podpísaný zástupcami zmluvných strán
4. Zmluvné strany sa dohodli, že po nadobudnutí platnosti nových všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky a VZN NSK zosúladiť obsah tejto zmluvy v lehote do 30 dní odo dňa ich účinnosti.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.
6. Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane dva (2) rovnopisy a nájomca dostane dva (2) rovnopisy.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, nie v tiesni ani za zvlášť nevýhodných podmienok, prejavy zmluvných strán sú určité a zrozumiteľné, zmluvné strany si zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V TVRDOŠÍNE dňa 28. 09. 2023

V Istebné dňa 28.9.2023

Za prenajímateľa:

.....
Ing. Ivan Šaško
primátor mesta Tvrdošín



Za nájomcu: Centrum pre deti a rodiny Istebné

.....
PhDr. Martina Vicánová
riadiťka CDR Istebné
ICO: 00183 521