

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 192/132/2024
uzatvorená podľa 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**“)

Zmluvné strany:

Prenajímateľ :

Obec Vinica

Sídlo: Cesta slobody 466, 991 28 Vinica

Štatutárny zástupca: Ing. Kristián Baksa - starosta

IČO: 00319678

Bankové spojenie: ČSOB

IBAN: SK

(ďalej ako „**prenajímateľ**“)

a

Nájomca :

Slovenská republika

Ústredie práce, sociálnych vecí a rodiny

Sídlo: Špitálska 8, 812 67 Bratislava

Štatutárny orgán: PhDr. Peter Ormandy, MSc., generálny riaditeľ
a generálny tajomník služobného úradu

IČO: 30794536

DIČ: 2021777780

Právna forma: rozpočtová organizácia zriadená zákonom č.
453/2003 Z. z. o orgánoch štátnej správy v oblasti sociálnych
vecí, rodiny a služieb zamestnanosti a o zmene a doplnení
niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Fakturačná a korešpondenčná adresa :

Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny Veľký Krtíš

Madácha č. 2, 990 01 Veľký Krtíš

IČO: 30794536

DIČ: 2021777780

Bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava

IBAN: -

Právna forma: preddavková organizácia zapojená na rozpočet
Ústredia práce, sociálnych vecí a rodiny podľa § 5 ods. 2 zákona
č. 453/2003 Z. z. o orgánoch štátnej správy v oblasti sociálnych
vecí, rodiny a služieb zamestnanosti a o zmene a doplnení
niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

(ďalej ako „**nájomca**“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spoločne len „**zmluvné strany**“)

Článok I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti budovy nachádzajúcej sa **na Ceste slobody 466, 991 28 Vinica**, postavenej na pozemku parc. č. 1805/2, v katastrálnom území Vinica, obec Vinica, okres Veľký Krtíš, zapísanej v katastri nehnuteľností ako administratívna budova na liste vlastníctva č. 1264 vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Veľký Krtíš, v podiele 1/1.
2. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú nebytové priestory na prízemí v budove uvedenej v bode 1 tohto článku zmluvy, podľa **Situačného plánu v Prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy**, a to :
 - kancelárske priestory spolu o výmere 47,75 m²,
 - podiel na spoločne užívaných priestoroch budovy (chodba, predsieň a WC) spolu o výmere 16,45 m² (½ z 32,90 m²),spolu o celkovej výmere podlahovej plochy 64,20 m² (ďalej len „predmet nájmu“).
3. Predmet nájmu bude nájomca využívať v rámci predmetu svojej činnosti alebo v súvislosti s ním pre potreby Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny Veľký Krtíš vysunuté pracovisko Vinica.
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.
5. Touto zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu a za podmienok uvedených v tejto zmluve nájomcovi predmet nájmu uvedený v bode 2 tohto článku zmluvy, aby ho v dobe a na účel podľa tejto zmluvy užíval. Nájomca nie je oprávnený za žiadnych okolností prenechať predmet nájmu a ani jeho časti do nájmu, podnájmu alebo výpožičky iným osobám.

Článok II

Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom sa uzatvára na **dobu neurčitú** odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

Článok III

Výška, splatnosť a spôsob úhrady nájomného a prevádzkových nákladov

1. Prenájom nebytového priestoru schválilo obecné zastupiteľstvo Vinica svojím Uznesením č. 14/III-2024 zo dňa 13.05.2024.
2. Výška nájomného bola určená dohodou zmluvných strán vo výške 7,- €/m² (slovom: *sedem eur*) za mesiac,
t. j. $64,20 \text{ m}^2 \times 7,- \text{ €/m}^2 \times 12 = 5\,392,80 \text{ €}$ (slovom: *päťtisícristodevät'desiatdva eur a osemdesiat centov*) za 1 kalendárny rok bez DPH.
3. Nájomné uvedené v bode 2 tohto článku zmluvy je nájomca povinný uhrádzať v štvrt'ročných splátkach vo výške 1 348,20 € (slovom: *tisícristoštyridsaťosem eur a*

dvadsať centov) bez DPH .

4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady za služby spojené s nájomom, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním predmetu nájmu podľa článku I tejto zmluvy a to prepočítaním k výmere prenajatej plochy:
- *vodné a stočné,*
 - *elektrická energia a plyn,*
 - *odvoz smetí.*

Predpokladané prevádzkové náklady sú vo výške 3,23 €/ m² /mesiac (*slovom: tri eurá a dvadsaťtri centov*), t. j. štvrťročne 621,75 € (*slovom: šesťstodvadsaťjeden eur a sedemdesiatpäť centov*) podľa **Výpočtového listu v Prílohe č. 2, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.**

5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude nájomné podľa bodu 2 tohto článku zmluvy a platby za služby spojené s nájomom podľa bodu 4 tohto článku zmluvy uhrádzať štvrťročne v sume 1 969,95 € za štvrťrok (*slovom: tisícdeväťstošesťdesiatdeväť eur a deväťdesiatpäť centov*) vždy do 15. kalendárneho dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroka na číslo účtu ... Platby podľa tejto zmluvy sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa.

6. Skutočné náklady za služby podľa bodu 3 tohto článku zmluvy prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi vyúčtovacou faktúrou po ukončení kalendárneho roka následne po konečnom zúčtovaní prenajímateľa s jeho dodávateľmi služieb. Vyúčtovacia faktúra je splatná do 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
Neoddeliteľnou súčasťou vyúčtovania budú kópie dodávateľských faktúr.

7. Uznesením obecného zastupiteľstva č. 13/I-2023 zo dňa 27.03.2023 bol schválený projekt Envirofond – podpora výroby tepla, teplej vody a elektrickej energie prostredníctvom využívania obnoviteľných a nízko-emisných zdrojov, opatrenie A1 – Rekonštrukcia vykurovania budovy Obecného úradu. V rámci tejto rekonštrukcie budú v predmete nájmu vykonané práce:

- výmena okien,
- výmena podlahovej krytiny a vykurovacích telies,
- hygienický náter,
- doplnenie fázy na rozvod elektrickej energie.

Práce budú vykonané a odovzdané najneskôr do 30.06.2024.

Platby podľa bodu 5 tohto článku začne nájomca uhrádzať v uvedenej výške po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy po vykonaní rekonštrukčných prác, o čom bude vyhotovený „Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu po rekonštrukcii“ (Príloha č. 3).

8. V prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania so zaplatením peňažných záväzkov, ktoré je povinný zaplatiť prenajímateľovi na základe tejto zmluvy, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške stanovenej v § 3 nariadenia Vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

Článok IV **Trvanie a zánik zmluvy**

1. Táto zmluva sa uzatvára **na dobu neurčitú** odo dňa nadobudnutia jej účinnosti.
2. Zmluvné strany môžu túto zmluvu ukončiť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou zo strany prenajímateľa,
 - c) výpoveďou zo strany nájomcu,
 - d) odstúpením.
3. Zmluvné strany sú oprávnené vypovedať túto zmluvu v zmysle § 10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov písomne bez udania dôvodu, pričom výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže **okamžite odstúpiť** od zmluvy bez akýchkoľvek ďalších záväzkov voči nájomcovi ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel,
 - b) nájomca mešká s úhradou nájomného viac ako 60 dní.V týchto prípadoch sa zmluva ruší dňom, keď takýto prejav vôle prenajímateľa bude doručený nájomcovi.
5. Možnosť odstúpenia od zmluvy niektorou zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov nie je týmto článkom dotknutá.

Článok V

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s nájmom,
 - umožniť nájomcovi prístup do predmetu nájmu 24 hod. denne / 7 dní v týždni.
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov a vykonať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s účelom a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve.
3. Nájomca sa zaväzuje:
 - užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby a takým spôsobom, aby svojou činnosťou nerušil ostatných nájomníkov,
 - bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
 - znášať obmedzenie v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv,
 - zodpovedať v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie,
 - plniť všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických a protipožiarnych predpisov,
 - nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - riadne a včas platiť nájomné,
 - nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu tretím osobám,

- udržiavať čistotu v prenájatých a v príľahlých priestoroch.

Článok VI

Osobitné protikorupčné ustanovenia

1. Zmluvné strany nesmú dopustiť, nesmú schváliť, ani povoliť žiadne konanie v súvislosti s dojednávaním, uzatváraním alebo plnením tejto 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.
4. 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 VII

Záverečné ustanovenia

1. **Zmluvné strany sa dohodli**, že dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy stráca platnosť a účinnosť Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 1/2004 zo dňa 03.03.2004 v znení jej Dodatku č. 2 zo dňa 5.9.2012, ktorá bola uzatvorená na dobu neurčitú medzi obcou Vinica ako prenajímateľom a Úradom práce, sociálnych vecí a rodiny Veľký Krtíš ako nájomcom.
2. 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, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ďalšími záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
3. Akékoľvek zmeny zmluvy je možné vykonať výlučne na základe písomnej dohody zmluvných strán formou písomných a očíslovaných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú:
 - Príloha č. 1 - Situačný plán,
 - Príloha č. 2 - Výpočtový list,
 - Príloha č. 3 – Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu po rekonštrukcii.
5. Zmluva nadobúda **platnosť** dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami.

6. Zmluvné strany sa v súlade s § 47a ods. 2 zákona č. 1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov dohodli, že zmluva nadobúda **účinnosť** dňom podpísania Protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu po rekonštrukcii podľa Prílohy č. 3 tejto zmluvy s podmienkou, že bola pred týmto dňom zverejnená v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky, inak prvým dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
7. Zmluva je vyhotovená v siedmich (7) rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane tri (3) rovnopisy a nájomca štyri (4) rovnopisy.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu riadne prečítali, jej obsahu plne porozumeli, táto zmluva bola spísaná na základe ich slobodnej vôle, že jej text je zrozumiteľným vyjadrením ich slobodne a vážne prejavenej vôle, že zmluvu neuzatvárajú v tiesni ani za jednostranne výhodných podmienok a na znak súhlasu pripájajú svoje vlastnoručné podpisy.

Vo Vinici, dňa

V Bratislave, dňa

Za prenajímateľa :

Za nájomcu :

Ing. Kristián Baksa
starosta obce

PhDr. Peter Ormandy, MSc.
generálny riaditeľ
a generálny tajomník služobného úradu