

ZMLUVA

o nájme nebytových priestorov KAMO č.: 112/2014

Článok I.

Zmluvné strany

- | | |
|------------------------|---|
| 1. Prenajíateľ: | MESTO SPIŠSKÁ STARÁ VES |
| Sídlo: | Štúrova 228/109, 061 01 Spišská Stará Ves |
| Zastúpenie: | Ing. Jozef Harabin, primátor mesta |
| IČO: | 00 326 526 |
| DIČ: | 2020697283 |
| BIC/SWIFT: | GIBASKBX |
| IBAN: | SK85 0900 0000 0004 9272 9470 |
|
 | |
| 2. Nájomca: | Slovenská republika |
| Názov správcu majetku: | Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky |
| Sídlo správcu majetku: | Pribinova 2, 812 72 Bratislava |
| IČO správcu majetku: | 00 151 866 |
| DIČ správcu majetku: | 2020571520 |
| BIC/SWIFT: | SPSRSKBAXXX |
| IBAN (výdavkový účet): | SK49 8180 0000 0070 0018 0023 |
| IBAN (príjmový účet): | SK45 8180 0000 0070 0017 9938 |
| Zastúpený: | plk. Ing. Petrom Forgáčom, riaditeľom Centra podpory
Prešov, na základe plnomocenstva
Č.p.: KM-OPS-1-092/2014 zo dňa 18. 06. 2014 |
| Korešpondenčná adresa: | Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky,
Centrum podpory Prešov, Štúrova 7, 080 01 Prešov |

uzatvorili zmluvu o nájme nebytových priestorov s nasledovným obsahom:

Článok II.

Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom (spoluvlastnícky podiel: 1/1) stavby, nachádzajúcej sa na Štúrovej ulici v Spišskej Starej Vsi, evidovanej katastrálnym odborom Okresného úradu Kežmarok na Liste vlastníctva č. 1 pre katastrálne územie Spišská Stará Ves mesta Spišská Stará Ves v okrese Kežmarok ako:
 - a) stavba súp. č. 228 (stavba mestského úradu), postavená na pozemku parc. reg. „C“ KN, parc. č. 3250/5.
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory, ktoré sa nachádzajú v stavbe mestského úradu na Štúrovej ul. 228/109 v Spišskej Starej Vsi, a to:
 - a) **miestnosť M1 na prízemí stavby** s podlahovou plochou o výmere 54,50 m²,
 - b) **miestnosť M2 na prízemí stavby** s podlahovou plochou o výmere 10,60 m²,
 - c) **a miestnosť M3 na prízemí stavby** s podlahovou plochou o výmere 10,60 m².
3. Celková plocha prenajatých priestorov je **75,70 m²**.
4. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať jeden deň v týždni na **administratívne účely** (priestory Klientskeho centra Spišská Stará Ves).

Článok III. Nájomné

1. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodli na výške nájomného **10,00 Eur/m² ročne**, čo predstavuje celkom **757,00 Eur/rok, slovom: Sedemstopät'desiatsedem eur za rok**.
2. Nájomca bude **nájomné** uhrádzať **polročne** po obdržaní faktúry od prenajímateľa (**378,50 Eur/polrok**).
3. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na tridsaťdňovej lehote splatnosti faktúr za nájomné; lehota splatnosti faktúr začne plynúť dňom doručenia faktúry nájomcovi na korešpondenčnú adresu.
4. Nájomca bude nájomné uhrádzať prevodným príkazom na bankový účet prenajímateľa. Na **označenie platby** je nájomca povinný uviesť **variabilný symbol**, ktorým je **číslo faktúry prenajímateľa**. Prenajímateľ je povinný minimálne 30 dní pred uplynutím doby splatnosti nájomného oznámiť nájomcovi prípadnú zmenu bankového spojenia.

Článok IV. Náklady na prevádzku a služby spojené s nájmom priestorov

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nasledovné náklady na prevádzku a služby: tepelná energia na vykurovanie prenajatých a spoločných priestorov, poplatok za odvod dažďovej vody, upratovanie spoločných priestorov, odvoz a likvidácia komunálneho odpadu, vodné a stočné, elektrickú energiu.
2. Náklady na prevádzku a služby budú prenajímateľom rozpočítané nasledovne:
 - a) **tepelná energia na vykurovanie prenajatých a spoločných priestorov:**
Náklady za tepelnú energiu na vykurovanie prenajatých a spoločných priestorov budú rozpočítané podľa podielu prenajatej vykurovanej podlahovej plochy k súčtu podlahovej plochy všetkých vykurovaných priestorov.
 - b) **poplatok za odvod dažďovej vody:**
Náklady za odvod dažďovej vody budú nájomcovi rozúčtované podľa podielu prenajatej podlahovej plochy k celkovej podlahovej ploche kancelárskych, ostatných a spoločných priestorov v stavbe.
 - c) **upratovanie spoločných priestorov:**
Náklady za upratovanie spoločných priestorov budú nájomcovi rozúčtované ako jedna pätina (1/5) podielu prenajatej podlahovej plochy kancelárskych priestorov k súčtu podlahovej plochy všetkých kancelárskych priestorov.
 - d) **odvoz tuhého komunálneho odpadu:**
Náklady za odvoz tuhého komunálneho odpadu budú nájomcovi rozúčtované ako jedna pätina (1/5) podielu zamestnancov klientskeho centra k celkovému počtu zamestnancov v stavbe.
 - e) **vodné a stočné:**
Náklady za vodné a stočné budú nájomcovi rozúčtované ako jedna pätina (1/5) podielu zamestnancov klientskeho centra k celkovému počtu zamestnancov v stavbe.
 - f) **elektrická energia:**
Náklady za elektrickú energiu budú nájomcovi rozúčtované ako jedna pätina (1/5) podielu zamestnancov klientskeho centra k celkovému počtu zamestnancov v stavbe.

3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať za prevádzku a služby, uvedené v ods. 1 tohto článku, zálohovú platbu vo výške **1 256,83 Eur ročne**. Spôsob výpočtu výšky zálohových platieb za jednotlivé médiá a služby tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy.
4. **Náklady na prevádzku a služby** bude nájomca uhrádzať **polročne** po obdržaní faktúry od prenajímateľa (**628,41 Eur/polrok**)
5. Pre spôsob úhrady platia rovnaké podmienky ako pri úhrade nájomného, ktoré sú uvedené v Článku IV. ods. 3 a 4 tejto zmluvy.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami podľa ods. 3 tohto článku a skutočnou výškou nákladov nájomcovi vyúčtuje prenajímateľ prostredníctvom zúčtovacej faktúry, ktorej prílohu budú tvoriť kópie faktúr dodávateľov služieb a rozúčtovanie nákladov za poskytnutie jednotlivých služieb pre nájomcu podľa ods. 2 tohto článku. Nedoplatok sa nájomca zaväzuje uhradiť do 21 dní odo dňa doručenia zúčtovacej faktúry a preplatok sa prenajímateľ zaväzuje vrátiť do 21 dní odo dňa vystavenia zúčtovacej faktúry.
7. V prípade, že nájomca produkuje odpady zaradené do kategórie nebezpečných odpadov, je povinný zabezpečiť si ich odvoz a likvidáciu individuálne uzatvorením zmluvy s odbornou organizáciou. Za dodržanie noriem platných pre nebezpečné odpady zodpovedá nájomca.

Článok V. **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi priestor v užívateľskom stave. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom prenajímaných priestorov a že v takomto stave ich od prenajímateľa preberá.
2. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať tak, aby nedochádzalo ku škodám.
3. Prenajímateľ je povinný predmet nájmu udržiavať v užívateľskom stave.
4. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť drobné opravy, údržbu a práce súvisiace s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu.
5. Väčšie opravy zabezpečuje prenajímateľ na vlastné náklady. Pokiaľ potreba väčších opráv bola vyvolaná resp. spôsobená nájomcom, zabezpečí ich prenajímateľ na náklady nájomcu.
6. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škody tým spôsobené a nemôže si uplatniť nároky, ktoré by mu ináč prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre závady, ktoré podstatne alebo dlhší čas zhoršujú užívanie predmetu nájmu.
7. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní nevyhnutnom na vykonanie opráv a údržby predmetu nájmu.
8. Ak nájomca vynaložil na predmet nájmu náklady pri väčšej oprave alebo údržbe, ktorú je povinný vykonať prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak práce boli vykonané so súhlasom prenajímateľa, pričom boli dodržané podmienky uvedené v zákone č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.
9. Stavebné úpravy predmetu nájmu môže nájomca vykonať len so súhlasom prenajímateľa.

10. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený vykonávať potrebnú technickú kontrolu predmetu nájmu po dohode s nájomcom a v sprievode nájomcom poverenej osoby.
11. Po skončení nájmu vráti nájomca predmet nájmu prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu.
12. Nájomca je povinný bezodkladne upovedomiť prenajímateľa pri zmene svojej právnej subjektivity, individuálnych údajov, prípadne ďalších zmien, ktoré majú vplyv na súčinnosť medzi účastníkmi zmluvy.
13. Nájomca preberá na seba v súvislosti s predmetom nájmu povinnosti vyplývajúce zo všeobecne platných predpisov v oblasti ochrany zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrany majetku a požiarnej ochrany. Akúkoľvek škodu, ktorá vznikne v prenajatom priestore a bude spôsobená nájomcom alebo osobami, ktoré majú k nemu vzťah odstráni nájomca na vlastné náklady.
14. Poistenie vnútorného vybavenia a hnutel'ného majetku, ktorý je umiestnený v prenajatom priestore si zabezpečí nájomca.
15. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov za účelom preverenia dodržiavania zmluvných podmienok v prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby.
16. Nájomca nesmie prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu inému subjektu bez súhlasu prenajímateľa.

Článok VI. **Doba nájmu**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú** (odo dňa účinnosti podľa Článku VIII. tejto zmluvy).

Článok VII. **Skončenie nájmu**

1. Nájom na dobu neurčitú sa môže ukončiť dohodou zmluvných strán, a to výlučne písomnou formou.
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím doby, na ktorú bola uzavretá, ak:
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - d) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
 - e) z dôvodov uvedených vo všeobecne záväzných právnych predpisoch.
3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím doby, na ktorú bola uzavretá, ak:
 - a) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - b) prenajímateľ hrubo porušuje povinnosti vyplývajúce z článku VI tejto zmluvy,
 - c) z dôvodov uvedených vo všeobecne záväzných právnych predpisoch.

4. Výpovedná lehota je **3 (tri) mesiace** a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená výpoveď.

Článok VIII.
Platnosť a účinnosť zmluvy

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami.
2. Táto zmluva – podľa § 47a ods. 1 zákona NZ ČSSR č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a v súlade s § 5a zákona NR SR č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov – nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia.
3. Keďže obidve zmluvné strany sú v zmysle zákona NR SR č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov povinnými osobami, v súlade s § 5a ods. 13 prvej vety zákona o slobode informácií pre určenie dňa účinnosti je rozhodujúce prvé zverejnenie zmluvy.

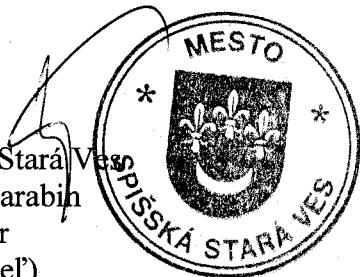
Článok IX.
Osobitné a záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach. Každá zo zmluvných strán dostane dve vyhotovenia.
2. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.
3. Práva a povinnosti touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ďalšími všeobecne platnými právnymi predpismi.
4. Zmeny a dodatky k tejto zmluve musia mať písomnú formu.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Spišskej Starej Vsi dňa 12 - 12 - 2014

V Prešove dňa - 5. DEC. 2014

Mesto Spišská Stará Ves
Ing. Jozef Harabin
primátor
(Prenajímateľ)



Ing. Peter Forgáč
riaditeľ
(Nájomca)

**Podklad pre výpočet predpokladaných nákladov na prevádzku a služby
spojené s užívaním nebytových priestorov v budove MsÚ,
Štúrova ul. 228/109, Spišská Stará Ves
(miestnosť M1, M2 a M3, t.j. priestory klientskeho centra)**

Nájomca: Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky

Obdobie: od účinnosti nájomnej zmluvy na dobu neurčitú

Zásady pre prepočet podielu na prevádzkových nákladoch:

a) Náklady za spotrebu tepelnej energie na vykurovanie prenajatých a spoločných priestorov sa rozúčtujú podľa podielu vykurovaných plôch nasledovne:

Celková plocha budovy MsÚ:	377,4 m ²
Z toho miestnosti M1, M2 a M3:	75,7 m ²
Podiel:	20 %

b) Náklady na elektrickú energiu, vodné a stočné, odvoz TKO a upratovanie spoločných priestorov sa rozúčtujú podľa počtu osôb pracujúcich v budove nasledovne:

Celkový počet osôb v budove:	13 osôb
Z toho nájomcov:	2 osoby/1 deň v týždni
Podiel:	$(2 \cdot 1/5)/13 = 3,08 \%$

**Prepočet ročných nákladov na prevádzku v budove MsÚ je nasledovný
(Celkové náklady = náklady za rok 2013):**

Druh nákladov	Celkové náklady v budove MsÚ (€)	Podiel miestností M1, M2 a M3 (%)	Ročné náklady na miestnosti M1, M2 a M3 (€)
Výroba tepelnej energie	5 635,00	20,00	1 127,00
El. energia	3 884,00	3,08	119,63
Vodné, stočné	148,00	3,08	4,59
Vývoz TKO	182,00	3,08	5,61

**Ročné náklady na 1 nájomcu v miestnosti M1, M2 a M3
SPOLU (zaokrúhlene):**

1 256,83

Spracoval: Ing. Ján Kurňava
V Spišskej Starej Vsi, 25.11.2014



- 5. DEC. 2014

plk. Ing. Peter Forgáč
riaditeľ

Budova MsÚ, ul. Štúrova 228/109, 061 01 Spišská Stará Ves

Prehľad vykurovaných plôch

Prízemie:

Obradná miestnosť s prísl.	=	75,7 m ²
Kancelárie	=	63,6 m ²
WC muži, ženy	=	11,5 m ²

1. poschodie:

Zasadačka	=	26,7 m ²
Kancelárie	=	115,9 m ²
WC muži, ženy + kuchynka	=	19,2 m ²

2. poschodie:

Kancelárie	=	59,1 m ²
WC ženy	=	5,7 m ²

Vykurované plochy SPOLU 377,4 m²