

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle podľa § 13 zákona NR SR č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu
v znení neskorších predpisov, podľa § 720 Občianskeho zákonníka a zákona
č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme

Číslo zmluvy: 15/2011

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: Slovenská republika – Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny Piešťany

ul. Krajinská cesta č. 5053/13, 921 01 Piešťany,

v zastúpení: Ing. Oľga SOLMOŠIOVÁ, riaditeľka

IČO: 378 47 724

Číslo účtu a označenie banky: 7000128276/8180

(ďalej len „prenajímateľ“)

Spolusprávca: Slovenská republika – Katastrálny úrad v Trnave

ul. Vajanského č. 2, 917 01 Trnava

IČO: 378 36 196

v zastúpení: Ing. Monika ŠVECOVÁ, prednostka

a

Nájomca: MUDr. Rudolf ČERVENĀNSKÝ

ul. Rovná č. 30, 920 01 Hlohovec

IČO: 340 27 670

Číslo účtu a označenie banky: 45589373/0900

DIČ: 1031821329

(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú túto zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“):

Článok II. Predmet nájmu a predmet zmluvy

- 1.) Predmetom nájmu sú nebytové priestory - nehnuteľný majetok štátu – administratívna budova súp. č. 3204 v k.ú. Hlohovec, postavená na parcele č. 2120/2 zastavané plochy a nádvoría o výmere 1109 m² a parc. č. 2120/3 zastavané plochy a nádvoría o výmere 2842 m² vedené na LV 7422 vo vlastníctve Slovenskej republiky v spoločnej podielovej správe:
 - a) Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny Piešťany - 2344/2736.
 - b) Katastrálneho úradu Trnava - 392/2736
- 2.) Spolusprávcovia uzatvorili Dohodu o spoločnej správe nehnuteľného majetku štátu, v ktorej stanovili Úrad práce sociálnych vecí a rodiny Piešťany, ako výlučného a väčšinového správcu zabezpečením prevádzky, údržby, ochrany budovy a starostlivosťou o spoločne priestory
- 3.) Predmetom zmluvy o nájme dočasne prebytočného nehnuteľného majetku štátu z podielu Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny Piešťany na Detašovanom pracovisku v Hlohovci sú miestnosti umiestnené na III. poschodí v administratívnej budove postavenej na parcele č. 2120/2 súp. č. 3204 na ul. Jarmočná v Hlohovci vo výmere 20,79 m².
- 4.) Predmet nájmu bol Rozhodnutím štatutárneho orgánu požičiatel'a č. 4/2011 zo dňa 8. marca 2011 vyhlásený za dočasne prebytočný.
- 5.) Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi za odplatu dočasne užívanie nebytových priestorov vo výmere **20,79 m²**, čo po prepočte znamená podielové číslo 0,00759 (20,79/2736) z celkovej využívanej plochy úradu 2736 m² nasledovne:

<i>číslo miestnosti</i>	<i>výmera v m²</i>
Kancelária č. 411	20,79 m ²
Spolu :	20,79 m²

Článok III. Obsah zmluvy

- 1.) Nájomca prehlasuje, že mu je známy súčasný stav predmetu nájmu a v takomto stave ho preberá do svojho nájmu.
- 2.) Okrem nebytových priestorov uvedených v čl. II. tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať aj všetky spoločné priestory nevyhnutné pre prístup k predmetu nájmu.
- 3.) Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné náklady, ktoré Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny Piešťany vynaloží realizáciou dodávateľsko – odberateľských vzťahov na opravu a údržbu spoločných priestorov, upratovania, dodávku služieb informátorov, dodávky elektrickej energie a plynu, tepla a obsluhy kotolne, vodného a stočného, odpratávania snehu a zimného protišmykového posypu, zber, prepravu a zneškodnenie komunálneho odpadu, vykonávanie revízií vyhradených spoločných zariadení (napr. výťahov, bleskozvodov, hasiacich prístrojov, elektrických rozvodov, spotrebičov a zariadení), ich údržbu a servis a zabezpečuje aj úpravu okolia budovy, parkoviska a zelene v okolí úradu.
- 4.) K odovzdaniu a prevzatíu nebytových priestorov dôjde na základe písomného protokolu, ktorý podpíšu obidve zmluvné strany, pričom každá zmluvná strana si ponecháva jeden rovnopis tohto protokolu.

Článok IV. Účel a doba nájmu

- 1.) Spravca prenecháva dotknutý majetok štátu do nájmu, kde účelom nájmu bude plnenie úloh v rámci predmetu činnosti MUDr. Rudolfa Červeňanského.
- 2.) Zmluva o nájme sa uzatvára v zmysle § 13 ods. 3 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu na dobu 5 rokov od nadobudnutia právoplatnosti a účinnosti tejto zmluvy.

Článok V. Podmienky úhrad nákladov za tovary a služby

- 1.) Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu podľa čl. II. tejto zmluvy na základe ponukového konania vykonaného na Úrade práce, sociálnych vecí a rodiny Piešťany zo dňa 4. apríla 2011 vo výške **18 €** (slovom osemnásť €) za 1 m² prenajatej plochy ročne, čo celkom predstavuje čiastku nájomného **31,18 €** (slovom tridsaťjedencelôosemnásť €) za celý rozsah prenajatej plochy mesačne. V nájomnom nie sú obsiahnuté úhrady za služby – teda plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov v rozsahu podľa čl. III. bod 3 tejto zmluvy, ktoré budú uhrádzané osobitne.
- 2.) Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné a náklady spojené za jednotlivé služby, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním predmetu nájmu, a to zálohovo nasledovne:
 - náklady za nájom v celkovej výške 93,54 € a
 - náklady za služby v celkovej výške 130,56 €, sa nájomca zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi štvrťročne, a to zálohovou platbou vždy do 10. dňa prvého kalendárneho mesiaca daného štvrťroka, na účet prenajímateľa.
- 3.) Prenajímateľ a nájomca sa dohodli raz ročne na konci ročného fakturačného obdobia podielovo refundovať rozdiel prevádzkových nákladov spojených so zálohovými platbami na dodávku tovarov a služieb a skutočných nákladov účtovaných dodávateľskými faktúrami, vrátane zálohových faktúr, tarchopisov a dobropisov v súlade s konečnou faktúrou dodávateľa služieb.
- 4.) Podiel platieb za služby sa vypočíta súčinom koeficientu, ktorý vyjadruje pomer nájomcom užívanej plochy predmetu nájmu a celkovej plochy kancelárskych priestorov prenajímateľa a celkových nákladov za služby fakturovaných dodávateľom.
- 5.) Prenajímateľ vystaví nájomcovi konečnú refundačnú faktúru so splatnosťou 10 dní od doručenia faktúry, ku ktorej bude pripojená fotokópia dodávateľskej faktúry a údaje o zálohových platbách.
- 6.) Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ je oprávnený zvýšiť dohodnuté nájomné v závislosti od rastu cien trhového nájomného, minimálne o percento medziročne oficiálnej oznámenej inflácie z dôvodu, že majetok štátu je možné zákonne prenechať do užívania len za trhové nájomné.
- 7.) V prípade omeškania platieb nájomného a za služby má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi poplatok z omeškania platby, a to v zmysle Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. v znení Nariadenia vlády SR č. 586/2008 Z.z., v súlade s ustanovením § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Úhradou poplatku z omeškania nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody

Článok VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

- 1.) Prenajíateľ prenajíma nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie.
- 2.) Nájomca sa zaväzuje užívať priestory len na účel dohodnutý v tejto zmluve a to tak, aby nebola obmedzovaná činnosť prenajímateľa.
- 3.) Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet zmluvy do nájmu, podnájmu alebo vypožičky iným tretím osobám alebo subjektom.
- 4.) Nájomca nemôže zriadiť na predmet tejto zmluvy záložné právo alebo tento majetok inak zaťažiť.
- 5.) Všetky stavebné úpravy na nehnuteľnosti môže nájomca vykonať len v prípade, ak mu bude daný písomný súhlas prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených s úpravou priestorov len v prípade, ak prenajíateľ dal písomný súhlas a súčasne sa nájomca zaviazal uhradiť vzniknuté náklady.
- 6.) Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s pokynmi, smernicami a pravidlami prenajímateľa pre prevádzku budovy a je povinný v prenajatých priestoroch dodržiavať v plnom rozsahu platné predpisy na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, požiarnej ochrany a ochrany životného prostredia.
- 7.) Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať drobné opravy spojené s užívaním všetkých prenajatých priestorov. Havárie a opravy spoločných priestorov je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť a umožniť vykonanie týchto opráv. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny Piešťany zabezpečí havárie a opravy spoločných priestorov cestou realizácie dodávateľsko-odberateľských vzťahov. Po vykonaní takýchto opráv spoločných priestorov sa nájomca zaväzuje uhradiť refundačné faktúry vo výške prislúchajúcej podielu prenajatých priestorov za opravy, ktoré boli vykonané v súvislosti s užívaním spoločných priestorov.
- 8.) Pri nákladoch presahujúcich sumu 1 000,00 € môže prenajíateľ žiadať refundáciu len po predchádzajúcom súhlase nájomcu.
- 9.) Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú v prenajatých priestoroch ním, jeho zamestnancami a taktiež tretími osobami v plnej výške. V prípade vzniku takýchto škôd, je nájomca povinný uhradiť prenajíateľovi skutočnú škodu. Škoda sa uhrádza v peniazoch, ak však o to poškodený požíada, a ak je to možné a účelné, uhrádza sa škoda uvedením poškodených vecí do pôvodného stavu.
- 10.) Prenajíateľ si vyhradzuje právo vstupu určeného zástupcu do prenajatých priestorov za účelom kontroly dodržiavania tejto zmluvy. Nájomca je povinný umožniť vstup do prenajatých priestorov takejto určenej osobe a to bezodkladne po oznámení žiadosti o vstup do prenajatých priestorov.
- 11.) Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok a čistotu vo všetkých spoločných priestoroch a aj v priestoroch, ktoré sú predmetom prenájmu. Upratovanie všetkých správcovských priestorov, teda aj prenajatých, služby informátorov a prevádzka kotolne budú riešené prostredníctvom jednej dodávateľskej firmy a zabezpečené podľa požiadaviek a vzájomnej dohody nájomcu a prenajímateľa.

Článok VII. Skončenie nájmu a neplatnosť zmluvy

- 1.) Nájom končí a zmluva je neplatná:
 - uplynutím doby nájmu,
 - uplynutím výpovednej lehoty,
 - dohodou zmluvných strán,
 - zničením predmetu nájmu alebo budovy,
 - porušením čl. VI. bod 3.

- 2.) Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy ak:
 - nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
 - nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením úhrad za nájom alebo za služby spojené s užívaním nebytových priestorov,
 - dôjde k inému závažnému porušeniu zmluvy.
- 3.) Nájomca môže odstúpiť od zmluvy ak:
 - prenajímateľ neodovzdá predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie,
 - ak nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú priestory prenajať,
 - ak sa prenajaté priestory stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilé na zmluvne dohodnuté užívanie,
 - ak prenajímateľ neposkytne alebo nezabezpečí služby spojené s nájmom podľa tejto zmluvy,
 - ak sa tak rozhodne i bez udania dôvodu.
- 4.) Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade predčasného ukončenia nájomného vzťahu má prenajímateľ právo na úhradu dojednaného nájomného za obdobie trvania celého nájomného vzťahu.
- 5.) Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu o nájme z dôvodov uvedených v § 9 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
- 6.) Pri ukončení zmluvného vzťahu podľa tejto zmluvy vzájomnou dohodou strán, musí byť dohoda vyhotovená v písomnej forme a podpísaná obomi zmluvnými stranami.
- 7.) Pre uplynutie výpovednej lehoty bola dohodnutá trojmesačná lehota, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

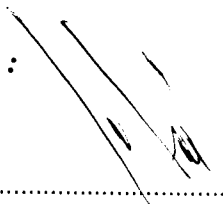
- 1.) Ostatné práva a povinnosti, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia podľa Občianskeho zákonníka, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a zákonom NR SR č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.
- 2.) Táto zmluva nadobudne platnosť podpisom všetkých zmluvných strán a v zmysle § 9 ods. 2 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov až dňom udelenia súhlasu na nájom nebytových priestorov - Ministerstvom financií SR a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade so zákonom č. 546/2010 Z.z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- 3.) Zmeny a dodatky k tejto zmluve, na ktorých sa obidve zmluvné strany dohodli možno vykonať len v písomnej forme očíslovanými dodatkami. Súhlas Ministerstva financií SR sa vyžaduje aj k dodatkom k zmluve o nájme.
- 4.) Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou.
- 5.) Zmluvné strany súhlasia s uverejnením textu zmluvy v zmysle §47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov aj na internete.
- 6.) Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo, alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým, zodpovedajúcim hospodárskemu účelu tejto zmluvy, ktorý zmluvné strany sledovali v čase jej podpisu.

- 7.) Táto zmluva je vyhotovená v 7 rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán dostane po 2 rovnopisy a Ministerstvo financií jeden rovnopis.
- 8.) Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, obsahu porozumeli, zhoduje sa z ich slobodnou vôľou, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne a slobodne prejavili a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Piešťanoch, dňa 01.05. 2011

V Hlohovci, dňa 01.05. 2011

Za prenajímateľa :



.....
Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny

Piešťany

Ing. Oľga Solmošiová

riaditeľka

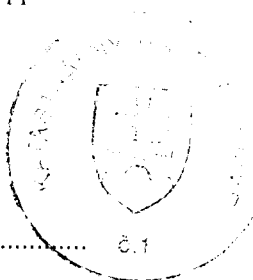
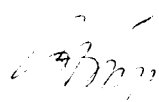
Za nájomcu :



.....
MUDr. Rudolf Červeňanský

V Trnave, dňa 01.05.2011

Spolusprávca :



.....
Katastrálny úrad v Trnave

Ing. Monika Švecová

prednostka


Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa ustanovenia § 13 ods. 10 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

s ú h l a s í

so zmluvou o nájme nebytových priestorov č. 15/2011 uzavretou dňa 01.05.2011, medzi Slovenskou republikou, správcom Úradom práce, sociálnych vecí a rodiny Piešťany, so sídlom: ul. Krajinská cesta č. 5053/13, 921 01 Piešťany, IČO: 37 847 724 a spolusprávcom Katastrálnym úradom v Trnave, so sídlom: ul. Vajanského č. 2, 917 01 Trnava, IČO: 37 836 196 ako prenajímateľom a MUDr. Rudolfom Červeňanským, so sídlom: ul. Rovná č. 30, 920 01 Hlohovec, IČO: 34 027 670 ako nájomcom, predmetom ktorej je nájom nebytového priestoru o výmere 20,79 m² (kancelária č. 411) nachádzajúceho sa na 3. poschodí administratívnej budovy súpis. č. 3204 situovanej na pozemku par. C – KN č. 2120/2 zapísanej na LV č. 7422, v kat. území Hlohovec, obec Hlohovec, okres Hlohovec, na dobu určitú - päť rokov s účinnosťou odo dňa nasledujúceho po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

V Bratislave 29.06.2011

K spisu číslo: MF/17935/2011-82


JUDr. Branislav Pokorný
riaditeľ
odboru majetkovoprávneho