

Z m l u v a **o nájme nebytových priestorov**

uzatvorená v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, zákona č.18/1996 Z.z. o cenách v platnom znení a zákona č.40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Mestský podnik služieb spol. s r.o.
Hviezdoslavova 477, 905 01 Senica
zastúpený: Ing. Jánom Bachurom, konateľom
IČO: 31 424 287, DIČ: 2020376303
IČ DPH: SK 2020376303
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.,
pobočka Senica
Číslo účtu: 920329001/5600
IBAN: SK10 5600 0000 0092 0328 9001
Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Trnava,
Oddiel: Sro, Vložka číslo: 143/T
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Slovenská republika
Ústredie práce, sociálnych vecí a rodiny
Špitálska 8, 812 67 Bratislava
Štatutárny orgán: Ing. Marián Valentovič, generálny riaditeľ
V zastúpení: Mgr. Lenka Kusalíková, riaditeľka sekcie ekonomiky
na základe splnomocnenia č. 2015/14709 zo dňa 02.02.2015
IČO: 30794536 DIČ: 2021777780
Rozpočtová organizácia zriadená podľa zákona č.453/2003 Z.z.
Fakturačná a korešpondenčná adresa:
Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny Senica
Vajanského 17, 905 01 Senica
IČO: 30794536 DIČ: 2021777780
Bankové spojenie: Štátna pokladnica, Bratislava
IBAN: SK91 8180 0000 0070 0052 9862

V zmysle § 5 ods. 2 zákona 453/2003 Z. z. o orgánoch štátnej správy v oblasti sociálnych vecí a rodiny a služieb zamestnanosti v znení neskorších predpisov, s účinnosťou od 01.01.2015 je Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny Senica preddavková organizácia zapojená na rozpočet Ústredia práce, sociálnych vecí a rodiny.

(ďalej len „nájomca“)

Článok I **Predmet zmluvy**

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov v administratívnej budove na Vajanského ulici v Senici, súpisné číslo 17, na parcele č. 698, ktorá je vo výlučnom

vlastníctve prenajímateľa, nachádzajúcej sa v k.ú. Senica, obec Senica, okres Senica, zapísaná v KN na LV č. 7934 vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Senica, a to:

- a) v časti administratívnej budovy, ktorá je sídlom Okresného úradu Senica, a pre účely tejto Zmluvy je označená ako **AB – OÚ**.
 - b) v administratívnej budove, ktorá je sídlom Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny Senica a pre účely tejto zmluvy je označená ako **AB – ÚPSVR**.
2. Prenajímateľ prenecháva touto zmluvou nájomcovi do užívania nebytové priestory v budove uvedenej v bode 1 tohto článku zmluvy, spolu o **výmere 1435,50 m²**, podľa **prílohy č.1** a situačného plánu, z toho:
- a) v administratívnej budove AB – ÚPSVR:
v celej časti budovy
miestnosti č.11 až č. 65 o celkovej výmere 949 m²
 - b) v administratívnej budove AB – OÚ:
 - Prvé podzemné podlažie – suterén:
miestnosti č. 08, 09, 010, 011, 012 a 013 o celkovej výmere 83,50 m²
 - Prvé a druhé nadzemné podlažie:
miestnosti č.1 až 11, 14 až 18, 34 až 36, celkovej výmere 349 m²
 - c) **Garáže č.1, 10, 11 o celkovej výmere 54 m²**
3. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností uvedenej v bode 1 tohto článku zmluvy, na základe Kúpnej zmluvy uzavretej podľa § 588 Občianskeho zákonníka zo dňa 16.09.2014. Zmluva nadobudla účinnosť jej uložením do Zbierky listín Obchodného registra Okresného súdu Trnava a zverejnením na webovom sídle predávajúceho – Mesto Senica. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený prenechať nebytové priestory v uvedených nehnuteľnostiach nájomcovi do nájmu (viď **príloha č.2**)
4. S nájmom týchto priestorov je spojené aj užívanie spoločných priestorov v časti budovy AB – OÚ.

Článok II

Doba a účel nájmu

1. Zmluva sa uzatvára **na dobu neurčitú** od nadobudnutia jej účinnosti.
2. Nebytové priestory bude nájomca využívať na účely výkonu štátnej správy pre činnosť Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny Senica.

Článok III

Výška a splatnosť nájomného, prevádzkových a režijných nákladov

1. Zmluvné strany sa dohodli na **úhrade nájomného** za garáže a archívne priestory v suteréne budovy AB – OÚ v sume 9,96 € za 1m² a rok, za ostatné prenajaté priestory a administratívnom komplexe v sume 16,60 € za 1 m² a rok.

Celkový rozsah prenajatej výmery nebytových priestorov predstavuje 1435,50 m².

Ročná suma nájomného predstavuje 22.916,30 €.

Mesačný objem nájomného predstavuje sumu 1.909,69 €.

2. **Mesačná refakturácia služieb spojených s užívaním nebytových priestorov**, ktoré sú predmetom tejto zmluvy predstavuje :
 - a) **za služby spojené s vykurovaním prenajatých priestorov**, suma **1.893,15 €**. Predmetná suma je podielom mesačnej výšky preddavkovej platby za spotrebu tepla v celom administratívnom komplexe pre rok 2016 a prenajatej plochy vykurovaných kancelárií a pomernej časti spoločných priestorov v užívaní nájomcu (koeficient 0,4379),
 - b) **za služby spojené so zabezpečením dodávky elektrickej energie**, suma **637,51 €**. Predmetnú sumu tvorí zálohová fakturácia za obdobie: 01.01.2016 až 31.01.2016 od dodávateľa elektrickej energie u ČMS (č.1): 3102122744, EIC kód: 24ZZS2122744000M (AB - ÚPSVR) v celosti a pomerná časť – 51,77 % u ČMS (č.2): 3106037070, EIC kód: 24ZZS6037070000R (AB-OÚ) a ČMS (č.3): 3102122743, EIC kód: 24ZZS2122743000R (AB-OÚ). Percentuálny podiel je určený počtom osôb nájomcu, ktorí sú lokalizovaní v prenajatých priestoroch budovy AB-OÚ k celkovému počtu osôb, lokalizovaných v tejto budove,
 - c) **za služby spojené so zabezpečením dodávok pitnej vody (vodné a stočné)**, suma v objeme **71,97 %** z celkovej fakturovanej sumy od Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s., na odbernom mieste č.: OM00071369. Deklarovaný podiel je zhodný s pomerom počtu pracovníkov nájomcu ku všetkým osobám v administratívnom komplexe v stave ku 31.12.2015.
3. **Štvrt'ročná refakturácia služieb spojených s užívaním nebytových priestorov**, ktoré sú predmetom tejto zmluvy predstavuje:
 - a) **za služby spojené so zabezpečením vývozu tuhého komunálneho odpadu**, na základe platobného výmeru na miestny poplatok, v objeme **71,97 %** z celkovej hodnoty poplatku vystaveného Mestom Senica pre predmetnú nehnuteľnosť. Neoddeliteľnou súčasťou faktúry, ktorou bude poskytovanie tejto služby refakturované po prvý krát v kalendárnom roku, bude fotokópia Platobného výmeru na miestny poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady podľa zákona č.582/2004 Z.Z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, platného pre kalendárny rok na ktorý sa vzťahuje, vystaveného Mestom Senica,
 - b) **za služby spojené so zabezpečením odvedenia a čistenia vôd z povrchového odtoku verejnou kanalizáciou** na odbernom mieste č.: OM00071382, suma v objeme **71,97 %** z celkovej fakturovanej sumy od Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s. Deklarovaný podiel je zhodný s pomerom počtu pracovníkov nájomcu ku všetkým osobám v administratívnom komplexe v stave ku 31.12.2015.
4. **Mesačná fakturácia služieb spojených s užívaním nebytových priestorov**, ktoré sú predmetom tejto zmluvy predstavuje
 - a) **za služby informátora v budove AB-OÚ** (hlavný vstup do administratívneho komplexu) suma **293,58 €**, t.j. podiel celkových nákladov prenajímateľa pripadajúci na počet zamestnancov nájomcu, ktorých pracovisko je lokalizované v budove AB – OÚ, v budove so vstupom z Vajanského ulice. Povinnosťou pracovníka na pozícii informátora je taktiež skutočnosť informovať osoby

o ďalších pracoviskách a zamestnancoch nájomcu, ktorých pracovisko je lokalizované v budove so vstupom z Bottovej ulice (AB – ÚPSVR).

5. Ceny jednotlivých služieb - fakturácia, aj refakturácia, sú uvádzané konečné, vrátane dane z pridanej hodnoty. Daň z pridanej hodnoty je faktúrovaná v zmysle platnej legislatívy.
6. Nájomca sa zaväzuje **uhrádzať nájomné a zálohy za služby na základe fakturácie realizovanej prenajímateľom** – podkladom je **pravidelná mesačná faktúra**, vystavená na základe tejto zmluvy so splatnosťou 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
7. Fakturácia nájomného a zálohy za služby realizované prenajímateľom v zmysle tejto zmluvy začína prvým kalendárnym mesiacom po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy.
8. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie zálohových platieb za služby spojené s užívaním nebytových priestorov – dodávky tepla a dodávky elektrickej energie, nasledovne:
 - a) **vyúčtovanie nákladov za vykurovanie** - do 10-tich dní odo dňa obdržania faktúry od jej dodávateľa - Službyt, spol. s r.o. Senica. Vyúčtovanie sa vykoná technickým prepočtom na základe rozpočítania skutočných nákladov na vykurovanie nebytových priestorov v pomere prenajatej plochy nájomcu k celkovej ploche prenajímateľa, ktorá je 3155 m² (bez plochy garáží)
 - b) **vyúčtovanie nákladov za spotrebu elektrickej energie** – do 10-tich dní od obdržania faktúry od dodávateľa služby (Pow-en a.s.) na základe rozpočítania skutočných nákladov k počtu zamestnancov jednotlivých nájomcov

Neoddeliteľnú súčasť ročného vyúčtovania zálohových platieb tvoria fotokópie faktúr od dodávateľov, na základe ktorých prenajímateľ vykonal ročné vyúčtovanie – **príloha č.3**

Článok IV

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil s predmetom nájmu podľa článku I bod 1 a 2 tejto zmluvy a v uvedenom stave ho preberá.
2. Nájomca akceptuje poistenie budov, ktoré sú predmetom tejto zmluvy, prenajímateľom. Poistenie svojho majetku, lokalizovaného v nebytových priestoroch, ktoré sú predmetom prenájmu na základe tejto zmluvy si rieši vo vlastnej réžii, na základe vlastného rozhodnutia.
3. Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený s pokynmi a pravidlami prenajímateľa pre prevádzku predmetnej budovy, s protipožiarnymi a bezpečnostnými opatreniami a tieto sa zaväzuje dodržiavať. Nájomca zodpovedá za dodržiavania protipožiarnych opatrení svojimi zamestnancami. Nájomca akceptuje povinnosť zabezpečovať vo vlastnej réžii odborné prehliadky – skúšky elektrických zariadení, u strojov a technických zariadení, na ktoré sa táto povinnosť vzťahuje a ktoré sú v jeho vlastníctve.

4. Nájomca nebude vykonávať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy a zmeny do súčasnej štruktúry budov, ktoré sú predmetom tejto zmluvy, vrátane zmeny účelu ich využitia.
5. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu vznik porúch, škôd na prenajatom majetku, potrebu opráv. V prípade zanedbania tejto povinnosti zodpovedá nájomca za takto vzniknuté škody.
6. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikne prenajímateľovi na predmete prenájmu v súvislosti s užívaním nebytových priestorov, ktorá bude spôsobená zamestnancami nájomcu, resp. osobami, ktoré sa budú pohybovať v prenajatých priestoroch s vedomím resp. súhlasom nájomcu.
7. Nájomca je povinný umožniť vstup do ním prenajatých priestorov štatutárnemu zástupcovi prenajímateľa, resp. ním poverenej osobe zodpovednej za správu budov, za účelom kontroly užívania prenajatej veci riadnym spôsobom.
8. Nájomca nesmie prenechať prenajaté bytové priestory do prenájmu tretím osobám.
9. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby na určenom mieste (vrátnica budovy AB – OÚ) boli po odchode jeho zamestnancov odovzdané kľúče od jednotlivých miestností za účelom vstupu v prípade hroziacej škody.
10. Nájomca 1x ročne (vždy ku koncu roka) písomne oznámi prenajímateľovi aktuálny stav svojich zamestnancov. Túto povinnosť má aj v priebehu roka v prípade, že počet jeho zamestnancov stúpne alebo poklesne aspoň o 5 osôb.
11. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť poistenie budov, ktoré sú súčasťou areálu, ktorého časť je predmetom tejto zmluvy a to poistením nehnuteľností (budov) pre prípad živelných škôd a škôd spôsobených tretími osobami.
12. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi prenajaté priestory v stave spôsobilom na ich užívanie v zmysle deklarovanom v článku II tejto zmluvy.
13. Prenajímateľ sa zaväzuje počas celej doby trvania zmluvy udržiavať prenajaté priestory v riadnom prevádzky schopnom stave.
14. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu spôsobenú nájomcom pri užívaní prenajatých nebytových priestorov.

Článok V **Skončenie nájmu**

1. Nájomný vzťah môže zaniknúť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán
 - b) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán z dôvodov uvedených v § 10 a § 11 Zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v platnom znení.Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.

2. Po skončení nájomnej zmluvy je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave v akom ich prevzal do nájmu, s ohľadom na primerané opotrebenie, formou písomného protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.

Článok VI Záverečné ustanovenia

- Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia predmetnými ustanoveniami Zákona č.40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka a Zákona č.116/1990 o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť prvým kalendárnym dňom mesiaca, nasledujúcim po podpise zmluvy a jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv.
- Nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy o nájme sa skončí účinnosť Zmluvy č. 1/2004 o nájme nebytových priestorov zo dňa 1.4.2004 v znení jej dodatkov č. 1-8.
- Zmeny a dodatky k tejto zmluve je možné vykonávať len formou písomných dodatkov, podpísaných poverenými zástupcami oboch zmluvných strán.
- Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú nasledovné prílohy:
 - Príloha č.1: Špecifikácia nebytových priestorov a situačný plán, ktoré sú predmetom tejto zmluvy
 - Príloha č.2 : list vlastníctva, fotokópia Výpisu z OR OS Trnava, evidovaným pod číslom v zozname výpisov: AD-4180/2015,
 - Príloha č. 3
 - fotokópia Prílohy č.3 k zmluve číslo 55/2005 - Dohody o platbách na rok 2016 k Zmluve o dodávke a odbere tepla č.55/2005
 - fotokópia faktúry časti č.1816200131 za opakované dodanie elektrickej energie pre u ČMS (č.1): 3102122744 s EIC kódom 24ZZS2122744000M, u ČMS (č.2): 3106037070, s EIC kódom 24ZZS6037070000R a ČMS (č.3): 3102122743 s EIC kódom: 24ZZS2122743000R za obdobie január 2016, časť faktúry podrobne deklarujúca skutočnosti podstatné pre nájomcu (položky číslo 15, 16 a 17).
- Táto zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, z ktorých nájomca dostane štyri rovnopisy a prenajímateľ dva rovnopisy.
- Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Senici, dňa

27.02.2016

Za prenajímateľa:



Ing. Ján Bachura
konateľom

Mestský podnik služieb
spol. s r.o.
Hviezdoslavova 477, 905 01 SENICA
IČO: 31 424 287

V Bratislave, dňa...

21.03.2016

Za nájomcu:



Mgr. Lenka Kusalíková
riaditeľka sekcie ekonomiky

Príloha

Špecifi
- situa

Miesto:

I. Ad

Pr

M

M

M

M

M

M

M

M

M

M

M

M

M

M

M

M

M

M

M

M

M

M

M

M

M

M

M

M

M

M

M

M

M

M

M

M

M

M

M