



CE: 86 / 2021

NÁJOMNÁ ZMLUVA

UKPD 08/2021
KCE : 017/21

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

medzi

Prenajímateľ : **JEDNOTNÝ MAJETKOVÝ FOND zväzov odborových organizácií v Slovenskej republike,**
Odborárske nám. č. 3, 815 70 Bratislava 1 (ďalej len prenajímateľ),
IČO : 30779618, DIČ : 2020373432, IČ DPH : SK2020373432
Registrácia : Okresný úrad Bratislava, č. 87/92-OVVS
IBAN : SK87 7500 0000 0002 5509 7713 BIC : CEKOSKBX
zastúpený : Ing. Petrom Pokorným, riaditeľom

Nájomca : **Úrad komisára pre deti,**
Odborárske námestie 3, 811 07 Bratislava (ďalej len nájomca),
IČO : 50159399, DIČ : 2120195638, IČ DPH : neregistrovaný
Registrácia : právnická osoba, zriadená v zmysle § 6 ods. 1 zákona č.176/2015 Z. z. o komisárovi pre deti a komisárovi pre osoby so zdravotným postihnutím a o zmene a doplnení niektorých zákonov
IBAN : SK25 8180 0000 0070 0055 3360
zastúpený : Ing. Viera Tomanová, PhD., komisárka pre deti

ďalej len „zmluvné strany“

Článok I. PREDMET ZMLUVY

1. Prenajímateľ ako výlučný vlastník administratívnej budovy na Námestí legionárov č. 5 v Prešove so súpisným číslom 2727, situovanej na pozemku na parcele č. 3812, vedenej Okresným úradom – odbor katastrálny na LV č.4464, okres : Prešov, prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa na 1. poschodí uvedenej budovy a to: jednu kancelársku miestnosť č.30/a o výmere 15,00 m² a príslušné sociálne zariadenia, komunikačné priestory o výmere 5,00 m² (ďalej len „nebytové priestory“). Celková výmera nebytových priestorov je 20,00 m².
2. Prenajímateľ sa v súvislosti s nájmom nebytových priestorov zaväzuje pre nájomcu zabezpečiť poskytovanie služieb : dodávku plynu, dodávku elektrickej energie, dodávku pitnej vody a stočné, odkanalizovanie zrážkovej vody, upratovanie spoločných priestorov a odvoz odpadu. Nájomca sa zaväzuje za nájom nebytových priestorov platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a za poskytnuté služby spojené s nájmom dohodnutú odplatu v súlade s článkom IV. tejto zmluvy.

Článok II.
ÚČEL A SPÔSOB UŽÍVANIA PREDMETU ZMLUVY

1. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté nebytové priestory na kancelárske účely na zabezpečenie úloh Úradu komisára pre deti.
2. Akékoľvek úpravy prenajatých nebytových priestorov je nájomca oprávnený vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
3. Nájomca nesmie prenajaté priestory, alebo ich časti, dať bez písomného súhlasu prenajímateľa do podnájmu ďalšej právnickej alebo fyzickej osobe.

Článok III.
DOBA NÁJMU A SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom nebytových priestorov sa uzatvára na dobu neurčitú, začína plynúť v zmysle článku VI. bod 3 tejto zmluvy.
2. Nájom nebytových priestorov zaniká :
 - a/ písomnou dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu
 - b/ písomnou výpoveďou prenajímateľa – v 1 mesačnej výpovednej lehote z dôvodu neplatenia nájomného a platieb súvisiacich s nájomom upravených v čl. IV. tejto zmluvy
 - c/ písomnou výpoveďou zmluvných strán – v 3 mesačnej výpovednej lehote bez udania dôvodu.
3. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

Článok IV.
**NÁJOMNÉ, ÚHRADA ZA POSKYTOVANIE SLUŽIEB SPOJENÝCH
S NÁJOMOM, PLATOBNÉ PODMIENKY**

1. Nájomca záväzne vyhlasuje na účely správnej aplikácie § 38 ods. 5 zákona č.222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov v nadväznosti na § 3 tohto zákona v znení účinnom od 1.januára 2016, že nevykonáva aktivity, ktoré sú klasifikované v prílohe č.8 zákona č.222/2004 Z. z. ako ekonomické činnosti a ktoré narušujú alebo ktoré by mohli narušiť hospodársku súťaž ani vykonávanie takýchto činností neplánuje počas trvania tejto zmluvy vykonávať.
2. Nájomné za nebytové priestory je stanovené dohodou zmluvných strán podľa zákona NR SR č.18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a vyhláškou MF SR č.87/1996 Z. z. v znení neskorších predpisov, ktorou sa vykonáva zákon o cenách v znení neskorších predpisov vo výške 55,20 EUR/m²/rok.
3. Nájomca sa zaväzuje mesačne uhrádzať prenajímateľovi dohodnuté nájomné a zálohové platby za služby spojené s nájomom vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na základe faktúry vystavenej prenajímateľom formou bezhotovostného prevodu na účet prenajímateľa, ktorý je uvedený v záhlaví tejto zmluvy nasledovne:
 - a) nájomné za nebytové priestory v sume 92,00 EUR/ mesiac, oslobodené od DPH v zmysle § 38 zákona č.222/2004 Z. z. zákon o DPH,
 - b) zálohové platby :
 - b.1. za dodávku plynu v sume 14,00 EUR/mesiac + DPH - 2,80 EUR,
 - b.2. za vodné – stočné a zrážkovú vodu v sume 2,50 EUR/mesiac + DPH - 0,50 EUR,

- b.3 za dodávku elektrickej energie v sume 17,00 EUR/mesiac + DPH - 3,40 EUR
b.4 za upratovanie spoločných priestorov v sume 1,70 EUR/mesiac +DPH- 0,34 EUR.
4. Prenajímateľ je povinný jednotlivé faktúry doručiť nájomcovi najneskôr desať pracovných dní pred termínom splatnosti príslušnej platby, ktorou je 15. deň príslušného kalendárneho mesiaca. Pri omeškaní s doručením faktúry, jej splatnosť sa posúva o čas omeškania s doručením. Za deň úhrady sa považuje deň v ktorom dal nájomca pokyn Štátnej pokladnici na zaplatenie fakturovanej sumy.
 5. Zúčtovanie zálohových platieb za dodávku plynu, za dodávku elektrickej energie, za vodné – stočné a zrážkovú vodu, bude vykonané prenajímateľom v pomere celkovej plochy budovy k prenajatej ploche, a to vždy jeden krát ročne k 31. 12. po obdržaní faktúr od jednotlivých dodávateľov. K zúčtovaniu zálohových platieb, vykonanom podľa tohto bodu, je nájomca povinný zaplatiť príslušnú daň z pridanej hodnoty.
 6. Ostatné služby nevyhnutné na zabezpečenie prevádzky budovy ako sú pomerná časť za odvoz komunálneho odpadu, údržba okolia budovy, služby vyplývajúce z platných právnych predpisov Slovenskej republiky (deratizácia, dezinsekcia, rôzne druhy revízií a iné) sú zahrnuté v dohodnutom nájomnom.
 7. Nájomné dohodnuté v tejto zmluve sa bude každoročne prehodnocovať najneskôr do 31.januára o mieru inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, vyhlásenú Štatistickým úradom SR a meranú indexom spotrebiteľských cien. Zmena cien médií sa môže po prerokovaní s nájomcom premietnuť do zvýšenia zálohových platieb. Zmena sumy nájomného a zálohových platieb sa môže uskutočniť len formou dodatku k tejto zmluve.
 8. V prípade omeškania s platením úhrad v zmysle odseku 2 až 4 tohto článku, môže prenajímateľ uplatňovať od nájomcu úroky z omeškania v sume ustanovenej príslušnými právnymi predpismi (podľa nariadenia vlády č.87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka).

Článok V.

PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA A NÁJOMCU

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na užívanie. Nájomca túto skutočnosť potvrdí podpisom preberacieho a odovzdávacieho protokolu.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť udržiavanie technického stavu budovy v ktorej sa prenajaté nebytové priestory nachádzajú a administratívne, technické a správne práce, súvisiace s jej spravovaním. Kontaktná osoba za prenajímateľa je vedúca stredísk JMF Bibiána Straková, mobil: 0903 633 834, e-mail: strakova@jmf.sk.
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že budova, v ktorej sa nachádzajú prenajaté nebytové priestory je poistená proti bežným poistným rizikám.
4. Nájomca je povinný sprístupniť prenajaté nebytové priestory za účelom vykonania kontroly stavu udržiavania prenajatých nebytových priestorov a na vykonanie činností, vyplývajúcich z platných právnych predpisov a povinností prenajímateľa. Prenajímateľ je povinný o týchto skutočnostiach nájomcu včas vopred informovať.
5. Nájomca je povinný dodržiavať platné právne predpisy v oblasti ochrany majetku, BOZP a platné predpisy súvisiace s nájomom nebytových priestorov.
6. Nájomca je povinný na účely predchádzania vzniku požiarov a zabezpečovania podmienok na účinné zdoľávanie požiarov plniť ustanovenia upravené právnymi a technickými predpismi platnými na úseku ochrany pred požiarimi. Prenajímateľ odovzdá pri podpise zmluvy v súlade s platnou právnou úpravou na úseku ochrany pred požiarimi dokumentáciu ochrany pred požiarimi, ktorú tvoria požiarne poplachové smernice a požiarnej evakuačný plán.

7. Nájomca je povinný v priestoroch, prenajatých touto zmluvou vykonávať na svoje náklady všetky drobné opravy vrátane materiálu a ďalej udržiavacie práce týkajúce sa prenajatých priestorov. Nájomca je povinný odstrániť všetky závady, vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom v priestoroch zdržiavajú.
8. Nájomca je povinný najneskôr do siedmich pracovných dní písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv väčšieho rozsahu, ako aj znehodnotenie, alebo poškodenie priestorov. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
9. V prípade výmeny zámkov a kľúčov na dverách jednotlivých miestností v prenajatých priestoroch je nájomca povinný po jednom kľúči odovzdať prenajímateľovi. Prenajímateľ je povinný tieto kľúče zapečatiť.
10. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajaté priestory prenajímateľovi v stave, v akom ich prebral, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, vymaľované základnou (hygienickou) maľovkou.
11. Zmluvné strany sú povinné sa vzájomne informovať o zmene údajov, ktoré sa nachádzajú v záhlaví tejto zmluvy, a to do 5 dní od vzniku takejto zmeny. Inak zodpovedajú druhej zmluvnej strane za škodu, ktorá môže vzniknúť neoznámením zmeny predmetných údajov.

Článok VI. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia zákonom č.116/1990 Z. z., Občianskym zákonníkom a ďalšími príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
2. Zánikom zmluvy nezanikajú práva, záväzky a pohľadávky vzniknuté pred zánikom účinnosti zmluvy a nestrácajú účinnosť ustanovenia zmluvy alebo príloh, z ktorých obsahu alebo účelu je zrejmé, že majú byť účinné aj po skončení účinnosti zmluvy.
3. Táto zmluva je platná dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR, v zmysle § 5a ods. 1 zákona č.211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a zákona č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa Občiansky zákonník.
4. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom každá zmluvná strana dostane po dvoch rovnopisoch.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu dôkladne prečítali a jej obsahu porozumeli, že je vyjadrením ich určitej a slobodnej vôle, neuzatvára sa v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju oprávnení zástupcovia zmluvných strán podpisujú.

V Bratislave, dňa 28. septembra 2021

Za prenajímateľa
**JEDNOTNÝ MAJETKOVÝ FOND
ZVÁZOV ODBOROVÝCH ORGANIZÁCIÍ
V SLOVENSKEJ REPUBLIKE**
Odborárske nám. 3
815 70 BRATISLAVA 1

Ing. Peter Pokorný, riaditeľ
Jednotný majetkový fond zväzov odborových
organizácií v Slovenskej republike

Za nájomcu: **Úrad komisára pre deti**
Odborárske nám. 3
811 07 Bratislava
IČO: 50159399
DIČ: 2120195638

Ing. Viera Tomanová, PhD.
komisárka pre deti
Úrad komisára pre deti