**Z M L U V A O N Á J M E**

**nebytových priestorov č. x-xx/2022-CPKE-ON**

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 116/1990 Zb.“)

a § 13 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 278/1993 Z.z.“)

**(ďalej len „zmluva“)**

**Zmluvné strany**

**Prenajímateľ: Slovenská republika zastúpená Ministerstvom vnútra**

 **Slovenskej republiky**

**Sídlo:** Pribinova 2, 812 72 Bratislava

**V zastúpení:** Mgr. Ladislav Eperješi, riaditeľ Centra podpory Košice, na základe plnomocenstva č.p. : SL-OPS-2021/001914 – 214 zo dňa 24. 11. 2021

**Adresa doručovania**: Centrum podpory Košice, Kuzmányho 8, 041 02 Košice

**IČO:** 00151866

**DIČ:** 2020571520

**Bankové spojenie**: Štátna pokladnica

**IBAN:**  SK49 8180 0000 0070 0017 9866 - nájom

**IBAN:**  SK78 8180 0000 0070 0018 0023 - prevádzkové náklady

(ďalej len „prenajímateľ“)

 a

**Nájomca:**

 **Sídlo:**

 **V zastúpení:**

 **IČO:**

 **IČ DPH:**

 **DIČ:**

 **Bankové spojenie:**

 **IBAN:**

(ďalej len „nájomca“)

 (ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

**Čl. I**

**Predmet zmluvy**

1. Slovenská republika je výlučným vlastníkom nehnuteľností v správe Ministerstva vnútra SR, a to administratívnej budovy súpisné číslo 63, v ktorej sídli Okresný úrad Košice, na ul. Komenského č. 52, Košice, postavenej na pozemku reg. „C“ parcelné číslo 2453/3 o výmere 2098 m2, v katastrálnom území Severné Mesto, obec Košice - Sever, okres Košice I, vedenej katastrálnym odborom Okresného úradu Košice na liste vlastníctva č. 12772 (ďalej len „nehnuteľnosť“).
2. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi za odplatu do nájmu nebytové priestory na prízemí a 1. poschodí nehnuteľnosti vymedzenej v čl. I bod 1. tejto zmluvy v celkovej výmere 86,90 m2 a to :

1.poschodie:

výťah 1,5 m2

miestnosť č. 120 - kancelária 9,80 m2

miestnosť č. 121 - chodba 27,00 m2

miestnosť č. 122 - výdaj jedál 27,00 m2

miestnosť č. 123 - umyváreň riadu 21,60 m2

celkovo vo výmere 86,90 m2

 (ďalej aj ako ,,predmet nájmu“). Situačný nákres predmetu zmluvy je zakreslený v prílohe č.1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu nájomné podľa

 čl. III. tejto zmluvy.

**Čl. II**

**Účel nájmu**

1. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do dočasného užívania predmet nájmu za účelom poskytovania služieb závodného stravovania.
2. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať len za účelom a za podmienok stanovených touto zmluvou.
3. Nájomca je právnická osoba, ktorá prenajímateľovi ako správcovi majetku štátu poskytuje služby, pri ktorých prenajímateľ použil metódy verejného obstarávania. V zmysle ustanovenia § 13 ods. 6 písm. e) zákona č. 278/1993 Z. z. prenajímateľ nebol povinný predmet nájmu, ako dočasne prebytočný nehnuteľný majetok štátu, ponúknuť v registri a je oprávnený dohodnúť nižšie než trhové nájomné.
4. V zmysle predchádzajúceho odseku prenajímateľ uzatvoril s nájomcom Zmluvu o poskytovaní služieb (stravovacie služby) č. x-xx/2022-CPKE-MTZ, pričom prenajímateľ pri zadávaní zákazky na poskytnutie vyššie uvedených služieb použil postup podľa zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov, a to na obdobie 36 mesiacov odo dňa jej účinnosti, alebo do vyčerpania limitu xxx,- Eur.

**Čl. III**

**Výška nájomného a úhrada za služby spojené s nájmom, predpokladané prevádzkové náklady**

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené v zmysle zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodou zmluvných strán vo výške 1 129,70 € (slovom: jedentisícstodvadsaťdeväť 70/100 eur)/ kalendárny rok. Nájomné je oslobodené od dane z pridanej hodnoty (DPH) v zmysle § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
2. Ročná úhrada nájomného sa uskutoční v štvrťročných splátkach vo výške 282,43 € (slovom: dvestoosemdesiatdva 43/100 eur). Platby sa uskutočnia na základe faktúr vystavených prenajímateľom, a to bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli na splatnosti faktúr 30 (tridsať) dní odo dňa ich vystavenia.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený meniť každoročne výšku nájomného dohodnutého v zmluve o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok a zverejnenú Štatistickým úradom v januári nasledujúceho roka, pričom prvý krát bude uplatnená v roku 2023. Zvýšené nájomné bude nájomcovi písomne oznámené bez potreby uzatvárania dodatku k tejto zmluve.
4. Nájomca sa zaväzuje uhradiť náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, a to za elektrickú energiu, dodávku tepla a teplej úžitkovej vody, vodné, stočné, zrážkovú vodu a bežnú údržbu (ďalej len „služby“) na účet prenajímateľa č.: SK78 8180 0000 0070 0018 0023.
5. Nájomca sa zaväzuje hradiť náklady za elektrickú energiu kvartálne, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom podľa odpočtu na podružnom merači elektriny. Faktúry za 1., 2. a 3. štvrťrok budú vystavené po doručení všetkých faktúr od dodávateľa za príslušný štvrťrok. Faktúra za 4. štvrťrok bude vystavená zálohovo v 10. mesiaci vo výške predpokladanej spotreby. Vyúčtovanie za 4. štvrťrok daného kalendárneho roka bude vystavené v nasledujúcom kalendárnom roku po doručení vyúčtovacích faktúr prenajímateľovi od dodávateľa elektriny.
6. Nájomca sa zaväzuje hradiť náklady za dodávku tepla štvrťročne, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom podľa percentuálneho podielu (1,32%) predmetu nájmu k výmere vykurovaných priestorov . Faktúry za 1., 2. a 3. štvrťrok budú vystavené po doručení všetkých faktúr od dodávateľa tepla za  príslušný štvrťrok. Faktúra za 4. štvrťrok bude vystavená zálohovo v 10. mesiaci vo výške predpokladaných nákladov. Vyúčtovanie ročných nákladov na teplo bude vystavené v nasledujúcom kalendárnom roku po doručení vyúčtovacej faktúry prenajímateľovi od dodávateľa tepla.
7. Nájomca je povinný uhradiť náklady za vodné a stočné štvrťročne, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom podľa odpočtu na podružnom merači vody. Faktúra za 4. štvrťrok bude vystavená zálohovo v 10. mesiaci vo výške priemernej platby za predchádzajúce obdobie. Vyúčtovanie za 4. štvrťrok daného kalendárneho roka bude vystavené v nasledujúcom kalendárnom roku po odpočte stavu podružného vodomera.
8. Nájomca si zabezpečí odvoz komunálneho odpadu za celý predmet nájmu na vlastné náklady podľa zákona č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov ohlásením poplatkovej povinnosti Mestu Košice. Nájomca zabezpečí odvoz biologicky rozložiteľného kuchynského odpadu na vlastné náklady v súlade so zákonom č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
9. Nájomca si zabezpečí upratovanie predmetu nájmu a jedálne na vlastné náklady.
10. Výška predpokladaných prevádzkových nákladov za služby spojené s predmetom nájmu je stanovená vo výške 1 412,13 € (slovom: tisícštyristodvanásť 13/100 eur) / kalendárny rok./kalendárny rok. Výška predpokladaných prevádzkových nákladov za služby sa môže meniť na základe aktuálnych cien, stanovených dodávateľom.
11. Splatnosť jednotlivých faktúr je 30 dní odo dňa ich vystavenia.
12. Prvú platbu za služby a nájomné je nájomca povinný uhradiť odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, t.j. odo dňa vzniku nájmu, a to ku 30. dňu nasledujúceho mesiaca. Výška prvej platby bude zodpovedať alikvotnej čiastke zodpovedajúcej dobe trvania zmluvy odo dňa jej účinnosti (deň nasledujúci po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv) do konca príslušného štvrťroku. Výšku prvej platby prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi.
13. Úhrady nájomného a predpokladaných prevádzkových nákladov za služby sa považujú za splnené pripísaním dohodnutej sumy na príslušný bankový účet prenajímateľa.
14. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a predpokladané prevádzkové náklady za služby riadne a včas, zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi aj úrok z omeškania stanovený v zmysle § 3 Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
15. Ak doba trvania tejto zmluvy bude ukončená v priebehu kalendárneho roka, prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť nájomcovi alikvotnú časť zaplateného nájomného a predpokladaných prevádzkových nákladov za služby prepočítanú na dni, a to v termíne do 30 dní od ukončenia tejto zmluvy, a to na bankový účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
16. Ak doba trvania tejto zmluvy bude ukončená v priebehu kalendárneho roka, nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi alikvotnú časť nájomného a predpokladaných prevádzkových nákladov za služby prepočítanú na dni, a to v termíne do 30 dní od ukončenia tejto zmluvy, a to na bankový účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
17. Zmluvné strany sa dohodli, že budú rešpektovať cenu za elektrickú energiu, teplo a teplú úžitkovú vodu, vodné a stočné stanovené dodávateľmi. Nájomca sa zaväzuje, že bude akceptovať ceny za energie a služby stanovené jednotlivými dodávateľmi bez potreby uzatvárania ďalších písomných dodatkov k zmluve.

**Čl. IV**

**Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy bezodkladne odovzdá nájomcovi predmet nájmu spôsobilý na riadne užívanie za účelom dohodnutým v čl. II tejto zmluvy na základe preberacieho a odovzdávajúceho protokolu podpísaného oboma zmluvnými stranami.

2. Nájomca prehlasuje, že mu je stav predmetu nájmu známy a v takom stave ho od prenajímateľa preberá.

3. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v dobrom stave, v čistote a poriadku zodpovedajúcom účelu a charakteru poskytovaných služieb.

1. Nájomca na vlastné náklady zabezpečí vykonanie drobných opráv, bežnú údržbu súvisiacu s užívaním predmetu nájmu (napr. hygienická maľba, nátery, oprava podlahy....) do sumy 200 € jednotlivo, po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pre účel vymedzenia drobných opráv a bežnej údržby sa budú riadiť prílohou Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a jeho prílohou s použitím primeranej analógie pre nebytové priestory.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady na opravy a údržbu, ktoré súvisia s predmetom nájmu( napr. výťah...) , budú nájomcovi vyúčtované v nasledujúcom roku. Podkladom pre vyúčtovanie budú skutočné náklady prenajímateľa stanovené podľa percentuálneho podielu predmetu nájmu k celkovej podlahovej ploche nehnuteľnosti, ktorá je 1,32 % (86,90 m2/6602,77 m2).
4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi platby za opravy podľa osobitných požiadaviek nájomcu v predmete nájmu, a to na základe skutočných nákladov prenajímateľa v plnej výške.
5. Nájomca na svoje náklady  zabezpečí pravidelné vykonávanie odborných prehliadok plynových a elektrických zariadení, vo vlastníctve nájomcu a zariadení, ktoré sú súčasťou predmetu nájmu, vo vlastníctve prenajímateľa ako aj  odstránenie zistených  bežných závad na týchto  zariadeniach. Správy z vykonaných odborných prehliadok a skúšok je nájomca povinný zaslať prenajímateľovi.
6. Nájomca je povinný udržiavať  predmet nájmu v prevádzkyschopnom stave a bezodkladne a na vlastné náklady odstrániť všetky závady a poškodenia, ktoré na predmete nájmu spôsobil  vlastnou činnosťou, resp. činnosťou osôb, ktoré konali podľa jeho príkazu alebo  v jeho mene, resp. v rámci  vymedzeného pracovného zaradenia, oprávnenia a zodpovednosti.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv na predmete nájmu.
8. Akékoľvek zmeny na predmete nájmu môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
9. Nájomca môže predmet nájmu užívať len v rozsahu uvedenom touto zmluvou a nie je oprávnený ho prenechať do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej fyzickej resp. právnickej osobe, alebo ho inak zaťažiť. Ak nájomca prenechá predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, alebo ho inak zaťaží, je takáto zmluva neplatná.
10. Nájomca zodpovedá za prevádzku a dodržiavanie povinností vyplývajúcich z príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území SR, upravujúcich ochranu pred požiarmi a bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci. V prípade škody, ktorá vznikne porušením bezpečnostných a protipožiarnych predpisov, nájomca uhradí škodu prenajímateľovi v celom rozsahu. Spôsobená škoda bude vyúčtovaná prenajímateľom.
11. Nájomca nesmie v predmete nájmu ponúkať alebo predávať alkoholické nápoje a cigarety.
12. Prenajímateľ umožní nájomcovi a jeho zamestnancom vjazd motorových vozidiel do areálu prenajímateľa za účelom dodávok tovaru.
13. Nájomca zodpovedá za prípadné škody, ktoré spôsobí v predmete nájmu vlastným zavinením.
14. Nájomca je povinný do 3 dní po ukončení doby nájmu odovzdať predmet nájmu v pôvodnom stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie na základe preberacieho a odovzdávajúceho protokolu podpísaného oboma zmluvnými stranami.

**Čl. V**

**Doba trvania nájmu a skončenie nájmu**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to po dobu trvania platnosti a účinnosti Zmluvy o poskytnutí stravovacích služieb č. x-xx/2022-CPKE-MTZ, najdlhšie na obdobie troch (3) rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Nájom zanikne:

 a) uplynutím doby nájmu, na ktorý bol nájom dojednaný,

 b) písomnou dohodou zmluvných strán,

 c) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom v mesiaci, ktorý nasleduje po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane, v prípade prenajímateľa na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy ako Adresa doručovania,

1. okamžitým písomným odstúpením od zmluvy.
2. Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od tejto zmluvy v prípade podstatného porušenia povinností nájomcu vyplývajúcich z  tejto zmluvy. Za podstatné porušenie povinností sa považuje akékoľvek porušenie povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.
3. Nájomca je oprávnený písomne odstúpiť od tejto zmluvy v prípade ak predmet nájmu nemôže byť užívaný bez jeho zavinenia na dohodnutý účel počas obdobia dlhšieho ako 4 po sebe nasledujúce týždne.
4. Odstúpenie od zmluvy nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho doručenia druhej zmluvnej strane.
5. V prípade pochybností sa má za to, že výpoveď alebo odstúpenie od zmluvy boli druhej zmluvnej strane doručené tretí deň po ich odoslaní ako doporučených zásielok na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, v prípade prenajímateľa na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy ako Adresa doručovania.

**Čl. VI**

**Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať iba so súhlasom oboch zmluvných strán formou písomných očíslovaných dodatkov, ktoré sa po podpísaní zmluvnými stranami stanú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy, ak v zmluve nie je uvedené inak.

2. Ostatné práva a povinnosti neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 278/1993 Z. z., príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb., príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území SR.

3. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich (6) rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých dva (2) rovnopisy obdrží nájomca, tri (3) rovnopisy obdrží prenajímateľ a jeden (1) rovnopis zmluvy si ponechá Ministerstvo financií SR.

4. Táto zmluva nadobudne platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií SR a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.

5. Táto zmluva je povinne zverejňovaná v zmysle § 5a zákona 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.

6. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, porozumeli jej obsahu a uzatvárajú ju vážne, určito, zrozumiteľne, na dôkaz čoho zmluvu vlastnoručne podpisujú.

7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha:

 Príloha č. 1: Plán 1. poschodia budovy - Okresný úrad Košice, Komenského č. 52

 V Košiciach, dňa V  , dňa

 Za prenajímateľa: Za nájomcu:

 ..................................................... .............................................

 Mgr. Ladislav Eperješi

 riaditeľ Centra podpory Košice

Príloha č. 1 : Plán 1. poschodia budovy - Okresný úrad Košice, Komenského č. 52

