*uviesť číslo zmluvy*

*podľa spôsobu evidencie prenajímateľa/nájomcu*

*buď v hornom rohu 1. strany alebo pri označení zmluvy*

**Nájomná zmluva**

uzatvorená podľa § 13 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

(ďalej len „zmluva“)

*(Ak sa prenajíma nehnuteľný majetok ako celok, napr. celá budova/dom, zákon č. 116/1990 Zb. sa nepoužije a teda sa ani neuvedie v názve zmluvy.)*

**Článok 1**

**Zmluvné strany**

1. **Prenajímateľ: *názov***

sídlo:

zastúpený: *meno, priezvisko, funkcia*

IČO:

bankové spojenie:

IBAN:

(ďalej len „prenajímateľ“)

**a**

1. **Nájomca: *názov***

sídlo:

zastúpený: *meno, priezvisko, funkcia*

IČO:

bankové spojenie:

IBAN:

Zapísaný: *napr.* v Obchodnom registri Okresného súdu ...., oddiel: ..., vložka č. ...

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

### **Článok 2**

### **Predmet nájmu**

1. Predmetom nájmu podľa zmluvy je nehnuteľný majetok vo výlučnom vlastníctve Slovenskej republiky v správe prenajímateľa nachádzajúci sa na ulici ...... v ......., okres ......., obec ......., katastrálne územie ......., zapísaný v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. ...... vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu ......, v podiele 1/1, a to podľa situačného plánu, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy (ďalej len „príloha č. 1“). *V tomto bode je podrobné podrobne špecifikovať predmetnú nehnuteľnosť v súlade s LV a príslušným rozhodnutím o dočasnej prebytočnosti, pričom odporúčame uviesť aj súpisné číslo predmetnej budovy a parcelné čísla a výmery pozemkov, ktoré sú predmetom nájmu. Ak ide o nebytové priestory, je potrebné špecifikovať zvlášť budovu, v ktorej sa nebytové priestory nachádzajú, a zvlášť konkrétne nebytové priestory, s uvedením poschodia, čísiel miestností a ich výmery jednotlivo a celkovú výmeru všetkých nebytových priestorov spolu.*

(ďalej len „predmet nájmu“)

1. Predmet výpožičky uvedený v bode 2.1 tohto článku zmluvy bol Rozhodnutím štatutárneho orgánu požičiavateľa č. ........ o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku štátu v správe ........ zo dňa ........ vyhlásený za dočasne prebytočný v súlade s § 3 ods. 4 zákona o správe majetku štátu.
2. Touto zmluvou prenajímateľ prenecháva **za odplatu** nájomcovi predmet nájmu, aby ho dočasne užíval v dobe, na účel a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.
3. Nájomca nie je oprávnený za žiadnych okolností prenechať predmet nájmu a ani jeho časti tretím osobám do nájmu, podnájmu alebo výpožičky a zároveň nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa na predmete nájmu vykonávať žiadne stavebné úpravy.

### **Článok 3**

**Účel nájmu**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ dočasne prenecháva nájomcovi predmet nájmu **výlučne na účel ......** *uviesť konkrétny účel*

**Článok 4**

## Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to **a to na ................** *(uvedie sa doba trvania nájmu -* ***najviac na 5 rokov****)* odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

### **Článok 5**

## Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné za predmet nájmu vo výške **........ eur** vrátane DPH **mesačne** */štvrťročne/ročne* (ďalej len „nájomné“). Nájomca je povinný uhradiť nájomné v lehote splatnosti na základe prenajímateľom vystavenej faktúry na účet prenajímateľa uvedený v tejto zmluve.
2. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvne dohodnuté nájomné **vopred** na základe faktúry vystavenej prenajímateľom do pätnásteho dňa v kalendárnom mesiaci, ktorý predchádza kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa nájomné platí. Vystavenú faktúru prenajímateľ doručí nájomcovi písomne na adresu jeho sídla. Splatnosť faktúry je 14 dní odo dňa jej riadneho doručenia nájomcovi. *(Upraviť podľa potreby.)*
3. Prenajímateľom vystavená faktúra musí obsahovať všetky náležitosti vyžadované príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky. Ak vystavená faktúra neobsahuje náležitosti daňového dokladu alebo má iné vady, nájomca je oprávnený vrátiť vadnú faktúru prenajímateľovi na opravu alebo na vystavenie novej faktúry. V takomto prípade nie je nájomca v omeškaní s uhradením nájomného a nová lehota splatnosti začne plynúť riadnym doručením opravenej alebo novo vystavenej faktúry nájomcovi podľa bodu 5.2 tejto zmluvy.
4. Nájomné za prvý mesiac platnosti zmluvy bude splatné do ...... pracovných dní po nadobudnutí účinnosti zmluvy. *(Upraviť podľa potreby.)*
5. V prípade, že sa nájomca dostane do omeškania s platením nájomného alebo nákladov za služby spojené s užívaním nebytového priestoru, zaväzuje sa uhradiť požičiavateľovi **úroky z omeškania** podľa nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. *(Je možné uviesť aj konkrétnu výšku úrokov, napr. vo výške 0,04 % z dlžnej sumy za každý, aj začatý, deň omeškania a pod.)*
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo uskutočňovať každoročne úpravu výšky nájomného o mieru inflácie, zverejnenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Novú sadzbu nájomného, odvodenú podľa tohto bodu zmluvy, je prenajímateľ povinný oznámiť nájomcovi vždy písomne, najneskôr spolu s prvou faktúrou vyhotovenou v zvýšenej sadzbe.
7. V nájomnom nie sú zahrnuté **náklady za služby spojené s nájmom nebytových priestorov** *(upraviť podľa potreby), a to*
	1. elektrická energia,
	2. tepelná energia,
	3. vodné a stočné,
	4. komunálne výkony,
	5. daň z nehnuteľností
	6. upratovanie a čistenie
	7. telekomunikačné poplatky
	8. iné náklady a výdavky.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že poverená osoba prenajímateľa a poverená osoba nájomcu budú vždy ku koncu kalendárneho mesiaca odsúhlasovať stav meračov.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nákladov za služby spojené s nájmom bude nájomca prenajímateľovi uhrádzať mesačne na základe faktúry vystavenej vždy do. 15. dňa nasledujúceho mesiaca, ktorej prílohou bude výpočtový list skutočných nákladov za služby spojené s nájmom. Faktúra je splatná do 10 kalendárnych dní od doručenia. **Predpokladaná mesačná výška nákladov za služby spojené s nájmom** je **........ eur** s DPH. *(Upraviť podľa potreby.)*
10. Náklady za služby spojené s nájmom môže prenajímateľ jednostranne zvýšiť na základe zmien uskutočnených podľa všeobecne záväzného predpisu, alebo zvýšenia cien energií a médií účtovaných prenajímateľovi dodávateľskými organizáciami, formou písomnej dohody.
11. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním. Zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonávať len s písomným súhlasom prenajímateľa.
12. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi **telekomunikačné poplatky** za používanie telefónnych liniek na základe predloženej faktúry. *(Tieto poplatky je možné uviesť samostatne alebo upraviť podľa potreby.)*

**Článok 6**

**Ostatné dojednania**

1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu len v rozsahu a na účel určený touto zmluvou.
2. Nájomca je počas celej doby nájmu povinný dbať na to, aby nedochádzalo ku škodám
na predmete nájmu ani k ujme na zdravý osôb, ktoré sa na predmete nájmu zdržujú alebo cez predmet nájmu prechádzajú. Nájomca zodpovedá za všetky škody a ujmy, ktoré vznikli jeho zavinením alebo zavinením osôb, ktoré na predmete nájmu vykonávajú stavebné práce.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy. O tomto prenechaní sa spíše protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, ktorý podpíšu oprávnení zástupcivia oboch zmluvných strán. Prenajímateľ je povinný oboznámiť nájomcu s faktickým stavom predmetu nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu v stave, ktorý je spôsobilý na užívanie na účely zmluvy. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave, v akom ho prebral, s ohľadom na obvyklé opotrebenie.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť mu vykonanie týchto opráv a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu vzniknutú nesplnením tejto povinnosti. V prípade havárií je nájomca povinný ihneď umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (rozvod plynu, elektriny, tepla, a pod.).
5. Nájomca je povinný zabezpečiť na predmete nájmu bezpečnosť a ochranu zdravia
pri práci v zmysle zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a  doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o BOZP“), najmä zabezpečiť preventívne a ochranné služby podľa § 21 zákona o BOZP.
6. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti a zodpovednosť vyplývajúce zo všeobecne záväzných predpisov a zákonných ustanovení ochrany zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických predpisov, protipožiarnych predpisov, ako aj požiarne poplachové smernice. Za všetky škody, ublíženie na zdraví, ktoré vznikli v dôsledku nedodržania týchto predpisov, zodpovedá v plnom rozsahu nájomca.
7. Nájomca zabezpečuje ochranu pred požiarmi v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov.
8. Nájomca sa zaväzuje nahradiť všetky škody vzniknuté v súvislosti s užívaním predmetu nájmu, ktoré vznikli jeho zavinením alebo zavinením osôb, ktoré sa v prenajatom priestore zdržujú.
9. Nájomca je povinný prenajímateľovi bezodkladne písomne oznámiť každú zmenu svojich identifikačných údajov. Pokiaľ zmena identifikačných údajov nájomcu nebude bezodkladne oznámená prenajímateľovi, na účely tejto zmluvy platia údaje uvedené v tejto zmluve.
10. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi na jeho požiadanie prístup na predmet nájmu za prítomnosti zodpovedného pracovníka nájomcu za účelom vykonania kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy pri užívaní predmetu nájmu. Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi za týmto účelom súčinnosť.
11. Nájomca je povinný na vlastné náklady zapezpečiť čistenie a upratovanie priestorov predmetu nájmu. Na tento účel je nájomca povinný zabezpečiť si na vlastné náklady potrebné čistiace prostriedky a pracovné odevy, ak je to nevyhnutné. *(Upraviť podľa potreby.)*
12. Na účely tejto zmluvy platí, že zásielka sa považuje za doručenú dňom jej prevzatia adresátom. V prípade, ak adresát zásielku neprevzal, zásielka sa považuje za doručenú dňom vrátenia nedoručenej alebo nedoručiteľnej zásielky odosielateľovi alebo dňom odmietnutia prijatia zásielky adresátom.

**Článok 7**

**Ukončenie nájmu**

1. Táto zmluva sa končí uplynutím dojednanej doby nájmu podľa bodu 4.1 tejto zmluvy.
2. Zmluvu je možné predčasne ukončiť:
3. písomnou dohodou zmluvných strán,
4. výpoveďou podľa bodu 7.3 tejto zmluvy,
5. odstúpením od zmluvy za podmienok ustanovených v bode 7.4 tejto zmluvy.
6. Každá zo zmluvných strán môže túto zmluvu písomne vypovedať z akéhokoľvek dôvodu alebo bez udania dôvodu. Výpovedná doba pre obe zmluvné strany sú tri (3) mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej zmluvnej strane.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak druhá zmluvná strana poruší zmluvu podstatným spôsobom, je druhá zmluvná strana oprávnená od zmluvy odstúpiť. Pri podstatnom porušení zmluvy bude zmluvná strana, ktorá zmluvu porušila, písomne vyzvaná na odstránenie podstatného porušenia zmluvy, a to v lehote 3 dní od doručenia výzvy na odstránenie a zároveň bude upozornená na možnosť odstúpenia od zmluvy. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia písomného vyhotovenia odstúpenia druhej zmluvnej strane.
8. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy aj vtedy, ak následkom nevhodného užívania predmetu nájmu nájomcom hrozí na predmete nájmu značná škoda.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že za nepodstatné porušenie tejto zmluvy sa považuje každé porušenie povinnosti vyplývajúcej z tejto zmluvy, ktoré nie je výslovne označené ako podstatné porušenie zmluvy.
10. Za podstatné porušenie zmluvy zo strany nájomcu sa považuje:
11. nezaplatenie nájomného riadne a včas v zmysle bodov 5.1 a 5.2 tejto zmluvy;
12. nedodržanie predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a požiarnych predpisov podľa bodov 6.5 až 6.7 tejto zmluvy;
13. užívanie predmetu nájmu na iný než dohodnutý účel v zmysle bodu 6.1 zmluvy v spojení s bodom 3.1 tejto zmluvy;
14. neplnenie povinností ustanovených v bode 6.8 tejto zmluvy;
15. ak nájomca napriek písomnému upozorneniu užíva predmet nájmu v rozpore
s touto zmluvou;
16. opakované porušovanie tejto zmluvy nepodstatným spôsobom.

*(Prípadne upraviť podľa potreby.)*

* 1. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu do stavu v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, a takto ho odovzdať prenajímateľovi, a to do ...... pracovných dní odo dňa skončenia nájmu. Vrátenie predmetu nájmu písomne potvrdia zástupca prenajímateľa a zástupca nájomcu podpísaním preberacieho protokolu.

**Článok 8**

**Záverečné ustanovenia**

1. Právne vzťahy medzi prenajímateľom a nájomcom, ktoré nie sú výslovne upravené v tejto zmluve, sa spravujú zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákonom č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými a účinnými na území Slovenskej republiky. *(Zákon č. 116/1990 Zb. uviesť len v prípade, ak je zmluva uzatváraná aj podľa jeho ustanovení, inak sa tento zákon neuvedie.)*
2. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len so súhlasom oboch zmluvných strán formou číslovaných písomných dodatkov, ktoré budú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a ktoré musia byť podpísané oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán, inak sú neplatné.
3. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je príloha č. 1. *(Upraviť podľa potreby.)*
4. Táto zmluva nadobúda platnosť po jej podpísaní oboma zmluvnými stranami dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky podľa § 13 ods. 9 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v súlade s § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
5. Táto zmluva a jej dodatky podliehajú povinnému zverejneniu v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky v súlade so zákonom č. 211/2000
Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
6. Zmluva je vyhotovená v šiestich (6) rovnocenných rovnopisoch, z ktorých po ich podpise prenajímateľ dostane tri (3) rovnopisy a nájomca dostane dva (2) rovnopisy a Ministerstvo financií Slovenskej republiky jeden (1) rovnopis pre archívne účely.
7. V prípade, že niektoré ustanovenie tejto zmluvy je alebo sa stane neplatným alebo neúčinným, ostatné ustanovenia zmluvy nie sú touto neplatnosťou alebo neúčinnosťou dotknuté a ostávajú naďalej v platnosti. Namiesto neplatného alebo neúčinného ustanovenia sa vzťahy zmluvných strán upravené touto zmluvou budú spravovať platnými právnymi predpismi.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a že túto zmluvu uzatvárajú na základe svojej slobodnej, vážnej, určitej a zrozumiteľnej vôle, že táto zmluva nebola uzatvorená pod nátlakom, v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak toho ju vlastnoručne podpisujú.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Za prenajímateľa: |  | Za nájomcu: |
|  |  |  |
| V .........................., dňa |  | V .........................., dňa |

*podpis podpis*

*------------------------------------ ------------------------------------*

*meno, priezvisko meno, priezvisko*

*funkcia funkcia*