

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja.

Čl. I

Zmluvné strany

Prenajímateľ:	Prešovský samosprávny kraj
Sídlo:	Námestie mieru 2, 080 01 Prešov
IČO:	37 870 475
Štatutárny orgán:	PaedDr. Milan Majerský, PhD., predseda Prešovského samosprávneho kraja
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica
Číslo účtu:	SK5481800000007000519082 - výdavkový účet
Číslo účtu:	SK9481800000007000519138 - príjmový účet
(ďalej aj ako „prenajímateľ“)	

Nájomca:	Úrad pre verejné obstarávanie
Sídlo:	Ružová dolina 10, 821 09 Bratislava
IČO:	37870475
Zastúpený:	JUDr. Miroslav Hlivák, PhD., LL.M., predseda úradu
Právna forma:	321 Rozpočtová organizácia
Inštitucionálny sektor:	84110 Všeobecná verejná správa
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica
Číslo účtu:	SK13 8180 0000 0070 0006 2756
IČO:	31797903
DIČ:	2021511008
IČ DPH:	nie je platiteľ DPH
(ďalej len „nájomca“)	
(ďalej spolu len „zmluvné strany“)	

uzatvárajú túto zmluvu v nasledujúcom znení.

Čl. II

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – administratívnej budovy súp. č. 5043 vedenej Okresným úradom Prešov, katastrálny odbor na LV č. 13515 (ďalej len „budova“), postavenej na pozemku KNC 852/1, v k. ú. Prešov, nachádzajúcej sa na ulici Námestie mieru č. 2 v Prešove.
2. Predmetom nájmu je nehnuteľný majetok - nebytový priestor kancelária č. miestnosti 6.6. a 6.7, nachádzajúce sa na VI. podlaží v administratívnej budove Úradu Prešovského samosprávneho kraja na Námestí mieru č. 2 v Prešove, budova súpisné číslo 5043 na

pozemku registra KN C parcelné č. KN C 852/1 - zastavané plochy a nádvoría, evidovanej na LV č. 13515 katastrálneho územia Prešov o celkovej podlahovej ploche 60,84 m², a to v rozsahu:

Miestnosť č. 6.6 o výmere	20,47 m ²
Miestnosť č. 6.7 o výmere	20,47 m ²
Kancelárske priestory spolu:	40,94 m ²
Percentuálny podiel na spoločných priestoroch (0,56 %):	19,90 m ²
Prenajaté priestory celkom:	60,84 m².

3. Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu za účelom úpravy práv a povinností spojených s nájmom nebytových priestorov vo vlastníctve prenajímateľa, ktoré bude nájomca využívať **na kancelárske účely, vykonávanie lektorskej činnosti pre verejných obstarávateľov.**
4. Nájom nehnuteľného majetku bol schválený uznesením Zastupiteľstva PSK č. 292/2019 na 15. zasadnutí dňa 26. augusta 2019 ako nájom nehnuteľného majetku Prešovského samosprávneho kraja – prípad hodný osobitného zreteľa, ktorý spočíva v tom, že nájomca je štátna rozpočtová organizácia, ktorá bude využívať predmet nájmu na plnenie svojich úloh pri výkone štátnej správy v oblasti verejného obstarávania (Uznesenie zastupiteľstva PSK č. 292/2019 tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy).

Čl. III

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára **na dobu neurčitú** počnúc dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, najskôr však od 1.10.2019.
2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa skončí:
 - a) **výpoveďou** bez uvedenia dôvodu každou zmluvnou stranou a výpoveďou podľa § 10 zák. č. 116/1990 Zb., v trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede,
 - b) písomnou **dohodou** zmluvných strán,
 - c) **odstúpením** z dôvodu závažného porušenia povinností nájomcu, za ktoré sa na tento účel považuje opakované neuhradenie nájomného alebo platieb za služby, ktoré sú spojené s nájmom a nedodržanie dojednaného účelu užívania. Odstúpenie musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Pri nedodržaní písomnej formy je odstúpenie neplatné.

Čl. IV

Výška nájomného, jeho splatnosť a spôsob jeho platenia

1. Nájomca sa zaväzuje za užívanie predmetu nájmu uvedeného v čl. II tejto zmluvy platiť ročné nájomné vo výške **1,- €, slovom: jedno EUR.**
2. Výška nájomného bola schválená uznesením Zastupiteľstva Prešovského samosprávneho kraja č. 292/2019 na 15. zasadnutí dňa 26. augusta 2019 ako nájom nehnuteľného majetku PSK – prípad hodný osobitného zreteľa.

3. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné aj za začatú časť roka 2019 na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
4. Nájomca bude **uhrádzať nájomné vopred** v mesiaci december roka predchádzajúceho roku, za ktorý sa nájomné platí na príjmový účet prenajímateľa, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v lehote splatnosti 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi. Faktúra musí byť v súlade s § 10 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.
5. V prípade omeškania s úhradou platby nájomného je nájomca povinný uhradiť úrok z omeškania v súlade s nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Čl. V

Úhrada za služby spojené s nájomom a spôsob ich úhrady

1. Nájomca sa zaväzuje polročne uhrádzať prenajímateľovi náklady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov t.j. teplo, elektrickú energiu, vodné a stočné, služba informátora, upratovanie prenajatých priestorov, odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu, dane z nehnuteľností (stavby, zastavané plochy a nádvoría), poistenie budovy, prevádzka výtáhov a to **úhradou zálohových platieb**, ktoré budú účtované podľa pomeru prenajatej plochy k celkovej ploche resp. podľa počtu zamestnancov vo výške ako je uvedené v **prílohe č. 1** k tejto zmluve.
 - 1.1. Náklady na teplo, bude prenajímateľ účtovať nájomcovi podľa pomeru celkovej vykurovanej plochy v budove a nájomcom prenajatých vykurovaných priestorov, t.j. vo výške 0,64 %. Percentuálny podiel prenajatých vykurovacích priestorov (0,64 %) predstavuje 60,84 m² (40,94 m² prenajatých kancelárskych priestorov a k tomu prislúchajúca pomerná časť spoločných priestorov 19,90 m²) z celkovo vykurovaných 9571,59 m² v budove.
 - 1.2. Náklady na službu informátora bude prenajímateľ účtovať nájomcovi podľa pomeru prenajatej plochy v budove k celkovej ploche budovy, t.j. vo výške 0,56 %.
 - 1.3. Prenajímateľ je oprávnený účtovať nájomcovi alikvotnú časť dane z nehnuteľností (stavby, zastavané plochy a nádvoría) za príslušný kalendárny rok, pripadajúcu na výmeru užívaných priestorov podľa určenia správcu dane, t.j. vo výške 0,56 % dane vyrubenej správcou dane.
 - 1.4. Prenajímateľ je oprávnený účtovať nájomcovi alikvotnú časť poistného za poistenie nehnuteľného majetku, t.j. poistenie budovy a príľahlého pozemku za príslušný kalendárny rok, pripadajúcu na výmeru užívaných priestorov, t.j. vo výške 0,56 % poistného.
 - 1.5. Náklady na elektrickú energiu, vývoz komunálneho odpadu, prevádzku výtáhov, vodné a stočné, vrátane zrážkových vôd za príľahlé spevnené plochy a trávniky, bude prenajímateľ účtovať nájomcovi podľa priemerného počtu zamestnancov v súlade s čl. VI bod 6 písm. e) tejto zmluvy.
2. Zálohové platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov sa nájomca zaväzuje hradiť vopred dvakrát ročne v mesiaci jún a december na výdavkový účet prenajímateľa na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v lehote splatnosti 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.

3. Zálohovú platbu za služby spojené s užívaním nebytových priestorov za rok 2019 sa nájomca zaväzuje zaplatiť ako alikvotnú časť odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v lehote splatnosti 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
4. Prenajímateľ je oprávnený upraviť platby za služby pri ich zmene zo strany dodávateľov služieb, resp. na základe zúčtovania služieb spojených s užívaním nebytových priestorov za predchádzajúci rok. Zúčtovanie skutočných nákladov za kalendárny rok vykoná prenajímateľ zúčtovacou faktúrou do 30. marca nasledujúceho kalendárneho roka. V prípade, že na základe ročného zúčtovania zálohových platieb za služby spojené s užívaním nebytových priestorov dôjde k rozdielu medzi výškou zálohových platieb a skutočných nákladov o viac ako 10%, je prenajímateľ povinný formou nového dodatku k tejto zmluve upraviť výšku zálohových platieb. Oznámenie o úprave zálohových platieb doručí prenajímateľ nájomcovi súčasne s ročným zúčtovaním. Prípadný nedoplatok alebo preplatok sú si zmluvné strany povinné vyrovnať najneskôr do 30 dní od doručenia zúčtovacej faktúry nájomcovi. V prípade nedoplatku, tento nájomca poukazuje na príjmový účet prenajímateľa.
5. V prípade omeškania s úhradou zálohovej platby za prevádzkové náklady resp. platby podľa Čl. IV je nájomca povinný uhradiť úrok z omeškania v súlade s nariadením vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
6. V rámci služieb spojených s užívaním predmetu nájmu sa prenajímateľ zaväzuje poskytnúť nájomcovi bezodplatne internetové pripojenie.

Čl. VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je oprávnený požadovať v nevyhnutnom rozsahu prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly technického stavu a kontroly či nájomca užíva vec riadnym spôsobom a nájomca je povinný mu prístup a vykonanie kontroly v nevyhnutnom rozsahu umožniť.
2. Prenajímateľ na základe písomného protokolu o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov odovzdáva predmet nájmu v stave, v akom sa nachádza ku dňu účinnosti tejto zmluvy. Zároveň vyhlasuje, že predmet nájmu je v zmysle technickoprevádzkovom ako aj v zmysle príslušných zákonov spôsobilý na dohodnutý účel uvedený v čl. II tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na majetku nájomcu vneseného nájomcom do prenajatých priestorov.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu alebo do výpožičky tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca nemôže realizovať stavebné úpravy a technické zhodnotenie predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
6. Nájomca je povinný:
 - a) prenajaté priestory počas celej doby nájmu užívať riadne, chrániť ich pred poškodením alebo zničením a pri svojej činnosti je povinný dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy (napr. zák. č. 314/2001 Z. z.), s týmito oboznámiť aj svojich zamestnancov,
 - b) užívať prenajaté priestory v rozsahu určenom touto nájomnou zmluvou a na účel v nej dohodnutý,

- c) bezodkladne oznamovať prenajímateľovi všetky škody, havárie, poruchy iné mimoriadne udalosti, ktoré by mohli spôsobiť závažnú škodu na predmete nájmu,
 - d) na vlastné náklady znášať všetky sankcie zo strany orgánov odborného dozoru nad bezpečnosťou práce, orgánov požiarneho dozoru a pod. ak vznikli porušením jeho povinností,
 - e) do 5. dňa príslušného kalendárneho roka písomne oznámiť prenajímateľovi priemerný počet zamestnancov za predchádzajúci kalendárny rok.
7. Nájomca je so stavom predmetu nájmu oboznámený aj prostredníctvom prenajímateľa fyzicky a vizuálne na mieste a berie v procese uzatvárania tejto zmluvy uvedený stav na vedomie a v takom stave ho preberá do nájmu.
 8. Nájomca zodpovedá za škody spôsobené na predmete nájmu jeho nesprávnym užívaním.
 9. Nájomca odovzdá po skončení nájmu predmet nájmu v stave, v akom bol prevzatý do nájmu, s prihliadnutím na bežné opotrebenie a so zmenami – úpravami vykonanými v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Uvedenie do pôvodného stavu sa nevyžaduje, ak ide o úpravy vykonané v súlade s touto zmluvou. Pri svojvoľne vykonaných úpravách je nájomca povinný tieto uviesť na svoje náklady a ťarchu do pôvodného stavu, ak sa s prenajímateľom nedohodne inak.
 10. Všetky písomnosti, vrátane tých, ktoré vyvolávajú právne účinky budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými doporučenou poštou na adresy uvedené v čl. I tejto zmluvy. Písomnosť sa považuje za doručenie dňom, v ktorom ju adresát prevzal alebo odmietol prevziať, alebo na tretí pracovný deň odo dňa podania na pošte, ak sa uložená zásielka zaslaná na adresu podľa predchádzajúcej vety vrátila späť odosielateľovi, i keď sa adresát o tom nedozvedel.

Čl. VII

Všeobecné a záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a uzavierajú ju slobodne, vážne a zrozumiteľne, nie pod nátlakom, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, na znak čoho ju obe zmluvné strany podpísali. Neplatnosť niektorého z ustanovení tejto zmluvy nespôsobuje neplatnosť celej nájomnej zmluvy, ale je neplatným len toto ustanovenie, ak zo všeobecne záväzného právneho predpisu nevyplýva niečo iné.
2. Všetky zmeny alebo dodatky k tejto zmluve sú zmluvné strany povinné vyhotoviť písomne, predložiť druhej zmluvnej strane na posúdenie a nadobúdajú platnosť podpisom obidvoch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia dodatku na webovom sídle prenajímateľa a stávajú sa súčasťou tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany si navzájom zodpovedajú za škody, ktoré spôsobia druhej zmluvnej strane, nedodržaním tejto zmluvy alebo zavineným konaním alebo opomenutím jednej zo zmluvných strán.
4. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka.
5. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, z ktorých tri vyhotovenia zmluvy dostane nájomca a tri vyhotovenia zmluvy dostane prenajímateľ. Každý rovnopis tejto

zmluvy sa považuje za jej originál, avšak všetky rovnopisy tvoria spolu jednu a tú istú zmluvu.

6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa. V prípade rozdielnosti dátumov podpísania zmluvy sa za deň platnosti zmluvy považuje neskorší dátum.
7. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle §5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia s tým, že táto zmluva bude zverejnená v Centrálnom registri zmlúv a na webovom sídle prenajímateľa.
8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Výška polročných zálohových platieb za služby spojené s užívaním nebytových priestorov ako Príloha č.1 a Uznesenie č. 292/2019 z 15. zasadnutia Zastupiteľstva Prešovského samosprávneho kraja zo dňa 26. augusta 2019 ako Príloha č. 2.

V Prešove dňa 2.10.2019

V Bratislave dňa 7.10.2019

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

v. r.

v. r.

PaedDr. Milan Majerský, PhD.
Predseda Prešovského
samosprávneho kraja

JUDr. Miroslav Hlivák, PhD., LL.M.
predseda úradu

Táto zmluva bola zverejnená dňa: 14.10.2019

Táto zmluva nadobúda účinnosť dňa: 15.10.2019

Výška polročných zálohových platieb za služby spojené s nájmom

Služby	Polročne
Tepelná energia	150,00 €
Elektrická energia	102,00 €
Vodné a stočné	12,00 €
Vývoz komunálneho odpadu	9,00 €
Služba informátora	60,00 €
Upratovanie	66,00 €
Daň z nehnuteľnosti	24,00 €
Poistné	12,00 €
Prevádzka výtahov	6,00 €
Spolu	441,00 €