

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 525/2012/OSB

uzavretá podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a v súlade s ust. § 663 a nasl. z. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení, s prihliadnutím na zákon č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení a na Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení

Čl. I

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Prešovský samosprávny kraj

Sídlo: Námestie mieru 2, 080 01 Prešov

IČO : 37 870 475

Štatutárny orgán: MUDr. Peter Chudík, predseda

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.

Číslo účtu: 8826506100/5600 - príjmový účet

Číslo účtu: 8826503110/5600 - výdavkový účet

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:

Ivana Varkondová

Sídlo: Obrancov mieru 4688/31, 080 01 Prešov

IČO : 46 502 947

Číslo účtu: 2921873913/1100

Zapísaná v ŽR Obv. Úradu Prešov, č. živn. registra 750-38981

(ďalej len „nájomca“)

Čl. II

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, ktorá je vedená Katastrálnym úradom Prešov, Správou katastra Prešov na LV č. 13515 a to administratívnej budovy súp. č.: 5043 (ďalej len „budova“), ktorá je postavená na pozemku KN C 852/1, v k. ú. Prešov, nachádzajúcej sa na ulici Námestie mieru 2 v Prešove.
2. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v objekte budovy na prízemí : prevádzková miestnosť o podlahovej výmere 7,54 m²
skladové priestory o podlahovej výmere 2,10 m².

3. Nájom nebytových priestorov bol schválený uznesením Zastupiteľstva PSK č.371/2012 na 18. zasadnutí dňa 19.06.2012 ako nájom nehnuteľného majetku PSK – prípad hodný osobitného zreteľa, za účelom využitia priestorov na podnikateľské účely – kopírovacie služby, predaj novín a časopisov, tabakových výrobkov, nápojov, známok, hygienických potrieb a cukrovínok.

Čl. III

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa skončí :
 - a) výpoveďou
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán.
3. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Pri nedodržaní písomnej formy je výpoveď neplatná.
4. Výpovedná lehota je 3 /tri/ mesiace a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane. Túto lehotu je možné skrátiť alebo predĺžiť len dohodou zmluvných strán.

Čl. IV

Výška nájomného, jeho splatnosť a spôsob jeho platenia

1. Nájomca sa zaväzuje za užívanie predmetu nájmu uvedeného v čl. II tejto zmluvy uhrádzať nájomné vo výške:

za -prevádzkovú miestnosť: 52 €/m² /rok, t.j. 392,08 €/rok, 32,7 €/mesačne,
za –skladové priestory : 35 €/m² /rok, t.j. 73,50 €/rok, 6,13 €/mesačne,
2. Výška nájomného je určená dohodou a schválená zastupiteľstvom PSK uznesením č.371/2012 zo dňa 19.6.2012 v súlade s § 9a) ods.9 písm. c) zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení z dôvodu hodného osobitného zreteľa – jedná sa o nájom konkrétnemu nájomcovi, ktorý pokračuje v podnikateľských aktivitách predošlého nájomcu – Eduarda Čuchrana, IČO: 10734023, ktorý z dôvodu veku a zo zdravotných dôvodov žiada o ukončenie platnej nájomnej zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať mesačné nájomné vopred a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Splatnosť faktúry je 14 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi. Nájomné za mesiac, v ktorom zmluva nadobudne účinnosť, uhradí nájomca na základe faktúry zo strany prenajímateľa najneskôr do konca daného mesiaca.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ukončenia zmluvného vzťahu v priebehu kalendárneho roka je prenajímateľ povinný zúčtovať a vyporiadať s nájomcom

prípadný preplatok alebo nedoplatok na nájomnom do 30 dní od ukončenia nájomného vzťahu.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že výšku nájomného je prenajímateľ oprávnený upraviť o mieru inflácie jednostranne, písomným oznámením nájomcovi tak, že celková výška nájomného dohodnutá pri podpise tejto zmluvy sa prenášobí koeficientom inflácie, ktorú zverejní Štatistický úrad SR za predchádzajúci kalendárny rok a následne sa výška nájomného zaokrúhli na celé eurá nahor.

6. 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 v platnom znení.

Čl. V

Úhrada za služby spojené s nájomom a spôsob ich úhrady

1. Nájomca sa zaväzuje pravidelne mesačne vopred uhrádzať prenajímateľovi náklady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov t.j. teplo, elektrickú energiu, strážnu službu, vodné a stočné a odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu 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.
2. Nájomca sa zaväzuje platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov hradiť na výdavkový účet prenajímateľa na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Splatnosť faktúry je 14 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi. Platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov za mesiac, v ktorom zmluva nadobudne účinnosť, uhradí nájomca na základe faktúry zo strany prenajímateľa najneskôr do konca daného mesiaca.
3. Upratovanie prenajatých priestorov a telefónne spojenie si zabezpečuje sám na vlastné náklady.
4. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne písomným oznámením nájomcovi upraviť platby za služby pri ich zmene zo strany dodávateľov služieb. Vyúčtovanie zálohovo uhradených a skutočných nákladov za služby spojené s nájomom za kalendárny rok vykoná prenajímateľ faktúrou do 15. Apríla nasledujúceho roka. Prípadný nedoplatok alebo preplatok sú si zmluvné strany povinné vyrovnať najneskôr do 30 dní od doručenia zúčtovacej faktúry. Nedoplatok bude uhradený na príjmový účet prenajímateľa a preplatok na účet nájomcu.
5. V prípade omeškania s úhradou zálohovej platby za služby spojené s nájomom 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 v platnom znení.

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:
 - a) zároveň prehlasuje, že predmet nájmu je v zmysle technicko-prevádzkovom ako aj v zmysle príslušných zákonov spôsobilý na dohodnutý účel uvedený v čl. I tejto zmluvy, čo prehlasuje aj nájomca,
 - b) je povinný bez zbytočných obmedzení umožniť a zabezpečiť nájomcovi a ním povereným tretím osobám prístup k predmetu nájmu aj mimo prevádzkového času a v dňoch pracovného pokoja. V takom prípade vstup však bude umožnený iba osobám, ktoré sa preukážu strážnej službe pri vchode do budovy platným občianskym preukazom a budú uvedené v zozname osôb oprávnených na vstup.
3. Prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na majetku nájomcu vneseného nájomcom do prenajatých priestorov.
4. Nájomca je oprávnený si zabezpečiť na svoje náklady poistenie prenajatého majetku, svojich vnesených vecí, napr. tovaru, zariadenia a pod., príp. poistiť tovar a zariadenie proti krádeži a živelnéj udalosti, ako aj poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú prevádzkovou činnosťou.
5. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu alebo do výpožičky tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa.
6. Nájomca nemôže realizovať stavebné úpravy a technické zhodnotenie predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
7. 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 a vyžadovať ich dodržiavanie svojimi zamestnancami, ktorí sa budú v predmete nájmu nachádzať,
 - b) uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním t.j. zabezpečovať a uhrádzať na vlastné náklady všetky drobné opravy a úpravy účelovej povahy a bežnú údržbu predmetu nájmu do výšky 330,- € vrátane DPH za jednotlivú vec, prácu alebo výkon tak, aby bola zabezpečená prevádzkyschopnosť predmetu nájmu a to počas celej doby nájmu. Potrebu opráv väčšieho rozsahu (mimo rámca bežnej údržby a drobných opráv), ktoré má urobiť prenajímateľ

- je nájomca povinný bez zbytočného odkladu po ich zistení nahlásiť prenajímateľovi; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla,
- c) užívať prenajaté priestory v rozsahu určenom touto nájomnou zmluvou a na účel v nej dohodnutý,
 - d) bezodkladne oznamovať prenajímateľovi všetky škody, havárie, poruchy iné mimoriadne udalosti, ktoré by mohli spôsobiť závažnú škodu na predmete nájmu,
 - e) na vlastné náklady znášať všetky sankcie zo strany orgánov odborného dozoru nad bezpečnosťou práce, orgánov požiarného dozoru a pod. ak vznikli porušením jeho povinností.
8. 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.
9. Nájomca zodpovedá za škody spôsobené na predmete nájmu jeho nesprávnym užívaním.
10. 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.

Čl. VII

Všeobecné a záverečné ustanovenia

1. Nájomca je povinný bezodkladne nahlásiť prenajímateľovi všetky zmeny o údajoch týkajúcich sa jeho identifikácie, t.j. zmeny sídla, bankového spojenia, obchodného názvu a pod. ako aj údajov ovplyvňujúcich výpočet výšky nájmu alebo prevádzkových nákladov a to do 5 dní od uskutočnenia zmeny.
2. Zmluvné strany súhlasia s jednotlivými ustanoveniami tejto zmluvy o nájme a vyhlasujú, že bola uzatvorená vážne, slobodne a určito.
3. Všetky zmeny alebo dodatky k tejto zmluve sú zmluvné strany povinné vyhotoviť písomne, predložiť druhej zmluvnej strane na posúdenie a nadobúdajú účinnosť až podpisom obidvoch zmluvných strán a stávajú sa súčasťou tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany si navzájom zodpovedajú za škody, ktoré spôsobia druhej zmluvnej strane, nedodržaním tejto zmluvy alebo zavineným konaním alebo opomenutím jednej zo zmluvných strán.

5. 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 platnom znení a Občianskeho zákonníka.
6. Táto zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých dva obdrží nájomca a tri prenajímateľ.
7. Táto zmluva je platná dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť nadobudne dňom po dni jej zverejnenia na WEB sídle prenajímateľa.
8. Obe zmluvné strany svojimi podpismi potvrdzujú, že ustanoveniam tejto zmluvy porozumeli čo do obsahu i rozsahu, tieto vyjadrujú ich slobodnú vôľu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Prešove dňa 16.7 .2012

V Prešove dňa 10. 7. 2012

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Prešovský samosprávny kraj

Ivana Varkondová

MUDr. Peter Chudík, v.r.
Predseda PSK

Ivana Varkondová, v.r.

Zmluva bola zverejnená dňa : 17.7.2012
Zmluva nadobúda účinnosť dňa : 18.7.2012

