

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 126/2012/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

Čl. I Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Prešovský samosprávny kraj**
Sídlo: Námestie mieru 2, 080 01 Prešov
IČO : 37 870 475
Štatutárny zástupca: MUDr. Peter Chudík, predseda
Bankové spojenie: Dexia banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: 8826506100/5600 - príjmový účet
Číslo účtu: 8826503110/5600 - výdavkový účet

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: **Partnerstvo sociálnej inklúzie subregionu Šariš, o.z.**
PhDr. Dušan Demčák – štatutárny zástupca o.z.
Sídlo: Námestie mieru 2, 080 01 Prešov
IČO : 420 332 41
DIČO : 2022209992
Číslo účtu : 4010846665/7500
Register.: MV SR, reg.č.: vvs/1 – 900/90 - 28000

(ďalej len „nájomca“)

Čl. II Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je na základe LV.č.: 13515 výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – administratívnej budovy súp.č.: 5043 (ďalej len budova), postavenej 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 7. podlaží a to v rozsahu:
miestnosť č. 7.11 10,42 m²
Miestnosť spolu: 10,42 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 ako skladové priestory resp. po ich úprave na administratívne účely.

Čl. III Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do 31.12.2015.
2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa skončí :
 - a) uplynutím času, na ktorý bol nájom dojednaný,
 - b) výpoveďou podľa § 9 ods.2 a 3 zák.č. 116/1990 Zb.,
 - c) 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:
 - **ročne 33 €/m²**
 - **ročne** za celú užívanú plochu(10,42 m² x 33 €) **vo výške 343,86 €** (slovom tristoštyridsaťtri eur a osemdesiatšesť centov)
 - **mesačne** za celú užívanú plochu (343,86 : 12) **vo výške 28,55 €** (slovom dvadsaťosem eur a päťdesiatpäť centov).
2. Výška nájomného je určená dohodou a je výsledkom ponuky predloženej v rámci predkladania cenových ponúk na priamy nájom nehnuteľného majetku ktorá, bol vyhlásený prenajímateľom dňa 8.2.2012 a vyhodnotený 28.2.2012.
3. Nájomca bude uhrádzať mesačné nájomné vopred a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Splatnosť faktúry je 14 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
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 prenásobí 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 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.
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 nájmom 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 nájmom 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) 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 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 živelnej 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 bežných 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 musia byť v písomnej forme a podpísané štatutárnymi zástupcami zmluvných strán.
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 Občianskeho zákonníka a zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
6. Táto zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých dva obdrží nájomca a tri prenajímateľ.
7. Táto zmluva je platná dňom podpisu a účinná dňom po dni jej zverejnenia na webovom 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 1.3.2012

V Prešove dňa 29.2.2012

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Prešovský samosprávny kraj

Partnerstvo sociálnej inklúzie subregionu Šariš, o.z.,

MUDr. Peter Chudík, v.r.
Predseda PSK

PhDr. Dušan Demčák, v.r.
štatutárny zástupca o.z.

Zmluva bola zverejnená dňa: 01.03.2012

Zmluva je účinná: 02.03.2012

**Mesačné úhrady zálohových platieb za služby spojené s užívaním
nebytových priestorov**

Výpočet záloh:

obdobie	teplo	el. energia	stráž. sl.	vodné stočné	odpad	Spolu €
január	7,5	10	5	2	1	25,5
február	7,5	10	5	2	1	25,5
marec	7,5	10	5	2	1	25,5
apríl	7,5	10	5	2	1	25,5
máj	7,5	10	5	2	1	25,5
jún	7,5	10	5	2	1	25,5
júl	7,5	10	5	2	1	25,5
august	7,5	10	5	2	1	25,5
september	7,5	10	5	2	1	25,5
október	7,5	10	5	2	1	25,5
november	7,5	10	5	2	1	25,5
december	7,5	10	5	2	1	25,5