

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 119/2016/ODDSVPaSB

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 orgán: MUDr. Peter Chudík, predseda

Bankové spojenie: Štátna pokladnica, Bratislava

Číslo účtu: SK54 8180 0000 0070 0051 9082 výdavkový účet

Číslo účtu: SK94 8180 0000 0070 0051 9138 príjmový účet

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:

Partnerstvo sociálnej inklúzie subregiónu Šariš, o.z.

PhDr. Dušan Demčák PhD. – štatutárny zástupca o.z.

Sídlo: Námestie mieru 2, 080 01 Prešov

IČO: 420 332 41

DIČ: 2022209992

IBAN: SK15 7500 0000 0040 1084 6665

Register: MV SR, reg. č. VVS/1 - 900/90 - 280 00 - 2

(ďalej len „nájomca“)

Čl. II

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ – Prešovský samosprávny kraj (ďalej len PSK) je výlučným vlastníkom nehnuteľného majetku – nebytového priestoru v administratívnej budove Úradu Prešovského samosprávneho kraja na Námestí mieru 2, v Prešove - administratívnej budovy súp. č.: 5043 (ďalej len „budova“), na pozemku KN C 852/1, v k.ú. Prešov, evidovanej v katastri nehnuteľnosti na LV č. 13515. (výpis z listu vlastníctva tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy).

2. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov (kancelárskych a spoločných priestorov) o celkovej podlahovej ploche 31,36 m² nachádzajúcich sa v objekte budovy a to v rozsahu:

miestnosť č. 7.10 o výmere	21,25 m ² ,
percentuálny podiel na spoločných priestoroch (0,29 %):	10,31 m ²
prenajaté priestory celkom:	31,36 m ²

3. Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu za účelom úpravy práv a povinností spojených s nájmom nebytových priestorov vo vlastníctve prenajímateľa. Nebytové priestory budú využité na kancelárske účely - plnenie sociálnych služieb pre obce, s ktorými má nájomca uzatvorenú zmluvu a sociálnu inklúziu ohrozených skupín obyvateľstva.

Čl. III

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.
2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa skončí :
 - a) výpoveďou podľa § 10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme o podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov – t. j . aj bez udania dôvodu
 - 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 platiť **ročné nájomné vo výške: 1 254,40 €**, slovom: tisícdvestopäťdesiatštyri eur štyridsať centov, pričom mesačné nájomné činí: 104,53 €, slovom: stoštyri eur a päťdesiattri centov.
2. Výška nájomného určená na základe prihlášky nájomcu do súťaže na priamy nájom nebytových priestorov prenajímateľa, ktorá bola zverejnená dňa 28.01.2016 a to vo výške 40 €/m²/rok.
3. Nájomca sa zaväzuje, že dohodnutú výšku nájomného bude platiť mesačne vopred na príjmový účet prenajímateľa vo výške mesačného nájomného, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v lehote splatnosti 14 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
4. V súlade s § 585 Občianskeho zákonníka došlo medzi účastníkmi tohto zmluvného vzťahu k urovnaniu , ktorým sa upravujú práva vzťahujúce sa k užívaniu nebytových priestorov a k platbám za užívanie nebytových priestorov , ktoré sú predmetom tohto nájomného vzťahu , za mesiac január a február 2016. Práva a povinnosti účastníkov zmluvného vzťahu za obdobie mesiacov podľa predchádzajúcej vety sa riadia touto nájomnou zmluvou . Platby nájomného za užívanie nebytových

priestorov za mesiac január a február 2016 sa nájomca zaväzuje uhradiť jednorazovo na základe faktúry vystavenej prenajímateľom po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy v lehote splatnosti 14 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ukončenia zmluvného vzťahu v priebehu kalendárneho roka je prenajímateľ povinný vyúčtovať s nájomcom prípadný preplatok alebo nedoplatok na nájomnom do 60 dní od ukončenia nájomného vzťahu.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja v platnom znení, v ďalších rokoch jednostranne upraviť a fakturovať výšku nájomného zvýšenú o mieru inflácie tak, že celková ročná výška nájomného k 31.12. bežného roka sa zvýši o mieru inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR a to od 1.1. nasledujúceho roka.

7. Oznámenie o zvýšeného nájomného o mieru inflácie doručí prenajímateľ nájomcovi samostatným listom spolu s faktúrou za mesiac február príslušného kalendárneho roka.

8. Zvýšenie nájomného o mieru inflácie za mesiac január bude prenajímateľ fakturovať vo faktúre nájomného za mesiac február príslušného kalendárneho roka. Prvá úprava nájomného o mieru inflácie bude realizovaná v roku 2017.

9. 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 skutočné náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, t.j. prevádzkové náklady - teplo, el. energia, služba informátora, vodné a stočné, vývoz odpadu, náklady na prevádzku výťahov, dane z nehnuteľností (stavby, zastavané plochy a nádvoría), poistenie budovy a príslušného pozemku a to úhradou zálohových platieb, ktoré budú účtované podľa nižšie uvedených zásad. Výška zálohových platieb na rok 2016 tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

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 0,33%. Percentuálny podiel prenajatých vykurovacích priestorov (0,33%) predstavuje 31,36 m² (21,05m² prenajatých kancelárskych priestorov a k tomu prislúchajúca pomerná časť spoločných priestorov 10,31 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 0,29%.

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 0,29 % dane vyrubenej správcom dane.

1.4. Prenajímateľ je oprávnený účtovať nájomcovi alikvotnú časť poistného za poistenie nehnuteľného majetku, t.j. poistenie budovy a príslušného pozemku za príslušný kalendárny rok, pripadajúcu na výmeru užívaných priestorov, t.j. vo výške 0,29 % poistného.

1.5. Náklady na elektrickú energiu, vývoz komunálneho odpadu, prevádzku výťahov, vodné a stočné, vrátane zrážkových vôd za príslušné spevnené plochy a trávniky, bude prenájomca účtovať nájomcovi podľa priemerného počtu zamestnancov v súlade s čl. VI bod 7 písm. g) tejto zmluvy.

2. Zálohové platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov sa nájomca zaväzuje hradiť mesačne vopred na výdavkový účet prenájomcu na základe faktúry vystavenej prenájomcom v lehote splatnosti 14 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.

3. Dohodnuté zálohové platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov za mesiac január a február 2016 sa nájomca zaväzuje uhradiť jednorazovo na základe faktúry vystavenej prenájomcom po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy, v lehote splatnosti 14 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 prenájomca zúčtovacou faktúrou do 30. marca nasledujúceho kalendárneho roka. V prípade, že na základe ročného zúčtovania zálohových platieb za služby spojené s užívaním nebytových dôjde k rozdielu medzi výškou zálohových platieb a skutočných nákladov o viac ako 10%, je prenájomca povinný formou nového dodatku k tejto zmluve upraviť výšku zálohových platieb. Oznámenie o úprave zálohových platieb doručí prenájomca 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 prenájomcu.

5. V prípade omeškania s úhradou zálohovej platby za prevádzkové náklady resp. platby podľa Čl. 4 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 znení neskorších predpisov.

6. Telefónne spojenie, upratovanie prenajatých kancelárskych priestorov (čistenie podlahových plôch, okien, zárubní, dverí, stropných svietidiel, bielej keramiky a pod.) si nájomca zabezpečuje a uhrádza sám na vlastné náklady. Upratovanie príslušajúceho podielu spoločných priestorov vo výmere 10,31 m² (čistenie podlahových plôch, okien, zárubní, dverí, stropných svietidiel, bielej keramiky a pod.) bude zabezpečovať prenájomca a následne účtovať nájomcovi na základe skutočných nákladov na upratovanie v prepočte na 1m².

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) formálne, bez vyhotovenia protokolu o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov odovzdáva z dôvodu ich doterajšieho užívania nájomcom 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 informátorovi pri vchode do budovy platným občianskym preukazom a budú uvedené v zozname osôb oprávnených na vstup. Tieto osoby určí nájomca a ich zoznam je povinný odovzdať prenajímateľovi pred plánovaným vstupom do budovy.

3. Prenajímateľ nezodpovedá za poistenie vlastného majetku nájomcu vneseného nájomcom do prenajatých priestorov.

4. Nájomca je oprávnený si zabezpečiť na svoje náklady poistenie svojho hnutel'ného majetku, t.j. svojich vnesených vecí, napr. tovaru, zariadenia a pod., príp. poistiť tovar a zariadenie proti krádeži a živeľnej 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) dodržiavať účel nájmu, t.j. využívať predmet nájmu na kancelárske priestory. Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa vnášať a uskladňovať hnutel'né veci nesúvisiace plnenie sociálnych služieb pre obce, s ktorými má nájomca uzatvorenú zmluvu a sociálnu inklúziu ohrozených skupín obyvateľstva. Nájomca nie je oprávnený skladovať akékoľvek hnutel'né veci v spoločných priestoroch, okrem hnutel'ných vecí odsúhlasených prenajímateľom.

b) 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 tretie osoby a vyžadovať ich dodržiavanie svojimi zamestnancami alebo tretími osobami, ktoré sa budú v predmete nájmu nachádzať,

c) zabezpečovať na vlastné náklady všetky úpravy a opravy účelovej povahy a drobné opravy predmetu nájmu (do 330 EUR 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 resp. opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ, mimo rámca bežných a drobných opráv, je nájomca povinný bez zbytočného odkladu po ich zistení nahlásiť prenajímateľovi,

d) užívať prenajaté priestory v rozsahu určenom touto nájomnou zmluvou a na účel v nej dohodnutý.

e) bezodkladne oznamovať prenajímateľovi všetky škody, havárie, závady a iné mimoriadne udalosti, ktoré by mohli spôsobiť škodu na predmete nájmu,

f) na vlastné náklady znášať všetky sankcie zo strany orgánov odborného dozoru nad bezpečnosťou práce, orgánov verejného zdravotníctva (hygieny), orgánov požiarneho dozoru a pod., ktoré budú nájomcovi udelené za porušenie všeobecne záväzných právnych predpisov, ktoré sa ho priamo týkajú a za predpokladu, ak si prenajímateľ splní svoje preventívne povinnosti vo vzťahu k nájomcovi vyplývajúce zo všeobecných právnych predpisov.

g) do 5. dňa príslušného kalendárneho roka písomne oznámiť prenajímateľovi priemerný počet zamestnancov za predchádzajúci kalendárny rok.

8. Nakoľko sa jedná o opakovaný nájom, nájomca je so stavom predmetu nájmu oboznámený 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, ďalej za vlastné škody a škody zavinené tretími osobami.

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.

11. Žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená bez písomného súhlasu druhej zmluvnej strany previesť svoje práva a záväzky podľa tejto zmluvy na inú osobu.

12. 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.

13. Všetky písomnosti, vrátane tých, ktoré vyvolávajú právne účinky budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými doporučene poštou na adresy uvedené v čl. I tejto zmluvy. Písomnosť sa považuje za doručení 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, nie 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 z 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 platnom znení a zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

5. Táto zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých dva obdrží nájomca a tri 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 uzatvára sa na dobu neurčitú. V prípade rozdielnosti dátumov podpísania zmluvy sa za deň platnosti zmluvy považuje neskorší dátum.

7. Táto zmluva nadobúda účinnosť nasledujúcim po dni zverejnenia zmluvy na webovom sídle prenajímateľa.

V Prešove dňa 23.2.2016

V Prešove dňa 19.2.2016

Za prenajímateľa:

Prešovský samosprávny kraj

Za nájomcu:

Partnerstvo sociálnej inklúzie subregiónu
Šariš, o.z.

.....

MUDr. Peter Chudík,

Predseda PSK

v.r.

.....

PhDr. Dušan Demčák

štatutárny zástupca o.z.

v.r.

Zmluva bola zverejnená dňa: 23.2.2016

Zmluva nadobúda účinnosť dňa: 24.2.2016

Výška mesačných zálohových platieb za služby spojené s užívaním nebytových priestorov.

Tepelná energia	17,00 EUR
Služba informátora	8,00 EUR
Daň z nehnuteľnosti	2,00 EUR
Poistné	2,00 EUR
Elektrická energia	46,00 EUR
Vývoz komunálneho odpadu	3,00 EUR
Vodné a stočné	8,50 EUR
Upratovanie spoločných priestorov	5,00 EUR
Výťahy	2,00 EUR
Spolu	93,50 EUR