

Zmluva o nájme nebytových priestorov č./2015/ODDSVP

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 č.2, 080 1 Prešov
Štatutárny orgán: MUDr. Peter Chudík – predseda
IČO: 37870475
Bankové spojenie : Štátna pokladnica, Bratislava
Číslo účtu: SK 548180 0000 0070 0051 9082 výdavkový účet
Číslo účtu: SK 948180 0000 0070 0051 9138 príjmový účet

(ďalej ako „prenajímateľ“)

Nájomca: Obec Petrovany
Sídlo: Petrovany 317, 082 53
IČO: 00327603
Starosta obce . Ing. Lenko Ján

(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.

2. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov (kancelárskych a spoločných priestorov) o celkovej podlahovej ploche 60,98 m² nachádzajúcich sa v objekte budovy a to v rozsahu.

7.8 o výmere 20,64 m²,
7.9 o výmere 21,35 m²,

- Miestnosti spolu:	41,99 m ²
- Percentuálny podiel na spoločných priestoroch (0,56 %):	18,99 m ²
- Prenajaté priestory celkom:	60,98 m ²

3. Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu za účelom úpravy práva povinnosti spojených s nájmom nebytových priestorov vo vlastníctve prenajímateľa. Nebytové priestory budú

využíte na kancelárske účely - na plnenie úloh spojených s preneseným výkonom štátnej správy.

4. Nájom nehnuteľného majetku bol schválený uznesením Zastupiteľstva PSK č.120/2014 na 7.zasadnutí dňa 28.10.2014 ako nájom nehnuteľného majetku PSK – prípad hodný osobitného zreteľa, ktorý spočíva v nasledovnom:

- a) Nájomcom je obec a prenajatý majetok sa využíva za účelom plnenia jej úloh.
- b) Opakovaný nájom s nájomcom dlhodobo sídliačim v prenajímaných priestoroch.

Čl. III

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy, najskôr však od 1.1.2015.
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,
 - 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: 2 195,28 €**, slovom: dvetisícstodeväťdesiatpäť eur dvadsaťosem centov, mesačné nájomné činí: 182,94 €, slovom: stoosemdesiatdva eur a deväťdesiatštyri centov, z toho:

Prenajímateľ bude fakturovať mesačné nájomné jednou sumou vo výške 182,94 €, slovom stoosemdesiatdva eur a deväťdesiatštyri centov.

2. Výška nájomného bola schválená uznesením Zastupiteľstva PSK č. 120 /2014 zo dňa 28.októbra 2014 vo výške 36 €/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. Platby nájomného za užívanie nebytových priestorov za mesiac január a február 2015 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 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 zvýšení 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 2016.

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, strážna služba, vodné a stočné, vývoz odpadu, náklady na prevádzku výtahov, dane z nehnuteľností - stavby, poistenie budovy, a to úhradou zálohových platieb, ktoré budú účtované podľa nižšie uvedených zásad. Výška zálohových platieb na rok 2015 tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy.

1.1. Náklady na teplo bude prenajímateľ účtovať nájomcovi podľa pomeru celkovej vykurovanej plochy v budove 9571,59 m² a nájomcom prenajatých vykurovaných priestorov 60,98 m² t.j. 0,63%.

1.2. Náklady na strážnu službu 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 za príslušný kalendárny rok, pripadajúcu na výmeru užívaných priestorov podľa určenia správcu dane, t.j. vo výške 0,56 % dane vyrubenej správcom dane.

1.4. Prenajímateľ je oprávnený účtovať nájomcovi alikvotnú časť poistného za poistenie nehnuteľného majetku, t.j. poistenie budovy za príslušný kalendárny rok, pripadajúcu na výmeru užívaných priestorov, t.j. vo výške 0,56 % poistného.

2.Zálohové platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov sa nájomca zaväzuje hradiť mesačne vopred na výdavkový účet prenajímateľa na základe faktúry vystavenej prenajímateľom 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 2015 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.

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. Súčasťou ročného zúčtovania budú faktúry od dodávateľov služieb, resp. platobných výmerov dane z nehnuteľnosti a miestnych poplatkov za komunálny odpad. 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.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.Upratovanie prenajatých kancelárskych priestorov vrátane prislúchajúceho podielu spoločných priestorov (čistenie podlahových plôch, okien, zárubní, dverí, stropných svietidiel, bielej keramiky a pod.) telefonne spojenie, si nájomca zabezpečuje a uhrádza sám na vlastné náklady. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca bude upratovať a čistiť nasledujúce spoločné priestory.

- miestnosť č. 6.9 - schodisko 13,07 m²,
- miestnosť č. 7.14 - pomerná časť chodby 5,92 m²

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 strážnej službe 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 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) 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 s plnením úloh súvisiacich s preneseným výkonom štátnej správy. 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 prenajímateľsplní 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 doporučené 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 oboch 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. Zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa §5a zákona 211/2000Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

7. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami. V prípade rozdielnosti dátumov podpísania sa za deň platnosti považuje neskorší dátum. Zmluva nadobúda účinnosť v zmysle § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia. Obidve zmluvné strany sú povinné zverejňovať zmluvy na svojich webových sídlach. Keďže zmluva je zverejňovaná oboma zmluvnými stranami, je pre jej účinnosť rozhodujúce prvé zverejnenie. Zmluvné strany sa zaväzujú, že písomne potvrdenie o jej zverejnení si vzájomne pošlú na adresu sídla uvedenú v čl. I. zmluvy alebo elektronicky.

V Prešove dňa 22.12.2014

V Prešove dňa 22.12.2014

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

v.r.

v.r.

.....
MUDr. Peter Chudík
predseda PSK

.....
Ing. Lenko Ján
Starosta obce Petrovany

Zmluva bola zverejnená dňa 29.12.2014

Zmluva nadobúda účinnosť dňa 1.1.2015

Prílohy: 1.Mesačné úhrady zálohových platieb za služby spojené s užívaním nebytových priestorov.

Príloha č.1- Mesačné úhrady zálohových platieb za služby spojené s užívaním nebytových priestorov.

[illegible]