

N á j o m n á z m l u v a č. 02/N/2013

uzatvorená podľa zákona NR SR č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.

uzavretá medzi :

Prenajímateľ: **Slovenská republika – správca majetku Centrum pedagogicko-psychologického poradenstva a prevencie**
(ďalej len „CPPPaP“)
Partizánska 1057, 069 01 Snina
V zastúpení: PaedDr. Mária Mandzáková, riaditeľka CPPPaP
IČO: 37945050
DIČ: 2021930328
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Provident Financial, s.r.o.,**
Mlynské Nivy č. 49, 821 09 Bratislava 2
IČO: 35805731
DIČ: 2021561905
IČ DPH: SK2021561905
V zastúpení: Ondřej Geršl, na základe Plnej moci zo dňa 03.01.2013
Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,
oddiel: Sro, vložka č. 23439/B
(ďalej len „nájomca“)

sa dohodli na uzatvorení zmluvy o nájme za týchto podmienok :

Čl. I

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ má v správe nehnuteľnosť – polyfunkčnú budovu nachádzajúcu sa v katastrálnom území Snina, na Partizánskej, súpisne číslo 1057, ktorá je situovaná na parcele KN 450/1, zapísanej na LV č. 6339, vedenom na Katastrálnom úrade Prešov – Správa katastra Snina v podiele 11/12 (ďalej len „nehnuteľnosť“).
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania časť nehnuteľnosti - nebytový priestor – miestnosť č. 415 o výmere 12 m² na 4. poschodí krídla B (ďalej len „predmet nájmu“). Spolu s priamym užívaním uvedenej miestnosti bude nájomca užívať aj spoločné priestory – chodby, schodište, výťah a sociálne zariadenia (ďalej len „spoločné priestory“).
3. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi nezariadený.

Čl. II

Účel nájmu

1. Nájomca bude vyššie uvedené miestnosti užívať na zriadenie a prevádzkovanie kancelárie nájomcu..

Čl. III. Úhrada služieb spojených s nájomom

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na úhrade za nájom predmetu nájmu vo výške **40 €** za m² podlahovej plochy ročne. Ročná výška úhrady za nájom je **480 €**. Mesačná výška úhrady za predmet nájmu je **40 €**.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať mesačné preddavky za služby spojené s užívaním nebytového priestoru (ďalej len „prevádzkové náklady“) v tejto dohodnutej výške:

	Položka	Ročné náklady	Mesačné náklady	Výpočet
1.	Vodné	36,93	3,08	36,93€/osoba/rok
2.	Stočné	20,16	1,68	20,16€/osoba/rok
3.	Zrážková voda	2,64	0,22	0,22€/12,0m ² /rok
4.	Vykurovanie	218,88	18,24	12,0€/18,24m ² /rok
5.	Spotreba elektrickej energie	280,68	23,39	280,68€/osoba/rok
6.	Servis výťahov	17,73	1,47	17,73€/osoba/rok
7.	Revízie požiarnej techniky	10,63	0,88	10,63€/osoba/rok
8.	Upratovanie spoločných priestorov (denne)	74,88	6,24	12,0€/6,24m ² /rok
9.	Ostatné náklady na správu, prevádzku a údržbu budovy	54,54	4,55	2,99€/18,24m ² /rok
	Spolu v €	717,06	59,75	

Počet osôb nájomcu: 1 osoba

Priestory na vykurovanie: 18,24 m² (12 m² x 1,52), pričom 1,52 je koeficient spoločne užívaných priestorov

Priestory na upratovanie: 6,24 m² (18,24 m²– 12 m²)

3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi refundáciu dane z nehnuteľnosti za užívanú nehnuteľnosť špecifikovanú v článku I tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že vo forme písomného dodatku upravia výšku preddavkov na prevádzkové náklady, v závislosti od úpravy cien jednotlivých dodávateľov služieb.
5. Ak nájomca neuhradí vyúčtované preddavky na prevádzkové náklady v lehote splatnosti uvedenej vo faktúre, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úroky z omeškania vo výške určenej v § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení nariadenia č. 586/2008 Z. z.
6. Prenajímateľ má oprávnenie zvýšiť dohodnuté nájomné v závislosti od rastu cien trhového nájomného.

Čl. IV. Úhrada nájomného a prevádzkových nákladov

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi mesačné **nájomné**, vo výške uvedenej v článku III bod 1, na účet prenajímateľa číslo 7000381757/8180 v Štátnej pokladnici na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, v lehote splatnosti uvedenej vo faktúre t. j. 21 dní odo dňa doručenia faktúry.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi preddavky na **prevádzkové náklady**, vo výške uvedenej v článku III bod 2, na účet prenajímateľa číslo 7000201883/8180 v Štátnej pokladnici na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, v lehote splatnosti uvedenej vo faktúre t. j. 21 dní odo dňa doručenia faktúry.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi refundáciu dane z nehnuteľnosti, vo výške podielu užíwanej plochy, na účet prenajímateľa číslo 7000381757/8180 v Štátnej pokladnici na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, v lehote splatnosti uvedenej vo faktúre t. j. 21 dní odo dňa doručenia faktúry.
4. Po ukončení účtovného obdobia prenajímateľ predloží nájomcovi ročne zúčtovanie podľa skutočných nákladov na základe faktúr od dodávateľov služieb za účelom vyrovnania nedoplatku alebo preplatku.
5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi prípadný nedoplatok a prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť nájomcovi prípadný preplatok, ktorý vznikne nájomcovi z titulu vyúčtovania prevádzkových nákladov za príslušný kalendárny rok, a to v lehote splatnosti uvedenej vo faktúre resp. dobropise t. j. 21 dní odo dňa doručenia faktúry resp. dobropisu, vyhotovených prenajímateľom po prevzatí vyúčtovacích faktúr od dodávateľov jednotlivých služieb.
6. Zmenu každej skutočnosti, rozhodujúcej pre výpočet nájomného a prevádzkových nákladov, je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi, písomne, najneskôr do 5 pracovných dní od jej vzniku.
7. V prípade omeškania nájomcu s úhradou jednotlivých faktúr nad dohodnutú dobu splatnosti má prenajímateľ nárok na úrok z omeškania vo výške určenej v § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení nariadenia č. 586/2008 Z. z.

Čl. V Doba trvania nájomnej zmluvy

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, obdobie dvoch rokov a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
2. Platnosť nájomnej zmluvy končí uplynutím doby, na ktorú bola uzavretá.
3. Pred uplynutím dojednanej doby môže nájomný vzťah skončiť:
 - 3.1 Písomnou dohodou zmluvných strán.

- 3.2 Výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je 3- mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
- 3.3 Odstúpením od zmluvy pri podstatnom porušení jej ustanovení a z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zákona NR SR č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. V tomto prípade platnosť zmluvy končí doručením písomného oznámenia druhej zmluvnej strane o odstúpení od zmluvy. Nájomca je uzrozumený s tým, že v prípade okamžitého odstúpenia od zmluvy mu bude zamedzený vstup do predmetu nájmu.
4. Za účinné doručenie výpovede/odstúpenia od tejto zmluvy jednej zo zmluvných strán druhej zmluvnej strane sa požaduje aj odmietnutie ich prevzatia druhou zmluvnou stranou, ako aj neúspešné doručenie výpovede/odstúpenia od zmluvy na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Na doručovanie sa primerane použijú ustanovenia § 48 zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov.
5. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na účel uvedený v tejto zmluve. Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu mimo pracovných dní zapísať svoj príchod a odchod do knihy dochádzky, ktorá sa nachádza vo vestibule.

Čl. VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu uvedený v čl. I., bod 2. tejto zmluvy len na účel uvedený v tejto zmluve.
2. Nájomca v zmysle § 13 zákona o správe majetku štátu nie je oprávnený prenechať prenajatý majetok do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe.
3. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu.
4. Nájomca prehlasuje, že mu je známy stav predmetu nájmu a v tomto stave ho preberá do nájmu. Prenajíateľ odovzdáva predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu sa uskutoční na základe Protokolu o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov odsúhlaseného obidvomi zmluvnými stranami.
5. Nájomca je povinný tento majetok chrániť pred poškodením alebo zničením. Za tým účelom je povinný vynaložiť všetky dostupné právne prostriedky na jeho ochranu. Nájomca zabezpečuje na svoje náklady poistenie vlastného majetku vneseného do predmetu nájmu.
6. Nájomca je povinný sprístupniť predmet nájmu za účelom vykonania kontroly dodržiavania podmienok nájmu a na vykonanie povinností a činností vyplývajúcich z platných právnych predpisov, napr. revízie elektroinštalácie a podobne.

7. Nájomca sa zaväzuje nevykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy predmetu nájmu. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na veci len v prípade, ak prenajímateľ dal na to predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa písomne zaviazal uhradiť tieto náklady.
8. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škody spôsobené preukázateľne zavinením nájomcu v predmete nájmu v zmysle platných právnych predpisov.
9. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv väčšieho rozsahu a opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ, inak zodpovedá za škodu, spôsobenú porušením tejto oznamovacej povinnosti.
10. Za plnenie úloh v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, podľa platného zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v predmete nájmu zodpovedá nájomca v rozsahu aký možno od nájomcu spravodlivo požadovať. Za plnenie úloh v oblasti ochrany pred požiarom (OPP), podľa platného zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v platnom znení v predmete nájmu zodpovedá nájomca. Nájomca je povinný poučiť svojich zamestnancov o dodržiavanie bezpečnostných a protipožiarnych predpisov a ich dodržiavanie pravidelne kontrolovať.
11. Nájomca je povinný vykonávať drobné opravy a bežnú údržbu v predmete nájmu na vlastné náklady.
12. Nájomca je povinný ku dňu ukončenia nájmu nehnuteľnosti vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prípadne škody vzniknuté preukázateľne jeho zavinením v predmete nájmu.
13. Prenajímateľ súhlasí s umiestnením tabule (loga) nájomcu na mieste určenom na budove ktorej sa predmet nájmu nachádza. (rozmer tabule š/v - 70 cm x 30 cm).

Čl. VII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií Slovenskej republiky v súlade s ustanovením § 13 ods. 10 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na centrálnom registri zmlúv.
2. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy len na základe vzájomnej dohody, a to formou písomných číselných dodatkov k tejto nájomnej zmluve.
3. Táto nájomná zmluva je vyhotovená v 6-tich vyhotoveniach, z ktorých po 2 vyhotovenia obdržia obe zmluvné strany, jedno vyhotovenie obdrží Ministerstvo

financií Slovenskej republiky a jedno vyhotovenie Obvodný úrad Prešov – odbor školstva.

4. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa budú riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. NR SR 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu prečítali jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju štatutárni zástupcovia vlastnoručne podpísali.

V Snine, dňa

V Bratislave, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
PeadDr. Mária Mandzáková
riaditeľka CPPPaP

.....
Provident Financial, s.r.o.
Ondřej Geršl
na základe Plnej moci
zo dňa 03.01.2013