

N á j o m n á z m l u v a č. 04/N/2014

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
Partizánska 1057, 069 01 Snina
V zastúpení: PaedDr. Mária Mandzáková, riaditeľka CPPPaP
Právna forma: Štátna rozpočtová organizácia
IČO: 37945050
DIČ: 2021930328
Bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: JUDr. Eva Kákošová
advokát so sídlom: Partizánska 1057, 069 01 Snina
Zapísaná do zoznamu advokátov SAK Bratislava pod č. 3674
IČO: 37 938 398
DIČ: 1046915496
(ďalej len „nájomca“)

sa dohodli na uzatvorení zmluvy o nájme za týchto podmienok :

Čl. I Predmet nájmu

1. Prenajímateľ má v správe nehnuteľnosť – budovu nachádzajúcu sa v katastrálnom území Snina, na ul. Partizánskej, súp. č. 1057, ktorá je situovaná na parcele KN 450/1, zapísanej na LV č. 6339, vedenom na Katastrálnom odbore Snina v podiele 11/12.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania miestnosť č. 416 o výmere 12,00 m² a miestnosť č. 417 o výmere 12,00 m², spolu o výmere 24,00 m² na 4. poschodí krídla B vo vyššie špecifikovanej nehnuteľnosti. Spolu s priamym užívaním uvedených miestností bude nájomca užívať aj spoločné priestory – chodby, schodište, výťahy a sociálne zariadenia.

Čl. II Účel nájmu

1. Nájomca bude vyššie uvedené miestnosti užívať na kancelárske účely v súlade s predmetom činnosti vymedzenom v Osvedčení advokátov Slovenskej advokátskej komory nájomcu JUDr. Eva Kákošová.

Čl. III. Úhrada služieb spojených s nájmom

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na úhrade za nájom priestorov vo výške **54,00 €** za m² podlahovej plochy ročne. Ročná výška úhrady za nájom je **1296,00 €**. Mesačná výška úhrady za nájom je **108,00 €**.
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	28,00	2,33	28,00 € / 1 os. / rok
2.	Stočné	20,00	1,67	20,00 € / 1 os. / rok
3.	Zrážková voda	13,87	1,15	0,38 € / 36,50 m ² / rok
4.	Vykurovanie	620,50	51,71	17,00 € / 36,50 m ² / rok
5.	Spotreba elektrickej energie	220,00	18,33	220,00 € / 1 os. / rok
6.	Servis výťahov	10,00	0,83	10,00 € / 1 os. / rok
7.	Revízie požiarnej techniky	3,50	0,30	3,50 € / 1 os. / rok
8.	Upratovanie spoloč. priestorov denne	150,00	12,50	12,00 € / 12,50 m ² / rok
9.	Ostatné náklady na údržbu	91,25	7,60	2,50 € / 36,50 m ² / rok
10.	Strážna služba	73,00	6,08	2,00 € / 36,50 m ² / rok
11.	Daň z nehnuteľnosti	8,39	0,70	0,23 € / 36,50 m ² / rok
	Spolu v €	1238,51	103,20	

Počet osôb nájomcu: 1 osoba

Priestory na vykurovanie:

36,50 m² (24,00 m² x 1,52), pričom 1,52 je koeficient spoločne užívaných priestorov

Priestory na upratovanie: 12,50 m² (36,50 m² – 24,00 m²)

3. V prípade rastu cien trhového nájomného a v závislosti od úpravy cien jednotlivých dodávateľov služieb sa zmluvné strany zaväzujú uzavrieť dodatok k nájomnej zmluve v termíne do 15 dní odo dňa obdržania návrhu dodatku k nájomnej zmluve.
4. 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 čl. III. bod 1, na účet prenajímateľa číslo 7000201867/8180 – IBAN SK50 8180 0000 0070 0020 1867 v Štátnej pokladnici na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, v lehote splatnosti uvedenej vo faktúre t. j. 14 dní od vystavenia faktúry.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi preddavky na **prevádzkové náklady**, vo výške uvedenej v čl. III. bod 2, na účet prenajímateľa číslo 7000201883/8180 – IBAN SK06 8180 0000 0070 0020 1883 v Štátnej pokladnici na základe faktúry

vystavenej prenajímateľom, v lehote splatnosti uvedenej vo faktúre t. j. 14 dní od vystavenia faktúry.

3. Po ukončení účtovného obdobia prenajímateľ predloží nájomcovi ročne zúčtovanie podľa skutočných nákladov na základe faktúr od dodávateľov služieb za účelom vyrovnania nedoplatku alebo preplatku.
4. 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, vyhotovených prenajímateľom po prevzatí vyúčtovacích faktúr od dodávateľov jednotlivých služieb.
5. Zmenu každej skutočnosti, rozhodujúcej pre výpočet nájomného a prevádzkových nákladov, je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi, písomne, najneskôr do 5 pracovných dní od jej vzniku.
6. 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 v Centrálnom registri zmlúv.
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 udania dôvodu, pričom výpovedná lehota je 2-mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
 - 3.3 Výpoveďou z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zákona NR SR č. 116/1990 Zb. zákonov o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a za hrubé porušenie, t.j. neuhradenie faktúr za nájom a prevádzkové náklady najmenej za 2 po sebe idúce kalendárne mesiace. V tomto prípade platnosť zmluvy končí dorúčením písomného oznámenia druhej zmluvnej strane o odstúpení od zmluvy. Nájomca je uzrozumený s tým, že v prípade okamžitého zrušenia zmluvy mu bude zamedzený vstup do prenajatých priestorov.
4. Za účinné doručenie písomností zakladajúcich vznik, zmenu alebo zánik práv a povinností vyplývajúcich z tejto nájomnej zmluvy sa primerane použijú ustanovenia § 46, 48 a 50 Občianskeho súdneho poriadku.

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 a spôsobom uvedeným 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 prenajatého majetku.
4. Prenajíateľ odovzdáva predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany odovzdávací a preberací protokol s uvedením dňa prevzatia do užívania a prípadných väd, brániacich alebo obmedzujúcich riadne užívanie predmetu nájmu.
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 prenajatých priestorov.
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 pod..
7. Nájomca sa zaväzuje nevykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa stavebné úpravy prenajatých priestorov. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na veci len v prípade, ak prenajíateľ dal na to predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa písomne zaviazal uhradiť tieto náklady.
8. Nájomca zodpovedá prenajíateľovi za škody spôsobené na prenajatých nehnuteľnostiach v zmysle platných právnych predpisov.
9. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajíateľovi potrebu opráv väčšieho rozsahu a opráv, ktoré je povinný vykonať prenajíateľ, inak zodpovedá za škodu, spôsobenú porušením tejto oznamovacej povinnosti.
10. Za plnenie úloh v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (BOZP), podľa platného zákona č. 124/2006 Z. z. o BOZP v znení neskorších predpisov, v prenajatých priestoroch zodpovedá nájomca. Za plnenie úloh v oblasti ochrany pred požiarmi (OPP), podľa platného zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení v prenajatých priestoroch zodpovedá nájomca, okrem povinnosti v §5, písmena a).
11. Nájomca je povinný na vlastné náklady vybaviť prenajaté priestory prostriedkami prvej pomoci, zodpovedajúce charakteru prevádzkanej činnosti.
12. Nájomca je povinný vykonávať drobné opravy a bežnú údržbu prenajatých nehnuteľností na vlastné náklady.

13. Nájomca je povinný ku dňu ukončenia nájmu nehnuteľnosti vrátiť prenajaté priestory prenajímateľovi v stave, v akom ich prebral, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prípadne škody vzniknuté užívaním majetku prenajímateľa v rozpore s touto zmluvou.

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 v 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 5 vyhotoveniach, z ktorých po 2 vyhotovenia obdržia obe zmluvné strany a jedno vyhotovenie Ministerstvo financií SR.
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
Prenajímateľ:

V Snine, dňa
Nájomca:

.....
PaedDr. Mária Mandzáková
riaditeľka CPPPaP

.....
JUDr. Eva Kákošová
advokát