

N á j o m n á z m l u v a č. 06/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: Vladimír Šimčíšin – VOLOĎA TATTOO STUDIO
Partizánska 1834/26, 069 01 Snina
Zaregistrovaný v Živnostenskom registri č. 720 – 20304 OÚ Humenné
OU-HE-OZP-2014/004195-2
IČO: 47 812 427
DIČ: 1079221847
(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 Partizánskej, súpisne číslo 1057, ktorá je situovaná na parcele KN 450/1, zapísanej na LV č. 6339, vedenom na katastrálnom odbore v Snine v podiele 11/12.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor – miestnosť č.352 o výmere 15,63 m² nachádzajúce sa na 3. poschodí krídla „A“ spolu o rozlohe 15,63 m² vo vyššie špecifikovanej nehnuteľnosti. Spolu s priamym užívaním uvedenej miestnosti bude nájomca užívať aj spoločné priestory – chodby, schodište, výťah a sociálne zariadenia.

Čl. II

Účel nájmu

1. Nájomca bude vyššie uvedené miestnosti užívať na vykonávanie služieb súvisiacich so skrášľovaním tela v súlade s predmetom činnosti nájomcu **Vladimír Šimčíšin – VOLOĎA TATTOO STUDIO.**

Čl. III.

Úhrada služieb spojených s nájomom

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na úhrade za nájom priestorov vo výške **40 €** za m² podlahovej plochy ročne. Ročná výška úhrady za nájom je **625,20 €**. Mesačná výška úhrady za nájom je **52,10 €**.
 2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať mesačné preddavky za služby spojené s užívaním nebytového priestoru (ďalej len prevádzkové náklady) v tejto dohodnutej výške:
- A) Stále zálohové platby:

	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	9,03	0,75	0,38 € /23,75 m ² / rok
4.	Vykurovanie	403,75	33,65	17,00 € / 23,75 m ² / rok
5.	Spotreba el. energie spol. priestorov	73,50	6,12	73,50 € / 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 spol. priestorov denne	97,44	8,12	12,00 € / 8,12 m ² / rok
9.	Ostatné náklady na údržbu	59,38	4,95	2,50 € /23,75 m ² / rok
10.	Strážna služba	47,50	3,96	2,00 € / 23,75 m ² / rok
11.	Daň z nehnuteľnosti	5,23	0,44	0,22 € / 23,75 m ² / rok
	Spolu v €	757,33	63,12	

Počet osôb nájomcu: 1 osoba

Vykurovanie priestorov:

23,75 m² (15,63 m² x 1,52) – pričom 1,52 je koeficient spoločne užívaných priestorov

Upratovanie spoločných priestorov:

8,12 m² (15,63 m² x 1,52 – 15,63 m²)

B) pohyblivé platby, fakturované mesačne na základe odpočtu meračov:

- **Elektrická energia**

Nájomca uhradí platbu za elektrickú energiu na základe mesačného odpočtu jednofázového elektromeru LE-01, EN 61036 nachádzajúceho sa v miestnosti č. 352 na 3. poschodí krídla „A“ na účet prenajímateľa, číslo účtu **7000201883/8180** vedené v Štátnej pokladnici na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.

Uvedený merač bude dostupný na kontrolu stavu k poslednému dňu v mesiaci určenému zamestnancovi prenajímateľa a za prítomnosti nájomcu. Stav merača bude zaznamenávaný mesačne a k poslednému dňu v mesiaci zodpovedným zamestnancom prenajímateľa zapísaný do evidenčnej knihy.

Správca nie je platiteľom DPH.

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 článku III bod 1, na účet prenajímateľa číslo 7000201867/8180 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 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. 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 povinností 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 prenajíateľovi v stave, v akom ich prebral, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prípadne škody vzniknuté užívaním majetku prenajíateľa v rozpore s touto zmluvou.
14. Nájomca je uzrozumený s faktom, že akékoľvek zásahy a úpravy predmetu nájmu je povinný písomne vopred oznámiť prenajíateľovi. Náklady spojené s úpravou predmetu nájmu znáša nájomca sám na vlastné náklady a nebude mu umožnené tieto výdavky spojené s úpravou predmetu nájmu žiadnym spôsobom kompenzovať. Po ukončení zmluvného vzťahu je nájomca povinný predmet nájmu dať do pôvodného stavu.

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 5 vyhotoveniach, z ktorých po 2 vyhotovenia obdržia obe zmluvné strany a jedno 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

V Snine, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
PaedDr. Mária Mandzáková
riaditeľka CPPPaP

.....
Vladimír Šimčíšin
VOLOĎA TATTOO STUDIO