

N á j o m n á z m l u v a č. 05/N/2016

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
SWIFT: SPSRSKBA
(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 – polyfunkčnú budovu nachádzajúcu sa v katastrálnom území Snina, na ul. Partizánskej, súpisné číslo 1057, ktorá je situovaná na parcele KN 450/1, zapísanej na LV č. 6339, vedenom na odbore katastra Snina v podiele 11/12 (ďalej len „nehnuteľnosť“).
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania časť nehnuteľnosti - miestnosť č. 416 o výmere 12,00 m² (ďalej len „predmet nájmu“) na 4. poschodí krídla B vo vyššie špecifikovanej nehnuteľnosti. Spolu s priamym užívaním uvedených miestností bude nájomca užívať aj spoločné priestory – chodby, schodište, výtahy 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 **50,00 €** za m² podlahovej plochy ročne. Ročná výška úhrady za nájom je **600,00 €**. Mesačná výška úhrady za nájom je **50,00 €**.
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	21,00	1,75	21,00 € / 1 os. / rok
2.	Stočné	15,00	1,25	15,00 € / 1 os. / rok
3.	Zrážková voda	6,56	0,54	0,36 € / 18,24 m ² / rok
4.	Vykurovanie	264,48	22,04	14,50 € / 18,24 m ² / rok
5.	Spotreba elektrickej energie	190,00	15,83	190,00 € / 1 os. / rok
6.	Servis výtahov	15,00	1,25	15,00 € / 1 os. / rok
7.	Revízie požiarnej techniky	4,50	0,38	4,50 € / 1 os. / rok
8.	Upratovanie spoloč. priestorov denne	74,88	6,24	12,00 € / 6,24 m ² / rok
9.	Ostatné náklady na údržbu	54,72	4,56	3,00 € / 18,24 m ² / rok
10.	Strážna služba	40,12	3,34	2,20 € / 18,24 m ² / rok
11.	Daň z nehnuteľnosti	3,83	0,32	0,21 € / 18,24 m ² / rok
	Spolu v €	690,09	57,50	

Počet osôb nájomcu: 1 osoba

Priestory na vykurovanie:

18,24 m² (12,00 m² x 1,52), pričom 1,52 je koeficient spoločne užívaných priestorov

Priestory na upratovanie: 6,24 m² (18,24 m² – 12,00 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 IBAN SK50 8180 0000 0070 0020 1867, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, v lehote splatnosti uvedenej vo faktúre.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi preddavky na **prevádzkové náklady**, vo výške uvedenej v čl. III. bod 2, na účet prenajímateľa IBAN SK06 8180 0000 0070 0020 1883, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, v lehote splatnosti uvedenej vo faktúre.
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 piatich rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti.
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 doručením 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.

Čl. VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu 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. Nájomca prehlasuje, že mu je známy stav predmetu nájmu a v tomto stave ho preberá do nájmu. Prenajímateľ 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 obidvoma zmluvnými stranami.
5. Nájomca je povinný predmet nájmu 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 pod.. Sprístupnenie predmetu nájmu na vyššie uvedené účely je možné len za prítomnosti zamestnanca nájomcu, bez prítomnosti zamestnanca nájomcu je sprístupnenie predmetu nájmu možné len po predchádzajúcom písomnom súhlase nájomcu.
7. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do nebytových priestorov bez predchádzajúceho oznámenia nájomcovi a bez jeho prítomnosti v prípade, ak hrozí vážna škoda a na jej odvrátenie alebo zmiernenie jej následkov je nevyhnutný vstup do predmetu nájmu.
8. 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.
9. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škody spôsobené v predmete nájmu v zmysle platných právnych predpisov.

10. 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.
11. 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. 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 predmete nájmu. Nájomca je povinný poučiť svojich zamestnancov o dodržiavanie bezpečnostných a protipožiarnych predpisov a ich dodržiavanie pravidelne kontrolovať.
12. Nájomca je povinný na vlastné náklady vybaviť predmet nájmu prostriedkami prvej pomoci, zodpovedajúce charakteru prevádzanej činnosti.
13. Nájomca je povinný vykonávať drobné opravy a bežnú údržbu na predmete nájmu na vlastné náklady.
14. Nájomca je povinný ku dňu ukončenia nájmu vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prebral, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prípadne škody vzniknuté užívaním nájmcu v predmete nájmu.

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 podľa § 47a Občianskeho zákonníka v platnom znení.
2. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy len na základe vzájomnej dohody, a to formou písomných očíslovaných dodatkov k tejto nájomnej zmluve.
3. Pre 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.
4. Táto nájomná zmluva je vyhotovená v 5 vyhotoveniach, z ktorých po 2 vyhotovenia obdržia obe zmluvné strany a jedno vyhotovenie Ministerstvo financií SR.
5. 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 NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.
6. 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