

N á j o m n á z m l u v a č. 04/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
(ďalej len „CPPPaP“)
Partizánska 1057, 069 01 Snina

V zastúpení: PaedDr. Mária Mandzáková, riaditeľka CPPPaP

IČO: 37945050

DIČ: 2021930328

Bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava

SWIFT: SPSRSKBA
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: JUDr. Jaroslav Pargáč
Partizánska 1057, 069 01 Snina
Registrovaný v živnostenskom registri č. 709-3688
Zapísaný v zozname advokátov vedenom SAK pod č. 5570

IČO: 40112713
(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, súpisné 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 – miestnosť č. 223 o výmere 16,90 m² na 2. 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 v súlade s predmetom činnosti nájomcu JUDr. Jaroslav Pargáč.

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 **676,00 €**. Mesačná výška úhrady za predmet nájmu je **56,33 €**.
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	8,40	0,70	21,00 € / 1/3 os. / rok
2.	Stočné	6,00	0,50	15,00 € / 1/3 os. / rok
3.	Zrážková voda	9,25	0,77	0,36 € / 25,70 m ² / rok
4.	Vykurovanie	372,65	31,05	14,50 € / 25,70 m ² / rok
5.	Spotreba elektrickej energie	76,00	6,33	190,00 € / 1/3 os. / rok
6.	Servis výťahov	6,00	0,50	15,00 € / 1/3 os. / rok
7.	Revízie požiarnej techniky	4,50	0,38	4,50 € / os. / rok
8.	Upratovanie spoločných priestorov (denne)	105,60	8,80	12,00 € / 8,80 m ² / rok
9.	Ostatné náklady na správu, prevádzku a údržbu budovy	77,10	6,43	3,00 € / 25,70 m ² / rok
10.	Strážna služba	56,54	4,71	2,20 € / 25,70 m ² / rok
11.	Daň z nehnuteľnosti	5,40	0,45	0,21 € / 25,70 m ² / rok
	Spolu v €	727,44	60,62	

Počet osôb nájomcu: 0,5 – 1/3

Priestory na vykurovanie: 25,70 m² (16,90 m² x 1,52), pričom 1,52 je koeficient spoločne užívaných priestorov

Priestory na upratovanie: 8,80 m² (25,70 m²– 16,9 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. Ak nájomca neuhradí vyúčtované preddavky na prevádzkové náklady v lehote splatnosti uvedenej vo faktúre, je prenájomca 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.
5. 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 prenájomcovi mesačné nájomné, vo výške uvedenej v čl. III. bod 1, na účet prenájomcu 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 prenájomcovi preddavky na prevádzkové náklady, vo výške uvedenej v čl. III. bod 2, na účet prenájomcu číslo 7000201883/8180 – IBAN SK06 8180 0000 0070 0020 1883 v Štátnej pokladnici na základe faktúry vystavenej prenájomcovi, v lehote splatnosti uvedenej vo faktúre, t. j. 14 dní od vystavenia faktúry.
3. Po ukončení účtovného obdobia prenájomca predloží nájomcovi ročne zúčtovanie podľa skutočných nákladov na základe faktúr od dodávateľov služieb za účelom vyrovnania nedoplatku alebo preplatku.
4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenájomcovi prípadný nedoplatok a prenájomca 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 prenájomcovi po prevzatí vyúčtovacích faktúr od dodávateľov jednotlivých služieb.
5. Zmenu každej skutočnosti, rozhodujúcej pre výpočet nájomného a prevádzkových nákladov, je nájomca povinný oznámiť prenájomcovi, písomne, najneskôr do 5 pracovných dní od jej vzniku.
6. V prípade omeškania nájomcu s úhradou jednotlivých faktúr nad dohodnutú dobu splatnosti má prenájomca 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 a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
2. Platnosť nájomnej zmluvy končí uplynutím doby, na ktorú bola uzatvorená.
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 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 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. 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 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 požiarmi (OPP), podľa platného zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi 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 na vlastné náklady vybaviť predmet nájmu prostriedkami prvej pomoci, zodpovedajúce charakteru prevádzanej činnosti.
12. Nájomca je povinný vykonávať drobné opravy a bežnú údržbu v predmete nájmu na vlastné náklady.
13. 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.

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-tich vyhotoveniach, z ktorých po 2 vyhotovenia obdržia obe zmluvné strany a jedno vyhotovenie obdrží Ministerstvo financií Slovenskej republiky.
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 CPPP a P

.....
JUDr. Jaroslav Pargáč
advokát