

N á j o m n á z m l u v a č. 04/N/2021

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

uzavretá medzi :

Prenajímateľ: Slovenská republika – správca majetku Centrum pedagogicko -
psychologické poradenstva a prevencie
Partizánska 1057, 069 01 Snina
V zastúpení: Mgr. Stella Lajtárová, riaditeľka CPPPaP Snina
Právna forma: Štátna rozpočtová organizácia
IČO: 37945050
DIČ: 2021930328
Bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava
IBAN: SK06 8180 0000 0070 0020 1883 - prevádzkové náklady
IBAN: SK50 8180 0000 0070 0020 1867 - nájom
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: JUDr. Jaroslav Pargáč - advokát
Partizánska 1057, 069 01 Snina
Registrovaný v živnostenskom registri č. 709-3688
Zapísaná do zoznamu advokátov SAK pod č. 5570
IČO: 40 112 713
Bankové spojenie: SLSP a.s., Snina
IBAN: SK42 0900 0000 0004 6324 4087
(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, súp. č. 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. 223 o výmere 16,90 m² (ďalej len „predmet nájmu“) nachádzajúcu sa na 2. poschodí krídla B vo vyššie špecifikovanej nehnuteľnosti. Spolu s priamym užívaním uvedenej miestností bude nájomca užívať aj spoločné priestory – chodby, schodište, výťah a sociálne zariadenia budovy.

Čl. II Účel nájmu

1. Nájomca bude predmet nájmu užívať na zriadenie a prevádzkovanie kancelárie 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 nájomné **912,60 €** za predmet nájmu ročne, t.j. 54 €/m² /rok. Mesačná výška úhrady za nájom predmetu nájmu je **76,05 €**.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať mesačné preddavky za služby spojené s užívaním predmetu nájmu (ďalej len „prevádzkové náklady“) v tejto dohodnutej výške:

	Položka	Ročné náklady	Mesačné náklady	Výpočet
1.	Vodné	19,00	1,58	19,00 € / 1 os. / rok
2.	Stočné	14,00	1,17	14,00 € / 1 os. / rok
3.	Zrážková voda	7,20	0,60	0,28 € / 25,70 m ² / rok
4.	Vykurovanie	372,65	31,05	14,50 € / 25,70 m ² / rok
5.	Spotreba el. energie	130,00	10,83	130,00 € / 1 os. / rok
6.	Servis výťahov	15,00	1,25	15,00 € / 1 os. / rok
7.	Revízie požiarnej techniky	4,00	0,33	4,00 € / 1 os. / rok
8.	Upratovanie spoloč. priestorov (denne)	105,60	8,80	12,00 € / 8,80 m ² / rok
9.	Ostatné náklady na údržbu	84,81	7,07	3,30 € / 25,70 m ² / rok
10.	Daň z nehnuteľnosti	5,40	0,45	0,21 € / 25,70 m ² / rok
	Spolu v €	757,66	63,13	

Počet osôb nájomcu: 1 osoby

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

Priestory na upratovanie spoločných priestorov: 8,80 m² (16,90 m² x 1,52 – 16,90 m²)

3. V prípade rastu cien trhového nájomného, rastu cien jednotlivých služieb a energií sa zmluvné strany dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranným právnym úkonom zvýšiť trhové nájomné a ceny služieb a energií za užívanie predmetu nájmu.

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 ročné zúčtovanie, ktoré bude vypočítané na základe podielu prenajatej podlahovej plochy predmetu nájmu k celkovej podlahovej ploche stavby a 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 tejto zmluvy, najneskôr však do dňa prevodu vlastníckeho práva.
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 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 je výpovedná lehota 3-mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.

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 je mu 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 predmetu nájmu 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 na 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 zodpovedá nájomca. 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 ich prebral, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prípadne škody vzniknuté užívaním nájomcu v predmete nájmu.
15. Nájomca je uzročený s faktom, že akékoľvek zásahy a úpravy predmetu nájmu je povinný písomne vopred oznámiť prenajímateľovi. 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. 9 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 číselných dodatkov k tejto nájomnej zmluve.
3. 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.
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

V Snine, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Mgr. Stella Lajtárová
riadiťka CPPPaP Snina

.....
JUDr. Jaroslav Pargáč
advokát