

N á j o m n á z m l u v a č. 13/N/2011

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-
psychologické 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
Číslo účtu: 7000201883/8180 - pre služby
Číslo účtu: 7000381757/8180 - pre nájomné
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Branislav Prokop
Komenského 2659/9, 069 01 Snina
Zaregistrovaná v Živnostenskom registri č. 720 - 18448
IČO: 46 482 172
DIČ: 104 8333 781
Bankové spojenie: SLSP, a.s.
Číslo účtu: 5023285064/0900
(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 ulici Partizánskej, súpisne 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.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor – miestnosť č.062 o výmere 14,00 m², miestnosť č. 063 o výmere 14,23 m² a miestnosť č. 064 spolu so sociálnym zariadením o výmere 20,2 m² nachádzajúce sa na prízemí krídla A spolu o rozlohe 48,43 m² vo vyššie špecifikovanej nehnuteľnosti.

Čl. II Účel nájmu

1. Nájomca bude vyššie uvedené miestnosti užívať na prevádzkovanie masérskych služieb v súlade s predmetom činnosti nájomcu **Branislav Prokop**.

Čl. III. Úhrada služieb spojených s nájmom

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 **1937,2 €**. Mesačná výška úhrady za nájom je **161,43 €**.
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	36,93	3,08	36,93/osoba/rok
2.	Stočné	20,16	1,68	20,16/osoba/rok
3.	Zrážková voda	10,65	0,89	0,22/48,43m ² /rok
4.	Vykurovanie	581,16	48,43	12,00/48,43m ² /rok
5.	Spotreba elektrickej energie	220,00	18,33	220,00/osoba/rok
7.	Revízie požiarnej techniky	10,63	0,88	10,63/osoba/rok
9.	Ostatné náklady na správu, prevádzku a údržbu budovy	121,08	10,09	2,50/48,43m ² /rok
	Spolu v €	1000,61	83,38	

Počet osôb nájomcu: 1 osoba

Priestory na vykurovanie:
48,43 m² x 12,00

3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi refundáciu dane z nehnuteľnosti za užívanú nehnuteľnosť špecifikovanú v článku I tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že vo forme písomného dodatku upravia výšku preddavkov na prevádzkové náklady, v závislosti od úpravy cien jednotlivých dodávateľov služieb.
5. Ak nájomca neuhradí vyúčtované preddavky na prevádzkové náklady v lehote splatnosti uvedenej vo faktúre, je prenajímateľ 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.
6. 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 7000381757/8180 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. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi refundáciu dane z nehnuteľnosti, vo výške podielu užívanej plochy, na účet prenajímateľa číslo 7000201883/8180 v Štátnej pokladnici na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, v lehote splatnosti uvedenej vo faktúre.
4. Po ukončení účtovného obdobia prenajímateľ predloží nájomcovi ročne zúčtovanie podľa skutočných nákladov na základe faktúr od dodávateľov služieb za účelom vyrovnania nedoplatku alebo preplatku.
5. 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.
6. Zmenu každej skutočnosti, rozhodujúcej pre výpočet nájomného a prevádzkových nákladov, je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi, písomne, najneskôr do 5 pracovných dní od jej vzniku.
7. 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 a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
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 z dôvodu uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zákona NR SR č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je 3- mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
 - 3.3 Odstúpením od zmluvy pri hrubom porušení jej ustanovení. V tomto prípade platnosť zmluvy končí doručením písomného oznámenia druhej zmluvnej strane o odstúpení od zmluvy. Nájomca je uzročený s tým, že v prípade okamžitého zrušenia zmluvy mu bude zamedzený vstup do prenajatých priestorov.
4. Za účinné doručenie výpovede tejto zmluvy jednej zo zmluvných strán druhej zmluvnej strane sa požaduje aj odmietnutie ich prevzatia druhou zmluvnou stranou, ako aj neúspešné doručenie výpovede na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Na doručovanie sa primerane použijú ustanovenia § 48 zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov.
5. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté priestory len na účel uvedený v predmet zmluve, v pracovných dňoch od 6.00 hod. do 18.00 hod.. Nájomca je povinný pri užívaní prenajatých priestorov mimo tohto času zapísať svoj príchod a odchod do knihy dochádzky, ktorá sa nachádza na vestibule. V prípade porušenia tejto povinnosti môže byť toto porušenie dôvodom na odstúpenie od zmluvy.

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. Prenajímateľ 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 prenajímateľa stavebné úpravy prenajatých priestorov. 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 na prenajatých nehnuteľnostiach 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 (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 prevádzanej 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.
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 6 vyhotoveniach, z ktorých po 2 vyhotovenia obdržia obe zmluvné strany, jedno Ministerstvo financií SR a jedno vyhotovenie Krajský školský úrad v Prešove.
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
riadiťka CPPPaP

.....
Branislav Prokop