

18/JA/14/2019

Zmluva o nájme nebytových priestorov č.02/2019

uzatvorená v zmysle ustanovenia § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, Zákona č. 116/1990 Zb, o nájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, § 11 ods.2.písmeno b), Zákona NR SR č. 302/2001 Z.z. o samospráve vyšších územných celkov, § 9a, ods.9 zákona NR SR č. 446 /2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení a v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja v platnom znení

Prenajímateľ: **Stredná odborná škola služieb Majstra Pavla** (ďalej aj SOŠ MP)
sídlo: Kukučínova ul. 9, Levoča, PSČ 054 27
Správca majetku Prešovského samosprávneho kraja (ďalej len PSK)
Zastúpená: [REDAKOVANÉ], riaditeľka školy
t. č. 053 4513291-3
IČO : 00159514, DIČ : 2020727522, nie je platca DPH
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: 7000515102/8180
IBAN:SK38 8180 0000 0070 0051 5102
(ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomca: **Centrum pre deti a rodiny Poprad**
Sídlo: Pavlovova 11/4375, 058 01 Poprad
Zastúpené: Mgr. [REDAKOVANÉ], riaditeľka
t. č. 052/2433013
IČO :00186775, DIČ: 2020657078, nie je platca DPH
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: 7000422432/8180
IBAN:SK13 8180 0000 0070 0042 2432

(ďalej len nájomca)

uzatvárajú podľa vyššie uvedených ustanovení túto zmluvu o nájme:

I. Predmet zmluvy

1. Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu za účelom úpravy práv a povinností spojených s nájmom nebytových priestorov vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja v správe prenajímateľa. Predmetom tejto zmluvy je záväzok zmluvných strán, že prenajímateľ prenajme nájomcovi v dojednanej dobe nebytové priestory uvedené v bode 2. tohto článku, za čo nájomca zaplatí prenajímateľovi nájomné.
2. Prenajímateľ má v správe majetok vo vlastníctve PSK – budovu telocvične na Kukučínovej 12 v Levoči - nehnuteľnosť zapísaná na liste vlastníctva č. 245, súpisné číslo 2991, na parcele KN C číslo 820 v katastrálnom území Levoča.
3. Predmetom nájmu sú nebytové priestory o celkovej výmere 62,79 m² umiestnené v budove telocvične na Kukučínovej 12 v Levoči v suterénnych priestoroch a to:

Objekt	Miest.č.	Názov	výmera
1	014	Obchod a služby, kancelária	17,32 m ²
	013	Spoločné a ostatné priestory- WC	3,02 m ²
2	015	Obchod a služby, kancelária – priestor so sprchou a umývadlom	17,32 m ²
	009	Spoločné a ostatné priestory - WC	2,84 m ²
	003,007,010	Spoločné a ostatné priestory -zádverie a chodba k miestnostiam	22,29 m ²

Celkom 62,79 m² z toho vykurovanej plochy 40,50 m²

4. Prenajímateľ neprenajíma nájomcovi žiaden hnutel'ný majetok v uvedených priestoroch.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať vyššie uvedený predmet zmluvy na užívanie nájomcovi pre účely výkonu opatrení ambulantnou a terénou formou 3 zamestnancom Centra pre deti a rodinu Poprad v rámci projektu NP DEIS NS III..
6. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytovať nasledovné služby spojené s prenájmom nebytových priestorov : - dodávka tepla, teplej vody, vodné a stočné, elektrickej energie – osvetlenie.

II. Doba trvania zmluvy, skončenie zmluvy

1. Zmluva sa uzatvára **na dobu neurčitú** odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.
2. Nájom dojednaný na základe tejto zmluvy sa skončí:
 - a/ dohodou zmluvných strán,
 - b/ výpoveďou,
 - c/ odstúpením od zmluvy.
3. Dohoda o skončení tejto zmluvy musí byť písomná a podpísaná zodpovednými zástupcami oboch zmluvných strán. V písomnej dohode o skončení nájmu sa uvedie deň, ku ktorému sa nájom končí. Ak deň skončenia nájmu nie je v dohode uvedený, skončí sa nájom dňom účinnosti tejto dohody.
4. V zmysle § 10 zákona NR SR č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, prenajímateľ a nájomca môžu písomne vypovedať zmluvu uzavretú na dobu neurčitú, bez udania dôvodu.
5. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
6. Prenajímateľ je oprávnený okamžite od tejto zmluvy odstúpiť, ak:
 - a) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo úhrad za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - b) nájomca ďalej prenajme predmet nájmu tretím osobám,
 - c) nájomca zmení dohodnutý účel užívania predmetu nájmu v rozpore s touto zmluvou,
 - d) nájomca neumožní vstup do predmetu nájmu prenajímateľovi za účelom kontroly,
 - e) v prípade podstatného porušenia nájmovej zmluvy, za čo sa považuje najmä skutočnosť, že nájomca užíva prenajatú vec takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká alebo hrozí značná škoda.

III. Cena nájmu a úhrad za služby spojených s nájmom, platobné podmienky

1. Nájomné je stanovené dohodou v zmysle zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov a je v súlade s cenovou ponukou predloženou v obchodnej verejnej súťaži - ponúknutou cenou nájmu v obchodnej verejnej súťaži vykonanej v súlade so Zákonom č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších zmien.

2. Výška nájmu za prenájom miestností v zmysle článku I. ods.3 a služieb spojených s nájmom:

- výška nájomného je určená v zmysle § 11 ods. 4 a 5 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení takto:

a) 25,00 € /m2 ročne za kancelárske priestory	plocha 34,64 m ²	866,00 €
b) 11,00 € /m2 ročne za spol.a ostat.priest.,	plocha 28,15 m ²	309,65 €

3. Úhrada za **služby** v zmysle článku I., ods. 3:
7,30 € /m2 ročne za vykurovanie priestorov,

plocha 40,5 m² 295,65 €

4. Okrem pevnej sumy za nájom nebytových priestorov bude **štvrtročne po ukončení štvrtroka** v nasledovnom účtovnom období fakturované za :

- vodné a stočné : podľa stavu vodomeru k príslušným miestnostiam
- dodávka elektrickej energie: bude vypočítaná zo skutočnej spotreby elektrickej energie nameranej na samostatnom elektromere číslo 7453466 v príslušnom štvrtroku .

Celková výška fixných platieb ročne činí 1471,30,- €.

5. V zmysle výzvy na účasť v obchodnej verejnej súťaži vzniká nájomcovi **povinnosť 3-mesačného depozitu nájomného**, ktorý je nutné zaplatiť na účet prenajímateľa na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.

6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku nájomného v súvislosti s nárastom cien energií a výšku nájomného v súlade s platnými Zásadami hospodárenia nakladania s majetkom PSK bude upravovaná každoročne o percento miery inflácie po oficiálnom zverejnení Štatistickým úradom SR v danom roku za rok predchádzajúci. **Výška nájomného v nadväznosti na mieru inflácie sa neupraví, ak úprava o mieru inflácie bude nižšia alebo rovná sume 30 € ročne.**

7. Náklady na upratovania a odvoz odpadov si nájomca hradí z vlastných prostriedkov bez nároku na refundáciu od prenajímateľa.

8. Nájomné a platba za služby spojené s nájmom sú splatné štvrtročne , dopredu k 15. dňu v danom štvrtroku, ktorý predchádza štvrtroku, za ktorý je nájomné fakturované. vo výške ¼ ročnej platby **367,83,- €** na základe faktúry vystavenej prenajímateľom na účet číslo : **7000515102/8180, IBAN: SK38 8180 0000 0070 0051 5102.**

9. Prenajímateľ si vyhradzuje právo každoročne upravovať výšku platieb za služby spojené s nájmom podľa indexu rastu cien a reálnej kalkulácie formou písomného oznámenia preukázateľne doručeného nájomcovi.

10. Ak nájomca neuhradí platby prenajímateľovi riadne a včas v dohodnutej výške, je prenajímateľ oprávnený požadovať úhradu úrokov z omeškania v súlade s nariadením vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.

IV. Technický stav prenajatého priestoru

1. Budova, ktorej priestory sú predmetom nájmu, je v dobrom technickom stave, spôsobilé na užívanie. Okná a dvere sú nepoškodené, presklenné časti sú zabezpečené mrežami. Sociálne zariadenia sú v bezchybnom stave.
2. Akékoľvek opravy účelovej povahy a drobné opravy vo vnútri nebytového priestoru môže nájomca vykonať len so súhlasom prenajímateľa. Stavebné úpravy nie je nájomca oprávnený vykonať bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.
3. Revízie a ostatné prehliadky súvisiace s prevádzkou si zaistí nájomca na vlastné náklady bez nároku na úhradu od prenajímateľa. Rovnako za ochranu pred požiarmi, v zmysle zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a za dodržiavanie predpisov na úseku bezpečnosti a ochrane pri práci v zmysle zákona 124/2006 Z.z. zodpovedá v plnej miere nájomca.
4. Poistenie nad rozsah, ktorý zabezpečuje prenajímateľ si nájomca zabezpečí na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené na nehnuteľnosti v čase trvania nájomného vzťahu.

V. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu



1. Obidve zmluvné strany sa zaväzujú, že o všetkých zmenách oproti tejto zmluve budú včas informovať druhú zmluvnú stranu. Nájomca a prenajímateľ sa zaväzujú bez zbytočného odkladu, najneskôr do 14 dní odo dňa zmeny, oznámiť druhej strane každú zmenu údajov, ktoré sa ich týkajú a to najmä zmenu právnej formy, zmenu sídla, štatutárneho orgánu, bankového spojenia, ako aj iné skutočnosti týkajúce sa zmluvného vzťahu, v opačnom prípade zodpovedajú za akúkoľvek škodu spôsobenú neoznámením údajov.
2. Žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená bez písomného súhlasu druhej zmluvnej strany previesť svoje práva a záväzky podľa tejto zmluvy na inú osobu.
3. Všetky písomnosti, vrátane tých, ktoré vyvolávajú právne účinky budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými doporučené poštou na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy alebo osobne oproti podpisu. Písomnosť sa považuje za doručenú dňom, v ktorom ju adresát prevzal alebo odmietol prevziať, alebo na tretí pracovný deň odo dňa podania na pošte, ak sa uložená zásielka zaslaná na adresu podľa predchádzajúcej vety vrátila späť odosielateľovi, i keď sa adresát o tom nedozvedel.
4. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) Využívať prenajatý priestor na dojednaný účel a nezmeniť tento účel bez súhlasu prenajímateľa.
 - b) Zabezpečiť prenajaté priestory z hľadiska protipožiarnej ochrany /nemanipulovať s otvoreným ohňom, zákaz fajčiť/.



- c) Neprenechať prenajaté priestory do podnájmu tretej osobe.
d) Umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov s cieľom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok.
e) Nájomca je povinný dodržať platné právne predpisy v oblasti ochrany majetku, BOZP, požiarnej ochrany a ďalšie právne predpisy týkajúce sa predmetu nájmu počas celej doby trvania tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje, že počas doby nájmu nedôjde k porušeniu zákona NR SR č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Nájomca bol poučený o zákaze fajčiť v prenajímaných priestoroch.
5. Prenajímateľ nezodpovedá za veci vnesené do objektu nájomcom a osobami, ktoré predmet nájmu spolu s nájomcom užívajú.
6. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
7. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajatý priestor v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
8. Prenajímateľ odovzdá oproti podpisu kľúče od vstupu do prenajímaných priestorov nájomcovi.

VI. Záverečné ustanovenia

1. V záležitostiach, ktoré neupravuje táto zmluva sa zmluvný vzťah riadi ustanoveniami Zákona číslo 116/90 Zb. a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ďalšími všeobecne záväznými predpismi Slovenskej republiky.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami. V zmysle ustanovenia §47a zákona č.40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov v spojení s ustanoveniami §5a zákona č. 211/2000 Z. z. v znení neskorších predpisov zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia a to v Centrálnom registri zmlúv alebo na webovom sídle prenajímateľa. Písomné potvrdenie o zverejnení zmluvy si zmluvné strany vzájomne pošlú na adresu sídla uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo elektronicky.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že bola uzatvorená po vzájomnom prejednaní podľa ich pravej a slobodnej vôle, bez tiesne a nevýhodných podmienok.
4. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých dva obdrží zriaďovateľ prenajímateľa - Prešovský samosprávny kraj, 1x prenajímateľ, 1x nájomca.
5. Túto zmluvu je možné meniť len písomnými dodatkami schválenými oboma zmluvnými stranami.

V Levoči 13.3.2019


.....
za prenajímateľa
Ing. , riaditeľka školy

Centrum pre deti a rodiny Poprad
Pavlovcova 11/0375
058 01 Poprad
IČO: 00186775

.....
za nájomcu
Mgr. ,
riaditeľka Centra pre deti a rodiny Poprad

Príloha: 1/ Kópia listu vlastníctva, katastrálna mapa
2/ Schematický náčrt prenajatých priestorov

Táto zmluva bola zverejnená na webovom sídle prenajímateľa dňa: 15. 3. 19

Táto zmluva nadobúda účinnosť dňa: 16. 4. 2019