

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 154/2010/OP

uzavretá podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a v súlade s ust. § 663 a nasl. z.č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení.

Čl. I Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Prešovský samosprávny kraj**
Sídlo: Námestie mieru 2, 080 01 Prešov
IČO : 37 870 475
Štatutárny zástupca: MUDr. Peter Chudík, predseda
Bankové spojenie: Dexia banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: 8826506100/5600 - príjmový účet
Číslo účtu: 8826503110/5600 - výdavkový účet

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: **Krajský lesný úrad v Prešove**
Sídlo: Masarykova 10, 080 01 Prešov
IČO: 37938011
Štatutárny zástupca: Ing. Jaroslav Kučeravý, prednosta
Bankové spojenie : Štátna pokladnica
Číslo účtu: 7000688876/8180

(ďalej len „nájomca“)

Čl. II Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je na základe LV.č.: 13515 výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – administratívnej budovy súp.č.: 5043 (ďalej len budova), postavenej na pozemku KN C 852/1, v k.ú. Prešov, nachádzajúcej sa na ulici Námestie mieru 2 v Prešove.

2. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v objekte budovy na 3. podlaží a to v rozsahu:

kancelária č. dverí 355 o podlahovej ploche	30,40 m ²
kancelária č. dverí 356 o podlahovej ploche	20,65 m ²
kancelária č. dverí 357 o podlahovej ploche	21,00 m ²
kancelária č. dverí 358 o podlahovej ploche	20,95 m ²
<u>kancelária č. dverí 359 o podlahovej ploche</u>	<u>20,70 m²</u>
Kancelárie spolu:	113,70 m²
Spoločné priestory: chodby, WC (aliqu.časť)	63,08 m ²
<u>Prenajaté priestory celkom:</u>	<u>176,78 m²</u>

3. Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu za účelom úpravy práv a povinností spojených s nájmom nebytových priestorov vo vlastníctve prenajímateľa na plnenie úloh orgánov špecializovanej štátnej správy.

Čl. III

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 31.12.2014.
2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa skončí :
 - a) uplynutím času, na ktorý bol nájom dojednaný,
 - b) výpoveďou podľa § 9 ods.2 a 3 zák.č. 116/1990 Zb.,
 - c) písomnou dohodou zmluvných strán.
3. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Pri nedodržaní písomnej formy je výpoveď neplatná.
4. Výpovedná lehota je 3 /tri/ mesiace a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane. Túto lehotu je možné skrátiť alebo predĺžiť len dohodou zmluvných strán.

Čl. IV

Výška nájomného, jeho splatnosť a spôsob jeho platenia

1. Nájomca sa zaväzuje za užívanie predmetu nájmu uvedeného v čl. II tejto zmluvy platiť ročné nájomné vo výške: **5 833,74 €**, (slovom päťtisícosemstotridsaťtri eur 74 centov). Mesačné nájomné činí: **486,15 €**.

Výška nájomného bola schválená uznesením Zastupiteľstva PSK č. 26 /2010 zo dňa 2.3.2010 vo výške **33 €/m²** ročne.

2. Nájomca sa zaväzuje, že dohodnutú výšku nájomného bude platiť mesačne vopred na príjmový účet prenajímateľa vo výške 1/12 ročného nájomného, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v lehote splatnosti 14 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.

Platby nájomného za užívanie nebytových priestorov za mesiac január, február, marec a apríl 2010 sa nájomca zaväzuje uhradiť jednorazovo, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v lehote splatnosti 14 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ukončenia zmluvného vzťahu v priebehu kalendárneho roka je prenajímateľ povinný vyporiadať s nájomcom prípadný preplatok alebo nedoplatok na nájomnom do 30 dní od ukončenia nájomného vzťahu.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne, písomným oznámením nájomcovi, v ďalších rokoch upraviť výšku nájomného o mieru inflácie tak, že celková výška nájomného dohodnutá pri podpise tejto zmluvy sa prenásobí koeficientom

inflácie, ktorú zverejní Štatistický úrad SR za predchádzajúci kalendárny rok a následne sa výška nájomného zaokrúhli na celé eurá nahor.

5. V prípade omeškania s úhradou platby nájomného je nájomca povinný uhradiť úrok z omeškania v súlade s nariadením vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.

Čl. V

Úhrada za služby spojené s nájmom a spôsob ich úhrady

1. Nájomca sa zaväzuje pravidelne mesačne uhrádzať prenajímateľovi skutočné náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu (prevádzkové náklady- teplo, el. energia, strážna služba, upratovanie spoločných priestorov, vodné a stočné, vývoz odpadu) a to úhradou zálohových platieb, ktoré budú účtované podľa pomeru prenajatej plochy k celkovej ploche resp. podľa počtu zamestnancov tak, ako je to uvedené v prílohe č.1, ktorá je súčasťou tejto zmluvy.

2. Zálohové platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov sa nájomca zaväzuje hradiť mesačne vopred na výdavkový účet prenajímateľa, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v lehote splatnosti 14 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi. Dohodnuté zálohové platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov za mesiac január, február, marec a apríl 2010 sa nájomca zaväzuje uhradiť jednorazovo na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v lehote splatnosti 14 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.

3. Prenajímateľ je oprávnený upraviť platby za služby pri ich zmene zo strany dodávateľov služieb. Zúčtovanie skutočných nákladov za kalendárny rok vykoná prenajímateľ zúčtovacou faktúrou do 15.marca nasledujúceho kalendárneho roka. Prípadný nedoplatok alebo preplatok sú si zmluvné strany povinné vyrovnať najneskôr do 30 dní od odoslania zúčtovacej faktúry. V prípade nedoplatku, tento nájomca poukazuje na príjmový účet prenajímateľa.

4. Prenajímateľ je oprávnený účtovať nájomcovi refundáciu dane z nehnuteľností za príslušný kalendárny rok pripadajúcu na výmeru užívaných priestorov podľa určenia správcu dane a to formou faktúry, ktorá bude splatná do 30 dní od jej doručenia nájomcovi.

5. V prípade omeškania s úhradou zálohovej platby za prevádzkové náklady resp. platby podľa bodu 4 je nájomca povinný uhradiť úrok z omeškania v súlade s nariadením vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

6. Upratovanie prenajatých priestorov, ohrev vody, telefónne spojenie si nájomca zabezpečuje a uhrádza sám na vlastné náklady.

7. Nájomca sa zaväzuje a je povinný uhradiť prenajímateľovi alikvótnu časť nákladov na prevádzku a údržbu výťahov vo výške 2,88% zo skutočných nákladov vynaložených prenajímateľom na túto prevádzku v predchádzajúcom kalendárnom roku, na základe faktúry, ktorá je splatná do 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.

Čl. VI Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ je oprávnený požadovať v nevyhnutnom rozsahu prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly technického stavu a kontroly či nájomca užíva vec riadnym spôsobom a nájomca je povinný mu prístup a vykonanie kontroly v nevyhnutnom rozsahu umožniť.

2. Prenajíateľ

a) formálne, bez vyhotovenia protokolu o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov odovzdáva z dôvodu ich doterajšieho užívania nájomcom predmet nájmu v stave, v akom sa nachádza ku dňu účinnosti tejto zmluvy. Zároveň prehlasuje, že predmet nájmu je v zmysle technicko-prevádzkovom ako aj v zmysle príslušných zákonov spôsobilý na dohodnutý účel uvedený v čl. I tejto zmluvy, čo prehlasuje aj nájomca.

b) je povinný bez zbytočných obmedzení umožniť a zabezpečiť nájomcovi a ním povereným tretím osobám prístup k predmetu nájmu aj mimo prevádzkového času a v dňoch pracovného pokoja. V takom prípade vstup však bude umožnený iba osobám, ktoré sa preukážu strážnej službe pri vchode do budovy platným občianskym preukazom a budú uvedené v zozname osôb oprávnených na vstup. Tieto osoby určí nájomca a ich zoznam je povinný odovzdať prenájomateľovi do piatich dní od účinnosti tejto zmluvy.

3. Prenajíateľ nezodpovedá za poistenie vlastného majetku nájomcu vneseného nájomcom do prenajatých priestorov.

4. Nájomca je oprávnený si zabezpečiť na svoje náklady poistenie prenajatého majetku, svojich vnesených vecí, napr. tovaru, zariadenia a pod., príp. poistiť tovar a zariadenie proti krádeži a živelnej udalosti, ako aj poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú prevádzkovou činnosťou.

5. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu alebo do výpožičky tretej osobe bez súhlasu prenájomateľa.

6. Nájomca nemôže realizovať stavebné úpravy a technické zhodnotenie predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomateľa.

7. Nájomca je povinný:

a) prenajaté priestory počas celej doby nájmu užívať riadne, chrániť ich pred poškodením alebo zničením a pri svojej činnosti je povinný dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy (napr. zák.č. 314/2001 Z.z. ..), s týmito oboznámiť aj svojich zamestnancov a tretie osoby a vyžadovať ich dodržiavanie svojimi zamestnancami alebo tretími osobami, ktoré sa budú v predmete nájmu nachádzať,

b) zabezpečovať na vlastné náklady všetky úpravy a opravy účelovej povahy a drobné opravy predmetu nájmu (do 330 EUR vrátane DPH za jednotlivú vec, prácu alebo výkon) tak, aby bola zabezpečená prevádzkyschopnosť predmetu nájmu, a to počas celej doby nájmu. Potrebu opráv väčšieho rozsahu, mimo rámca bežných a drobných opráv, je nájomca povinný bez zbytočného odkladu po ich zistení nahlásiť prenájomateľovi, čo však nemá odkladný účinok na prinavrátanie povahy veci do pôvodného stavu. Tieto opravy sa budú zabezpečovať na základe osobitnej dohody prenájomateľa a nájomcu,

c) užívať prenajaté priestory v rozsahu určenom touto nájomnou zmluvou a na účel v nej dohodnutý,

d) bezodkladne oznamovať prenajímateľovi všetky škody, havárie, závady a iné mimoriadne udalosti, ktoré by mohli spôsobiť závažnú škodu na predmete nájmu,

e) na vlastné náklady znášať všetky sankcie zo strany orgánov odborného dozoru nad bezpečnosťou práce, orgánov verejného zdravotníctva (hygieny), orgánov požiarného dozoru a pod., ktoré budú nájomcovi udelené za porušenie všeobecne záväzných právnych predpisov, ktoré sa ho priamo týkajú.

8. Nájomca ako doterajší užívateľ je so stavom predmetu nájmu oboznámený aj prostredníctvom prenajímateľa fyzicky a vizuálne na mieste a berie v procese uzatvárania tejto zmluvy uvedený stav na vedomie a v takom stave ho preberá do nájmu.

9. Nájomca zodpovedá za škody spôsobené na predmete nájmu jeho nesprávnym užívaním, ďalej za vlastné škody a škody zavinené tretími osobami.

10. Nájomca odovzdá po skončení nájmu predmet nájmu v stave, v akom je užívaný ku dňu podpisu tejto zmluvy, s prihliadnutím na bežné opotrebenie a so zmenami – úpravami vykonanými v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Uvedenie do pôvodného stavu sa nevyžaduje, ak ide o úpravy vykonané v súlade s touto zmluvou. Pri svojvoľne vykonaných úpravách je nájomca povinný tieto uviesť na svoje náklady a ťarchu do pôvodného stavu, ak sa s prenajímateľom nedohodne inak.

Čl. VII

Všeobecné a záverečné ustanovenia

1. Nájomca je povinný bezodkladne nahlásiť prenajímateľovi všetky zmeny o údajoch týkajúcich sa jeho identifikácie, t.j. zmeny sídla, bankového spojenia, obchodného názvu a pod. ako aj údajov ovplyvňujúcich výpočet výšky nájmu alebo prevádzkových nákladov a to do 5 dní od uskutočnenia zmeny.

2. Zmluvné strany súhlasia s jednotlivými ustanoveniami tejto zmluvy o nájme a vyhlasujú, že bola uzatvorená vážne, slobodne a určito. Neplatnosť niektorého z ustanovení tejto zmluvy nespôsobuje neplatnosť celej nájmovej zmluvy, ale je neplatným len toto ustanovenie, ak z všeobecne záväzného právneho predpisu nevyplýva niečo iné.

3. Všetky zmeny alebo dodatky k tejto zmluve sú zmluvné strany povinné vyhotoviť písomne, predložiť druhej zmluvnej strane na posúdenie a nadobúdajú účinnosť až podpisom oboch zmluvných strán a stávajú sa súčasťou tejto zmluvy.

4. Zmluvné strany si navzájom zodpovedajú za škody, ktoré spôsobia druhej zmluvnej strane, nedodržaním tejto zmluvy alebo zavineným konaním alebo opomenutím jednej zo zmluvných strán.

5. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.

6. Táto zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých dva obdrží nájomca a tri prenajímateľ. Každý rovnopis tejto zmluvy sa považuje za jej originál, avšak všetky rovnopisy tvoria spolu jednu a tú istú zmluvu.

7. Táto zmluva je platná a účinná dňom jej podpisu štatutárnymi zástupcami zmluvných strán.

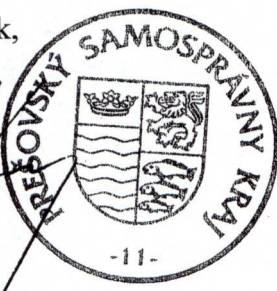
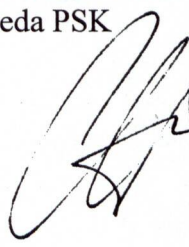
8. Obe zmluvné strany svojimi podpismi potvrdzujú, že ustanoveniam tejto zmluvy porozumeli čo do obsahu i rozsahu, tieto vyjadrujú ich slobodnú vôľu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Prešove dňa 23 -03- 2010

Za prenajímateľa:

Prešovský samosprávny kraj

MUDr. Peter Chudík,
Predseda PSK



The seal is circular with the text 'PREŠOVSKÝ SAMOSPRÁVNÝ KRAJ' around the perimeter and a coat of arms in the center. Below the seal is the number '-11-'.

V Prešove dňa 22 -03- 2010

Za nájomcu:

Krajský lesný úrad v Prešove

Ing. Jaroslav Kučeravý,
prednosta



**Mesačné úhrady zálohových platieb za služby spojené s užívaním
nebytových priestorov na rok 2010**

Krajský lesný úrad v Prešove

- zúčtovanie skutočných nákladov za kalendárny rok vykoná prenajímateľ do 15. marca nasledujúceho kalendárneho roka,

Obdobie	teplo	el.energia	stráž.služba	upratov.	vodné stočné	odpad	Spolu €
január	100	123	56	43	14	2	338
február	100	123	56	43	14	2	338
marec	100	123	56	43	14	2	338
apríl	100	123	56	43	14	2	338
máj	100	123	56	43	14	2	338
jún	100	123	56	43	14	2	338
júl	100	123	56	43	14	2	338
august	100	123	56	43	14	2	338
september	100	123	56	43	14	2	338
október	100	123	56	43	14	2	338
november	100	123	56	43	14	2	338
december	100	123	56	43	14	2	338
Spolu €	1200	1476	672	516	168	24	4056

