

Zmluva

**o nájme nebytových priestorov
uzavretá v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení
neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových
priestorov v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zmluva“)**

PRENAJÍMATEĽ:

Obchodné meno:	Zariadenie sociálnych služieb Egídius
Sídlo:	Ťačevská 38, 085 01 Bardejov
IČO :	50595318
DIČ:	2120399369
Banka:	Štátna pokladnica
č. účtu IBAN:	SK26 8180 0000 0070 0056 5564
Štatutárny orgán:	Mgr. Oľga Hviščová, riaditeľka zariadenia

Rozpočtová organizácia v zriaďovateľskej pôsobnosti Prešovského samosprávneho kraja zriadená zriaďovacou listinou č. 05995/2016/ORSZ-3 zo dňa 16.11.2016 v znení neskorších dodatkov.

Nie je platca DPH.

ďalej len „prenajímateľ“

a

NÁJOMCA:

Obchodné meno:	BARDTERM, s.r.o.
Sídlo:	Moyzesova 7, 085 01 Bardejov
IČO:	36476277
IČ DPH:	SK2020028516
Štatutárny orgán:	Ing. Mária Vaňková, konateľka spoločnosti
zapísaný v obchodnom registri:	Okresný súd Prešov, Oddiel: Sro, Vložka č. 13148/P

ďalej len „nájomca“

Čl. I

Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu za účelom úpravy práv a povinností spojených s nájmom nehnuteľného majetku vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja (ďalej len „PSK“) v správe prenajímateľa. Predmetom tejto zmluvy je záväzok zmluvných strán, že prenajímateľ prenajme nájomcovi v dojednanej dobe predmet nájmu uvedený v bode 2.

tohto článku zmluvy, za čo nájomca zaplatí prenajímateľovi nájomné. Prenajímateľ spravujúci majetok PSK v súlade so zákonom NR SR č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení a Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení (ďalej len „Zásady hospodárenia“) prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte Zariadenia sociálnych služieb Egídius v Bardejove, so súp. č. 1644, na pozemku registra KN C parcelné č. 4886/18, zapísanom Okresným úradom Bardejov, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 6718 v katastrálnom území Bardejov.

2. Prenajímané priestory sú na prízemí budovy. Predmetom tejto zmluvy nie je prenájom technického zariadenia ani hnuteľného majetku.
3. Prenajímateľ prenecháva do užívania nájomcovi nebytové priestory o rozlohe **4,08 m²**.
4. Nájomca bude prenajaté spoločné priestory používať na umiestnenie (vybudovanie) a prevádzkovanie domových odovzdávacích staníc (DOS) a technologických častí rozvodov na rozvod tepla a teplej vody a technických zariadení na zabezpečenie ich hospodárnej a spoľahlivej prevádzky. Odovzdávacia stanica tepla je majetkom nájomcu a prenajímateľ si za túto službu bude účtovať platbu za prenájom priestoru.

Článok II

Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na **dobu neurčitú odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy**.

Článok III

Skončenie nájmu

1. Prenajímateľ a nájomca môžu zmluvu písomne vypovedať v zmysle § 10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
2. Ukončiť zmluvu možno tiež písomnou dohodou oboch zmluvných strán o ukončení nájmu alebo odstúpením od zmluvy v súlade s touto zmluvou alebo v prípade podstatného porušenia podmienok tejto zmluvy.
3. Výpovedná lehota je v súlade s § 12 zákona č. 116/1990 Zb. trojmesačná a začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

Článok IV

Nájomné, platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov

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.

Výška nájomného je ku dňu podpisu zmluvy dohodnutá takto:

- za 1 m² priestorov **17,60 €/m²/rok** (*slovom sedemnášť eur šesťdesiat centov*)

Nájomné celkom za jeden rok činí 71,81 € ročne (*slovom sedemdesiatjeden eur osemdesiatjeden centov*).

V prípade stanovenia dane z nehnuteľnosti na prenajatý priestor prípadne iných platieb v súvislosti s touto zmluvou sa nájomca zaväzuje uhradiť refaktúrovanú alikvotnú časť sumy podľa určenia prenajímateľa a správcu dane.

Článok V

Platobné podmienky

1. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné na účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici číslo v tvare IBAN: SK26 8180 0000 0070 0056 5564.
2. Nájomné bude fakturované ročne dopredu k 15. dňu v poslednom mesiaci roka, ktorý predchádza roku, za ktorý je nájomné fakturované. Prvé nájomné bude vyfakturované od doby nadobudnutia platnosti zmluvy do konca roka 2019. Faktúra bude splatná do 14. dní odo dňa vystavenia.
3. V prípade omeškania s úhradou platby nájomného je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške určenej príslušným právnym predpisom účinným k prvému dňu omeškania. Pre doručenie platí odsek 4.
4. V prípade, že sa nájomca oneskorí s úhradou nájomného o viac ako 30 dní, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy s účinnosťou odo dňa doručenia odstúpenia od zmluvy nájomcovi. Doručuje sa na adresu nájomcu: BARDTERM, s.r.o., Moyzesova 7, 085 01 Bardejov
5. Akékoľvek zmeny týkajúce sa uvedenej adresy je nájomca povinný bezodkladne ohlásiť prenajímateľovi, inak idú následky nedoručenia predmetnej výzvy na vrub nájomcu, výzva a odstúpenie od zmluvy sa považujú za doručené. Opätovné zaslanie výzvy na nevyžaduje.

Článok VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca nemôže vykonať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu. V prípade stavebných úprav je povinný si vyžiadať súhlas prenajímateľa.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený upraviť nájomné na základe písomného oznámenia doručeného nájomcovi, v závislosti od úrovne inflácie, a to jedenkrát ročne. Výška mesačného nájomného platná k 31.12. bežného roka sa preto zvýši

o mieru inflácie vyhlásenú štatistickým úradom Slovenskej republiky a to od 1.1. nasledujúceho roka v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK – výška nájomného sa neupraví, ak úprava o mieru inflácie bude nižšia alebo rovná sume 30,- € ročne. Dĺžne nájomné bude doúčtované na základe fakturácie.

4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
5. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie požiaru, resp. inej havárie. Nájomca je povinný dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy a zabezpečiť si BOZP v zmysle zákona č. 124/2006 Z. z. .
6. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi bude dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy vyhotovený Odovzdávací protokol, ktorý podpíšu poverení zástupcovia oboch zmluvných strán.
7. Všetky opravy, údržbu, zhodnotenia, ktoré si nehnuteľný majetok bude vyžadovať počas doby nájmu, vykoná nájomca na vlastné náklady po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi a nebude požadovať od prenajímateľa finančnú ani žiadnu inú kompenzáciu finančných prostriedkov ním vložených do zhodnotenia, opráv a údržby predmetu nájmu.
8. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov za účelom zistenia, či nájomca užíva predmet nájmu dohodnutým spôsobom v súlade s dohodnutými podmienkami.
9. Nájomca súhlasí s tým, že ak prenajímateľ bude nútený obmedziť alebo vylúčiť prevádzku niektorých častí budovy alebo technických zariadení, alebo preruší dodávku energií v záujme odvrátenia vzniku škody alebo zmenšenia jej následkov, alebo v prípade iných objektívnych okolností, nemá nájomca nárok na náhradu škody (strát) a prenajímateľ nemá povinnosť zabezpečovať náhradné kapacity.
10. Nájomca je oprávnený užívať spoločné priestory (schody, schodištia, sociálne priestory) v primeranom rozsahu tak, aby neobmedzoval rovnaké oprávnenia ostatných užívateľov.
11. Prenajímateľ zabezpečí upratovanie spoločných priestorov, prenajímané priestory si nájomca zabezpečuje na svoje náklady a vo vlastnej réžii.
12. Nájomca sa zaväzuje, v prípade ukončenia nájmu, vrátiť prenajímateľovi nebytové priestory v riadnom stave, v akom ich prebral na užívanie.
13. Nájomca sa zaväzuje k zodpovednosti za hmotnú či inú škodu spôsobenú zavineným konaním nájomcu, jeho zamestnancov, či ďalších osôb zdržujúcich sa v prenajatom priestore so súhlasom nájomcu.
14. Prenajímateľ nezodpovedá za veci vnesené do objektu nájomcom.
15. Nájomca nie je oprávnený prenajať ani vypožičať predmet nájmu alebo časť tretej osobe.

16. 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 a v areáli prenajímateľa.
17. Nájomca a prenajímateľ sa zaväzujú bez zbytočného odkladu, najneskôr do 14 dní odo dňa zmeny, oznámiť druhej strane každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom.
18. Žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená bez písomného súhlasu druhej zmluvnej strany previesť svoje práva a záväzky podľa tejto zmluvy na inú osobu.
19. Nájomca má nárok umiestniť si označovaciu tabuľu nad vchodom do budovy, pri vchode do areálu, prípadne na inom mieste po dohode s prenajímateľom o mieste a spôsobe uchytenia.
20. Nájomca zodpovedá za plnenie úloh ochrany pred požiarom v prenajatých priestoroch v súlade so zákonom NR SR č. 314/2001 Z.z. a vykonávacích vyhlášok a platných STN. Nájomca zodpovedá za vykonanie pravidelných odborných prehliadok a revízií elektrických zariadení (stroje, zariadenia a prenosné elektrické spotrebiče), plynových zariadení (plynové spotrebiče) nachádzajúcich sa v prenajímanom priestore. Taktiež zodpovedá za vypracovanie a dodržiavanie protipožiarneho smerníc v prenajímanom priestore počas doby nájmu.

Článok VII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma 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 zverejnenia a to na webovom sídle prenajímateľa, najskôr však dňom jej schválenia Prešovským samosprávnym krajom v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom. Písomné potvrdenie o zverejnení zmluvy si zmluvné strany vzájomne pošlú na adresu sídla uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo elektronicky.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha:
 - Príloha č. 1 – Popis predmetu nájmu
 - Príloha č. 2 – List vlastníctva
 - Príloha č. 3 – Schematický náčrt predmetu nájmu
3. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať (okrem zmeny výšky nájomného o mieru inflácie dohodnutej v čl.VI ods.3) len formou písomného a očíslovaného dodatku podpísaného obidvoma zmluvnými stranami. Dodatky k zmluve podliehajú schvaľovacej povinnosti PSK v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení.
4. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnocenných exemplároch, pričom každá zmluvná strana dostane po jednom vyhotovení, dve vyhotovenia obdrží Prešovský samosprávny kraj - vlastník majetku a zriaďovateľ prenajímateľa.

5. Zmluvné strany na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy, ako prejav ich slobodnej vôle, túto zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Bardejove dňa 16.09.2019
Za prenajímateľa:

V Bardejove dňa 17.09.2019
Za nájomcu:

v.r.

.....

Mgr. Oľga Hviščová
riadiateľka zariadenia

v.r.

.....

Ing. Vaňková Mária
konateľka Bardterm, s.r.o.

Táto zmluva bola na webovom sídle prenajímateľa zverejnená dňa: 14.10.2019

Táto zmluva nadobúda účinnosť dňa: 15.10.2019