

Zmluva

o nájme nebytových priestorov č. 1/2019
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“)

Zmluvné strany

PRENAJÍMATEĽ:

Hotelová akadémia Jána Andraščíka, Pod Vinbargom 3, 085 01 Bardejov

Štatutárny orgán: RNDr. Čajková Eva PhD., riaditeľka školy

IČO: 36155993

DIČ: 2021364598

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

IBAN: SK62 8180 0000 0070 0051 7968

Príspevková organizácia v zriaďovateľskej pôsobnosti Prešovského samosprávneho kraja
zriadená zriaďovacou listinou č. OŠaTK-2002/5-1 z 1. júla 2002 v znení neskorších
dodatkov. Nie je platca DPH.
ďalej len „prenajímateľ“

a

NÁJOMCA:

SR - Centrum pre deti a rodiny Svidník

Sídlo: Partizánska 306/6, 089 01 Svidník

Zastúpený: Mgr. Ľubomír Sluk, riaditeľ

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

Číslo účtu: IBAN: SK39 8180 0000 0070 0042 2352

IČO: 00188298

DIČ: 2020790915

Štátna rozpočtová organizácia v zriaďovateľskej pôsobnosti Ústredia práce, sociálnych vecí a
rodiny, zriadená Zriaďovacou listinou č. 158 zo dňa 4. 2. 1994 v znení neskorších dodatkov.
ďalej len „nájomca“

(prenajímateľ a nájomca ďalej spoločne aj ako „zmluvné strany“)

Článok 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 Hotelovej akadémie Jána Andraščíka na ulici 29. augusta č. 4*

v **Bardejove**, so súp. č. 872, na pozemku registra C KN parcelné č. 215/2, zapísanom Okresným úradom Bardejov, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 11526 v katastrálnom území Bardejov.

Prenajímané priestory sú na II. poschodí predmetnej budovy. Predmetom tejto zmluvy nie je prenájom technického zariadenia ani hnutel'ného majetku.

2. Prenajímateľ prenecháva do užívania nájomcovi nebytové a ostatné spoločné priestory o celkovej rozlohe **99,2 m²** takto:

<i>Priestor:</i>	<i>plocha v m²</i>
Kancelárie spolu: 68 m², z toho:	
kancelária č. 210	17
kancelária č. 211	17
kancelária č. 212	17
kancelária č. 213	17
Ostatné spoločné priestory:	
(chodba, soc. zariadenia)	31,2

3. Nájomca je oprávnený prenajaté priestory využívať iba na kancelárske účely. Nájomca bude uvedené nebytové priestory užívať v súlade so Zriaďovacou listinou 158 zo dňa 4.2.1994 v znení jej neskorších dodatkov, **za účelom** zriadenia priestorov pre činnosť pre sociálnych pracovníkov a psychológov na výkon sociálneho poradenstva pre rodiny a deti **v rámci Národného projektu „Podpora deinštitucionalizácie náhradnej starostlivosti III“ (ďalej len „NP DEI NS III“)**, v rámci Operačného programu Ľudské zdroje, hlavnej aktivity Podpora práce s dieťaťom a jeho rodinou, Podaktivity 1.2 Podpora dostupnosti a profesionality ambulantnej a/alebo terénnej formy práce v centrách.

Článok II

Doba nájmu

1.Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú, minimálne do **30. 11. 2022**, najskôr však od 1.4.2019.

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 kancelárií 60,00 €/m²/rok (slovom šesťdesiat eur)
- za 1 m² spoločných priestorov 16,00 €/m²/rok (slovom šesťdesiat eur)

Nájomné celkom za jeden rok činí 4.579,20 € ročne (slovom štyritisícpäťstosedemdesiatdeväť eur dvadsať centov), t. j. 381,60 € mesačne (slovom tristoosemdesiatjeden eur šesťdesiat centov).

2. **Cena za režijné náklady** – energie a dodávané služby spojené s nájmom a ostatné náklady je stanovená na základe skutočností a činí **ročne 3.309,36 € (slovom tritisícristodeväť eur tridsaťšesť centov).**

Popis položky	za m ² /mesiac	za 99,2 m ² /mesiac	za 99,2 m ² /rok
- elektrická energia	0,24	23,81	285,72
- vodné, stočné, zrážková voda	0,13	12,90	154,80
- teplo /vykurovanie/, teplá voda	0,97	96,22	1.154,64
- mzdové náklady /upratovanie, údržba/	0,60	59,52	714,24
- daň, poistné, režijné náklady, služby (odvoz odpadu)	0,84	83,33	999,96
Spolu :	2,78	275,78	3.309,36

3. **Mesačné režijné náklady a nájomné :**

- režijné náklady 275,78 € (slovom dvestosedemdesiatpäť eur sedemdesiatosem centov)
- nájomné 381,60 € (slovom tristoosemdesiatjeden eur šesťdesiat centov)

SPOLU : 657,38 € (slovom šesťstopäťdesiatšesť eur tridsaťosem centov)

Nájomné a režijné náklady ročne (4579,20 + 3309,36) sú vo výške 7.888,56 €

(slovom sedemtisícosemstoosemdesiatosem eur päťdesiatšesť centov).

Prenajímateľ nie je platcom DPH.

- Nájemcovi z prenájmu vzniká povinnosť 3-mesačného **depozitu** nájomného (t.j. 381,60 x 3) vo výške **1.144,80 € (slovom jedentisícstoštyridsaťštyri eur osemdesiat centov)**
- Prenajímateľ si vyhradzuje právo každoročne upravovať výšku platieb za režijné náklady podľa indexu rastu cien, alebo reálnej kalkulácie formou dodatku, podpísaného oboma zmluvnými stranami.

Článok V Platobné podmienky

Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné a výšku režijných nákladov na účet prenajímateľa číslo účtu Štátnej pokladnici SK62 8180 0000 0070 0051 7968.

2. **Nájomné bude fakturované mesačne dopredu k 15. dňu v mesiaci**, ktorý predchádza mesiacu, za ktorý je nájomné fakturované. Faktúra bude splatná do 14. dní odo dňa vystavenia.
3. V prípade omeškania s úhradou platby nájomného a platieb za režijné náklady 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 a platieb režijných nákladov 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: Centrum pre deti a rodiny Svidník, Partizánska 306/6, 089 01 Svidník.
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 doučtované 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 zaplnenie alebo obvyklé užívanie.
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 súvisiacich 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 zabránenia vzniku škody alebo zmenšenia jej následkov, alebo v prípade iných objektívnych dôvodov, nemá nájomca nárok na náhradu škody (strát) a prenajímateľ nemá povinnosť kompenzovať 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 kancelárií 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 protipožiarnych smerníc v prenajímanom priestore počas doby prenájmu.

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 prvého zverejnenia a to v Centrálnom registri zmlúv alebo 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 – Schematický náčrt predmetu nájmu
Príloha č. 2 – List vlastníctva
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 26. 5. 2019
Za prenajímateľa:


.....
RNDr. Eva Čajková, PhD.
riaditeľka školy

Vo Svidníku dňa 26. 5. 2019
Za nájomcu:

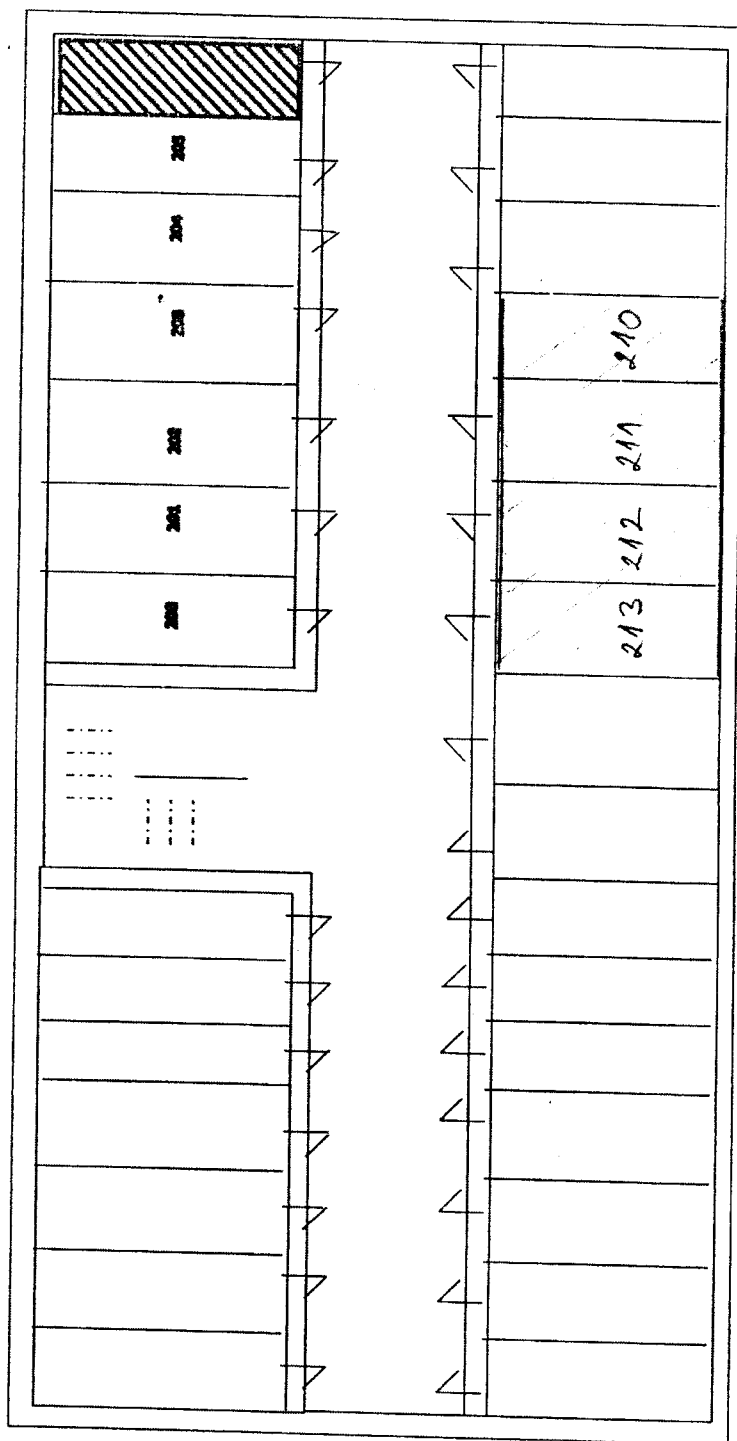

.....
Mgr. Ľubomír Sluk
riaditeľ Centra pre deti a rodiny Svidník

Centrum pre deti a rodiny Svidník

Partizánska 306/6
08901 Svidník
(1)

Táto zmluva bola na webovom sídle prenajímateľa zverejnená dňa :
Táto zmluva nadobúda účinnosť dňa

GRAFICKÉ VYZNAČENIE – INTERNAT – 2. POSCHODIE



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Bardejov

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BARDEJOV

Dátum vyhotovenia 08.01.2019

Katastrálne územie: Bardejov

Čas vyhotovenia: 09:48:09

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 11526

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCÉLY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
215/ 2	917	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
872	215/ 2	11	INTERNÁT SOU		1

Legenda:

Druh stavby:

11 - Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluovlastnícky podiel	miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka
2	Prešovský samosprávny kraj, v správe zariadenie sociálnych služieb Egídius, IČO:50595318, Ťačevska 38, BARDEJOV, Nám. mieru 2, Prešov, PSČ 080 01, SR	1 / 4

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

IČO :

Titul nadobudnutia - ZML.O PREVODE SPRÁVY MAJET.PSK - Z 1956/2005

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

4 Prešovský samosprávny kraj Prešov, Nám.Mieru 2, Prešov, PSČ 080 01, Slovensko

3 / 4

IČO :

Titul nadobudnutia ZML.O PREVODE SPRÁVY MAJETKU - V 571/2008

Titul nadobudnutia Žiadosť o zmenu názvu - Z 2067/2008

Titul nadobudnutia Žiadosť - Z 180/2009

Účastník právneho vzťahu:

Správca

5 Hotelová akadémia Jána Andraščíka, Pod Vinbargom 3, Bardejov, PSČ 085 01, SR

/

IČO :

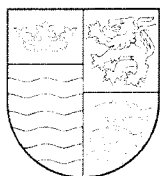
K vlastníkovi č. 4 je pod por.č.5 správa ku všetkým nehnuteľnostiam

ČASŤ C: ĎALŠIE

bez zápisu.

iné údaje:

2 Žiadosť o opravu a dopl. identif. údajov - R 197/2017



PaedDr. Milan Majerský, PhD.

predseda

Prešovského samosprávneho kraja

Prešov, 1.4.2019

číslo: 04556/2019/OM

Schvaľovacia doložka

Prešovský samosprávny kraj v zmysle § 10, ods. 2 d) s prihliadnutím na § 17 písm. h) „Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja“, schválených uznesením Zastupiteľstva Prešovského samosprávneho kraja č. 25/2010 dňa 2.3.2010 v platnom znení

s c h v a ľ u j e

Zmluvu o nájme nebytových priestorov č. 1/2019 uzatvorenú medzi prenajímateľom – Hotelová akadémia Jána Andraščíka so sídlom Pod Vinbargom 3, 085 01 Bardejov, správcom majetku Prešovského samosprávneho kraja a nájomcom – SR - Centrum pre deti a rodiny Svidník so sídlom Partizánska 306/6, 089 01 Svidník, IČO: 00 188 298 uzatvorenú dňa 26.03.2019 na dobu neurčitú minimálne do 30.11.2022, najskôr však od 1.4.2019 za účelom využívania nebytových priestorov na kancelárska účely - zriadenia priestorov pre činnosť pre sociálnych pracovníkov a psychologov na výkon sociálneho poradenstva pre rodiny a deti **v rámci Národného projektu „Podpora deinštitucionalizácie náhradnej starostlivosti III“ (ďalej len „NP DEI NS III“)**, v rámci Operačného programu Ľudské zdroje, hlavnej aktivity Podpora práce s deťmi a jeho rodinou, Podaktivity 1.2 Podpora dostupnosti a profesionality ambulantnej a/alebo terénnej formy práce v centrách.

*PaedDr. Milan Majerský, PhD.
predseda Prešovského samosprávneho kraja*

na základe plnomocenstva zo dňa 03.01.2018

*PhDr. Mgr. Jozef Cvoliga
riaditeľ Úradu Prešovského samosprávneho kraja*