

**ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 2013/PO/BB/ 04  
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov**

**I. Zmluvné strany**

**Prenajímateľ:** **OTP Buildings, s.r.o.**  
Tallerova 10, 811 02 Bratislava  
IČO : 35942541 DIČ : 2022025445 IČ DPH : SK2022025445  
Bankové spojenie: OTP Banka Slovensko, a.s.  
Číslo účtu: 8571190/5200  
spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri OS Bratislava I  
Oddiel: Sro, Vložka č.: 36599/B  
Zast.: Tamás ANTAL, konateľ  
/ ďalej len prenajímateľ /

**Nájomca:** **Knižnica P.O. Hviezdoslava v Prešove**  
Levočská 9, Prešov 080 99, P.O. BOX 79  
IČO : 37781 308 DIČ : 2021482650  
Bankové spojenie: Dexia banka  
Číslo účtu: 8828564101/5600  
Zast.: Mgr. Marta Skalková, riaditeľ  
/ ďalej len nájomca /

**II. Predmet nájmu**

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory vo vlastníctve prenajímateľa ( v ideálnom podiele 80130/100000 ), nachádzajúce sa v Prešove, Levočská 1, vedené Katastrálnym úradom v Prešove, Správa katastra Prešov, na LV číslo 11101 ako stavba, pod súpisným číslom 6114, na parcele číslo 396. Ide o miestnosti č. 305, 308, 310, 316 a 317, nachádzajúcu sa na 2.poschodí o celkovej výmere 185,94 m<sup>2</sup> a podiel na príslušenstve /spoločné priestory, sociálne zariadenia a prístupové priestory/ o výmere celkom 77,02 m<sup>2</sup>, ďalej miestnosti č. 208 a 218 nachádzajúce sa na 1. poschodí o celkovej výmere 57,26 m<sup>2</sup> a podiel na príslušenstve /spoločné priestory, sociálne zariadenia a prístupové priestory/ o výmere celkom 24,66 m<sup>2</sup>.

**III. Doba nájmu**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od 01. októbra 2013 do 31. decembra 2023.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ najneskôr do 30.6.2023 predloží nájomcovi písomný návrh na predĺženie doby nájmu o 5 rokov, s tým, že nájomca je povinný tento návrh do 31.7.2013 písomne akceptovať prípadne odmietnuť.

**IV. Účel a spôsob užívania predmetu nájmu**

1. Účelom nájmu je využívanie nebytových priestorov na kancelárske práce, administratívne účely a prevádzkovanie knižnice.

## V. Cena nájmu a spôsob platenia

1. Nájomca sa zaväzuje pravidelne platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné vo výške **18.350,- €/rok**. Nájomné bude uhrádzať na základe daňového dokladu v pravidelných štvrtročných splátkach vo výške **4.587,50 €** prevodom na účet prenajímateľa vždy do desiateho dňa prvého mesiaca prislúšného štvrťroka. Nájomné je oslobodené od DPH.

Spôsob výpočtu nájomného:

<b>Podlahová plocha:</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Cena za m<sup>2</sup>:</b>	<b>Úhrada :</b>
1. poschodie /č. m. 208, 218/	57,26	65,- €	3.721,90 €
2. poschodie /č. m. 305, 308, 310, 316 a 317/	185,94	65,- €	12.086,10 €
príslušenstvo /WC, chodby/	101,68	25,- €	2.542,- €

**Ročný predpis úhrady nájomného spolu: 18.350,- €**  
**Štvrtročný predpis úhrady: 4.587,50 €**

2. S užívaním nebytových priestorov je spojená dodávka tovarov a služieb - tepla a teplej vody, vodné a stočné, dodávka el. energie. Zmluvné strany sa dohodli, že úhrady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov znáša nájomca pomerom prenajatej plochy a zaplatí zálohové platby vrátane DPH nasledovne:

- 2.a štvrtročná zálohová platba za vodné a stočné :
- |                  |           |
|------------------|-----------|
| cena vrátane DPH | - 144,- € |
| 20 % DPH         | - 24,- €  |
| cena bez DPH     | - 120,- € |
- 2.b štvrtročná zálohová platba za dodávku zemného plynu na výrobu tepla a teplej vody :
- |                  |             |
|------------------|-------------|
| cena vrátane DPH | - 1.440,- € |
| 20 % DPH         | - 240,- €   |
| cena bez DPH     | - 1.200,- € |
- 2.c štvrtročná zálohová platba za dodávku elektrickej energie :
- |                  |             |
|------------------|-------------|
| cena vrátane DPH | - 1.080,- € |
| 20 % DPH         | - 180,- €   |
| cena bez DPH     | - 900,- €   |

3. Uvedené splátky sú splatné na účet prenajímateľa spolu s nájomným. Vyúčtovanie skutočných nákladov sa uskutoční po doručení vyúčtovania dodávateľmi prenajímateľovi.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne upraviť výšku nájmu a zálohových platieb na základe inflačného koeficientu, ktorý zverejní Štatistický úrad za predchádzajúce obdobie pričom táto bude platiť na nasledujúce obdobie, resp. na základe zákonnej zmeny výšky DPH. Dodatkom k zmluve zmluvné strany upravujú aj výšku platieb za služby spojené s nájmom a to v súlade s cenami dodávateľov.
5. Nájomca je povinný sa podieľať na nákladoch na údržbu výřahu pomerom k prenajatej ploche.
6. V prípade omeškania nájomcu so zaplatením nájomného a zálohových platieb sa nájomca zaväzuje zaplatiť úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.

## VI. Povinnosti nájomcu

1. Nájomca vyhlasuje, že nebytové priestory mu boli písomným protokolom protokolárne odovzdané v stave spôsobilom na účel užívania.
2. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť bežnú údržbu, ako je upratovanie, odvoz smetí a drobné opravy. Bežnou údržbou a drobnými opravami sú opravy alebo údržba, hodnota ktorých nepresiahne jednorázovo 50,- €
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory do podnájmu.
5. Nájomca sa zaväzuje, že akékoľvek stavebné úpravy nebytových priestorov vykoná len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
6. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady zabezpečiť nebytové priestory proti vniknutiu tretími osobami.
7. Nájomca si v plnom rozsahu zabezpečuje v prenajatých priestoroch ochranu pred požiarmi v zmysle zákona NR SR č.314/2001 Z. z. §4 a §5 o ochrane pred požiarmi a zákona NR SR č.124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Nájomca sa zaväzuje, že bude dodržiavať všetky predpisy a súvisiace príkazy a zákazy z hľadiska protipožiarnej ochrany, bezpečnosti práce a CO, ktoré sa týkajú priestorov OTP Buildings, s.r.o. ako aj všeobecne platné právne predpisy na ochranu majetku a iné predpisy, ktoré pre tento účel vydal prenajímateľ.
8. Nájomca sa zaväzuje, že nebude poškodzovať požiarno-technické zariadenia ako sú hasiace prístroje, požiarné hydranty, požiarno-bezpečnostné tabuľky, ktoré sú vo vlastníctve prenajímateľa. V prípade poškodenia sa zaväzuje nahradiť vzniknutú škodu prenajímateľovi.
9. Nájomca sa zaväzuje, že nebude pripájať na elektrickú sieť žiadne elektrické zariadenia, ktoré nemajú platný certifikát a nemajú vykonané pravidelné odborné prehliadky a skúšky, ktoré vyžadujú osobitné predpisy.
10. Nájomca sa zaväzuje, že v priestoroch, ktoré má v užívaní, nebude hromadiť a skladovať horľavé kvapaliny ani väčšie množstvo horľavého materiálu. V prípade, že sa tak stane, ihneď písomne oznámi túto skutočnosť prenajímateľovi.
11. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy upravujúce ochranu pred požiarmi, ochranu a bezpečnosť práce, ako aj civilnú ochranu obyvateľstva.
12. Nájomca zodpovedá aj za osoby, ktoré sa dočasne zdržujú na jeho pracovisku / zákazníci, klienti, návštevy /.
13. Nájomca sa zaväzuje, že všetci jeho zamestnanci budú riadne a v stanovených termínoch vyškolení z hľadiska protipožiarnej ochrany, bezpečnosti práce a civilnej ochrany.
14. Poistenie vlastného majetku nájomcu je v jeho pôsobnosti. Nájomca je povinný nahlásiť najneskôr nasledujúci pracovný deň po zistení prípadnú škodovú udalosť vzťahujúcu sa k majetku prenajímateľa.

15. Nájomca sa zaväzuje, že prenajatý majetok bude používať takým spôsobom, aby nezhoršoval jeho funkčný a technický stav.
16. V prípade, že nájomca vykonal interiérové alebo exteriérové úpravy, resp. zmeny v prenajatých priestoroch bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, tento má právo žiadať, aby nájomca dal prenajaté priestory do pôvodného stavu na vlastné náklady.

#### **VII. Povinnosti prenajímateľa**

1. Prenajímateľ je povinný poskytovať služby spojené s užívaním nebytových priestorov, je povinný na svoje náklady udržiavať nebytové priestory v stave spôsobilom pre dohodnutý účel nájmu.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že v stanovených lehotách vykoná pravidelnú kontrolu hasiacich prístrojov, pravidelnú kontrolu požiarneho hydrantu, pravidelnú revíziu elektrickej siete a bleskozvodov, pričom prenajímateľ vopred písomne (e-mailom) oznámi nájomcovi dátum, približný čas a zodpovednú osobu, ktorá bude vykonávať danú kontrolu.
3. Prenajímateľ je povinný dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy, ktoré musia byť umiestnené na prístupnom a viditeľnom mieste a všeobecne platné právne predpisy na ochranu majetku.
4. Prenajímateľ umožní nájomcovi umiestnenie informačných a firemných materiálov na náklady nájomcu v exteriéry budovy, iba po predchádzajúcom písomnom súhlase. Nevzťahuje sa to na interiér predmetu nájmu.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje zaručiť nájomcovi prístup do prenajatých priestorov počas celej doby trvania nájmu. Prenajímateľ súhlasí s tým, že ak sa z akýchkoľvek dôvodov na strane prenajímateľa obmedzí alebo vylúči prevádzka nájomcu, má nájomca nárok na pomernú zľavu z nájomného.

#### **VIII. Skončenie nájmu**

1. Nájom nebytového priestoru zaniká:
  - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu,
  - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
  - c) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa, a to z dôvodov uvedených v §9 ods. 2 zákona č. 116/90 Zb. v znení neskorších predpisov,
  - d) písomnou výpoveďou zo strany nájomcu, a to z dôvodov uvedených v §9 ods. 3 zákona č. 116/90 Zb. v znení neskorších predpisov.
2. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania úhrady nájomného alebo zálohových platieb zo strany nájomcu o viac ako 1 mesiac, môže prenajímateľ túto zmluvu vypovedať s 5 dňovou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom nasledujúcim po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane s príhľadnutím na bod 4. tohto článku.
4. Za riadne doručenie písomností pre účely tejto zmluvy sa považuje jej zaslanie na adresu druhej zmluvnej strany uvedenu v záhlaví tejto zmluvy a to aj vtedy, ak si druhá zmluvná strana doručenosť písomností v odbernej lehote nevyzdvihne.

5. Zmluvné strany sú povinné do 30 dní odo dňa skončenia nájmu vysporiadať všetky vzájomné pohľadávky a záväzky.

#### IX. Záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek zmeny a doplnky k tejto zmluve sa vykonávajú písomnými dodatkami odsúhlasenými a podpísanými oboma zmluvnými stranami. Táto zmluva je vyhotovená v 4 exemplároch, zmluvné strany obdržia po 2 vyhotovenia.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že prenajaté priestory vyhovujú prevádzkovým podmienkam a požiaro-bezpečnostným predpisom.
3. Táto zmluva patrí medzi povinne zverejňované zmluvy podľa ustanovení § 5a zákona o slobodnom prístupe k informáciám (zákona č. 211/2000 Z. z. v znení neskorších predpisov) v spojení s ustanoveniami § 1 ods. 2 Obchodného zákonníka (zákona č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov) a § 47a Občianskeho zákonníka (zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov). Prenajíateľ súhlasí so zverejnením tejto zmluvy, pričom tiež disponuje písomným súhlasom inej dotknutej osoby (osoby konajúcej za prenajímateľa) na zverejnenie jej údajov v tejto zmluve.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť a je pre zmluvné strany záväzná odo dňa jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán; ak oprávnení zástupcovia oboch zmluvných strán nepodpisú túto zmluvu v ten istý deň, tak rozhodujúci je deň neskoršieho podpisu. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle (internetovej stránke) nájomcu, resp. VUC Prešov [§ 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s § 1 ods. 2 Obchodného zákonníka a s § 5a ods. 1, 6 a 9 zákona o slobodnom prístupe k informáciám] najskôr však dňom jej schválenia predsedom PSK v súlade s § 10 ods. 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že predmetnú zmluvu podpísali slobodne a vážne a ich zmluvná vôľnosť nebola obmedzená.
6. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a Občianskym zákonníkom.

Za prenajímateľa :

Za nájomcu :

V Bratislave dňa. 17.09.2013

V Bratislave dňa 22.08.2013



OTP Buildings, s.r.o.  
Tamás ANTAL  
konateľ spoločnosti



Knižnica P.O. Hviezdoslava v Prešove  
Mgr. Marta Skalková  
riaditeľ

OTP Buildings s.r.o.  
Tallerova 10, 811 03 Bratislava  
IČO: 35 942 541  
IČ DPH: SK2022025445  
-2-