

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení (ďalej len „Zmluva“)

Prenajímateľ:

Obchodné meno: **2 X N, spol. s r.o.**
IČO: 36 343 773
IČ DPH: SK2021987176
Sídlo: 911 01 Trenčín, Zlatovská 2143
Registrácia: v obch.reg. Okr. súdu Trenčín, v odd. Sro, vložka č. 15592/R
Bankové spojenie: SK46 8370 0000 0064 0102 4457, OBKLSKBA
Zástupca spoločnosti: Norbert Tanoczký – konateľ spoločnosti
(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: Výskumný ústav detskej psychológie a patopsychológie
IČO : 00681385
DIČ: 2020796415
Sídlo: Cyprichova 42, 831 05 Bratislava
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK12 8180 0000 0070 0063 0127
Zástupca spoločnosti : Mgr. Janette Motlová, riaditeľka

(ďalej len „Nájomca“)

Prenajímateľ a Nájomca sa pre účely tejto zmluvy označujú spoločne aj ako „Zmluvné strany“ alebo „Strany“.

I.

Predmet zmluvy a predmet nájmu

- 1.1 Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti - predmetu nájmu a to stavby so súpisným číslom 254, evidenčné číslo 6 nachádzajúcej sa v Trenčíne na ulici Piaristická na pozemku s parc. č. 372 - Administratívna budova a pozemku s parc. číslom 373, zapísaných na LV č. 8762, vedenom Okresným úradom Trenčín, katastrálny odbor, pre okres: Trenčín, obec: Trenčín katastrálne územie: Trenčín.
- 1.2 Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa v administratívnej budove:

Poschodie: miestnosti č. 2.15 o výmere 59,49 m² a č. 2.16 o výmere 4,02 m²

a

Zastavané plochy a nádvoria – 2 x voľné státie

(ďalej len „Predmet nájmu“).

- 1.3 Predmetom Zmluvy je úprava práv a povinností Zmluvných strán v súvislosti so záväzkom Prenajímateľa prenechať Nájomcovi do dočasného odplatného užívania Predmet nájmu a súčasne so záväzkom Nájomcu Predmet nájmu užívať na dohodnutý účel a dohodnutým spôsobom a platiť za takéto užívanie Prenajímateľovi nájomné, a to všetko za podmienok dohodnutých touto Zmluvou.

II.

Účel nájmu

- 2.1 Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu využívať výlučne ako kancelárske priestory, skladové priestory, archívne priestory, na účely súvisiace s vykonávaním práce na národnom projekte s názvom „Štandardizáciou systému poradenstva a prevencie k inklúzii a úspešnosti na trhu práce“.

- 2.2 Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa právo na zmenu účelu využitia Predmetu nájmu.
- 2.3 Nájomca je povinný zabezpečiť potrebnú dokumentáciu, povolenia a súhlasy od príslušných orgánov štátnej správy a samosprávy, ak sú také v zmysle platných právnych predpisov potrebné pre výkon nájomného práva.

III.

Nájomné a ďalšie peňažné záväzky Nájomcu

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný uhrádzať nasledovné platby:
- **nájomné** za Predmet nájmu: miestnosti č. **2.15 a 2.16** je v celkovej sume 485,00 EUR (slovom: štyristosedemdesiat eur) mesačne. V nájomnom sú zahrnuté aj poplatky spojené s nájmom (*dodávka tepla, dodávka teplej a studenej vody, dodávka elektriny, internetové služby, ročné poplatky za odvádzané dažďové vody, odvoz komunálneho (nie výrobného) odpadu, užívanie a upratovanie spoločných priestorov, vybavenie priestorov kancelárskym nábytkom*).
 - **nájomné** za Predmet nájmu: zastavané plochy a nádvorcia – 2 x voľné státie vo výške **30,00 Eur** (slovom: tridsať eur) mesačne. V nájomnom sú zahrnuté poplatky spojené s bežnou údržbou Predmetu nájmu (*zametanie, údržba zelene, zimná údržba*).
 - **nájomné** za mesiac celkom spolu : **515,00 €**. Nájomné je uvedené v Eur s DPH. K sume nájomného bude Prenajímateľ účtovať príslušnú sadzbu DPH v zmysle právnych predpisov platných v čase fakturácie.
- 3.2 Nájomné je splatné vždy mesačne, a to k 15 dňu kalendárneho mesiaca v mesiaci, za ktorý sa nájomné platí, na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom. Nájomca je povinný uhradiť nájomné prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
- 3.3 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak dôjde k zvýšeniu alebo zníženiu ročnej miery inflácie určenej a zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky o viac ako 2% ročne oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku, môže ktorákoľvek zo Zmluvných strán vyzvať druhú zo Zmluvných strán na vzájomné rokovanie, predmetom ktorého bude úprava výšky nájomného vzhľadom na túto skutočnosť. ..
- 3.4 Nájomca nemá právo započítať svoje pohľadávky alebo nároky voči Prenajímateľovi proti pohľadávkam alebo nárokom Prenajímateľa voči Nájomcovi vzniknutým na základe Zmluvy, alebo zadržiavať a neplatiť nájomné alebo akékoľvek iné platby (ich časť) podľa Zmluvy z dôvodu akýchkoľvek nárokov alebo pohľadávok Nájomcu voči Prenajímateľovi.

IV.

Doba nájmu

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluva sa uzatvára na dobu určitú s účinnosťou **od 01.11.2019 do 31.05.2023**. O odovzdaní nebytových priestorov uvedených v čl. I. do užívania Nájomcovi bude zmluvnými stranami podpísaný Odovzdávací a preberací protokol.

V.

Ďalšie práva a povinnosti Zmluvných strán

- 5.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania a v tomto stave ho po celý čas nájmu udržiavať. V prípade, ak Predmet nájmu bude možné v určitom období užívať za zhoršených podmienok, ako sú podmienky obvyklé, z dôvodu, ktorý nespôsobil Nájomca, má Nájomca právo na primeranú zľavu z nájomného za dané obdobie. Právo na poskytnutie zľavy je potrebné uplatniť u Prenajímateľa písomne bez zbytočného odkladu, najneskôr do 5 dní odo dňa, keď došlo ku skutočnostiam toto právo zakladajúcim, inak právo Nájomcu na zľavu zaniká.

- 5.2 Nájomca sa pred podpisom Zmluvy oboznámil s Predmetom nájmu.
- 5.3 Prenajímateľ zodpovedá za poskytovanie služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy a zaväzuje sa takéto služby poskytovať riadne a včas.

VI.

Užívanie predmetu nájmu

- 6.1 Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe. Nájomca môže tak urobiť len s výslovným udeleným písomným súhlasom Prenajímateľa, daným pred uzavretím príslušnej zmluvy o podnájme.
- 6.2 Nájomca nemá právo postúpiť svoje práva/povinnosti z tejto Zmluvy alebo ich časť bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa mimo spoločností už vopred dohodnutých v bode 6.1.
- 6.3 Nájomca je počas doby nájmu oprávnený v Predmete nájmu vykonať stavebné zmeny a inštaláciu nových technologických a iných zariadení Nájomcu (ďalej len „Úpravy“) len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. K udeleniu súhlasu musí Nájomca Prenajímateľovi vopred odovzdať stavebné plány a presnú špecifikáciu Úprav. V prípade, že Úpravy vyžadujú súhlas/y (povolenie/a) orgánov štátnej alebo verejnej správy, potom stavebné plány a presná špecifikácia budú overené autorizovaným architektom resp. stavebným inžinierom a budú v celom rozsahu, potrebnom pre takéto podanie, zodpovedať všetkým normám a právnym predpisom, a to všetko na náklady Nájomcu. Získanie prípadných úradných povolení je povinnosťou Nájomcu. Súhlas Prenajímateľa s Úpravami nezakladá Prenajímateľovi akúkoľvek zodpovednosť za správnosť, dostatočnosť resp. súlad Úprav s príslušnými právnymi normami a predpismi. Funkčnosť (údržbu, opravy a servis) prístavieb, vstavaní a ďalších obdobných investícií Nájomcu (na jeho vlastné náklady) zabezpečuje Nájomca. Nájomca sa zaväzuje, že akékoľvek Úpravy budú realizované takým spôsobom, aby nerušili a/alebo neobmedzovali hlukom, prašnosťou, vibráciami, pachom a ďalšími nepriaznivými vplyvmi iných nájomcov a užívateľov.
- Akékoľvek Úpravy v Predmete nájmu resp. jeho časti budú Nájomcom odstránené na jeho náklady pred ukončením platnosti tejto Zmluvy, pokiaľ Prenajímateľ nedovolí, aby určité Úpravy vykonané Nájomcom zostali v Predmete nájmu naďalej.
- 6.4 Nájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v Predmete nájmu, je povinný zabezpečiť ich predpísané odborné prehliadky a skúšky ako aj odstránenie závad v nich uvedených. Nájomca sa zaväzuje, že bude používať v Predmete nájmu len stroje, prístroje a zariadenia (spotrebiče), ktoré majú certifikát, resp. preukázanú zhodu podľa osobitných predpisov.
- 6.5 Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet nájmu, sa zaväzujú dodržiavať pokoj, poriadok a bezpečnosť v Predmete nájmu, nerušiť užívacie právo ostatným nájomcom a tiež udržiavať čistotu a poriadok v Predmete nájmu, ako aj v priestoroch priľahlých k Predmetu nájmu.
- 6.6 Opravy a náklady spojené s bežnou údržbou Predmetu nájmu hradí Nájomca.
- 6.7 Opravy, servis, údržbu a úpravy Predmetu nájmu nad rámec bežnej údržby, vrátane predpísaných revízií zariadení ktoré sú súčasťou budovy (klimatizácia, bleskozvody, hydranty, zabezpečovacie zariadenie, hasiace prístroje atď. v spoločných priestoroch) zabezpečuje Prenajímateľ na vlastné náklady.
- Ak potreba vykonania opráv, servisu alebo údržby Predmetu nájmu, resp. budovy, kde v ktorej sa Predmet nájmu nachádza, vznikla v dôsledku:
- a) akéhokoľvek úkonu, opomenutia, nedbanlivosti, zásahov alebo úprav zo strany Nájomcu alebo jeho zamestnancov a návštevníkov alebo dodávateľov,
 - b) alebo nesplnenia si akejkoľvek povinnosti Nájomcu, vyplývajúcej z tejto Zmluvy,
- tak Prenajímateľ zabezpečí alebo vykoná takéto zásahy na ťarchu a náklady Nájomcu a Nájomca je povinný za tieto zásahy zaplatiť Prenajímateľovi alebo tretím osobám. Ak vznik takýchto zásahov je iba čiastočne dôsledkom (vyššie uvedeného) správania sa Nájomcu, Nájomca uhradí takéto zásahy len pomerne.
- 6.8 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu tých opráv (ďalších potrebných zásahov), ktoré má uskutočniť Prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto opráv alebo zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať Predmet nájmu (napr. na zľavu z nájomného). Nájomca sa zaväzuje poskytovať Prenajímateľovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú Prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti. Zmluvné strany sa pre účely tohto ustanovenia dohodli komunikovať prostredníctvom zástupcov spoločností uvedených v záhlaví Zmluvy, na ich e-mailové adresy.

- 6.9 Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu a spoločné priestory a zariadenia v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, platnými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarinými predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany (BOZP a PO), z nariadení vlády Slovenskej republiky a vyhlášok Ministerstva práce sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky, v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom Predmete nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať. Nájomca je povinný zabezpečiť školenia svojich zamestnancov z právnych a ostatných predpisov na zaistenie BOZP v rozsahu vykonávaných činností, lekárske prehliadky (ak sú povinné), vybavenie s osobnými ochrannými pracovnými prostriedkami, oboznámenie s ohrozeniami – rizikami atď. Nájomca zodpovedá za to, že práce, resp. činnosti na ktoré je potrebné oprávnenie podľa osobitných predpisov, budú vykonávať len osoby, ktoré majú platný príslušný doklad, resp. oprávnenie. Predpísané revízie na zariadenia, ktoré nie sú súčasťou budovy (hasiace prístroje v nebytových priestoroch, elektrospotrebiče, stroje a zariadenia nájmcu) zabezpečuje Nájomca na vlastné náklady.
- 6.10 Nájomca pri prevzatí Predmetu nájmu nahlási Prenajímateľovi údaje na osobu, ktorá bude v prípade nutnosti a potreby vstúpiť do prenajatých priestorov z dôvodu ohrozenia majetku a nepredvídateľných kritických situácií kontaktovaná správcom Prenajímateľa. Tieto údaje budú zapísané do preberacieho protokolu.

VII.

Skončenie nájmu

- 7.1 Prenajímateľ a Nájomca môžu túto Zmluvu písomne vypovedať podľa bodu 4.1 tejto Zmluvy, a to z dôvodov uvedených v § 10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
- 7.2 Výpovedná lehota je dvojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej Zmluvnej strane.
- 7.3 Nájom tiež zaniká:
- a) písomnou dohodou Zmluvných strán;
 - b) zánikom Predmetu nájmu;
 - c) zánikom Nájmcu, ktorý je právnickou osobou bez právneho nástupcu.
- V prípade zániku Nájmcu alebo Prenajímateľa s právnym nástupcom sa strany ku dňu zániku príslušnej Zmluvnej strany dohodli, že nájom nezaniká, a právny nástupca v celom rozsahu vstupuje do práv a povinností zaniknutej Zmluvnej strany.
- 7.4 Zmluvné strany môžu od tejto Zmluvy odstúpiť v prípade hrubého porušenia povinností druhej Zmluvnej strany. Za hrubé porušenie povinností sa považuje na strane Prenajímateľa nemožnosť prenechania Predmetu nájmu do užívania na dohodnutý účel po dobu dlhšiu ako tridsať dní a na strane Nájmcu omeškanie s úhradou akejkoľvek platby podľa tejto Zmluvy po dobu dlhšiu ako tridsať dní alebo porušenie ktorejkoľvek z povinností Nájmcu uvedenej v Článku VI. tejto Zmluvy. Odstúpenie je účinné dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej Zmluvnej strane.
- 7.5 Nájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu a v prípade odstúpenia od tejto Zmluvy najneskôr v lehote do 10 dní od nástupu účinkov tohto odstúpenia:
- a) vypratať Predmet nájmu - odstrániť z Predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok Nájmcu;
 - b) odstrániť z Predmetu nájmu všetky Úpravy (technické zhodnotenie) vykonané Nájmcom, tak aby pri skončení nájmu Úpravy Predmetu nájmu nemali žiadnu zostatkovú hodnotu;
 - c) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na Predmete nájmu spôsobené Nájmcom alebo vypratáním majetku Nájmcu a odstraňovaním jeho Úprav, a to tak, aby Predmet nájmu v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní Predmetu nájmu do užívania Nájmcovi.
- 7.6 Vrátanie Predmetu nájmu sa považuje za riadne vykonané iba v tom prípade, ak Nájomca vráti všetky kľúče od Predmetu nájmu a obe Zmluvné strany podpísali písomný protokol, v opačnom prípade sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške **20,00 Eur** (slovom : dvadsať Eur) za každý deň omeškania s odovzdaním Predmetu nájmu. Prenajímateľ nemá právo na bezdôvodné odmietnutie odovzdania Predmetu nájmu a kľúčov od Nájmcu ak boli Nájmcom dodržané všetky ustanovenia dohodnuté v tomto článku.

VIII.

Poistenie a zodpovednosť za škodu

- 8.1 Poistenie nehnuteľnosti (budovy), v ktorej sa Nebytové priestory nachádzajú, zabezpečuje Prenajímateľ na vlastné náklady.
- 8.2 Nájomca si podľa vlastného rozhodnutia poisťuje svoj hnutel'ny majetok nachádzajúci sa v Predmete nájmu. Na majetok Nájomcu umiestnený v Predmete nájmu sa nevzťahuje poisťovacia zmluva, ktorou je poistený majetok Prenajímateľa.
- 8.3 Zmluvné strany sa zaväzujú chrániť majetok druhej Zmluvnej strany pred poškodením alebo zničením.
- 8.4 V prípade vzniku poisťovacieho udalosti je Nájomca povinný bez meškania upovedomiť o tomto Prenajímateľa.

IX.

Ostatné dojednania

- 9.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ bude zabezpečovať výkon správy budovy, v ktorej sa nachádza Predmet nájmu.
- 9.2 S výnimkou živelného pohromy alebo podozrenia zo spáchania trestnej činnosti tretích osôb, má Prenajímateľ právo vstúpiť do Nebytových priestorov len v sprievode Nájomcu. Pre prípad potreby okamžitého zásahu zo strany Prenajímateľa je Nájomca povinný odovzdať osobe poverenej Prenajímateľom – správcovi nehnuteľností kľúče od Nebytových priestorov v zapečatenej obálke a to najneskôr v lehote 15 dní od podpisu tejto Zmluvy.

X.

Záverečné ustanovenia

- 10.1 Táto Zmluva v plnom rozsahu nahrádza všetky predchádzajúce ústne a písomné dohody a zmluvy uzavreté medzi Prenajímateľom a Nájomcom. Právne vzťahy medzi Nájomcom a Prenajímateľom vyplývajúce zo Zmluvy sa riadia zákonom o nájme a podnájme nebytových priestorov a právnymi normami platnými na území Slovenskej republiky.
- 10.2 V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, spory alebo sporné nároky sa obe Zmluvné strany zaväzujú riešiť prednostne cestou vzájomnej dohody. Ak zmierlivé riešenie sporu nebude možné, bude v spore rozhodovať vecne a miestne príslušný súd Slovenskej republiky.
- 10.3 Všetky zmeny, dodatky a doplnenia tejto Zmluvy sa uskutočnia písomne na základe súhlasného prejavu oboch Zmluvných strán potvrdeného formou písomného dodatku k Zmluve podpísaného oboma Zmluvnými stranami.
- 10.4 Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné a/alebo neúčinné, takáto neplatnosť a/alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť a/alebo neúčinnosť ďalších ustanovení Zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia), alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa obe Zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením.
- 10.5 Doručovanie pre účely Zmluvy sa vykonáva a považuje za platné a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu sídla Zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa sídla touto Zmluvnou stranou písomne oznámená. Obe Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy sídla bez zbytočného odkladu. Písomnosti sa považujú za doručené dňom ich prevzatia druhou Zmluvnou stranou (príjemcom). Písomnosti sa považujú za riadne (platne a účinne) doručené aj dňom odmietnutia prevzatia písomnosti alebo dňom vrátenia zásielky odosielateľovi z dôvodu neprevzatia príjemcom v stanovenej odbernej lehote.
- 10.6 Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá Zmluvná strana si ponechá jeden rovnopis.
- 10.7 Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu pred podpísaním pozorne prečítali a obsahu zmluvy porozumeli, že zmluva bola uzavretá na základe ich slobodnej a vážnej vôle, nebola uzavretá v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju podpisujú.
- 10.8 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR Podnájomníkom v súlade s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v spojení s ustanovením § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení.

V Trenčíne dňa

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu :

.....
Mgr. Norbert Tanoczký
konateľ spoločnosti
2 X N, spol. s r.o.

.....
Mgr. Janette Motlová
Riaditeľka Výskumného ústavu
detskej psychológie a
patopsychológie