

ZMLUVA

O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi:

Prenajímateľ:

obchodné meno: **PROFITON, a.s.**
sídlo: Konventná 9, 811 03 Bratislava
IČO: 30230225
zapísaný v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., oddiel: Sa, vložka číslo 4633/B
DIČ: 2020592156
IČ DPH: SK2020592156
Bankové spojenie: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.,
pobočka zahraničnej banky
Č. ú.: 1246201018/ 1111
IBAN: SK7011110000001246201018
BIC: UNCRSKBX
za spoločnosť konajú Mgr. Pavol Vašek, predseda predstavenstva

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:

obchodné meno: **Výskumný ústav detskej psychológie a patopsychológie**
sídlo: Cyprichova 42 Bratislava 831 05
IČO: 00681385
DIČ: 2020796415
IČ DPH:
zapísaný v obchodnom registri
Bankové spojenie: Štátna pokladnica, Radlinského 32, Bratislava
Č. ú.: (IBAN) SK12 8180 0000 0070 0063 0127

(ďalej len „nájomca“)

(spolu ďalej len „zmluvné strany“, jednotlivo „zmluvná strana“)

Vyššie uvedené zmluvné strany, PROFITON, a.s. ako prenajímateľ na jednej strane a Výskumný ústav detskej psychológie a patopsychológie ako nájomca na strane druhej, uzatvorili v zmysle ustanovení paragrafu 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov túto zmluvu:

I. Účel zmluvy

- 1.1. Účelom zmluvy je odplatné prenechanie nebytových priestorov bližšie špecifikovaných v čl. II. tejto zmluvy do užívania prenajímateľom nájomcovi.
- 1.2. Nebytové priestory uvedené v čl. II. tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať len pre vlastnú potrebu na kancelárske účely v súvislosti s výkonom svojej činnosti podľa činností nájomcu určených predovšetkým v Štatúte a Zriaďovacej listine nájomcu.

II. Predmet zmluvy

- 2.1 Prenajímateľ prenecháva a nájomca berie do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľností vedenom Správou katastra v Nitre na LV č. 3412, parcela č. 2103, katastrálne územie Nitra I, obec Nitra, výmera 698 m², domu súpisného čísla 223 nachádzajúceho sa na Cintorínskej ulici č. 5 v Nitre, vrátane príslušných plôch na parcelách 2104/1, 2104/2, 2104/3, 2104/4, 2104/5. a to:

2.1.a

20 m² nebytových priestorov na prvom poschodí budovy so začiatkom užívania dňa 01.10.2019, konkrétne nasledovné miestnosti:

Miestnosť č.101 o výmere 20 m².

- 2.2 Nebytové priestory sú ústredne vykurované a sú vybavené elektrickou energiou, klimatizačnou jednotkou a kancelárskym nábytkom ktorého zoznam tvorí Prílohu č. 1, tejto Zmluvy.

III.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 3.1. Prenajímateľ je povinný prenechať nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na ich užívanie, v tomto stave ich na vlastné náklady udržiavať a zabezpečiť riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s nájomom spojené. Riadne plnenie služieb prenajímateľ vykoná tak, že zabezpečí, aby nájomca mohol uzavrieť zmluvu s treťou osobou, ktorej predmetom bude poskytovanie služieb spojených s nájomom.
- 3.2. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory len na účely dohodnuté v tejto zmluve. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s užívaním predmetu nájmu správcovi určenom prenajímateľom podľa bodu 3.6 tohto článku.
- 3.3. Ak nájomca môže užívať nebytové priestory len v obmedzenom rozsahu z dôvodu, že si prenajímateľ nesplnil svoje povinnosti, má nárok na pomernú zľavu z nájomného.
- 3.4. Nájomca je oprávnený počas celej doby nájmu užívať spoločné priestory v administratívnej budove v ktorej sa nachádzajú predmetné nebytové priestory a to: schodištia, chodby, hygienické a sociálne zariadenia, ako aj prístupovú cestu v rozsahu nevyhnutnom pre užívanie prenajatých nebytových priestorov.
- 3.5. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné spôsobom dohodnutým v tejto zmluve.
- 3.6. Nájomca má ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy uzatvorenú Zmluvu o zabezpečení dodávok služieb a iných plnení súvisiacich s nájomom nebytových priestorov so spoločnosťou AGROCONS NITRA a.s., so sídlom Konventná 9, 811 03 Bratislava, IČO : 31 411 631, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel : Sa, vložka : 4654/B, ktorá je správcou nehnuteľnosti uvedenej v článku II. bod 2.1 a ktorá zabezpečuje dodávku služieb a iných plnení súvisiacich s nájomom nebytových priestorov.
- 3.7. V prípade, že správca nehnuteľnosti uvedený v predchádzajúcom bode nezabezpečí riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s nájomom spojené, je povinný poskytovanie týchto služieb zabezpečiť prenajímateľ.
- 3.8. Zmena účelu nájmu je možná len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
- 3.9 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nie je oprávnený uzatvoriť akýkoľvek iný zmluvný vzťah, predmetom ktorého by bolo dodanie služieb poskytovaných inou osobou, ako správcou budovy určenom podľa odseku 3.6

IV.

Zánik nájmu

- 4.1 Nájomný vzťah môže byť ukončený:
- a) písomnou dohodou zmluvných strán, pričom dňom ukončenia nájmu je deň uvedený v dohode;
 - b) písomnou výpoveďou v zmysle čl. IV. bod 4.3 tejto zmluvy;
 - c) písomným odstúpením zo strany prenajímateľa pri podstatnom porušení tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že pre účely tejto zmluvy sa za podstatné porušenie zmluvy považuje porušenie predovšetkým týchto ustanovení :
 - ustanovenie čl. V. bod 5.7 tejto zmluvy;
 - ustanovenia čl. VII bod 7.3, 7.4 a 7.8 tejto zmluvy;
 - d) písomným odstúpením od tejto zmluvy zo strany prenajímateľa s 15 dňovou výpovednou lehotou pri zistení výrazne nadpriemernej spotreby elektrickej energie v budove.

- 4.2 Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy zaniká aj z dôvodu ukončenia Zmluvy o zabezpečení dodávok služieb a iných plnení súvisiacich s nájmom nebytových priestorov so spoločnosťou AGROCONS NITRA a.s., so sídlom Konventná 9, 811 03 Bratislava, IČO : 31 411 631, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel : Sa, vložka : 4654/B, ktorá je správcom nehnuteľnosti uvedenej v článku II. bod 2.1 a ktorá zabezpečuje dodávku služieb a iných plnení súvisiacich s nájmom nebytových priestorov. Nájomný vzťah zaniká dňom, kedy zaniká aj Zmluva o zabezpečení dodávok služieb a iných plnení súvisiacich s nájmom nebytových priestorov spôsobom podľa čl. V tejto zmluvy o zabezpečení.
- 4.3 Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

V.

Úhrada za nájom a cena služieb

- 5.1 Cena nájmu je stanovená dohodou zmluvných strán podľa § 3 zákona NR SR č. 18/1996 z. o cenách v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacej vyhlášky MF SR č. 87/1996. Nájomca je podľa zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o DPH“), platiteľom DPH. V cenových dojednaniach je pri cene uvedené, či ide o cenu s DPH alebo o cenu bez DPH.
- 5.2 Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi počnúc dňom 01.10.2019 za nájom nebytových priestorov vymedzených v bode 2.1.a v celkovej výmere 20 m², nájomné vo výške 114,- EUR bez DPH za jeden meter štvorcový nebytových priestorov ročne, t.j. Celkom 2280,- EUR slovom dvetisícdvostoosemdesiat euro), a to vopred v mesačných splátkach vo výške 190,- EUR. Prenajímateľ sa v súlade so zákonom o dani z pridanej hodnoty rozhodol, že prenájom nebytových priestorov bude fakturovaný bez DPH.
- 5.3 Prenajímateľ vystaví a doručí nájomcovi na adresu sídla uvedenú v záhlaví tejto zmluvy najneskôr do 8. pracovného dňa kalendárneho mesiaca príslušnú faktúru za nájom. Splatnosť faktúr za príslušný kalendárny mesiac vystavených v zmysle bodu 5.2 je 15 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
- 5.4 Dňom úhrady faktúry je deň pripísania dlžnej sumy na účet prenajímateľa uvedeného vo faktúre z účtu nájomcu.
- 5.5 V cene nájmu kancelárskych priestorov **NIE** sú zahrnuté ani náklady na energie spojené s prevádzkovaním budovy. Jedná sa o nasledovné položky:
- vodné
 - stočné
 - zrážkové vody
 - elektrická energia
 - plyn (vykurovanie)
 - chladenie (klimatizácia)
 - upratovanie
- Tieto náklady budú doúčtované správcom podľa Zmluvy o zabezpečení dodávky služieb a iných plnení súvisiacich s nájmom nebytových priestorov ktorú uzavrie nájomca podľa bodu 3.6 tejto zmluvy so správcom nehnuteľnosti.
- 5.6 Prenajímateľ môže upraviť výšku nájomného iba na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
- 5.7 Omeškanie s úhradou nájmu pre prenajímateľa o viac ako 15 dní sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a prenajímateľ je oprávnený pri takomto porušení odstúpiť od zmluvy. Nájomca je povinný uvoľniť prenajaté priestory do 10 dní odo dňa doručenia oznámenia prenajímateľa o odstúpení.
- 5.8 V prípade, že nájomca neuvolní prenajaté priestory v termíne dohodnutom v bode 5.7, je prenajímateľ oprávnený realizovať voči nájomcovi opatrenia zabraňujúce využívaniu predmetu nájmu. A to odpojenie od elektrickej siete a zabráneniu vstupu zamestnancov a iných osôb poverených nájomcom do priestorov okrem štatutárneho zástupcu samotného nájomcu.

- 5.9 Ak nezaplatí nájomca prenajímateľovi svoje zmluvné záväzky najneskôr k termínu určenému v bode 5.7 tejto zmluvy má prenajímateľ právo uskladniť veci vnesené nájomníkom do prenajatých priestorov v náhradných skladových priestoroch, prípadne zapečatiť prenajatú miestnosť. V prípade že má dôjsť k vyprataniu priestoru je povinný prenajímateľ nájomníka písomne upozorniť doporučeným listom do vlastných rúk odoslaným na adresu nájomníka uvedenú v záhlaví zmluvy o prenájme najneskôr tri dni pred vypratáním priestoru, pričom uvedie dátum a čas vypratania priestoru, aby pri ňom mohol byť prítomný nájomník alebo jeho zástupca. Náklady spojené s vypratáním priestoru a prípadne s uskladnením vecí ako aj ušlý zisk z uskladnenia vecí v zapečatenej miestnosti znáša nájomník. K uskladneným veciam vzniká prenajímateľovi retenčné a záložné právo. Ak nájomník do tridsiatich dní od skončenia prenájmu nevysporiada svoje finančné záväzky voči prenajímateľovi, má tento právo realizovať svoje záložné právo predajom uskladnených vecí verejnou dražbou k čomu ho nájomník výslovne zmocňuje.
- 5.10 V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného je prenajímateľ oprávnený účtovať úrok z omeškania vo výške 9% p. a.
- 5.11 Zmluvné strany sa dohodli, že i prípadné neoprávnené užívanie časti resp. všetkých predmetných priestorov zaväzuje nájomcu na úhradu nájomného v cenách, tak ako bolo dohodnuté v tejto zmluve.
- 5.12 Nájomca sa zaväzuje zložiť depozit vo výške jednomesačného nájomného t. j. 190,- Eur a to do 7 dní od podpísania tejto zmluvy na účet prenajímateľa. Depozit zložený podľa tohto článku nie je príjmom prenajímateľa z prenájmu. Nájomca nemá právo požadovať o vrátenie depozitu počas trvania nájmu. Prenajímateľ môže depozit použiť na zaplatenie dlžného nájomného vrátane poplatkov z omeškania a zmluvných pokút, ak nedôjde k dobrovoľnej úhrade zo strany nájomcu. Po skončení nájmu a pri zistení, že nebytové priestory sú nadmerne opotrebované alebo poškodené je prenajímateľ oprávnený použiť depozit alebo jeho časť na uvedenie nebytových priestorov do pôvodného stavu. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť nájomcovi depozit alebo jeho nepoužitú časť najneskôr do 30 dní od skončenia nájmu.

VI. Doba nájmu

Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.10.2019 do 31.5.2023.

VII. Všeobecné ustanovenia

- 7.1 Všetky zásahy nájomcu slúžiace na zveľadenie alebo zlepšenie užívacích možností prenajatých priestorov, ktoré nájomca uhradí z vlastných prostriedkov, sú jeho nákladmi a nemôžu byť odrátané ako položka z nájmu, alebo inak na záťaž prenajímateľa, aj keď prispejú k čiastočnému alebo celkovému zlepšeniu stavu prenajatých priestorov.
- 7.2 Akékoľvek úpravy a opravy stavebného charakteru v prenajatých priestoroch sú možné len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 7.3 Nájomca sa zaväzuje, že prenajaté priestory bude používať takým spôsobom, aby nezhoršoval ich funkčný a technický stav.
- 7.4 Nájomník sa zaväzuje nahradiť škody vzniknuté činnosťou osôb v jeho službách alebo osôb s ním spojených. Zároveň je povinný dodržiavať všetky bezpečnostné, požiarne, hygienické a iné predpisy, platné pre užívanie predmetu nájmu.
- 7.5 Nájomca je povinný hlásiť prenajímateľovi havarijný stav v prenajatých priestoroch najneskôr v prvý deň po zistení škodnej udalosti vzťahujúcej sa k majetku vlastníka.
- 7.6 Nájomca označí budovu svojím názvom na vlastné náklady.
- 7.7 Prenajímateľ je po predchádzajúcej dohode oprávnený preveriť stav predmetu nájmu v prítomnosti nájomcu.

- 7.8 Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu inej osobe, len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
- 7.9 Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje, že protokolárne odovzdá prenajaté priestory prenajímateľovi úplne a nepoškodené, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a odstráni svoje reklamné nápisy.

VIII. Záverečné ustanovenia

- 8.1 Zmluva sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach. Po podpísaní zmluvy zmluvnými stranami, obdrží jedno vyhotovenie prenajímateľ a jedno nájomca.
- 8.2 Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:
Príloha č.1, Zmluva o zabezpečení dodávok služieb a iných plnení súvisiacich s nájmom nebytových priestorov
- 8.3 Zmluva môže byť zmenená po dohode zmluvných strán, a to len na základe očíslovaných dodatkov k tejto zmluve.
- 8.4 Na všetky podmienky nájmu, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov znení neskorších predpisov.
- 8.5 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.
- 8.6 Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, na znak čoho ju podpisujú.

Vdňa

Vdňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Mgr. Pavol Vašek
-predseda predstavenstva
PROFITON, a.s.

Mgr. Janette Motlová
-riaditeľka Výskumného ústavu detskej
psychológie a patopsychológie