

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Prenajímateľ: MERK REALITY, a.s.
Gorkého 8-12, 811 01 Bratislava
spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,
odd.: Sa, vložka č. 2426/B
zastúpený: JUDr. Ľudmila Masariková, predseda predstavenstva
bankové spojenie: Tatra Banka, a.s., Bratislava
IBSN: SK28 1100 0000 0026 2674 0018
IČO: 35787198
DIČ: 2020278117
IČ DPH: SK2020278117

a

Nájomca: Výskumný ústav detskej psychológie a patopsychológie
Cyprichova 42, 831 05 Bratislava
spoločnosť zriadená zriaďovacou listinou Ministerstva školstva, vedy,
výskumu a športu SR
zastúpený: Mgr. Janette Motlová, riaditeľka
bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK12 8180 0000 0070 0063 0127
IČO: 00681385
DIČ: 2020796415
Nie je platca DPH

(spolu ďalej ako „zmluvné strany“, jednotlivito „zmluvná strana“)

uzatvárajú v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov túto

Zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej ako „zmluva“)

Čl. 1

Predmet nájmu

- 1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom budovy, nachádzajúcej sa na ul. Radlinského 29, v Dolnom Kubíne, súpisné č. 1735, postavenej na parc. č. 16/10, v katastrálnom území Dolný Kubín, zapísaná na liste vlastníctva č. 4072, vedenom Katastrálnym úradom v Dolnom Kubíne, Správa katastra Dolný Kubín, pre okres Dolný Kubín obec Dolný Kubín (ďalej len „objekt“).
- 1.2. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte, na treťom poschodí, miestnosti č. 306 a 307 o podlahovej ploche spolu **55 m²**. Prenajímateľ ďalej nájomcovi poskytuje právo bezodplatného spoločného užívania prístupových komunikácií, schodísk, chodieb a sociálnych priestorov a zariadení, zabezpečujúcich a umožňujúcich nájomcovi riadne užívanie touto zmluvou prenajatých priestorov (ďalej len „predmet nájmu“). Prenajímateľ prehlasuje, že nie je pri prenechaní predmetných nebytových priestorov do nájmu tretím osobám ničím obmedzený a žiadna tretia osoba nemá k predmetným priestorom práva a nároky, ktoré by mohli spôsobiť obmedzenie nájomných práv nájomcu, ktoré z tejto zmluvy vzniknú.

Čl. 2 Predmet zmluvy

Prenajímateľ prenecháva touto zmluvou nájomcovi do dočasného užívania nebytové priestory spolu s interiérovým zariadením (ďalej len „**nebytové priestory**“) nachádzajúce sa na treťom poschodí objektu, tvoriace predmet nájmu za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a nájomca sa zaväzuje platiť za to prenájomateľovi dohodnutú odplatu /nájomné/ podľa podmienok tejto zmluvy.

Čl. 3 Účel nájmu

- 3.1. Nebytový priestor prenechaný na dočasné užívanie bude nájomca užívať ako priestory na vykonávanie *práce na národnom projekte s názvom „Štandardizáciou systému poradenstva a prevencie k inklúzii a úspešnosti na trhu práce“* s vylúčením akejkoľvek aktivity spojenej s organizovaním zájazdov, prípadne takých služieb, ktoré spadajú do oblasti organizovaného cestovného ruchu.
- 3.2. Zmeniť dohodnutý účel nájmu je možné len na základe vopred daného súhlasu prenájomateľa.
- 3.3. Nájomca nie je oprávnený prenajať nebytové priestory a ani ich časť prenechať ďalej do podnájmu, alebo akéhokoľvek iného užívania tretím osobám, bez predchádzajúce písomného súhlasu prenájomateľa.
- 3.4. Poskytovaním služieb sa pre účely tejto nájomnej zmluvy rozumie dodávka elektriny, tepla, vodné, stočné a teplá voda, ako aj upratovanie.
- 3.5. Nájomca si zabezpečí v prípade záujmu zavedenie telefónnej linky na vlastné náklady. Prenajímateľ v prípade potreby poskytne nájomcovi potrebnú súčinnosť na zabezpečenie zavedenia telefónnych liniek a uzavretie zmluvy na dodávku elektrickej energie, pokiaľ sa tak zmluvné strany dohodnú.

Čl. 4 Doba nájmu a skončenia nájmu

- 4.1. Nájom je dohodnutý na dobu určitú od 01.11.2019 do 31.05.2023.
- 4.2. Nájom možno skončiť kedykoľvek písomnou dohodou účastníkov zmluvy. Súčasťou dohody o skončení nájmu musí byť vysporiadanie vzájomných záväzkov prenájomateľa a nájomcu ku dňu skončenia nájmu. Nájom končí dňom faktického odovzdania prenajatých priestorov nájomcom a ich prevzatia prenájomateľom potvrdeného spísaním a podpísaním protokolu. Ani jeden z účastníkov zmluvy nie je oprávnený bezdôvodne odmietnuť podpísanie protokolu.
- 4.3. Každý účastník zmluvy môže zmluvu písomne kedykoľvek vypovedať aj bez uvedenia dôvodu.
- 4.4. Ak nájomca zmluvu vypovie bez uvedenia dôvodu, prípadne s uvedením dôvodu, je výpovedná lehota 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede prenájomateľovi. To isté platí, ak zmluvu vypovie prenájomateľ bez uvedenia dôvodu, prípadne s uvedením iného dôvodu okrem dôvodov uvedených v bodoch 4.5.1., 4.5.2. a 4.5.3.
- 4.5. Ak prenájomateľ zmluvu vypovie s uvedeným niektorých z týchto dôvodov:
 - 4.5.1. nájomca je viac ako 15 dní v omeškaní so zaplatením akéhokoľvek finančného záväzku voči prenájomateľovi (nájomné, odplata za poskytovanie služieb a energií v súvislosti s prenajatými nebytovými priestormi a pod.),
 - 4.5.2. nedošlo k dohode o zvýšení ceny služieb a prípadných dodávok energií spojených s užívaním predmetu nájmu spôsobom uvedeným v bode 5.5. tejto zmluvy,
 - 4.5.3. nájomca užíva nebytové priestory v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy alebo nájomca, alebo osoby, ktoré spolu s nájomcom užívajú nebytové priestory, hrubo porušujú pokoj a poriadok,

je výpovedná lehota 1 mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po obdržaní výpovede nájomcom.

Čl. 5

Nájomné a úhrady služieb a dodávok energií

- 5.1. Nájomné je stanovené dohodou účastníkov zmluvy vo výške 6.396- € ročne.
- 5.2. Úhrada za poskytovanie služieb je zahrnutá v nájomnom, dohodnutom v bode 5.1.
- 5.3. Nájomné bude platené mesačne, a to vždy k poslednému dňu kalendárneho mesiaca, počas ktorého nájomca predmet nájmu na základe tejto zmluvy užíval.
- 5.4. Podkladom pre platby nájomného sú faktúry prenajímateľa, ktoré sa nájomca zaväzuje uhradiť v lehote splatnosti uvedenej na faktúrach.
- 5.5. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že v prípade inflácie alebo zvýšenia cien energií a iných služieb poskytovaných nájomcovi v prenechaných nebytových priestoroch o 3 % a viac oproti stavu ku dňu podpísania tejto nájomnej zmluvy bude formou dodatku k zmluve dohodnutá nová cena nájomného, pričom zvýšenie nájomného bude zodpovedať výške inflácie alebo zvýšenia cien energií, alebo služieb spojených s poskytovaním služieb v užívaných nebytových priestoroch. V tomto prípade prenajímateľ písomne doporučeným listom oznámi nájomcovi návrh zvýšenia nájomného a priloží aj návrh príslušného dodatku k zmluve. Ak nájomca s takýmto zvýšením nájomného nebude súhlasiť a návrh dodatku nepodpíše alebo sa k návrhu nevyjadrí, a to do 15 dní od jeho doručenia, môže prenajímateľ skončiť nájom výpoveďou podľa bodu 4.5.2. tejto zmluvy.
- 5.6. Pri omeškaní s platením faktúr nájomného podľa bodu 5.4. tejto zmluvy, je nájomca povinný prenajímateľovi platiť úrok z omeškania vo výške 0,05 % za každý deň omeškania z dlžnej sumy až do úplného zaplatenia celej dlžnej sumy.

Čl. 6

Dane a úhrada daňových nákladov

- 6.1. Nájomca odškodní a bude chrániť prenajímateľa od všetkých strát, nákladov, poplatkov, pokút a výdavkov vyplývajúcich z neuhradenia daní, ktoré má povinnosť nájomca podľa tejto zmluvy zaplatiť, ako aj všetkých daní alebo poplatkov uložených namiesto týchto daní, súvisiacich s predmetom nájmu.

Čl. 7

Ďalšie práva a povinnosti účastníkov zmluvy

7.1. Povinnosti prenajímateľa:

- 7.1.1. Odovzdať nájomcovi a po dobu nájmu udržiavať prenajaté nebytové priestory v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania a sústavne počas nájmu zabezpečovať riadne poskytovanie služieb dohodnutých touto zmluvou.
- 7.1.2. Vrátiť nájomcovi alikvotnú časť zaplateného nájomného, ak nesplní povinnosť odstrániť závady, ktoré bránia riadnemu užívaniu nebytových priestorov, a to včítane výpadku el. energie a kúrenia po dobu dlhšiu ako 48 hodín z dôvodov, za ktoré zodpovedá prenajímateľ, a to za dobu zodpovedajúcu dobe, po ktorú prenajaté priestory nemohol nájomca preukázateľne užívať vôbec, alebo zníženia nájomného resp. úhrad za služby a dodávky energií, ak prenajaté nebytové priestory nemohol nájomca užívať riadne na dohodnutý účel.
- 7.1.3. Umožniť nájomcovi umiestnenie firemného označenia na objekte, pričom návrh firemného označenia musí byť vopred písomne odsúhlasený prenajímateľom a príslušnými orgánmi do pôsobnosti ktorých udeľovanie povolení na umiestnenie reklamy v meste, kde sa objekt nachádza, patrí.
- 7.1.4. Poistiť alebo zabezpečiť poistenie objektu proti živelným pohromám, s výnimkou poistenia výkladov.

7.2. Práva prenajímateľa:

- 7.2.1. Vstupovať za prítomnosti nájomcu do prenajatých nebytových priestorov za účelom kontroly dodržiavania podmienok zmluvy a vykonávania opráv a údržby na zabezpečenie užívania schopného stavu prenajatých nebytových priestorov.
- 7.2.2. Požadovať od nájomcu zmenu – zvýšenie nájomného za podmienok a spôsobom upraveným v bode 5.5. tejto zmluvy.
- 7.2.3. .

7.3. Povinnosti nájomcu:

- 7.3.1. Užívať prenajaté nebytové priestory len na dohodnutý účel a v súlade s ostatnými podmienkami dohodnutými v tejto zmluve.
- 7.3.2. Stavebné úpravy vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a v súlade so stavebným zákonom, pričom nájomca nemá nárok na úhradu nákladov vynaložených na vykonané stavebné úpravy a ani právo po ukončení nájomného vzťahu požadovať protihodnotu toho, o čo sa prípadne zvýšila hodnota nebytových priestorov ku dňu ukončenia nájomného vzťahu, pokiaľ sa zmluvné strany výslovne pri ukončení nájomného vzťahu písomne nedohodnú inak.
- 7.3.3. Hradiť náklady spojené s obvyklým udržiavaním prenajatých priestorov ako aj akékoľvek úpravy účelovej povahy na zabezpečenie nájmu.
- 7.3.4. Oznamovať bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 7.3.5. Zabezpečovať v plnom rozsahu vo vzťahu k prenajatým nebytovým priestorom:
 - a) dodržiavanie povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov podľa časti II., Povinnosti právnických osôb, fyzických osôb – podnikateľov, fyzických osôb a obcí § 4 písm. a) až o)
 - b) dodržiavanie povinností vyplývajúcich zo zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov a nesmie ohrozovať bezpečný a bezporuchový chod prenajímateľovho majetku, ako aj všetkých osôb zdržujúcich sa v priestoroch, prevádzkovať technické zariadenia v súlade s platnými právnymi predpismi, normami a uvedeným zákonom.
 - c) dodržiavanie povinností ochrany predmetu nájmu /majetku prenajímateľa/
 - d) dodržiavanie povinností ochrany majetku vneseného do prenajatých nebytových priestorov nájomcom /uzavretie samostatného poistenia majetku/
 - e) dodržiavanie povinností vyplývajúcich z hygienických predpisov,
- 7.3.6. Zabezpečovať a zodpovedať za riadne uzamykanie a zabezpečenie prenajatých nebytových priestorov, uzavretie okien a odstavenie spotrebičov energií v mimopracovnej dobe, s výnimkou spotrebičov slúžiacich na elektronické zabezpečenie priestorov, komunikačné služby, PC a osvetlenie priestorov, pričom v tomto prípade zodpovedá nájomca za škody spôsobené v súvislosti v týmito spotrebičmi.
- 7.3.7. Pri umiestnení firemného označenia v súlade s podmienkami uvedenými v bode 7.1.3. tejto zmluvy zabezpečiť si v prípade potreby na vlastné náklady povolenie príslušných orgánov.
- 7.3.8. Pokiaľ nedôjde k inej dohode, uviesť prenechané nebytové priestory pri skončení nájmu do pôvodného stavu s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu, ku ktorému došlo riadnym užívaním v súlade s účelom užívania a prenajaté priestory prenajímateľovi riadne odovzdať.
- 7.3.9. Uhradiť zábezpeku vo výške 2-násobku mesačného nájomného najneskôr v deň prevzatia nebytových priestorov na účet prenajímateľa. Za deň úhrady sa považuje pripísanie výšky zábezpeky uvedenej v tomto bode tejto zmluvy na účet prenajímateľa. Táto platba bude slúžiť ako zábezpeka na finančné zabezpečenie prenajímateľa za akékoľvek porušenie povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy zo strany nájomcu, pri ktorých vznikne prenajímateľovi škoda, ako aj na splnenie akýchkoľvek finančných nárokov prenajímateľa voči nájomcovi vyplývajúcich zo zmluvného vzťahu založeného touto nájomnou zmluvou. V prípade neuhradenia zábezpeky najneskôr v stanovený deň a v stanovenej výške uvedenej v tomto bode tejto zmluvy, prenajímateľ nie je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi alebo má právo odstúpiť od tejto zmluvy s okamžitou účinnosťou.

- 7.3.10. Pokiaľ prenajíateľ použije zábezpeku na úhradu svojich nárokov v prípade porušenia ustanovení tejto zmluvy je nájomca povinný doplniť chýbajúce finančné prostriedky do pôvodnej výšky v termíne do 14-tich dní od zaslania upovedomenia nájomcu prenajíateľom o použití zábezpeky.
- 7.3.11. V prípade ukončenia nájmu podľa tejto zmluvy zábezpeka alebo akýkoľvek jej zostatok bude prevedený na účet nájomcu. Prenajíateľ má právo použiť zábezpeku po ukončení trvania nájmu v prípade, ak je zistené porušenie akejkoľvek povinnosti nájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy.
- 7.3.12. Nájomca sa zaväzuje, že vynaloží primerané úsilie na prevenciu vzniku škody na predmete nájmu a že predmet nájmu bude užívať a spravovať tak, aby minimalizoval možnosť jeho poškodenia. Nájomca zároveň berie na vedomie, že ak dôjde k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu predmetu nájmu v dôsledku nevhodného užívania, resp. zneužitia predmetu nájmu, zodpovedá nájomca aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil prístup do priestorov predmetu nájmu.

7.4. Práva nájomcu:

- 7.4.1. Užívať prenajaté nebytové priestory na dohodnutý účel a požadovať od prenajíateľa poskytovanie dohodnutých služieb a dodávky energií.
- 7.4.2. Požadovať prípadné vrátenie zaplateného nájomného v rozsahu a za podmienok ustanovených v bode 7.1.2. tejto zmluvy.

Čl. 8

Záverečné ustanovenia

- 8.1. Písomnosti si zmluvné strany doručujú poštou na poslednú známu adresu ich sídla. Pri osobnom doručovaní sa písomnosti považujú za doručené ich odovzdaním druhej zmluvnej strane, ním splnomocnenej osobe, a to aj v prípade, ak tieto osoby odmietnu písomnosť prevziať..
- 8.2. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy možno uskutočniť len formou písomných a očíslovaných dodatkov k tejto zmluve, podpísaných oboma zmluvnými stranami.
- 8.3. Zmluvné strany sa zaväzujú riešiť prípadné spory zo zmluvy alebo v súvislosti so zmluvou rokovaním.
- 9.4. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po dvoch exemplároch.
- 9.5. Ak akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy alebo jeho aplikácia za akýchkoľvek okolností stratí platnosť alebo stane sa nevymáhateľným, ostatné ustanovenia tejto zmluvy alebo ich aplikácia na iné okolnosti tým nebudú dotknuté, zostanú platné a vymáhateľné v najväčšom možnom rozsahu umožnenom zákonom. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že v takomto prípade uzatvoria dodatok k tejto zmluve a tie ustanovenia, ktoré stratili platnosť, alebo sa stali nevymožiteľnými, nahradia ustanoveniami, ktorých formulácie a znenia budú čo najviac podobné pôvodnému zámeru s tým, aby bol zachovaný účel a cieľ tejto Zmluvy, pri rešpektovaní nových faktov, bez ujmy pre obidve zmluvné strany.
- 9.6. Zmluvné strany prehlasujú, že sa s obsahom zmluvy zoznámili, rozumejú jej a na znak súhlasu s jej znením ju vlastnoručne podpisujú.
- 9.7. 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.

Bratislava dňa

za prenajímateľa:

.....
JUDr. Ľudmila Masariková
predseda predstavenstva
MERK REALITY, a.s.

za nájomcu:

.....
Mgr. Janette Motlová
riaditeľka