

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. NP 12/2020

uzatvorená medzi

Prenajímateľom : L&B Business, s.r.o.

so sídlom Adama Štrekára 45, Trnava 917 08
zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Trnava, v odd.: Sro,
vI. č.: 20314/T
IČO: 36 802 450
DIČ: 2022409631
IČDPH: SK2022409631
IBAN: SK39 5600 0000 0010 8507 0001

/ďalej len „prenajímateľ“ /

a

Nájomcom :

Výskumný ústav detskej psychológie a patopsychológie
so sídlom Cyprichova 42, Bratislava 831 05
Príspevková organizácia zriadená Zriaďovateľskou listinou Ministerstvom školstva, vedy, výskumu a športu SR rozhodnutím zo dňa
a 28.4.1990, č. 2812/1990-20 k 1.7.1990 v znení jej dodatkov
zastúpený: Mgr. Janette Motlová - riaditeľ
IČO: 00 681 385
DIČ: 2020796415
IBAN: SK12 8180 0000 0070 0063 0127

/ďalej len „nájomca“ /

uzatvárajú podľa zákona č. 116/1990 Zb. túto Zmluvu o nájme a podnájme nebytových priestorov /ďalej len „Zmluva“ /.

Preambula

Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľností, vrátane objektu administratívna budova nachádzajúcej sa **v Trnave, Kollárova 17, súp. č. 8328** zapísanej na LV č. 4821 Okresného úradu v Trnave, katastrálny odbor, pre k. ú.: Trnava /ďalej len „budova“ /.

Čl. I

Predmet nájmu

- 1) Predmetom prenájmu sú nebytové priestory v budove špecifikovanej v Preambule tejto Zmluvy, ktoré sú situované na 1. poschodí/ 2. NP a to konkrétne :
 - **číslo 03 o výmere 30,6 m².**
Celková výmera prenajatých priestorov je 30,6 m² /ďalej len „predmet nájmu“ alebo „prenajaté priestory“ /. Situačný plán predmetu nájmu spolu so spoločnými priestormi, ktoré má nájomca právo užívať, tvorí prílohu č. 2 k tejto Zmluve.

- 2) Nájomca podpisom na tejto Zmluve potvrdzuje prebratie predmetu nájmu v stave zodpovedajúcom podmienkam stanoveným touto Zmluvou a potvrdzuje, že prenajíateľ nemá žiadnu ďalšiu povinnosť vykonať akékoľvek práce za účelom pripravenia predmetu nájmu pre užívanie nájomcom.
- 3) Nájomca bude prenajaté priestory užívať za účelom práce, ktorej činnosti súvisia s Národným projektom „Štandardizáciou systému poradenstva a prevencie k inklúzii a úspešnosti na trhu práce“, a ktoré sú platné v deň podpisu tejto Zmluvy. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajíateľovi nájom a prevádzkové náklady v súlade s touto Zmluvou.
- 4) Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu len s výslovným a vopred udeleným písomným súhlasom prenajíateľa, daným pred uzavretím príslušnej Zmluvy o podnájme. Ak vyššie uvedeným spôsobom súhlas prenajíateľa nebol daný, je takto nájomcom uzatvorená zmluva neplatná.

Čl. II

Doba nájmu

- 1) Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, pričom táto doba začína plynúť **od 01. 07. 2020 (ďalej len „začatie nájmu“) do 31. 05. 2023.**
- 2) Po ukončení dohodnutej doby nájmu podľa bodu 1) tohto článku má nájomca právo na ďalší nájom priestorov na dobu ďalších minimálne 4 (štyroch) rokov, pričom využitie tohto práva nájomca písomne oznámi prenajíateľovi najneskôr do 6 (šesť) kalendárnych mesiacov pred skončením doby nájmu. Prenajíateľ po obdržaní písomného oznámenia o využití práva na predĺženie nájmu od nájomcu, má právo predložiť nájomcovi nové zmluvné podmienky týkajúce sa výšky nájomného. V prípade, že sa zmluvné strany dohodnú na nových zmluvných podmienkach, tak najneskôr do 3 (troch) kalendárnych mesiacov pred skončením doby nájmu uzatvoria dodatok k tejto zmluve, alebo uzatvoria novú zmluvu. V prípade, že sa zmluvné strany nedohodnú na nových zmluvných podmienkach, tak táto zmluva stráca platnosť uplynutím doby nájmu podľa bodu 1/ tohto článku.

Čl. III

Nájomné, prevádzkové náklady, zábezpeka a platobné podmienky

- 1) a/ Nájomné za celý predmet nájmu uvedený v Čl. I bod 1) tejto Zmluvy je splatné podľa nižšie uvedených podmienok. K tomuto nájomnému sa DPH bude pripočítavať podľa platných právnych predpisov.

b/ Výdavky súvisiace s predmetom nájmu, spoločnými priestormi, budovou a jej prevádzkou (ďalej len „prevádzkové náklady“) nie sú zahrnuté v nájomnom a nájomca ich bude uhrádzať v zmysle tohto článku III Zmluvy.

c/ Nájomné je stanovené dohodou zmluvných strán **vo výške 306,00 € + DPH (slovom: tristošesť eur + DPH) mesačne** a bude ďalej upravené podľa Čl. IV bod

2) tejto Zmluvy. Táto dohodnutá suma nájomného je splatná **mesačne vopred vo výške 306,00€ + DPH (slovom: tristošesť + DPH)** podľa nasledovných podmienok.

d/ Nájomné dohodnuté podľa bodu 1) písm. c/ tohto článku podlieha úprave v zmysle Čl. IV bod 2) tejto Zmluvy.

- 2) a/ Prevádzkové náklady predmetu nájmu a budovy znáša nájomca a uhrádza prenajímateľovi nižšie uvedeným spôsobom. Nájomca je povinný platiť všetky prevádzkové náklady, ktoré pozostávajú (a) z priamych nákladov podľa skutočnej nameranej spotreby v predmete nájmu (ďalej len „priame prevádzkové náklady“) a ďalšie náklady súvisiace s nájmom nebytových priestorov v budove, spoločných častí a spoločných zariadení a príslušenstva budovy. Podiel nájomcu na spoločných prevádzkových nákladoch sa určí ako násobok celkových spoločných prevádzkových nákladov a koeficienta vypočítaného ako podiel celkovej podlahovej plochy predmetu nájmu v m² a celkovej podlahovej plochy (výmery) všetkých priestorov budovy (ďalej len „podiel nájomcu na SPN“) a budú fakturované formou zálohových platieb na podiel nájomcu na SPN tak, ako je to uvedené v písm. b/ tohto bodu článku a v bode 3) písm. a/, písm. c/ tohto článku (ďalej len „záloha na podiel nájomcu na SPN“).

b/ Pri uzatvorení tejto Zmluvy je odhadovaná **výška spoločných prevádzkových nákladov 2€/m²/mesiac + DPH**. Podiel nájomcu na SPN je potom stanovený ako súčin podlahovej plochy predmetu nájmu a uvedenej odhadovanej výšky spoločných prevádzkových nákladov. Podiel nájomcu na SPN bude nájomcovi fakturovaný mesačne vopred a to ako záloha na podiel nájomcu na SPN formou opakovaných zdaniteľných plnení.

c/ Do konca marca každého roka nasledujúceho po roku, za ktoré nájomca platil zálohy na podiel nájomcu na SPN, uskutoční prenajímateľ vyúčtovanie záloh na podiel nájomcu na SPN podľa vyúčtovaní a faktúr zaslaných mu jednotlivými dodávateľmi služieb a/ alebo tovaru a obchodnými partnermi (ďalej len „Vyúčtovanie“). Následne, najneskôr do 30. (tridsiateho) dňa nasledujúceho mesiaca, bude predmetné Vyúčtovanie spoločne s faktúrou alebo dobropisom zaslané nájomcovi. Splatnosť faktúry alebo dobropisu je 30 (tridsať) dní odo dňa vystavenia faktúry.

d/ Vyúčtovanie vykonané prenajímateľom podľa písmena c/ tohto bodu bude podkladom pre nové určenie záloh na podiel nájomcu na SPN pre kalendárny rok nasledujúci po roku, ktorého sa Vyúčtovanie týka, a bude zohľadnené pri prvej fakturácii zálohy na podiel nájomcu na SPN nasledujúcej po Vyúčtovaní podľa písmena c/ tohto bodu. Oznámenie o novej výške záloh na podiel nájomcu na SPN doručí prenajímateľ nájomcovi spolu s Vyúčtovaním, pričom rozdiel medzi pôvodnou a novou výškou zálohy na podiel nájomcu na SPN počas prvých štyroch kalendárnych mesiacov aktuálneho kalendárneho roka, uhradí nájomca na základe daňového tlačopisu, ktorého splatnosť bude 30 (tridsať) dní odo dňa jeho vystavenia.

e/ Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že počas platnosti tejto zmluvy, t. j. v období od 01.07.2020 do 31.05.2023, je nájomca oprávnený užívať jedno parkovacie

miesto s označením „Kancelária č. 3“ a to za sumu 50€ plus DPH / mesiac (ďalej len „parkovné“), ktorá suma bude splatná mesačne vopred spolu s nájomných a zálohami na spoločné prevádzkové náklady tak, ako je to uvedené v písm. b/ tohto bodu článku.

f/ K platbám bude účtovaná DPH podľa platných právnych predpisov.

- 3) a/ Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že nájomcovi vzniká povinnosť platiť nájomné a zálohy na podiel nájomcu na SPN, parkovné odo dňa začatia nájmu a budú nájomcom uhrádzané mesačne vopred tak, ako je to uvedené v písmene c/ tohto bodu; s výnimkou mesačnej platby za nájom, zálohy na podiel nájomcu na SPN a parkovného za obdobie od začiatku nájmu do konca kalendárneho mesiaca, v ktorom začal nájom, t. j. od 01. 07. 2020 do 31. 07. 2020, ktorá platba je splatná do desiatich dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi a bude zaplatená nájomcom na prenajímateľov bankový účet uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. Prenajímateľ vystaví a doručí nájomcovi faktúru na zaplatenie nájomného a zálohy na podiel nájomcu na SPN za toto obdobie pri podpise tejto Zmluvy (Príloha č. 5).

b/ Priame prevádzkové náklady bude nájomca uhrádzať podľa skutočnej spotreby na základe faktúry prenajímateľa a to v lehote splatnosti prevodom na bankový účet uvedený v predmetnej faktúre. Prenajímateľ bude realizovať fakturáciu priamych prevádzkových nákladov v kalendárnom mesiaci nasledujúcom po uplynutí príslušného kalendárneho kvartálu.

c/ Nájomca bude nájomné určené podľa bodu 1) písm. c/ tohto článku vrátane záloh na podiel nájomcu na SPN určených podľa bodu 2) písm. b/ tohto článku a vrátane parkovného uvedeného v bode 2 písm. e/ tohto článku, **uhrádzať mesačne vopred do desiateho dňa aktuálneho mesiaca na účet prenajímateľa na základe Splátkového kalendára**, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy (Príloha č. 4) s výnimkou platby za prvý mesiac nájmu tak, ako je to uvedené v písm. a/ tohto bodu 3). Prenajímateľ vždy do 01. 01. príslušného kalendárneho roka pošle nájomcovi nový splátkový kalendár na ďalší príslušný rok, v ktorom budú zohľadnené úpravy podľa bodu 1) písm. d/ tohto článku a úpravy podľa bodu 2) písm. d/ tohto článku.

d/ Nájomca je povinný uvádzať ako súčasť platby variabilný symbol totožný s číslom Zmluvy.

- 4) Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť sumu prevádzkových nákladov v prípade zvýšenia cien služieb, energií a ďalších položiek prevádzkových nákladov. 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 nevyjadří, a to do 15 dní od jeho doručenia, môže prenajímateľ skončiť nájom výpoveďou.

Čl. IV

Všeobecné platobné podmienky

- 1) Ak sa nájomca dostane do meškania s úhradou akejkoľvek platby podľa tejto Zmluvy, prináleží prenajímateľovi zmluvná pokuta vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Táto zmluvná pokuta je splatná tak, ako je to uvedené v bode 6) tohto článku. Za deň uskutočnenia platby pre potreby tejto Zmluvy považuje deň, kedy bola príslušná uhradená suma pripísaná na účet prenajímateľa.
- 2) Od 01. 01. 2021 je prenajímateľ oprávnený každoročne zvýšiť výšku fakturovaného nájomného a parkovného o sumu zodpovedajúcu Indexu rastu spotrebiteľských cien (Inflácie) vyhlásenému Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. Po oficiálnom vyhlásení Inflácie je prenajímateľ oprávnený uplatniť predmetné zvýšenie a to vždy od 01. 01. kalendárneho roka, v ktorom bola oficiálne vyhlásená Inflácia, tak ako je to uvedené v predchádzajúcej vete. Predmetné zvýšenie nájomného musí prenajímateľ písomne oznámiť nájomcovi v prípade inflácie alebo zvýšenia cien energií a iných služieb poskytovaných nájomcovi v prenechávaných nebytových priestorov o 3% a viac tak, ako je uvedené v článku III. V bode 4) tejto zmluvy.
- 3) Nájomca a prenajímateľ týmto súhlasia, že akékoľvek faktúry, ktoré bude prenajímateľ vystavovať podľa tejto Zmluvy, je prenajímateľ povinný vystaviť v elektronickej forme a doručiť nájomcovi prostredníctvom elektronickej pošty a zároveň aj doručiť prostredníctvom pošty originál verziu faktúry s pečiatkou a podpisom oprávnenej osoby na adresu uvedenú v článku VIII bod 3) tejto Zmluvy.
- 4) Akákoľvek úhrada zmluvnej pokuty podľa tejto Zmluvy, je splatná do pätnástich (15) dní potom, ako povinná zmluvná strana obdržala výzvu na jej zaplatenie. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká povinnosť splniť záväzok, ktorého splnenie zmluvná pokuta zabezpečuje. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok na náhradu škody ani povinnosť príslušnej zmluvnej strany nahradiť škodu vo výške, v ktorej zmluvnú pokutu prevyšuje. Nájomca prehlasuje a zároveň sa zaväzuje, že akúkoľvek zmluvnú pokutu uhradí v dohodnutej lehote splatnosti.

Čl. V

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 1) Úpravy nebytových priestorov, najmä stavebné môže nájomca vykonať len s písomným, vopred udeleným, súhlasom prenajímateľa.
- 2) Nájomca je povinný plniť úlohy na úseku ochrany pred požiarmi v prenajatých aj spoločných priestoroch v zmysle príslušných ustanovení zákona číslo 314/2001 Z. z. v znení zmien a doplnkov (zákona o ochrane pred požiarmi).

- 3) Nájomca je povinný písomne oznámiť každú zmenu údajov súvisiacich s činnosťou Výskumného ústavu detskej psychológie a patopsychológie vo vzťahu k tejto zmluve, najmä zmeny v živnostenskom registri alebo obchodnom registri, zmeny v registrácií platiteľa DPH, do 5 dní od vzniku uvedených skutočností.
- 4) Nájomca je povinný v prípade nevyhnutnej prevádzkovej potreby umožniť prenajímateľovi, resp. ním povereným osobám prístup do predmetu nájmu a nesmie priebeh prác bez dôvodu obmedzovať alebo zdržiavať.
- 5) Prenajímateľ zabezpečuje údržbu, opravy, úpravy a servis všetkých spoločných technických a technologických zariadení a rozvodových systémov budovy, s výnimkou priestorov a zariadení uvedených v bode 6 tohto článku. V prípade, že potreba opravy akéhokoľvek zariadenia budove je spôsobená konaním nájomcu alebo jeho zamestnancov prípadne zákazníkov alebo klientov, prenajímateľ zabezpečí vykonanie opravy a náklady s tým spojené vyúčtuje podľa miery zavinenia celkom alebo sčasti nájomcovi. Nájomca je povinný zabezpečiť obvyklé udržiavanie prenajatých priestorov a uhrádzať náklady súvisiace s ich údržbou (drobná prevádzková údržba, hygienické a estetické maľovky, upratovanie atď.).
- 6) Nájomca je povinný vo vlastnom mene a na vlastné náklady zabezpečovať údržbu, opravy a úpravy prenajatých priestorov. V prípade, že nájomca túto svoju povinnosť nesplní, má prenajímateľ právo (nie však povinnosť) vykonať takéto zásahy na náklady nájomcu. Nájomca je povinný uhradiť tieto náklady prenajímateľovi. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu zabezpečovať na vlastné náklady opravy predmetu nájmu a to tak, aby zabezpečil nepretržité kvalitatívny stav prenajatého majetku na rovnakej úrovni, v akej sa tento nachádzal pri jeho prevzatí.
- 7) Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby všetkých opráv, ktoré podľa tejto Zmluvy zabezpečuje prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto opráv alebo iných zásahov.
- 8) Nájomca je povinný užívať predmet nájmu a spoločné priestory a zariadenia v budove v súlade s právnymi predpismi, so všeobecne záväznými právnymi predpismi, Slovenskými technickými normami a hygienickými bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby neboli porušované, 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 povinnosť ako aj zodpovednosť za akékoľvek ich porušenie, resp. nedodržanie, pričom sa zaväzuje prenajímateľovi uhradiť akúkoľvek sankciu, ktorá mu bude aj z uvedeného dôvodu vyrubená.

- 9) Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO (bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci a požiarne ochrana), prevádzkového poriadku, v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom predmete nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať.
- 10) Nájomca ako prevádzkovateľ predmetu nájmu preberá na seba zodpovednosť a zodpovedá za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa v čase nájmu budú nachádzať v predmete nájmu, ako aj opatrenia na ochranu majetku nachádzajúceho sa v predmete nájmu.
- 11) Nájomca zodpovedá za realizáciu primeraných opatrení na ochranu predmetu nájmu pred vlámaním alebo krádežou.
- 12) Nájomca je povinný užívať a prevádzkovať predmet nájmu a užívať spoločné priestory v súlade s touto zmluvou, jej súčasťami, prílohami, vrátane prevádzkového poriadku, všeobecne platnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky a všetkými ďalšími právnymi predpismi, v súlade s povoleniami, ktoré nájomcovi určujú podmienky prevádzky v predmete nájmu a tak, aby nájomca svojou prevádzkou a užívaním predmetu nájmu nespôsobil prenajímateľovi, ďalším nájomcom v budove ani tretím osobám vznik škody ani hrozbu vzniku škody značného rozsahu, neobmedzoval ich podnikanie v budove.
- 13) Nájomca sa zaväzuje dodržiavať nariadenia prenajímateľa upravujúce prevádzkovanie činnosti nájomcu v predmete nájmu a uvedené v tejto zmluve.
- 14) Prenajímateľ nezaručuje, že dodávky energií a služieb prostredníctvom tretích osôb budú neprerušené. Nájomca nebude brať na zodpovednosť, ani sa domáhať zľavy na nájomnom od prenajímateľa v prípade, že prerušenie dodávky energií a služieb prostredníctvom tretích osôb bolo spôsobené konaním týchto tretích osôb, nie z dôvodu na strane prenajímateľa.
- 15) Nájomca sa zaväzuje, že bez písomného súhlasu nepostúpi práva a povinnosti, vrátane záväzkov, vyplývajúcich z tejto nájomnej zmluvy na tretí subjekt.
- 16) Nájomca prehlasuje, že bol prenajímateľom upozornený na dodržiavanie ustanovení tejto zmluvy, jej neoddeliteľných príloh, platných právnych predpisov SR, VZN, týkajúcich sa najmä ochrany nefajčiarov obmedzením fajčenia. Nájomca sa zaväzuje, že v predmete nájmu a v spoločných nebytových priestoroch, bude chrániť občanov a spoločnosť pred škodlivými účinkami fajčenia, odstraňovať jeho príčiny a následky tým spôsobom, že v týchto priestoroch sa nebude fajčiť a zabezpečí zákaz fajčenia.
- 17) Nájomca týmto potvrdzuje, že obdržal kľúče od všetkých spoločných vstupných a interiérových priestorov ako aj kľúče od predmetu nájmu. Preberací protokol tvorí prílohu č. 4 k tejto Zmluve. Po skončení nájomného vzťahu, nájomca spolu s predmetom nájmu, odovzdá prenajímateľovi aj všetky kľúče od predmetu nájmu,

spoločných vstupných dverí, spoločných interiérových dverí.. Nájomca nie je oprávnený ponechať si žiadne náhradné kľúče.

- 18) Ak sa nájomca dostane do meškania, viac ako 30 dní po lehote splatnosti, so zaplatením akéhokoľvek peňažného záväzku nájomcu podľa tejto Zmluvy, je prenajímateľ oprávnený vypnúť prívod médií do predmetu nájmu, vrátane elektrickej energie a to až do doby, keď bude príslušný dlh nájomcu zaplatený prenajímateľovi. Prenajímateľ a nájomca potvrdzujú, že prenajímateľ nezodpovedá za žiadnu škodu, ujmu alebo akékoľvek iné zmenšenie majetku nájomcu, ku ktorému môže dôjsť v dôsledku odpojenia médií podľa tohto bodu zo strany prenajímateľa, pretože toto odpojenie je dôsledkom porušenia povinnosti nájomcu zaplatiť. Z toho istého dôvodu nemá nájomca právo domáhať zľavy na nájomnom ani iných nárokov v nadväznosti na odpojenia médií podľa tohto bodu zo strany prenajímateľa.

Čl. VI

Odovzdanie predmetu nájmu

- 1) Nájomca je povinný na vlastné náklady ku dňu skončenia nájmu akýmkoľvek spôsobom a z akéhokoľvek dôvodu odovzdať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 2) V prípade, ak nájomca nesplní včas svoje povinnosti vyplývajúce z predchádzajúceho bodu 1) tohto článku, zaplatí prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške, ktorá predstavuje súčet posledných 3 (troch) mesačných fakturovaných nájmov a zároveň:
- a/ prenajímateľ je oprávnený vypratať predmet nájmu, odstrániť úpravy, vykonať opravy a uviesť predmet nájmu do takého stavu, v akom bol ku dňu odovzdania nájomcovi, a to všetko na náklady nájomcu. Nájomca týmto dáva súhlas, že prenajímateľ je oprávnený predmet nájmu otvoriť svojpomocne a s ním naďalej disponovať. Pri otvorení predmetu nájmu prenajímateľ zabezpečí účasť povereného zástupcu prenajímateľa a prítomnosť inej, minimálne jednej ďalšej, osoby, ktorá o tejto skutočnosti vyhotoví zápisnicu, ktorú podpíšu všetky prítomné osoby. V zápisnici sa zaznamená stav predmetu nájmu a vyhotoví sa zoznam všetkých hnutelných a nehnuteľných vecí a ich stav, nachádzajúcich sa v predmete nájmu. Veci, ktoré podliehajú rýchlej kaze sa zlikvidujú, ostatné veci sa na náklady nájomcu uložia do vhodnej úschovy, o čom bude nájomca informovaný; alebo
- b/ v prípade, ak prenajímateľ nevyužije svoje právo dohodnuté v bode 2 písm. a) tohto článku, tak na základe dohody zmluvných strán platí, že všetky takéto (v zmysle bodu 1 tohto článku nájomcom včas neodstránené hnutelné a nehnuteľné veci (vrátane vstavaní a úprav) nachádzajúce sa v predmete nájmu, sa stanú poslaním 1€ (slovom: jedno euro) na účet nájomcu alebo šekovou poukázkou, ktoré predstavuje dohodnutú kúpnu cenu za dané hnutelné a nehnuteľné veci, majetkom prenajímateľa, a taktiež platí, že zaplatením uvedenej kúpnej ceny sa považuje za vyporiadanú aj protihodnota toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.

Čl. VII Skončenie nájmu

- 1) Nájom končí uplynutím dohodnutej doby nájmu.
- 2) Nájom môže skončiť písomnou dohodou účastníkov i pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
- 3) Prenajímateľ môže pred uplynutím doby nájmu písomne vypovedať túto Zmluvu ak:
 - a/ nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa;
 - b/ bolo rozhodnuté o odstránení budovy, alebo o zmenách budovy, čo bráni užívať predmet nájmu;
 - c/ nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok, resp. hrubo porušujú zmluvné povinnosti;
 - d/ nájomca viac ako tridsať dní mešká s platením nájomného alebo iných záväzkov voči prenajímateľovi;
 - e/ nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so Zmluvou a jej prílohami;
 - f/ na nájomcu bol vyhlásený konkurz, alebo vyrovnávacie konanie či exekučné konanie.
- 4) Nájomca môže písomne vypovedať túto Zmluvu ak:
 - a/ stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si predmet nájmu najal
 - b/ predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie
 - c/ prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce s § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. a povinnosti vyplývajúce s tejto zmluvy.
- 5) Prenajímateľ a nájomca sú oprávnení Zmluvu, z dôvodov podľa bodu 3) písm. a/, b/, c/, e/, f/, a bodu 4) tohto článku, vypovedať písomne s trojmesačnou výpovednou lehotou. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. V prípade, ak je výpoveď daná z dôvodu podľa bodu 3) písmeno d/ tohto článku, je výpovedná lehota pätnásť dní a začína plynúť prvým dňom nasledujúcim po doručení výpovede.
- 6) Nájom zaniká:
 - a) zánikom prenajímateľa bez právneho nástupcu;
 - b) zánikom nájomcu bez právneho nástupcu;
 - c) zánikom predmetu nájmu.
- 7) V prípade, ak je nájomca v omeškaní viac ako 30 dní s plnením akéhokoľvek peňažného záväzku voči prenajímateľovi, ktorý súvisí s užívaním predmetu nájmu, prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy, pričom účinnosť odstúpenia a zánik nájmu je daný dňom doručenia písomného odstúpenia nájomcovi. Pre doručovanie sa použijú ustanovenia čl. VIII tejto Zmluvy.

Čl. VIII Oznámenie a doručovanie

- 1) Oznámenie podľa alebo v súvislosti s touto Zmluvou bude realizované písomne, v slovenskom jazyku, doručené osobne alebo poslané doporučeným listom, e-mailom na adresu špecifikovanú v bode 3) tohto článku. Doručenie nájomcovi je platné a účinne vykonané aj vtedy, ak prenajímateľ doručuje nájomcovi v mieste predmetu nájmu určenom podľa tejto Zmluvy.
- 2) Oznámenie je považované za doručené pokiaľ je doručované osobne, ako náhle bolo zanechané na adrese špecifikovanej v bode 3) tohto článku; pokiaľ je zasielané poštou, druhý pracovný deň po odoslaní (odovzdaní zásielky držiteľovi príslušnej poštovej licencie); pokiaľ je zasielané e-mailom, tretí pracovný deň po odoslaní. Doručovanie pre účely zmluvy sa vykonáva a považuje za platné a účinne vykonané aj vtedy, ak sa doručuje na adresu sídla zmluvnej strany uvedené v obchodnom registri alebo v živnostenskom registri. Obe zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy sídla bez zbytočného odkladu.
- 3) Adresa pre doručovanie je nasledujúca:
V prípade Prenajímateľa:

adresa Prenajímateľa: L&B Business, s.r.o.,
Adama Štrekára 45, Trnava 917 08

kontaktná osoba: JUDr. Lucia Cepka Zvolenská
Mgr. Dušan Cepka

e-mail: zvolenska.advokat@ttonline.sk

mobil: +421 905 904 582 – JUDr. Lucia Cepka Zvolenská

mobil: +421 905 447 525 – Mgr. Dušan Cepka

V prípade Nájomcu:

adresa Nájomcu: Výskumný ústav detskej psychológie a patopsychológie
Cyprichova 42, Bratislava 831 05

kontaktná osoba: Mgr. Matúš Staník

e-mail: matus.stanik@vudpap.sk

mobil: 0910187300

Čl. IX Záverečné ustanovenia

- 1) Právne vzťahy medzi nájomcom a prenajímateľom, vyplývajúce zo zmluvy, sa riadia Zákonom o nájme a prenájme nebytových priestorov a právnymi normami platnými na území Slovenskej republiky, pokiaľ nie je v zmluve stanovené inak.
- 2) Zmluva sa môže meniť a dopĺňať výlučne formou písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.

- 3) V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou vzájomnej dohody.
- 4) 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.
- 5) Zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi, že ustanoveniam zmluvy porozumeli, tieto vyjadrujú ich vôľu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

Príloha č. 1 – List vlastníctva č. 4821

Príloha č. 2 – Situačný plán predmetu nájmu

Príloha č. 3 - Preberací protokol

Prílohe č. 4 – Splátkový kalendár

V Trnave, dňa 23.06. 2020

Nájomca

Prenajímateľ

Výskumný ústav detskej psychológie
a patopsychológie

L&B Business, s.r.o.