

ZMLUVA O PODNÁJME 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

Názov spoločnosti: **ELD, spol. s r.o.**
Sídlo: Helsinská 21, 040 13 Košice
Korešpondenčná adresa: Lubina 1, 04012 Košice
IČO: 31 706 525
IČ DPH: SK2020480363
Spoločnosť zastupuje: Ing. Ladislav Dubík, konateľ
Bankové spojenie: Fio banka, a.s., pobočka zahr. banky
Číslo účtu: 2301047135
IBAN: SK7383300000002301047135
Registrácia: Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel: Sro, Vložka číslo 6087/V

(ďalej ako „Prenajímateľ“)

a

Nájomca

Názov: **Výskumný ústav detskej psychológie a patopsychológie**
IČO: 00 681 385
DIČ: 20 20 79 64 15
zastúpený: Mgr. Janette Motlová, riaditeľka
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
číslo účtu: IBAN: SK86 8180 0000 0070 0065 0814
kontakt: sekretariat@vudpap.sk, 02/43420973

(spolu ďalej ako „Zmluvné strany“, jednotlivito „Zmluvná strana“)

čl. I

Predmet zmluvy a predmet nájmu

- 1.1 Prenajímateľ je nájomcom nehnuteľnosti, prevádzkovej budovy so súpisným číslom 358, postavenej na parcelách 326/2 a 326/7, nachádzajúcej sa v Poprade na Hviezdoslavovej ulici, zapísanej na Liste vlastníctva 6273, vedenom Okresným úradom Poprad, katastrálny odbor pre okres Poprad, obec Poprad, katastrálne územie Poprad. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený dať uvedené priestory do podnájmu

tretej osobe a na základe toho dáva do podnájmu Nájomcovi predmet nájmu, ktorými sú nebytové priestory – na 1.poschodí a to 3 miestnosti, číslo 203, 212A a 212B, o celkovej rozlohe **91,46 m²**, vrátane sociálnohygienického zázemia, (spolu ďalej ako „Predmet nájmu“).

- 1.2 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.

čl. II

Účel nájmu

- 2.1 Predmet nájmu uvedený v čl. I. ods. 1.1 bude Nájomca využívať za účelom plnenia Národného projektu “Aktualizácia systému usmerňovania a rozvoja ďalších zložiek v systéme poradenstva a prevencie“ ako administratívne, kancelárske priestory.
- 2.2 Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa právo na zmenu účelu využitia Predmetu nájmu.

čl. III

Nájomné a ďalšie peňažné záväzky Nájomcu

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný uhrádzať mesačné nájomné za predmet nájmu uvedený v čl. I spolu vo výške **1180,- EUR s DPH/ mesačne**.
- 3.2 Nájomné bude nájomca uhrádzať mesačne na základe splátkového kalendára doručeného prenajímateľom a je splatné vždy k 5. dňu kalendárneho mesiaca za mesiac, za ktorý sa nájomné platí, na základe tejto zmluvy s uvedením variabilného symbolu **00 681 385**. Nájomca je povinný uhradiť nájomné prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. Splátkový kalendár musí obsahovať všetky náležitosti v súlade s platnými právnymi predpismi, špecifikáciu fakturovanej sumy a musí byť vystavená v súlade so Zmluvou. V opačnom prípade Nájomca nie je povinný vykonať úhradu a je oprávnený splátkový kalendár vrátiť Prenajímateľovi v lehote 10 pracovných dní, odo dňa doručenia Nájomcovi a požadovať opravu a doplnenie údajov. Nová lehota splatnosti začína plynúť odo dňa doručenia nového, respektíve opraveného splátkového kalendára Nájomcovi. Zmluvné strany sa dohodli, že táto doba sa nebude považovať za dobu omeškania Nájomcu so zaplatením ceny za Služby a Dodávateľ nemá po túto dobu nárok na úrok

z omeškania voči Objednávateľovi. Nájomné sa považuje za uhradené dňom, v ktorom bolo nájomné odpísané z účtu Nájomcu.

- 3.3 Zmluvné strany sa dohodli, že v cene nájmu sú zahrnuté aj všetky náklady na energie, vodné a stočné. Upratovanie si zabezpečuje Nájomca vo vlastnej réžii.
- 3.4 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak bude Nájomca v omeškani so zaplatením akejkoľvek platby podľa tejto Zmluvy, Prenajímateľ má nárok na zaplatenie úroku z omeškania v zákonom stanovenej výške.

čl. IV

Doba nájmu

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od **15.10.2020 do 31.05.2023**. Po vzájomnej dohode zmluvných strán je možné nájomný vzťah predĺžiť a to formou písomného dodatku k tejto zmluve. Tento dodatok si zmluvné strany uzatvoria najneskôr 2 mesiace pred skončením nájmu.
- 4.2 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak dôjde k zverejneniu Zmluvy po 14. 10. 2020, Zmluva sa uzatvára na dobu prvého dňa, nasledujúceho po jej zverejnení do 31. 05. 2023.

čl. V

Ďalšie práva a povinnosti Zmluvných strán

- 5.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania, a to najneskôr 14. októbra 2020. Prenajímateľ je povinný v tomto stave ho po celý čas nájmu udržiavať. Nájomca si môže priestor označiť tabuľou VUDPaP.
- 5.2 Nájomca sa pred podpisom Zmluvy oboznámil s Predmetom nájmu.
- 5.3 Zmluvné vzťahy s poskytovateľmi telekomunikačných služieb uzatvára Nájomca vo vlastnom mene a na vlastnú zodpovednosť. Prenajímateľ je povinný poskytnúť Nájomcovi všetku súčinnosť, potrebnú pre dosiahnutie účelu tohto ustanovenia Zmluvy.

čl. VI Užívanie predmetu nájmu

- 6.1 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.
- 6.2 Nájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v Predmete nájmu.
- 6.3 Opravy a náklady spojené s bežnou údržbou Predmetu nájmu hradí Nájomca.
- 6.4 Opravy, servis, údržbu a úpravy Predmetu nájmu nad rámec bežnej údržby, vrátane predpísaných revízií zariadení ktoré sú súčasťou budovy (výťahy, bleskozvody, hydranty, hasiace prístroje 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 akejkolvek 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.
- 6.5 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 ak ma o nich Nájomca vedomosť. 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.
- 6.6 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 protipožiarnymi 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.

čl. VII

Skončenie nájmu

- 7.1 Prenajímateľ a Nájomca môžu túto Zmluvu písomne vypovedať pred skončením doby nájmu podľa bodu 4.1 tejto Zmluvy, a to z dôvodov uvedených v § 9 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) uplynutím doby nájmu
 - b) písomnou dohodou Zmluvných strán;
 - c) zánikom Predmetu nájmu;
 - d) zánikom Nájomcu, ktorý je právnickou osobou bez právneho nástupcu;
 - e) smrťou Nájomcu, ktorý je fyzickou osobou, pokiaľ dedičia po poručiťovi, ktorý bol Nájomcom, do 30 dní od jeho smrti neoznámia Prenajímateľovi, že pokračujú v nájme.
- 7.4 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 Nájomcu;
 - b) odstrániť z Predmetu nájmu všetky Úpravy (technické zhodnotenie) vykonané Nájomcom, tak aby pri skončení nájmu Úpravy Predmetu nájmu nemali žiadnu zostatkovú hodnotu;
 - c) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na Predmete nájmu spôsobené Nájomcom alebo vypratáním majetku Nájomcu 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 Nájomcovi.
- 7.5 Vrátenie Predmetu nájmu sa vykoná protokolárne.

čl. VIII

Poistenie a zodpovednosť za škodu

- 8.1 Nájomca si podľa vlastného rozhodnutia poisťuje svoj hnutel'ný majetok nachádzajúci sa v Predmete nájmu. Na majetok Nájomcu umiestnený v Predmete nájmu sa nevzťahuje poisťná zmluva, ktorou je poistený majetok Prenajímateľa.
- 8.2 Zmluvné strany sa zaväzujú chrániť majetok druhej Zmluvnej strany pred poškodením alebo zničením.
- 8.3 V prípade vzniku poisťnej udalosti je Nájomca povinný bez meškania upovedomiť o tomto Prenajímateľa.

čl. IX

Ostatné dojednania

- 9.1 S výnimkou živelnej 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 strážnej službe kľúče od Nebytových priestorov v zapečatenej obálke a to najneskôr v lehote 10 dní od podpisu tejto Zmluvy.

čl. X

Záverečné ustanovenia

- 10.1 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 platne 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 nadobúda platnosť dňom podpisu Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky Objednávateľom v súlade s ustanovením § 5a zákona číslo 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov v spojení s ustanovením § 47a zákona číslo 40/1964 zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení.
- 10.7 Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá Zmluvná strana obdrží jeden rovnopis.
- 10.8 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.

V Bratislave, dňa: 14.10.2020

.....
Prenajímateľ

.....
Nájomca

