

Zmluva o nájme nebytového priestoru

uzatvorená podľa Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon“)

(ďalej len „Zmluva“)

I. Zmluvné strany

1. Prenajímateľ: **TATRA PROPERTY a.s.**
IČO: 36 252 069
DIČ: 2021702177
IČ DPH: SK2021702177
Sídlo: Teplická 74, 921 01 Piešťany, Slovenská republika
Zapísaná v OR Okresného súdu Trnava, oddiel: Sa, vložka č. 10260/T
Osoba oprávnená konať v mene spoločnosti: JUDr. Jozef Urban, podľa plnej moci zo dňa 25.05.2017 (kópia je prílohou Zmluvy)
Bankové spojenie IBAN:

(ďalej len „Prenajímateľ“)

2. Nájomca: **Výskumný ústav detskej psychológie a patopsychológie**
IČO: 00681385
DIČ: 2020796415
Sídlo: Cyprichova 42, 831 05 Bratislava, Slovenská republika
e-mail: sekretariat@vudpap.sk
telefónne číslo:
štatutárny zástupca: Mgr. Janetta Motlová, riaditeľka
Bankové spojenie IBAN:

Štátna pokladňa

(ďalej len „Nájomca“)

(ďalej spolu len „zmluvné strany“)

II. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že ku dňu uzatvorenia Zmluvy vlastní nebytový priestor „B“ a „D“ nachádzajúci sa na prízemí administratívnej budovy so súpisným č. 1691 na Rázusovej 9 v Piešťanoch, stojacej na parcele č. 6532, zapísanej v katastri nehnuteľností Katastrálny odbor Piešťany na LV č. 10151 pre okres: Piešťany, obec: Piešťany, katastrálne územie: Piešťany (ďalej len „nebytový priestor“ alebo „predmet nájmu“).
2. Prenajímateľ prenecháva na základe Zmluvy nájomcovi nebytový priestor (vrátane dvoch parkovacích miest vo dvore) do užívania a to za účelom zriadenia kancelárie, za čo sa mu nájomca zaväzuje platiť v Zmluve dohodnuté nájomné a úhrady za plnenia (služby) poskytované s užívaním predmetu nájmu.

III. Doba trvania nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah sa uzatvára na dobu určitú **od 01.11.2020 do 31.10.2021**.
2. Po skončení doby nájmu dohodnutej v bode 1. tohto článku Zmluvy sa, v prípade, ak žiadna zo zmluvných strán písomne neoznámí druhej zmluvnej strane najneskôr 1 mesiac pred uplynutím doby nájmu dohodnutej v bode 1. tohto článku Zmluvy, že na ďalšom trvaní nájmu netrvá, nájom predlžuje za rovnakých podmienok pravidelne o ďalších 12 kalendárnych mesiacov.
3. Možnosti a podmienky predčasného skončenia nájmu sa riadia podľa § 9 Zákona, pričom výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
4. Prenajímateľ môže písomne vypovedať Zmluvu z dôvodu, že nájomca hrubo poruší svoje povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy, pričom výpovedná lehota je v tomto prípade 10 dní a začína plynúť dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola nájomcovi doručená. Prenajímateľ je vo výpovedi povinný presne uviesť konkrétny dôvod výpovede a skutkovo ho vymedziť tak, aby bol určitý a aby nevznikli pochybnosti o oprávnenosti danej výpovede.
5. V prípade, ak dá nájomca prenájomcovi výpoveď podľa bodu 3. tohto článku Zmluvy (okrem ustanovenia § 9 ods. 3 Zákona) s ukončením nájmu v čase do 31.10.2021, alebo dá prenájomcovi výpoveď podľa bodu 3. alebo 4. (okrem ustanovenia § 9 ods. 2 písmeno f) Zákona) tohto článku Zmluvy v čase do 31.10.2021, má prenájomca právo požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 750,- EUR (slovom: sedemstopäťdesiat eur).

IV. Nájomné a úhrada za plnenia (služby) spojené s užívaním predmetu nájmu

1. Výška nájomného za prenechanie predmetu nájmu (oba priestory „B“ a „D“) do užívania nájomcovi (ďalej len „nájomné“) je stanovená vzájomnou dohodou zmluvných strán vo výške 630,- EUR mesačne (slovom: šesťstotridsať eur mesačne) bez DPH. K uvedenej sume bude pripočítaná príslušná sadzba DPH.
2. Nájomné za kalendárny mesiac je splatné priebežne vždy k 5. dňu príslušného kalendárneho mesiaca (t. j. napr. nájomné za december 2020 je splatné 5. decembra 2020, nájomné za január 2021 je splatné 5. januára 2021, atď.) na bankový účet prenájomcu uvedený v Článku I. Nájomné bude hradené na základe Dohôd o platbách platných vždy na dohodnuté obdobie, ktoré budú tvoriť samostatnú prílohu Zmluvy. Za deň zaplatenia nájmu sa považuje deň, v ktorom bola suma pripísaná v prospech bankového účtu prenájomcu.
3. Prenajímateľ má právo počas doby nájmu upravovať dohodnuté nájomné uvedené v Článku IV. bod 1. Zmluvy najviac jeden raz ročne podľa nárastu Indexu rastu spotrebiteľských cien, oznámeného Štatistickým úradom Slovenskej republiky, v priebehu bezprostredne predchádzajúceho kalendárneho roku. Prenajímateľ vypočíta zvýšenie nájomného a predloží Nájomcovi kalkuláciu ako i zdroj, z ktorého vychádzal tak, aby prípadné zvýšenie nájomného bolo hodnoverne preukázateľné. V prípade nárastu upovedomí Nájomcu o výške nárastu do 31. marca každého roku po dobu nájmu s tým, že Nájomca bude povinný uhradiť oprávnené upravené nájomné s účinnosťou od 01. apríla príslušného roku na základe podpísaného dodatku k Zmluve. Akékoľvek úpravy nájomného v zmysle tohto ustanovenia zostanú účinné až pokiaľ nedôjde k ďalšej úprave nájomného podľa predchádzajúcich ustanovení. Pokiaľ v niektorom kalendárnom

- roku nedôjde k nárastu Indexu spotrebiteľských cien, alebo dôjde k čistému zníženiu Indexu rastu spotrebiteľských cien, nájomné sa v nasledujúcom roku nezmení.
4. V nájomnom nie sú zahrnuté náklady za energie a médiá spotrebované pri užívaní predmetu nájmu ani za ďalšie poplatky spojené s užívaním predmetu nájmu do výšky 125,- EUR mesačne (slovom: jednostodvadsaťpäť eur mesačne) bez príslušnej sadzby DPH. Sú to náklady na odber elektrickej energie, dodávku tepla, studená a teplá voda (ďalej len „úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu“ alebo „mesačná zálohová platba“). Mesačné zálohové platby sú splatné rovnako ako nájomné.
 5. Prenajímateľ je povinný predložiť nájomcovi jedenkrát ročne, resp. do 15 dní od skončenia nájmu, vyúčtovanie úhrad za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu. Vypočítaný preplatok/nedoplatok je splatný do 15 dní od predloženia vyúčtovania nájomníkovi.
 6. V nájomnom nie sú zahrnuté náklady za koncesionárske poplatky za TV a rádio, poplatok za pevnú telefónnu linku privedenú do nebytového priestoru, ktoré je povinný si hradiť nájomca sám vo vlastnom mene a na vlastný účet. V nájomnom je zahrnutý poplatok za internet.
 7. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo mesačnú zálohovú platbu riadne a včas, prenajímateľ má právo žiadať od nájomcu zaplatenie úroku z omeškania v zákonom stanovenej výške.
 8. Ak nájomca môže nebytový priestor užívať obmedzene len preto, že prenajímateľ neplní svoje povinnosti zo Zmluvy alebo povinnosti ustanovené Zákonom, má nájomca nárok na pomernú zľavu z nájomného.
 9. V prípade, že nájomca nezaplatí dohodnuté nájomné do piatich dní po jeho splatnosti, považuje sa to za hrubé porušenie Zmluvy.
 10. Nájomca je povinný zložiť za účelom zabezpečenia prípadných nedoplatkov na nájomnom, resp. škody na majetku prenajímateľa (v predmete nájmu a jeho zariadení) a prípadné pokuty, finančnú zábezpeku vo výške 900,- EUR (slovom: deväťsto eur). V prípade, že nájomca poruší túto povinnosť, má prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy.
 11. Do 7 dní od skončenia nájmu (odovzdania predmetu nájmu späť prenajímateľovi) je prenajímateľ povinný túto finančnú zábezpeku nájomcovi vrátiť, má však právo si z finančnej zábezpeky započítať:
 - a) preukázateľné nedoplatky na nájomnom a úhradách za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu,
 - b),
 - c) zmluvnú pokutu podľa článku III. bod 5. Zmluvy, ak mu naň vznikol nárok,
 - d) zmluvnú pokutu podľa článku VI. bod 8. Zmluvy, ak mu naň vznikol nárok a
 - e) preukázateľné škody v predmete nájmu a na jeho zariadení spôsobené nájomcom alebo jeho hosťami; vyčíslenie prípadnej škody je prenajímateľ povinný nájomcovi riadne preukázať.

V. Popis predmetu nájmu

1. Nebytový priestor „B“ o celkovej úžitkovej ploche 46,50 m² pozostáva z 2 kancelárií rozdelených priečkou a nebytový priestor „D“ o celkovej úžitkovej ploche 34,50 m² pozostáva z 1 kancelárie. Súpis zariadenia nebytového priestoru je uvedený v Protokole o odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomníkovi (ďalej len „Protokol“), ktorý tvorí samostatnú prílohu Zmluvy.
2. Nájomca sa pred uzatvorením Zmluvy so stavom predmetu nájmu osobne oboznámil. Nájomca preberie predmet nájmu do užívania dňom podpísania Protokolu. Nájomca má

popri práve užívať predmet nájmu aj právo užívať spoločné priestory budovy (vstupný priestor, chodby, schodisko, kuchynka a 2 WC (spolu 124,90 m²) a 2 parkovacie miesta vo dvore) a zariadenia administratívnej budovy, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

VI. Práva a povinnosti

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu do užívania v stave takom, ako sa nachádza ku dňu podpisu Zmluvy, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečiť riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.
2. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy a ani iné podstatné zmeny v predmete nájmu bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za hrubé porušenie Zmluvy.
3. Drobné opravy súvisiace s užívaním predmetu nájmu vykonáva nájomca na vlastné náklady. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je nájomca povinný im oznámiť bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
4. Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor len za účelom dohodnutým v Článku II. bod 2. Zmluvy. Nájomca si na vlastné náklady bez účasti prenajímateľa zabezpečí uspokojenie predmetu nájmu na účel dohodnutý v Článku II. bod 2. Zmluvy, vrátane vyjadrení a povolení príslušných orgánov a inštitúcií.
5. Nájomca nesmie dať predmet nájmu do podnájmu inej fyzickej alebo právnickej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
6. Nájomca nesmie poškodzovať vybavenie a zariadenie predmetu nájmu, spoločné priestory a spoločné zariadenia administratívnej budovy. Nájomca musí zakaždým, keď posledný opustí budovu, budovu riadne uzamknúť a zapnúť bezpečnostný alarm, ktorý je nainštalovaný v budove. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za hrubé porušenie Zmluvy. Ak nájomník neaktivuje pri odchode alarm, bude zodpovedný za prípadné škody.
7. Prenajímateľ alebo ním splnomocnená osoba majú právo po predchádzajúcom ohlásení a za prítomnosti nájomcu vykonať obhliadku predmetu nájmu z dôvodu zistenia jeho stavu a dodržiavania zmluvne dohodnutého užívania a jedenkrát ročne z dôvodu vykonania inventarizácie zariadenia a vybavenia predmetu nájmu. Prenajímateľ sa zároveň zaväzuje výkonom tohto práva nezaťažovať nájomcu nad mieru obvyklú pomerom ani mu nesťažovať alebo inak obmedzovať jeho práva z nájmu vyplývajúce.
8. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Prenajímateľ je povinný poskytnúť potrebnú súčinnosť pri preberaní predmetu nájmu. V prípade, ak nájomca poruší túto svoju povinnosť a neodovzdá nebytový priestor prenajímateľovi v deň skončenia nájmu, prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 25,- Eur (slovom: dvadsaťpäť eur) za každý deň omeškania nájomcu.
9. Prenajímateľ je zodpovedný za ochranu pred požiarmi v nehnuteľnosti špecifikovanej v článku II. tejto Zmluvy. Prenajímateľ zároveň prehlasuje, že objekt, v ktorom sa nachádza predmet nájmu je poistený. Zariadenie a vybavenie predmetu nájmu si nájomca poisťuje samostatne.
10. Nájomca je zodpovedný za všetky škody, ktoré vzniknú neprimeraným užívaním predmetu nájmu.
11. Prenajímateľ je zodpovedný za ochranu pred požiarmi v nehnuteľnosti špecifikovanej v článku II. tejto Zmluvy. Prenajímateľ zároveň prehlasuje, že objekt, v ktorom sa nachádza

predmet nájmu je poistený. Zariadenie a vybavenie predmetu nájmu si nájomca poisťuje samostatne.

12. Nájomca a aj osoby, ktoré v jednotlivých prípadoch budú navštevovať nájomcu sú povinní správať sa počas celej doby trvania nájomného vzťahu tak, aby nenarušovali dobré mravy, vzťahy medzi užívateľmi ostatných nebytových priestorov. Ak nie, považuje sa to za hrubé porušenie Zmluvy. Nájomca zodpovedá v prenajatom objekte za dodržiavanie platných zásad bezpečnosti a ochrany zdravia ako aj požiarnej ochrany pri užívaní priestorov.
13. Nájomca je oprávnený na svoje náklady umiestniť na budovu, v ktorej sa nachádza predmet nájmu svoje označenie, po vzájomnej dohode Zmluvných strán. Nájomca je povinný na svoje náklady odstrániť toto označenie najneskôr v deň skončenia nájmu.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany si vzájomne zodpovedajú za prípadné škody, ktoré by im vznikli porušením právnych povinností vyplývajúcich zo Zmluvy.
2. Vzťahy vyplývajúce zo Zmluvy vo veciach, ktoré Zmluva neupravuje, sa posudzujú podľa Zákona v platnom znení, ako aj iných príslušných právnych predpisov.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola zverejnená v Centrálnom registri zmlúv podľa zákona 211/2000 Z. z. a § 47a Občianskeho zákonníka.
4. Zmluva je vyhotovená v dvoch origináloch, pre každú zmluvnú stranu je určený jeden.
5. Prílohou zmluvy je kópia výpisu LV č.10151 pre k.ú. Piešťany, pôdorys poschodia budovy.
6. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len na základe písomných dodatkov Zmluvy.
7. Účastníci si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
8. Zmluvné strany týmto dávajú súhlas na to, aby ich osobné údaje uvedené v zmluve boli spracúvané prenajímateľom aj nájomcom podľa zákona 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov a použité na účely plnenia záväzkov podľa zmluvy, ako aj na účely vymáhania nesplatených záväzkov nájomcu podľa zmluvy a aby boli za týmto účelom poskytnuté tretím osobám. Súhlas sa dáva na dobu do úplného zániku záväzkov nájomcu z nájomných vzťahov založených zmluvou.
9. Nájomca súhlasí s elektronickým zasielaním faktúr:
 - a) na základe súhlasu sa prenajímateľ zaväzuje odosielať nájomcovi elektronickú faktúru formou elektronickej pošty na jeho e-mailovú adresu uvedenú v článku I. bode 2. Faktúra bude vyhotovená vo formáte čitateľnom nájomcom, t. j. vo formáte PDF,
 - b) nájomca vyhlasuje, že má výlučný prístup k e-mailovej adrese a je si vedomý, že uvedené údaje sú predmetom obchodného tajomstva a je povinný toto obchodné tajomstvo zachovávať,
 - c) elektronická faktúra je daňovým dokladom v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty § 71 ods. 1 písm. b) a obsahuje všetky náležitosti v súlade s § 74 ods. 1 zákona,
 - d) prenajímateľ nezodpovedá za poškodenie údajov dokladu, ktoré boli spôsobené poruchou na telekomunikačnej trase pri použití internetu,
 - e) v prípade pochybností sa elektronická faktúra považuje za doručенú po uplynutí troch dní odo dňa preukázateľného odoslania dokladu nájomcovi,

- f) nájomca sa zaväzuje neodkladne oznámiť prenajímateľovi, že faktúra nebola doručená. V prípade nesplnenia si povinností nie je prenajímateľ povinný preukazovať odoslanie takejto faktúry a táto sa považuje za doručenú,
- g) nájomca je oprávnený udelený súhlas odvolať písomnou formou adresovanou prenajímateľovi.

V Piešťanoch, dňa

.....
Prenajímateľ
TATRA PROPERTY a.s.
JUDr. Jozef Urban

.....
Nájomca
Mgr. Janette Motlová
riaditeľka