

ZMLUVA **o nájme nebytových priestorov**

uzatvorenej podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) v spojení so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“)

medzi týmito zmluvnými stranami:

Prenajíateľ: **S.I.S. LEASING s. r. o.**
Sídlo: Letná 40, 040 01 Košice
IČO: 31 691 528
DIČ: 2020766374
Zapísaný: Obchodný register Mestského súdu Košice , odd. Sro, vl.č.: 4768/V,
deň zápisu 16.6.1994
Štatutárny orgán: JUDr. Gabriel Ižarik, Mgr. Miroslav Izsarik, Ing. Jozef Schürger,
Ing. Milan Sabo - konatelia spoločnosti
Zastúpený:
Bank. spojenie: UniCredit Bank, a.s. filiálka Košice
IBAN: SK59 1111 0000 0010 9323 9006

(ďalej aj ako : „**Prenajíateľ**“)

a

Nájomca:
Názov: **Výskumný ústav detskej psychológie a patopsychológie**
Právna forma: Štátna príspevková organizácia
Sídlo: Cyprichova 42, 83105 Bratislava, Slovenská republika
IČO: 00681385
DIČ: 2020796415
IBAN: SK64 8180 0000 0070 0070 1650
Štatutárny orgán: PhDr. Alena Kopányiová, Phd.
E-mail: riaditelka@vudpap.sk, ladislav.surina@vudpap.sk

(ďalej aj ako: „**Nájomca**“)

(spolu ďalej len „**Zmluvné strany**“ a samostatne ako „zmluvná strana“)

Čl. 1 **Predmet Zmluvy**

1. Predmetom tejto Zmluvy je nájom nebytových priestorov podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, a to nebytové priestory- kancelárske priestory bližšie špecifikované v odseku 2 tohto článku.
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory v nehnuteľnosti nachádzajúcej sa na adrese: Letná, 040 01 Košice, zapísanej na LV č. 3688 v Katastri nehnuteľností bez hnutelných vecí na 2. poschodí, o výmere 55,42 m², číslo kancelárií: 201 a 201/A.

3. Nebytové priestory sa dávajú do prenájmu za účelom podnikania ako: kancelárske priestory (ďalej len „nebytový priestor“).
4. Prenajímateľ na základe tejto Zmluvy odovzdáva a Nájomca preberá prenajatý nebytový priestor v stave, v akom ho pre neho pripravil Prenajímateľ.

Čl. 2

Účel nájmu nebytového priestoru

1. Nájomca sa zaväzuje nebytový priestor užívať na účely kancelárskej činnosti pre potrebu realizácie Národného projektu: „Vytvorenie a overenie systému včasného varovania pred predčasným ukončením školskej dochádzky a adresnej podpory žiakov v systéme poradenstva a prevencie (NP PUŠD)“ a v súlade s jeho realizáciou a účelom.
2. Súčasne s nebytovým priestorom je Nájomca oprávnený užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia budovy, a to v rozsahu nevyhnutnom na riadne užívanie nebytových priestorov.

čl. 3

Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.02.2025 do 31.03.2028.
2. Nebytový priestor odovzdá Prenajímateľ Nájomcovi písomným protokolom podpísaným oboma Zmluvnými stranami. Nájomca vyhlasuje, že sa pred odovzdaním a prebratím nebytového priestoru oboznámil s jeho stavom a nebytový priestor je v stave spôsobilom na užívanie na účel dohodnutý v tejto Zmluve.

Čl. 4

Nájomné

1. Výška nájomného je dohodnutá vo výške 63,96 eur/m²/rok a podrobnejší rozpis je uvedený vo výpočtovom liste, ktorý je prílohou a neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy.
2. Nad rámec tohto nájomného uhradza Nájomca zálohovú platbu za elektrickú energiu, vodné, stočné, vykurovanie, odvoz smetí a služby spojené s nájmom na základe Zmluvy o dodávke a rozúčtovaní energií a služieb s dodávateľom PROM SPRÁVA, s. r. o.. Výška podielu je stanovená vo výpočtovom liste.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za nájom nebytového priestoru sa môže po skončení kalendárneho roka, v ktorom nájom nebytového priestoru vznikol, zvýšiť o mieru inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien vyhlásenú Štatistickým úradom SR k 31.12. bezprostredne predchádzajúceho kalendárneho roka (ďalej len „*miera inflácie*“), a to aj opakovane od 01.04. príslušného kalendárneho roka. V prípade zápornej alebo nulovej hodnoty miery inflácie k zmene nájomného podľa tohto odseku Zmluvy nedochádza. Prenajímateľ je povinný uplatniť právo na zvýšenie nájomného podľa tohto odseku Zmluvy písomným oznámením s uvedením nového nájomného, doručeným Nájomcovi najneskôr dňa 15.03. príslušného kalendárneho roka. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade takejto zmeny Zmluvy nie je potrebné uzatvárať písomný dodatok k Zmluve. Pri zvyšovaní nájomného za nájom nebytového priestoru

o mieru inflácie sa vždy vychádza z nájomného stanoveného za bezprostredne predchádzajúce obdobie od 01.04. do 31.03.

4. Prenajímateľ zabezpečuje pre Nájomcu služby spojené s nájmom, a to elektrickú energiu, dodávku pitnej vody a odvedenie odpadovej vody, dodávku tepla a teplej úžitkovej vody, likvidáciu komunálneho odpadu a upratovanie spoločných priestorov (ďalej len „*služby spojené s nájmom*“).
5. Nájomca je povinný do troch dní od podpisu tejto Zmluvy oboma zmluvnými stranami uhradiť kauciu vo výške trojmesačného nájomného, ktoré Prenajímateľ v prípade nespotrebovaného nájomného Nájomcovi vráti ku dňu ukončenia nájomného vzťahu spolu s ďalším prípadne nespotrebovaným nájomným.
6. Nájomca sa zaväzuje, že nájomné v zmysle výpočtového listu bude platiť mesačne, vždy k 15-temu dňu kalendárneho mesiaca predchádzajúceho kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa platí nájomné na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom.

Čl. 5

Povinnosti Prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný :
 - a. udržiavať nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy v prevádzkyschopnom stave tak, aby ich Nájomca mohol užívať na účely uvedené v čl. 2.,
 - b. odovzdať Nájomcovi prevádzkový poriadok a požiaro - bezpečnostné predpisy, ktoré platia pre prevádzku budovy,
 - c. odstrániť závady, ktoré Nájomca oznámi a ktoré mu bránia v riadnom užívaní nebytového priestoru, s výnimkou úprav, ktoré si v rámci prispôsobenia previedol Nájomca,
 - d. zabezpečiť poistenie nebytového priestoru okrem zariadenia Nájomcu.
2. Prenajímateľ zabezpečuje revízie elektrického rozvodu objektu, revízie bleskozvodov objektu, revízie hasiacich prístrojov, požiarnych vodovodov a výťahov, s výnimkou úprav týchto zariadení, ktoré si nájomca previedol sám.

Čl. 6

Práva a povinnosti Nájomcu

1. Nájomca je povinný:
 - a. užívať prenajaté priestory na účel uvedený v čl. 2,
 - b. dodržiavať prevádzkový poriadok a požiaro - bezpečnostný poriadok budovy, v ktorom sa nachádza predmet nájmu,
 - c. udržiavať nebytový priestor tak, aby nedošlo pri jeho užívaní k nadmernému opotrebeniu alebo poškodeniu,
 - d. každú vzniknutú škodu na predmete nájmu hlásiť Prenajímateľovi. Škodu, ktorú zavinil alebo spôsobil bude znášať Nájomca na svoje náklady,
 - e. umožniť Prenajímateľovi vykonávať periodické prehliadky nebytového priestoru, ktorý má v nájme /raz štvrt'ročne,
 - f. po ukončení nájmu na základe dohody, alebo výpovede, na vlastné náklady odstrániť závady, ktoré spôsobil v užívaných nebytových priestoroch, tieto uviesť do pôvodného stavu a protokolárne ich odovzdať Prenajímateľovi.

2. Nájomca nesmie vykonávať akékoľvek stavebné úpravy včítane zavedenia poplašného zariadenia bez písomného súhlasu a podpísania štatutárnym zástupcom Prenajímateľa. Nesmie zasahovať do podstaty budovy, ktorú tvoria strechy, fasády, hospodársky dvor, kanalizácia, ústredné kúrenie, vodovodný systém, spevnené plochy na nádvorí a okolo budovy.
3. Upchaté kanalizačné potrubie spôsobené neopatrnou prevádzkou Nájomcu, taktiež čistí Nájomca na svoje náklady. Za bežné opravy, ktoré si robí Nájomca sám sa považujú opravy pohyblivých častí, spojovacích častí /ventily, sedlá, batérie, splachovače a vypínače/ vodovodnom systéme, elektroinštalácií a kanalizácií. Ďalej vymaľovanie prenajatých priestorov, hygienické nátery a bežné opravy. Nájomca znáša náklady na opravy ventilov a termoregulačných hlavíc. Tieto opravy však smie vykonávať iba správca budovy, alebo ním poverená právnická či fyzická osoba, o ktorej bude prenajímateľ nájomcu informovať.
4. Na systéme ústredného kúrenia nesmie Nájomca vykonávať žiadne zásahy ani opravy.
5. V prípade, že vznikne škoda na predmete nájmu zavinením Nájomcu je Nájomca povinný ju uhradiť v plnej výške.
6. Nájomca zodpovedá za:
 - a. plnenie úloh na úseku požiarnej ochrany podľa §4 zákona č. 314/2001 Z. z. v platnom znení a na úseku BOZP podľa zákona č. 124/2006 Z. z., v znení neskorších predpisov v prenajatých a ním užívaných priestoroch v plnom rozsahu,
 - b. zabezpečenie plnenia všetkých príkazov, zákazov a pokynov Prenajímateľa na úseku požiarnej ochrany a BOZP v prenajatých a ním užívaných priestoroch.
7. Nájomca umožní Prenajímateľovi v prenajatých a ním užívaných priestoroch po dohode vykonať kontrolu zabezpečenia úloh požiarnej ochrany a BOZP.
8. Nájomca berie na vedomie, že neplnenie jeho povinností v prenajatých a ním užívaných priestoroch na úseku požiarnej ochrany a BOZP je dôvodom na ukončenie tejto Zmluvy výpoveďou s jednomesačnou výpovednou lehotou.
9. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi akékoľvek zmeny, týkajúce sa najmä zmeny svojho názvu, zmeny štatutárneho zástupcu, zmeny čísla prevádzkového účtu, zmeny súvisiace s platením DPH, vstup do likvidácie alebo konkurzu, či inej formy jeho zániku, exekúcie na jeho majetok, ako aj ďalšie skutočnosti týkajúce sa jeho postavenia.
10. Poistenie vlastného hnutel'ného majetku je Nájomca povinný vykonať na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za jeho straty, poškodenie alebo zničenie.
11. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi po dohode vstup do nebytových priestorov za účelom kontroly spôsobu a účelu ich využívania a vykonania opráv súvisiacich s podstatou budovy. V prípade havárie je povinný bezodkladne, po vyznení, umožniť Prenajímateľovi prístup k zariadeniam a rozvodom v nebytových priestoroch, inak zodpovedá za škody, ktoré vznikli nesplnením tejto povinnosti.
12. Nájomca nesmie do prenajatých priestorov vnášať a uschovávať elektrické bicykle, elektrické kolobežky a podobné predmety, ktoré nesúvisia s predmetom jeho činnosti. Inak nesie plnú zodpovednosť za škody spôsobené ich výbuchom, požiarom a podobne.
13. Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu Prenajímateľa prenajímať priestory tretím osobám. Ak tak urobí, je to dôvod pre vypovedanie tejto Zmluvy podľa čl. 9 odseku 2.
14. Nájomca je oprávnený používať bežné elektrické spotrebiče /počítač, kalkulačku/. Ostatné energetické spotrebiče môže používať len so súhlasom správcu budovy.

Čl. 7

Telefónne linky

Napojenie priamej telefónnej linky a internetu si zabezpečí Nájomca sám na vlastné náklady po predchádzajúcom súhlase správcu budovy.

Čl. 8

Ukončenie doby nájmu

1. Táto Zmluva zaniká uplynutím doby nájmu dohodnutej v tejto Zmluve. Pred uplynutím tejto doby sú Zmluvné strany oprávnené ukončiť túto Zmluvu spôsobmi uvedenými v tomto článku Zmluvy.
2. Obe zmluvné strany majú právo túto Zmluvu vypovedať z dôvodov uvedených v § 9 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov. Výpoveď musí byť písomná a doručená druhej Zmluvnej strane a výpovedná lehota sú tri mesiace, pričom výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúcom po kalendárnom mesiaci v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
3. Ak je Nájomca v omeškaní s úhradou nájomného a zálohy energie podľa čl. 4 odsekov 2., 4 a 5 tejto Zmluvy čo i len o jeden mesiac, je Prenajímateľ oprávnený Zmluvu vypovedať. V tomto prípade je výpovedná lehota jeden mesiac.
4. Prenajímateľ má právo zmluvu vypovedať podľa tohto ustanovenia aj v prípade porušenia povinností nájomcu uvedených v čl. 6 odseku 2,3,4,5 a 11 tejto Zmluvy.
5. Ak Nájomca do posledného dňa výpovednej lehoty prenajaté priestory neuvolní, Prenajímateľ si vyhradzuje právo vystáňovať hnutelné veci do náhradného priestoru s uplatnením záložného práva podľa § 672 Občianskeho zákonníka. Náklady sťahovania a úložného bude znášať Nájomca.

Čl. 9

Správa budovy

1. Nájomca berie na vedomie, že správu budovy zmluvne zabezpečuje PROM SPRÁVA, s. r. o., Letná 40, Košice.
2. Náklady podľa čl. 4 bodu 2. eviduje a účtuje firma PROM SPRÁVA, s. r. o., Letná 40, Košice a Nájomca je povinný tieto platiť vo výške a termínoch stanovených vo výpočtovom liste na základe faktúr na jej účet. Ak Nájomca bude v omeškaní s platbami v prospech firmy PROM SPRÁVA, s. r. o., Letná 40, Košice, zakladá to právo Prenajímateľa vypovedať zmluvu podľa čl. 8 odseku 2 tejto Zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade písomnej žiadosti Nájomcu, správca budovy s nájomcom uzavrie zmluvu o prenájme jedného parkovacieho miesta. Nájom za parkovanie nie je súčasťou nájmu v zmysle tejto Zmluvy.

Čl. 10

Poplatok z omeškania

V prípade omeškania Nájomcu s úhradou nájomného za nebytový priestor má Prenajímateľ právo požadovať od Nájomcu zaplatenie poplatok z omeškania vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania

Čl. 11

Doručovanie

1. Výzva, oznámenie, alebo akýkoľvek iný právny úkon (ďalej len „výzva“) jednej zmluvnej strany (ďalej len „odosielateľ“) sa považuje za doručenie druhej zmluvnej strane (ďalej len „adresát“), ak bola uskutočnená na adresu adresáta uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, resp. na adresu, ktorú adresát naposledy písomne oznámil odosielateľovi. Výzva sa považuje za doručenie dňom, v ktorom adresát výzvu prevzal, alebo odmietol prevziať, alebo na tretí deň odo dňa podania zásielky na pošte, ak sa uložená zásielka zaslaná na adresu podľa predchádzajúcej vety vrátila späť odosielateľovi.
2. Zmluvné strany sa zároveň zaväzujú oznamovať si navzájom akékoľvek zmeny údajov, ktoré sa ich týkajú a sú potrebné na prípadné uplatnenie výzvy, najmä všetky zmeny týkajúce sa uzavretej tejto Zmluvy, zmenu, či zánik ich právnej subjektivity, adresu ich sídla, alebo bankového spojenia. Ak niektorá zmluvná strana nesplní túto povinnosť, nebude oprávnená namietat', že neoddržala akúkoľvek výzvu, a zároveň zodpovedá za akúkoľvek takto spôsobenú škodu.

Čl. 12

Záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv. Táto Zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
2. Na vzťahy medzi zmluvnými stranami vyplývajúcimi zo Zmluvy, ak ňou nie sú výslovne upravené, sa vzťahujú príslušné ustanovenia zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka v platnom znení, a ostatných príslušných právnych predpisov.
3. Zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len formou písomných očíslovaných dodatkov podpísaných oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán, ktoré budú tvoriť neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy.
4. Zánikom Zmluvy nezaniká povinnosť zmluvných strán vyrovnať všetky záväzky vzniknuté na základe tejto Zmluvy a bezodkladne uskutočniť všetky úkony, nutné k zabráneniu vzniku škody druhej zmluvnej strane.

5. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení Zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia), alebo samotnej Zmluvy, pokiaľ to nie je vylúčené v zmysle príslušných právnych predpisov. V takomto prípade sa Zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým ustanovením, ktoré sa čo najviac priblíži k účelu neplatného alebo neúčinného ustanovenia (alebo jeho časti), ktorý v čase uzavretia tejto Zmluvy jej Zmluvné strany sledovali. Obdobne budú Zmluvné strany postupovať aj v prípade, ak sa zistí, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy je nevykonateľné.
6. Táto Zmluva je vyhotovená v piatich vyhotoveniach, z ktorých Prenajímateľ obdrží dva rovnopisy a Nájomca tri rovnopisy. Každý rovnopis má hodnotu originálu.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto Zmluva bola uzatvorená slobodne a vážne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, že ich vôľa vyjadrená touto Zmluvou je vážna, slobodná a určitá, ich zmluvné prejavy sú dostatočne určité a zrozumiteľné, Zmluvné strany si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali.
8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú prílohy v nej uvedené:
Príloha č. 1 Výpočtový list.

V Košiciach, dňa 27.1.2025

V Bratislave, dňa

Za Prenajímateľa

Za Nájomcu
PhDr. Alena Kopányiová, PhD.
riaditeľka

JUDr. Gabriel Ižarik, konateľ
Ing. Jozef Schürger, konateľ
Ing. Milan Sabo, konateľ
Mgr. Miroslav Izsarik, konateľ