

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

/BIC/ uzatvorená 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 platnom znení (ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany:

1/ Prenajíateľ: **PRESREAL, s r.o.**
Masarykova 22, 080 01 Prešov
IČO: 36 513 008
DIČ: 2022130165
IČ DPH: SK2022130165
registrovaný v obchod. registri Okresného súdu Prešov
odd.: Sro, vložka: 17007/P
bankové spojenie: ČSOB, a.s.
č. účtu: 4003508115/7500
IBAN: SK32 7500 0000 0040 0350 8115
zastúpený: Mgr. Marek Migaš - konateľ spoločnosti
JUDr. Migašová Dušana - konateľka spoločnosti
Mgr. Migaš Oliver - konateľ spoločnosti
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

2/ Nájomca **Výskumný ústav detskej psychológie a patopsychológie**
Právna forma: štátna príspevková organizácia MŠVVaM SR
Sídlo: Cyprichova 2480/42, 831 05 Bratislava – Mestská časť Rača
IČO: 00681385
DIČ: 2020796415
zastúpený: PhDr. Alena Kopányiová, PhD, riaditeľka
bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK64 8180 0000 0070 0070 1650
E-mail: riaditelka@vudpap.sk, ladislav.surina@vudpap.sk
(ďalej len „nájomca“)

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

ČI. I

PREDMET ZMLUVY a PREDMET NÁJMU

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. Prenajíateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu, ktorým je nebytový priestor – **administratívne priestory s klimatizáciou I. poschodie BIC /č..... / o celkovej rozlohe 88 m², vrátane spoločného sociálnohygienického zázemia a kuchynky a 2 parkovacích miest - nachádzajúci sa na Masarykovej ul. č. 22v Prešove, katastrálnom území Prešov, vo výlučnom vlastníctve prenajíateľa zapísaný na LV č. 13133, súpis.číslo 12555, na parcele 5093/5 vedený na Okresnom úrade v Prešove, katastrálny odbor.**
3. Predmet nájmu je vo vlastníctve prenajíateľa a odovzdáva ho nájomcovi v stave spôsobilom na zmluvné užívanie v súlade s dohodnutým účelom nájmu, ktorým je užívanie priestorov na

administratívne 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.

4. Predmetom zmluvy sú aj služby spojené s nájmom, a to:
 - a) dodávka pitnej vody a stočné
 - b) dodávka tepla
 - c) dodávka elektrickej energie
 - d) odvoz komunálneho odpaduÚhrada za tieto služby je zahrnutá v dohodnutom nájmomnom, s výnimkou úhrady elektrickej energie za klimatizáciu, ktorej výška sa vyúčtuje nájomcovi na základe spotreby odčítanej z podružného merania elektrickej energie, inštalovaného v predmete nájmu.
5. Ostatné služby ako komunikačné spoje, upratovanie predmetu nájmu si nájomca zabezpečí na vlastné náklady.

Čl. II ÚČEL NÁJMU

1. Predmet nájmu uvedený v čl. I. ods. 2 tejto zmluvy bude nájomca využívať ako administratívne priestory.

Čl. III

1. Nájom je dohodnutý na dobu určitú od **01.02.2025 a do 31.3.2028**.
2. Podpísaním preberacieho a odovzdávacieho protokolu oboch zmluvných strán bude predmet nájmu prebraný nájomcom a odovzdaný prenajímateľovi po uplynutí doby nájmu.
3. Táto zmluva zaniká uplynutím doby nájmu dohodnutej v tejto zmluve. Pred uplynutím tejto doby sú zmluvné strany oprávnené ukončiť túto Zmluvu spôsobmi uvedenými v článku VI zmluvy

Čl. IV NÁJOMNÉ

1. Nájomné za predmet nájmu uvedený v čl. I bolo stanovené dohodou zmluvných strán spolu vo výške **865,- EUR bez DPH/ mesačne** po dobu trvania zmluvy. Faktúra sa vystavuje vopred za kalendárny mesiac a je splatná do 15-teho dňa, odkedy bola nájomcovi doručená. Zmluvné strany sa dohodli, že výška mesačnej úhrady za nájomné je **865,- EUR bez DPH**. K nájomnému sa nebude účtovať platná sadzba DPH.
2. Ak sa nájomca ocitne v omeškaní s platením nájomného, prenajímateľ má právo vyúčtovať poplatok z omeškania vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania..
Ak sa nájomné alebo samotný predmet nájmu stane predmetom akejkoľvek ďalšej dane alebo poplatku v dôsledku zmeny právnych noriem alebo prijatím nových právnych noriem je povinnosťou prenajímateľa rokovať v prípade tejto skutočnosti o zmene výšky nájmu.
3. Nájomca je povinný zložiť najneskôr do 05.02.2025 v prospech účtu prenajímateľa jednomesačnú kauciu vo výške 865,00 EUR bez DPH na zabezpečenie prípadnej pohľadávky prenajímateľa voči nájomcovi v prípade porušenia povinností nájomcu vyplývajúcich z ustanovení tejto zmluvy. V prípade, že táto kaucia nebude prenajímateľom použitá na zabezpečenie jeho práv zo zmluvy, je prenajímateľ povinný túto nespotrebovanú kauciu, prípadne jej časť poukázať na účet nájomcu do 7 kalendárnych dní od skončenia účinnosti tejto zmluvy.

Čl. V PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať len na dohodnutý účel nájmu a to takým obvyklým spôsobom, aby nedošlo k poškodeniu predmetu nájmu ani obchodného mena prenajímateľa, ako aj jeho majetku a záujmov. Pri porušení tohto ustanovenia nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté na predmete nájmu, ako i majetku tretích osôb, ktoré spôsobí sám, alebo jeho zamestnanci, V rozsahu určeného súdom zodpovedá aj za prípadné ublíženie na zdraví osôb, ktoré vzniklo v súvislosti s užívaním predmetu nájmu. Zároveň sa výslovne zakazuje nájomcovi používať v predmete nájmu také elektrické spotrebiče /ohrievače, mobilné klimatizácie, výhrevné radiátory a pod./, ktorých prevádzkovanie je náročné na spotrebu elektrickej energie a ktorej neúmerne a neplánované svojvoľné navýšenie odberu ELI spôsobuje prenajímateľovi vysoké zmluvné pokuty od dodávateľa el. energie..
2. Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy i záväzné predpisy orgánov miestnej štátnej správy a samosprávy (ďalej len „orgány verejnej správy“), ako aj hygienické, bezpečnostné a protipožiarne predpisy a normy, vrátane predpisov a noriem z oblasti životného prostredia a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a nájomca súčasne zodpovedá za akékoľvek škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi alebo tretím osobám porušením tohto ustanovenia v prenajatých priestoroch vyšpecifikovaných touto zmluvou.
3. Všetky stavebné úpravy, vrátane úpravy vnútorného vybavenia, ktoré zasahujú alebo môžu zasiahnuť do majetku prenajímateľa, môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a pokiaľ sa k takýmto úpravám vyžaduje súhlas aj iných orgánov, je povinný si so súhlasom prenajímateľa takýto súhlas vyžiadať. Opravy a úpravy vykonáva nájomca na svoje vlastné náklady a tie, ktoré pri skončení nájmu nie je možné dať do pôvodného stavu, stávajú sa majetkom prenajímateľa bez náhrady, pokiaľ sa nedohodne inak.
4. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo faktického užívania (bez špecifikovaného právneho titulu) tretej fyzickej alebo právnickej osobe, s výnimkou krátkodobého prenájmu učebni. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za závažné porušenie zmluvy s možnosťou okamžité odstúpenia od zmluvy, ktorá stráca platnosť dňom doručenia písomného odstúpenia nájomcovi.
5. Náklady na bežnú údržbu, malé opravy a doplnenia predmetu nájmu dopredchádzajúceho stavu zabezpečuje nájomca na vlastné náklady, pokiaľ takéto náklady neprevýšia v jednotlivých položkách peňažnú sumu 99,- Eur počas doby trvania nájmu. Väčšie opravy, t.z. opravy nad uvedený limit vykonáva na vlastné náklady prenajímateľ. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu takýchto väčších opráv. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca prenajímateľovi za prípadnú škodu, ktorá vznikla z tohto titulu a pre takýto prípad sa nepoužijú ustanovenia zmluvy o nemožnosti riadneho užívania predmetu nájmu. Ak potreba takýchto opráv bola spôsobená nájomcom, prenajímateľ ich vykoná na náklady nájomcu.
6. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi potrebnú súčinnosť pri výkone opráv, údržby, inovácií, adaptácií a iných stavebných úprav kedykoľvek a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti.
7. Nájomca má právo na zľavu z nájomného, pokiaľ pre vady, ktoré nezavinil, nemohol predmet nájmu užívať dohodnutým spôsobom, okrem prípadov havárie, vyššej moci (požiar, živelná pohroma, prírodná katastrofa), alebo zásahu či rozhodnutím štátnych orgánov, orgánov verejnej správy alebo iných oprávnených príslušných inštitúcií. Nárok na poskytnutie zľavy alebo odpustenie nájomného musí byť uplatnený u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Nárok zanikne, ak nebol uplatnený písomne do jedného kalendárneho mesiaca od dňa, kedy prvýkrát došlo ku skutočnostiam zakladajúcim tento nárok.
8. Zabudovanie nových dodatočných zabezpečovacích a iných zariadení je nájomca povinný s prenajímateľom vopred prerokovať a vyžiadať si písomný súhlas.
9. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za výpadok dodávky elektrickej energie, pokiaľ takýto stav nezavinil. Nájomca nemá právo si z takéhoto titulu nárokovať náhradu škody alebo zľavu na nájomnom.
10. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný ku dňu skončenia nájmu vypratať predmet nájmu a uviesť ho do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklú mieru opotrebenia. Splnenie povinnosti vrátiť predmet nájmu podľa prvej vety sa považuje za splnený, ak nájomca súčasne vráti kľúče od

predmetu nájmu a prenajímateľ prevezme písomným protokolom predmet nájmu s uvedením prípadných závad, ku ktorým zaujme písomné stanovisko do protokolu nájomca. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu podľa tohto ustanovenia a prenajímateľ bude musieť predmet nájmu komisionálne násilne otvoriť, za všetky vzniknuté škody nesie zodpovednosť nájomca. Priestor sa prenajímateľovi odovzdá, vyčistený, steny a podlahy odovzdané bez poškodenia vrátaním, lepením alebo akokoľvek inak nájomcom znehodnotenú. V opačnom prípade si uplatní prenajímateľ voči nájomcovi náhradu škody, ktorú je oprávnený skompenzovať zo zloženej zábezpeky.

11. V prípade, že nájomca počas doby trvania nájmu a s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa použije svoje finančné prostriedky na úpravu predmetu nájmu, prenajímateľ súhlasí s tým, aby si nájomca počas trvania nájmu uplatňoval v rozsahu takejto investície účtovné odpisy vo svojom účtovníctve, pokiaľ mu to umožňujú daňové predpisy.
12. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek vo vopred dohodnutom termíne, oznámený minimálne deň vopred vykonávať počas prevádzkovej doby odbornú prehliadku predmetu nájmu, ako aj dodržiavanie zmluvných podmienok. Nájomca je povinný takúto prehliadku umožniť prenajímateľovi ako aj osobám, ktoré písomne určí prenajímateľ.
13. Nájomca je povinný zabezpečovať úlohy pred požiarmi v zmysle zákona NR SR č. 314/2001Z.z. o ochrane pred požiarmi a Vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii. Úlohy bezpečnosti práce v zmysle zákona č. 124/2006 Z.z. Zákonníka práce v znení neskorších predpisov.
14. Nájomca je oprávnený po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa umiestniť na základe grafického znázornenia reklamné pútače vo veľkosti vymedzenej prenajímateľom na nehnuteľnosti prenajímateľa.

ČI. VI SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom končí uplynutím dohodnutej doby nájmu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak alebo ak nie je v zmluve ustanovené inak.
2. Nájom možno skončiť písomnou dohodou zmluvných strán i pred uplynutím výpovednej doby.
4. Prenajímateľ alebo nájomca môže zmluvu vypovedať z dôvodov uvedených v § 9 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov. Výpoveď musí byť písomná a doručená druhej zmluvnej strane. Výpovedná lehota je tri mesiace, ak táto zmluva neustanovuje inak, a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej zmluvnej strane. V prípade doručovania výpovede sa zmluvné strany dohodli, že výpoveď je doručená prostredníctvom doporučenej zásielky, mailom so zaručeným elektronickým podpisom alebo osobným doručením zástupcovi zmluvnej strany nájomcu v prípade, ak druhá zo zmluvných strán prevzatie výpovede poštou.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu, ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
 - b) nájomca aj napriek písomnému upozorneniu viac ako 30 dní je v omeškaní s úhradou akéhokoľvek peňažného záväzku vyplývajúceho z tejto zmluvy; použitie kaucie na úhradu alebo čiastočnú úhradu takejto pohľadávky sa nepovažuje pre účely výpovede za splnenie záväzku zo strany nájomcu a na nájomcu sa hľadí ako na dlžníka,
 - c) nájomca alebo jeho zamestnanci, či iné osoby, ktoré s jeho súhlasom sa zdržujú v predmete nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú verejný poriadok,
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení alebo zastavení stavby alebo bolo vydané iné rozhodnutie príslušným orgánom, ktoré bráni riadne užívaniu predmetu nájmu,
 - e) nájomca vstúpi do likvidácie alebo ak bol na nájomcu vyhlásený konkurz,
 - f) nedôjde k dohode o navýšení nájmu v zmysle čl. IV. ods. 2.,
 - g) ako aj v iných prípadoch stanovených zákonom.
 Výpovedná lehota je tri mesiace, s výnimkou bodov a,b,c,e, kedy je výpovedná lehota jeden mesiac.
4. Výpovedná lehota je tri mesiace a počítá sa odo dňa doručenia písomnej výpovede prenajímateľovi.
5. Nájom zaniká aj:
 - a) zánikom predmetu nájmu,
 - b) zánikom nájomcu,

6. V prípade, ak bude nájomca v omeškaní s vyprázdnením predmetu nájmu podľa čl. V ods. 10 je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške jednonásobku mesačného nájomného, a to i za každý započatý kalendárny mesiac omeškania. Nájomca je v takomto prípade povinný zaplatiť zmluvnú pokutu bez ohľadu na svoje zavinenie alebo či predmet nájmu v skutočnosti užíval.

Čl. VII ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňa 1. Februára 2025 za splnenia podmienky jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR Objednávateľom 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.

1. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné alebo sa stane neúčinným, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy alebo zmluvy samotnej. Rovnako ak niektoré ustanovenie zmluvy je v rozpore so zákonom o ochrane hospodárskej súťaže, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť zmluvy ako celku. V takýchto prípadoch sa obe zmluvné strany zaväzujú nahradiť takéto ustanovenie novým znením tak, aby bol zachovaný účel sledovaný uzatretím zmluvy a bol v súlade s právnymi predpismi. Do prijatia nového znenia dotknutého ustanovenia sa pre daný vzťah použijú také ustanovenia zákona, ktoré ho upravujú najbližšie.
2. Písomnosti podľa tejto Zmluvy je možné doručovať poštou, kuriérom, faxom alebo elektronickými prostriedkami. Elektronickými prostriedkami a faxom nie je možné zasielať faktúry, odstúpenie od tejto Zmluvy a výpoveď Zmluvy. Pokiaľ sú písomnosti doručované elektronickými prostriedkami alebo faxom, považujú sa tieto za doručené momentom ich odoslania. Písomnosti doručované poštou sa považujú za doručené prevzatím alebo odmietnutím prevzatia zásielky, a ak ich zmluvná strana neprevezme na adrese uvedenej v záhlaví tejto Zmluvy alebo na korešpondenčnej adrese písomne oznámenej druhej zmluvnej strane, považujú sa písomnosti za doručené tretím dňom od uloženia zásielky na pošte. V prípade, ak zásielku nemožno na adrese podľa tohto bodu doručiť z dôvodu „Adresát neznámy“, považuje sa zásielka za doručenú dňom jej vrátenia odosielateľovi.
3. Právne vzťahy medzi nájomcom a prenajímateľom vyplývajúce z tejto zmluvy sa riadia zák. č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v platnom znení, spolu s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ako aj ďalšími právnymi normami, ktoré upravujú právne vzťahy vzniknuté podľa tejto zmluvy.
4. Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať výlučne formou písomných číslovaných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
5. Zmluvné strany sa zaväzujú akékoľvek sporné otázky riešiť prednostne vzájomným rokovaním.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluve porozumeli v celom jej obsahu, uzatvárajú ju slobodne, vážne, nie za nevýhodných podmienok, obsah zmluvy vyjadruje ich vôľu, zaväzujú sa svoje záväzky dobrovoľne plniť a na znak súhlasu so všetkými jej ustanoveniami bez výhrad ju vlastnoručne podpísali oprávnení zástupcovia oboch zmluvných strán.
7. Táto zmluva je vyhotovená v troch výtlačkoch, z ktorých každý má platnosť originálu a jeden obdrží prenajímateľ a dva nájomca.

V Prešove, dňa 15. 01. 2025

V Bratislave, dňa

.....
PRESREAL, s r.o.

.....
PhDr. Alena Kopányiová, PhD.
riaditeľka