

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá v zmysle § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v platnom znení a v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: Prešovská univerzita v Prešove
Sídlo: 17. novembra č. 15, 080 01 Prešov
IČO: 17070775
DIČ: 2020980082
IČ DPH: SK 2020980082
Konajúca osoba: Dr. h. c. prof. PhDr. Peter Kónya, PhD., rektor
Bankové spojenie: IBAN : SK93 8180 0000 0070 0006 6554

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Výskumné centrum Slovenskej spoločnosti pre zahraničnú
politiku, n.o.
Sídlo: Staromestská 6/D, 811 03 Bratislava
IČO: 36077534
DIČ: 2021792025
IČ DPH: SK2021792025
Konajúca osoba: Mgr. Tomáš Strážay, PhD., riaditeľ

(ďalej len „nájomca“)

uzavreli túto zmluvu o nájme nebytových priestorov

Článok 1.

Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – prevádzkovej budovy, nachádzajúcej sa na 17.novembra ulici č. 1 v Prešove, v okrese Prešov, obec: Prešov, k.ú. Prešov, evidovanej v Katastri nehnuteľností Okresného úradu Prešov na LV č. 1413. Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa na 1. nadzemnom podlaží budovy, a to:
 - kancelárske priestory č. 93 o výmere spolu 15,05 m²,
 - obslužné priestory o výmere spolu 6,09 m².Do prenajímaných priestorov patrí aj schodište.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi vyššie uvedené priestory do užívania ako priestory používané na kancelárske účely, vrátane prijímania a vybavovania klientov.
3. Zmena účelu nájmu je možná len na základe písomnej dohody oboch zmluvných strán, v podobe písomného dodatku k tejto zmluve.
4. Nájomca svojím podpisom potvrdzuje, že je riadne oboznámený s technickým a právnym stavom nehnuteľnosti a predmetom nájmu a prehlasuje, že predmet nájmu je spôsobilý na užívanie na dohodnutý účel. Nájomca svojím podpisom potvrdzuje, že nemá voči právnemu stavu nehnuteľnosti a predmetu nájmu žiadne výhrady a námietky.

5. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajaté priestory využívať v súlade s dohodnutým účelom. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa odstúpiť od zmluvy.

Článok 2.

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájom nebytových priestorov sa uzatvára **na dobu určitú do 31.12.2022.**
2. Nájom nebytového priestoru zaniká
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou zo strany prenajímateľa,
 - c) výpoveďou zo strany nájomcu,
 - d) zánikom predmetu nájmu,
 - e) okamžitým skončením nájmu podľa článku 2. bod 4., bod 5. tejto zmluvy.
3. V prípade výpovede z nájomného vzťahu, táto môže byť daná nájomcom i prenajímateľom aj bez udania dôvodu s trojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Prenajímateľ môže pristúpiť k okamžitému skončeniu nájmu v prípadoch, ak
 - a) nájomca užíva prenajatý priestor v rozpore s touto zmluvou,
 - b) nájomca je viac ako 30 dní v omeškaní s platením dojednaných splátok nájomného a úhrad za služby poskytované s nájomom,
 - c) nájomca hrubým spôsobom narušuje klud a poriadok,
 - d) nájomca prenechá prenajatý priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca môže pristúpiť k okamžitému skončeniu nájmu v prípadoch, ak
 - a) prenajatý priestor sa stane bez zavinenia nájomcu trvale alebo dlhodobo (viac ako 30 dní) nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
 - b) prenajímateľ hrubo porušuje povinnosť udržiavať prenajatý priestor v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, alebo zabezpečovať riadne plnenie služieb poskytovaných s užívaním prenajatého NP (dodávky elektriny, vody, plynu). Za hrubé porušenie sa pre tento účel považuje, ak porušovanie povinností prenajímateľa trvá viac ako 30 dní.

Článok 3.

Nájomné a jeho splatnosť

1. Nájomné za prenajaté nebytové priestory bolo stanovené dohodou zmluvných strán v zmysle zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov vo výške 29,87 eur/m² ročne + DPH. Ročné nájomné činí 631,45 eur + DPH, mesačné nájomné činí 52,62 eur + DPH.

2. Nájomné je splatné najneskôr do 15-teho dňa v mesiaci, za ktorý sa platí, a to vkladom alebo prevodom na bankový účet prenajímateľa č. SK93 8180 0000 0070 0006 6554 na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
3. V nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za služby súvisiace s užívaním prenajatých nebytových priestorov (elektrická energia, plyn, kúrenie, vodné a stočné, odvoz komunálneho odpadu, upratovanie). Uvedené služby súvisiace s užívaním prenajatých nebytových priestorov bude prenajímateľ fakturovať nájomcovi samostatne, a to v pravidelných mesačných preddavkových platbách, pričom výška mesačnej preddavkovej platby bude určená podľa skutočných odberov vyučovaných prenajímateľovi jednotlivými dodávateľmi za predchádzajúce účtovné obdobie. Zaplatené preddavkové platby budú zohľadnené v ročnom vyúčtovaní, ktoré prenajímateľ predloží nájomcovi. Nájomca sa zaväzuje vyrovnať prípadné nedoplatky do jedného mesiaca od doručenia ročného vyúčtovania. Prípadné preplatky vráti prenajímateľ nájomcovi do jedného mesiaca od doručenia ročného zúčtovania.

Článok 4.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie.
2. Štatutárny zástupca prenajímateľa alebo nimi osobitne splnomocnené osoby sú oprávnení požadovať prístup do prenajatých priestorov za účelom kontroly, či nájomca užíva vec riadnym spôsobom. Kontrolu je prenajímateľ oprávnený vykonávať len v sprievode nájomcu alebo ním poverenej osoby.
3. Prenajímateľ nie je povinný v prípade skončenia nájmu akýmkoľvek spôsobom poskytnúť nájomcovi náhradné priestory.
4. Po ukončení zmluvného vzťahu nájomca prevzaté priestory vráti prenajímateľovi protokolárne v stave, v akom ich prevzal alebo so súpisom vopred dohodnutých zmien s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok 5.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca uhrádza všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov.
3. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor (ani jeho časť) do podnájmu inej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca sa zaväzuje v prípade ukončenia nájmu vrátiť prenajímateľovi nebytové priestory v stave, v akom ich prebral na užívanie s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

5. Po ukončení nájmu je nájomca povinný nahradiť prenajímateľovi škody vzniknuté mimo, alebo nad rámec obvyklého opotrebovania nehnuteľnosti.
6. Nájomca si môže na vlastné náklady zriadiť zabezpečovacie zariadenie.
7. Nájomca je povinný bez meškania oboznámiť prenajímateľa s každou zmenou týkajúcou sa jeho údajov (sídlo/miesto podnikania, zmena adresy pre zasielanie faktúr, registrácia resp. zrušenie registrácie za platiteľa DPH a pod.).
8. Nájomca je oprávnený vstupovať do objektu i cez sobotu, nedeľu a sviatky.
9. Za materiálové a finančné hodnoty v prenajatých priestoroch zodpovedá sám nájomca.
10. Nájomca súhlasí s tým, že ak prenajímateľ bude nútený obmedziť alebo vylúčiť prevádzku niektorých častí budovy alebo technických zariadení, alebo preruší dodávku energií v záujme odvrátenia vzniku škody alebo zmenšenia jej následkov, alebo v prípade iných objektívnych okolností, nemá nájomca nárok na náhradu škody (strát) a prenajímateľ nemá povinnosť zabezpečovať náhradné kapacity.
11. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu a bezpečnostné predpisy v prenajatých priestoroch a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
12. Nájomca je povinný pri vzniku havárie v objekte umožniť prístup prenajímateľovi k dôležitým zariadeniam objektu (k rozvodom plynu, elektrickej energie a pod.).
13. V prípade výpovede nájmu zo strany nájomcu alebo prenajímateľa, je nájomca povinný umožniť záujemcovi o prenájom obhliadku predmetu nájmu v prítomnosti prenajímateľa alebo jeho zástupcu a je oprávnený byť prítomný na takejto obhliadke aj on sám.
14. Prenajímateľ súhlasí s umiestnením informačnej tabule nájomcu v priestoroch prenajímateľa s tým, že nájomca je povinný vopred požiadať o určenie miesta na umiestnenie informačnej tabule, ktorú si zabezpečuje na vlastné náklady.

Článok 6.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je platná dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
2. Túto zmluvu je možné meniť len písomným dodatkom na základe vzájomnej dohody. Zmenu zo strany nájomcu možno vykonať len na základe písomnej žiadosti nájomcu k 1. dňu nasledujúceho mesiaca po doručení žiadosti o zmenu.
3. Táto zmluva sa riadi platným právnym poriadkom Slovenskej republiky, predovšetkým príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení. Ak je niektoré ustanovenie tejto zmluvy neplatné alebo sa takým stane nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy.

4. Táto zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, každá zo zmluvných strán obdrží 1 vyhotovenie zmluvy.
5. Zmluvné strany na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy, ako prejav ich slobodnej vôle, túto zmluvu vlastnoručne podpisujú. Práva a povinnosti z tejto zmluvy prechádzajú v celosti i na prípadných právnych nástupcov prenajímateľa, resp. nového vlastníka alebo nájomcu, a to bez osobitného súhlasu alebo dodatku.

V Prešove dňa

za prenajímateľa:

za nájomcu:

.....
Prešovská univerzita v Prešove

Dr. h. c. prof. PhDr. Peter Kónya, PhD.
rektor

.....
Výskumné centrum Slovenskej spoločnosti pre
zahraničnú politiku, n.o.

Mgr. Tomáš Strážay, PhD.
riaditeľ