

ZMLUVA O PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá

podľa § 666 a nasl. zák.č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
a podľa zák.č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších
predpisov a súvisiacich právnych predpisov
medzi zmluvnými stranami:

Nájomca: Katolícka univerzita v Ružomberku, Pedagogická fakulta
Sídlo: Hrabovská cesta 5512/1A, 034 01 Ružomberok
Zastúpený: prof. ThDr. Jozef Jarab, PhD. – rektor univerzity
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: SK42 8180 0000 0070 0022 4321
IČO: 37801279
DIČ: 2021512427
IČ DPH: SK2021512427
(ďalej označený v zmluve aj ako „nájomca“)

a

Podnájomca: Súkromné Centrum špeciálno-pedagogického poradenstva
Nosko Health Prevention
Sídlo: Námestie A. Hlinku 56, Ružomberok
Zastúpený: MUDR. Janka Nosková, MPH, konateľ
Bankové spojenie: UniCredit Bank
Číslo účtu: SK44 1111 0000 0013 6594 4009
IČO: 48484270
DIČ: 2120150351
(ďalej označený v zmluve aj ako „podnájomca“)

Preambula

Nájomca je na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov uzatvorenej dňa 20.02.2001 s prenajímateľom – Spoločnosť Ježišova na Slovensku (ďalej označený aj ako „prenajímateľ“), v znení jej dodatkov, nájomcom nebytových priestorov, a to nehnuteľnosti, evidovanej na Okresnom úrade Ružomberok, Katastrálny odbor, pre katastrálne územie Ružomberok, na liste vlastníctva č. 5110, na parcele č. 148/2, súpisné číslo 60, nachádzajúcej sa na ulici Námestie Andreja Hlinku 56, 034 01 Ružomberok (ďalej v zmluve označená aj ako „nájomná zmluva“). Na základe tejto nájomnej zmluvy, v znení jej dodatkov, je nájomca oprávnený prenajať nebytové priestory užívať, ako aj poskytnúť časť týchto priestorov, a to miestnosti č. 302, 303, 304, 306, 308, 309 a 317 na III. nadzemnom podlaží, WC a nevyhnutnú časť chodby, dať na časovo obmedzenú dobu do podnájmu podnájomcovi. Nájomca čestne prehlasuje, že disponuje súhlasom prenajímateľa, ktorým prenajímateľ oprávňuje nájomcu prenechať nebytový priestor definovaný v čl. I, bode 1 tejto zmluvy do podnájmu na určitý čas. V prípade, že sa toto tvrdenie prenajímateľa ukáže ako nepravdivé, nájomca sa zaväzuje nahradiť podnájomcovi škodu tým spôsobenú.

Článok I.

Predmet podnájmu

1. Nájomca prenecháva týmto v súlade s ust. § 666 ods. 1 Občianskeho zákonníka a podľa § 6 zák.č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov podnájmcovi do užívania nebytový priestor nachádzajúci sa v nehnuteľnosti, evidovanej na Okresnom úrade Ružomberok, Katastrálny odbor, pre katastrálne územie Ružomberok, na liste vlastníctva č. 5110, na parcele č. 148/2, súpisné číslo 60, nachádzajúcej sa na ulici Námestie Andreja Hlinku 56, 034 01 Ružomberok, a to: nebytové priestory o výmere **189 m²**, nachádzajúce sa na III. nadzemnom podlaží, označené ako č. 302, 303, 304, 306, 308, 309 a 317, WC, časť chodby (ďalej v zmluve označené aj ako „predmet podnájmu“) a podnájomca sa zaväzuje predmet podnájmu užívať v súlade s touto zmluvou a platiť nižšie dohodnuté nájomné a úhrady za služby podľa tejto zmluvy, pričom musia byť dodržané nasledovné podmienky (bez ktorých je podnájomná zmluva neplatná):
 - a) svoju hlavnú činnosť bude podnájomca vykonávať výlučne vo vlastnej režii a nie prostredníctvom tretích osôb,
 - b) podnájomca taktiež nesmie predmet podnájmu, alebo jeho časť ďalej poskytnúť k využívaniu žiadnym tretím osobám
2. Nájomca vyhlasuje, že predmet podnájmu je spôsobilý na riadne užívanie a že spĺňa všetky požiadavky v zmysle hygienických predpisov ako aj predpisov týkajúcich sa BOZP a PO.

Článok II.

Účel podnájmu

1. Účelom podnájmu je užívanie predmetu podnájmu vymedzeného v článku I., ods. 1. tejto zmluvy za účelom prevádzkovania Súkromného Centra špeciálno-pedagogického poradenstva Nosko Health Prevention, ktoré bude vykonávať činnosť od 1.9.2017.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomca nie je oprávnený jednostranne zmeniť účel podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu, ako aj vlastníka prenajatých priestorov – prenajímateľa, ktorým je Spoločnosť Ježišova na Slovensku. V prípade, ak bude podnájomca užívať predmet podnájmu v rozpore s týmto účelom, má nájomca právo odstúpiť s okamžitou platnosťou od tejto zmluvy.

Článok III.

Trvanie podnájmu

Odovzdanie a prevzatie predmetu podnájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že podnájom sa uzatvára na dobu určitú od 01.09.2017 do 31.7.2022.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade predčasného ukončenia nájomného vzťahu medzi prenajímateľom a nájomcom však automaticky zanikne aj podnájomný vzťah medzi nájomcom a podnájomcom, a to najneskôr ku dňu zániku nájomného vzťahu medzi prenajímateľom a nájomcom.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že k prevzatíu a odovzdaniu predmetu nájmu s uvedením dátumu odovzdania a prevzatia predmetu podnájmu dôjde spísaním písomného protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu podnájmu.

Článok IV

Podnájomné a úhrada za služby spojené s podnájomom

1. Dňom začatia podnájmu, t.j. od 01.09. 2017 je podnájomca povinný platiť nájomcovi dohodnuté podnájomné a úhradu za služby spojené s podnájomom predmetu podnájmu (ďalej len „služby“) podľa tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli na podnájomnom za predmet podnájmu vymedzený v Článku I., ods. 1. vo výške **2.268,- €** (slovom dvetisícdvostošesťdesiatosem €) + 20% DPH vo výške **453,60€**(štyristopäťdesiatri eur, šesťdesiat centov)ročne za celý predmet podnájmu, pričom zmluvné strany sa dohodli na mesačných úhradách podnájomného za predmet podnájmu, a to za plochu vo výmere **189 m²**, vrátane DPH a energií.
3. Daň z pridanej hodnoty bude účtovaná v zmysle zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. V prípade zmeny uplatňovania DPH zmluvné strany upravia zmenu dodatkom k zmluve.
4. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť pre podnájomcu poskytovanie nasledovných služieb: vodné, stočné, odvod zrážkových vôd, dodávku tepla, dodávku el. energie, deratizáciu a dezinfekciu, čistenie príslušného chodníka najmä v zimnom období, bleskozvod, za poskytnutie ktorých bude podnájomca uhrádzať nájomcovi preddavky na služby vo výške podľa Článku V. tejto zmluvy a ktoré zahŕňajú aj iné nešpecifikované náklady (napr. príslušná časť dane z nehnuteľnosti, príslušná časť nákladov na pravidelné odborné prehliadky, na kontajnery domového odpadu, pravidelnú údržbu a opravy strechy, ochrany budovy proti vtáctvu, údržby podstaty budovy a pod.).
5. Stav elektromeru k 1.9.2017 tvorí prílohu 3 tejto Zmluvy.

Článok V.

Platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomca bude platiť podnájomné v mesačných splátkach, a to vo výške **189,- € (slovom stoosemdesiatdeväť EUR) bez DPH + aktuálne 20% DPH vo výške 37,80€** a to na účet Nájomcu **SK42 8180 0000 0070 0022 4321**.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomca bude platiť preddavky na služby, podľa odseku IV. bod 4, vo výške **30,-€** za aktuálny mesiac vrátane DPH a to nasledovne: preddavok za opakovanú dodávku el. energie vo výške **10,-€** s DPH čo činí **8,33 € + 1,67€ DPH**, vodné a stočné vo výške **10,- €** s DPH, čo predstavuje **8,33€ + 1,67€** , dodávku tepla vo výške **10,-€** čo predstavuje **8,33€+1,67€** s DPH. Preddavky bude uhrádzať na účet Nájomcu **SK87 8180 0000 0070 0024 1068**. Vyúčtovanie preddavkov služieb bude na základe skutočnej spotreby.

3. Podnájomné a preddavok na služby budú fakturované podnájomcovi mesačne. Splátky podnájomného a preddavky na služby bude podnájomca uhrádzať bezhotovostne na účet nájomcu so splatnosťou vždy najneskôr v desiaty deň príslušného mesiaca. Dňom úhrady podnájomného je deň pripísania príslušnej peňažnej sumy na účet nájomcu.
4. V prípade omeškania podnájomcu s úhradou podnájomného a preddavkov na služby je podnájomca povinný zaplatiť úrok z omeškania v dohodnutej výške, a to o 0,5 percentuálnych bodov vyšší ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.
5. Nájomca si vyhradzuje právo upravovať výšku podnájomného jedenkrát v kalendárnom roku o percento zodpovedajúce ročnej miere inflácie vyhlasovanej štatistickým úradom SR meranej indexom spotrebiteľských cien v jeho oficiálne zverejnených dokumentoch. Takáto úprava výšky podnájomného bude vykonávaná prenajímateľom jednostranným právny úkonom – písomným oznámením novej výšky podnájomného doručeného podnájomcovi.
6. Výšku preddavkov na služby je oprávnený podnájomca jednostranne zmeniť, ak to odôvodňujú ustanovenia záväzných právnych predpisov resp. rozhodnutia cenových orgánov alebo ak budú vychádzať z vyúčtovania preddavkov za služby. Nájomca je povinný zvýšenie preddavkov na služby oznámiť podnájomcovi písomne. Preddavky na služby sa zvýšia od mesiaca, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom bolo oznámenie zaslané podnájomcovi.
7. V prípade účinnosti podnájmu za časť mesiaca bude alikvotná časť podnájmu, resp. vyúčtovania služieb vypočítaná matematicky na počet kalendárnych dní, resp. m².
8. Nájomca je povinný najneskôr do 15. februára každého kalendárneho roku vykonať vyúčtovanie preddavkov za služby poskytované v prechádzajúcom kalendárnom roku a zaslať toto vyúčtovanie podnájomcovi.
9. Nedoplatky resp. preplatky sú splatné do 14 dní odo dňa doručenia vyúčtovania a faktúry podnájomcovi.

Článok VI.

Práva a povinnosti podnájomcu

1. Podnájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavebným a technickým stavom predmetu podnájmu.
2. Podnájomca je povinný včas uhrádzať podnájomné, náklady na služby a náklady spojené s udržiavaním predmetu nájmu. Je povinný udržiavať predmet podnájmu so starostlivosťou riadneho hospodára a bez zbytočného odkladu oznamovať nájomcovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť ich vykonanie. Pri nesplnení týchto povinností zodpovedá podnájomca za škodu, ktorá na predmete podnájmu vznikne.
3. Podnájomca je povinný vykonávať bežné prevádzkové opravy a údržbu na vlastné náklady, teda zabezpečiť úkony spojené s obvyklým udržiavaním prenajatého priestoru, ako je napr. maľovanie, oprava vodovodných batérií (s výnimkou ich výmeny), sifónov, zámkov, kľučiek, výmena žiaroviek a pod.
4. Podnájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy na predmete podnájmu na vlastné náklady bez možnosti započítania proti podnájomnému alebo požadovania ich náhrady od nájomcu či prenajímateľa, avšak len na základe vopred daného písomného

súhlasu nájomcu a prenajímateľa, iba v nevyhnutnej miere a nie také, ktoré by významnejšie menili existujúcu stavebnú alebo funkčnú dispozíciu predmetu podnájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že ani v prípade takéhoto súhlasu so zmenou predmetu podnájmu na náklady podnajíomcu, podnajíomca nie je oprávnený pri predčasnom skončení, ani pri riadnom skončení podnájmu požadovať protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu podnájmu. Podnajíomca nie je oprávnený zasahovať do vonkajšej fasády objektu, v ktorom sa predmet podnájmu nachádza. Začatie a ukončenie stavebných úprav, ktoré podnajíomca vykoná s povolením nájomcu a prenajímateľa, je povinný písomne oznámiť nájomcovi.

5. Podnajíomca je povinný využívať predmet podnájmu v rozsahu a za účelom dohodnutom v tejto zmluve a s prihliadnutím na charakter nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet podnájmu nachádza.
6. Podnajíomca je povinný zabezpečiť, aby jeho zamestnanci, žiaci a hostia sa pohybovali iba v priestoroch, ktoré sú predmetom podnájmu.
7. Podnajíomca nie je oprávnený dať predmet podnájmu do ďalšieho podnájmu. Porušenie tejto povinnosti má za následok neplatnosť takejto zmluvy.
8. Podnajíomca sa zaväzuje na úseku BOZP, PO a CO zabezpečiť plnenie úloh vlastným technikom, a to v plnom rozsahu, informácie o plnení úloh predkladá nájomcovi raz ročne, a to ku dňu 2.9. príslušného roka.
9. Podnajíomca sa zaväzuje v súlade s platnými právnymi predpismi zabezpečiť revíziu, údržbu a opravu elektrických rozvodov a zariadení, kontrolu hydrantov a ručných hasiacich prístrojov, a predkladať kópiu všetkých revíznych správ pravidelne nájomcovi, a to ku dňu 2.9. príslušného roka.
10. Podnajíomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú na predmete podnájmu vinou podnajíomcu alebo osôb, ktoré zamestnáva. Podnajíomca je povinný na vlastné náklady odstrániť škody, ktoré vzniknú jeho zavinením na predmete podnájmu ako aj zavinením osôb, ktorým umožnil prístup do predmetu podnájmu v čase užívania alebo v čase po odovzdaní predmetu podnájmu podnajíomcovi podľa Článku III., ods. 2 tejto zmluvy. Ak sa tak nestane, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení podnajíomcu škody odstrániť a požadovať od podnajíomcu náhradu nákladov.
11. Podnajíomca je ďalej povinný plniť a zabezpečovať:
 - a) povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov a zákona NR SR č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov; a vykonávacích vyhlášok,
 - b) ochranu predmetu podnájmu a dodržiavať domový poriadok prenajímateľa a nájomcu,
 - c) ochranu vlastného majetku vneseného do predmetu podnájmu,
 - d) povinnosti vyplývajúce z hygienických predpisov,
 - e) spolupracovať s prenajímateľom a nájomcom pri zabezpečovaní jeho povinností vo vzťahu k celému objektu, najmä pri riešení mimoriadnych udalostí (plán evakuácie osôb a materiálu z prenajatých priestorov),
 - f) uzamykanie predmetu podnájmu, vrátane okien, odstaviť spotrebiče energií mimo prevádzkovej doby,

- g) zabezpečiť potrebné súhlasy a stanoviská od príslušných inštitúcií k svojej prevádzke.
12. Nájomca nezodpovedá za majetok podnájomcom vnesený do predmetu podnájmu, za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu.
 13. Zabudovanie zabezpečovacích zariadení je podnájomca povinný prerokovať a vyžiadať predchádzajúci písomný súhlas nájomcu.
 14. Bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu nie je podnájomca oprávnený do predmetu podnájmu vnášať a osadzovať akékoľvek elektrospotrebiče nad rámec zoznamu spísaného zmluvným energetikom, a to z dôvodu ochrany pred preťažením elektrickej siete.
 15. Podnájomca je povinný oznámiť nájomcovi bez zbytočného odkladu (do ôsmich dní) akékoľvek zmeny v jeho identifikačných a fakturačných údajoch, ako sú uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Inak budú následky nedoručenia zásielok nájomcu na vrub podnájomcu a takéto zásielky sa budú považovať za doručené.

Článok VII.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje umožniť Súkromnému Centru špeciálno-pedagogického poradenstva Nosko Health Prevention užívať priestor za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť podnájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu podnájmu.
2. Nájomca je povinný zabezpečovať plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené a k poskytovaniu ktorých sa podľa tejto zmluvy zaviazal.
3. Nájomca sa zaväzuje umožniť podnájomcovi so súhlasom príslušných orgánov bezplatné umiestnenie firemného označenia na vhodnom a viditeľnom mieste na budove.
4. Nájomca je oprávnený vstupovať za prítomnosti podnájomcu, alebo s jeho súhlasom do prenajatých priestorov za účelom kontroly dodržiavania účelu podnájmu, ako aj vykonania potrebných opráv, takýto vstup za účelom kontroly je podnájomca povinný umožniť aj prenajímateľovi – vlastníkovi predmetu podnájmu, ktorým je Spoločnosť Ježišova na Slovensku.

Článok VIII.

Skončenie a zánik nájmu

1. Podnájom sa skončí zánikom predmetu podnájmu.
2. Podnájom sa môže skončiť dohodou účastníkov zmluvy, alebo výpoveďou.
3. Nájomca môže vypovedať písomne podnájomnú zmluvu, ak:
 - a) podnájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou,
 - b) podnájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením podnájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s podnájmom,
 - c) podnájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,

- d) bolo rozhodnuté o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
 - e) podnájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do ďalšieho podnájmu bez súhlasu nájomcu a prenajímateľa,
 - f) z ďalších dôvodov ustanovených v zákone.
3. Podnájomca môže písomne vypovedať podnájomnú zmluvu, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal,
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia podnájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - c) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
 4. Ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, je výpovedná lehota tri mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
 5. V prípade skončenia podnájmu sa zmluvné strany zaväzujú vysporiadať svoje záväzky najneskôr do jedného mesiaca odo dňa skončenia nájmu, s výnimkou vyúčtovania služieb, ktoré nebude možné k tomuto času vysporiadať.
 6. V prípade ukončenia nájmu je podnájomca povinný do desiatich dní po skončení vypratať predmet podnájmu a uviesť ho do pôvodného stavu, s prihliadnutím na obvyklú mieru opotrebovania. Splnenie povinnosti vrátiť predmet nájmu sa považuje za splnený, ak podnájomca súčasne vráti kľúče od predmetu podnájmu a nájomca prevezme písomným protokolom predmet podnájmu s uvedením prípadných závad, ku ktorým zaujme písomné stanovisko do protokolu podnájomca. Ak podnájomca neodovzdá predmet podnájmu podľa tohto ustanovenia. Za vzniknuté škody nesie zodpovednosť podnájomca.

Článok IX.

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Zmeny alebo dodatky tejto zmluvy je možné realizovať len na základe obojstranného písomného súhlasu zmluvných strán, musia mať písomnú formu, musia byť očíslované a podpísané.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ výslovne neuvádzajú v tejto zmluve inak, budú sa na ňu vzťahovať príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka.
3. Ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy stane z dôvodu legislatívnych zmien neplatné, zmluvné strany sa zaväzujú zmluvu v tej časti zmeniť. Aj bez uskutočnenia zmeny zostávajú ostatné ustanovenia tejto zmluvy účinné.
4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy: - príloha č. 1 – špecifikácia podlahovej plochy (predmetu podnájmu), príloha č. 2 – stav elektromera.
5. Táto zmluva je platná odo dňa jej schválenia vedením Katolíckej univerzity v Ružomberku, podlieha povinnému zverejňovaniu v zmysle zákona NR SR č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
6. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých po dve vyhotovenia obdržia zmluvné strany.

7. Obe zmluvné strany týmto vyhlasujú, že si zmluvu pred jej podpisom prečítali, s jej obsahom súhlasia a že bola uzatvorená na základe ich skutočnej a slobodnej vôle, bez akéhokoľvek nátlaku, na znak čoho ju potvrdzujú svojimi podpismi.

V Ružomberku, dňa 31.8.2017

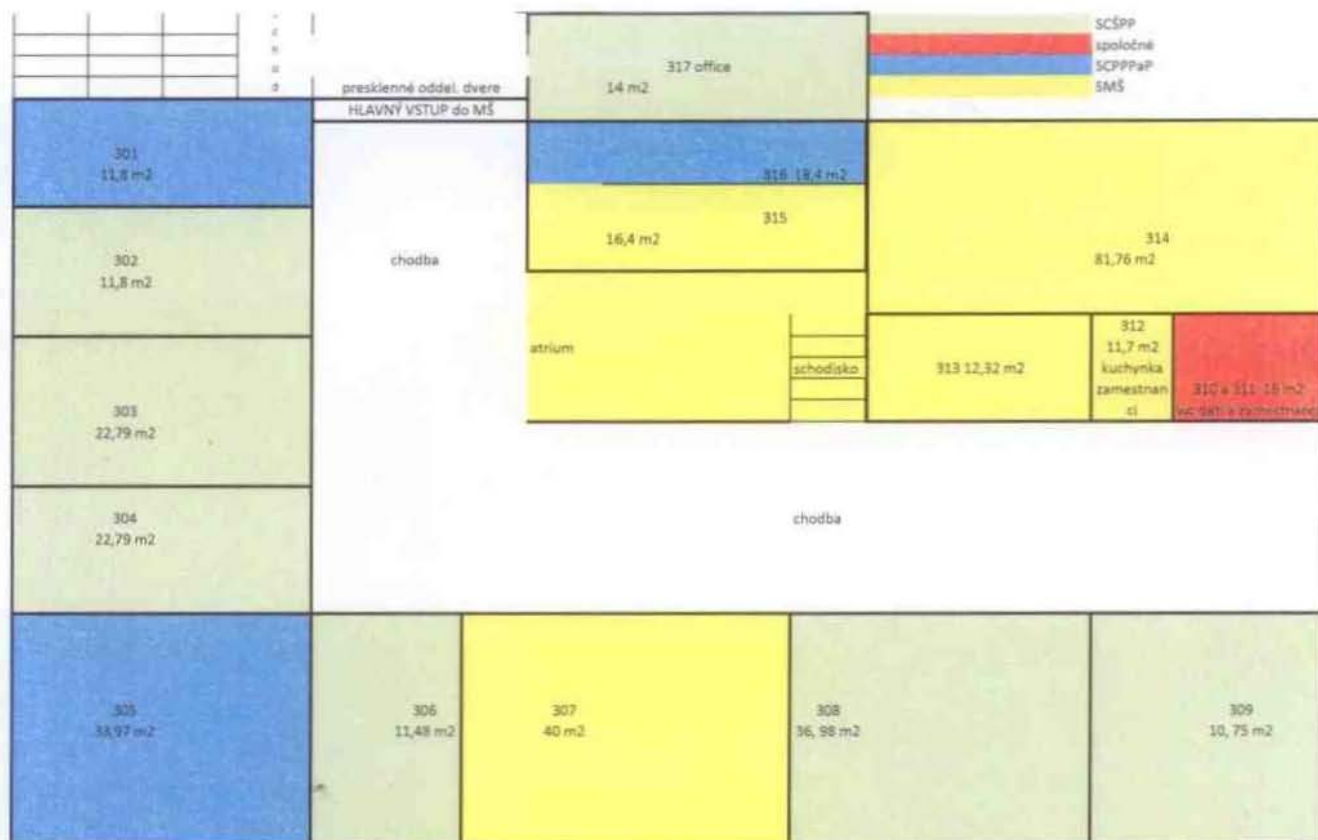
V Ružomberku, dňa 30.8.2017

Za nájomcu:

Za podnájomcu:

Mons. Prof. ThDr. Jozef Jarab, PhD.
rektor KU

MUDR. Janka Nosková, MPH, konateľ



Príloha č. 2

Stav meračov v budove na Námestí A. Hlinku, 034 01 Ružomberok

Elektromer: číslo: EN 50470-3

Stav: 104186 kWh

V Ružomberku, dňa 30.08.2017