

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa ustanovenia § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení (ďalej len „zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov“) medzi zmluvnými stranami:

1. Obchodné meno: DI Consulting s. r. o.

Sídlo: Janka Kráľa 1076/16, 020 01 Púchov

Zapísaný: Obchodný register Okresného súdu Trenčín, Odd. Sro, vložka č. 19839/L

IČO: 44 015 160

IČ DPH: SK 2022545899

V zastúpení: Ing. Dušan Mikula - konateľ

(ďalej len „prenajímateľ“)

2. Obchodné meno: Špecializované centrum poradenstva a prevencie pre deti a žiakov s autizmom alebo ďalšími pervazívnymi vývinovými poruchami, SNP 1653/152, Považská Bystrica

Sídlo: SNP 1653/152, 017 01 Považská Bystrica

IČO: 55120300

DIČ: 2121872500

V zastúpení: PhDr. Monika Urdáková – poverená riadením špecializovaného centra

(ďalej len „nájomca“)

(ďalej len „zmluva“)

Čl. I

Predmet zmluvy

1. Touto zmluvou sa upravujú vzájomné práva a povinnosti zmluvných strán, a to najmä záväzok prenajímateľa prenechať nebytové priestory uvedené v Čl. II ods. 2 tejto zmluvy do dočasného užívania nájomcovi a na strane druhej záväzok nájomcu platiť prenajímateľovi nájomné, náklady spojené s užívaním predmetu nájmu a odplatu za poskytovanie upratovacích služieb v súlade s Čl. IV. tejto zmluvy.

Čl. II

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom administratívnej budovy nachádzajúcej sa na ulici Robotnícka v obci Považská Bystrica, súpisné číslo 258, postavenej na pozemku parcelné č. 1217/20, zapísanej Okresným úradom Považská Bystrica, katastrálnym odborom na liste vlastníctva číslo 3866 pre katastrálne územie Orlové.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory, slúžiace ako kancelárske priestory, a to kancelárie č. 1. – 6., nachádzajúce sa na 3. nadzemnom podlaží o výmere spolu 272 m² v súlade so situačným nákrešom pôdorysu, ktorý tvorí prílohu tejto Zmluvy. Predmet nájmu je prenášaný ako holopriestor.
3. Spoločne s nebytovými priestormi prenecháva prenajímateľ nájomcovi do nájmu sociálne zariadenia nachádzajúce sa na 3. nadzemnom podlaží a chodby, ako aj parkovacie miesta na pozemku priľahlom k administratívnej budove.

Čl. III Účel nájmu

1. Nebytový priestor sa prenája za účelom prevádzkovania špecializovaného centra poradenstva a prevencie pre deti a žiakov s autizmom alebo ďalšími pervazívnymi vývinovými poruchami, ktoré bude poskytovať starostlivosť klientom s danou diagnózou.

Čl. IV Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli na mesačnom nájomnom vo výške 5,50,- € / 1 m² bez DPH (slovom päť eur päťdesiat centov), čo pri rozlohe 272 m² predstavuje **mesačný nájom vo výške 1.496,- €** (slovom tisícštyristodevätidesiatšesť eur) bez DPH.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady spojené s užívaním predmetu nájmu, a to najmä za dodávku elektrickej energie, tepla, vody, odvoz odpadu, správu a údržbu budovy sú zahrnuté v nájomnom podľa ods. 1 tohto článku zmluvy. Náklady nezahŕňajú poplatok za internetové pripojenie, cenu upratovacích služieb a odvozu odpadu.
3. Nájomca je povinný si na vlastné náklady zabezpečiť upratovacie služby a prípadné internetové pripojenie.
4. Nájomné podľa ods. 1 tohto článku zmluvy bude nájomca platiť na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy mesačne vopred, a to vždy do 15 dní odo dňa vystavenia faktúry prenajímateľom.
5. Prenajímateľ poskytuje nájomcovi popri nájme služby spojené s užívaním nebytových priestorov. V prípade preukázateľného zvýšenia ceny energií, najmä elektrickej energie, vodného a stočného, daní a odvozu odpadu, nájomca súhlasí so zvýšením nájomného podľa ods. 1 o výšku, o ktorú sa zvýšia platby za konkrétne dodanie služieb. Preukázateľné zvýšenie nájomného je prenajímateľ povinný vopred prerokovať s nájomcom.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že s účinnosťou od roka 2024 je prenajímateľ oprávnený jedenkrát ročne zvýšiť výšku nájomného o mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, a to vždy k 1.3. kalendárneho roka. Uvedenú skutočnosť je prenajímateľ povinný oznámiť nájomcovi písomne najneskôr do 28.2. kalendárneho roka, najskôr však k 28.2.2024.
7. V prípade omeškania s úhradou nájomného a s odplatom za poskytované upratovacie služby v dohodnutých termínoch, uhradí nájomca prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % za každý deň omeškania. Dojednaný úrok je stanovený pre každú splátku osobitne.

Čl. V Trvanie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú 10 rokov od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.
2. Nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy skončí okrem zákonných dôvodov:
 - a) výpoveďou bez uvedenia dôvodov s dvojmesačnou výpovednou lehotou,

- b) uplynutím doby trvania nájmu podľa ods. 1 tohto článku zmluvy,
 - c) dohodou zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu,
 - d) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ods. 3 tohto článku zmluvy.
3. Prenajímateľ je oprávnený okamžite odstúpiť od tejto zmluvy písomným odstúpením doručeným nájomcovi v nasledovných prípadoch, ktoré zmluvné strany považujú za podstatné porušenie tejto zmluvy:
- a) nájomca je viac ako dva mesiace v omeškaní s úhradou nájomného,
 - b) nájomca bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa prenechal nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu alebo inej formy užívania tretej osobe,
 - c) nájomca užíva nebytové priestory na iný účel, ako je dojednané v tejto zmluve,
 - d) nájomca vykonal v nebytových priestoroch stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - e) nájomca spôsobil prenajímateľovi väčšiu škodu (nad 500 €) na predmete nájmu, opakovane nedodržiava alebo porušuje predpisy na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, protipožiarne, hygienické a prevádzkové predpisy,
 - f) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú poriadok alebo rušia výkon práv prenajímateľa alebo iných nájomcov.

Čl. VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytové priestory nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie v súlade s účelom nájmu dohodnutom v bode III.1. tejto zmluvy.
2. Nájomca je oprávnený a povinný užívať nebytové priestory výlučne sám a len v rozsahu a na účel, ktorý je dohodnutý v tejto zmluve.
3. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu tretej osobe, alebo umožniť akúkoľvek inú formu užívania nebytových priestorov alebo ich častí treťou osobou bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca nie je oprávnený vykonávať v nebytových priestoroch akékoľvek stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorú spôsobil na nebytových priestoroch akoukoľvek vlastnou činnosťou, alebo bola škoda spôsobená činnosťou nájomcu, alebo bola spôsobená treťou osobou (zákazníci, klienti a pod.), ktorá sa pohybuje v nebytových priestoroch so súhlasom alebo na podnet nájomcu.
6. Nájomca je povinný pri užívaní nebytových priestorov dodržiavať prevádzkový poriadok prenajímateľa, s ktorým sa pri podpise tejto zmluvy oboznámil. Ďalej je povinný dodržiavať príslušné hygienické, bezpečnostné, požiarne a iné osobitné platné právne predpisy.
7. V prípade skončenia nájmu alebo zániku nájmu je nájomca povinný odovzdať nebytové priestory prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, alebo v stave, ktorý zodpovedá stavebným úpravám, na ktoré dal prenajímateľ súhlas podľa bodu VI.4. tejto zmluvy, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, najneskôr prvý pracovný deň nasledujúci po skončení alebo po zániku nájmu.
8. Nájomca je oprávnený umiestniť na stavbe na vlastné náklady svoje označenie a zriadiť si v predmete nájmu sídlo, s čím prenajímateľ súhlasí.

Čl. VII

Závěrečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv.
2. Túto zmluvu je možné meniť na základe dohody obidvoch zmluvných strán, a to vo forme písomných dodatkov k tejto zmluve podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.
3. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, jeden je určený pre prenajímateľa a tri pre nájomcu.
4. Na vzťahy neupravené touto zmluvou sa primerane používajú ustanovenia zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskeho zákonníka.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu bez akýchkoľvek výhrad podpisujú. Prílohy uvedené v tejto zmluve tvoria jej neoddeliteľnú súčasť a zmluvná strana, ktorá ich predkladá zodpovedá za to, že zodpovedajú originálnym dokladom.