

Nájomná zmluva č. 235/100/2023

uzatvorená podľa §3 a nasl. 116/1990 Zb. v znení neskorších zmien

Prenajímateľ: PH KONZULTA s.r.o.

Zlatovská 27 911 05 Trenčín

Zastúpený: Ing. Pavlom Horalom – konateľ

IČO: 36 330 591

IČ DPH: SK 2020180481

Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Trenčíne

Oddiel Sro, vložka číslo 14076/R

a

Nájomca: Kreatívny inštitút Trenčín, n.o.

Mierové námestie 1/2 911 64 Trenčín

Zastúpený: p. Lucia Dubáčová - riaditeľka

IČO: 54 345 987

Registrácia: Register mimovládnych organizácií, č. Reg. OVVS/NO/310-1/2022

sa dohodli na uzatvorení nájomnej zmluvy, ktorej obsah tvoria nasledujúce články.

§1

Predmet zmluvy

- 1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti, zapísanej v katastri nehnuteľností Okresného úradu Trenčín – katastrálny odbor na LV 2762 k.ú. Zlatovce.*
- 2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytový priestor a to skladové priestory celkom o výmere 43 m² v objekte 106. Pre firemnú tabuľu nájomcu je určené spoločné zariadenie v oblasti vstupu. Ostatné nápisy ako najmä reklamné zariadenia /napr. vo forme tabúľ/ môžu byť umiestnené výlučne so súhlasom prenájomcu, ktoré zaobstará nájomca na vlastné náklady.*

§2

Začiatok a trvanie nájomnej zmluvy

1. *Nájomný vzťah sa začína dňa 14.3.2023. Nájomný vzťah sa uzatvára na dobu neurčitú od uzatvorenia nájomnej zmluvy.*

§3

Ukončenie nájomnej zmluvy

1. *Nájomný pomer môže skončiť dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany danej v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.*
2. *Prenajímateľ môže bez dodržania výpovednej lehoty zrušiť nájomnú zmluvu s okamžitou platnosťou, ak:*
 - A. *nájomca nesplní svoje finančné záväzky z tejto zmluvy, alebo v súvislosti s touto zmluvou, pričom jeho omeškanie s plnením trvá dlhšie ako 30 dní.*
 - B. *nájomca predmet nájmu alebo spoločné zariadenia resp. všeobecné priestory užíva značne nevhodne, najmä ak predmet nájmu vážnym spôsobom zanedbáva, resp. nespĺňa svoju povinnosť udržiavať ho alebo predmet nájmu neužíva v zmysle tejto zmluvy, alebo úmyselne poškodzuje predmet nájmu.*
 - C. *na majetok nájomcu bol vyhlásený konkurz, alebo ak bolo konkurzné konanie zastavené pre nedostatok majetku alebo ak bol návrh na vyhlásenie konkurzu zamietnutý z dôvodu nedostatku majetku,*
 - D. *nájomca bez súhlasu prenajímateľa uskutoční resp. uskutočnil stavebné zmeny alebo zmení účel užívania,*
 - E. *nájomca nedodríava právoplatné úradné podmienky v súvislosti s prevádzkou tohto predmetu nájmu alebo zákonné ustanovenia,*
 - F. *nájomca iným závažným spôsobom poruší záväzky z tejto zmluvy, hlavne zákaz podnájmu a ďalšieho prenájmu ustanovený v §6, bod 3.*
 - G. *Vyhlásenie o zrušení, podané doporučeným listom prenajímateľa na poslednú dokázateľne uvedenú adresu nájomcu, ukončuje nájomný vzťah s okamžitou platnosťou.*
3. *Pokiaľ správaním nájomcu dôjde k okamžitému zrušeniu nájomnej zmluvy uvedené v ust. §3 ods.2 je nájomca povinný, v lehote troch /3/ dní vypratať predmet nájmu a odovzdať prenajímateľovi kľúče od objektu nájmu. V prípade, že tak nájomca neurobí, je na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, k takémuto vyprataniu predmetu nájmu neodvolateľne splnomocnený prenajímateľ, pričom sa vypratanie uskutoční na náklady nájomcu.*

§4

Úhrada nájomného

1. Zmluvné strany dohodli nájomné vzájomne považované za primerané a nesporné vo výške 46€/m²/rok bez DPH za prenajatú plochu špecifikovanú v §1 ods.2 tejto zmluvy.
Elektrická energia bude účtovaná podľa skutočných stavov.
2. Nájomné uvedené v ods.1 musí nájomca po predložení príslušnej faktúry uhrádzať od začiatku nájomného vzťahu vždy do 15. dňa v mesiaci.
3. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnej inflačnej doložke: Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť dohodnuté nájomné o také percento, ktoré zodpovedá oficiálne vyhlásenej inflácii Štatistickým úradom SR za uplynulý kalendárny rok. Pokiaľ bude inflácia oznámená až v priebehu kalendárneho roka, doplatí nájomca čiastku zodpovedajúcu rozdielu medzi skutočne zaplatenou čiastkou a čiastkou, ktorá zodpovedá v novom kalendárnom roku platnému nájomnému, najneskôr v rámci platby najbližšieho nájomného po oznámení inflácie. Prenajímateľ je povinný preukázať nájomcovi mieru inflácie – bez takéhoto preukázania nie je oprávnený zvýšiť nájomné.

§5

Prevádzkové náklady

1. Nájomca hradí všetky prevádzkové náklady, spojené s prevádzkou objektu. Pokiaľ to nebude možné, uplatní sa snaha jednoznačne ohraničiť prevádzkové náklady pre jednotky podľa skutočne nameranej spotreby.
2. Za prevádzkové náklady sa považujú všetky náklady, ktoré sú spojené s prevádzkou, starostlivosťou, údržbou a správou objektu:
 - k prevádzkovým nákladom patria najmä: poplatky za vodné a stočné, elektrický prúd a zemný plyn, náklady na revízie pl. kotlov, komínov, elektrických rozvodov a hasiacich prístrojov v prenajatom objekte ako aj opravy súvisiace s bežným užívaním prenajatých priestorov.
3. V cene nájmu je zahrnuté, odpratávanie snehu a posýpanie, náklady na správu budovy, údržbárske a prevádzkové náklady ostatných technických zariadení, náklady na revízie hromozvodov a práce informátorov.
4. Nájomca je povinný uhrádzať prevádzkové náklady za poskytované služby uvedené v bode 2, §5 mesačne, na základe predloženej faktúry, ktorou bude vyčíslená skutočná hodnota poskytnutých služieb plus DPH. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať predložené faktúry za súbežne poskytované služby riadne a včas, ak v texte faktúry je uvedený prenajímateľ. Prenajímateľ je povinný na

požiadanie nájomcu do 5 dní predložiť mu všetky písomné podklady, na základe ktorých bola predmetná faktúra vyhotovená.

- 5. Zdôrazňuje sa, že prenajímateľ je pri meškaní platby vyslovene oprávnený s okamžitou účinnosťou v rámci prevádzkových a vedľajších nákladov zastaviť zásobovanie a odvoz, predovšetkým dodávku elektrického prúdu a teplej vody.*
- 6. nájomca je povinný uhradiť náklady za odvoz komunálneho odpadu Mestskému úradu v Trenčíne a predložiť o tom potvrdenie, vždy k 31.3. bežného roku.*

§6

Účel nájmu, ďalšie prenajatie

- 1. Nájomca je oprávnený používať predmet nájmu len za účelom obchodu a služieb v rozsahu predmetu činnosti nájomcu zapísaného v živnostenskom liste nájomcu resp. vo výpise z obchodného registra.*
- 2. Nájomca je povinný dodržiavať a zabezpečiť v prenajatom priestore dodržiavanie všetkých hygienických, bezpečnostných a protipožiarnych predpisov.*
- 3. Nájomca je oprávnený odovzdať predmet nájmu k celkovému alebo čiastočnému ďalšiemu prenajatiu tretím osobám len so súhlasom prenajímateľa. Ak iné odovzdanie nájomného práva, zvlášť vo forme, že by voči prenajímateľovi vystupoval nový nájomca, je prístupné len so súhlasom prenajímateľa.*

§7

Údržba a stavebné zmeny

- 1. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal a všetky opravy, ktoré budú na predmete nájmu potrebné a podmienené neadekvátnym užívaním vykoná na vlastné náklady a udržiavať predmet nájmu v použiteľnom stave.*
- 2. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za každé zavinené poškodenie predmetu nájmu a spoločných zariadení a je povinný uhradiť škody, pokiaľ poškodenia zaviniť on sám, jeho rodinní príslušníci, zamestnanci, alebo ak bolo poškodenie zavinené v dôsledku neodborného alebo odporujúceho užívania objektu nájmu alebo na základe nedostatočnej údržby.*
- 3. Ak nájomca svoje povinnosti podľa ods.1 nesplní napriek písomnej upomienke v predpísanej lehote, má prenajímateľ právo potrebné práce nechať vykonať na náklady nájomcu.*
- 4. Ak sa vyskytnú závažné poškodenia týkajúce sa nosnej konštrukcie, je nájomca povinný škodu bezodkladne nahlásiť.*

5. Prenajímateľ má právo vykonať vylepšenia a stavebné zmeny, ktoré sú potrebné na riadnu údržbu alebo na prevádzku administratívnej a obchodnej budovy aj bez súhlasu nájomcu. Jedná sa o účelové stavebné zmeny, ale len v takom čase, rozsahu a spôsobe realizácie, akým nebudú mať žiadny vážny obchodný negatívny dopad na nájomcu. Pokiaľ sú práce takéhoto charakteru potrebné, sú nároky na zľavu, náhradu škody, zadržanie alebo redukcii nájomného vylúčené.
6. Pri ukončení nájomnej zmluvy v dohodnutý deň odovzdá nájomca predmet nájmu prenajímateľovi vyprázdnený od všetkých hnutelných predmetov, v riadnom stave podľa zmluvy, vyčistený a v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie. Oneskorené odovzdanie bude mať za následok podľa dohody povinnosť nájomcu zaplatiť za čas po skončení nájomného vzťahu stanovenú platbu za užívanie, ktorá bude o 25% vyššia ako predpísané nájomné do doby pred ukončením nájomného vzťahu. Okrem toho ručí nájomca za všetky vyplývajúce škody alebo právne nevýhody, ktoré vzniknú z oneskoreného vypratania a odovzdania.
7. Nájomca je oprávnený uskutočniť stavebné úpravy po predchádzajúcom písomnom ohlásení prenajímateľovi, pokiaľ tieto stavebné zmeny nevyžadujú stavebné povolenie. Takáto zmena sa týka výlučne predmetu nájmu. Na základe týchto úprav nedôjde k znehodnoteniu predmetu nájmu a negatívneho ovplyvneniu vzťahu a užívateľnosti celkového objektu. Iné stavebné zmeny možno uskutočniť len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
8. Investície do nehnuteľnosti ako predmetu nájmu podľa tejto zmluvy, ktoré môže byť odstránené bez poškodenia substancie, resp. bez hospodárskeho negatívneho dopadu na zvyšok objektu, prechádzajú po ukončení nájomného vzťahu bez nároku na odškodnenie do vlastníctva prenajímateľa.
9. Nájomca sa zaväzuje všetky ním vykonané stavebné úpravy dokumentovať plánmi a poskytnúť prenajímateľovi jedno pare plánov.
10. Prenajímateľ je oprávnený ku kontrole dodržiavania povinnosti údržby a kontrole stavu objektu predmetu nájmu v primeraných časových intervaloch vždy po predchádzajúcom upozornení a dohode s nájomcom. Z bezpečnostných dôvodov /požiar, vzniknutie vody atď./ sa nájomcovi odporúča pri prevzatí predmetu nájmu deponovať u domovej správy jeden kľúč od vstupných dverí svojho nebytového priestoru. Nájomník musí pri hrozbe bezprostredného vzniku nebezpečenstva zabezpečiť vstup do vnútorných priestorov predmetu nájmu.
11. Nájomca je povinný dodržiavať úlohy vyplývajúce z právnych predpisov, tak ako je uvedené v prílohe č.1.

§8

Záruka náhrady škody

1. *Prenajímateľ ručí za to, že predmet nájmu zodpovedá priloženému popisu stavby a vystaveniu.*
2. *Získanie potrebných úradných užívateľských oprávnení akéhokoľvek druhu /hlavne povolenie miestneho úradu na začatie podnikateľskej činnosti – povolenie prevádzky/ prináleží výlučne nájomcovi. Prípadné podmienky, udelené v tejto súvislosti, musí nájomca splniť na vlastné náklady. Nájomný vzťah je založený nezávisle od takýchto skutočných alebo právnych možností užívania, ktoré sa týkajú špeciálne výkonu povolania nájomcu, ktorá tvorí nedeliteľnú súčasť tejto zmluvy.*
3. *Prenajímateľ neručí za škody, ktoré vzniknú na tovaroch a predmetoch odcudzením, požiarom alebo emisiou, bez ohľadu na druh príčiny a rozsah škôd. Preto sa nájomca zaväzuje, že sa o svoj podnik prevádzkovaný v predmete nájmu ako aj o vložené predmety postará zodpovedajúcou poistnou ochranou, predovšetkým na riziko požiaru a zákonným poistením zodpovednosti za prevádzku. Poistný vzťah musí byť založený tak, aby počas používania objektu nájomcom nemohlo vzniknúť ručenie prenájomcu na základe žiadneho právneho dôvodu.*

§9

Rozhodujúce právo

1. *Táto zmluva, ako aj všetky právne vzťahy vychádzajúce z tejto zmluvy podliehajú slovenského materiálnemu právu najmä zákonu č. 116/1990 Zb. Vznik, právna forma, právne vzťahy a zrušenie zmluvy podliehajú slovenskému právnemu poriadku.*

§10

Všeobecné ustanovenia

1. Všetky práva a povinnosti z tejto zmluvy prichádzajú na prípadných právnych zástupcov oboch zmluvných strán.
2. ak sa nájomca oneskorí s povinnosťou vyplývajúcou z tejto zmluvy, môže sa uplatniť úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania s úhradou faktúry.
3. Ak by sa nejaké zmluvné ustanovenia stalo neúčinným, netýka sa to ostatných ustanovení zmluvy. Zmluvné strany prehlasujú, že namiesto neúčinného zmluvného ustanovenia spoločne dohodnú účinné zmluvné ustanovenie, ktoré sa z hospodárskeho hľadiska čo najviac priblíži neúčinnému ustanoveniu.
4. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy si vyžadujú písomnú formu.
5. Predmetná zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami.

§11

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve riadia sa príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Túto zmluvu je možné meniť iba formou písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu.
5. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom podpísali.

V Trenčíne dňa: 10.3.2023

PH KONZULT
Zlatovská 27, 911 05 Trenčín
IČO: 36330 591
IČ DPH: SK222065461

.....
prenajímateľ

Olivero

.....
nájomca

Príloha k zmluve o prenájme nebytových priestorov

Nájomca pri zabezpečovaní úloh vyplývajúcich z právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci / BOZP/ a ochrany pred požiarom OPP je povinný zabezpečovať najmä:

Vykonávať školenie zamestnancov pri nástupe do zamestnania, pri prevedení na inú prácu či pracovisko, opakované školenie a školenie vybraných profesií v oblasti BOZP a OPP.

- 2. Zabezpečiť trvale voľný prístup k hasiacim prístrojom a iným hasiacim zariadeniam, uzáverom vody, plynu, hlavným vypínačom elektrického prúdu, hydrantom.***
- 3. Zabezpečovať na svoje náklady revízie elektrických rozvodov a spotrebičov, plynových kotlov a plynových regulátorov, hasiacich prístrojov a hydrantov.***
- 4. Horľavé látky, najmä kvapaliny a plyn a iné, skladovať a manipulovať s nimi v zmysle platných predpisov.***
- 5. Prenajímateľovi po ohlásení povinností vyplývajúcich z predpisov o OPP hlásiť každý požiar na pracovisku.***
- 6. Zriaďovať protipožiarnu hliadku pracoviska, protipožiarnu hliadku právnickej či podnikajúcej fyzickej osoby a ohlasovňu požiarov.***
- 7. Pri manipulácii s technickými zariadeniami dodržiavať príslušné ustanovenia vyhlášky MP SV a R SR číslo 508/2009 Z.z. na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia, pri práci a bezpečnosti technických zariadení.***
- 8. Vykonávať kontrolu pracovísk v zmysle platných právnych predpisov z oblasti BOZP a OPP.***
- 9. Plniť ďalšie opatrenia na zamedzenie vzniku úrazu, havárie, či poruchy technických zariadení a požiaru v zmysle platných právnych predpisov pre oblasť BOZP a PO.***
- 10. Pri manipulácii s materiálom a pohybe osôb v priestoroch, ktoré nájomca nemá prenajaté zodpovedá za BOZP a OPP.***
- 11. Plniť povinnosti vyplývajúce z § 4, 5, a 9 zákona 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších zmien a doplnkov.***
- 12. Zabezpečovať úlohy OPP v zmysle § 24 vyhlášky MV SR číslo 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii***
- 13. V oblasti BOZP plniť najmä úlohy vyplývajúce z § 8, 8a a 8b zákona NR SR číslo 330/1996 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších zmien a doplnkov.***

V Trenčíne dňa: 10.3.2023


.....
prenajímateľ


.....
nájomca