

Prenajímateľ :

- Obchodné meno : R.H. plus, s.r.o
- Sídlo : Bratislavská 36, 911 01 Trenčín, Slovenská republika
- IČO : 36 305 839, DIČ : 2020176015, IČ pre DPH : SK 2020176015
- Zápis v obchodnom registri : Okresný súd v Trenčíne, oddiel : Sro, vložka číslo :11253/R
- Zastúpený : Ing. Jozefom Rapantom – konateľom spoločnosti
- Bankové spojenie : ČSOB , a.s. , číslo účtu : 4000805237 / 7500
- Osoba zodpovedná za realizáciu zmluvy : .Ing. Jozef Rapant
- Kontakt: telefón : , MT : 0903 622212 , e mail : [obchod@ski - sport.sk](mailto:obchod@ski-sport.sk)
-

• (ďalej len „ prenájomca „)

A

Nájomca :

- Obchodné meno : Centrum pre deti a rodiny Holíč
- Sídlo : Rodinné domky 1293/1 , 908 51 Holíč
- IČO :00181951, DIČ :2021065651 , Neplátcu DPH
- Zápis v Obchodnom registri :
- Bankové spojenie : SK95 8180 0000 0070 0041 8919
- Osoba zodpovedná za realizáciu zmluvy : Mgr. Denisa Grúberová ,riaditeľka
- Kontakt:, telefón: , fax :, MT : e- mail :

• (ďalej len „ nájomca „)

uzatvárajú v zmysle § 3 a nasl. zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov t ú t o :

Z M L U V U O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Článok I . ÚVODNÉ USTANOVENIA .

1. Prenajímateľ prehlasuje, že je vlastníkom nehnuteľnosti – budovy súpisné číslo 621 postavenej na parcele číslo 3460/4 v katastrálnom území Senica, na ulici : Sadová, číslo popisné 621 . a v rámci nej aj nebytových priestorov špecifikovaných v článku II. tejto zmluvy.
2. Vlastníctvo prenajímateľa je zrejmé z listu vlastníctva číslo 8390 , vedeného Katastrálnym úradom v Senici – správou katastra v Senici, pre katastrálne územie Senica , príloha číslo I.) .
3. Prenajímateľ prehlasuje , že predmet nájmu je stavebne , právne a fakticky spôsobilý na obvyklé užívanie, a že na nebytových priestoroch neviaznu práva tretích osôb, ktoré by mohli byť prekážkou ich nájmu a že na uzavretie tejto zmluvy sa nevyžaduje súhlas, prívolenie alebo iný úkon orgánov štátu, samosprávy, ani žiadnej inej osoby a nie sú mu známe žiadne prekážky uzatvorenia zmluvy .
4. Nájomca prehlasuje, že má záujem o prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve prenajímateľa na účely výkonu svojej podnikateľskej činnosti v rozsahu zapísanom vo výpise z obchodného registra a v živnostenskom oprávnení , je plne spôsobilý prevziať na seba práva a povinnosti nájomcu , vrátane platenia nájomného a platieb za služby poskytované v súvislosti s nájmom a nie sú mu známe žiadne prekážky uzatvorenia tejto zmluvy .
5. Zmluvné strany sa v záujme obojstranne prospešnej spolupráce dohodli na nájme nebytových priestorov v rozsahu a za podmienok upravených touto zmluvou.

Článok II . PREDMET A ÚČEL NÁJMU .

1. Na základe tejto zmluvy prenajímateľ záväzne prenecháva nájomcovi do nájmu za účelom zriadenia jeho prevádzky predmet nájmu – nebytové priestory bez vnútorného vybavenia uvedené v článku II.2 tejto zmluvy .
2. Predmetom nájmu sú nasledovné nebytové priestory v budove súpisné číslo 621. postavenej na parcele číslo 3460/4 v katastrálnom území Senica . na ulici : Sadová číslo popisné 621 s celkovou podlahovou plochou 52,2 m2.
3. Nebytové priestory majú samostatný vstup , ústredné vykurovanie , dodávku studenej vody a teplej vody , elektrickej energie, sú odkanalizované a pozostávajú z :
 - a/ miestnosť číslo 7 na 2.nadzemnom podlaží s podlahovou plochou 32,06 m2,
 - b/ miestnosť číslo 8 na 2.nadzemnom podlaží s podlahovou plochou 20,14 m2
4. Súčasťou nebytových priestorov je ich vnútorné vybavenie, a to : vodovodné, kanalizačné, elektrické, teplotné a telefónne bytové prípojky.
5. Príslušenstvom nebytových priestorov sú : Vstupné vchodové dvere , bleskozvody .
6. Presná priestorová identifikácia a špecifikácia predmetu nájmu je uvedená v pláne objektu s vyznačeným predmetu nájmu, ktorý tvorí prílohu číslo 2. tejto zmluvy.
7. Prenajímateľ prenecháva nezariadené nebytové priestory uvedené v článku II. tejto zmluvy nájomcovi , aby si ich zariadil a používal ich po dobu trvania nájmu za účelom výkonu svojej podnikateľskej činnosti . (S výnimkou činností pri ktorých by mohlo dôjsť k ohrozeniu života, zdravia , majetku alebo životného prostredia) .
8. Nájomca v rozsahu a účelu tejto zmluvy preberá predmet nájmu za účelom zriadenia jeho prevádzky a zaväzuje sa riadne a včas platiť nájomné a platby za služby poskytované v súvislosti s nájmom a užívať nebytové priestory v súlade s dohodnutým účelom nájmu a podmienkami tejto zmluvy.
9. Predmet nájmu prenajímateľ odovzdá a nájomca prevezme do nájmu na základe protokolu o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov podpísaného oboma zmluvnými stranami , ktorý tvorí prílohu číslo 3. tejto zmluvy.

Článok III . DOBA TRVANIA NÁJMU .

1. Zmluvné strany sa dohodli , že táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú , a to od 1.5.2019 do 30.11.2022. Dátum začatia nájmu je 1.5. 2019.

Článok IV . NÁJOMNÉ , VÝŠKA , SPLATNOSŤ SPÔSOB PLATENIA .

1. Zmluvné strany sa dohodli , že nájomné predmet nájmu – nebytové priestory uvedené v článku II. tejto zmluvy je vo výške 82,76 **EUR / m2 / rok**. (slovom osemdesiatdva EUR sedemdesiatšesť centov / m2 / ročne)..
2. Nájomné je splatné v mesačných splátkach vždy do 22.kalendárneho dňa každého kalendárneho mesiaca, za ktorý sa uhrádza, vždy na základe faktúry prenajímateľa. Prenajímateľ je oprávnený a povinný faktúru za prenájom vystaviť a doručiť na adresu sídla nájomcu minimálne 7 dní pred dobou splatnosti.
3. Mesačné nájomné za celkovú prenajatú plochu nebytových priestorov je vo výške 360 **EUR** (tristošesťdesiat EUR mesačne) .
4. Faktúra nájomného musí obsahovať náležitosti daňového dokladu podľa platných predpisov, v opačnom prípade je nájomca oprávnený faktúru vrátiť na prepracovanie. Prenajímateľ je povinný prepracovanú faktúru odoslať nájomcovi s novým 8 dňovým termínom splatnosti .
5. Prenajímateľ je platiteľom dane z pridanej hodnoty z prenájmu nebytových priestorov a bude k cene nájomného za prenájom nebytových priestorov účtovať daň z pridanej hodnoty v zmysle platných predpisov.

Článok V . OSOBITNÉ USTANOVENIA .

A/ Osobitné povinnosti nájomcu :

1. **Nájomca** prehlasuje, že pred podpisom tejto zmluvy sa riadne oboznámil so stavom predmetu nájmu , prenajímateľ mu poskytol všetky potrebné informácie a písomnosti k predmetu nájmu, nájomca vykonal obhliadku na mieste samom . Predmet nájmu je v stave spôsobilom na obvyklé a dohodnuté užívanie a bez závad. Predmet nájmu plne vyhovuje požiadavkám nájomcu .
2. **Nájomca** a jeho zamestnanci sú povinní a zaväzujú sa dodržiavať všeobecné záväzné predpisy na ochranu života, zdravia, majetku a životného prostredia, BOZP, protipožiarne a iné bezpečnostné predpisy vrátane ochrany vecí vnesených a uložených a zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktoré by mu vznikla ich porušením .

3. [Nájomca](#) nemôže po dobu trvania nájmu dať prenajaté nebytové priestory do podnájmu inej osoby bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
4. [Nájomca](#) nemôže na prenajatých nebytových priestoroch vykonať žiadne stavebné úpravy ani zmeny, vrátane zmien vnútorného vybavenia bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Súhlas prenajímateľa je rovnako potrebný pre zavedenie a prevádzku alternatívnych druhov vykurovania (plynovými bombami a pod.).
5. [Nájomca](#) si v rámci nájmu môže na vonkajšej strane budovy umiestniť svoju reklamu, informačné zariadenia, vývesný štít a iné podobné zariadenia len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, súhlasu príslušných orgánov štátnej správy a samosprávy a s prihliadnutím na už umiestnené reklamné zariadenia ostatných užívateľov budovy.
6. [Nájomca](#) sa zaväzuje v rámci užívania predmetu nájmu zabezpečovať revízie vlastných zariadení všetkého druhu, umiestnených v prenajatých nebytových priestoroch a zabezpečiť si platné revízne správy na všetky svoje zariadenia a inštalácie v prenajatých priestoroch, ktoré bude užívať počas dohodnutej doby nájmu.
7. [Nájomca](#) sa zaväzuje oznámiť písomne prenajímateľovi montáž a prevádzku zabezpečovacieho zariadenia na predmete nájmu. Pre prípad nutného zásahu je nájomca povinný určiť telefonické spojenie a osobu, oprávnenú zasahovať do prevádzky zabezpečovacieho zariadenia, ktorá bude schopná prenajímateľovi zaistiť vyradenie zabezpečovacieho systému na čas nevyhnutne potrebný na zásah.
8. [Nájomca](#) sa zaväzuje zabezpečiť si na vlastné náklady a zodpovednosť odvoz a likvidáciu odpadu, ktorý vyprodukuje zo zmluvne prenajatých priestorov.
9. [Nájomca](#) sa zaväzuje oznámiť príslušným orgánom začiatok svojej podnikateľskej činnosti v súlade so svojím živnostenským oprávnením a touto zmluvou. Nájomca v oznámení uvedie aj prevádzkovú dobu v predmete nájmu.

B/ Poistenie .

10. [Prenajímateľ](#) zabezpečuje na vlastné náklady a zodpovednosť poistenie budovy, v ktorej sa nachádza predmet nájmu.
11. [Prenajímateľ](#) je povinný zabezpečovať revízie vlastných zariadení všetkého druhu, umiestnených v budove ako celku a slúžiacich celej budove a zabezpečiť si platné revízne správy na všetky takéto zariadenia a inštalácie v budove.
12. [Nájomca](#) sa zaväzuje, že si zabezpečí na vlastné náklady primerané zabezpečenie ním užívaných nebytových priestorov proti krádežiam, resp. poškodeniu jeho vecí v nich umiestnených. Prenajímateľ nenesie počas trvania nájmu žiadnu zodpovednosť za škodu, ktorá by vznikla nájomcovi odcudzením alebo poškodením jeho majetku, vrátane vecí vnesených a uložených, s výnimkou škody, ktorú by spôsobili zamestnanci prenajímateľa úmyselnou činnosťou.
13. [Nájomca](#) sa zaväzuje, že si po dobu trvania nájmu poistí vo vlastnom mene, na vlastné náklady a zodpovednosť svoju prevádzku a vnútorné zariadenia, vstup do nej a všetky sklenené časti pre všetky prípady poškodenia, straty, krádeží, zničenia, resp. akéhokoľvek iného znehodnotenia, vrátane prípadov „vis maior“, tak, aby prenajímateľovi v prípade ich poškodenia nevznikla škoda. V prípade, že tak nájomca neurobí a prenajímateľovi vznikne škoda, nájomca je povinný túto škodu prenajímateľovi nahradiť na základe faktúry prenajímateľa. Lehota splatnosti takejto faktúry je dohodnutá v dĺžke 7 dní od vystavenia.

C/ Bežné opravy a Kontrola .

14. [Prenajímateľ](#) na svoje náklady a udržiava v stave spôsobilom na obvyklé účely budovu, v ktorej sú nebytové priestory tvoriace predmet nájmu ako celok. V prípade potreby opráv a údržby budovy je prenajímateľ tieto vopred oznámiť nájomcovi, najmenej 7 dní pred ich začiatkom rozsah opráv a udržiavacích prác, ktoré sa budú vykonávať na predmete nájmu.
15. [Nájomca](#) si zabezpečí na svoje náklady a zodpovednosť všetky Bežné opravy a údržbu predmetu nájmu do sumy : 200,- EUR bez DPH za jednotlivý prípad. Prenajímateľ berie na vedomie a súhlasí s tým, že takéto náklady bude viesť nájomca vo svojom účtovníctve.
16. [Prenajímateľ](#) v prípade potreby zabezpečí na základe písomnej požiadavky nájomcu iné ako bežné opravy a údržbu predmetu nájmu nad sumu 200,-EUR bez DPH za jednotlivý prípad. V takomto prípade, sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi vynaložené náklady na základe ním vystavenej faktúry. Lehota splatnosti takejto faktúry je dohodnutá v dĺžke 7 dní od jej vystavenia.
17. [Prenajímateľ](#) má právo kedykoľvek počas trvania vykonať kontrolu stavu prenajatých priestorov. Nájomca umožní prenajímateľovi na jeho požiadanie kedykoľvek prekontrolovať prenajaté priestory z hľadiska ich riadneho užívania a vykonávania potrebných opatrení na ich funkčnosti a bezpečnosti. Kontrolu je prenajímateľ oprávnený vykonávať len v sprievode nájomcu alebo ním poverenej osoby. Uvedené neplatí v prípade nutných havarijných zásahov.

D/ Sankcie za porušenie zmluvných povinností a zádržné právo .

18. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade nesplnenia záväzku nájomcu zaplatiť v dohodnutý termín nájomné alebo platby za služby spojené s prenájomom v zmluvne dohodnutých termínoch, alebo za každý prípad iného porušenia povinností stanovených touto zmluvou sa nájomca zaväzuje v zmysle § 544 Občianskeho zákonníka zaplatiť prenajímateľovi **zmluvnú pokutu**, za ten ktorý mesiac vo výške **10 %** z dohodnutej sumy mesačného nájomného osobitne za každú omeškanú platbu nájomného, služieb spojených s prenájomom alebo inej zmluvnej povinnosti.

Zmluvná pokuta je splatná prvým dňom omeškania, alebo dňom porušenia zmluvnej povinnosti a nájomca sa ju zaväzuje zaplatiť na účet, alebo priamo do pokladne prenajímateľa.

19. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade nesplnenia záväzku nájomcu zaplatiť v dohodnutý termín nájomné alebo platby za služby spojené s prenájmom v dohodnutých termínoch, vznikne podľa § 151s - § 151v Občianskeho zákonníka v prospech prenajímateľa **zádržné právo** na všetky hnutelné veci nájomcu, ktoré sa budú nachádzať v prenajatých nebytových priestoroch.
20. Zádržné právo na hnutelné veci nájomcu spočíva v tom, že prenajímateľ je oprávnený bez ďalšieho tieto veci nájomcu zadržat' a uschovať ich u seba až do doby uspokojenia ním zabezpečenej pohľadávky na zaplatenie nájomného a platieb za služby spojené s nájmom nebytových priestorov.
21. V prípade, ak sa prenajímateľ rozhodne uplatniť si voči nájomcovi zádržné právo, je povinný bez zbytočného odkladu upovedomiť ho o zadržaní vecí a jeho dôvodoch.

E/ Spôsoby ukončenia zmluvného vzťahu .

22. **Dohoda** : Platnosť a účinnosť tejto zmluvy možno ukončiť kedykoľvek na základe písomnej dohody urobenej formou dodatku k tejto zmluve podpísanej oboma zmluvnými stranami. Platnosť a účinnosť zmluvy sa v takomto prípade končí dňom uvedeným v dohode.
23. **Výpoveď** : Zmluvné strany sa dohodli, že platnosť a účinnosť zmluvy môže byť ukončená písomnou výpoveďou výlučne z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zákona číslo 116/1990 Zb. O nájme a podnájme nebytových priestorov . Písomná výpoveď musí byť doručená druhej zmluvnej strane .
24. Platnosť a účinnosť zmluvy sa v prípade výpovede končí uplynutím 3 mesačnej výpovednej doby, ktorá začína plynúť prvým kalendárnym dňom mesiace nasledujúceho po skončení mesiaca v ktorom bola výpoveď doručená .
25. **Odstúpenie od zmluvy** : Zmluvné strany sa dohodli, že platnosť a účinnosť zmluvy môže byť ukončená aj jednostranným písomným odstúpením od zmluvy výlučne z nasledovných dôvodov :

Prenajímateľ môže jednostranne odstúpiť od zmluvy len v prípadoch , ak :

- b/ *Ak dá nájomca predmet nájmu do podnájmu, alebo umožní jeho užívanie inej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.*
 - c/ *Ak uskutoční nájomca , alebo s jeho vedomím iné osoby akékoľvek stavebné zmeny , alebo úpravy predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.*
 - d/ *Ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda. Nárok prenajímateľa na náhradu škody a ušlého zisku voči nájomcovi tým nie je dotknutý.*
 - e/ *Na majetok nájomcu bol vyhlásený konkurz ,*
 - f/ *Ak nájomca nezaplatil faktúru za nájomné a služby poskytované v súvislosti s nájmom najneskôr do 30 dní po dátume jej splatnosti .*
 - g/ *Ak nájomca neposkytne súčinnosť potrebnú pre riadny výkon kontroly užívania predmetu nájmu , alebo odmietne kontrolu v prípade, ak o to prenajímateľ požiadal.*
26. Nájomca môže jednostranne odstúpiť od zmluvy len v prípade, ak sa predmet nájmu stane po podpísaní zmluvy nespôsobilý na dohodnuté alebo obvyklé užívanie bez zavinenia nájomcu.
 27. Platnosť a účinnosť zmluvy sa v prípade odstúpenia od zmluvy končí dňom doručenia písomného vyhotovenia odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane.

F/ Doručovanie písomností .

28. Všetky písomnosti podľa tejto zmluvy sa považujú za doručené, pokiaľ boli prevzaté adresátom. Za doručené sa považujú aj písomnosti, ktoré boli odoslané na adresu účastníka uvedenú v záhlaví, avšak ich prevzatie bolo odmietnuté, alebo neboli prevzaté v odbernej lehote. Dňom doručenia je deň odmietnutia prevziať písomnosť, príp. 3 deň odo dňa uloženia zásielky na pošte, pokiaľ sa zásielka vrátila odosielateľovi.

Článok VI . ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA .

1. Zmluvné strany sa zaväzujú poskytovať si navzájom všetku potrebnú súčinnosť pri realizácii práv a povinností vyplývajúcich z obsahu tejto zmluvy a dohodli sa , že prípadné spory, ktoré by mohli vzniknúť zo zmluvy, alebo v súvislosti s ňou, budú riešené dohodou. Uplatňovanie práv zo zmluvy cestou súdneho konania je možné až po tom, ak by v jednotlivom spornom prípade nedošlo k dohode v lehote 10 dní od uplatnenia práva oprávnenou stranou.
2. Rozsah ostatných zmluvou neupravených práv a povinností prenajímateľa a nájomcu k predmetu nájmu sa spravuje ustanoveniami zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.

3. Zmluvné strany môžu meniť a dopĺňať obsah tejto zmluvy výlučne formou obojstranne odsúhlasených písomných, datovaných a oboma zmluvnými stranami podpísaných dodatkov .
4. V prípade, ak by sa v dôsledku zmeny právnych predpisov, alebo rozhodnutia súdu, alebo z akýchkoľvek iných dôvodov stalo niektoré ustanovenie zmluvy neplatným, alebo neúčinným neznamená to, neplatnosť zmluvy ako takej. Neplatné alebo neúčinné ustanovenie sa automaticky nahrádza znením podľa právnej úpravy a zmluvné strany o tomto uzatvoria bez zbytočného odkladu príslušný dodatok zmluvy.
5. V prípade zániku niektorej zmluvnej strany s právnym nástupníctvom prechádzajú jej práva a povinnosti z tejto zmluvy na jej právneho nástupcu . Ak počas platnosti a účinnosti zmluvy prenajímateľ predá nehnuteľnosť, v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory tvoriace predmet nájmu, prechádzajú jeho práva a povinnosti z tejto zmluvy na nového vlastníka nehnuteľnosti .
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom začatia nájmu uvedeným v článku III.1 zmluvy.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, určito a zrozumiteľne, nie v tiesni, omyle, ani za nápadne nevýhodných podmienok. Ich zmluvná voľnosť v čase podpisu jej nie je ničím obmedzená. Obsahu zmluvy rozumejú a na znak súhlasu s ňou a vôle byť ňou viazaní ju podpisujú.
8. Zmluva bola vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých si po jednom prevzali prenajímateľ a nájomca po jej podpise .

V Senici, dňa.....

Za prenajímateľa:

Ing. Jozef Rapant
Konateľ s.r.o.

V Holíči, dňa.....

Za nájomcu :

Mgr. Denisa Grúberová
riaditeľ CDR

Prílohy :

1. List vlastníctva číslo 8390– fotokópia ,
2. Plán objektu s vyznačeným predmetu nájmu,
3. Protokol o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov ,
4. Výpisy z obchodného registra prenajímateľa a nájomcu .