

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá v zmysle ustanovení § 720 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení medzi:

mahalo, spol. s r. o.

so sídlom Gegeľovská 662/2, 907 01 Myjava

IČO 46 585 451,

DIČ: 2023462837

IČ DPH: SK2023462837

v mene ktorého konajú: Peter Kroupa a Ján Holíč, konatelia

zapísaný v obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, odd.: Sro, vl. č.: 25922/R

bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.

IBAN: SK2600000000003003498151, SWIFT: SUBASKBX

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

Špecializované centrum poradenstva a prevencie pre deti a žiakov s autizmom alebo ďalšími pervazívnymi vývinovými poruchami, Továrenská 63/1, Myjava

so sídlom Továrenská 63/1, 907 01 Myjava

IČO: 55 120 199

DIČ: 2121874766

Zastúpené. Mgr. Michaela Dugová, poverená riadením zo dňa 27.12.2022

(ďalej len „**Nájomca**“)

za nižšie uvedených podmienok

(ďalej len „**Zmluva**“ v príslušnom gramatickom tvare):

I.

Predmet a účel nájmu

- 1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby so súp. č. 517, nachádzajúcej sa v kat. úz. Myjava, obec Myjava, okres Myjava, postavenej na parcele registra „C“ č. 2038, zast. plochy a nádvorí o výmere 416 m², vedenej Okresným úradom v Myjave, katastrálny odbor na LV č. 2441. Stavba sa nachádza na adrese nám. M. R. Štefánika 517/23 v Myjave.
- 1.2. Na základe tejto Zmluvy Prenajímateľ prenecháva a Nájomca preberá do užívania nebytové priestory č. 3.02, 3.03, 3.04, 3.05, 3.15, 3.16, 3.17, 3.18 o celkovej rozlohe 142,88 m² nachádzajúce sa na 3. nadzemnom podlaží, tak ako je uvedené na pôdoryse predmetu nájmu, ktorý je znázornený v prílohe č. 1 tejto Zmluvy (ďalej ako „**predmet nájmu**“). Prenajímateľ sa tiež zaväzuje spolu s užívaním predmetu nájmu umožniť Nájomcovi využívať spoločné priestory o celkovej rozlohe 68,90 m² (.2 a 3. nadzemné podlažie, č.m. 2.17, 2.18, 2.19, 3.19) + prístupové schodište z 1 na 2 nadzemné podlažie a z 2 na 3 nadzemné podlažie, tak ako je uvedené na pôdoryse predmetu nájmu v prílohe č. 1 a č. 2 tejto Zmluvy (ďalej ako „**spoločné priestory**“), pričom nájomné, ktoré je Nájomca podľa tejto Zmluvy povinný hradiť Prenajímateľovi, v sebe zahŕňa aj odplatu za užívanie spoločných priestorov.
- 1.3. Účelom nájmu je využívanie predmetných priestorov na vykonávanie činnosti Nájomcu v zmysle zriaďovacej listiny Nájomcu zo dňa 7.12.2022.
- 1.4. Zmena účelu nájmu je možná len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

II.

Doba nájmu

- 2.1. Nájom sa dojednáva na dobu neurčitú od 1.4.2023.

III.

Nájomné – výška, splatnosť, spôsob platby.

- 3.1. Nájomné za predmet nájmu bolo zmluvnými stranami dohodnuté podľa tejto Zmluvy vo výške 1.150,00 EUR/ kalendárny mesiac bez DPH, t.j. 1. 380,00 EUR/kalendárny mesiac vrátane 20% DPH.

- 3.2. V cene nájomného nie sú zarátané úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu ako je napr. elektrická energia, kúrenie/dodávka plynu, dodávka vody a stočné.
- 3.3. Nájomné sa zaväzuje Nájomca uhrádzať mesačne k 15. dňu za príslušný kalendárny mesiac na základe faktúry vystavenej v súlade s týmto článkom a príslušnými právnymi predpismi Prenajímateľom. Prenajímateľ je oprávnený vystaviť a doručiť faktúru Nájomcovi po 1. dni príslušného kalendárneho mesiaca. Nájomné sa považuje za uhradené pripísaním finančných prostriedkov vo výške nájomného v prospech účtu Prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto Zmluvy..
- 3.4. V prípade, ak dôjde k takému poškodeniu predmetu nájmu, že užívanie predmetu nájmu bude vylúčené alebo obmedzené, má Nájomca právo na primerané zníženie nájomného za celú dobu, po ktorú trvá takéto vylúčenie alebo obmedzenie užívateľnosti predmetu nájmu. Ustanovenie predchádzajúcej vety sa nepoužije, ak k nemožnosti alebo obmedzeniu možnosti využívania predmetu nájmu Nájomcom došlo výlučne v dôsledku zavinenia Nájomcu.
- 3.5. Zmluvné strany sa dohodli, že v záujme zachovania reálnej hodnoty nájomného je prenajímateľ oprávnený zvýšiť nájomné o ročnú mieru inflácie za predchádzajúci kalendárny rok meranú indexom spotrebiteľských cien určenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky podľa Potvrdenia o miere inflácie spravidla zverejňovaného v mesiaci január na stránkach <https://slovak.statistics.sk/wps/portal/ext/themes/macroeconomic/prices/indicators> (Prenajímateľ je však oprávnený dáta Štatistického úradu SR získavať i z iného transparentného oficiálneho zdroja). V prípade, že index spotrebiteľských cien bude záporný, výška nájomného v príslušnom roku upravovaná nebude. Zvýšenie nájmu bude vždy realizované formou písomnej dohody (dodatku k tejto zmluve) vždy k 01.02. nasledujúceho kalendárneho roka. Prvé zvýšenie bude najskôr v roku 2025 o výšku inflácie za rok 2024.

IV.

Úhrada služieb spojených s užívaním predmetu nájmu

- 4.1. Nájomca je povinný platiť okrem nájomného aj úhradu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu ako je napr. elektrická energia, plyn (kúrenie/dodávka tepla, teplej vody), dodávka vody a stočné. Zmluvné strany sa dohodli na zálohovej platbe za služby spojené s užívaním predmetu nájmu v sume 130,00 EUR mesačne bez DPH, t.j. 156,00 EUR mesačne vrátane 20% DPH. Uvedená suma sa skladá zo zálohovej platby za elektrickú energiu v sume 60,00 EUR (72,00 EUR s DPH), za plyn v sume 50,00 EUR (60,00 EUR s DPH), za dodávku vody a stočného v sume 20,00 EUR (24,00 EUR s DPH). Platba bude fakturovaná spolu s nájomom za rovnakých podmienok ako nájom (čl. 3.1. a 3.3. tejto zmluvy). Výška úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu môže byť jednostranne zvýšená, alebo znížená na základe rozhodnutia Prenajímateľa a to vždy k prvému dňu nasledujúceho mesiaca po vykonaní vyúčtovania služieb spojených s užívaním predmetu podľa bodu 4.2. tejto zmluvy s prihliadnutím na skutočné náklady, aké mal nájomca za predchádzajúce zúčtovacie obdobie. Prenajímateľ sa zaväzuje oznámiť Nájomcovi zmenu výšky úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu spolu s vyúčtovaním.
- 4.2. Vyúčtovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu vykoná prenajímateľ 1x ročne (najneskôr do 30.6.nasledujúceho kalendárneho roka) a to na základe vyúčtovania, ktoré prenajímateľovi doručia jednotliví dodávatelia elektrickej energie, plynu, vodného a stočného a pod.
- 4.3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať platby za služby a médiá dodané do predmetu nájmu v súlade s dohodou zmluvných strán podľa predchádzajúceho bodu, odo dňa začiatku plynutia doby nájmu podľa bodu 2.1 tejto Zmluvy.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 5.1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s účelom nájmu, dodržiavať povinnosti Nájomcu stanovené touto Zmluvou a všeobecne záväznými právnymi predpismi, riadne a včas platiť nájomné a za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.

- 5.2. Prenajímateľ môže v predmete nájmu počas plynutia doby nájmu uskutočniť akékoľvek vylepšenia, stavebné úpravy, dostavby a podobne výlučne len po predchádzajúcej písomnej dohode s Nájomcom (ďalej ako „**dohoda o úpravách**“). Pri ukončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať prenájomateľovi priestory v pôvodnom stave ak sa prenájomateľ a nájomca písomne nedohodnú inak. V prípade, že nájomca pri ukončení nájmu navráti priestory v pôvodnom stave, ako mu boli odovzdané do užívania s prihliadnutím na bežné opotrebenie, návrat do pôvodného stavu vykoná prenájomateľ a nájomca je povinný uhradiť mu takto vzniknuté náklady v plnej výške.
- 5.3. Nájomca nemôže prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
- 5.4. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu.
- 5.5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť Prenajímateľovi akúkoľvek potrebu opráv súvisiacich s predmetom nájmu, ak náklady na ich vykonanie presahujú sumu 200,- EUR a po predchádzajúcej písomnej dohode mu umožniť vykonanie týchto opráv. V prípade potreby opráv súvisiacich s predmetom nájmu, kde náklady na opravu nepresiahnu 200,- EUR, Nájomca je oprávnený takéto opravy vykonať aj bez súhlasu Prenajímateľa na vlastné náklady.
- 5.6. Nájomca sa zaväzuje poskytnúť Prenajímateľovi v súvislosti s výkonom opráv, na ktorých vykonávanie je Prenajímateľ povinný, potrebnú súčinnosť.
- 5.7. Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu pri vstupe do predmetu nájmu svojim označením.
- 5.8. Nájomca je oprávnený na vlastné náklady a súčasne bez nároku na ich preplatenie zo strany Prenajímateľa vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu (napr. prostriedky elektronickej ochrany priestorov atď.).
- 5.9. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil Nájomcu pri užívaní predmetu nájmu.
- 5.10. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa o všetkých skutočnostiach brániacich riadnemu užívaniu predmetu nájmu.
- 5.11. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť a poskytnúť Nájomcovi počas trvania tejto Zmluvy funkčné a prevádzkyschopné:
- pripojenie na elektrickú energiu
 - pripojenie na lokálne kúrenie,
 - pripojenie na vodu (priestory 3.17, 3.18 a spoločné priestory 2.18),
 - odvod odpadových vôd (pripojenie na kanalizáciu, priestory 3.17, 3.18 a spoločné priestory 2.18).
- 5.12. Nájomca na vlastné náklady zabezpečí v predmete nájmu plnenie všetkých povinností vyplývajúcich z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrany pred požiarmi, ochrane majetku a hygienických predpisov, teda Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti ochrany zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrany majetku, a hygienických predpisov, v zmysle ktorých bude tieto povinnosti zabezpečovať v celom predmete nájmu okrem spoločných priestorov a v plnej miere za ne zodpovedať. Zároveň je Nájomca povinný na vlastné náklady zabezpečovať protipožiarne kontroly a revízie na hasiacich prístrojoch, ktoré Prenajímateľ v predmete nájmu inštaloval v zmysle projektu protipožiarnej ochrany v predmete nájmu okrem spoločných priestorov. Nájomca je povinný na základe žiadosti Prenajímateľa poskytnúť mu kópie výsledkov kontroly a revízií hasiacich prístrojov. Ak v dôsledku porušenia povinností Nájomcu podľa tohto bodu bude Prenajímateľovi udelená sankcia, Prenajímateľ je oprávnený požadovať, aby mu Nájomca celkovú sumu sankcie uhradil a to mimo nájomného. Nájomca je taktiež povinný zabezpečiť si v prípade jeho potreby na vlastné náklady odvoz komunálneho a drobného stavebného odpadu.

VI.

Bezpečnostné opatrenia

- 6.1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, technickými normami a hygienickými bezpečnostnými a protipožiarными predpismi platnými na území Slovenskej republiky.

- 6.2. Zmluvné strany sú viazané aj ďalšími povinnosťami, ktoré nie sú osobitne uvedené v tomto článku a ktoré pre nich vyplývajú z tejto Zmluvy alebo právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.

VII. Skončenie nájmu

- 7.1. Táto Zmluva a teda aj nájomný vzťah ňou založený končí:
- z dôvodov uvedených v tejto Zmluve, alebo
 - dohodou zmluvných strán, alebo
 - z dôvodu odstúpenia zmluvnej strany od Zmluvy podľa tejto Zmluvy dňom doručenia odstúpenia od Zmluvy druhej zmluvnej strane, alebo
 - z dôvodu vypovedania tejto Zmluvy v súlade s touto Zmluvou uplynutím výpovednej lehoty, alebo
 - z dôvodov uvedených v zákone.
- 7.2. Zmluvné strany sa dohodli, že žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená od Zmluvy odstúpiť z iných dôvodov ako sú uvedené v tejto Zmluve.
- 7.3. Nájomca je oprávnený túto Zmluvu kedykoľvek vypovedať aj bez uvedenia dôvodu s trojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvý deň kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiac, v ktorom bola písomná výpoveď z tejto Zmluvy doručená Prenajímateľovi. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca nie je oprávnený túto zmluvu vypovedať skôr ako po uplynutí 5 rokov odo dňa začiatku nájmu, t.j. až do 1.4.2028, to neplatí v prípade, ak predmet nájmu alebo spoločné priestory alebo akákoľvek ich časť prestanú byť spôsobilé na užívanie na účel dohodnutý v tejto Zmluve.
- 7.4. Prenajímateľ je oprávnený túto Zmluvu kedykoľvek vypovedať aj bez uvedenia dôvodu s trojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvý deň kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiac, v ktorom bola písomná výpoveď z tejto Zmluvy doručená Nájomcovi.
- 7.5. Prenajímateľ je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť ak:
- Nájomca porušil bod 3.1. , 3.3, 4.1. a 4.3. tejto zmluvy,
 - Nájomca je v omeškaní s platením nájomného za viac ako 2 akékoľvek kalendárne mesiace.
- 7.6. Nájomca je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť ak:
- predmet nájmu alebo spoločné priestory alebo akákoľvek ich časť prestanú byť spôsobilé na užívanie na účel dohodnutý v tejto Zmluve.

VIII. Doručovanie

- 8.1. Všetka komunikácia, oznámenia alebo iné vyhlásenia medzi zmluvnými stranami budú uskutočnené písomne a budú doručené prostredníctvom pošty ako doporučená zásielka alebo osobne. Pokiaľ komunikácia, oznámenie alebo vyhlásenie bude uskutočnené poštou alebo osobne, bude sa za deň doručenia písomnosti považovať deň, kedy adresát potvrdí prijatie zásielky poštovému doručovateľovi alebo doručujúcej osobe.
- 8.2. Zmluvné strany sa dohodli, že za deň doručenia písomnosti sa pokladá aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, alebo v ktorý márne uplynie najmenej týždňová úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte alebo v ktorý je na zásielke, doručovanej poštou zmluvnej strane, preukázateľne pracovníkom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu, ak sa súčasne takáto poznámka zakladá na pravde.
- 8.3. V prípade, ak sa podľa tejto Zmluvy vyžaduje doručenie písomnosti druhej zmluvnej strane, platí, že sa zasiela na adresu jej sídla uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, pokiaľ zmluvná strana písomne neoznámí druhej zmluvnej strane inú doručovaciu adresu.

IX.

Závěrečné ustanovenia

- 9.1. Prenajímateľ vyhlasuje a zaručuje, že:
- je oprávnený uzatvoriť túto Zmluvu a plniť záväzky z nej vyplývajúce,
 - uzatvorenie tejto Zmluvy nepredstavuje porušenie práv akýchkoľvek tretích osôb.
- Nájomca vyhlasuje a ubezpečuje, že:
- je oprávnený uzatvoriť túto Zmluvu a plniť záväzky z nej vyplývajúce,
 - uzatvorenie tejto Zmluvy nepredstavuje porušenie práv akýchkoľvek tretích osôb.
- Zmluvné strany si navzájom nahradia všetku škodu, výdavky alebo straty, ktoré vzniknú druhej zmluvnej strane ako následok nepravdivosti alebo neúplnosti vyhlásení uvedených v tomto bode.
- 9.2. Prenajímateľ pri podpise tejto zmluvy odovzdal nájomcovi priestory uvedené v predmete tejto zmluvy a 1. ks kľúčov od vstupných dverí do budovy + 1. ks kľúčov od vstupných dverí zo schodiska na 3 podlaží a 1. ks kľúčov od vstupných dverí do nebytového priestoru 3.16 na 3. nadzemnom podlaží. Pri skončení nájmu je povinný nájomca kľúče prenajímateľovi vrátiť. V prípade nevrátenia odovzdaných kľúčov je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu sumu 10,00 EUR na každý nevrátený kľúč. O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu a kľúčov Nájomcom spíšu Zmluvné strany preberací protokol, v ktorom uvedú stav jednotlivých meračov energií a stav predmetu nájmu.
- 9.3. Ak je akékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy neplatné alebo sa stane takým v budúcnosti, nemá to vplyv na platnosť ostatných ustanovení Zmluvy, pokiaľ z povahy neplatného ustanovenia Zmluvy alebo z jeho obsahu alebo z okolností, za ktorých bolo dojednané, nevyplýva, že takéto neplatné ustanovenie nemožno oddeliť od ostatného obsahu. Zmluvné strany sa dohodli, že takéto neplatné ustanovenie nahradia po vzájomnej dohode platným ustanovením, ktoré sa svojim obsahom bude najviac približovať významu nahradeného ustanovenia, a to do 30 kalendárnych dní odo dňa, kedy bola o možnej neplatnosti tohto ustanovenia preukázateľne informovaná druhá zmluvná strana.
- 9.4. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu tejto zmluvy zmluvnými stranami. Táto Zmluva nadobúda účinnosť dňom po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom úradom vlády SR.
- 9.5. Akékoľvek zmeny a doplnenia tejto Zmluvy musia byť vykonané vo forme písomného dodatku, ktorý musí byť riadne podpísaný oboma zmluvnými stranami.
- 9.6. Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch v slovenskom jazyku, po jednom pre každú zo zmluvných strán a zároveň jej nedeliteľnou súčasťou sú všetky jej prílohy.
- 9.7. Zmluvné strany si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a vyhlasujú, že táto Zmluva je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, na znak čoho ju podpisujú.

V Myjave dňa 1.4.2023

Prenajímateľ:

mahalo, spol. s r. o.

Peter Kroupa
konateľ

Ján Holíč
Konateľ

mahalo, spol. s r.o.
Gegelovská 662/2, 907 01 Myjava
IČO: 46 585 451
IČ DPH: SK2023462837 ①

V Myjave dňa 1.4.2023

Nájomca:

Špecializované centrum poradenstva a prevencie pre deti a žiakov s autizmom alebo ďalšími pervazívnymi vývinovými poruchami

Mgr. Michaela Dugová,
poverená riadením

Špecializované centrum poradenstva a prevencie
pre deti a žiakov s autizmom alebo ďalšími
pervazívnymi vývinovými poruchami
Továrenská 63/1
907 01 Myjava