

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
/A3/ uzatvorená podľa ust. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v platnom znení

Zmluvné strany:

1/ Prenajímateľ: **PRESREAL, s r.o.**
Masarykova 22, 080 01 Prešov
IČO: 36 513 008
DIČ: 2022130165
IČ DPH: SK2022130165
registrovaný v obchod. registri Okresného súdu Prešov
odd.: Sro, vložka: 17007/P
bankové spojenie: ČSOB, a.s.
č. účtu: 4003508115/7500
IBAN: SK32 7500 0000 0040 0350 8115
zastúpený: Mgr. Marek Migaš - konateľ spoločnosti
 JUDr. Migašová Dušana - konateľka spoločnosti
 Mgr. Migaš Oliver - konateľ spoločnosti
ďalej len „prenajímateľ“

a

2/ Nájomca **Výskumný ústav detskej psychológie a patopsychológie**
Príspevková organizácia Ministerstva školstva (Zriaďovateľská listina)
Cyprichova 2480/42, 831 05 Bratislava – Mestská časť Rača
IČO: 00681385
DIČ: 2020796415
IČ DPH:

zastúpený: Mgr. Janette Motlová
číslo účtu: IBAN: SK12 8180 0000 0070 0063 0127
kontakt: Ing. Ladislav Šurina, ladislav.surina@vudpap.sk
ďalej len „nájomca“

uzatvorili podľa zák. č. 116/1990 Zb v platnom znení túto zmluvu
o nájme nebytových priestorov

Čl. I
PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu, ktorým je nebytový priestor –
administratívne priestory III. poschodie A3 /č. 7 a 8/ o celkovej rozlohe 95 m², vrátane spoločného sociálnohygienického zázemia a kuchynky a 2 parkovacích miest - nachádzajúci sa na Masarykovej ul. č. 22 v Prešove, katastrálnom území Prešov, vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa zapísaný na LV č. 13133, súpis.číslo 2722, na parcele 5093/11 vedený na Okresnom úrade v Prešove, katastrálny odbor.
2. Predmet nájmu je vo vlastníctve prenajímateľa a odovzdáva ho nájomcovi v stave spôsobilom na zmluvné užívanie v súlade s dohodnutým účelom nájmu, ktorým je užívanie priestorov na podnikateľskú činnosť podľa výpisu z obchodného registra.
3. Predmetom zmluvy sú aj služby spojené s nájmom a to:
 - dodávka pitnej vody a stočné
 - dodávka tepla

- dodávka elektrickej energie
- odvoz komunálneho odpadu

Úhrada za tieto služby je zahrnutá v dohodnutom nájomnom.

4. Ostatné služby ako komunikačné spoje, upratovanie predmetu nájmu si nájomca zabezpečí na vlastné náklady.

Čl. II ÚČEL NÁJMU

1. Predmet nájmu uvedený v čl. I. ods. 1. bude nájomca využívať ako administratívne priestory.

Čl. III

DOBA NÁJMU

1. Nájom je dohodnutý na dobu určitú, a začína plynúť dňom **01.10.2019. a trvá do 31.5.2023.**
2. Podpísaním preberacieho a odovzdávacieho protokolu oboch zmluvných strán bude predmet nájmu prebraný nájomcom a odovzdaný prenajímateľovi po uplynutí doby nájmu.
3. Nájom zaniká dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou. Vypovedať zmluvu môže prenajímateľ alebo nájomca a to písomnou formou. Výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej zmluvnej strane. V prípade doručovania výpovede sa zmluvné strany dohodli, že výpoveď je doručená prostredníctvom doporučenej zásielky, mailom so zaručeným elektronickým podpisom alebo osobným doručením zástupcovi zmluvnej strany nájomcu v prípade, ak druhá zo zmluvných strán prevzatie výpovede poštou.

Prenajímateľ môže nájomnú zmluvu okamžite zrušiť v prípade, že:

- nájomca užíva prenajaté priestory v rozpore s touto zmluvou
- nájomca je v omeškaní s riadne vystavenou a doručenou faktúrou podľa Článku IV. odsek 1 Zmluvy viac ako 30 dní
- nájomca hrubo porušuje pokoj alebo poriadok v objekte prenajímateľa, i napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa.

Čl. IV NÁJOMNÉ

1. Nájomné za predmet nájmu uvedený v čl. I bolo stanovené dohodou strán spolu vo výške **700,- EUR / mesačne** po celú dobu trvania Zmluvy. Faktúra sa vystavuje vopred za kvartál, k prvému dňu nového kvartálu a je splatná do 15-teho dňa od kedy bola nájomcovi doručená. Zmluvné strany sa dohodli, že výška mesačnej úhrady za nájomné spolu so všetkými ostatnými plneniami prenajímateľa je **700,00 EUR za mesiac.**
2. Ak sa nájomca ocitne v omeškaní s platením nájomného, prenajímateľ má právo vyúčtovať úrok z omeškania vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania a súčasne požadovať náhradu spôsobenej škody.
Ak sa nájomné alebo samotný predmet nájmu stane predmetom akejkoľvek ďalšej dane alebo poplatku v dôsledku zmeny právnych noriem alebo prijatím nových právnych noriem, Ak sa nájomné alebo samotný predmet nájmu stane predmetom akejkoľvek ďalšej dane alebo poplatku v dôsledku zmeny právnych noriem alebo prijatím nových právnych noriem je povinnosťou prenajímateľa rokovať v prípade tejto skutočnosti o zmene výšky nájmu.
3. Nájomca je povinný zložiť najneskôr do 15.10.2019 v prospech účtu prenajímateľa jednomesačnú **kauciu vo výške 700,00 EUR** na zabezpečenie prípadnej pohľadávky prenajímateľa voči nájomcovi v prípade porušenia povinností nájomcu vyplývajúcich z ustanovení tejto zmluvy. V prípade, že táto kaucia nebude prenajímateľom použitá na zabezpečenie jeho práv zo zmluvy, je prenajímateľ povinný túto nespotrebovanú kauciu, prípadne jej časť poukázať na účet nájomcu do 7 dní od skončenia platnosti tejto nájomnej zmluvy.

Čl. V PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať len na dohodnutý účel nájmu a to takým obvyklým spôsobom, aby nedošlo k poškodeniu predmetu nájmu ani obchodného mena prenajímateľa, ako aj jeho majetku a záujmov. Pri porušení tohto ustanovenia nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté na predmete nájmu, ako i majetku tretích osôb, ktoré spôsobí sám, alebo jeho zamestnanci, V rozsahu určeného súdom zodpovedá aj za prípadné ublíženie na zdraví osôb, ktoré vzniklo v súvislosti s užívaním predmetu zmluvy. Zároveň sa výslovne zakazuje nájomníkom používať v predmete nájmu také elektrické spotrebiče /ohrievače, mobilné klimatizácie, výhrevné radiátory a pod./, ktorých prevádzkovanie je náročné na spotrebu elektrickej energie a ktorej neúmerne a neplánované svojvoľné navýšenie odberu ELI spôsobuje prenajímateľovi vysoké zmluvné pokuty od dodávateľa el. energie. V takom prípade prenajímateľ pri zistení porušenia tohto zákazu doučtuje nájomníkovi vzniknutú škodu a zmluvnú pokutu vo výške 500,- EUR.
2. Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy i záväzné predpisy orgánov miestnej štátnej správy a samosprávy (ďalej len „orgány verejnej správy“), ako aj hygienické, bezpečnostné a protipožiarne predpisy a normy, vrátane predpisov a noriem z oblasti životného prostredia a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a Nájomca súčasne zodpovedá za akékoľvek škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi alebo tretím osobám porušením tohto ustanovenia v prenajatých priestoroch vyšpecifikovaných touto zmluvou.
3. Všetky stavebné úpravy, vrátane úpravy vnútorného vybavenia, ktoré zasahujú alebo môžu zasiahnuť do majetku prenajímateľa, môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a pokiaľ sa k takýmto úpravám vyžaduje súhlas aj iných orgánov, je povinný si so súhlasom prenajímateľa takýto súhlas vyžiadať. Opravy a úpravy vykonáva nájomca na svoje vlastné náklady a tie, ktoré pri skončení nájmu nie je možné dať do pôvodného stavu, stávajú sa majetkom prenajímateľa bez náhrady, pokiaľ sa nedohodne inak.
4. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo faktického užívania (bez špecifikovaného právneho titulu) tretej fyzickej alebo právnickej osobe, s výnimkou krátkodobého prenájmu učební. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za závažné porušenie zmluvy s možnosťou okamžité odstúpenia od zmluvy, ktorá stráca platnosť dňom doručenia písomného odstúpenia nájomcovi.
5. Náklady na bežnú údržbu, malé opravy a doplnenia predmetu nájmu do predchádzajúceho stavu zabezpečuje nájomca na vlastné náklady, pokiaľ takéto náklady neprevýšia v jednotlivých položkách peňažnú sumu 99,- Eur počas doby trvania nájmu. Väčšie opravy, t.z. opravy nad uvedený limit vykonáva na vlastné náklady prenajímateľ. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu takýchto väčších opráv. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca prenajímateľovi za prípadnú škodu, ktorá vznikla z tohto titulu a pre takýto prípad sa nepoužijú ustanovenia zmluvy o nemožnosti riadneho užívania predmetu nájmu. Ak potreba takýchto opráv bola spôsobená nájomcom, prenajímateľ ich vykoná na náklady nájomcu.
6. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi potrebnú súčinnosť pri výkone opráv, údržby, inovácií, adaptácií a iných stavebných úprav kedykoľvek a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti.
7. Nájomca má právo na zľavu z nájomného, pokiaľ pre vady, ktoré nezavinil, nemohol predmet nájmu užívať dohodnutým spôsobom, okrem prípadov havárie, vyššej moci (požiar, živelná pohroma, prírodná katastrofa), alebo zásahu či rozhodnutím štátnych orgánov, orgánov verejnej správy alebo iných oprávnených príslušných inštitúcií. Nárok na poskytnutie zľavy alebo odpustenie nájomného musí byť uplatnený u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Nárok zanikne, ak nebol uplatnený písomne do jedného mesiaca od dňa, kedy prvýkrát došlo ku skutočnostiam zakladajúcim tento nárok.
8. Zabudovanie nových dodatočných zabezpečovacích a iných zariadení je nájomca povinný s prenajímateľom vopred prerokovať a vyžiadať si písomný súhlas.
9. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za výpadok dodávky elektrickej energie, pokiaľ takýto stav nezavinil. Nájomca nemá právo si z takéhoto titulu nárokovať náhradu škody alebo zľavu na nájomnom.
10. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný ku dňu skončenia nájmu vypratať predmet nájmu a uviesť ho do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklú mieru opotrebenia. Splnenie povinnosti vrátiť predmet nájmu podľa prvej vety sa považuje za splnený, ak nájomca súčasne vráti

klúče od predmetu nájmu a prenajímateľ prevezme písomným protokolom predmet nájmu s uvedením prípadných závad, ku ktorým zaujme písomné stanovisko do protokolu nájomca. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu podľa tohto ustanovenia a prenajímateľ bude musieť predmet nájmu komisionálne násilne otvoriť, za všetky vzniknuté škody nesie zodpovednosť nájomca. Priestor sa prenajímateľovi odovzdáva vymaľovaný, vyčistený, steny a podlahy odovzdané bez poškodenia vrtním, lepením alebo akokoľvek inak nájomcom znehodnotené. V opačnom prípade si uplatní prenajímateľ voči nájomcovi náhradu škody, ktorú je oprávnený skompenzovať zo zloženej zábezpeky.

11. V prípade, že nájomca počas doby trvania nájmu a s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa použije svoje finančné prostriedky na úpravu predmetu nájmu, prenajímateľ súhlasí s tým, aby si nájomca počas trvania nájmu uplatňoval v rozsahu takejto investície účtovné odpisy vo svojom účtovníctve, pokiaľ mu to umožňujú daňové predpisy.
12. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek vo vopred dohodnutom termíne, oznámený minimálne deň vopred vykonávať počas prevádzkovej doby odbornú prehliadku predmetu nájmu, ako aj dodržiavanie zmluvných podmienok. Nájomca je povinný takúto prehliadku umožniť prenajímateľovi ako aj osobám, ktoré písomne určí prenajímateľ.
13. Nájomca je povinný zabezpečovať úlohy pred požiarmi v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi § 4-9 a Vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii. Úlohy bezpečnosti práce v zmysle Zákona NR SR č. 311/2002 Z.z. Zákonníka práce v znení neskorších noviel.
14. Nájomca je oprávnený po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa umiestniť na základe grafického znázornenia reklamné pútače vo veľkosti vymedzenej prenajímateľom na nehnuteľnosti prenajímateľa.

Čl. VI SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom končí uplynutím dohodnutej doby nájmu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak alebo ak nie je v zmluve ustanovené inak.
2. Nájom možno skončiť písomnou dohodou zmluvných strán i pred uplynutím výpovednej doby.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu, ak:
 - a/ nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
 - b/ nájomca aj napriek písomnému upozorneniu viac ako 15 dní je v omeškaní s úhradou akéhokoľvek peňažného záväzku vyplývajúceho z tejto zmluvy; použitie kaucie na úhradu alebo čiastočnú úhradu takejto pohľadávky sa nepovažuje pre účely výpovede za splnenie záväzku zo strany nájomcu a na nájomcu sa hľadí ako na dlžníka,
 - c/ nájomca alebo jeho zamestnanci, či iné osoby, ktoré s jeho súhlasom sa zdržujú v predmete nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú verejný poriadok,
 - d/ bolo rozhodnuté o odstránení alebo zastavení stavby alebo bolo vydané iné rozhodnutie príslušným orgánom, ktoré bráni riadne užívanie predmetu nájmu,
 - e/ nájomca vstúpi do likvidácie alebo ak bol na nájomcu vyhlásený konkurz,
 - f/ nedôjde k dohode o navýšení v zmysle čl. IV. ods. 4.,
 - g/ ako aj v iných prípadoch stanovených zákonom.

Výpovedná lehota je jednomesačná a počítá sa odo dňa doručenia písomnej výpovede nájomcovi, s výnimkou bodov a,b,c,e, kedy je výpoveď okamžitá.
4. Výpovedná lehota je jednomesačná a počítá sa odo dňa doručenia písomnej výpovede prenajímateľovi.
5. Nájom zaniká:
 - a/ zánikom predmetu nájmu,
 - b/ zánikom nájomcu,
6. V prípade ak bude nájomca v omeškaní s vyprázdnením predmetu nájmu podľa čl. V ods. 10 je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške jednonásobku mesačného nájomného a to i za každý započatý mesiac omeškania. Nájomca je v takomto prípade povinný zaplatiť zmluvnú pokutu bez ohľadu na svoje zavinenie alebo či predmet nájmu v skutočnosti užíval.
7. Nájomca môže ukončiť počas platnosti zmluvy nájomný vzťah aj nad rámec dôvodov uvedených v ods. 4. tohto článku, ak má zaplatené všetky svoje peňažné záväzky voči prenajímateľovi.

8. Pri podstatnom porušení a zaväzuje sa odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi najneskôr do 3 dní odo dňa okamžitej výpovede.

Čl. VII ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné alebo sa stane neúčinným, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy alebo zmluvy samotnej. Rovnako ak niektoré ustanovenie zmluvy je v rozpore so zákonom o ochrane hospodárskej súťaže, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť zmluvy ako celku. V takýchto prípadoch sa obe zmluvné strany zaväzujú nahradiť takéto ustanovenie novým znením tak, aby bol zachovaný účel sledovaný uzavretím zmluvy a bol v súlade s právnymi predpismi. Do prijatia nového znenia dotknutého ustanovenia sa pre daný vzťah použijú také ustanovenia zákona, ktoré ho upravujú najbližšie.
2. Písomnosti podľa tejto Zmluvy je možné doručovať poštou, kuriérom, faxom alebo elektronickými prostriedkami. Elektronickými prostriedkami a faxom nie je možné zasielať faktúry, odstúpenie od tejto Zmluvy a výpoveď Zmluvy. Pokiaľ sú písomnosti doručované elektronickými prostriedkami alebo faxom, považujú sa tieto za doručené momentom ich odoslania. Písomnosti doručované poštou sa považujú za doručené prevzatím alebo odmietnutím prevzatia zásielky, a ak ich zmluvná strana neprevezme na adrese uvedenej v záhlaví tejto Zmluvy alebo na korešpondenčnej adrese písomne oznámenej druhej zmluvnej strane, považujú sa písomnosti za doručené tretím dňom od uloženia zásielky na pošte. V prípade, ak zásielku nemožno na adrese podľa tohto bodu doručiť z dôvodu „Adresát neznámy“, považuje sa zásielka za doručenú dňom jej vrátenia odosielateľovi.
3. Právne vzťahy medzi nájomcom a prenajímateľom vyplývajúce z tejto zmluvy sa riadia zák. č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v platnom znení, spolu s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ako aj ďalšími právnymi normami, ktoré upravujú právne vzťahy vzniknuté podľa tejto zmluvy.
4. Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať výlučne formou písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
5. Zmluvné strany sa zaväzujú akékoľvek sporné otázky riešiť prednostne vzájomným rokovaním.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluve porozumeli v celom jej obsahu, uzatvárajú ju slobodne, vážne, nie za nevýhodných podmienok, obsah zmluvy vyjadruje ich vôľu, zaväzujú sa svoje záväzky dobrovoľne plniť a na znak súhlasu so všetkými jej ustanoveniami bez výhrad ju vlastnoručne podpísali oprávnení zástupcovia oboch zmluvných strán. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR Objednávatelom v súlade s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v spojení s ustanovením § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení.
7. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch výtlačkoch, každý má platnosť originálu a jeden je pre každú zmluvnú stranu.

V Prešove, dňa 19. 09. 2019.

.....
prenajímateľ

.....
nájomca