

ZMLUVA O PRENÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa ustanovenia § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb.
a zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

Čl. I

Strany zmluvy

1. Prenajímateľ: **Helada, s.r.o.**
Sídlo: Štefánikova 1404, 014 01 Bytča
Zastúpená: Pavol Gežo, konateľ
IČO: 36398993
DIČ: 2020109333
IČ DPH: SK2020109333
Bankové sp. (IBAN): SK40 0900 0000 0051 8820 9959
Tel. číslo: +421903529655
Spoločnosť je zapísaná v OR OS Žilina, Oddiel: Sro, vložka č.: 12924/L
/ ďalej len prenajímateľ /

2. Nájomca: **Centrum poradenstva a prevencie, Komenského 106/2, 017 01**
Sídlo: Komenského 106/2, 017 01 Považská Bystrica
Zastúpená: Mgr. Katarína Tomanová, riaditeľka organizácie
IČO: 42 150 329
DIČ:
IČ DPH:
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN účtu:
Tel. číslo: +421 9011701363
Registrácia: štátna rozpočtová organizácia
/ ďalej len nájomca /

uzatvárajú podľa vyššie uvedených právnych predpisov túto zmluvu:

Čl. II

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je prenájom nebytových priestorov nachádzajúcich sa na adrese ul. Sládkovičova 2545 v budove, parc. č. 604/19 vo výmere 145 m², podľa prílohy č. 1 – Podrobné zameranie a vyčíslenie plôch vnútorných priestorov areál HELADA s.r.o., druh stavby podľa listu vlastníctva: BUDOVA, ktorá je postavená na pozemku, v k.ú. Považská Bystrica a ktorá je zapísaná na liste vlastníctva č. 8065 vedenom Okresným úradom Považská Bystrica, katastrálny odbor, register „C“ (ďalej „budova“), pričom nájomca je oprávnený využívať aj vnútorné parkovisko a prístupové cesty k budove.
2. V budove sa budú prenájať priestory o celkovej výmere 145 m², ktoré tvorí vstup, chodba, miestnosť na odkladanie vecí zamestnancov, hygienické zázemie – 3 samostatné

WC- 1 x pre zamestnancov a 2 x pre klientov, ďalej sú v priestore 4 samostatné kancelárie pre odborných zamestnancov.

3. Účel využitia priestorov nájmu je poskytovanie služieb Centra poradenstva a prevencie, ktoré sú zamerané na poskytovanie odbornej starostlivosti deťom, ich zákonným zástupcom, pedagogickým a odborným zamestnancov škôl. V centre sa poskytujú hlavne diagnostické, poradenské a terapeuticko-reedukačné činnosti.
4. Súčasťou prenájmu nie je žiadne vybavenie predmetných priestorov. (ďalej „predmet prenájmu“ alebo „predmetné priestory“),

Čl. III

Doba prenájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od 01.09.2024 do 31.12.2029 s prednostným právom predĺženia o ďalších 5 rokov.

Čl. IV

Služby spojené s prenájomom

V súvislosti s prenájomom nebytových priestorov definovaných v Čl. II bod Zmluvy prenajímateľ zabezpečí nájomcovi dodávku nasledujúcich služieb:

- dodávka kúrenia, pričom v zimnom vykurovacom období bude zabezpečený teplotný režim kúrenia min. 22°C počas pracovných dní v zmysle Vyhlášky č. 544/2007 MZSR pre 1A Kategóriu,
- dodávka teplej úžitkovej vody,
- dodávka studenej úžitkovej vody,
- dodávka elektrickej energie,
- odvoz smetí.

Čl. V

Nájomné a záloha

1. Výška nájomného za nebytové priestory definované v čl. II bod 1 Zmluvy sa určuje dohodou zmluvných strán vo výške 6,- EUR / m² / mesiac bez DPH t.j. cena nájmu za nebytové priestory je vo výške 870 EUR/mesiac bez DPH. K cene nájmu bude účtovaná DPH 20%. Mesačné nájomné za nebytové priestory definované v čl. II. bod 1 Zmluvy vrátane DPH je vo výške 1044,00 EUR. Cena za nájom môže byť automaticky ročne zvyšovaná o výšku inflácie vyhlásenej štatistickým úradom SR. Zvýšenie bude vždy k 1. 1. nasledujúceho roka. Cena za nájom podľa tejto zmluvy je platná pre rok 2024. V cene nájomného nie je zahrnutá platba za spotrebovanú elektrickú energiu, TUV, SUV a dodávku tepla.
2. Spotreba elektrickej energie, vody a plynu za príslušný mesiac bude vyúčtovaná podľa skutočnej spotreby za daný mesiac na základe odpočtu podružného merania.

2. Spotreba elektrickej energie, vody a plynu za príslušný mesiac bude vyúčtovaná podľa skutočnej spotreby za daný mesiac na základe odpočtu podružného merania.
3. Faktúry za mesačné nájomné a spotrebu energií bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi na bankový účet číslo IBAN: SK 40 0900 0000 005188209959 na základe vystavenej faktúry do 22. dňa kalendárneho mesiaca.
4. Nájomca je povinný uhradiť nájomné a zálohy v stanovenom termíne. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže v prípade nedodržania termínu úhrady, nájomcovi vyúčtovať úrok z omeškania vo výške 0,05% denne z dlžnej sumy.

Čl. VI

Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi na jeho vlastné náklady umiestnenie a zabudovanie vlastnej reklamy a označenie svojím názvom.
3. Upratovanie a bežnú údržbu prenajatých priestorov bude vykonávať nájomca na vlastné náklady.
4. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody na jeho majetku a na jeho činnosti spôsobené nájomcom, alebo inými osobami alebo okolnosťami a ani za škody spôsobené živelnými udalosťami, alebo zásahom vyššej moci.
5. Nájomca zodpovedná prenajímateľovi, len za škody, ktoré vznikli jeho činnosťou.
6. Poistenie vecí vnesených nájomcom do predmetných priestorov a tiež svoju činnosť vykonávanú v predmetných priestoroch si zabezpečuje nájomca sám a na vlastné náklady.
7. Nájomca je povinný používať predmetné priestory spôsobom zodpovedajúcim ich účelu a starať sa o ne so starostlivosťou riadneho hospodára a po skončení nájmu užívané priestory odovzdať prenajímateľovi v stave primeranom opotrebovaniu.
8. Akékoľvek stavebné, inštalačné, energetické a iné úpravy na nehnuteľnosti a jej priestoroch môže nájomca vykonávať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa a za dohodnutých podmienok s prenajímateľom. Účastníci zmluvy sa dohodli, že takto odsúhlasené a dohodnuté úpravy a obstaranie majetku nájomcom bude nájomca vykonávať a znášať na vlastné náklady, ktoré môžu byť kompenzáciou nájomného.

9. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi potreby opráv a údržby, inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikne prenajímateľovi nesplnením tejto povinnosti.
10. Nájomca je povinný poskytnúť súčinnosť a znášať obmedzenie v užívaní priestorov v prenájme v rozsahu nutnom pre zabezpečenie opráv a údržby uskutočňovaných prenajímateľom, bez nároku na náhradu nákladov a iných plnení. Prenajímateľ je povinný písomne, 2 mesiace vopred oboznámiť nájomcu s obmedzeniami s užívaním priestorov, ktoré nastanú.
11. Nájomca sa zaväzuje k dodržiavaniu všeobecných predpisov a vnútorných predpisov o ochrane pred požiarimi a v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, o ochrane majetku ako i ďalších predpisov spojených s prenájmom, s ktorými bol nájomca prenajímateľom oboznámený, čo nájomca potvrdzuje svojim podpisom tejto zmluvy. Nájomca je povinný oznámiť každý vznik požiaru alebo mimoriadnej situácie, prípadne havárie v prenajatých priestoroch prenajímateľovi, pričom musí vykonať všetky potrebné opatrenia na likvidáciu vzniknutej situácie (napr. privolanie hasičov, ak nie je podnájomca sám schopný zvládnuť situáciu). Z hľadiska ochrany pred požiarimi si prenajímateľ ponechá po jednom kľúči od všetkých dverí do priestorov v nájme, s tým, že ich použije len v prípade potreby odôvodnenej vážnymi okolnosťami, napr. nebezpečenstvo vzniku požiaru alebo inej škody. Prenajímateľ je povinný kľúče uložiť v zapečatenej obálke s podpisom nájomcu. Pri každom použití kľúčov je prenajímateľ povinný bezodkladne telefonicky informovať nájomcu o otvorení a dôvode otvorenia zapečatenej obálky. O použití kľúča je povinný vyhotoviť protokol s uvedením dátumu, času, osoby, ktorá kľúč použila a následnom zabezpečení objektu.
12. Po ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dohodnutému spôsobu užívania, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
13. Nájomca je povinný uvoľniť predmetné užívané priestory podľa čl. I bod. 1 a bod 3 v deň skončenia prenájmu. O odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľovi sa spíše zápisnica, ktorú podpíšu obe zmluvné strany a ktorej jedno vyhotovenie dostane nájomca ako potvrdenie o prevzatí predmetu prenájmu prenajímateľom.
14. Úpravy vnútorného vybavenia predmetného priestoru obstarané nájomcom na jeho náklady demontuje nájomca najneskôr do dňa skončenia prenájmu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak, predovšetkým s ohľadom na to, aby nedošlo k poškodeniu predmetu prenájmu.
15. Nájomca a všetky osoby, ktoré vstúpia do budovy v súvislosti s užívaním predmetu prenájmu nájomcom sú povinní dodržiavať zákaz fajčenia v predmete prenájmu a v celej budove.
16. Nájomca je povinný kedykoľvek sprístupniť predmet prenájmu v prípade požiadavky od prenajímateľa na účely kontroly predmetu prenájmu.
17. Prenajímateľ súhlasí s umiestnením sídla elokovaného pracoviska nájomcu na adrese prenajatého nebytového priestoru.

18. Nájomca zabezpečuje vykonanie odborných prehliadok a skúšok vyhradených technických zariadení a revízie hasiacich prístrojov, požiarnych hydrantov a elektronickej požiarnej signalizácie.

Čl. VII

Skončenie nájmu

1. Nájom skončí uplynutím dohodnutej doby nájmu.
2. Zmluvné strany môžu zmluvu vypovedať z dôvodov uvedených v § 9 odsek 2 a 3 zákona č. 116/90 Zb., pričom výpoveď musí byť daná písomne a doručená druhej zmluvnej strane, alebo dohodou zmluvných strán.
3. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť v 1. deň nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede.
4. Nájomca sa zaväzuje, že po skončení nájmu vráti prenajaté priestory v stave primeranom opotrebovaniu, ktoré zodpovedá dohodnutému spôsobu užívania.

Čl. VIII

Dôsledky skončenia nájmu

1. V prípade, že nájomný vzťah sa skončí jedným zo spôsobov upravených v tejto zmluve ešte pred skončením doby na ktorú je zaplatený nájom, alikvotnú časť nájomného, vyplateného vopred, sa prenajímateľ zaväzuje vrátiť nájomcovi a to v lehote do jedného mesiaca.

Čl. IX

Vzájomné vyhlásenia

1. Prenajímateľ výslovne prehlasuje, že má právo s predmetom tejto zmluvy nakladať s právami vlastníka k celej budove.
2. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu tejto zmluvy a v takom stave, v akom sa v čase je uzatvárania priestory nachádzajú si ich aj prenajíma a vyhovujú účelu prenájmu.

Čl. X

Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
2. Zmeny a doplnky tejto zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť podpísané obidvoma zmluvnými stranami.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej uzavretia a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade so zákonom č. 546/2010 Z.z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti zasielané podľa tejto zmluvy alebo v súvislosti s plnením tejto zmluvy, budú doručované osobne alebo prostredníctvom pošty alebo obdobnej služby, a to na adresy strán uvedené v tejto zmluve, prípadne na adresy uvedené v oznámení o zmene adresy.
5. Zmluva je vyhotovená **v štyroch** rovnocenných exemplároch, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží dve vyhotovenia.
6. Zmluvné strany sa zaväzujú prípadné spory týkajúce sa tejto zmluvy prednostne riešiť dohodou.
7. Zmluvné strany svojimi vlastnoručnými podpismi potvrdzujú, že obsahu tejto zmluvy porozumeli, uzatvárajú ju slobodne, nie v tiesni, vážne a dobrovoľne a sú si plne vedomé dôsledkov jej porušenia. Súhlasu s ňou, na základe čoho ju vlastnoručne podpisujú.

V Považskej Bystrici, dňa 14.5.2024

Prenajímateľ:

HELADA, s.r.o.
Štefánikova 1404, 014 01 Bytča
IČO: 36398993 ①
IČ DPH: SK2020109333

.....
Helada s.r.o.

.....
Konateľ spoločnosti

Nájomca:

Centrum poradenstva a prevencie Komenského 106/2, 01701 Považská Bystrica IČO: 42 150 329
--

.....
Centrum poradenstva a prevencie
Považská Bystrica
Mgr. Katarína Tomanová
riaditeľka