

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená v zmysle §§ 663, 684 a 720 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Z. z. O nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ:

meno a priezvisko:

Mgr. Peter Gajdár

dátum narodenia:

meno a priezvisko:

MUDr. Emília Gajdárová

dátum narodenia:

trvale bytom:

Jakubov 900-63

číslo účtu:

email:

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

obchodné meno:

Centrum poradenstva a prevencie

sídlo:

Záhorácka 51, 901 01 Malacky

IČO:

318 19 478

e-mail:

danakovarova@cphpapma.sk, pppmalacky@gmail.com

zastúpený:

PaedDr. Dana Kovárová, riaditeľka

(ďalej len ako „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spolu v ďalšom aj ako „zmluvné strany“)

sa po vyhlásení, že sú spôsobilé a oprávnené uzatvoriť túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len ako „zmluva“), dohodli na jej uzatvorení v nasledovnom znení:

Čl. I

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je prenájom nebytového priestoru v polyfunkčnej budove na Záhoráckej ulici, súp.č. 51 v k.ú. Malacky, a to konkrétne priestor na 3NP (2. poschodie) o výmere 263 m², ktorého rozvrhnutie tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy, a ktorý prenajímateľ prenecháva nájomcovi výlučne za účelom umiestnenia sídla nájomcu, kancelárií a prevádzkovania služieb súvisiacich s pedagogicko – psychologickým poradenstvom (ďalej len ako „priestor“ resp. „predmet zmluvy“).
2. Prenajímateľ prenecháva priestor do nájmu a užívania nájomcovi a nájomca ich preberá do užívania na dohodnutý účel a zaväzuje sa platiť dohodnutú cenu nájmu.
3. Nájomca preberá vyššie uvedený predmet zmluvy bez vnútorného vybavenia.
4. V súvislosti s užívaním prenajatých priestorov vzniká nájomcovi aj právo užívania spoločných priestorov pozostávajúcich z chodby a schodiska.
5. Nájomca je oprávnený bezodplatne po odsúhlasení zo strany prenajímateľa umiestniť si na vonkajšej stene budovy, v ktorej sa predmetné priestory nachádzajú, potrebné označenia svojím logom a obchodným menom ako aj informačné tabule v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a nariadeniami Mesta Malacky.
6. Predmet zmluvy bude v zmysle čl. V tejto zmluvy odovzdaný v stave spôsobilom na riadne užívanie.

Čl. II Doba a účel nájmu

1. Nájomná zmluva je uzatvorená na **dobu určitú, a to na 10 rokov** od podpisu tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ prenecháva prenajaté priestory nájomcovi výlučne za účelom umiestnenia sídla nájomcu, kancelárií a prevádzkovania služieb v zmysle čl. I ods. 1 tejto zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajaté priestory spolu s príslušenstvom využívať v súlade s dohodnutým účelom. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo nájomcu odstúpiť od zmluvy.

Čl. III Výška a splatnosť nájomného

1. Nájomné je po dohode zmluvných strán stanovené tak, že **nájomca bude uhrádzať** prenajímateľovi sumu vo výške 8,50,- € / 1 m², čo za celkovú výmeru priestoru predstavuje **mesačne sumu vo výške 2.235,50,- €** na číslo účtu prenajímateľa uvedené v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.
2. Takto dohodnuté nájomné zahŕňa nájomné za nebytové priestory špecifikované v čl. I ods. 1 tejto zmluvy, bez vnútorného vybavenia predmetu zmluvy a bez služieb spojených s užívaním priestorov (energie), ktoré sú špecifikované v čl. IV tejto zmluvy.
3. Nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním priestorov sú **splatné vždy 10. deň** v kalendárnom mesiaci za prebiehajúci mesiac (napr. 10. januára za mesiac január).

Čl. IV Služby spojené s užívaním nebytových priestorov

1. V zmluve si zmluvné strany dohodli podmienky dodávky služieb spojených s užívaním nebytových priestorov tak, že prenajímateľ zabezpečí dodávku elektrickej energie, tepla, vodné a stočné, zrážkové vody a plynu.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať zálohové platby za služby spojené s užívaním priestoru, ktoré zabezpečuje prenajímateľ, na základe odpísaného stavu na jednotlivých podružných meračoch (voda, plyn, elektrika) a vyúčtovacej faktúry prenajímateľa, ktorú prenajímateľ vystaví vždy štvrťročne. Prenajímateľ bude vystavovať faktúry na základe skutočných faktúr príslušných dodávateľov. Prenajímateľ po uplynutí príslušného kalendárneho štvrťroku zašle nájomcovi vyúčtovaciu faktúru vystavenú na meno nájomcu.
3. Zmluvné strany sa taktiež dohodli, že poplatok za odvoz odpadu bude pravidelne mesačne uhrádzať nájomca priamo dodávateľovi na vlastné náklady.

Článok V Stavebná príprava predmetu zmluvy a odovzdanie predmetu zmluvy

1. Nájomca prehlasuje, že pred podpisom tejto zmluvy sa s predmetom zmluvy, výmerou a príslušenstvom oboznámil osobnou prehliadkou.
2. Predmet nájmu je odovzdávaný v stave spôsobilom na užívanie.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že na žiadosť nájomcu, prenajímateľ vykoná dispozičné usporiadanie predmetu zmluvy podľa potrieb nájomcu, tak, aby zodpovedali rozvrhnutiu uvedenému v prílohe č. 1 tejto zmluvy. Túto prvotnú dispozičnú prerábku prenajímateľ vykoná na svoje vlastné náklady.
4. Nájomca sa zaväzuje úzko s prenajímateľom spolupracovať, najmä za účelom spresnenia jeho potrieb týkajúcich sa dokončenia priestoru.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ predmetné priestory nájomcovi **odovzdá dňa 02.09.2024** a nájomné je nájomca povinný platiť odo dňa užívania priestorov.

6. Zmluvné strany sa ďalej dohodli na tom, že ak nastanú také skutočnosti, že na strane prenajímateľa vzniknú okolnosti, ktoré sa odo dňa podpisu tejto zmluvy do takej miery zmenili, že nebude možné užívať predmet zmluvy plnom rozsahu, nájomca má nárok na zľavu z výšky nájomného za predmet zmluvy. Výšku zľavy z nájomného za predmet zmluvy si zmluvné strany dohodnú dodatkom, s tým, že sa uplatní v roku 2025.

Čl. VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi užívať predmet zmluvy po celú dobu účinnosti tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je počas trvania nájmu oprávnená i v sprievode tretej osoby vykonať prehliadku predmetu zmluvy po dohode s nájomcom, najmä z dôvodu zistenia spôsobu užívania predmetu zmluvy, prípravy a uskutočňovania prác potrebných pre prípadné úpravy a opravy a odstránenia akejkoľvek škody a prekážky.
3. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete zmluvy. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.
4. Nájomca nie je oprávnený dať predmet zmluvy do ďalšieho nájmu prípadne podnájom tretej osobe.
5. Nájomca sa zaväzuje, že bez súhlasu prenajímateľa nevykoná v predmete zmluvy žiadne stavebné zmeny.
6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo rozhodovať o budúcich nájomcom navrhnutých a požadovaných stavebných úpravách, na vykonanie ktorých je potrebný súhlas prenajímateľa, počas trvania nájomného vzťahu, s výnimkou úprav v zmysle ods. 3 čl. V tejto zmluvy. Zároveň sa prenajímateľ zaväzuje, že nebude odopierať súhlas bez závažných dôvodov.
7. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok v predmete nájmu, v spoločných priestoroch a v okolí priestorov.
8. Nájomca sa taktiež zaväzuje v predmete zmluvy plniť požiaro-bezpečnostné predpisy a zabezpečovať pravidelné revízie hasiacich priestorov na vlastné náklady.
9. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať a znášať náklady spojené s obvyklým udržiavaním a obvyklou údržbou predmetu nájmu ako aj súvisiace s užívaním predmetu nájmu, s jeho zariadením a vybavením ako aj výmeny jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia. Za takéto náklady sa pre účely tejto zmluvy považujú všetky náklady súvisiace s opravou, údržbou či udržiavaním predmetu nájmu v prípade, ak potreba takejto opravy alebo údržby predmetu nájmu vznikla pri užívaní predmetu nájmu nájomcom alebo akoukoľvek treťou osobou, ktorá je v akomkoľvek zmluvnom vzťahu s nájomcom alebo ktorej nájomca umožnil vstup do predmetu nájmu a ich hodnota vykonania neprevyšuje sumu 150,-€ /mesačne. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov.
10. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi nutnosť vykonania opráv, ktoré má uskutočniť prenajímateľ, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu nutnom pre vykonanie opráv a údržby bez nároku na finančnú náhradu.
11. Nájomca je povinný užívať predmet zmluvy a spoločné priestory a zariadenia v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi aktuálne platnými tak, aby nevznikla škoda a nesmie skladovať ani používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem. Nájomca je tiež na svoju zodpovednosť povinný zabezpečiť, aby boli uvedené obmedzenia dodržiavané i zo strany tretích osôb, ktoré sa budú zdržiavať v priestoroch nájmu pri plnení pokynov nájomcu alebo s jeho vedomím.
12. Nájomca je zodpovedný za všetky škody na predmete zmluvy, ako i na spoločných priestoroch a zariadeniach, ako i majetku tretích osôb, ktoré spôsobí sám, alebo jeho

zamestnanci alebo cudzie osoby, ktoré sa zdržujú v priestoroch nájmu pri plnení pokynov nájomcu alebo s jeho vedomím.

13. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu škody vzniknutej na jeho zariadení požiarom, krádežou alebo živelnou udalosťou.

Čl. VII

Ukončenie nájmu

1. Nájomný pomer zanikne:
 - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu
 - b) vzájomnou dohodou zmluvných strán
 - c) odstúpením od zmluvy
 - d) ak bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať predmetný priestor
 - e) ak zanikne predmet nájmu
2. Prenajímateľ môže od nájomnej zmluvy odstúpiť okamžite, ak:
 - a) nájomca je v omeškaní s platením nájomného ako aj služieb spojených s užívaním prenajatých priestorov viac ako 30 dní
 - b) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmetu nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.
3. Nájomca môže od nájomnej zmluvy odstúpiť okamžite, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať svoju činnosť, na ktorú si priestory prenajal
 - b) predmetný priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie.
4. Odstúpením od zmluvy nájom skončí dňom doručenia písomného odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane.
5. Po ukončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu vypratáný a čistý, v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a nemá právo na náhradný nájom.
6. Po ukončení nájmu sa nájomca zaväzuje odstrániť všetky reklamné pútače z okien a fasády budovy.

Čl. VIII

Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať iba na základe dohody oboch zmluvných strán formou písomných číslovaných dodatkov podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.
2. Písomnosti týkajúce sa záväzkov medzi zmluvnými stranami, ktoré vyplývajú z tejto zmluvy sa zmluvné strany zaväzujú doručovať prednostne osobne alebo poštou vo forme doporučenej listovej zásielky. Poštou doručujú zmluvné strany na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, resp. adresu písomne oznámenú druhej zmluvnej strane ako korešpondenčnú adresu. Ak nie je možné doručiť písomnosť na túto adresu, zásielka sa považuje za doručenie piaty kalendárny deň nasledujúci po dni podania písomnosti na poštovú prepravu, a to bez ohľadu na dôvod nemožnosti doručenia zásielky/adresát neznámy, v mieste sídla sa nezdržuje, odmietol prevziať ako i v odbernej lehote neprevzatá a pod./; uvedené zakladá fikciu doručenia.
3. Adresa pre doručovanie písomností vyplývajúcich z tohto nájomného vzťahu je popri adrese nájomcu aj adresa prenajatých priestorov.
4. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné alebo neúčinné, nemá takáto neplatnosť alebo neúčinnosť za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy, alebo samotnej zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú bezodkladne nahradiť takéto ustanovenie novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný príslušným neplatným či neúčinným ustanovením v čase jeho prijatia, resp. uzavretia tejto zmluvy.

5. Zmluva nadobúda platnosť jej podpísaním poslednou zmluvnou stranou. Zmluva nadobúda účinnosť nasledujúci deň po dni zverejnenia zmluvy v Centrálnom registri zmlúv podľa ustanovenia § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka, v spojení s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
6. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom každý účastník obdrží dva rovnopisy.
7. Zmluvné strany prehlasujú a potvrdzujú, že si zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, súhlasia s obsahom tejto zmluvy, táto zmluva vyjadruje ich skutočnú, vážnu a slobodnú vôľu a túto zmluvu neuzavreli ani v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok. Na znak toho zmluvné strany túto zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Malackách, dňa 02.09.2024

V Malackách, dňa

2.9.2024

Mgr. Peter Gajdár
prenajímateľ

PaedDr. Dana Kovárová, riaditeľka
nájomca

MUDr. Emília Gajdárová
prenajímateľ



Príloha:
Rozvrhnutie priestorov - CPP MALACKY 2. poschodie

5. Zmluva nadobúda platnosť jej podpísaním poslednou zmluvnou stranou. Zmluva nadobúda účinnosť nasledujúci deň po dni zverejnenia zmluvy v Centrálnom registri zmlúv podľa ustanovenia § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka, v spojení s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
6. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom každý účastník obdrží dva rovnopisy.
7. Zmluvné strany prehlasujú a potvrdzujú, že si zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, súhlasia s obsahom tejto zmluvy, táto zmluva vyjadruje ich skutočnú, vážnu a slobodnú vôľu a túto zmluvu neuzavreli ani v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok. Na znak toho zmluvné strany túto zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Malackách, dňa 02.09.2024

V Malackách, dňa

2.9.2024

Mgr. Peter Gajdár
prenajímateľ

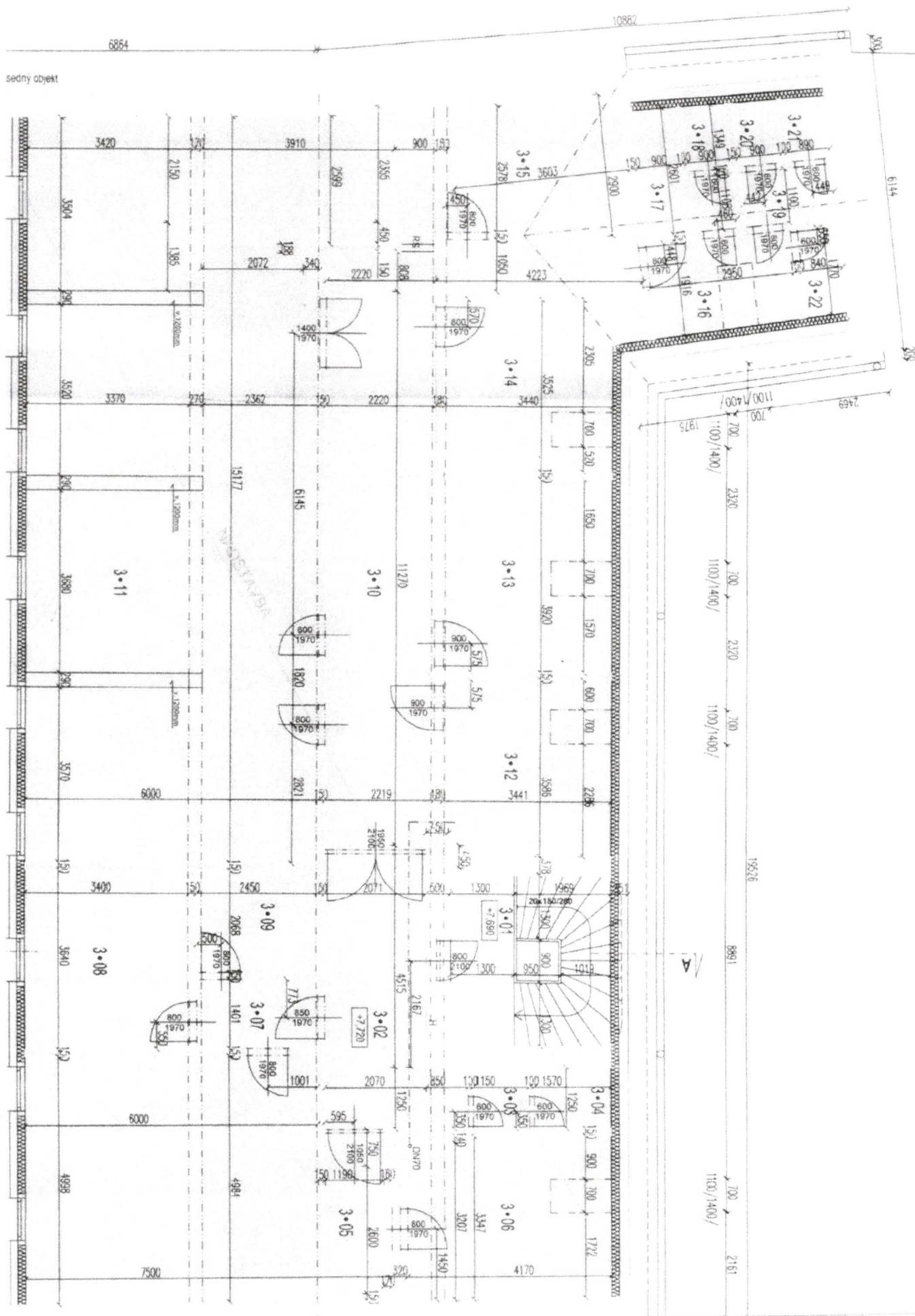
PaedDr. Dana Kovárová, riaditeľka
nájomca

MUDr. Emília Gajdárová
prenajímateľ



Príloha:
Rozvrhnutie priestorov - CPP MALACKY 2. poschodie

sedný objekt



dry objekt

13630