

**ZMLUVA
O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
uzatvorená v súlade s Občianskym zákonníkom**

medzi

1. Prenajímateľ:

**Ondrejkovič Miroslav
Tbiliská 29, 831 06, Bratislava
IČO: 14010178
IČ DPH: SK1020182702
Bankové spojenie: VÚB č. ú. 1193347-012/0200
Zastúpený: Ondrejkovič Miroslav**

a

2. Nájomník:

**Výskumný ústav detskej psychológie a patopsychológie
Cyprichova 42
831 05 Bratislava
IČO: 00681385
DIČ: 2020796415
Bankové spojenie: 70000 65 164/8180
Zastúpený: PhDr. Ľubomír Páleník, CSC, riaditeľ**

**I.
Predmet nájmu**

Prenajímateľ prenajíma nájomníkovi časť RD – 1.poschodie, na Rostovskej ulici č. 22 v Bratislave – Rači o celkovej výmere 245 m², ktorého súčasťou sú klimatizačné jednotky, RATS počítačovej siete bez príslušenstva, sanita a sanitárne doplnky, kuchynská linka, žalúzie na oknách, kancelársky nábytok.

II. Doba trvania nájmu

Prenajímateľ prenecháva nájomníkovi predmet zmluvy uvedený v Čl. I na dobu určitú a to: od 1.12.2012 do 30.9.2015.

III. Nájomné a jeho úhrada

Výška nájomného vrátane energií, upratovania, interiérového vybavenia a zariadenia a internetu je stanovená dohodou zmluvných strán vo výške 2 596,97 EUR, slovom: dvetisícpäťstodeväťdesiatšesť Eur deväťdesiatsedem centov mesačne vrátane DPH. Nájomné bude fakturované vždy na dva mesiace vopred.

Nájomca sa zaväzuje celkovú sumu ročného nájomného uhrádzať na dva mesiace vopred podľa vystavených faktúr. Pre prípad omeškania platby faktúry prenajímateľovi sa zmluvné strany dohodli, že nájomca zaplatí úrok z omeškania vo výške 0,03 % za každý deň omeškania platby, resp. jej časti.

IV. Platobné podmienky

Vzhľadom k špecifickým požiadavkám nájomcu na vybavenie prenajímaných priestorov nábytkom a zariadením sa zmluvné strany dohodli, že mesačný nájom bude rozrátaný počas prenájmu v dĺžke 34 mesiacov nerovnomerne takto: platba bude za mesiac december 2012 vo výške 12 000 € s DPH (t.j. 10 000 € bez DPH) a mesiac január 2013 vo výške 12 000 € s DPH (t.j. 10 000 € bez DPH). Nasledovných 32 mesiacov bude mesačná platba vo výške 2 009,28 € s DPH (t.j. 1674,40 € bez DPH) uhradená vždy na dva mesiace vopred.

Zmluvné strany sa dohodli, že prvá splátka nájomného za mesiac december 2012 a január 2013 bude splatná do 3.12.2012. Ďalšie splátky budú uhrádzané najneskôr do desiateho dňa vopred pred príslušnými dvoma mesiacmi.

Nárok zmluvných strán na uplatnenie svojho nároku na úroky z omeškania alebo zmluvnú pokutu zaniká, ak oprávnená strana nedoručí druhej strane daňový doklad do 12 mesiacov od vzniku takého nároku.

V. Výpoveď zmluvy a ukončenie zmluvy

Prenajímateľ a nájomca majú právo písomnou formou vypovedať túto zmluvu. Výpovedná lehota je dva mesiace, ak ďalej nie je stanovené inak a počíta sa od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

Prenajímateľ je oprávnený zmluvu jednostranne ukončiť s okamžitou platnosťou, ak je nájomca v omeškaní so splátkou ktorejkoľvek platby, alebo je časťou v zmysle tejto zmluvy po dobu dlhšiu ako 30 dní, alebo ak nájomca závažným spôsobom porušuje podmienky tejto zmluvy, a to písomnou formou.

V prípade, že nájomca je v omeškaní so splátkou ktorejkoľvek platby alebo jej časti v zmysle tejto zmluvy nad dobu 60 dní, považuje sa, že prenajímateľ vypovedal zmluvu ku dňu vzniku tohto dlhu bez povinnosti doručenia písomnej výpovede zo strany prenajímateľa nájomcovi a s povinnosťou nájomcu uvoľniť prenajatý priestor najneskôr v posledný kalendárny deň v mesiaci, v ktorom tento dlh vznikol. Neuvoľnenie prenajatého nebytového priestoru sa v tomto prípade považuje za neoprávnené užívanie nebytového priestoru s plnou zodpovednosťou nájomcu za prípadné škody spôsobené prenajímateľovi.

Pri uplatnení výpovede je nájomca povinný uvoľniť prenajaté priestory a protokolárne ich odovzdať prenajímateľovi najneskôr posledný deň oprávneného užívania priestorov podľa tejto zmluvy. Priestor sa považuje za odovzdaný a prevzatý podpisom záznamu – protokolu. V prípade, že tak neurobí, prenajímateľ má právo zamedziť prístup nájomcu do predmetných nebytových priestorov a vypratať ich na náklady nájomcu, pričom za prípadné spôsobené škody v plnom rozsahu zodpovedá nájomca.

Nájomca je povinný po ukončení nájmu vrátiť prenajaté priestory v stave, v akom ich prevzal / upratané/, okrem dohodnutých stavebných úprav, ktoré zostávajú vo vlastníctve prenajímateľa a stávajú sa súčasťou nebytových priestorov.

VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať plnenie tejto zmluvy nájomcom a vyžadovať jej dodržiavanie počas celej doby trvania nájmu, ako aj kontrolovať stav prenajatých priestorov. O termíne vykonania kontroly je povinný informovať nájomcu aspoň 1 deň vopred. Kontrolu môže vykonať iba za prítomnosti nájomcu, resp. ním poverenej osoby.

V prípade nahlásenia škody, resp. poistnej udalosti nájomcom, podnikne prenajímateľ nevyhnutné kroky na odstránenie prekážok v prevádzkovaní prenajatých priestorov na dohodnutý účel.

V prípade mimoriadnej živeľnej udalosti, resp. požiaru, v záujme ochrany majetku nájomcu a prenajímateľa, má prenajímateľ na základe tejto osobitnej dohody právo vstúpiť do prenajatých priestorov podľa tejto zmluvy.

Prenajímateľ je povinný umožniť prístup do prenajímaných priestorov nadriadeným orgánom nájomcu za účelom kontroly na mieste.

Nájomca je oprávnený užívať prenajaté priestory v rozsahu a za účelom dohodnutým v tejto zmluve.

Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľa do prenajatých priestorov za účelom kontroly v súlade s príslušnými ustanoveniami tejto zmluvy.

Nájomca nesmie prenajaté priestory, ani ich časť prenechať do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.

Nájomca smie v prenajatých priestoroch vykonávať stavebné úpravy so súhlasom prenajímateľa.

Nájomca je povinný zabezpečiť bežnú údržbu prenajatých priestorov na vlastné náklady. V prípade ich poškodenia je povinný vykonať všetky opatrenia na nápravu. Za škody spôsobené zanedbaním tejto povinnosti plne zodpovedá. Taktiež je zodpovedný za zabezpečenie a plnenie úloh v požiarnej ochrane v zmysle § 6 a 7 Zákona č. 126/1985 Zb., o požiarnej ochrane Vyhlášky MV SR č. 446/1991 Zb. v znení neskorších predpisov. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za škody na zdraví, živote a majetku osôb, ktoré sa s jeho vedomím zdržujú v prenajatých priestoroch alebo v súvislosti s jeho činnosťou.

Nájomca má právo a zároveň aj povinnosť umiestniť bežný odpad charakteru domového odpadu do kontajnerov určených na tento účel. Nebezpečný odpad je povinný likvidovať na

vlastné náklady odborne spôsobilou firmou. O tejto likvidácii je v prípade potreby povinný predložiť príslušné doklady, za ktorých vedenie a evidenciu plne zodpovedá.

Nájomca v prípade prevádzkovania rôznych elektrických a technických zariadení v prenajatých priestoroch je povinný mať na svoje meno platné revízie na elektrinu, stroje a vyhradené technické zariadenia, pričom obsluha musí byť odborne zaškolená.

Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny svojich údajov, ktoré sú potrebné k tejto zmluve.

Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi v lehote 10 dní od podpisu tejto zmluvy rezervné kľúče od nebytových priestorov v zapečatenej obálke, v rámci ochrany objektu ako celku v prípade havárie resp. požiaru. O prípadnom použití rezervných kľúčov prenajímateľ musí neodkladne informovať nájomcu.

Nájomca je povinný po skončení nájmu protokolárne odovzdať prenajaté priestory prenajímateľovi najneskôr posledný deň nájmu, a to v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na osobitné písomné dohody.

VII.

Záverečné a prechodné ustanovenia

Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť nasledovný deň po zverejnení zmluvy v Centrálnom registri zmlúv.

O odovzdaní a prevzatí prenajatých priestorov sa vyhotoví osobitný záznam /protokol/, ktorý podpisujú obidve zmluvné strany.

Všetky zmeny tejto zmluvy budú vyhotovené písomne, formou očíslovaných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.

Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení.

Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva je ich slobodným a vážnym prejavom vôle, že ju neuzatvárajú v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok. S jej obsahom sa oboznámili, jej obsahu porozumeli, na znak čoho ju podpisujú v 4 vyhotoveniach, z ktorých obidve zmluvné strany dostanú 2 vyhotovenia.

V Bratislave, dňa 29.11.2012

.....
Miroslav Ondrejko

.....
PhDr. Ľubomír Páleník, CSc.
riaditeľ