

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 1:

meno a priezvisko:

Mgr. Peter Gajdár

dátum narodenia:

trvale bytom:

číslo účtu:

email:

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno:

**Centrum pedagogicko – psychologického
poradenstva a prevencie**

Sídlo:

Martina Rázusa 30, 901 01 Malacky

IČO:

318 19 478

e-mail:

zastúpený:

(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 podnájom nebytových priestorov v polyfunkčnej budove na Záhoráckej ulici, súp.č. 51 v k.ú. Malacky, a to konkrétne priestor na 2.p o výmere 251,25 m², ktorý prenajímateľ prenecháva nájomcovi výlučne za účelom prevádzkovania služieb súvisiacich s pedagogicko – psychologickým poradenstvom (ďalej len ako „priestory“ resp. „predmet zmluvy“).
2. Prenajímateľ prenecháva priestory 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 ako aj prístupovej komunikácie a odstavné plochy nachádzajúce sa v areáli nehnuteľnosti na parkovanie pre dva osobné automobily nájomcu alebo jeho klientov.
5. Nájomca je oprávnený užívať parkovacie miesta len na parkovanie osobných motorových vozidiel, ktorých rozmery to dovoľia bez hrozby škody na majetku prenajímateľa a tretích osôb a bez bránenia v riadnom užívaní parkovacích miest inými užívateľmi. Na parkovacích miestach nie je nájomca oprávnený bez písomného súhlasu prenajímateľa skladovať akýkoľvek materiál, a to bez ohľadu na dobu trvania skladovania.
6. Nájomca je oprávnený bezodplatne po odsúhlasení zo strany prenajímateľa umiestniť si na vonkajšej stene budovy, v ktorej sa predmetný priestor nachádza, potrebné označenia svojím logom a obchodným menom ako aj informačné tabule v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a nariadeniami Mesta Malacky.
7. Predmet nájmu 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 neurčitú.
2. Prenajímateľ prenecháva prenajaté priestory nájomcovi výlučne za účelom 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 9,- € / 1 m², čo za celkovú výmeru priestoru predstavuje mesačne sumu vo výške 2.261,25,- € na číslo účtu prenajímateľa uvedené v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca uhradí nájomné za mesiac apríl 2020 vo výške 1.761,25,- € a za máj 2020 vo výške 1.761,25,- €. Nasledujúce mesiace počas trvania účinnosti tejto zmluvy bude nájomca uhrádzať nájomne v zmysle ods. 1 tohto článku tejto zmluvy.
3. Takto dohodnuté nájomné zahŕňa nájomné za nebytové priestory špecifikované v čl. I ods. 1 tejto zmluvy a za parkovacie miesta podľa čl. I ods. 4 tejto zmluvy, bez vnútorného vybavenia predmetu zmluvy a bez služieb spojených s užívaním priestorov (energie), ktoré sú špecifikované v čl. IV tejto zmluvy.
4. Nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním priestorov sú splatné vždy 10. deň v mesiaci za prebiehajúci mesiac (napr. 10. januára za mesiac január).
5. V zmluve si zmluvné strany dohodli možnosť úpravy výšky nájomného takto: v prípade inflácie, zvýšenia cien elektrickej energie, plynu a vodného a stočného alebo zmeny sadzby DPH.
6. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne písomným oznámením upraviť nájomcovi výšku platby vzhľadom na nové cenové relácie alebo vykázanú vyššiu spotrebu v minulom období.
7. Upravená výška nájomného bude stanovená výmerom prenajímateľa s uvedením dátumu účinnosti.
8. Prenajímateľ predmetné priestory nájomcovi odovzdá dňa 01.04.2020 a nájomné je nájomca povinný platiť odo dňa užívania priestorov.

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.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať zálohové platby za služby spojené s užívaním priestoru v pravidelných mesačných platbách vo výške 480,- €.
3. Zálohové platby za služby spojené s užívaním priestoru budú vyúčtované raz ročne, prípadne častejšie – podľa potreby, na základe skutočných faktúr príslušných dodávateľov. Prípadný preplatok bude následne vrátený nájomcovi, prípadný nedoplatok sa nájomca zaväzuje uhradiť, najneskôr však do 15 dní od doručenia vyúčtovania za predchádzajúci rok resp. zúčtovacie obdobie.
4. 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 nájmu

1. Nájomca prehlasuje, že pred podpisom tejto zmluvy sa s predmetným priestorom, jeho dispozičným riešením, výmerou a príslušenstvom oboznámil osobnou prehliadkou.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ vykoná všetky úkony potrebné k dokončeniu predmetného priestoru na dohodnutý účel užívania (rozdelenie priestoru podľa požiadaviek nájomcu).
3. Nájomca sa zaväzuje úzko s prenajímateľom spolupracovať, najmä za účelom spresnenia jeho požiadaviek týkajúcich sa dokončenia priestoru.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak by nájomca ukončil nájomný pomer skôr ako uplynie jeden rok odo dňa kedy sa začalo uhrádzať nájomné, zaväzuje sa nájomca prenajímateľovi uhradiť preukázateľne vynaložené finančné prostriedky, ktoré prenajímateľ vynaložil na úpravu priestorov pre potreby nájomcu.

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 podnájmu tretej osobe.
5. Nájomca sa zaväzuje, že bez súhlasu prenajímateľa nevykoná v predmete zmluvy žiadne stavebné zmeny.
6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo rozhodovať o nájmomcom navrhnutých a požadovaných stavebných úpravách, na vykonanie ktorých je potrebný súhlas. 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 náklady spojené s obvyklou údržbou predmetu nájmu a drobné opravy najmä drobné opravy súvisiace s užívaním predmetu nájmu, s jeho zariadením a vybavením ako aj výmeny jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia. 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) vzájomnou dohodou zmluvných strán
 - b) výpoveďou jednej zo 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. Vypovedať túto zmluvu je oprávnená ktorákoľvek so zmluvných strán aj bez udania dôvodu. Výpoveď musí byť písomná a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Nájom zanikne uplynutím výpovednej doby, ktorá je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
3. 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.
4. Nájomca môže od nájomnej zmluvy odstúpiť okamžite, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať svoju činnosť, na ktorú si priestory prenajal
 - c) predmetný priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie.
5. Odstúpením od zmluvy nájom skončí dňom doručenia písomného odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane.
6. Po ukončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu vypratý a čistý, v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a nemá právo na náhradný nájom.
7. Po ukončení nájmu sa nájomca zaväzuje odstrániť všetky reklamné pútače z okien a fasády budovy.

Čl. VIII Spoločné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nevypovie túto zmluvu z dôvodu zmeny vlastníka nehnuteľnosti alebo jej časti, ak novým vlastníkom nehnuteľnosti alebo jej časti sa stane osoba blízka prenajímateľovi, a to deti prenajímateľa alebo právnická osoba, ktorú vlastní uvedené blízke osoby.

Čl. IX 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 doručенú 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 nezdrži, 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 rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom každý účastník obdrží jeden rovnopis.....
 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 podpísujú.

V Malackách, dňa 17.12.2019

V Malackách, dňa 19.12.2019

tefka

