

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 23001

uzavretá podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

medzi

Prenajímateľom

Ing. Peter Papúch – Pneu Mototechna

so sídlom: Hlavná stanica 3, 034 01 Ružomberok

IČO: 33 015 511

IČ DPH: SK1020484938

zastúpený : Ing. Peter Papúch

zapísaný v živnostenskom registri č.508-2705 na Obvodnom úrade v Ružomberku

tel.: 0905 6036 744

a

Nájomcom

Úrad komisára pre deti

so sídlom: Odborárske námestie č. 3, 811 07 Bratislava

IČO: 50159399

DIČ: 2120195638

zastúpený: Prof. MUDr. Jozef Mikloško, PhD., komisár pre deti

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

IBAN: SK25 8180 0000 0070 0055 3360

I. Predmet a účel nájmu

1. Predmet prenájmu je časť priestoru v nehnuteľnosti nachádzajúcej sa na ulici A. Bernoláka č.12, Ružomberok.,súp. č.1420, zapísanej Správou katastra v k.ú. Ružomberku na LV č.174 ako zastavané plochy a nádvoría na pozemku parc. č.1854/1, a LV č.174 ako záhrady na pozemku parc. č. 1854/2. Prenajímateľ je vlastníkom uvedenej nehnuteľnosti.
2. Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom nebytových priestorov riadne oboznámený a môžu slúžiť dohodnutému účelu nájmu.
3. Predmet nájmu bude využívaný ako kancelárske priestory. Ide o nasledovné priestory: miestnosť č.25 o rozlohe 24,6m², balkón – loggia o rozmere 8,7m². Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je pôdorys nehnuteľnosti s vyznačenými prenajatými priestormi.
3. Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom nebytových priestorov riadne oboznámený a môžu slúžiť dohodnutému účelu nájmu.
4. Predmet nájmu je vybavený elektrickou energiou, vodovodnou prípojkou a prípojkou plynu.

II. Doba nájmu, prevzatie predmetu nájmu

1. Nájom sa podľa tejto Zmluvy uzatvára na dobu určitú, a to od 01.07.2023 do 30.06.2025.
2. Nájomca podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že predmet nájmu je užívateľsky schopný a preberá ho na dohodnutý účel nájmu.
Prenajímateľ zároveň súhlasí, aby nájomca odovzdaný predmet nájmu začal užívať.

III. Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia

1. **Zmluvné strany dohodli výšku nájomného 284 € / mesačne.** Táto suma pozostáva z položiek :
 - a.) nájom kancelárskych priestorov – 200 €. Na prenájom nie je účtovaná DPH.
 - b.) záloha na energie, vodné a stočné, odpady – 84 € s DPH, (bez DPH - 70€, DPH 20% - 14€.)
2. Platby za nájomné sa platia vopred na bankový účet Prenajímateľa č.ú.: 264 444 342/0200 (číslo účtu prenajímateľa), VS: 202001,IBAN KOD BANKY: SK33 0200 0000 0002 6444 432, SWIFT: SUBASKBX **na základe Prenajímateľom vystavenej faktúry s lehotou splatnosti 15 dní.**
3. Nájomné sa uhrádza štvrťročne vopred na bankový účet Prenajímateľa na základe Prenajímateľom vystavenej faktúry s lehotou splatnosti 15 dní. Štvrťročné nájomné predstavuje sumu 852,00 € vrátane DPH.
4. Pri omeškaní nájomcu s platením nájomného je prenajímateľ oprávnení účtovať úrok z omeškania vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania podľa pomeru podielu nájomného pripadajúceho na každého z nich.

5. Prenajímateľ si Vyhradzuje právo a nájomca to berie na vedomie že prenájímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného jedenkrát ročne o výšku miery inflácie, zverejnenej Štatistickým úradom SR za uplynulý rok.

IV. Úhrada služieb spojených s nájmom

1. Spotreba elektrickej energie, dodávka tepla, vodné a stočné budú vyúčtované nájomcovi za každý polrok nasledovným spôsobom:

- **spotreba elektrickej energie** bude vyúčtovaná na základe spotrebovanej energie podľa pridelených podružných hodín.
- **dodávka tepla** bude vyúčtovaná podľa nainštalovaných meračov spotrebovaného tepla.
- **vodné a stočné** nie je zahrnuté v nájmomnom a bude uhrádzané osobitne na základe faktúr vystavených dodávateľom, pričom sa vypočíta podľa počtu osôb, ktoré daný priestor budú užívať.
- **odvoz tuhého a komunálneho odpadu** uhrádzaný na základe faktúr vystavených dodávateľom (Mesto Ružomberok), pričom sa vypočíta podľa počtu osôb, ktoré daný priestor budú užívať za určité obdobie

Prenajímateľ vykoná úhradu týchto výloh priamo dodávateľom médií.

2. Nájomca si sám na vlastné náklady zabezpečuje nasledovné služby: (napr. stráženie objektu, upratovanie predmetu nájmu, poistenie.

V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný užívať prenajatý nebytový priestor len na dohodnutý účel nájmu.
2. Nájomca je povinný platiť nájomné riadne a včas.
3. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprímeraným užívaním priestorov nájomcom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v nebytových priestoroch.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájímateľovi potrebu opráv, ktoré má tento vykonať a umožniť ich vykonanie. Taktiež je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na nebytových priestoroch a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť.
5. Pri nesplnení povinností uvedených v bode 3 a 4 tohto článku nájomca zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne.

6. Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade súhlasu prenajímateľa s vykonaním stavebných úprav môžu zmluvné strany dohodnúť, v akom pomere budú stavebné úpravy financované prenajímateľom a v akom nájomcom. Dohoda podľa predchádzajúcej vety bude uzavretá písomne. Ak k dohode nedôjde, vykoná schválené stavebné úpravy nájomca na vlastné náklady a vnesené investície bude odpisovať vo vlastnom účtovníctve.

7. Ak nájomca vynaložil na predmet nájmu náklady pri oprave, na ktorú je povinný prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak sa oprava vykonala so súhlasom prenajímateľa, alebo ak prenajímateľ bez zbytočného odkladu opravu nevykonal alebo nezabezpečil, hoci sa mu oznámila jej potreba (čl. V. bod 4).

8. Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi v súvislosti s výkonom opráv, na ktorých vykonanie je prenajímateľ povinný, potrebnú súčinnosť, najmä je povinný sprístupniť mu v nevyhnutnej miere predmet nájmu.

9. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzky. Nájomca je povinný dať na vlastné náklady poistiť zodpovednosť za škodu spôsobenú prevádzkou v prenajatom nebytovom priestore.

10. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky povinnosti vyplývajúce zo zák. č. 126/1985 Zb. o požiarnej ochrane v znení neskorších predpisov zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z vyhl. č. 74/1996 Z.z. a č. 25/1984 Zb. v znení neskorších predpisov na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj platných predpisov o ochrane majetku a zdravia a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady. Ďalej nájomca preberá na seba všetky povinnosti plynúce mu zo zák. č. 272/1994 Z.z. o ochrane zdravia ľudí ako aj z prevádzkovania vyhradených technických zariadení v zmysle zák. č. 25/1984 Zb. v znení neskorších predpisov a zaväzuje sa ich dodržiavať na vlastné náklady.

11. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosti týkajúce sa nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy doručené poštou sa pokladajú za doručené priamo do jeho vlastných rúk, i keď táto zásielka bude prenajímateľovi poštou vrátená ako zásielka nájomcom neprevzatá. Obdobne to platí pri doručovaní poštových zásielok prenajímateľom. Zmluvné strany sa dohodli, že uvedené písomnosti zo strany nájomcu budú doručované na adresu prenajímateľa : Ing. Peter Papúch - Pneu Mototechna, Hlavná stanica 3, 034 01 Ružomberok.

12. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa. Bez súhlasu prenajímateľa nesmie umožniť ich užívanie alebo prevádzkovanie inej osobe na základe zmluvy o združení, prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní.

13. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania a pod.

14. Nájomca je povinný sprístupniť nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, v prípade požiadavky zástupcu prenajímateľov a na účely ich kontroly.

15. Predmet nájmu nemá telefónnu linku. Nájomca je oprávnený nechať zaviesť do objektu na vlastné náklady telefónne linky, prípadne pripojenie internetu, počítačovú sieť po odsúhlasení s prenajímateľom.

16. Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu svojim obchodným menom vo forme korporatívnej tabule a jej umiestnením na fasáde nehnuteľnosti. v mieste na to určenom prenajímateľom.

17. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu na dohodnutý účel v ktorúkoľvek dennú aj nočnú hodinu, pričom prevádzkovú dobu musí odsúhlasiť s Miestnym úradom. Prenajímateľ nie je oprávnený nájomcu obmedzovať pri realizácii oprávnení vyplývajúcich z tohto bodu.

18. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie, tým nie sú dotknuté povinnosti nájomcu uvedené v čl. V. bod 3.

VI. Kľúčový režim

1. Prenajímateľ je povinný pri podpise tejto zmluvy odovzdať nájomcovi kľúče od vchodu do nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza. Prenajímateľ si vo svojej dispozícii ponecháva kľúč, ktorý je povinný vložiť do obálky, spoločne zalepenej zmluvnými stranami a pripojenej podpisom nájomcu.

2. Prenajímateľ smie použiť rezervný kľúč a vstúpiť do prenajatých priestorov bez súhlasu nájomcu len v prípade vzniku alebo bezprostrednej hrozby vzniku škody na predmete nájmu, najmä v prípade požiaru, povodne, víchrice alebo inej živeľnej udalosti. Použitie rezervného kľúča je prenajímateľ povinný ihneď oznámiť nájomcovi.

3. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu výmenu zámku a zároveň mu poskytnúť kompletnú sadu kľúčov používaných ako rezervné kľúče. Za porušenie tejto povinnosti vzniká prenajímateľovi právo na zmluvnú pokutu 30 € za každý deň omeškania.

4. Nájomca je oprávnený na vlastný náklad a bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa vykonať zámenu zámkov na vstupných dverách do predmetu nájmu. Vykonanie takejto výmeny zámkov je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi a súčasne mu v zalepenej, podpismi a pečiatkou nájomcu zabezpečenej obálke odovzdať jeden duplikát kľúča. Na oprávnenie prenajímateľa na použitie kľúča podľa tohto bodu sa vzťahuje čl. VI. bod. 2.

VII. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
- b) výpoveďou prenajímateľa podľa § 9 ods.2 zák.č.116/1990 Zb.,
- c) výpoveďou nájomcu podľa § 9 ods. 3 zák.č.116/1990 Zb.,
- d) jednostranným odstúpením od zmluvy prenajímateľom z dôvodov uvedených v bode 3 tohto článku,
- e) výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany bez udania dôvodu vo výpovednej lehote podľa článku VII. bodu 2. písm. b) tejto zmluvy.

2. Zmluvné strany si v súlade s § 12 zákona dohodli dve výpovedné lehoty:

- a) jednomesačnú, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení nájomcovi v prípade, že nájomca bude o viac ako mesiac v omeškaní s platením úhrady za nájom alebo úhrady za služby s nájomom spojené.
- b) trojmesačnú, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej strane, v prípade ak zmluvu o nájme vypovie, ktorákoľvek zmluvná strana z iných dôvodov.

3. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne odstúpiť od zmluvy do 7 dní od písomného upozornenia, ktorýmkoľvek prenajímateľom po zistení nižšie uvedených skutočností, ak:

- a) nebytové priestory bude bez súhlasu prenajímateľa užívať iná osoba ako nájomca,
- b) nájomca uzavrie bez súhlasu prenajímateľa akékoľvek spoločenstvo s iným subjektom a nebytové priestory použije ako nepenažný vklad.

4. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory najneskôr v posledný pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše zápisnica, ktorej jedno vyhotovenie dostane nájomca ako potvrdenie o prevzatí nebytových priestorov prenajímateľom. Dňom podpísania a prevzatia zápisnice nájomca prestáva zodpovedať za nebytové priestory a prípadnú vzniknutú škodu na nebytových priestoroch. V prípade nesplnenia tejto povinnosti uhradí nájomca prenajímateľom zmluvnú pokutu vo výške 1/4 mesačného nájomného za každý deň omeškania až do písomného odovzdania nebytových priestorov.

5. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že nájomca vykoná na predmete nájmu stavebné úpravy so súhlasom prenajímateľa (čl. V. bod 6) nie je tieto povinný pri skončení nájmu odstraňovať, pokiaľ si prenajímateľ pri udelení súhlasu na vykonanie úprav nevyhradil ich odstránenie. Rovnako tak nájomca nie je povinný pri skončení nájmu odstraňovať dôsledky činností, na ktorých vykonanie dal prenajímateľ súhlas pri uzavretí tejto zmluvy.

6. V prípade skončenia nájomného vzťahu pred uplynutím doby, po ktorú sú platby nájomného uhradené spôsobom uvedeným v čl. III. bod 3 tejto zmluvy, je prenajímateľ povinný do 7 dní od skončenia nájomného vzťahu vrátiť nájomcovi nájomcom nespotrebovanú časť takto vopred uhradeného nájomného s výnimkou skončenia nájomnej zmluvy podľa čl. VII. bod 4. V prípade, že prenajímateľ má voči nájomcovi z titulu tejto zmluvy neuhradenú peňažnú pohľadávku, môže na jej uspokojenie vykonať započítanie voči nároku nájomcu na vrátenie nespotrebovaného nájomného.

7. V prípade, ak ku dňu skončenia nájmu existujú nedoplatky nájomcu na nájomnom a nedôjde k vykonaniu alebo preukázaniu týchto úhrad, je prenajímateľ oprávnený využiť práva prenajímateľa vyplývajúce z § 672 Obč. zák.

VIII. Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodli na písomnej forme právnych úkonov. Akékoľvek zmeny a dodatky k zmluve sa musia vykonať vo forme písomného a očíslovaného dodatku.
2. Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
3. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť dňa 01. júla 2023 za podmienky jej riadneho zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády SR, v zmysle § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a zákona č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa Občiansky zákonník.
4. Zmluvné strany vyjadrujú svoj súhlas s jej zverejnením v celom rozsahu.
5. Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch v slovenskom jazyku každý s platnosťou originálu, z ktorých každá zo Zmluvných strán prevezme po dvoch (2) vyhotoveniach.
6. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, porozumeli jej obsahu a prehlasujú, že zmluva je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, na znak čoho ju podpisujú.

Príloha - pôdorys poschodia s vyznačením prenajatej časti

V Ružomberku, dňa 22. 6. 2023

Ing. Peter Papúch – Pneu Mototechna
(Prenajímateľ)

V Bratislave, dňa 29. 06. 2023

Úrad komisára pre deti
Prof. MUDr. Jozef Mikloško, PhD.
komisár pre deti
(Nájomca)

Príloha: - pôdorys poschodia s vyznačením prenajatej časti

