

Zmluva o nájme nebytových priestorov

Uzavretá podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi

Prenajíateľ: **ORAVSKÉ VÝROBNÉ DRUŽSTVO**
Sídlo: Nemocničná 1, 026 01 Dolný Kubín
Registrácia: OROS Žilina, oddiel Dr, vložka č. 10020/L
Zastúpený: Ing. Ján Pangrác – predseda predstavenstva
Daniel Chomistek – člen predstavenstva
IČO: 36 379 816
IČ DPH: SK2020131036
Bank. spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
Číslo účtu: 0321094722/0900

ďalej len „prenajíateľ“

a

Nájomca: Centrum pre deti a rodiny Istebné
Sídlo: Istebné 258, 02753 Istebné
Zastúpený: PhDr. Martina Vicáňová
IČO: 00183521
DIČ: 2020565272
IČ DPH: SK2020565272

ďalej len „nájomca“

Článok I. Úvodné ustanovenia

„Prenajíateľ“ je spoluvlastníkom nehnuteľnosti na adrese ul. J. Ťatliaka 8, Dolný Kubín, a to stavby súpisné číslo 2051 nachádzajúcej sa v k.ú. Dolný Kubín, zapísané na LV č. 3891 v podiele 154615/305029-in. Prenajíateľ prehlasuje, že je oprávnený touto zmluvou prenechať nájomcovi do nájmu predmet zmluvy..

Článok II. Predmet nájmu

„Prenajíateľ“ touto zmluvou prenecháva „nájomcovi“ do užívania parkovacie státie, nachádzajúce sa v „nehnuteľnosti“ špecifikovanej v čl. I. (ďalej len „nebytové priestory“).

Článok III. Účel nájmu

„Nebytové“ priestory sa prenajíajú „nájomcovi“ do užívania pre účely, na ktoré sú stavebne určené.

Článok IV. Doba podnájmu a skončenie nájmu

1. Účastníci uzatvárajú túto zmluvu so zahájením **so zahájením od 1.10.2019 do 1.10.2023.**
 - a) Nájomné od Októbra 2019 až do skončenia nájmu bude fakturované štvrtťročne, vždy k 1. dňu začínajúceho Q.
2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa končí:

- a) uplynutím dohodnutej doby nájmu, s výnimkou prípadu, keď sa zmluvné strany dohodnú na jej skoršom ukončení
 - b) odstúpením „nájomcu“ od tejto zmluvy z dôvodov, ako sú uvádzané pre nájomný vzťah v § 679 Občianskeho zákonníka
 - c) odstúpením „prenajímateľa“ od tejto zmluvy ak „nájomca“ napriek písomnej výzve užíva prenajaté priestory takým spôsobom, že „prenajímateľovi“ vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda
 - d) písomnou výpoveďou s okamžitou účinnosťou z dôvodov uvedených v bode 4. tohto článku
 - e) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán aj bez udania dôvodu, výpovedná doba v tomto prípade je dvojmesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane
3. V prípade odstúpenia od zmluvy podľa bodu 2 písm. b) a c) tohto článku sa zmluva ruší ku dňu doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.
4. Vypovedať túto zmluvu s účinnosťou ku dňu doručenia odôvodnenej písomnej výpovede je oprávnený
- a) „prenajímateľ“ v prípadoch, ak „nájomca“:
 - ◆ užíva nebytové priestory v rozpore s nájomnou zmluvou
 - ◆ o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo úhrady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom
 - ◆ prenechá prenajaté nebytové priestory do podnájmu inej osobe bez predchádzajúceho súhlasu „prenajímateľa“
 - ◆ alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj a poriadok
 - ◆ „prenajímateľovi“ neumožní vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly technického stavu alebo kontroly plnenia tejto zmluvy
 - ◆ Nebude dodržiavať protipožiarne predpisy a predpisy o bezpečnosti práce, prípadne iné právne predpisy
 - ◆ Bez súhlasu „prenajímateľa“ bude vykonávať stavebné úpravy predmetu podnájmu
 - ◆ Vykoná zmenu spôsobu využitia prenajatých priestorov bez predchádzajúceho súhlasu „prenajímateľa“
 - b) „nájomca“ ak:
 - ◆ „nájomca“ stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytové priestory najal
 - ◆ nebytové priestory sa stanú bez zavinenia „nájomcu“ nespôsobilé na dohovorené užívanie
 - ◆ „prenajímateľ“ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy
 - ◆ Z akýchkoľvek dôvodov v zmysle článku IV. bod 2 písm. e)
5. Ku dňu skončenia nájmu je „nájomca“ povinný prenajaté priestory vypratať odovzdať „prenajímateľovi“. V prípade porušenia tejto povinnosti sa doba nájmu predlžuje až do doby riadneho odovzdania nebytových priestorov. „Prenajímateľ“ je povinný akceptovať „nájomcom“ stanovený termín protokolárneho odovzdania priestorov, v opačnom prípade si nemôže uplatniť predĺženie doby nájmu.

Článok V

Nájomné a poskytované služby – výška a ich úhrada

1. Nájomné sa dojednáva dohodu zmluvných strán vo výške **600 €/rok bez DPH**. V cene nájomného sú zahrnuté služby poskytované „prenajímateľom“ v súvislosti s prenájmom nebytových priestorov.

2. Štvrtročné nájomné spoločne s odplatom za služby spojené s nájmom sú splatné do 15-teho dňa kalendárneho mesiaca, začínajúceho štvrtroka, za ktorý sú uhrádzané. Celková výška štvrtročného nájmu bude nasledovná:

| | |
|---------------------------------|----------------------------|
| - nájomné | - 150 € bez DPH |
| Štvrtročné úhrady spolu: | -150 € bez DPH |
| | - 180 € s DPH (20%) |

„Nájomca“ bude pravidelné kvartálne platby uhrádzať na základe vystavenej faktúry.

3. „Prenajímateľ“ si vyhradzuje právo upraviť (zvýšiť, resp. znížiť) úhradu za služby poskytované v súvislosti s nájmom, ktoré boli zmluvne dohodnuté, pri úprave cien dodávateľov služieb, najmä pri zmene cien energetických médií, alebo pri zvýšení rozsahu poskytnutých služieb.

Článok VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. „Prenajímateľ“ je povinný protokolárne, spolu s potrebnými kľúčmi odovzdať nebytové priestory „nájomcovi“ v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať vrátane vykonávania všetkých potrebných opráv a udržiavacích prác a zabezpečiť plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov.
2. „Prenajímateľ“ je povinný zabezpečiť „nájomcovi“ plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
3. Ak „prenajímateľ“ poskytuje recepčné služby, vrátnicu, resp. stráženie nehnuteľností, je povinný vyhotoviť pre „nájomcu“ preukazy oprávňujúce ho na vstup do nehnuteľností v počte preukazov podľa požiadavky „nájomcu“. „Prenajímateľ“ je oprávnený vyžadovať predloženie preukazu pri vstupe do nehnuteľností. Osoby, ktoré nie sú držiteľom preukazu, majú do nehnuteľností prístup po tom, čo ohlásia svoju návštevu prostredníctvom službukonajúceho na recepcii objektu.

Článok VII.

Práva a povinnosti nájomcu

1. „Nájomca“ je oprávnený užívať nebytové priestory v rozsahu a na účely pre ktorý bol nájom dohodnutý.
2. „Nájomca“ je povinný platiť v súlade s touto zmluvou nájomné a úhradu za služby poskytované s nájmom nebytových priestorov vo výške a splátkovom režime podľa čl. V, odst. 1 a odst. 4.
3. „Nájomca“ je povinný strpieť vykonávanie kontroly nebytových priestorov „prenajímateľom“ v prítomnosti „nájomcu“. Ak „nájomca“ neposkytuje dostatočnú súčinnosť, je „prenajímateľ“ oprávnený vykonať kontrolu aj bez prítomnosti „nájomcu“.
4. „Nájomca“ je povinný na vlastnú zodpovednosť rešpektovať všetky všeobecne záväzné právne predpisy, najmä sa týkajúce sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, protipožiarne predpisy a hygienické predpisy a taktiež všetky interné predpisy „prenajímateľa“ vzťahujúce sa na užívanie jeho priestorov. „Nájomca“ je povinný dbať o vhodné zabezpečenie svojho majetku vneseného do nebytových priestorov a je oprávnený urobiť vhodné opatrenia na jeho zabezpečenie a zaistenie, napr. vymeniť vložku zámku k nebytovým priestorom a držať u seba kľúče od týchto priestorov. Jeden kľúč od prenajatých priestorov je povinný odovzdať „nájomca“ na recepciu – vrátnicu „prenajímateľa“ v zapečatenej obálke pre prípad havárie.
5. „Prenajímateľ“ nezodpovedá za škody vzniknuté „nájomcovi“ krádežou, (toto neplatí v prípade, že súčasťou úhrady za služby poskytované v súvislosti s nájmom bude aj refakturácia podielu nákladov na strážnu službu), živelnou pohromou a pod.
6. „Nájomca“ zodpovedá za akékoľvek škody na majetku „prenajímateľa“, ktoré spôsobil on, alebo osoby, ktoré sa zdržiavajú v nebytových priestoroch a spoločných priestoroch s jeho súhlasom. Škodu

- je povinný nahradit' buď uvedením do pôvodného stavu a to po súhlase „prenajímateľa“, inak na výzvu „prenajímateľa“ v peniazoch a v termíne stanovenom po dohode s „prenajímateľom“.
7. „Nájomca“ nie je oprávnený požadovať zľavu z nájomného či platieb za služby spojené s nájmom v prípade vykonávania takých stavebných úprav, rekonštrukcie a modernizácie nehnuteľnosti či jej oprave, ktoré nebudú obmedzovať „nájomcu“ v užívaní prenajatých priestorov.
 8. „Nájomca“ je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť „prenajímateľovi“ potrebu opráv prenajatých priestorov. V prípade, že neumožní ich vykonávanie je povinný uhradiť „prenajímateľovi“ škodu, ktorá mu tým vznikne.
 9. „Nájomca“ nesmie bez súhlasu „prenajímateľa“ vykonávať alebo dať vykonávať akékoľvek stavebné úpravy prenajatých priestorov či meniť spôsob ich využitia. V prípade porušenia tohto zákazu je „nájomca“ povinný uhradiť „prenajímateľovi“ v plnom rozsahu preukázateľne vzniknutú škodu, ktorá mu dôsledkom takéhoto konania vznikne a uviesť predmet podnájmu do pôvodného stavu.
 10. „Nájomca“, ktorý vykonáva činnosť so zvýšeným požiarным nebezpečenstvom, musí mať spracované posúdenie požiarneho nebezpečenstva požiarным technikom.

Článok VIII. Ostatné dojednania

1. V prípade záujmu „nájomcu“ o poskytovanie doplnkových služieb, nad rámec služieb špecifikovaných v článku VI, ktoré zabezpečuje „prenajímateľ“, bude táto požiadavka uplatnená samostatnou písomnou objednávkou a riešená v zmysle cenníka doplnkových služieb „prenajímateľa“. Tieto služby budú fakturované po ich reálnom odobratí mesačne pozadu.
2. Práva a povinnosti z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov oboch zmluvných strán.

Článok IX. Sankcie

1. Pokiaľ sa „nájomca“ omešká s povinnosťou odovzdať vypratané prenajaté nebytové priestory „prenajímateľovi“ ku dňu ukončenia nájmu, o dobu jeho omeškania sa predlžuje doba nájmu.
2. V prípade omeškania „nájomcu“ s platbou nájomného alebo úhrady za služby alebo akýchkoľvek iných splatných pohľadávok „prenajímateľa“ je „nájomca“ povinný zaplatiť „prenajímateľovi“, ak si ju tento písomne uplatní, zmluvnú pokutu vo výške 0,03 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.
3. V prípade podstatného porušenia povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy zo strany „prenajímateľa“, za ktoré sa považujú prípady uvedené v článku IV. bode 4b) tejto zmluvy, zaplatí „prenajímateľ“ „nájomcovi“, ak si ju tento písomne uplatní, zmluvnú pokutu vo výške nájomného za tri mesiace, a to do 3 dní od upozornenia „nájomcom“ na podstatné porušenie tejto zmluvy.
4. Ustanovenia tejto zmluvy o zmluvnej pokute nemajú vplyv na výšku prípadnej náhrady škody, ktorá by v dôsledku porušenia povinností zo strany „nájomcu“ „prenajímateľovi“ vznikla.

Článok X. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa vyhotovuje v troch rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom dve vyhotovenia obdrží „prenajímateľ“ a jedno vyhotovenie obdrží „nájomca“.
2. Akékoľvek zmeny či doplnky tejto zmluvy je možné urobiť iba formou písomného dodatku k tejto zmluve, ktorý je platný po jeho podpise obidvoma zmluvnými stranami.
3. Prenajaté nebytové priestory boli „nájomcovi“ odovzdané v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie na účely, ku ktorým mu boli prenajaté, a to ku dňu, ktorý bol touto zmluvou dohodnutý ako začiatok nájmu.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti týkajúce sa tejto zmluvy, najmä výpoveď a odstúpenie od tejto zmluvy si budú doručovať zásielkou na adresy sídla uvedené v tejto zmluve alebo uvedené v oznámení o zmene sídla, pričom pre prípad nedoručenia, resp. neprevzatia zásielky sa táto bude považovať za doručenie dňom odo dňa odoslania.

5. K dátumu zahájenia užívania prenajatých priestorov „nájomcom“ podpíšu zmluvné strany odovzdávací protokol, v ktorom bude konštatovaný stav prenajatých priestorov v dobe ich prevzatia „nájomcom“. „Prenajíateľ“ prehlasuje, že na prenajatých nebytových priestoroch neviaznu žiadne faktické ani právne vady.
6. „Nájomca“ ako štátna rozpočtová organizácia v súlade so zákonom č. 546/2010 zverejní predmetnú zmluvu na svojom webovom sídle pred termínom nadobudnutia jej účinnosti. Prenajíateľ podpisom tejto zmluvy zároveň udeľuje súhlas nájomcovi na zverejnenie tejto zmluvy v zmysle zákona.
7. Zmluva vzniká dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda od 01.10.2019.

V Dolnom Kubíne dňa

Ing. Ján Pangrác

PhDr. Martina Vicáňová

Daniel Chomistek