

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa zák..č.116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka
v platnom znení (ďalej len „Zmluva“)

Prenajímateľ: **Ortho Pikus sro, so sídlom Tichá 3529/9, 92101 Piešťany**
IČO: 46541217 , zapísaný v ORSR Trnava vo vložke č.-.28856/T, odd.Sro
Bankové spojenie SK821111000001162134006 SWIFT Code: UNCRSKBX
Zastúpená MUDr. Peter Pikus - konateľ,

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomca: Centrum pre deti a rodiny Piešťany
Sídlo firmy: Sasinkova 11, 921 59 Piešťany
IČO: 00351636 DIČ: 2020531051
Bankové spojenie SK21 8180 0000 0070 0042 0445 SWIFT: SPSRSKBA
Zastúpená Ing. Pavol Vatrť, riaditeľ CDR Piešťany
e-mail: ekonom.piestany@ded.gov.sk

(ďalej len „Nájomca“)

Prenajímateľ a Nájomca sa pre účely tejto zmluvy označujú spoločne ako „Zmluvné strany“ alebo „Strany“

I.

Predmet nájmu a účel nájmu

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností na ulici Štefánikova č 6453 v Piešťanoch na pozemku s parc. č. 5877/13 a s parc. č. 5882/3 zapísaných na LV č. 8749 vedeným Katastrálnym úradom v Trnave, Správou katastra Piešťany.
- 1.2 Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva do odplatného užívania nájomcovi **nebytové priestory**, ktoré sa nachádzajú **na 1.poschodí** nehnuteľnosti špecifikovanej v článku I. v bode 1.1 tejto zmluvy **o výmere 72,30 m²** (ďalej len „Predmet nájmu“) Predmetom nájmu je nebytový priestor tvoriaci časť z predmetnej stavby pozostávajúci z dvoch miestností spolu so zariadením, so samostatným vchodom vonkajším schodiskom, vstupnej chodby a sociálneho zariadenia, ktoré sa nachádza vo vstupnej chodbe z pohľadu vľavo (súpis zariadenia a fotodokumentácia, ktorá tvorí prílohu č.1 a je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy). Predmet nájmu je celoplošne vykurovaný, vybavený elektrickou energiou, vodovodnou a plynovou prípojkou.
- 1.3 Nájomca v rozsahu tejto zmluvy preberá predmet nájmu do užívania za účelom prevádzkovania kancelárie terénnych pracovníkov v rámci Národného projektu Rozvoj výkonu opatrení sociálnoprávnej ochrany detí a sociálnej kurately (ďalej len „NP RVOSPOD a SK 2“).

II. Doba nájmu

- 2.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.05.2024 do 30.11.2026.
- 2.2 Ukončenie nájmu :
- ukončením doby nájmu v zmysle čl. 2.1. bez predchádzajúceho predĺženia doby platnosti nájmu;
 - vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán;
 - písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany bez uvedenia dôvodu s dvojmesačnou výpoveďnou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 2.3 Prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od zmluvy v týchto prípadoch:
- nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou;
 - nájomca je viac ako mesiac v omeškaní s platením nájomného;
 - nájomca alebo jeho zamestnanci, ktorí užívajú predmet nájmu, hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - nájomca prenechá nebytový priestor, alebo jeho časť do užívania tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa.
- 2.4 Nájomca je povinný do ukončenia nájomného vzťahu vypratať a odovzdať prenajaté priestory. V prípade, ak v tejto lehote nevyprace prenajaté priestory, môže tak urobiť Prenajímateľ na náklady Nájomcu.

III. Nájomné úhrady za služby a ďalšie peňažné záväzky Nájomcu

- 3.1 Uzatvorením zmluvy vzniká pre nájomcu povinnosť platiť nájomné. Nájomné sa skladá z nájmu ako takého a platieb za vodu + stočné, elektrinu, plyn.
- 3.2 Celková hodnota mesačného nájmu je 550,-EUR. (slovom päťsto päťdesiat EUR)
Špecifikácia poplatkov:
- a) nájomné za predmet nájmu je vo výške 458,-EUR (slovom štyristo päťdesiat osem EUR) mesačne;
 - b) paušálna úhrada za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom je v úhrnnej výške 92 EUR (slovom deväťdesiat dva). (Zahrňa poplatok za plyn – 47 EUR, elektrina – 25 EUR, vodné a stočné – 20 EUR).
- 3.3 Nájomné a paušálna úhrada za služby sa platí mesačne na účet prenajímateľa vždy k 15. dňu predchádzajúceho kalendárneho mesiaca bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
- 3.4 Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť nájomné a výšku paušálnej úhrady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom a to každý rok úmerne k zvyšovaniu ročnej miery inflácie určenej indexom spotrebiteľských cien zverejnených Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Za základ pre výpočet zvýšenej paušálnej úhrady za služby pre nasledujúci rok sa vždy berie výška paušálnej úhrady za služby v predchádzajúcom roku.

Zvýšenie poplatku za nájom a výšku paušálnej úhrady je poskytovateľ povinný v dvojmesačnej lehote oznámiť Nájomcovi a v prípade prekročenia rozpočtu NP RVOSPOD a SK 2 má Nájomca nárok od nájomnej zmluvy v zmysle čl. 2.2 odstúpiť.

- 3.5 V prípade, ak nájomca nezaplatí nájomné riadne a včas, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 25% p. a. z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa na zákonný poplatok z omeškania, ani právo na náhradu škody spôsobenú porušením tejto zmluvnej povinnosti až do jej skutočnej výšky.
- 3.6. V prípade poškodenia majetku Prenajímateľa Nájomcom je Nájomca povinný uviesť majetok do pôvodného stavu pred poškodením. V prípade, že Nájomca nie je schopný uviesť majetok do pôvodného stavu, v akom mu bol Prenajímateľom odovzdaný má Prenajímateľ právo majetok opraviť a náklady na opravy vyfakturovať Nájomcovi aj po ukončení platnosti zmluvy.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

4. Pokiaľ nie je dohodnuté inak Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi prenajaté priestory v stave spôsobilom na bežné užívanie (neoddeliteľnou súčasťou preberania predmetu nájmu je zoznam hnutel'ných vecí nachádzajúci sa v predmete nájmu ako elektrospotrebiče, nábytok a pod. a ich súčasný opis a stav.) Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu využívať na účel vopred dohodnutý s Prenajímateľom. Nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa nemá právo na zmenu účelu využitia predmetu nájmu.
- 4.1 Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretím osobám alebo uzavrieť spoločenstvo s tretím subjektom a použiť ho ako nepeňažný vklad.
- 4.2 Nájomca sa zaväzuje realizovať v predmete nájmu akékoľvek stavebné úpravy iba s písomným súhlasom Prenajímateľa.
- 4.3 Nájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v predmete nájmu.
- 4.4 Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, sa zaväzuje dodržiavať pokoj, poriadok a bezpečnosť v predmete nájmu. Nerušiť užívacie právo ostatných nájomcov. Podľa § 5 vyššie citovaného zákona, ako aj pre prípad spôsobenia ublíženia na zdraví, týkajúceho sa udržiavať v riadnom a priechodnom stave prístupové schodisko a chodník, najmä v zimných mesiacoch na vlastné náklady starať o odpratanie snehu a údržbu prístupových plôch tak, aby boli pre neho aj pre tretie osoby bezpečné pre používanie. Škody spôsobené neudržiavaním komunikácie príľahlej k nehnuteľnosti znášajú nájomcovia spoločne a nerozdielne s ostatnými Nájomcami danej nehnuteľnosti.
- 4.5 Opravy a náklady spojené s bežnou údržbou predmetu nájmu hradí nájomca do sumy 250 EUR. Opravy, servis, údržbu predmetu nájmu nad rámec bežnej údržby zabezpečuje na svoje náklady Prenajímateľ.

Ak potreba vykonania opráv, servisu alebo údržby predmetu nájmu vznikla v dôsledku akéhokoľvek úkonu, opomenutia, nedbanlivosti, zásahov alebo úprav zo strany Nájomcu, jeho zamestnancov, návštevníkov alebo dodávateľov, tak Prenajímateľ zabezpečí náležitosti opravy na ťarchu a náklady Nájomcu. Nájomca sa zaväzuje bezodkladne ich uhradiť.

- 4.6 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré má uskutočniť Prenajímateľ a umožniť mu vykonanie opráv. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za vzniknuté škody a uhradí ich.
- 4.7 Nájomca je zodpovedný za škody na majetku predmetu nájmu spôsobené jeho užívaním a je povinný ním spôsobené škody odstrániť na vlastné náklady resp. sa v plnej miere finančne podieľať na uvedení predmetu nájmu do pôvodného stavu, zodpovedá za bezpečnosť a protipožiarnu ochranu.
- 4.8 Poistenie majetku Nájomcu, ktorý sa nachádza v predmete nájmu, si zabezpečí Nájomca na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá Nájomcovi za prípadné škody spôsobené porušením tejto povinnosti.
- 4.9 V prípade náhlej a nepredvídateľnej havárie nijak nezapríčinenej konaním Nájomcu, zabezpečí Prenajímateľ znovu uvedenie Predmetu nájmu do prevádzky schopného stavu. V prípade, že by Prenajímateľ nemohol uvedený záväzok splniť, je Nájomca oprávnený nevyhnutné práce za účelom sprevádzkovania Predmetu nájmu zabezpečiť na náklady Prenajímateľa až po predchádzajúcom písomnom oznámení Prenajímateľovi a vzájomnom odsúhlasení nákladov na opravu.

V.

Záverečné ustanovenia

5. Nájomca sa zaväzuje umožniť Prenajímateľovi (po jeho predchádzajúcom požiadaní) vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly stavu a spôsobu užívania predmetu nájmu.

Obe strany sa dohodli na uložení rezervného kľúča od predmetu nájmu do zapečatenej obálky u Prenajímateľa. Prenajímateľ môže týmto kľúčom vstúpiť do predmetu nájmu v prípade havárie resp. nutnosti akútnej opravy zariadenia resp. nehnuteľnosti. Prenajímateľ je povinný túto skutočnosť ihneď oznámiť Nájomcovi.

- 5.1 Nájomca je povinný zabezpečiť predpísané označenie prevádzky na svoje náklady a dohodnúť s Prenajímateľom spôsob a miesto označenia.
- 5.2 Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi zmenu adresy prípadne obchodného mena.
- 5.3 Odvoz a likvidáciu vyprodukovaného odpadu v plnej miere znáša na svoje náklady nájomca.

- 5.4 Nájomca sa zaväzuje v prípade skončenia nájmu vrátiť prenajaté priestory v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie (súčasťou odovzdania predmetu nájmu nájomcom je zoznam hnutelných vecí nachádzajúcich sa v objekte predmetu nájmu ako elektrospotrebiče, nábytok a pod... a ich súčasný opis a stav). Vrátenie predmetu nájmu sa považuje za riadne vykonané ak Nájomca vráti všetky kľúče od predmetu nájmu a obe zmluvné strany podpísali odovzdávací protokol.
- 5.5 Ak ku dňu skončenia nájmu existujú nedoplatky na nájomnom či energiách a nedôjde k ich vyrovnaníu je Prenajímateľ oprávnený využiť práva Prenajímateľa vyplývajúce z a § 672 Občianskeho zákonníka.
- 5.6 Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma stranami.
- 5.7 Akékoľvek zmeny a doplnky k tejto zmluve sú platné len v písomnej forme podpísanej oboma stranami.
- 5.8 Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, že zmluva predstavuje ich slobodnú, vážnu a dostatočne určitú vôľu, na znak čoho ju vlastnoručne podpisujú.
- 5.9 Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnocenných exemplároch a každá strana obdrží jeden exemplár.

V Piešťanoch dňa

V Piešťanoch dňa

.....
MUDr. Peter Pikus - konateľ
Prenajímateľ :

.....
Ing. Pavol Vatrť, riaditeľ CDR
Nájomca