ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení medzi:

Prenajímateľ:
Správca VŠEMvs, s.r.o.
So sídlom: Pšeničná 10, 821 06 Bratislava
IČO: 44932936
DIČ: 2022878836
IČ DPH:SK2022878836
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro vložka č: 60039/B
V mene ktorého koná: Ing. Ľuboš Cibák, konateľ, v zastúpení Ing Jozef Fašung, na základe plnej moci
Číslo účtu: SK93 1100 0000 0026 2175 5376, Tatra banka a.s.
Mailový kontakt: fasung.jozef@gmail.com
Telefonický kontakt: 0903 650 223
(ďalej len „Prenajímateľ")

a

Nájomca: Slovenská komora sociálnych pracovníkov a asistentov sociálnej práce

So sídlom: Mokrohájska cesta 3. 841 04 Bratislava
IČO: 50012592
DIČ: 2120158645
V mene ktorého koná: štatutárny zástupca – predseda
Mgr. Katarína Mažárová
Číslo účtu: SK42 1100 0000 0029 4301 7093
Mailový kontakt: predseda@socialnapraca.sk
Telefonický kontakt: +421 905 528 105
(ďalej len „Nájomca")

(ďalej Prenajímateľ a Nájomca spoločne označení aj ako **„Zmluvné strany"**)

I.
ÚVODNÉ USTANOVENIA

1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. 4057 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, pre okres Bratislava V, obec BA m.č. Petržalka, katastrálne územie: Petržalka, vybudovaných na pozemkoch parc.č.: 1, parcela registra „C", o výmere 2454 m2, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria a teda i nebytového priestoru č. ..... o rozlohe 33 m2, nachádzajúceho sa na 2. nadzemnom podlaží telekomunikačnej budovy a pošty na ulici Furdekova 16 v Bratislave, súpisné číslo 3240, zapísanej na liste vlastníctva č. 4057 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, pre okres Bratislava V, obec BA m.č. Petržalka, katastrálne územie: Petržalka (ďalej vyššie uvedené nehnuteľnosti len ako „ Predmet nájmu").

1.2 Nájomca má záujem využívať nebytový priestor v nehnuteľnosti uvedenej v bode 1.1 tejto zmluvy na účely prevádzkovania svojej činnosti v zmysle článku III. tejto zmluvy.

1.3 Na základe vyššie uvedeného sa zmluvné strany dohodli na nasledovnom:

II.
PREDMET NÁJMU

2.1 Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy prenecháva Nájomcovi do užívania Predmet nájmu uvedený v bode 1.1 tohto článku zmluvy a to:

- **nezariadený nebytový priestor na 2. nadzemnom podlaží o rozlohe 33 m2, pozostávajúci z jednej miestnosti – kancelária č.....130..... a to v stave, aký mu je známy z osobnej obhliadky**

Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu nájomné za podmienok a vo výške dohodnutej v tejto Zmluve.

2.2 Nájomca má popri práve užívať Predmet nájmu aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia telekomunikačnej budovy (vstupná chodba, schodište, výťah, toalety) v ktorom sa Predmet nájmu nachádza ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Predmetu nájmu.

2.3 Predmet nájmu je vybavený klimatizáciou.

III.
ÚČEL NÁJMU

3.1 Prenajímateľ prenecháva Predmet nájmu Nájomcovi do užívania za účelom prevádzkovania činnosti Nájomcu, t.j. najmä na používanie Predmetu nájmu na vykonávanie svojej podnikateľskej činnosti, ktorú má zapísanú v Štatúte v čase podpisu tejto Zmluvy a ktorá zodpovedá charakteru využitia Predmetu nájmu. Štatút nájomcu tvorí prílohu tejto Zmluvy.

3.2 Nájomca je oprávnený zapísať si do Štatútu adresu Predmetu nájmu ako sídlo Nájomcu. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný bezodkladne, najneskôr však v lehote do 30 dní odo dňa skončenie Nájmu, miesto podnikania ako sídlo spoločnosti zrušiť a zároveň zabezpečiť jeho výmaz v Štatúte.

IV.
DOBA NÁJMU

4.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

V.
NÁJOMNÉ

5.1 Zmluvné strany sa dohodli na platbe nájomného mesačne, na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom.

5.2 Nájomné bolo dohodou zmluvných strán stanovené vo výške **340,- EUR mesačne (slovom: tristoštyridsať eur)**. Nájomné je stanovené **bez príslušnej dane z pridanej hodnoty**, ktorá bude pripočítaná v zmysle platných právnych predpisov.

5.3 Nájomné podľa bodu 5.2 zmluvy **zahŕňa v sebe i poplatky za energie, služby a prevádzkové náklady.** Nájomné podľa bodu 5.2 zmluvy nezahŕňa upratovanie a bežnú údržbu Predmetu nájmu.

5.4 Zmluvné strany sa dohodli, že skutočné náklady za energie a služby nebudú Prenajímateľom vyúčtovávané.

5.5 Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné podľa bodu 5.2 tejto zmluvy **mesačne, vždy najneskôr do posledného dňa splatnosti uvedenom na faktúre,** na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania finančnej čiastky na účet Prenajímateľa.

VI.
PRÁVA A POVINNOSTI

6.1 Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu 14 dni od podpisu zmluvy. O prevzatí Predmetu nájmu bude spísaný odovzdávací protokol podpísaný oboma zmluvnými stranami.

6.2 Nájomca je zodpovedný za všetky škody na Predmete nájmu, ako i na spoločných priestoroch a zariadeniach, ako i majetku tretích osôb, ktoré spôsobí sám, jeho pracovníci a cudzie osoby, ktoré sa zdržujú v Predmete nájmu v súlade s pokynmi Nájomcu alebo s jeho vedomím.

6.3 Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu a spoločné priestory a zariadenia v súlade so všeobecne platnými právnymi predpismi, normami ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi tak, aby nevznikla škoda a nesmie používať látky a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem.

6.4 Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu v súlade s účelom nájmu tak, aby neobmedzoval a nerušil ďalších prípadných nájomcov v užívaní.

6.5 Nájomca môže vykonať na Predmete nájmu stavebné úpravy len po podpísaní písomného dodatku k tejto zmluve, ktorý obsahuje výslovný súhlas Prenajímateľa so stavebnými úpravami. Investície Nájomcu do stavebných úprav sa po skončení nájmu stávajú majetkom Prenajímateľa.

6.6 Zabudovanie nových dodatočných zabezpečovacích a iných zariadení je Nájomca povinný si s Prenajímateľom písomne odsúhlasiť.

6.7 V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný vypratať Predmet nájmu s výnimkou hnuteľných vecí, ktoré sa v Predmete nájmu nachádzali v deň odovzdania Predmetu nájmu a uviesť Predmet nájmu do stavu, zodpovedajúceho stavu pri odovzdaní Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi po vykonaní úprav odsúhlasených Prenajímateľom, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to ku dňu ukončenia nájomného vzťahu, najneskôr do 18:00 hodiny. V prípade, že si Nájomca nesplní túto povinnosť, vypratanie priestorov v takomto prípade uskutoční Prenajímateľ na náklady a zodpovednosť Nájomcu.

6.8 Nájomca je povinný dodržiavať požiarno-bezpečnostné predpisy a vyhlášky platné v čase trvania tejto zmluvy.

6.9 Nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného za obdobie, v ktorom nemohol Predmet nájmu riadne užívať z dôvodov, za ktoré zodpovedá preukázateľne Prenajímateľ, okrem prípadov vyššej moci. Nárok na odpustenie časti nájomného, resp. poskytnutie zľavy si uplatní Nájomca u Prenajímateľa písomnou formou bez zbytočného odkladu, najneskôr však do troch mesiacov odo dňa, kedy došlo ku skutočnostiam zakladajúcim tento nárok.

6.10 Nájomca nie je oprávnený prenajímať Predmet nájmu tretej osobe.

6.11 Prenajímateľ je povinný počas doby nájmu platiť daň z nehnuteľnosti a poistiť nehnuteľnosť proti požiaru a živelným katastrofám.

6.12 Prenajímateľ, poprípade ním poverená osoba, je oprávnený vykonávať odbornú prehliadku Predmetu nájmu v sprievode Nájomcu, alebo ním poverenej osoby počas doby nájmu, po dohode s Nájomcom, spravidla počas hodín pracovného dňa, a to aj v sprievode iných osôb, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva, zistenia spôsobu užívania Predmetu nájmu, ako aj uskutočňovania prác potrebných pre stavebné úpravy a opravy Predmetu nájmu a odstránenia akejkoľvek škody a prekážky alebo poruchy.

VII
SKONČENIE NÁJMU

7.1 Nájom môže skončiť dohodou zmluvných strán, pričom dohoda musí mať písomnú formu, alebo písomnou výpoveďou bližšie špecifikovanou v bode 7.2 tohto článku.

7.2 Okamžitou písomnou výpoveďou môže Prenajímateľ ukončiť nájomný vzťah založený touto zmluvou v prípade, ak Nájomca hrubo porušuje ktorékoľvek z ustanovení tejto zmluvy, najmä ak sa dostane do omeškania s platením nájomného o viac ako jeden mesiac. Na základe dohody Zmluvných strán je výpoveď Prenajímateľa podľa tohto bodu účinná ku dňu, v ktorom bola doručená Nájomcovi, pričom Nájomca je povinný Predmet nájmu vypratať v lehote do troch (3) kalendárnych dní odo dňa doručenia výpovede. Písomnosť sa považuje za doručenú aj v prípade, keď bola odosielateľovi vrátená, i keď sa adresát o nej nedozvedel.

7.3 Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu ak:
a) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou;
b) Nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného;
c) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
d) Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu inej osobe bez súhlasu Prenajímateľa.

7.4 Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak:
a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu prenajal;
b) Predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;

c) Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy.

7.5 Nájom zaniká aj v prípade:
a) zániku Predmetu nájmu;
b) zániku Nájomcu bez právneho nástupcu.

7.6 V prípade skončenia nájmu bude spísaný odovzdávací protokol podpísaný oboma zmluvnými stranami.

VIII.
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

8.1 Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží jeden (1) rovnopis.

8.2 Akékoľvek zmeny, či dodatky k tejto zmluve sú možné len v písomnej forme, schválené a podpísané oboma zmluvnými stranami.

8.3 Zmluvné strany sa dohodli, že ak je, alebo sa stane niektoré ustanovenie tejto zmluvy neplatným alebo neúčinným, táto neplatnosť či neúčinnosť sa nedotýka ostatných ustanovení tejto zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú, že takéto neplatné alebo neúčinné ustanovenie bude nahradené na základe dohody ustanovením platným, s rovnakým hospodárskym zmyslom.

8.4 Ostatné právne vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia všeobecne záväznými právnymi predpismi.

8.5 Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu pozorne prečítali, slobodne uzavreli, že zástupcovia zmluvných strán sú plne spôsobilí na právne úkony a že jej obsah je jasný a zrozumiteľný a na znak toho ju vlastnoručne podpisujú.

Prílohy: 1.výpisy z OR Správca VŠEMvs s.r.o.
2. štatút Nájomcu
3. Plná moc

V Bratislave dňa 31.12.2021

.....
Správca VŠEMvs, s.r.o.
Ing. Jozef Fašung, na základe plnej moci

V Bratislave dňa, 31.12.2021

.....
predsedníčka Slovenskej komory sociálnych pracovníkov a asistentov sociálnej práce
Mgr. Katarína Mažárová

SLOVENSKÁ KOMORA SP a ASP
Mokrohájska cesta 3
841 04 Bratislava