

14. 14 / 2017

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov (ďalej ako „Zmluva“)

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Názov: **Obec Rovinka**
Sídlo: Rovinka 350, 900 41 Rovinka
IČO: 00 305 057
DIČ: 2020362036
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: IBAN SK72 5600 0000 0018 0240 4001
Zastúpený: JUDr. Milan Bombala, starosta

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Názov: **LOGaDYS n.o.**
Sídlo: Slniečnicová 450/2, 931 01 Šamorín
IČO: 45 742 308
DIČ: 2024098846
Bankové spojenie: ČSOB, a.s.
Číslo účtu: IBAN: SK46 7500 0000 0040 2044 3384
Zapísaný: register neziskových organizácií vedený Ministerstvom vnútra SR
Zastúpený: PaedDr. Alena Štíhová, PhD., riaditeľka

(ďalej ako „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spoločne ako „zmluvné strany“
a jednotlivito ako „zmluvná strana“)

Článok I.

Predmet a účel nájmu

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – prevádzkového objektu „Centrum obce“, stavby so súp. číslom 470, postavenej na pozemku parc. č. 2, zapísanej na liste vlastníctva č. 364, vedeného Okresným úradom Senec, katastrálnym odborom, pre okres: Senec, obec: Rovinka, k. ú.: Rovinka (ďalej ako „nehnuteľnosť“).
- 1.2 Predmetom tejto Zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi do dočasného užívania nebytové priestory o celkovej úžitkovej ploche **21,97 m²**, miestnosti č. 2.08 a 2.10, nachádzajúce sa 1. NP nehnuteľnosti, ktorých situačný plán tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy ako jej príloha č. 1 (ďalej ako „nebytový priestor“ alebo „predmet nájmu“), a záväzok nájomcu uhrádzať dojednané nájomné a platby za služby spojené s užívaním nebytového priestoru vo výške a spôsobom upraveným v článku III. tejto Zmluvy.

- 1.3 Prenechanie predmetu nájmu do dočasného užívania nájomcovi bolo schválené Uznesením Obecného zastupiteľstva Obce Rovinka č. 14/2017 zo dňa 25.01.2017.
- 1.4 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výhradne na dohodnutý účel, ktorým je **zriadenie súkromného centra špeciálne - pedagogického poradenstva.**
- 1.5 Potrebné povolenia a súhlasy príslušných orgánov spojené s výkonom činností podľa bodu 1.4 tejto Zmluvy je povinný zabezpečiť si nájomca.

Článok II.

Doba nájmu a predĺženie

- 2.1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na dobu **päť (5) rokov odo dňa 01.09.2017** (ďalej ako „**doba nájmu**“).
- 2.2 Uplynutím doby nájmu nájomný vzťah podľa tejto Zmluvy zaniká.

Článok III.

Výška nájomného a platobné podmienky

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za užívanie predmetu nájmu je **40,- EUR/m²/ročne** (slovom: štyridsať eur), čo pri celkovej výmere nebytových priestorov predstavuje sumu v celkovej výške **73,33 EUR/mesačne** (slovom: sedemdesiattri 33/100 eur/mes.) (ďalej ako „**nájomné**“).
- 3.2 Nájomné sa platí vždy za mesačné obdobie vopred na základe faktúry vystavenej prenajímateľom najneskôr do dvadsiateho (20.) dňa mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý sa nájomné hradí. Splatnosť faktúry je štrnásť (14) dní od jej vystavenia. Dňom zaplatenia nájomného sa v zmysle tejto Zmluvy rozumie deň, v ktorom bude nájomné pripísané na účet prenajímateľa uvedený na príslušnej faktúre.
- 3.3 V nájomnom nie sú zahrnuté platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov (elektrina, plyn, vodné, stočné, vykurovanie a pod.). Zmluvné strany sa dohodli na mesačných platbách vo výške **50,- EUR** (slovom: päťdesiat eur) za služby spojené s užívaním nebytových priestorov (ďalej len „**platby za služby**“), ktoré pokrývajú náklady na tieto služby. Platby za služby sú splatné spoločne s nájomným podľa bodu 3.2 tohto článku Zmluvy.
- 3.4 Zmluvné strany sa dohodli, že odvoz a likvidáciu odpadu si je povinný zabezpečiť nájomca na vlastné náklady, pričom náklady s tým spojené nie sú súčasťou platieb za služby podľa bodu 3.3 tejto Zmluvy.
- 3.5 Výška nájomného môže byť jednostranne upravovaná prenajímateľom v nadväznosti na zmenu miery čistej inflácie v SR oficiálne uverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok k 1.1. nasledujúceho roka v priamej súvislosti a pomere voči takejto zmene. Výška platieb za služby spojené s užívaním nebytového priestoru podľa bodu 3.3 tejto Zmluvy môže byť prenajímateľom jednostranne upravená tiež vzhľadom na aktuálnu výšku cien jednotlivých služieb platenú dodávateľom týchto služieb.
- 3.6 V prípade, že nájomca je s platením svojich finančných záväzkov podľa tohto článku Zmluvy v omeškaní, je povinný platiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- 3.7 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zloží do rúk prenajímateľa kauciu vo výške **220,- EUR** (slovom: dvestodvadsať eur) (ďalej ako „**kaucia**“). Kaucia bude nájomcom uhradená v hotovosti do rúk prenajímateľa alebo prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, najneskôr do troch (3) dní odo dňa

začiatku doby nájmu podľa bodu 2.1 tejto Zmluvy. V danom prípade sa úhradou rozumie pripísanie sumy kaucie na bankový účet prenajímateľa.

- 3.8 V prípade, že počas trvania nájmu podľa tejto Zmluvy dôjde na/v predmete nájmu ku vzniku škody, za ktorú je v zmysle ustanovení tejto Zmluvy alebo príslušných právnych predpisov zodpovedný nájomca, je prenajímateľ oprávnený uspokojiť svoju pohľadávku na náhradu tejto škody zo zloženej kaucie.
- 3.9 V prípade, že nájomca nesplní svoju povinnosť uhradiť dohodnuté nájomné, platby za služby spojené s užívaním nebytového priestoru riadne a včas, je prenajímateľ oprávnený uspokojiť svoju splatnú pohľadávku zo zloženej kaucie.
- 3.10 O použití kaucie spôsobom podľa bodu 3.8 a/alebo 3.9 tejto Zmluvy prenajímateľ informuje písomne nájomcu, pričom prenajímateľ zároveň vyzve nájomcu na doplnenie kaucie na pôvodnú výšku. Nájomca je povinný kauciu doplniť najneskôr do piatich (5) pracovných dní odo dňa doručenia písomného oznámenia prenajímateľa nájomcovi, a to spôsobom uvedeným v bode 3.7 tejto Zmluvy. Porušenie povinnosti nájomcu doplniť kauciu spôsobom a v lehote podľa tohto bodu 3.10 Zmluvy sa považuje za hrubé porušenie povinnosti nájomcu a zakladá právo prenajímateľa na odstúpenie od tejto Zmluvy.
- 3.11 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený použiť kauciu aj na úhradu prípadných iných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi, a to najmä na úhradu nákladov spojených s uvedením predmetu nájmu po skončení nájmu do stavu, v akom bol predmet nájmu nájomcovi odovzdaný s prihliadnutím na bežné opotrebenie, za predpokladu, ak boli tieto náklady vynaložené v súvislosti s porušením povinnosti nájomcu. Časť kaucie, ktorá nebude použitá podľa predchádzajúcej vety tohto bodu 3.11 Zmluvy sa prenajímateľ zaväzuje vrátiť nájomcovi do štrnástich (14) dní podľa bodu 3.3 Zmluvy.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ protokolárne odovzdá nájomcovi predmet nájmu do užívania ku dňu začiatku doby nájmu podľa bodu 2.1 tejto Zmluvy. Prenajímateľ si je vedomý a súhlasí s tým, že táto Zmluva a záväzky z nej plynúce budú podkladom pre získanie potrebných povolení pre nájomcu na užívanie predmetu nájmu na dojednaný účel. Za týmto účelom sa zaväzuje v nevyhnutnej miere sprístupniť predmet nájmu nájomcovi aj pred začatím doby nájmu (napr. pre účely prípravy umiestnenia zariadenia, obhliadky priestorov príslušnými orgánmi atď.).
- 4.2 Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu počas celej doby platnosti tejto Zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie za podmienok uvedených v nasledovných ustanoveniach tohto článku Zmluvy.
- 4.3 Nájomca je povinný zabezpečiť dodržiavanie všetkých hygienických noriem a predpisov na ochranu zdravia a bezpečnosti pri práci, hygieny, požiarnych predpisov a predpisov ochrany životného prostredia. Za zabezpečenie úloh na danom úseku nájomca zodpovedá v plnom rozsahu. Nájomca zabezpečí vykonávanie kontroly dodržiavania požiarnych a bezpečnostných predpisov.
- 4.4 Nájomca je povinný počas doby trvania nájmu zabezpečiť vlastné stráženie nebytového priestoru, upratovanie a odvoz komunálneho odpadu z nebytového priestoru.

- 4.5 Nájomca sa zaväzuje strpieť krátkodobé výpadky (do 48 hodín od ohlásenia) elektrickej energie, vykurovania, plynu a vody, ktoré nezapríčinil prenajímateľ úmyselne, resp. svojou hrubou nebalosťou a snaží sa o ich rýchle odstránenie a nebude si na základe uvedených skutočností uplatňovať voči prenajímateľovi akékoľvek právne nároky.
- 4.6 Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku nájomcu s výnimkou prípadu, ak táto škoda bola spôsobená porušením povinnosti prenajímateľa. Veci vnesené do predmetu nájmu si je nájomca povinný dať poistiť.
- 4.7 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu na výkon svojej činnosti a účel nájmu podľa bodu 1.3 tejto Zmluvy a nie je oprávnený zmeniť účel nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 4.8 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv a prípadných vzniknutých škôd na predmete nájmu. Nesplnením tejto povinnosti nesie nájomca zodpovednosť za škody vzniknuté takýmto opomenutím.
- 4.9 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný znášať bežné opravy vzťahujúce sa k predmetu nájmu v plnej výške na vlastné náklady. Súčasne je povinný uhradiť prenajímateľovi všetky škody, ktoré porušením tejto Zmluvy na predmete nájmu spôsobil on, jeho podnájomcovia, zákazníci alebo tretie osoby, ktorých vstup do predmetu nájmu nájomca umožnil.
- 4.10 Nájomca je povinný za účelom vykonania kontroly užívania predmetu nájmu umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu na žiadosť prenajímateľa za účasti nájomcu alebo ním poverenej osoby.
- 4.11 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu, alebo jeho časť, do podnájmu tretej osobe.
- 4.12 V prípade, ak pre poruchu, ktorú prenajímateľ nezapríčinil úmyselne treba na nevyhnutnú dobu opravy obmedziť užívanie nebytového priestoru, príp. vystáňovať časť, alebo celý nebytový priestor, nájomca sa zaväzuje vyprázdniť nebytový priestor, resp. jeho časť bez akéhokoľvek nároku na náhradu nákladov. Nájomca vyprázdni nebytový priestor v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opravy.
- 4.13 Pri vystáňovaní z poškodeného nebytového priestoru, príp. jeho časti podľa predchádzajúceho bodu, nebude nájomca za vystáňovaný nebytový priestor, príp. jeho časť platiť nájomné, resp. pomernú časť nájomného počas celej doby vystáňovania.
- 4.14 Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy alebo stavebné zásahy do nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade, ak by nájomca aj bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa takéto stavebné úpravy alebo stavebné zásahy vykonal, nemá vo vzťahu k prenajímateľovi nárok na úhradu žiadnych s tým súvisiacich nákladov ani nárok na vyplatenie hodnoty zhodnotenia nebytového priestoru, a to ani v prípade, ak tieto budú nájomcom v predmete nájmu po skončení nájmu ponechané. V danom prípade sa má za to, že uskutočnené stavebné úpravy a stavebné zásahy prenecháva po skončení nájmu nájomca bezodplatne prenajímateľovi.

Článok V. Ukončenie nájmu

5.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájom predmetu nájmu môže byť ukončený nasledovnými spôsobmi:

- a) uplynutím doby nájmu,
- b) písomnou dohodou zmluvných strán,
- c) výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu z akéhokoľvek dôvodu, pričom výpovedná lehota je stanovená na tri (3) mesiace a začína plynúť dňom doručenia výpovede druhej zmluvnej strane,
- d) výpoveďou niektorej zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení o spôsoboch skončenia nájmu uvedených v zákone č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, pričom výpovedná lehota je stanovená na jeden (1) mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane,
- e) okamžitým odstúpením zo strany prenajímateľa, okrem dôvodov uvedených v iných ustanoveniach tejto Zmluvy, aj v prípade ak:
 - nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného podľa článku III. tejto Zmluvy po dobu dlhšiu ako tridsať (30) dní od jeho splatnosti;
 - nájomca je v omeškaní s úhradou platieb za služby spojené s užívaním nebytového priestoru po dobu dlhšiu ako tridsať (30) dní od ich splatnosti; v takomto prípade je prenajímateľ oprávnený pred okamžitým zrušením Zmluvy prerušiť dodávku všetkých poskytovaných služieb súvisiacich s užívaním predmetu nájmu v zmysle článku III. tejto Zmluvy;
 - nájomca aj napriek upozorneniu užíva predmet nájmu v rozpore s touto Zmluvou;
 - nájomca dal predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa;
 - nájomca poruší ustanovenia článku III. bod 3.7 alebo 3.10 tejto Zmluvy o viac ako tridsať (30) dní, alebo článku IV. bod 4.3, 4.7, 4.14 tejto Zmluvy;
 - bol na majetok nájomcu podaný návrh na vyhlásenie konkurzu alebo reštrukturalizácie, príp. návrh na vykonanie exekúcie.

5.2 Ku dňu skončenia trvania nájmu je nájomca povinný predmet nájmu vypratať a vrátiť ho prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, ktorý vzhľadom na účel a dobu nájmu zodpovedá obvyklému opotrebeniu. V prípade, ak ku skončeniu doby nájmu nájomca predmet nájmu nevyprace a/alebo neuvedie predmet nájmu do pôvodného stavu, je oprávnený urobiť tak prenajímateľ na náklady nájomcu, pričom je prenajímateľ oprávnený majetok nájomcu nachádzajúci sa v nebytovom priestore zadržať, odpredať a výťažok z predaja započítať voči dlžobe nájomcu. S uvedenými úkonmi prenajímateľa nájomca výslovne súhlasí.

Článok VI. Záverečné ustanovenia

6.1 Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto Zmluve je možné prijímať iba po dohode obidvoch zmluvných strán výlučne v písomnej forme číslovaného dodatku k tejto Zmluve.

- 6.2 Všetky písomnosti podľa tejto Zmluvy sa budú doručovať na adresu zmluvných strán uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy alebo inak oznámenú. Zásielka sa bude považovať za doručení dňom prevzatia zásielky alebo dňom odmietnutia prevziať zásielku. V prípade, ak sa zásielka odoslaná doporučenou poštou na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, v príslušnom registri alebo inak oznámenú, vráti ako nedoručená, považuje sa zásielka za doručení na tretí (3.) deň od jej odoslania na poštovú prepravu, a to aj v prípade, ak sa adresát o zásielke nezvedel.
- 6.3 Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené osobitne touto Zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka a Obchodného zákonníka, príp. inými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 6.4 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ustanovenia § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.
- 6.5 Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch, po jednom (1) pre každú zmluvnú stranu.
- 6.6 Prílohy tvoriace neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy:
- Príloha č. 1: Situačný plán nebytových priestorov
- 6.7 Zmluvné strany prehlasujú, že si Zmluvu pred podpísaním pozorne prečítali a obsahu Zmluvy porozumeli, že Zmluva bola uzavretá na základe ich slobodnej a vážnej vôle, nebola uzavretá v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a znak súhlasu s jej obsahom túto Zmluvu podpisujú.

V Rovinke, dňa 24.2.2014

Za prenajímateľa:



Obec Rovinka
JUDr. Milan Bombala
starosta obce

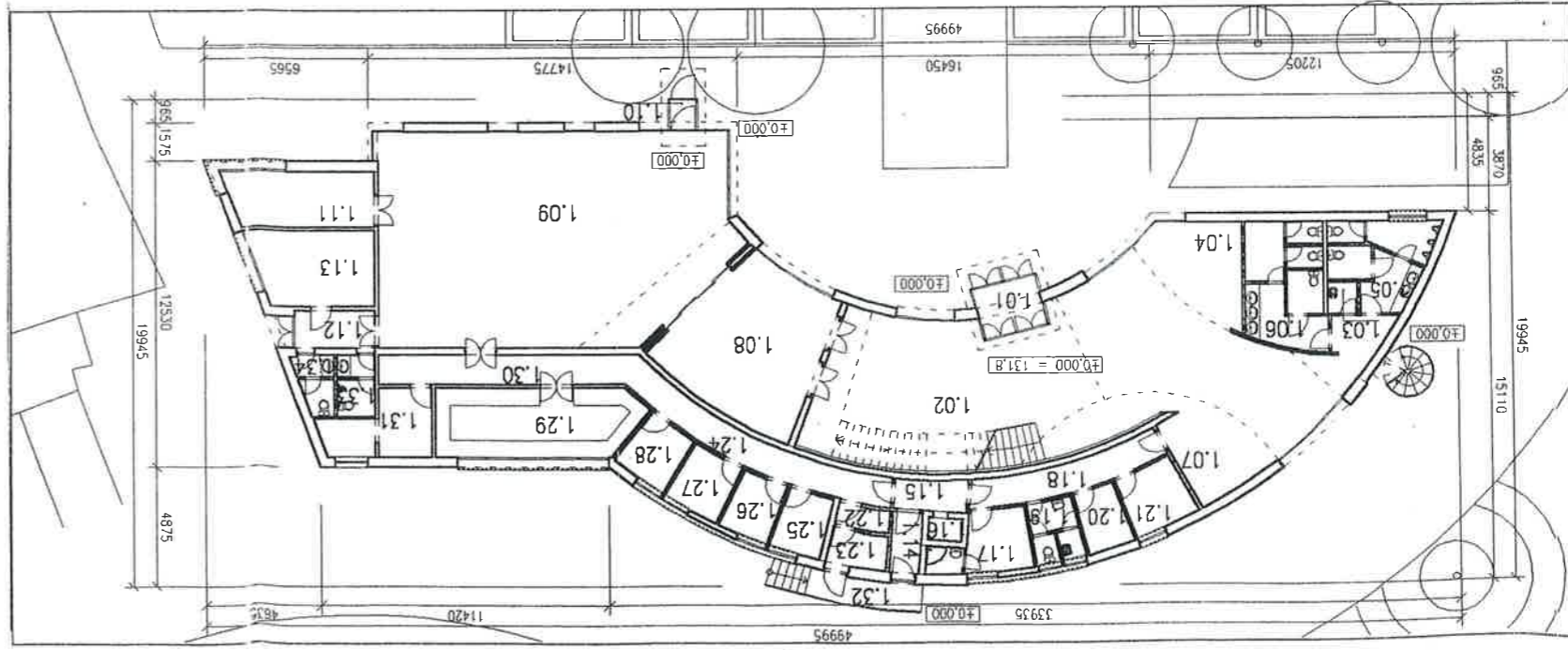
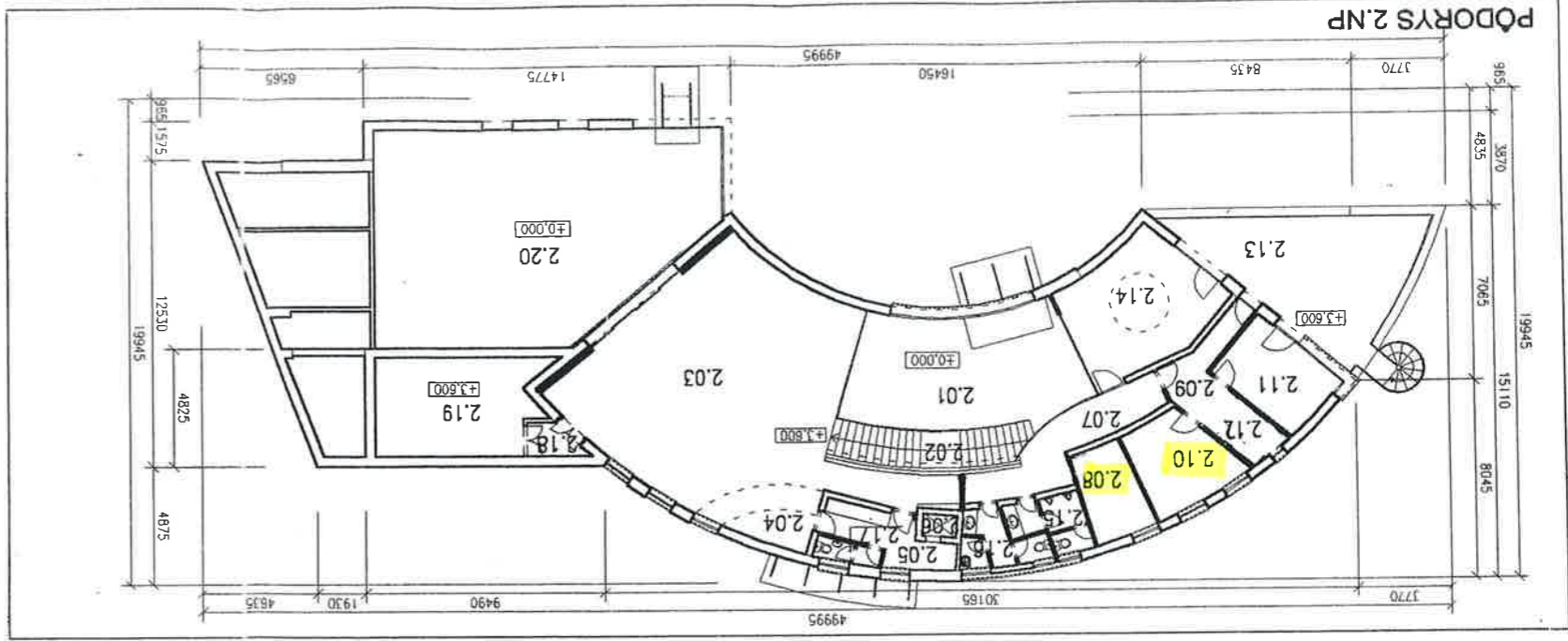


V Rovinke, dňa 24.2.2014

Za nájomcu:



LOGaDYS n.o.
PaedDr. Alena Štíhová, PhD.
riaditeľka



NAZOV STAVBY CENTRUM OBCE ROVINKA S 01 - PŘEVÁZKOVÝ OBJEKT O.Ú.		ZAKAZOVÉ ČÍSLO: 08/37/2000	Č. VÝKRESU: 5
INVESTOR: OBEC ROVINKA 900 41 Rovinka		DATA: 10/2000	MĚRITKO: 1:200
AUTOR: Ing. arch. Alena Čizmarová tel. 07/ 5441 3404 Radvaňská 1, 811 02 Bratislava		FORMÁT: 3 A4	STUPEŇ: UR
H.L. INŽINIER: Ing. arch. Alena Čizmarová		PROFESIA: ARCHITEKTURA	
ZODP. PROJEKTANT: Ing. arch. Alena Čizmarová		NAZOV VÝKRESU: PŮDORYS 1.NP	
PŮDORYS 2.NP			

±0,000 = 131,8

5

LEGENDA MIESTNOSTÍ - 2.NP

Č.M.	ÚČEL MIESTNOSTI	PLOCHA M ²
2.01	PŘEHLED DO 1.NP	44.66
2.02	SCHODISKO	13.27
2.03	GALERIA	88.12
2.04	BUFET - BAR	8.58
2.05	ZÁZEMÍ BUFETU	8.54
2.06	VÝTAHOVÁ ŠACHTA	1.22
2.07	CHODBA	21.73
2.08	KANCELARIA	8.93
2.09	PŘEDSĚŇ	7.91
2.10	SPALNA	13.04
2.20	PŘEHLED DO 1.NP	109.40
2.19	STROJOVNA VZT.	25.95
2.18	PŘEDSĚŇ	2.87
2.17	BUFET, BAR - ZÁZEMÍ	2.29
2.16	WC - Z + UPRAV.	5.91
2.15	WC - M	5.76
2.14	SALONIK	26.89
2.13	TERASA	43.64
2.12	KUCHYNA	4.26
2.11	SPALNA	13.00
Č.M.	ÚČEL MIESTNOSTI	PLOCHA M ²

LEGENDA MIESTNOSTÍ - 1.NP

Č.M.	ÚČEL MIESTNOSTI	PLOCHA M ²
1.01	ZÁVĚRÍE	5.19
1.02	VSTUPNA HĽA, Foyer	117.56
1.03	UPRAVŔOVÁČKA	1.56
1.04	SALNA	13.42
1.05	WC - M PŘEDSĚŇ	12.76
1.06	WC - Z	15.0
1.07	BUFET - Foyer	9.28
1.08	PŘEDSĚŇ	34.49
1.09	VAKUČELOVA SALA	119.00
1.10	ZÁVĚRÍE	1.27
1.11	SKLAD	13.06
1.12	ČIŠŤOVNA	1.30
1.13	KOTLONA	117.56
1.14	ZÁVĚRÍE	2.95
1.15	CHODBA	3.72
1.16	VÝTAHOVÁ ŠACHTA	1.22
1.17	ŠŤIHA+DENNA H. ZÁMĚSTANCOV	7.98
1.18	CHODBA	9.50
1.19	WC ZÁMĚSTANCOV + UPRAV.	4.45
1.20	SKLAD BIELIZNE A ČIŠŤ. POTRIB	4.51
1.21	KANCELARIA	6.47
1.22	SKLAD OBALOV	1.89
1.23	SKLAD ODPADOV	3.56
1.24	CHODBA + CHLADNICKY	14.28
1.25	HRUBA PŘÍPRAVA ZELENINY	4.81
1.26	SUCHÝ SKLAD POTRAVIN	4.81
1.27	CHLADĚNÝ SKLAD+HRUBA PŘÍP. M	5.62
1.28	DEMNÝ SKLAD POTRAVIN	5.60
1.29	KUCHYNA - VARNA	22.06
1.30	OFIČE	12.10
1.31	SKLAD NÁPOJOV - VÝČAP	9.36
1.32	RÁMPA	5.08
1.33	PŘEDSĚŇ+WC - M POKOJOVOSTNE	3.60
1.34	PŘEDSĚŇ+WC - Z POKOJOVOSTNE	3.01
Č.M.	ÚČEL MIESTNOSTI	PLOCHA M ²