

ZMLUVA O PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

Prenajíateľ: LARAS GROUP s.r.o.

Konštantínova 6

080 01 Prešov

IČO : 46 717 218

DIČ : 2023567513

Bankové spojenie: Tatra banka a.s.

číslo účtu: SK09 1100 0000 0029 2989 7952

(ďalej len „prenajíateľ“)

Nájomca: Inovačné partnerské centrum

Hlavná 139

080 01 Prešov

IČO : 45 734 348

DIČ : 2023550276

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.

číslo účtu: SK36 5600 0000 0088 8063 2001

(ďalej len „nájomca“)

uzavierajú túto zmluvu o podnájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“).

Článok I.

Predmet nájmu

1. Prenajíateľ má prenajaté nebytové priestory nachádzajúce sa na ulici Hlavná č.91 v Prešove, evidovanej Okresným úradom Prešov- odbor katastrálny na liste vlastníctva 12847 v katastrálnom území Prešov, súpisné číslo 2916, postavenej na parcele registra "C" číslo 36, o výmere 684m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia v nasledujúcom rozsahu:
 - a) druhé nadzemné podlažie vo výmere 25m²
 - b) prvé nadzemné podlažie vo výmere 60 m²
2. Prenajíateľ je oprávnený prenechať nebytové priestory špecifikované v bode 1., tohto článku tejto zmluvy alebo ich časti do podnájmu tretím osobám.

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania a nájomca preberá do nájmu časť nebytových priestorov špecifikovaných v bode 1. tohto článku zmluvy nasledovne:

- a) časť prvého nadzemného podlažia vo výmere 60m² podľa Situačného plánu predmetu nájmu, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy.
Nebytový priestor, tak ako je uvedený v písm. a.) tohto bodu bude ďalej označovaný ako „nebytový priestor“ alebo „predmet nájmu“.
K predmetu nájmu patrí jedno parkovacie miesto nachádzajúce sa za nehnuteľnosťou špecifikovanou v článku I. bode 1. tejto zmluvy.

3. Zmluvné strany sa dohodli na právo prechodu pre nájomníkov.

Článok II. Účel nájmu

1. Nájomca bude predmet nájmu užívať pre účely vzdelávacej a vedeckovýskumnej činnosti.
2. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať účel nájmu v zmysle tejto zmluvy a vykonávať v predmete nájmu iba činnosti, na ktoré má v čase uzavretia tejto zmluvy udelené oprávnenie.
3. Ku dňu začatia nájmu sa prenajímateľ zaväzuje odovzdať predmet nájmu do užívania nájomcovi. Stav, v akom sa nebytový priestor bude nachádzať v čase odovzdania nájomcovi bude vymedzený v Protokole o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, ktorý bude tvoriť súčasť tejto zmluvy.
4. Dňom začatia nájmu nájomca vstupuje do užívania prenajatého nebytového priestoru.

Článok III. Doba trvania nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu 3 rokov odo dňa začatia nájmu.
2. Deň začatia nájmu je 1.7.2017.

Článok IV. Nájomné a ostatné úhrady

4.1 Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude prenajímateľovi uhrádzať dohodnuté nájomné za užívanie predmetu nájmu odo dňa začatia nájmu.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu zaplatí nájomca prenajímateľovi dohodnuté nájomné vo výške 695,-EUR/ mesiac.

3. Dohodnuté nájomné zahŕňa úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu špecifikované v bode 4.2 tohto článku zmluvy.

4.2 Úhrada za služby spojené s užívaním predmetu nájmu

Prenajímateľ zabezpečí nasledujúce služby spojené s užívaním predmetu nájmu:

- a) dodávka elektrickej energie do Predmetu nájmu,
- b) vykurovanie (dodávka tepla) Predmetu nájmu,
- c) dodávka studenej vody do predmetu nájmu a odvod odpadovej vody z predmetu nájmu

4.3 Splatnosť a spôsob platenia nájomného

1. Dohodnuté nájomné na základe tejto zmluvy bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi mesačne do 25. dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné platí prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
2. Za deň zaplatenia sa považuje deň pripísania prostriedkov na účet Prenajímateľa.
3. V prípade oneskorenej platby nájomného alebo úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
4. V prípade, ak nájomca viac ako tridsať dní mešká s platením nájomného alebo iných záväzkov voči prenajímateľovi považuje sa to za podstatné porušenie zmluvy a prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť.
5. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť nájomné o infláciu vyhlásenú Slovenským štatistickým úradom.

Článok V.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca smie predmet nájmu užívať výlučne na účel uvedený v Článku II ods. 1 tejto zmluvy.
2. Nájomca je povinný platiť nájomné spojené s užívaním predmetu nájmu vo výške a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.
3. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu riadnym a hospodárnym spôsobom a uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu väčších opráv.
5. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu alebo akúkoľvek jeho časť prenechať do podnájmu alebo do užívania tretej osobe. Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy a iné zmeny v nebytovom priestore s predchádzajúcim

písomným súhlasom prenajímateľa. V prípade vykonávania zmien v prenajatom nebytovom priestore so súhlasom prenajímateľa, sa nájomca zaväzuje znášať v celom rozsahu všetky náklady spojené s týmito zmenami a po ukončení nájmu nájomca nie je oprávnený požadovať od prenajímateľa akúkoľvek náhradu týchto nákladov, pokiaľ sa prenajímateľ s nájomcom pred vykonaním týchto zmien písomne nedohodli inak.

6. Nájomca je povinný dodržiavať v prenajatom nebytovom priestore všetky povinnosti vyplývajúce z príslušných platných právnych predpisov upravujúcich ochranu pred požiarmi, predovšetkým povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov.
7. Nájomca je povinný dodržiavať aj všetky ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním predmetu nájmu vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä je povinný dodržiavať povinnosti ustanovené zákonom č. 79/2015 Z. z. o odpadoch, zákonom č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí, hygienické predpisy, ako aj všetky povinnosti ustanovené právnymi predpismi na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.
8. Pokiaľ sa prenajímateľ s nájomcom písomne nedohodne inak, je nájomca povinný pri ukončení nájmu uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
9. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi prístup do prenajatého nebytového priestoru za prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby za účelom kontroly stavu a spôsobu užívania predmetu nájmu, prípadne akejkolvek inej prevádzkovej potreby.
10. Prenajímateľ umožní nájomcovi, jeho zamestnancom, spolupracovníkom, obchodným partnerom alebo klientom prístup k predmetu nájmu.
11. Prenajímateľ týmto dáva súhlas s tým, že nájomca je oprávnený primerane umiestniť názov a svoje označenie a používať ich na vstupných dverách alebo na budove prenajatého nebytového priestoru.
12. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za každé poškodenie predmetu nájmu ako aj za zničenie, odcudzenie a akékoľvek znehodnotenie vecí, ktoré sa nachádzajú v prenajatom nebytovom priestore bez ohľadu na to, či ich spôsobili jeho zamestnanci alebo návštevníci a je povinný nahradiť mu bezodkladne vzniknutú škodu.
13. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu scudzovať, poskytnúť predmet nájmu ako záloh alebo záruku, nie je oprávnený vložiť predmet nájmu ako vklad do základného imania obchodnej spoločnosti alebo ho zaťažovať akýmikoľvek právami tretích osôb.

Článok VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi riadne užívanie predmetu nájmu v súlade s touto zmluvou a účelom nájmu v nej uvedeným.
2. Prenajímateľ si rieši všetky záležitosti ohľadne dodávateľov služieb spojených s užívaním predmetu nájmu samostatne.

3. Prenajímateľ sa zaväzuje predmet nájmu odovzdať a udržiavať ho v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie.
4. Prenajímateľ prehlasuje, že zabezpečí poistenie predmetu nájmu.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Nájom sa končí:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán
 - b) výpoveďou jednej zo zmluvných strán podľa § 9 zákona 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
 - c) odstúpením od zmluvy
 - d) zánikom predmetu nájmu
 - e) zánikom právnickej osoby - nájomcu, iba v prípade ak nájomca nemá právneho nástupcu.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
3. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva predmet nájmu alebo ak trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenájomcovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda.
4. Najneskôr v deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenájomcovi uvoľnený predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu zmluvné strany protokol s uvedením stavu nebytového priestoru.
5. V prípade, ak neodovzdá nájomca uvoľnený predmet nájmu v deň skončenia nájmu v stave podľa Preberacieho protokolu je nájomca povinný zaplatiť prenájomcovi okrem nájomného a úhrad za služby spojených s užívaním predmetu nájmu zmluvnú pokutu vo výške 0,5 % z nájomného podľa článku IV., bod 4.1 ods. 2 za každý deň omeškania s odovzdaním predmetu nájmu.

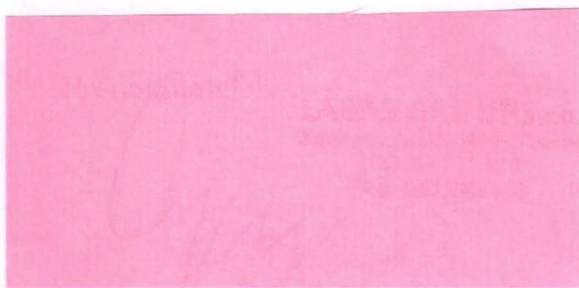
Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
2. Vzťahy medzi účastníkmi tejto zmluvy, ktoré nie sú výslovne upravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

3. Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto zmluve sa môžu uskutočniť len po vzájomnej dohode obidvoch zmluvných strán, písomnou formou a musia byť podpísané obidvoma zmluvnými stranami.
4. V prípade, že niektoré ustanovenia tejto zmluvy sa stanú neplatnými, nebude tým ohrozená platnosť zmluvy ako celku. Zmluvné strany sa pre tento prípad zaväzujú, že sa bezodkladne dohodnú na platnom znení predmetného ustanovenia, ktoré sa bude čo najviac približovať pôvodnému ekonomickému účelu neplatného ustanovenia.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, že bola uzatvorená po vzájomnom prejednaní podľa ich pravej a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie je uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok.
6. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden rovnopis pre nájomcu a jeden rovnopis pre prenajímateľa.
7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú jej prílohy:
Príloha č. 1 – Situačný plán s označením predmetu nájmu

V Prešove, dňa 13.6.2017

V PREŠOVE....., dňa 13.6......2017



LARAS GROUP s.r.o.



Inovačné partnerské centrum