

Zmluva o nájme časti nebytových priestorov

medzi

1. **CIAO REAL ESTATE, s.r.o.**

Hlboká 40, 900 27 Bernolákovo

IČO: 35 826 797

IČ DPH: SK2021606807

Zapísaná v OR na okresnom súde BRATISLAVA I, odd.: Sro, vlož. č. 25580/B

V mene ktorej koná: Dr. Giulio Stroppiana, konateľ

ďalej ako „**prenajímateľ**“

2. **EYOF Banská Bystrica 2022, n.o.**

Skuteckého 132/22, 974 01 Banská Bystrica

IČO: 52 475 808

DIČ: 2121032452

IČ DPH:

Zapísaná v Registri neziskových organizácií, Okresný úrad Banská Bystrica, č. 8/2019

V zastúpení: Mgr. Peter Hamaj, riaditeľ

ďalej ako „**nájomca**“

uzatvárajú v zmysle zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č.40/1964 Občiansky zákonník v platnom znení túto Zmluvu o nájme časti nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“) za nasledovných podmienok.

Čl. I.

Predmet zmluvy

1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nebytových priestorov (NP1) v budove nachádzajúcej sa na ulici Trnavská cesta 37 v Bratislave, PSČ 831 04, súpisné číslo 3273 na parcele č.15138/24 a 15138/45, ktorá je evidovaná na liste vlastníctva 4493 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom (ďalej len „budova“)

1.2 Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do užívania časť nebytových priestorov (NP1) v budove identifikovanej podľa bodu 1.1 tohto článku Zmluvy, o celkovej výmere **24,26 m2**, a to:

- kancelárie č. 204 na 2.poschodí Budovy o výmere **24,26 m2**

(ďalej ako „Nebytové priestory“ alebo „Predmet nájmu“)

1.3 Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený poskytnúť nájomcovi predmetný nebytový priestor podľa bodu 1.2 tohto článku do nájmu

1.4 Nájomca berie na vedomie, že spolu sním budú v administratívnej budove uvedenej v bode 1.1 tohto článku taktiež iný nájomcovia

- 1.5 Nebytové priestory dávane do nájmu podľa bodu 1.2 tohto článku sú vybavené nábytkom
- 1.6 Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu v tejto Zmluve dohodnuté nájomné a ostatné platby riadne a včas

Čl. II. Účel nájmu

- 2.1 Nájomca je oprávnený Predmet nájmu užívať na účely zriadenia kancelárie spoločnosti v súlade so stavebno-technickým určením jednotlivých častí Predmetu nájmu a v súlade so svojím predmetom podnikania ako kancelárske priestory.
- 2.2 Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa právo na zmenu účelu využitia Predmetu nájmu.

Čl. III. Doba nájmu

- 3.1 Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu na základe tejto Zmluvy **na dobu neurčitú** a to od 20.01.2021.
- 3.2 Nájom je možné ukončiť aj na základe písomnej dohody obidvoch zmluvných strán o zrušení tejto Zmluvy alebo písomnou výpoveďou Zmluvy ktorejkoľvek zo zmluvných strán aj bez uvedenia dôvodu s výpovednou lehotou jeden (1) mesiac, ktorá začne plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola výpoveď druhej strane doručená.
- 3.3 V prípade, že sa nájomca oneskorí s úhradou nájomného podľa Čl. IV. tejto zmluvy o viac ako 30 dní, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy s okamžitou účinnosťou a nájomca vyhlasuje, že nevykoná žiadne opatrenia, ktorými by bránil uplatneniu nárokov prenajímateľa vyplývajúcich z tejto Zmluvy. Je povinný vyvíjať súčinnosť a odovzdať priestory jemu dané do nájmu podľa Čl. I bod 1.2 tejto Zmluvy prenajímateľovi za účasti nestrannej osoby do 14 kalendárnych dní o čom bude spísaný preberací protokol.

Čl. IV. Nájomné

- 4.1 Celkové nájomné za užívanie Nebytových priestorov bolo určené vzájomnou dohodou zmluvných strán vo výške 117,00 EUR (slovom: jednotosedemnáť eur) za každý celý meter štvorcový prenajatých Nebytových priestorov ročne bez DPH ročne a 6,40 EUR (slovom: šesť eur a štyridsať centov) za každý celý meter užívaného príslušenstva a spoločných priestorov uvedených v bode 6.1 tejto Zmluvy ročne bez DPH ročne (ďalej len „Nájomné za kancelárie“)
- 4.2 Prenajímateľ je oprávnený k Nájomnému za kancelárie a ďalej uvedeným úhradám v tejto Zmluve účtovať príslušnú sumu DPH podľa príslušných aktuálne platných všeobecne záväzných právnych predpisov. V sume Nájomného za kancelárie nie je zahrnutá suma nákladov za služby, ktorých poskytovanie je s nájmom spojené, t.j. vodné a stočné, teplo, spotrebovaná elektrická energia, odvoz a likvidácia odpadu. Za tieto služby nájomca platí poplatok vo výške 34,00 EUR (slovom: tridsaťštyri eur) za každý celý meter štvorcový prenajatých Nebytových priestorov bez DPH ročne.

- 4.3 V sume nájomného je zahrnutý poplatok za klimatizačné jednotky , ktoré sú v predmete nájmu inštalované .
- 4.4 V sume nájomného je zahrnutý poplatok za pripojenie na internet
- 4.5 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Nájomné za kancelárie (podľa bod 4.1 tohto článku) a náklady za služby, ktorých poskytovanie je s nájmom spojené (podľa bodu 4.2 tohto článku) v sume rovnajúcej sa za jeden **kalendárny mesiac** na základe daňového dokladu – faktúry vystavenej Prenajímateľom spravidla do desiateho(10.) dňa kalendárneho mesiaca, za ktorý má Nájomca zaplatiť. Faktúra bude vystavená so sedem (7.) dennou kalendárnou lehotou splatnosti a bude zaslaná na faktury@eyof2022.com
- 4.6 V prípade, že Nájomca začne alebo skončí užívanie predmetu nájmu v súlade s touto Zmluvou v priebehu kalendárneho mesiaca, uhradí pomernú časť Nájomného za Predmet nájmu za príslušný kalendárny mesiac po doručení faktúry Prenajímateľa, pričom primerane použije predchádzajúce body tejto Zmluvy.
- 4.7 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne, a to formou písomného oznámenia zmeniť výšku dohodnutého poplatku za služby, podľa bodu 4.2 tejto zmluvy, po preukázaní objektívneho zvýšenia cien poskytovaných služieb

Čl. V.

Práva a povinnosti Prenajímateľa

- 5.1 Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť pre Nájomcu služby spojené s nájmom, a to najmä dodávky elektrickej energie, tepelnej energie, dodávky pitnej vody a odvoz odpadu, pričom v prípade prerušenia dodávok uvedených služieb je Prenajímateľ povinný bez odkladu zabezpečiť ich obnovenie.
- 5.2 Prenajímateľ súhlasí, aby Nájomca v obvyklom rozsahu a forme označil svojim obchodným menom Nebytové priestory, ale iba po predchádzajúcej písomnej dohode a formou určenou Prenajímateľom.
- 5.3 Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní Nájomcovi prístup k Predmetu nájmu tak, aby ho mohol užívať riadne a spôsobom v súlade s touto zmluvou v čase prevádzky Budovy tak , aby nájomca mohol užívať predmet nájmu včítane dní pracovného pokoja a sviatkov
- 5.4 Prenajímateľ súhlasí, aby Nájomca vybavil interiér Nebytových priestorov primerane a nie v rozpore s účelom užívania Predmetu nájmu podľa jeho stavebného určenia, vhodným nábytkom a mobilnými a prenosnými zariadeniami v súlade so svojím predmetom podnikania. Nájomca nemá právo robiť na Predmete nájmu zmeny a úpravy bez vopred daného písomného súhlasu Prenajímateľa
- 5.5 Prenajímateľ súhlasí aby nájomca vykonal stavebné a ostatné potrebné úpravy na predmete nájmu, vybavil priestory klimatizačnými jednotkami, inštaloval kuchynské linky a zmenil existujúce dátové rozvody, za podmienky, že po skončení nájmu tieto nájomca ponúkne prenajímateľovi v zostatkovej cene. Tento súhlas ale nezavaruje nájomcu povinnosti vopred o potrebných stavebných úpravách informovať prenajímateľa a postupovať podľa jeho požiadaviek, v opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorú tým prenajímateľovi spôsobí.
- 5.6 Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do Nebytových priestorov len v sprievode Nájomcu. V prípade hrozby vzniku škody na Predmete nájmu, na ktorej odvrátenie, alebo zmiernenie jej následkov je nevyhnutný vstup do Nebytových priestorov, je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť aj v neprítomnosti Nájomcu, avšak len v prípade, ak

Prenajímateľ nemôže prítomnosť Nájomcu zabezpečiť, alebo ako je situácia taká vážna, že nestrpí odklad. Prenajímateľ bezodkladne a vhodným spôsobom upovedomí Nájomcu o hroziacej škode na Predmete nájmu a o potrebe a spôsobe jej odvrátenia alebo zmiernenia jej následkov.

- 5.7 Ak sa Nájomca ocitne v omeškaní s akoukoľvek platbou alebo preddavkom v prospech Prenajímateľa v zmysle tejto Zmluvy, Nájomca sa zaväzuje na výzvu Prenajímateľa zaplatiť Prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške o 9 percentuálnych bodov vyššie ako je základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania, a to za každý deň omeškania. Tým nie sú dotknuté prípadné iné nároky Prenajímateľa voči Nájomcovi z titulu uvedeného omeškania, napríklad nárok na náhradu škody.
- 5.8 Prenajímateľ nebude zodpovedať za škody spôsobené nájomcom, jeho zamestnancami alebo inými osobami, na predmetoch umiestnených v priestoroch daných nájomcovi do nájmu podľa Čl. I. bod 1.2 tejto Zmluvy, ak táto škoda nebude spôsobená konaním, nečinnosťou alebo nedbanlivosťou zo strany prenajímateľa
- 5.9 Prenajímateľ alebo osoba ním poverená je počas trvania nájmu oprávnená vykonávať potrebnú kontrolu predmetu nájmu po dohode s nájomcom a v sprievode nájomcom poverenej osoby. Nájomca je povinný na požiadanie prenajímateľa umožniť vykonanie takejto kontroly najneskôr do 1 dňa od požiadania prenajímateľa.

Čl. VI.

Práva a povinnosti Nájomcu

- 6.1 Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu v rozsahu dohodnutom v tejto Zmluve a spoločne s Predmetom nájmu užívať aj príslušenstvo Nebytových priestorov (WC, kuchynka) a spoločné priestory nachádzajúce sa v Budove (chodba, schodisko), o celkovej výmere **5,60 m²**, ako aj ďalšie priestory, ktoré sú nevyhnutne potrebné na to, aby Nájomca mohol užívať Predmet nájmu.
- 6.2 Nájomca je povinný uhrádzať faktúry za Nájom tak, aby Nájomné bolo pripísané na účet Prenajímateľa najneskôr v deň splatnosti faktúry.
- 6.3 Nájomca je povinný udržiavať čistotu, poriadok v zmysle platných hygienických predpisov a predchádzať poškodeniu nehnuteľnosti, v ktorej sa priestory dané do nájmu nachádzajú, alebo iným prípadným majetkovým škodám.
- 6.4 Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu priestoru daného do nájmu a zaväzuje sa počas prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie, t.j. nájomca je povinný v prenajatých priestoroch zabezpečiť dodržiavanie predpisov o požiarnej ochrane na vlastné náklady.
- 6.5 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv; inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla.
- 6.6 Nájomca sa zaväzuje bežné opravy a údržbu Predmetu nájmu zabezpečovať na vlastné náklady. Bežnými opravami a údržbou Predmetu nájmu sa rozumejú opravy a údržba, pri ktorých náklady na ich vykonanie neprekročia v jednotlivom prípade sumu 170,- EUR (slovom: stosedemdesiat eur).

- 6.7 Opravy a údržbu Predmetu nájmu, pri ktorých náklady na ich vykonanie v jednotlivom prípade prekročia sumu 170,- EUR (slovom: stosedemdesiat eur) je povinný zabezpečiť Prenajímateľ na vlastné náklady bez zbytočného odkladu od obdržania informácie o potrebe ich vykonania, ak nejde o opravy alebo údržbu v dôsledku poškodenia spôsobeného Nájomcom alebo osobami, ktoré v Budove boli s jeho vedomím. V prípade, že Prenajímateľ vykonanie týchto opráv či údržby nezabezpečí bez zbytočného odkladu od obdržania informácie o potrebe ich vykonania, je Nájomca oprávnený zabezpečiť ich vykonanie na náklady Prenajímateľa. Toto ustanovenie sa nevzťahuje na klimatizačné jednotky v prenajatých priestoroch a ich prislúchajúce vonkajšie klimatizačné zariadenia. Opravu a údržbu týchto zariadení si platí nájomca v plnej výške na vlastné náklady.
- 6.8 Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu, alebo jeho časť do podnájmu inej osobe.
- 6.9 Nájomca má nárok na primeranú zľavu z nájomného, pokiaľ pre vady alebo pre poruchy predmetu nájmu, ktoré nespôsobil, nemohol predmet nájmu užívať na dohodnutý účel. Právo na poskytnutie zľavy musí byť uplatnené písomne u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak nebolo uplatnené do 3 mesiacov odo dňa, keď došlo ku skutočnostiam zakladajúcim toto právo.
- 6.10 Nájomca je zodpovedný pri výkone svojej činnosti v priestoroch daných do nájmu dodržiavať podľa platných právnych predpisov a noriem, podmienky ochrany a bezpečnosti zdravia pri práci (Zákon NR SR č.330/1996 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov)
- 6.11 Nájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom:
- vypratať Predmet nájmu - odstrániť z Predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok Nájomcu.
 - odstrániť z Predmetu nájmu všetky úpravy vykonané nájomcom;
 - odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na Predmete nájmu spôsobené Nájomcom alebo vyprataním majetku Nájomcu a odstraňovaním jeho vykonaných úprav, a to tak, aby Predmet nájmu v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi.

Ak sa zmluvné strany pri skončení nájmu dohodnú, že Nájomca nie je povinný odstrániť niektoré z úprav vykonaných Nájomcom, Nájomca nemá nárok na úhradu protihodnoty toho, o čo sa zvýšila hodnota Predmetu nájmu ak sa k tomu prenajímateľ písomne nezaviazal.

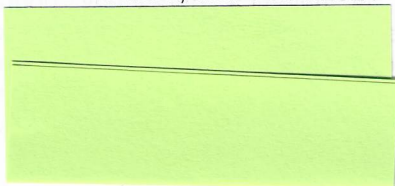
- 6.12 Technické zhodnotenie predmetu nájmu vykonané nájomcom so súhlasom prenajímateľa nepodlieha ustanoveniu bodu 6.11 tohto článku. Pri skončení nájmu sa na základe vzájomnej dohody zmluvných strán uskutoční vysporiadanie zostatkovej účtovnej hodnoty technického zhodnotenia predmetu nájmu. Ak nedôjde k dohode o vzájomnom vysporiadaní, je nájomca oprávnený podľa vlastného uváženia navrhnúť uzatvorenie dohody o vysporiadaní technického zhodnotenia predmetu nájmu s cenou nižšou, ako je zostatková účtovná hodnota, alebo ponechať zhodnotenie predmetu nájmu na predmete nájmu bezodplatne, alebo odovzdať prenajaté priestory bez technického zhodnotenia predmetu nájmu na vlastné náklady
- 6.13 V prípade porušenia práv a povinností zo strany Nájomcu podľa tejto Zmluvy sa Nájomca zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi na jeho výzvu zmluvnú pokutu v sume rovnajúcej sa Nájomnému za tri (3.) kalendárne mesiace na základe vystavenej

faktúry Prenajímateľom, a to za každé jedno porušenie týchto práv a povinností, pričom sa primerane použije bod 4.4 čl. IV tejto Zmluvy. Uplatnením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody spôsobenej nájomcom, a to v celom rozsahu.

Čl. VII. Záverečné ustanovenia

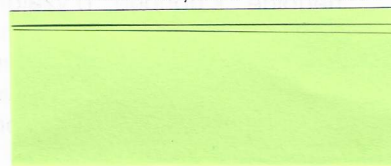
- 7.1 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť prvým dňom trvania nájmu dohodnutého v Čl. III. Bod 3.1 tejto zmluvy
- 7.2 Právne vzťahy medzi Nájomcom a Prenajímateľom vyplývajúce zo Zmluvy sa riadia Zákonom o nájme nebytových priestorov a právnymi normami platnými na území Slovenskej republiky, pokiaľ nie je v Zmluve ustanovené inak.
- 7.3 Všetky zmeny a doplnky k tejto Zmluve je možné uskutočniť písomnou formou a podpismi oboch zmluvných strán.
- 7.4 Skutočnosti spôsobujúce zánik tejto Zmluvy sa vždy viažu na celý Predmet nájmu a na celú Zmluvu a nemožno ich posudzovať samostatne vo vzťahu k jednotlivým častiam Predmetu nájmu.
- 7.5 Doručovanie pre účely Zmluvy sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu sídla zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa sídla touto zmluvnou stranou oznámená (prípadne vyplýva zo vzájomnej korešpondencie alebo zmluvných dokladov ako posledná). Obe zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy sídla bez zbytočného odkladu. Doručenie Nájomcovi je riadne (platne a účinne) vykonané aj vtedy, ak Prenajímateľ po Dni začatia nájmu doručuje na adresu Nájomcu v Predmete nájmu určenom podľa Zmluvy.
- 7.6 V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou vzájomnej dohody.
- 7.7 Táto zmluva sa vyhotovuje v troch exemplároch, z ktorých jeden obdrží Prenajímateľ a dva Nájomca.
- 7.8 Zmluvné strany sa oboznámili s obsahom tejto Zmluvy a na základe slobodnej a vážnej vôle ju na znak súhlasu podpísali a zaväzujú sa ju dobrovoľne plniť.

V Bratislave, dňa 14.01.2021



Prenajímateľ:
CIAO REAL ESTATE, s.r.o.
Dr. Giulio Stroppiana
konateľ

V Bratislave, dňa 14.01.2021



Nájomca:
Peter Hamaj
konateľ štatutár