

Zmluva o nájme nebytových priestorov

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

1. Prenajímateľ

Obchodné meno **ELAG Slovakia s.r.o.**
Sídlo: Heydukova 12 – 14,
811 08 Bratislava
Zastúpený: **Egon Peter Karl, MBA, konateľ**
Robert Krett, konateľ
IČO: 35908513
DIČ: SK 2021933353
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa a.s.
Číslo účtu: 0178944877/0900
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. Nájomca

Centrum vzdelávania MPSVR SR
Sídlo: Špitálska 25/B
811 08 Bratislava
Zastúpený: **Ing. Martin Ružička, riaditeľ**
IČO: 307953362
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: 7000246694/8180
(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spolu aj ako „zmluvné strany“)

uzatvárajú v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov túto zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“):

Článok 1 **Úvodné ustanovenie**

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností, nachádzajúcich sa v Bratislave na Heydukovej ul. č. 12 -14 v katastrálnom území Staré Mesto, okres Bratislava 1, zapísaných na liste vlastníctva prenajímateľa číslo 5050, ako budova č. 102158 postavená na pozemku parcela č. 8536, o výmere 2396 m², spolu so všetkými súčasťami a príslušenstvom (ďalej skrátene ako – nehnuteľnosť prenajímateľa)
- 1.2 Predmetom nájmu (objekt nájmu) podľa bodu 1.1 tohto článku zmluvy sú nebytové priestory m.č. 01.25.5. označené ako sklad na 1. podzemnom podlaží o výmere 19,73 m².
- 1.3 Objekt nájmu je zaznačený v priloženom pôdoryse, ktorý tvorí Prílohu č.1

Článok 2

Predmet nájmu

- 2.1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú odo dňa podpisu Odovzdávacieho a preberacieho protokolu (objekt nájmu) podľa bodu 1.2 článku 1. zmluvy, nebytové priestory m.č. 01.25.5. označené ako sklad na 1. podzemnom podlaží o výmere 19,73 m².
- 2.2 Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva na užívanie nájomcovi predmet nájmu uvedený v bode 2.1 tejto zmluvy za podmienok uvedených v tejto zmluve.
- 2.3 Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi úhradu za nájom podľa článku 4 tejto zmluvy a za podmienok uvedených v tejto zmluve.

Článok 3

Úhrada za nájom a úhrada za služby súvisiace s nájomom

- 3.1 Nájom - sklad, je vo výške 109,50 € (fakturácia bez DPH) /mesačne.
- 3.2 Prevádzkové náklady – sklad, sú vo výške 58,35 € s DPH /mesačne.
Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi prevádzkové náklady:
 - 3.2.1 odber vody,
 - 3.2.2 dodávku tepla,
 - 3.2.3 odvoz a likvidácia odpadu,
 - 3.2.4 stočné,
 - 3.2.5 odber elektrickej energie,
 - 3.2.6 poistenie budovy
 - 3.2.7 recepcia a strážna služba
 - 3.2.8 upratovanie spoločných priestorov
 - 3.2.9 zimnú údržbu priestorov ,deratizácia
 - 3.2.10 vykurovanie priestorov
 - 3.2.11 daň z nehnuteľnosti
 - 3.2.12 servis a revízie zabezpečovacích zariadení a kamier
 - 3.2.13 fond údržby a opráv spoločných priestorov
 - 3.2.14 správa nehnuteľnosti – ekonomická činnosť
 - 3.2.15 servis klimatizácie
 - 3.2.16 servis vzduchotechniky
 - 3.2.17 domovnícke práce a havarijná služba
 - 3.2.18 servis a revízie výťahov
 - 3.2.19 servis a revízie merania a regulácie

Článok 4

Splatnosť úhrady za nájom a úhrady za služby súvisiace s nájomom

- 4.1 Úhrada za nájom a za služby súvisiace s nájomom sa uskutoční v dvoch rovnomerných splátkach, vo výške $109,50 + 58,35 = 167,85$ €, každý mesiac, počnúc dňom podpisu Odovzdávacieho a preberacieho protokolu (celkove 335,70 €). Prenajímateľ je povinný vystaviť a doručiť faktúru nájomcovi najneskôr do 10. kalendárneho dňa mesiaca. Splatnosť riadne vystavenej faktúry je 10 dní od jej doručenia nájomcovi.
- 4.2 Vystavenú faktúru zašle prenájomateľ, nájomcovi na adresu jeho sídla doporučenou poštou.
- 4.3 Ak je nájomca v omeškaní so zaplatením úhrady za nájom a úhrady za služby súvisiace s nájomom, prenájomateľ vyzve nájomcu na zaplatenie dlžnej sumy v dodatočnej lehote, ktorá začína plynúť odo dňa doručenia výzvy na zaplatenie. Ak nájomca neuhradí dlžnú sumu ani v dodatočnej nájomcom poskytnutej primeranej lehote, má prenájomateľ taktiež právo od zmluvy odstúpiť. Tým nie je dotknuté jeho právo na náhradu škody. Odstúpenie je účinné dorúčením druhej zmluvnej strane.
- 4.4 Skutočnú výšku úhrad za služby súvisiace s nájomom, vrátane výšky prípadných nedoplatkov alebo preplatiek, je prenájomateľ povinný vyúčtovať nájomníkovi vo forme faktúry po skončení zmluvného vzťahu, na základe skutočného čerpania. V prípade vzniku prípadného preplatku alebo nedoplatku za úhrady, súvisiace s nájomom, je prenájomateľ povinný vystaviť nájomcovi dodatočnú faktúru s uvedením sumy vzniknutého peňažného rozdielu do 30 kalendárnych dní odo dňa, kedy nájomca preukázateľne obdrží vyúčtovanie energií od prenájomateľa.

Článok 5

Doba trvania nájmu

- 5.1 Nájom sa dojednáva na dobu určitú, t.j. od 1.2.2014 - do 31.3.2014.

Článok 6

Skončenie nájmu

- 6.1 Nájom končí:

- 6.1.1 uplynutím dohodnutej doby, na ktorú bol nájom dojednaný,
- 6.1.2 skončením platnosti a účinnosti zmluvy o nájme,
- 6.1.3 písomnou dohodou zmluvných strán, v ktorej musí byť uvedený dátum skončenia nájmu,
- 6.1.4 písomnou výpoveďou zo strany prenájomateľa a to z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, pričom

- výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca, nasledujúceho po doručení písomnej výpovede,
- 6.1.5 písomnou výpoveďou zo strany nájomcu, a to z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, pričom výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca, nasledujúceho po doručení písomnej výpovede,
- 6.1.6 písomným odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa, a to z dôvodov uvedených bode 5.3 a v bode 9.3 tejto zmluvy, a to dňom doručenia oznámenia o odstúpení nájomcovi. Ak nájomca oznámenie o odstúpení od zmluvy neprevezme, platí, že sa o tomto oznámení dozvedel uplynutím posledného dňa jeho uloženia na pošte,
- 6.1.7 zánikom predmetu nájmu.
- 6.2 Po skončení nájmu zmluvné strany potvrdia vrátenie a prevzatie predmetu nájmu podpísaním Zápisu o odovzdaní predmetu nájmu.

Článok 7

Práva a povinnosti prenajímateľa

- 7.1 Nájomca vyzve prenajímateľa na plnenie povinností a vykoná úkony na vynútenie plnenia povinností prenajímateľa, ktorý je prenajímateľ povinný vykonať na základe zmluvy o nájme, a ktoré súvisia s plnením tejto zmluvy a týkajú sa nájmu, a to z vlastnej iniciatívy alebo na základe podnetu. Prenajímateľ sa zaväzuje urobiť tak vždy, ak ho o to nájomca písomne požiada.
- 7.2 Prenajímateľ je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi všetky zmeny týkajúce sa jeho identifikačných údajov, prípadne iných skutočností, ktoré môžu mať vplyv na súčinnosť medzi zmluvnými stranami.

Článok 8

Práva a povinnosti nájomcu

- 8.1 Nájomca je povinný platiť úhradu za nájom a úhrady za služby súvisiace s nájmom riadne a včas.
- 8.2 Nájomca je oprávnený umiestniť svoje logo, názov alebo iné reklamné či prevádzkové označenie, štátnu vlajku, vlajku Európskej únie a iné štátne symboly pred vstupom do prenajatých priestorov, a to vo veľkosti povolenej príslušnými platnými právnymi predpismi. Nájomca je povinný uhradiť všetky poplatky tretím osobám súvisiace s umiestnením loga, obchodného mena alebo iných reklamných či prevádzkových označení pred vstupom do prenajatých priestorov
- 8.3 Nájomca nesmie vykonávať zmeny na predmete nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade nedodržania tohto ustanovenia má prenajímateľ právo na

odstúpenie od zmluvy, čím nie je dotknuté jeho právo na náhradu škody. Pokiaľ nájomca získa súhlas prenajímateľa na vykonanie požadovaných zmien prenajatých priestorov, prenajímateľ sa nezaväzuje na úhradu nákladov vynaložených na zmenu vecí.

- 8.4 Nájomca je povinný na požiadanie umožniť bezodkladne prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu, za účelom kontroly dodržiavania ustanovení tejto zmluvy.
- 8.5 Nájomca sa zaväzuje vykonávať bežnú údržbu nebytových priestorov a drobné opravy prenajatých nehnuteľností na vlastné náklady. Nájomca bude informovať prenajímateľa o vykonaní drobných opráv v prenajatých nehnuteľnostiach. Drobnými opravami súvisiacimi s udržiavaním nehnuteľnosti je výmena drobných súčiastok a jednotlivých predmetov zariadenia, alebo vybavenia do hodnoty 100 € bez DPH za každý kus.
- 8.6 Nájomca je povinný bezodkladne po vyrozumení od správcu budovy respektíve od vlastníka budovy o vzniku havárie v objekte, umožniť správcovi budov prístup k dôležitým zariadeniam objektu (k rozvodom plynu, vody, elektrickej energie a pod.).
- 8.7 Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
- 8.8 Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený s technickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi právnymi predpismi a domovým poriadkom budovy a tieto sa zaväzuje dodržiavať. Nájomca sa zaväzuje zabezpečovať povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov na vlastné náklady.
- 8.9 Nájomca sa zaväzuje nepoškodzovať a nemanipulovať s plombami prenajímateľa na nainštalovanom elektromere a iných meracích zariadeniach.
- 8.10 Nájomca je zodpovedný za prípadné škody na nebytových priestoroch, ktoré vzniknú konaním alebo opomenutím nájomcu alebo jeho zamestnancov, návštevu a to po celú dobu trvania nájmu.
- 8.11 V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný prenajaté priestory vypratať v deň skončenia tejto zmluvy, a odovzdať ich prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 8.12 Nájomca sa zaväzuje poistiť majetok ním vnesený do prenajatých priestorov, prenajímateľ nezodpovedá za žiadne škody spôsobené na majetku nájomcu v dôsledku krádeže, požiaru a pod.
- 8.13 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny týkajúce sa jeho identifikačných údajov, prípadne iných skutočností, ktoré môžu mať vplyv na súčinnosť medzi zmluvnými stranami.

Článok 9

Osobitné ustanovenia

- 9.1 Prevádzková doba objektu je 24 hodín a 7 dní v týždni.

- 9.2 Nájomca vyhlasuje, že mu je známy súčasný stav predmetu nájmu a v takomto stave ho preberá a zároveň sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi náklady za služby, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním predmetu nájmu, a to v rozsahu a v lehotách stanovených touto zmluvou.
- 9.3 Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel jeho užívania.
- 9.4 Prenajímateľ je povinný na základe zmluvy o nájme zabezpečiť poskytovanie služieb súvisiacich s nájmom a vykonávať správu budovy, v ktorej sa predmet nájmu nachádza.

Článok 10

Spoločné a záverečné ustanovenia

- 10.1 Právne vzťahy založené touto zmluvou sa spravujú zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení.
- 10.2 Akékoľvek doplnenia alebo zmeny tejto zmluvy je možné robiť len formou písomných a očíslovaných dodatkov k tejto zmluve
- 10.3 Táto zmluva podlieha povinnému zverejneniu v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky v súlade so zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 10.4 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami obidvoch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s Občianskym zákonníkom, najskôr však dňom podpisu Odovzdávacieho a preberacieho protokolu.
- 10.5 Zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, z ktorých dve vyhotovenia dostane nájomca a jedno vyhotovenie dostane prenajímateľ.
- 10.6 Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné neplatné ustanovenie nahradiť novým, zodpovedajúcim hospodárskemu účelu tejto zmluvy, ktorý zmluvné strany sledovali v čase jej podpisu.
- 10.7 Výzva, oznámenie alebo akýkoľvek iný právny úkon (ďalej len „výzva“) jednej zmluvnej strany (ďalej len „odosielateľ“) sa považuje za doručenie druhej zmluvnej strane (ďalej len „adresát“), ak bola uskutočnená na adresu adresáta uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, resp. na adresu, ktorú adresát naposledy písomne oznámil odosielateľovi. Výzva sa považuje za doručenie dňom, v ktorom adresát výzvu prevzal alebo odmietol prevziať, a v prípade, že sa uložená zásielka, zaslaná na adresu podľa predchádzajúcej vety, vrátila späť odosielateľovi, má sa za to, že zásielka bola doručená na piaty deň odo dňa podania na pošte. Zmluvné strany sa zároveň zaväzujú oznamovať si navzájom akékoľvek zmeny údajov počas doby účinnosti tejto zmluvy, ktoré sa ich týkajú a sú potrebné na prípadné uplatnenie výzvy, najmä všetky zmeny týkajúce sa tejto uzavretej zmluvy, zmenu, či zánik ich právnej subjektivity, adresu ich sídla, bydliska alebo miesta

podnikania, bankového spojenia. Ak niektorá zmluvná strana nesplní túto povinnosť, nebude oprávnená namietat', že nedostala akúkoľvek takúto výzvu.

- 10.8 Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a žtúto zmluvu uzatvárajú na základe svojej slobodnej, vážnej, určitej a zrozumiteľnej vôle, že zmluva nebola uzatvorená pod nátlakom, v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak toho ju podpisujú.

Za prenajímateľa:

V Bratislave dňa

31.01.2014.



Za nájomcu:

V Bratislave dňa

31.01.2014

