

N Á J O M N Á Z M L U V A
č. NZ/33/2014

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v spojení s § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany:

1. **Prenajímateľ:** **Správa služieb diplomatickému zboru, a.s.**
sídlo: Palisády č. 31, 811 06 Bratislava
v zastúpení: Ing. Marek Černý – generálny riaditeľ
IČO: 35 822 163
IČ DPH: SK2021595378
bankové spojenie:
číslo účtu:
IBAN:
zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, odd. Sa, vložka č. 2834/B

(ďalej ako „prenajímateľ“)

2. **Nájomca:** **Správa účelových zariadení**
sídlo: Drotárska cesta 46, 811 04 Bratislava
IČO: 30806101
v zastúpení: JUDr. Roman Paldan – riaditeľ

(ďalej ako „nájomca“)

Článok 1
PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – budovy so súpis. č. 708 nachádzajúcej sa na ul. Palisády č. 31 v Bratislave, postavenej na pozemku parcely registra „C“ parc. č. 2650/3 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 572 m², v k. ú.: Staré Mesto, obec Bratislava – m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I, zapísanej na LV č. 939 vedenom Okresným úradom Bratislava, Katastrálny odbor /ďalej aj ako „nehnuteľnosť“/.
2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi odplatne do užívania nasledovné nebytové priestory o celkovej výmere 196,34 m² nachádzajúci sa na 3. a 4. nadzemnom podlaží poschodí nehnuteľnosti uvedenej v bode 1 tohto článku zmluvy, ktorého pôdorys a umiestnenie tvorí prílohu č. 1 k zmluve:

3.NP

miestnosť č. 3.08	o výmere	17,69 m ²
miestnosť č. 3.09 - 3.10	o výmere	14,05 m ²
miestnosť č. 3.11	o výmere	32,98 m ²
miestnosť č. 3.12	o výmere	20,04 m ²
miestnosť č. 3.13	o výmere	28,81 m ²

4.NP

miestnosť č. 4.04	o výmere	14,56 m ²
miestnosť č. 4.05	o výmere	10,97 m ²
miestnosť č. 4.06	o výmere	31,89 m ²
miestnosť č. 4.07	o výmere	10,97 m ²
miestnosť č. 4.08	o výmere	14,38m ²

3. S užívaním predmetu nájmu je spojené aj právo nájomcu na užívanie spoločných priestorov a zariadení. Spoločné priestory a zariadenia sú tvorené najmä sociálnymi zariadeniami, chodbami, schodiskami, výtahom a zariadeniami osvetlenia spoločných priestorov. Nájomca je oprávnený užívať spoločné priestory v miere nevyhnutnej na zabezpečenie riadneho užívania prenajatých priestorov.

Článok 2

ÚČEL NÁJMU

1. Účelom nájmu je využitie nebytového priestoru špecifikovaného v čl. 1 ods. 2 pre vykonávanie činností nájomcu v súlade so svojou zriaďovacou listinou.
2. Nájomca je oprávnený nebytové priestory využívať ako administratívne a kancelárske priestory v súvislosti so svojou podnikateľskou činnosťou.
3. Predmet nájmu odovzdáva prenajímateľ nájomcovi v stave spôsobilom k dohodnutému užívaniu a v stave, ktorý zodpovedá účelu podľa ods. 1 a 2 tohto článku.

Článok 3

DOBA NÁJMU A FORMY JEHO UKONČENIA

1. Nájomný vzťah sa uzatvára na dobu určitú. Dohodnutá doba nájmu začína **dňa 15. januára 2015** a končí **dňa 31. decembra 2015**.
2. Písomným dodatkom k tejto zmluve je možné nájomný vzťah predĺžiť o ďalšie dohodnuté obdobie, ak nájomca o predĺženie písomne požiada najneskôr 30 dní pred uplynutím pôvodnej dohodnanej doby nájmu. a za podmienky, že sa zmluvné strany dohodnú na výške nájomného pre toto obdobie.
3. Nájomný vzťah môže skončiť pred uplynutím dohodnutej doby nájmu:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán, avšak výlučne z dôvodov uvedených v ods. 5 a 6 tohto článku alebo z dôvodu uvedeného v čl. 7 ods. 1 zmluvy.
4. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej strane.
5. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu, ak:
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou;
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby spojené s užívaním nebytového priestoru, v takomto prípade však zmluva zaniká 10-tým dňom odo dňa doručenia písomnej výpovede nájomcovi a v tejto lehote je nájomca povinný priestor i vypratať a odovzdať prenajímateľovi;
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor alebo do priestoru s jeho súhlasom vstupujú, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj a poriadok, alebo nedodržia bezpečnostné alebo iné predpisy a záväzné normy upravujúce alebo týkajúce sa nehnuteľnosti alebo užívania spoločných priestorov a zariadení,
 - d) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa;
 - e) ak nájomca vykonal stavebné úpravy, na ktoré nemal predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa.

6. Nájomca môže vypovedať zmluvu:
 - a) ak stratí spôsobilosť činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal, resp. jeho oprávnenie na túto činnosť bude zrušené;
 - b) ak prenajímateľ hrubo porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy alebo
 - c) ak sa prenajímaný priestor stane nespôsobilým na prenájom bez zavinenia nájomcu.

Článok 4

ÚHRADA ZA UŽÍVANIE NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

1. Za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy bolo dohodnuté mesačné nájomné vo výške 2.400,- € vrátane DPH (slovom dvetisícštyristo eur).
2. V nájomnom sú zahrnuté paušálne poplatky za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu (ďalej aj ako "prevádzkové náklady"). Prevádzkovými nákladmi sa rozumejú najmä náklady na elektrickú energiu a plyn, teplo a jeho dodávku, náklady na prípravu teplej vody, náklady na studenú vodu, náklady na studenú vodu potrebnú na prípravu teplej vody, odvoz a likvidácia odpadu, spotreba elektrickej energie v spoločných priestoroch, náklady na správcu, bezpečnostná služba, náklady na upratovanie spoločných priestorov, v ktorom sa prenajatý priestor nachádza. Pri zmene okolností rozhodných pre stanovenie výšky úhrad za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu je prenajímateľ oprávnený primerane upraviť výšku nájmu počínajúc prvým kalendárnym dňom mesiaca roka, ktorý nasleduje po vzniku dôvodu pre zmenu výšky úhrad, pričom nájomca sa zaväzuje s uvedeným navýšením nájmu súhlasiť a podpísať dodatok k nájomnej zmluve, ktorým sa výška nájmu upraví.
3. Nájomné podľa ods. 1 tohto článku je nájomca povinný uhrádzať v mesačných platbách, vždy vopred, najneskôr do 15. dňa príslušného mesiaca, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, bankovým prevodom na účet prenajímateľa vedený v Tatra banke, a.s., číslo účtu: 262 552 1200/1100, IBAN: SK88 1100 0000 0026 2552 1200. Nájomné za 1. mesiac nájmu, t.j. za obdobie od 15.01.2015 do 31.01.2015, je nájomca povinný uhradiť na účet prenajímateľa najneskôr do 15. januára 2015. Prenajímateľ sa zaväzuje vystavovať faktúry včas tak, aby bola doručená nájomcovi najneskôr do 5. dňa príslušného mesiaca, za ktorý má nájomca nájomné platiť. Za správnosť faktúry zodpovedá prenajímateľ a povinnosť nájomcu vykonať úhradu je podmienená správnosťou faktúry.
4. Nevyhnutnou súčasťou príkazu k úhrade je uvedenie variabilného symbolu platby, ktorým je číslo nájomnej zmluvy. Úhrada za užívanie nebytového priestoru sa považuje za zaplatenú dňom, kedy bola pripísaná peňažným ústavom na účet prenajímateľa.
5. V nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za užívanie káblovej televízie, internetu ani telekomunikačné poplatky. V prípade, ak budú tieto nájomcovi poskytované prostredníctvom prenajímateľa, bude ich hradiť prenajímateľovi na základe faktúry (refakturáciou od poskytovateľov predmetných služieb). V prípade, ak si nájomca zabezpečí KTV, telefón alebo internetové pripojenie priamo na svoje meno, prenajímateľ nenesie žiadnu zodpovednosť za záväzky, povinnosti a prípadné sankcie nájomcu z titulu zmluvných vzťahov uzavretých medzi nájomcom a poskytovateľmi predmetných služieb; prenajímateľ sa však zaväzuje, že umožní inštaláciu zariadení (napr. kabeláže) v rozsahu nevyhnutnom na zabezpečenie funkčnosti služby pripojenia. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi všetky poplatky a prípadné zmluvné pokuty v prípade predčasného ukončenia zmluvy o poskytovaní služieb (KTV, telefón, internet a iné) do predmetu nájmu z akéhokoľvek dôvodu poskytnuté nájomcovi na jeho žiadosť od poskytovateľov týchto služieb, až do ukončenia platnosti zmluvy o poskytovaní služieb. V prípade neuhradenia takýchto poplatkov nájomcom prenajímateľovi, je prenajímateľ oprávnený použiť na úhradu týchto nedoplatkov depozit.
6. V prípade, ak nájomný vzťah nebude trvať celý kalendárny mesiac, je nájomca povinný uhradiť alikvotnú časť úhrad za užívanie predmetu nájmu, a to podľa počtu dní trvania nájmu. Nájomca sa

zaväzuje uhradiť alikvotnú časť nájmu za užívanie predmetu nájmu v období od 15.01.2015 do 31.01.2015 vo výške 1.316,13 € najneskôr do 15. januára 2015.

7. Nájomca sa zaväzuje poukázať na účet prenajímateľa depozit vo výške rovnajúcej sa 1-mesačnému nájomnému (vo výške 2.400,- €), a to najneskôr do 15. januára 2015. Depozit bude použitý na drobné opravy počas trvania nájmu, ktorých náklady znáša nájomca, na úhradu akýchkoľvek nedoplatkov vzniknutých počas trvania nájmu, na opravy spojené s uvedením predmetu nájmu do stavu v akom bol odovzdaný nájomcovi a na odstránenie škôd spôsobených na predmete nájmu nájomcom. Ak sa bude z depozitu čerpať, je nájomca povinný ho doplniť do pôvodnej výšky v lehote 15 dní od doručenia výzvy prenajímateľa na jeho doplnenie; porušenie tejto povinnosti sa bude považovať za porušenie povinnosti nájomcu v zmysle čl. 5 ods. 2 písm. a) tejto zmluvy. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť depozit resp. jeho nespotrebovanú časť nájomcovi najneskôr do 14 dní od vysporiadania všetkých záväzkov nájomcu voči prenajímateľovi vyplývajúcich z tejto zmluvy.
8. V prípade omeškania s platením akýchkoľvek úhrad za užívanie nebytového priestoru podľa tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Článok 5

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Práva a povinnosti prenajímateľa :
 - a) Prenajímateľ je povinný vykonávať údržbu nebytových priestorov, ktoré sú v jeho vlastníctve na vlastné náklady.
 - b) Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť po skočení nájmu do predmetu nájmu a vypratať a uskladniť na náklad a nebezpečenstvo nájomcu všetky hnutelné veci, ktoré nájomca neodstráni po skončení nájomného vzťahu.
2. Práva a povinnosti nájomcu:
 - a) Nájomca je povinný udržiavať na svoj náklad predmet nájmu v užívateľnom stave a zabezpečovať bežnú údržbu predmetu nájmu. Bežnú údržbu predmetu nájmu môže podľa dohody zmluvných strán zabezpečovať na náklady nájomcu po ich nahlásení i prenajímateľ. Za bežnú údržbu sa považujú práce a opravy do čiastky 200,- €.
 - b) Nájomca sa zaväzuje, že bude s predmetom nájmu zaobchádzať šetrne a že škody na predmete nájmu ním zavinené alebo jeho návštevníkmi dá včas na svoj náklad opraviť, že za stratené, zničené alebo neopraviteľné predmety dá prenajímateľovi ako náhradu predmety rovnakého druhu a akosti alebo prenajímateľovi vzniknutú škodu uhradí.
 - c) Nájomca sa zaväzuje, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nebude vykonávať stavebné úpravy na predmete nájmu, a to ani na vlastné náklady, inak zodpovedá za škody vzniknuté z tohto konania.
 - d) V prípade akéhokoľvek porušenia podmienok ods. 2 písm. c) tohto článku má prenajímateľ právo požadovať zastavenie uvedených úprav a zmien na náklady a nebezpečenstvo nájomcu, a to bez možnosti akéhokoľvek neskoršieho vyrovnania zo strany prenajímateľa.
 - e) Nájomca sa zaväzuje dodržiavať platné protipožiarne a bezpečnostné predpisy. Zároveň sa zaväzuje, že svojou činnosťou nebude rušiť a obmedzovať ostatných nájomcov v dome.
 - f) Po skončení nájmu je nájomca povinný vypratať predmet nájmu a uviesť ho do stavu s prihliadnutím na bežné opotrebenie. Nájomca je povinný odstrániť na svoj náklad zariadenia a hnutelné predmety, ktoré sám zabudoval do predmetu nájmu.
 - g) Predmety slúžiace výlučne pre činnosť nájomcu (firemné označenie, pútače, špeciálne signalizačné zariadenie a pod.) si nájomca zabezpečí na vlastné náklady. Umiestnenie týchto predmetov musí nájomca vopred dohodnúť a odsúhlasiť s prenajímateľom.
 - h) Nájomca je povinný správať sa tak, aby nebola narušená dôstojnosť alebo spôsobená ujma prenajímateľovi vzhľadom na jeho obchodných partnerov.

3. Škody spôsobené vyššou mocou (napr. povodeň, zemetrasenie, iná prírodná katastrofa, občianske nepokoje, vojna a pod.), ktoré ani jedna zo zmluvných strán nevie svojou vôľou ovplyvniť, znáša prenajímateľ. Po dobu, kým z dôvodu vyššej moci nájomca nemôže predmet nájmu čiastočne užívať, je oprávnený platiť primerane znížené nájomné, resp. ak nemôže užívať predmet nájmu vôbec, nie je po túto dobu povinný platiť nájomné.
4. Nájomca nie je oprávnený ponechať predmet nájmu do podnájmu alebo iného užívania tretím subjektom bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Prenajímateľ berie na vedomie a súhlasí, že do predmetu nájmu budú mať okrem zamestnancov nájomcu prístup aj externí spolupracovníci nájomcu, jeho zmluvní partneri, dodávatelia v rámci ich činností, ktoré poskytujú pre nájomcu. Nájomca sa zaväzuje nahlásiť uvedené osoby na recepcii prenajímateľa a vyžiadať si súhlas s pobytom osôb v priestoroch prenajímateľa. Nájomca je povinný oboznámiť všetky uvedené osoby s povinnosťami týkajúcimi sa správania sa v priestoroch prenajímateľa. Nájomca nesie plnú zodpovednosť za akúkoľvek škodu alebo ujmu, ktorá vznikne prenajímateľovi, jeho zamestnancom alebo tretej osobe v súvislosti so správaním a konaním nájomcu a vyššie uvedených osôb, ktoré budú mať prístup do priestorov prenajímateľa. Nájomca a osoby pohybujúce sa v predmete nájmu so súhlasom nájomcu sú povinné dodržiavať pokyny prenajímateľa vzťahujúce sa k pohybu tretích osôb po budove ako aj pracovníka SBS na recepcii predmetu nájmu. Porušenie tejto povinnosti sa bude považovať za hrubé porušenie zmluvy.
6. Nájomca sa zaväzuje bezodkladne písomne oznámiť prenajímateľovi akékoľvek zmeny údajov, a to najmä všetky zmeny týkajúce sa tejto uzavretej zmluvy, zmenu, či zánik právnej subjektivity, adresu sídla, bydliska alebo miesta podnikania, bankového spojenia, vstup do konkurzného alebo vyrovnávacieho konania alebo likvidácie. Takisto sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi, že sa stal alebo prestal byť platcom DPH, a to do 30 dní od vzniku tejto skutočnosti. Ak si nájomca nesplní túto povinnosť, nebude oprávnený namietat, že neobdržal akúkoľvek výzvu, a zároveň zodpovedá za akúkoľvek spôsobenú škodu.
7. V prípade, že po skončení nájmu nájomca nevráti predmet nájmu prenajímateľovi, je povinný platiť úhradu podľa čl. 4 tejto zmluvy, až do doby vrátenia predmetu nájmu prenajímateľovi.
8. Prenajímateľ nezodpovedá za hnutelné veci nájomcu nachádzajúce sa v prenajatých priestoroch. Zodpovednosť za škodu vzniknutú na týchto veciach znáša nájomca.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nemá nárok na úhradu nákladov vynaložených na úpravy predmetu nájmu ani na úhradu protihodnoty, o ktorú sa zvýšila hodnota predmetu nájmu, a to ani v prípade, ak mal písomný súhlas prenajímateľa na úpravy, s čím obe zmluvné strany súhlasia.
10. Zmluvné strany sa v zmysle § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov dohodli na rozdelení práv a povinností v oblasti zabezpečenia ochrany pred požiarimi nasledovným spôsobom:
 - a) Nájomca zabezpečuje v predmete nájmu všetky úlohy vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, pokiaľ v tejto nájomnej zmluve nie je uvedené inak.
 - b) Prenajímateľ zabezpečuje v spoločných priestoroch nehnuteľnosti všetky úlohy vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, najmä:
 - zabezpečuje vykonanie kontrol a revízií požiaro-technických zariadení /§ 5 zákona č. 314/2001 Z.z./, pričom sa zaväzuje udržiavať požiaro-technické zariadenia v akcieschopnom stave,

- zabezpečuje plnenie opatrení na ochranu pred požiarmi v mimopracovnom čase /§ 5 zákona č. 314/2001 Z.z./.

Článok 6

PREVZATIE A ODOVZDANIE PREDMETU NÁJMU

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet zmluvy nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť užívateľovi plynulý a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu.
2. Odovzdanie a prevzatie nebytových priestorov pri začatí nájmu a pri skončení nájmu sa uskutoční na základe protokolu o odovzdaní a prevzatí, ktorý bude obsahovať opis príslušenstva, stav nebytových priestorov a súpis zariadenia, ktoré sa v nich nachádza a je majetkom prenajímateľa.
3. Ku dňu ukončenia nájomného vzťahu je nájomca povinný vypratať nebytové priestory a odovzdať ich prenajímateľovi v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že nájomca vykoná aj so súhlasom prenajímateľa na predmete nájmu akékoľvek stavebné úpravy, je povinný ich na svoje vlastné náklady odstrániť, pričom je povinný pri odstraňovaní postupovať opatrne, aby nedošlo k poškodeniu majetku prenajímateľa ani tretích osôb, inak nájomca zodpovedá za škody v plnom rozsahu. V prípade, ak nájomca stavebné úpravy neodstráni, prenajímateľ ich odstráni na náklady nájomcu, ktoré sa nájomca zaväzuje prenajímateľovi uhradiť.

Článok 7

OSOBITNÉ USTANOVENIA

1. Prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku nájomného každý rok odo dňa uzavretia zmluvy podľa miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúce ročné obdobie. Ak nájomca nebude akceptovať upravenú výšku úhrady za užívanie nebytového priestoru, je tým daná možnosť výpovede v zmysle čl. 3 ods. 3 písm. b) tejto zmluvy.
2. Nájomca dáva súhlas, aby v prípade, že nájomca do 15 dní po skončení nájmu nebytový priestor nevyprace, prenajímateľ vstúpil do predmetu nájmu a po spísaní vecí, ktoré sa tam nachádzajú, tieto veci uskladnil na inom mieste na náklady a nebezpečenstvo nájomcu.

Článok 8

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Na vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa vzťahujú príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskeho zákonníka.
2. Nájomca súhlasí s tým, že prenajímateľ zverejní /notifikuje/ túto zmluvu a jej dodatky v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia v súlade so zákonom č. 546/2010 Z.z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.
4. Zmluva a spory z nej vzniknuté sa riadia slovenským právnym poriadkom a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Prípadné spory z tejto zmluvy sa budú prednostne riešiť vzájomnou dohodou. Ak nedôjde k dohode, môže ktorákoľvek zo zmluvných strán podať žalobu na príslušnom súde v Slovenskej republike.

5. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy, môžu byť vykonané len v písomnej forme a musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami.
6. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, pre každú zmluvnú stranu dve vyhotovenia.
7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy je príloha č. 1- pôdorys predmetu nájmu.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že na akékoľvek odchýlky od obsahu nájomnej zmluvy uvedenej v zmluve o budúcej zmluve o nájme nebytových priestorov zo dňa _____ nebudú prihliadať a žiadna zo zmluvných strán nebude z tohto dôvodu uplatňovať akékoľvek nároky.

V Bratislave

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Ing. Marek Černý
generálny riaditeľ

.....
JUDr. Roman Paldan
riaditeľ