

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

(ďalej len „Zmluva“)

uzavretá v zmysle zák. č 116/1990 Zb.

o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

medzi zmluvnými stranami

Prenajímateľ:

Slovenská konsolidačná, a.s.

Cintorínska 21, 81499 Bratislava 1

Zastúpený:

Ing. Michal Pôbiš, MBA, predseda predstavenstva

Ing. Roman Balko, podpredseda predstavenstva

Bankové spojenie :

IČO: 35776005

DIČ: 2021483585

IČ DPH: SK2021483585

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka č.2257/B

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Slovenská reštrukturalizačná, s. r. o.

Cintorínska 21, 814 99 Bratislava

Zastúpený:

JUDr. Peter Miššík, konateľ

Bankové spojenie:

IČO: 48259071

DIČ: 2120103249

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka č.105423/B

(ďalej len „nájomca“)

za ďalej uvedených podmienok:

Čl. I. Predmet Zmluvy

- 1) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – administratívnej budovy so súpisným číslom 2831, nachádzajúcej sa v Bratislave na Cintorínskej ulici číslo 21, zapísanej v katastri nehnuteľností Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom v k. ú. Staré mesto na liste vlastníctva č. 4025, stojacej na pozemku parc. č. 8735.
- 2) Predmetom tejto Zmluvy je nájom nebytových priestorov a to kancelárie č. **639** v nehnuteľnosti, špecifikovanej v bode I tohto článku.
- 3) Predmetom tejto Zmluvy je tiež zabezpečovanie služieb s nájomom spojených v tomto rozsahu:
 - a) zásobovanie el. energiou, teplom, teplou a studenou vodou, používanie osobných výťahov, stráženie objektu,
 - b) vybavenie priestorov prevádzkovými zariadeniami a kancelárskym nábytkom (mobilný inventár),
 - c) poistenie budovy,
 - d) odvoz domového odpadu,
 - e) údržba objektu.

Čl. II. Účel nájmu

- 1) Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory uvedené v čl. I. bod 2) tejto Zmluvy za účelom administratívneho a obchodného sídla spoločnosti.
- 2) Nájomca sa zaväzuje prenajaté priestory užívať len v súlade s účelom, na ktoré mu boli prenajaté.
- 3) Zmenu účelu užívania prenajatých nebytových priestorov je nájomca oprávnený uskutočniť len na základe dohody s prenajímateľom a písomného dodatku k tejto Zmluve.
- 4) Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom nebytových priestorov riadne oboznámený, tieto sú v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a môžu slúžiť dohodnutému účelu nájmu. Odovzdanie nebytových priestorov sa vykoná na základe „Zápisu o odovzdaní kancelárskych priestorov do nájmu“, ktorý je pripojený ako Príloha č. 1 tejto Zmluvy.

Čl. III. Doba nájmu

Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory v zmysle čl. I. bod 2) tejto Zmluvy na čas neurčitý.

Čl. IV.

Výška nájomného, fakturačné a platobné podmienky

- 1) Výška nájomného za priestory a poskytované služby s výnimkou služieb podľa čl. I. bod 3) písm. b) Zmluvy je stanovená dohodou podľa zák. NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, a to:
 - a) Ročné nájomné za 1 m² plochy kancelárskych priestorov 162,- €
Celková plocha kancelárie č. 639 18 m²
Ročné nájomné spolu (18 m² x 162 Eur / m²) 2 916,- €
 - b) Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné za prenajaté priestory a za služby spojené s nájomom mesačne vo výške 1/12-iny ročného nájomného, t.j. **vo výške 243,- €** mesačne, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom najneskôr do 10. kalendárneho dňa príslušného mesiaca. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude považované za oslobodené od dane z pridanej hodnoty v zmysle § 38 zákona č.222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
- 2) Faktúra podľa bodu 1) písm. b) tohto článku Zmluvy je splatná v lehote do 21. kalendárneho dňa odo dňa jej vystavenia nájomcovi.
- 3) Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený uplatniť si u nájomcu úrok z omeškania z dôvodu omeškania, resp. nevykonania úhrad nájomného vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 4) Ak nájomca neuhradí nájomné za dva po sebe idúce mesiace, prenajímateľ je oprávnený od Zmluvy odstúpiť s okamžitou účinnosťou, čím Zmluva zaniká a nájomný vzťah končí, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Čl. V.

Práva a povinnosti nájomcu

- 1) Nájomca môže prenajaté priestory užívať len na tie účely, na ktoré boli touto Zmluvou určené. Nájomca nie je oprávnený priestory prenechať do podnájomu tretím osobám, a to ani na dobu určitú s výnimkou, keď sa na podnájme vopred s prenajímateľom písomne dohodne.
- 2) Nájomca je oprávnený užívať prenajaté priestory v čase od 6:10 hod. do 21:50 hod. s výnimkou štátnych sviatkov. Na základe odôvodnenej písomnej žiadosti nájomcu môže prenajímateľ rozhodnúť o oprávnení nájomcu užívať prenajaté priestory v presne vymedzenom období aj nad rozsah uvedený v prvej vete tohto bodu. Nájomca v prípade nutnej a nevyhnutnej potreby oznámi najmenej 5 pracovných dní vopred požiadavku na prístup a prácu v objekte mimo vymedzenej doby. Prenajímateľ zabezpečí služby spojené so sprístupnením priestorov a potvrdí túto skutočnosť najmenej dva pracovné dni vopred. V prípade mimoriadnej situácie (napr. keď prenajímateľ nebude schopný vlastnými zamestnancami požiadavke nájomcu vyhovieť), bude sa situácia riešiť individuálnou dohodou, ktorá uvedený problém vyrieši.
- 3) Nájomca je povinný starať sa o prenajaté priestory so starostlivosťou riadneho hospodára. Opravy vo vnútri prenajatých priestorov zabezpečuje prenajímateľ na vlastné náklady.
- 4) Nájomca sa zaväzuje, že bude dodržiavať predpisy o ochrane pred požiarom a predpisy o bezpečnosti o ochrane zdravia pri práci, ktoré sa vzťahujú na prenajaté priestory.

- 5) Nájomca si zabezpečí na vlastné náklady plnenie povinností na úseku ochrany pred požiarmi vyplývajúcich zo zákona 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a Vyhlášky NV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov.
- 6) Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajaté priestory v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu.
- 7) Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho identifikačných údajov uvedených v prvej časti tejto Zmluvy.
- 8) Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi prístup do prenajatých priestorov za účelom kontroly, či nájomca užíva prenajaté nebytové priestory dohodnutým spôsobom a v súlade s účelom uvedeným v čl. II. tejto Zmluvy.
- 9) Nájomca je oprávnený nechať zaviesť do priestorov uvedených v čl. I. bode 2) Zmluvy na vlastné náklady ďalšie telefónne linky, prípadne pripojenie ISDN, počítačovú sieť, ako aj zariadenia potrebné na zabezpečenie možnosti bezhotovostných úhrad pre zákazníkov nájomcu len s písomným súhlasom prenajímateľa.

Čl. VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa

- 1) Prenajímateľ odovzdáva nebytové priestory nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené užívanie. Nájomca vyhlasuje, že mu je stav priestorov známy.
- 2) Prenajímateľ vyhlasuje, že v prenajatých nebytových priestoroch sú nainštalované bežné, na telefónnu centrálu zapojené, telefónne prístroje.
- 3) Prenajímateľ bude nájomcu vopred informovať o všetkých zmenách, príp. zásahoch v nehnuteľnosti, kde sa nachádzajú nebytové priestory, ktoré by mohli ovplyvniť aktivity nájomcu, príp. funkčnosť zariadení nájomcu.
- 4) Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi označenie nebytových priestorov svojím obchodným menom, a to na miestach určených dohodou prenajímateľa a nájomcu.
- 5) Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do nebytových priestorov spolu s osobou nájomcu, alebo osobou poverenou nájomcom z dôvodu zabezpečenia úkonov súvisiacich s jeho starostlivosťou a údržbou nebytových priestorov.
- 6) Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do prenajatých nebytových priestorov vo výnimočných prípadoch bez sprievodu nájomcu alebo ním poverenej osoby v prípade, ak to vyžaduje vznik havarijného stavu alebo inej mimoriadnej udalosti. O tejto skutočnosti musí prenajímateľ nájomcu bezodkladne následne informovať, ak nebolo možné nájomcu informovať vopred.

Čl. VII.

Zodpovednosť za škody

- 1) Za škody spôsobené v prenajatých, resp. spoločných priestoroch či majetku a zariadeniach, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky nájomcu, opotrebovaním nad bežný rozsah alebo inou jeho činnosťou, ako aj za škody spôsobené prenajímateľovi porušením ustanovenia Čl. V bod 2) tejto Zmluvy je v plnom rozsahu zodpovedný nájomca a zaväzuje sa uhradiť tieto škody. Nájomca sa zaväzuje, že prípadné ním spôsobené škody odstráni na vlastné

náklady, resp. o odstránenie škody požiadá prenajímateľa a uhradí mu náklady, ktoré v tejto súvislosti vzniknú.

- 2) Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkami uvedenými v bode 1 tohto článku Zmluvy.

Čl. VIII.

Osobitné ustanovenia

- 1) Nájom nebytových priestorov podľa tejto Zmluvy zanikne:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu,
 - c) odstúpením prenajímateľa od Zmluvy z dôvodu, že nájomca:
 - užíva nebytový priestor v rozpore s touto Zmluvou a účelom nájmu,
 - mešká s platením nájomného podľa čl. IV bod 4) tejto Zmluvy,
 - hrubo porušuje pokoj alebo poriadok,
 - prenechá nebytový priestor do podnájmu ďalšej osobe bez súhlasu prenajímateľa,
 - poruší ustanovenie Čl. V. bod 2) tejto Zmluvy.
- 2) Výpovedná lehota je jeden mesiac a začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po dni doručenia výpovede.
- 3) Ak nájom zanikne na základe dohody zmluvných strán a nájomca má preplatok na nájomnom, prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť tento preplatok nájomcovi do 21 dní od zániku nájmu.
- 4) Počas plynutia lehoty na ukončenie nájmu je nájomca povinný umožniť záujemcom o ďalší prenájom nebytových priestorov ich obhliadku v prítomnosti prenajímateľa s tým, že je oprávnený zúčastniť sa tejto obhliadky.
- 5) Nájom ďalej zaniká:
 - zánikom predmetu nájmu,
 - zánikom nájomcu bez právneho nástupcu, ak je nájomcom právnická osoba,
 - smrťou nájomcu, ak je nájomcom fyzická osoba.
- 6) Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory najneskôr posledný deň výpovednej lehoty, resp. posledný deň skončenia nájmu; ak tento deň pripadne na deň pracovného pokoja, posledný pracovný deň predchádzajúci tomuto dňu. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše zápisnica, ktorej jedno vyhotovenie dostane nájomca ako potvrdenie o prevzatí nebytových priestorov prenajímateľom.

Čl. IX.

Záverečné ustanovenia

- 1) K zmene dohodnutých podmienok môže dôjsť len vzájomnou dohodou formou písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami, alebo pokiaľ to vyplýva zo zmien a doplnkov právnych predpisov. Pokiaľ táto Zmluva nerieši všetky práva a povinnosti zmluvných strán, riadia sa zmluvné strany ustanoveniami všeobecne záväzných platných právnych predpisov.

- 2) Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch s platnosťou originálu, jeden rovnopis je určený pre nájomcu a dva rovnopisy sú určené pre prenajímateľa. Jednotlivé ustanovenia tejto Zmluvy majú v prípade rozporu s jednotlivými prílohami tejto Zmluvy prednosť.
- 3) Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu prečítali, porozumeli jej, nemajú námietky proti jej forme a obsahu a na znak súhlasu ju oprávnení zástupcovia zmluvných strán podpísali.
- 4) Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky v zmysle zákona č. 211/2000 Z.z. Ak vyplýva povinnosť zverejniť Zmluvu obom zmluvným stranám v Centrálnom registri zmlúv, tak podľa § 5a ods. 13 zákona č. 211/2000 Z.z. rozhodujúce pre nadobudnutie jej účinnosti je prvé zverejnenie Zmluvy, t.j. zverejnenie, ktoré nastane skôr.
- 5) Neoddeliteľnú prílohu tejto Zmluvy tvorí Príloha č. 1 Zápis o odovzdaní kancelárskych priestorov do nájmu

V Bratislave, dňa:

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Ing. Michal Pôbiš, MBA
predseda predstavenstva
Slovenská konsolidačná, a.s.

.....
JUDr. Peter Miššík
konateľ
Slovenská reštrukturalizačná, s. r. o.

.....
Ing. Roman Balko
podpredseda predstavenstva
Slovenská konsolidačná, a.s.

Zápis o odovzdaní kancelárskych priestorov do nájmu

príloha č. 1 Zmluvy o nájme nebytových priestorov

Prenajímateľ: Slovenská konsolidačná a.s.
Cintorínska 21, 814 99 Bratislava
IČO: 35776005, DIČ: 2021483585

Nájomca: Slovenská reštrukturalizačná, s. r. o.
Cintorínska 21, 814 99 Bratislava
IČO: 48259071, DIČ: 2120103249

V zmysle uzatvorenej Zmluvy o nájme nebytových priestorov týmto Prenajímateľ odovzdáva a Nájomca preberá do nájmu kanceláriu č. 639, vrátane doleuvedeného mobilného inventáru. Kancelária a inventár sa odovzdávajú v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, stav inventáru primerane zodpovedá dobe jeho používania.

Zoznam mobilného inventáru:

- 1ks stôl kancelársky
- 1 ks stolička kancelárska, otočná s područami
- 2 ks stolička kancelárska
- 1 ks rokovací stôl
- 1 ks konferenčný stolík
- 1 ks dvojkreslo
- 1 ks vešiak
- 1 ks skriňa šatníková
- 2 ks skrinka kancelárska
- 1 ks skrinka poličková
- 1 ks zrkadlo delené

Nájomca týmto prehlasuje, že je s technickým stavom preberaného nebytového priestoru vrátane mobilného inventáru oboznámený, tento je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.

V Bratislave, dňa:

.....
Ing. Michal Pôbiš, MBA
predseda predstavenstva
Slovenská konsolidačná, a.s.

.....
JUDr. Peter Miššík
konateľ
Slovenská reštrukturalizačná, s. r. o.

.....
Ing. Roman Balko
podpredseda predstavenstva
Slovenská konsolidačná, a.s.