

Zmluva o nájme parkovacích miest

uzatvorená podľa § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších zákonov a §§ 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zmluva**“)
medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

obchodné meno: **OMNIA 2000 a.s.**
so sídlom: Tomášikova 30, 821 01 Bratislava
Identifikačné číslo: 36 389 757
registrovaná: v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 2717/B
bankové spojenie: SZRB, a.s.
číslo účtu: SK31 3000 0000 0000 0022 4653
v mene spoločnosti koná: JUDr. Gustáv Ret, predseda predstavenstva
Mgr. Ing. Tomáš Majer, člen predstavenstva

(ďalej iba „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomca:

obchodné meno: **Slovenská agentúra pre rozvoj investícií a obchodu - SARIO**
so sídlom: Trnavská cesta 100, 821 01 Bratislava
identifikačné číslo: 36 070 513
IČ DPH: SK 2021595092
konajúcim: Ing. Róbert Šimončíč, generálny riaditeľ

(ďalej iba „**Nájomca**“)

(Prenajímateľ a nájomca ďalej spolu aj ako „**Zmluvné strany**“)

Čl. I

Preambula

1. Prenajímateľ a Nájomca uzavreli dňa 14.05.2015 Zmluvu o nájme nebytových priestorov, ktorej predmetom bol nájom časti budovy OMNIPOLIS vrátane parkovacích miest (ďalej len „Zmluva OMNIPOLIS“). Na základe zmien na parkovacích miestach uvedených v Prílohe v Zmluve OMNIPOLIS Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu.
2. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby – Garážového domu, nachádzajúceho sa na ulici Tomášikova 30, Bratislava, v čase uzavretia tejto Zmluvy bez prideleného súpisného čísla a bez popisu stavby, zapísaná ako Rozostavaná stavba (ďalej len „**Garážový dom**“) na LV č 1831, vedeného Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, nachádzajúca sa na parcele reg. C evidovanej na katastrálnej mape, parc. č. 15651/206, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria, o výmere 1141 m², zapísaného na LV č 1831, vedeného Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor.

3. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom parkovacích miest č. 301 - 323, nachádzajúcich sa na 3. NP podlaží v Garážovom dome (ďalej len „**Parkovacie miesta**“ alebo jednotlivo len „**Parkovacie miesto**“). Parkovacie miesta sú označené tabuľkami, priestor je osvetlený a ohradený. Pôdorys príslušného podlažia Garážového domu s vyznačenými Parkovacími miestami je **prílohou č. 1** tejto Zmluvy.

Čl. II

Predmet Zmluvy

Prenajímateľ touto Zmluvou prenecháva Nájomcovi do dočasného odplatného užívania Parkovacie miesta špecifikované v čl. I bod 2. tejto Zmluvy na účel uvedený v čl. III tejto Zmluvy a Nájomca sa zaväzuje za užívanie Parkovacích miest platiť Prenajímateľovi dohodnuté nájomné podľa tejto Zmluvy.

Čl. III

Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať Parkovacie miesta len na účel parkovania osobných motorových vozidiel a motocyklov.
2. Nájomca nie je oprávnený zmeniť účel užívania Parkovacích miest bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

Čl. IV

Doba nájmu

Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do užívania Parkovacie miesta odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy na dobu neurčitú. Podmienkou platnosti tejto zmluvy je platnosť Zmluvy OMNIPOLIS.

Čl. V

Nájomné

1. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi za nájom jedného Parkovacieho miesta mesačné nájomné vo výške 60 EUR, t.j. za nájom všetkých (23) Parkovacích miest mesačné nájomné celkovo vo výške 1.380,- EUR (ďalej len „**Nájomné**“). K Nájomnému bude Prenajímateľ fakturovať DPH podľa právnych predpisov platných aktuálne v čase fakturácie.
2. Nájomné je splatné vždy do 15. dňa kalendárneho mesiaca, za ktorý je Nájomné platené, a to na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom. Prenajímateľ vystaví faktúru v prvý pracovný deň kalendárneho mesiaca, za ktorý je Nájomné platené. Nájomca je povinný platiť Nájomné v lehotách splatnosti na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
3. V prípade, ak faktúra nie je riadne vystavená v súlade s právnymi predpismi a/alebo touto Zmluvou, je Nájomca oprávnený vrátiť Prenajímateľovi faktúru na prepracovanie. Lehota na zaplatenie neplynie do doby doručenia novej riadne vystavenej faktúry a začne opäť plynúť až v momente doručenia riadne vystavenej faktúry.
4. Zmluvné strany sa dohodli a súhlasia, že Nájomné bude každoročne k 1. marcu príslušného kalendárneho roka zvýšené o výšku indexu spotrebiteľských cien v Európskej únii vyjadrenej indexom HICP (Harmonised Index of Consumer Prices) pre Euro zónu. Prvé zvýšenie Nájomného sa vykoná k 01.03. kalendárneho roka bezprostredne nasledujúceho po roku, v ktorom sa začal nájom založený touto Zmluvou. Zmluvné strany sa dohodli a Nájomca súhlasí s tým, že v prípade, ak vyššie uvedený index HICP prestane byť publikovaný alebo nebude môcť byť použitý z akéhokoľvek iného dôvodu, bude na základe tohto ustanovenia automaticky nahradený indexom, ktorý je svojím charakterom a svojou štruktúrou najpodobnejší indexu HICP a ktorého vývoj v predchádzajúcich rokoch sa najviac približoval vývoju indexu HICP dovtedy používaného podľa tejto Zmluvy, a to

prioritne indexom porovnateľným pre Euro zónu.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky poplatky za služby spojené s užívaním Parkovacích miest sú zahrnuté v Nájomnom.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade porušenia povinnosti Nájomcu platiť Nájomné a príslušnú DPH vo výške a v lehote splatnosti dohodnutej v tomto článku Zmluvy, Prenajímateľ je oprávnený fakturovať Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% zo sumy nezaplateného Nájomného a nezaplatenej DPH za každý aj začatý deň omeškania so zaplatením. Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom v lehote splatnosti 15 dní odo dňa vystavenia faktúry. Vznikom nároku Prenajímateľa na zmluvnú pokutu podľa tejto Zmluvy nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody vo výške presahujúcej zmluvnú pokutu.
7. Ak Nájomca môže parkovací priestor užívať obmedzene pre zanedbanie povinnosti Prenajímateľa, má Nájomca právo na primeranú zľavu z nájomného.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že porušenie povinností Prenajímateľa bude Nájomca oznamovať písomne Prenajímateľovi a/alebo jeho určenej kontaktnej osobe.

Čl. VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný:
 - a) odovzdať nájomcovi Parkovacie miesta špecifikované v čl. I, bod 2. tejto Zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie,
 - b) umožniť Nájomcovi užívať Parkovacie miesta za podmienok dohodnutých touto Zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájomom,
 - c) primerane zabezpečiť ochranu Parkovacích miest,
 - d) vykonať opravy v Garážovom dome bez zbytočného odkladu,
 - e) poskytnúť Nájomcovi 23 otváracích kartičiek umožňujúcich vstup do Garážového domu,
 - f) predložiť Nájomcovi na jeho žiadosť právoplatné kolaudačné rozhodnutie ku Garážovému domu.
2. Nájomca je povinný:
 - a) užívať Parkovacie miesta na dohodnutý účel riadnym spôsobom a pri výkone svojich práv nezasahovať do práv a oprávnených záujmov Prenajímateľa a ostatných nájomcov,
 - b) bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré je povinný Prenajímateľ vykonať a umožniť mu vykonanie týchto opráv i iných nevyhnutných opráv. V prípade nesplnenia tejto povinnosti zodpovedá Nájomca Prenajímateľovi za škodu tým spôsobenú.
 - c) v prípade znečistenia Parkovacieho miesta Nájomcom alebo treťou osobou, ktorej nájomca umožnil vstup do Garážového domu (napr. znečistenie od oleja a pod.), je nájomca povinný takéto znečistenie bezodkladne na vlastné náklady odstrániť a uviesť Parkovacie miesto do pôvodného stavu,
 - d) v prípade požiadavky Prenajímateľa uvoľniť Parkovacie miesto na vykonanie nevyhnutnej opravy alebo údržby Parkovacích miest alebo Garážového domu,
 - e) dodržiavať v Garážovom dome a na príľahlých pozemkoch patriacich ku Garážovému domu všeobecne záväzné právne predpisy platné na území SR a pokyny a pravidlá Prenajímateľa určené v súvislosti s užívaním Parkovacích miest v Garážovom dome.
3. Nájomca zodpovedá za škodu na majetku alebo zdraví tretích osôb spôsobenú Nájomcom alebo treťou osobou, ktorej umožnil vstup do Garážového domu, porušením právnej povinnosti alebo tejto Zmluvy.
4. Nájomca nie je oprávnený dať Parkovacie miesta do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
5. Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné a iné zmeny a úpravy Parkovacích miest bez

predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

6. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu na majetku alebo zdraví Nájomcu a tretích osôb, ktorým Nájomca umožnil vstup do Garážového domu spôsobenú tretími osobami alebo tzv. vyššou mocou, t.j. okolnosťami, ktoré nastali nezávisle od vôle Prenajímateľa (napr. neočakávané prírodné javy a klimatické podmienky, vojna, mobilizácia).
7. Zmluvné strany sa zaviazali si v prípade potreby poskytovať primeranú súčinnosť za účelom plynulého nájomného vzťahu.

Čl. VII

Ukončenie Zmluvy

1. Ktorákoľvek zmluvná strana je oprávnená túto Zmluvu vypovedať bez udania dôvodu, pričom výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca bezprostredne nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Nájomná zmluva zaniká uplynutím výpovednej doby.
2. Prenajímateľ je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť v prípade:
 - a) omeškania Nájomcu so zaplatením Nájomného alebo príslušnej DPH podľa tejto Zmluvy o viac ako 5 kalendárnych dní po uplynutí lehoty splatnosti,
 - b) ak Nájomca poruší ktorúkoľvek z povinností Nájomcu uvedených v čl. VI tejto Zmluvy.
3. Nájomca je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť ak Prenajímateľ porušuje ktorúkoľvek z povinností Prenajímateľa uvedených v čl. VI tejto Zmluvy, napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu zo strany Nájomcu.
4. Odstúpenie od Zmluvy je účinné a Zmluva zaniká okamihom doručenia odstúpenia od Zmluvy Nájomcovi.
5. Nájomca je povinný vypratať a odovzdať Parkovacie miesta Prenajímateľovi ku dňu ukončenia tejto Zmluvy a odo dňa bezprostredne nasledujúceho po dni ukončenia tejto Zmluvy Nájomca nie je viac oprávnený užívať Parkovacie miesta. V prípade, ak Prenajímateľ odstúpi od tejto Zmluvy, je Nájomca povinný vypratať a odovzdať Parkovacie miesta Prenajímateľovi do 3 pracovných dní odo ukončenia tejto Zmluvy a uplynutím tejto lehoty Nájomca nie je viac oprávnený užívať Parkovacie miesta. Nájomca je povinný odovzdať Parkovacie miesta Prenajímateľovi v stave v akom ich od Prenajímateľa prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, vypratane a vyčistené.
6. V prípade, ak Nájomca poruší ktorúkoľvek z povinností podľa bodu 4. tohto článku Zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený fakturovať Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- EUR za každý aj začatý deň omeškania. Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom v lehote splatnosti 10 dní odo dňa vystavenia faktúry. Vznikom nároku Prenajímateľa na zmluvnú pokutu podľa tejto Zmluvy nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody vo výške presahujúcej zmluvnú pokutu.
7. Počas doby omeškania Nájomcu s odovzdaním Parkovacích miest Prenajímateľovi podľa bodu 4. tohto článku Zmluvy je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi Nájomné.
8. Zánikom tejto Zmluvy nie je dotknutý nárok Zmluvných strán na náhradu škody vzniknutej porušením tejto Zmluvy ani nárok ktorejkoľvek zo Zmluvných strán na zmluvnú pokutu podľa tejto Zmluvy.

Čl. VIII

Záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, po jednom pre každú zo Zmluvných strán.
2. Túto Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len formou postupne číslovaných písomných dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami.

3. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v centrálnom registri zmlúv Úradu vlády Slovenskej republiky, najskôr však 01.07.2015.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nie je možné doručiť písomnosť Zmluvnej strane na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy a jej iná adresa nie je Zmluvnej strane, ktorá odosiela zásielku známa, považuje sa písomnosť za doručení dňom vrátenia nedoručenej zásielky Zmluvnej strane, ktorá ju odoslala, i keď sa adresát o tom nedozvedel.
5. Nevynútiteľnosť alebo neplatnosť ktoréhokoľvek článku alebo ustanovenia tejto Zmluvy neovplyvní vynútiteľnosť alebo platnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy. V prípade, že ktorýkoľvek takýto článok alebo ustanovenie by malo z akéhokoľvek dôvodu stratiť platnosť (najmä z dôvodu rozporu s aplikovateľnými zákonmi a ostatnými právnymi normami), zrealizujú zmluvné strany konzultácie a dohodnú sa na právne prijateľnom spôsobe prevedenia zámerov obsiahnutých v takejto časti zmluvy, ktorá stratila platnosť.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé na právne úkony, túto Zmluvu uzatvárajú dobrovoľne, slobodne a vážne, nie v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.
7. Neoddeliteľnou prílohou tejto Zmluvy je príloha č. 1 – Pôdorys príslušného podlažia Garážového domu s vyznačenými Parkovacími miestami.

V Bratislave 23.06.2015

V Bratislave

v mene spoločnosti OMNIA 2000 a.s.
JUDr. Gustáv Ret, predseda predstavenstva
Mgr. Ing. Tomáš Majer, člen predstavenstva

za Slovenskú agentúru pre rozvoj investícií
a obchodu - SARIO
Ing. Róbert Šimončíč, generálny riaditeľ