

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. NZ/TAT/OPÚ/20/2011

uzavretá v súlade so zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:

Obchodné meno: **Letisko Poprad – Tatry, a. s.**
Na letisko 100, 058 98 Poprad
IČO: 35 912 651
IČ DPH: SK 2021915621
Zastúpení: **Ing. Ivana Herkeľová**, výkonný riaditeľ a člen predstavenstva
Ing. Jozef Kuper, člen predstavenstva
Zápis v: OR OS Prešov, odd. Sa, vl. č. 10300/P
Bankové spojenie: VÚB Poprad
Číslo účtu: 1938238751/0200
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: **Microstep – MIS, spol. s r. o.**
Sídlo: Čavojského 1
841 04 Bratislava
Právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným
Zastúpený: **Ing. Jozef Omelka, konateľ spoločnosti**
Zápis v: OR OS Bratislava, odd. Sro, vl. č. 22037/B
IČO: 35 791 489
IČ DPH: SK 2020223271
Bankové spojenie: Tatra banka, a. s., Bratislava
Číslo účtu: 2622530267/1100
(ďalej len „nájomca“)

Článok 1. **Preambula**

1.1. Zmluvné strany sa rozhodli v súlade s obsahom ich predchádzajúcich rokovaní, berúc do úvahy ich spoločné ciele a záujmy, realizujúc ich obojstranne dohodnuté podmienky, že uzatvárajú túto zmluvu o nájme nebytových priestorov.

1.2. Zmluvné strany zároveň prehlasujú, že sa dohodli v zmysle zásad zmluvnej slobody a zmluvnej voľnosti, rovnakého postavenia zmluvných strán na tejto Zmluve o nájme nebytových priestorov (ďalej len "zmluva") a jej obsahu.

1.3. Obidve zmluvné strany týmto prehlasujú, že im nie sú známe žiadne prekážky, ktoré by bránili uzavretiu tejto zmluvy.

Článok 2. **Predmet nájmu**

Predmetom zmluvy je nájom nebytových priestorov, špecifikovaných v prílohe č. 1 k tejto zmluve, nachádzajúcich sa vo vybavovacej budove prenajímateľa súp. č 3720 parc. č. KN 1974/4, k. ú. Veľká, zapísanej na LV č. 834.

Článok 3. **Účel nájmu**

3.1. Účelom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov uvedených v Článku 2. tejto zmluvy, ktoré bude nájomca využívať výhradne na administratívne účely pre zabezpečenie činnosti podnikania v súlade s predmetom činnosti zapísanom vo výpise z obchodného registra.

3.2. Rozšírenie alebo zmena účelu nájmu je možná len po písomnej dohode obidvoch zmluvných strán.

Článok 4. **Doba nájmu**

4.1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu na dobu určitú. Táto zmluva sa uzatvára na dobu od 1. 7. 2011 do 30. 06. 2012.

4.2. Nájomca môže počas trvania doby nájmu podľa Článku 4., ods. 4.1 tejto zmluvy požiadať o predĺženie doby nájmu. Nájomca musí túto žiadosť doručiť prenájomateľovi najneskôr 3 (slovom: tri) mesiace pred uplynutím doby nájmu.

Článok 5. **Nájomné, jeho splatnosť a spôsob úhrady**

5.1 Nájomné bolo stanovené dohodou zmluvných strán vo výške 1 000,50 € za rok podľa prílohy č. 1 k nájomnej zmluve.

5.2 Podkladom pre výpočet nájomného je cenník prenájomateľa, platný na rok 2011.

5.3 Nájomné nájomca uhradí mesačne na základe faktúry vystavenej prenájomateľom so 14 dňovou lehotou splatnosti od vystavenia faktúry.

5.4 Úhrady za vodné, stočné, elektrickú energiu, ostatné prevádzkové náklady, odvoz a likvidáciu odpadu, čistenie kanalizácie, deratizáciu prípadne iné, nie sú zahrnuté v nájomnom.

5.5 V prípade nedodržania lehoty splatnosti faktúry bude prenájomateľ účtovať nájomcovi úroky z omeškania vo výške 0,05 % z hodnoty oneskorenej platby, resp. nedoplatku za každý deň omeškania.

5.6. Prenajímateľ bude nájomcovi fakturovať príslušnú sadzbu DPH v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona o dani z pridanej hodnoty.

Článok 6. **Služby spojené s nájomom, ich splatnosť a spôsob úhrady**

6.1. Nájomca sa zaväzuje popri nájomnom platiť za dodávku elektriny, vodné a stočné, zabezpečenie zberu, odvozu a zneškodnenia komunálneho odpadu a ostatné prevádzkové náklady v zmysle prílohy č. 1.

6.2. Platby podľa ods. 6.1., sa nájomca zaväzuje platiť mesačne, na základe faktúry, ktorá bude prenájomateľom vystavená so splatnosťou 14 dní. Nájomca platí za služby podľa tohto odseku na účet prenájomateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

6.3. V prípade nedodržania lehoty splatnosti faktúry bude prenajímateľ účtovať nájomcovi úroky z omeškania vo výške 0,05 % z hodnoty oneskorenej platby, resp. nedoplatku za každý deň omeškania.

6.4. Cena za elektrinu je rovnaká ako nákupná cena od VSE a.s. Košice, ktorá je dodávateľom elektriny pre Letisko Poprad - Tatry v zmysle § 4 ods. 2 zákona o energetike č. 656/2004 Z. z.

6.5. Cena za vodné a stočné je prevzatá z cenníka PVPS, a.s. Poprad, ktorá je dodávateľom vody pre letisko Poprad.

6.6. Cena za zabezpečenie zberu, odvozu a zneškodnenie KO je určená alikvotne z celkových nákladov prenajímateľa na zabezpečenie, zber, odvoz a zneškodnenie KO vyrubených mestom Poprad platobným výmerom.

Článok 7. **Poistenie**

7.1. Nájomca sa zaväzuje poistiť na vlastné náklady svoj majetok nachádzajúci sa v predmete nájmu počas doby trvania tejto zmluvy. Ak tak nájomca neurobí, znáša škody vzniknuté na majetku.

7.2. Nájomca si zabezpečí ochranu prenajatých priestorov ich riadnym uzamknutím, prípadne bezpečnostným systémom vopred písomne odsúhlaseným prenajímateľom.

7.3. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú nájomcovi prípadným násilným vniknutím do prenajatých priestorov, vodou, ohňom, dymom, vlhkosťou, infekciou za predpokladu že ich svojim konaním nespôsobil a ani inak nepriamo nevyvolal.

Článok 8. **Práva a povinnosti zmluvných strán**

8.1. Nájomca má právo a povinnosť užívať priestory slúžiace ako predmet nájmu a spoločné priestory a zariadenia interiéru a exteriéru v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a všeobecne platnými právnymi predpismi, normami ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi tak, aby nevznikla prenajímateľovi žiadna škoda. Zároveň je nájomca počas doby trvania nájmu povinný užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom, a to tak, aby neobmedzoval a nerušil ďalších užívateľov v užívaní, a aby neobmedzoval prenajímateľa ako aj jeho zamestnancov pri plnení jeho povinností a prác pri zabezpečovaní prevádzky celého objektu a areálu.

8.2. Zmluvné strany potvrdzujú, že prenajímateľ zabezpečil vnútorné vybavenie priestorov podľa požiadaviek nájomcu. Akékoľvek stavebné úpravy v predmete nájmu patriaceho prenajímateľovi, môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a na vlastné náklady, ak sa nedohodne inak.

8.3. Malé opravy, ktoré nemajú návaznosť na celý systém budovy, zabezpečuje nájomca na vlastné náklady (opravy, ktorých celkové náklady na jednotlivú opravu nepresiahnu 100,- EUR). Väčšie opravy, údržbu a technický servis vykonáva prenajímateľ na vlastné náklady.

8.4. Nájomca nemá právo dať predmet nájmu do ďalšieho podnájmu tretím osobám.

8.5. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, údržby a technický servis, ktoré má vykonať prenajímateľ, t.j. tých, ktoré presahujú rámec

opráv podľa ods. 3 tohto článku. Pri porušení tejto povinnosti nájomca nemá nárok, ktorý by mu inak prináležal, pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet podnájmu pre vady, ktoré neoznámil prenajímateľovi včas. Ak potreba týchto opráv, údržby a servisu bola spôsobená nájomcom, prenajímateľ ich vykoná na náklady nájomcu.

8.6. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi prístup do priestorov a objektov tvoriacich predmet nájmu za účelom vykonania opráv a údržby, a nájomca sa zaväzuje znášať obmedzenia v nevyhnutnom rozsahu na vykonanie týchto činností.

8.7. S výhradou ustanovení obsiahnutých v Článku 8.8. platí, že prenajímateľ bude povinný oznámiť nájomcovi s primeraným predstihom harmonogram veľkej údržby a opráv budovy a priestorov (bez podstatnej zmeny v určení priestoru) a vstúpi do priestorov nájomcu za týmto účelom v čase, ktorý bude dohodnutý s nájomcom pred vstupom prenajímateľa. Prenajímateľ sa zaväzuje, že bude uskutočňovať údržbu a opravy, za ktoré je zodpovedný podľa tejto zmluvy, takým spôsobom, aby sa obnovilo poskytovanie dotknutých služieb hneď, ako je to možné, a aby sa čo najviac minimalizovalo obmedzenie nájomcu a prerušenie dodávok služieb nájomcovi.

8.8. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade rozhodnutia prenajímateľa o rekonštrukcii predmetu nájmu, tento nájomný vzťah zaniká 10. dňom po dni doručenia takéhoto oznámenia nájomcovi, ak sa nedohodne inak.

8.9. V prípade bezprostredne hroziaceho nebezpečenstva vzniku škody na majetku alebo zdravia osôb má prenajímateľ alebo ním poverené osoby právo vstupovať do prenajatých priestorov počas pracovných hodín i mimo nich bez predchádzajúceho oznámenia a súhlasu nájomcu. Prenajímateľ zabezpečí, aby sa každý takýto vstup uskutočnil takým spôsobom, aby sa čo najviac minimalizovalo prerušenie podnikateľskej činnosti nájomcu.

8.10. Nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného, pokiaľ pre vady, ktoré nespôsobil, nemohol predmet nájmu dočasne užívať dohodnutým spôsobom. Nárok na odpustenie nájomného, alebo na poskytnutie zľavy z nájomného musí byť uplatnený do 1 (slovom: jedného) mesiaca odo dňa, kedy došlo ku skutočnostiam zakladajúcim tento nárok.

8.11. Zabudovanie nových zabezpečovacích a iných zariadení je nájomca povinný vopred písomne oznámiť prenajímateľovi, pričom prenajímateľ má právo vyjadriť súhlas resp. nesúhlas s montážou alebo povahou takéhoto zariadenia.

8.12. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný uviesť predmet nájmu do stavu zodpovedajúceho stavu pri odovzdávaní predmetu nájmu do užívania nájomcovi, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a stavebné úpravy odsúhlasené prenajímateľom.

8.13. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v zmysle ktorých bude zabezpečovať požiarnu ochranu vo všetkých priestoroch, ktoré mu boli touto zmluvou prenechané do nájmu a užívania. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z ustanovení zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

8.14. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho obchodného mena, právnej formy, zmeny štatutára, sídla spoločnosti, kontaktnej adresy, čísla telefónu, rozsahu užívania a predmetu činnosti.

8.15. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať interné právne predpisy prenajímateľa a to:

- Letiskovú prevádzkovú príručku
- Bezpečnostný program letiska

v rozsahu, v akom sa na neho vzťahuje. Za týmto účelom je nájomca alebo ním oprávnená osoba povinná kontaktovať sekretariát výkonného riaditeľa a úsek letiskovej ochrany (po – pia od 8:00 hod. do 14:00 hod.), aby sa s obsahom týchto právnych predpisov oboznámil najneskôr do 3 dní odo dňa podpisu zmluvy, o čom je povinná poučiť všetkých dotknutých zamestnancov a partnerov, za čo nesie plnú zodpovednosť.

8.16. Nájomca zároveň berie na vedomie, že sa na neho budú vzťahovať aj všetky interné právne predpisy prenajímateľa, ktoré prijme počas trvania nájmu, a ktoré prenajímateľ riadne oznámil nájomcovi. Tieto interné predpisy budú voči nájomcovi účinné najskôr dňom oznámenia úplného znenia dotknutého právneho predpisu nájomcovi. Prenajímateľ splní oznamovaciu povinnosť podľa predchádzajúcej vety aj zaslaním faxom alebo emailom s vykázaním doručenia.

Článok 9.

Náklady na prevádzku telefónnych liniek

9.1. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť v predmete nájmu zavedenie a užívanie pevných telefónnych liniek.

9.2. Nájomca bude hradieť telefónne účty priamo na účet príslušného poskytovateľa telefónnych služieb.

Článok 10.

Skončenie nájmu a výpovedné lehoty

10.1. Nájom sa končí:

- a) uplynutím doby nájmu
- b) písomnou dohodou zmluvných strán
- c) odstúpením od zmluvy
- d) zánikom nájmu
- e) písomnou výpoveďou jednej zo strán
- f) písomnou výpoveďou jednej zo strán bez udania dôvodu

10.1.a. Nájom dojednaný na určitý čas sa skončí uplynutím času na ktorý bol dojednaný.

10.1.b. Písomnou dohodou zmluvných strán i pred uplynutím dohodnutej doby nájmu- uvedie sa dátum ukončenia a prípadne dôvod.

10.1.c. Odstúpením od zmluvy- odstúpenie je účinné dňom písomného doručenia o odstúpení druhej strane.

I. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy ak nájomca:

- prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do ďalšieho podnájmu tretím osobám bez súhlasu prenajímateľa,
- užíva predmet nájmu takým spôsobom, že na predmete nájmu alebo nehnuteľnosti vzniká škoda
- nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,

II. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy ak prenajímateľ:

- odovzdal predmet nájmu v stave nespôsobilom na riadne užívanie.

10.1.d. Zánikom nájmu

- zánikom predmetu nájmu,
- zánikom nájomcu
- v prípade rekonštrukcie predmetu nájmu – podľa bodu 8.8. tejto zmluvy

10.1.e. Písomnou výpoveďou jednej zo strán.

I. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu, ak:

- nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
- nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas,
- nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
- bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,

II. Nájomca môže vypovedať zmluvu, ak:

- prenajímateľ porušuje svoju povinnosť udržiavať spôsobom dohodnutým v tejto zmluve predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie,
- nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
- predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie.

10.1.f. Písomnou výpoveďou jednej zo strán bez udania dôvodu- výpovedná lehota je 3 (slovom tri) mesiace a počíta sa od prvého mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

10.2. Výpovedná lehota v prípade výpovede podľa ods. 10.1.e. je 2 (slovom: dva) mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

Článok 11.

Vypratanie priestorov

11.1. Nájomca je povinný do 3 (slovom: troch) dní odo dňa skončenia nájmu odovzdať predmetné priestory prenajímateľovi. V priebehu tejto doby nájomca nie je oprávnený vykonávať činnosť, na účely ktorej si predmet nájmu prenajal.

11.2. Prenajímateľ je oprávnený po uplynutí lehoty stanovenej v ods. 11.1. na náklady nájomcu vypratať predmetné nehnuteľnosti, a to tak, že všetky veci vo vlastníctve nájomcu alebo tretích osôb, nachádzajúce sa v predmetných nehnuteľnostiach protokolárne uloží na mieste, ktoré prenajímateľ uzná za vhodné. Ustanovenie § 151s Občianskeho zákonníka zostáva zachované.

11.3. O odovzdaní predmetných priestorov sa vyhotoví písomný protokol podpísaný oboma zmluvnými stranami.

Článok 12.

Utajovanie dôverných informácií

12.1. Zmluvné strany sa zaväzujú dodržiavať a zachovávať mlčanlivosť o všetkých dôverných informáciách, ktoré sa dozvedeli v súvislosti s rokovaním o tejto zmluve, s uzavretím tejto zmluvy, s plnením záväzkov a povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy.

12.2. Zmluvné strany sa dohodli, že za dôverné informácie sa považujú všetky informácie obchodného a finančného charakteru a iné informácie, ktoré nie sú bežne dostupné tretím osobám, alebo ktorých zverejnenie, sprístupnenie alebo prezradenie tretím osobám, by mohlo dotknutej zmluvnej strane privodiť ujmu.

Článok 13.
Prechodné a záverečné ustanovenia

13.1. Táto zmluva je vyhotovená v 4 (slovom: štyroch) vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po dvoch. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať po dohode oboch zmluvných strán, a to vo forme písomných a riadne očíslovaných dodatkov k nej. Zmluva je platná dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinná dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády Slovenskej republiky.

13.2. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že práva, povinnosti ako aj právne pomery vyplývajúce z tejto zmluvy sa riadia platným právnym poriadkom Slovenskej republiky. Všetky spory vyplývajúce z tejto zmluvy budú riešené príslušným súdom v mieste sídla prenajímateľa v Slovenskej republike.

13.3. Pre prípad doručovania akýchkoľvek písomností, faktúr a iných dokladov platí, že ak nie je možné doručiť písomnosť právnickej osobe alebo fyzickej osobe oprávnenej podnikat' na adresu jej sídla alebo miesta podnikania uvedenú v obchodnom registri alebo inom registri, v ktorom je zapísaná, písomnosť sa uloží na pošte. Ak si adresát zásielku do troch dní od uloženia nevyzdvihne, považuje sa posledný deň tejto lehoty za deň doručenia, a to aj vtedy, ak ten, kto je oprávnený konať za právnickú osobu alebo fyzickú osobu, ktorá je oprávnená podnikat', sa o uložení nedozvie.

13.4. Pre prípad, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy, resp. niektoré z jej vedľajších ustanovení je alebo sa v budúcnosti stane z akéhokoľvek dôvodu neplatným alebo neúčinným, v takomto prípade platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy nie je dotknutá. Namiesto neplatného alebo neúčinného ustanovenia bude platiť primeraná úprava, ktorá sa v rámci prípustnosti platného právneho poriadku čo najviac približuje tomu, čo si strany pri uzatváraní tejto zmluvy želali.

13.5. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením tejto zmluvy v Centrálnom registri zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády Slovenskej republiky a na webovom sídle prenajímateľa.

13.6. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali jej obsahu porozumeli, že bola uzavretá po vzájomnom súhlase, nie však v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s ňou ju bez výhrad podpisujú.

Zoznam príloh:

Príloha č.1: Špecifikácia predmetu nájmu / Dodávané tovary a služby spojené s nájmom

V Poprade dňa:

V Bratislave dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

Ing. Ivana Herkel'ová
výkonný riaditeľ a člen predstavenstva

Ing. Jozef Kuper
člen predstavenstva

MicroStep - MIS
spol. s r.o.
Čavojského 1, 841 04 BRATISLAVA
IČ DPH: SK2020223271

Ing. Jozef Omelka
konateľ