

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa Zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov

I. Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Matica slovenská

Zastúpená: Ing. Marián Tkáč, PhD. - predseda Matice slovenskej

Sídlo: P. Mudroňa 1, 036 01 Martin

IČO: 00179027

DIC: 2020603123

Banka: ČSOB, a.s., číslo účtu: 4007868337/7500

Telefón: 043/381 28 11, e-mail: sekretariat@matica.sk

(ďalej len ako „Prenajímateľ“)

Nájomca:

AZUR REIZEN Slovakia, a.s.

koná prostredníctvom: Adel Hussein Korany Hussein – predseda predstavenstva

Sídlo: Korabinského 3, 811 02 Bratislava

IČO: 43 797 903

IČ DPH: SK2022493616

DIC: 2022493616

Banka: Tatra banka, a.s., číslo účtu: SK60 1100 0000 0026 2072 7576

Telefón: 02/20400259, e-mail: adel@azurreizen.sk

(ďalej len ako „Nájomca“)

(ďalej spolu aj ako „Zmluvné strany“)

II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností v **katastrálnom území Staré Mesto**, obec BA – m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I, ktoré sú evidované Katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava na **liste vlastníctva č. 4720** ako:

- ♦ **nebytový priestor č. 12-22**, na 1. p. bytového domu, súp. č. 2310, vchod Dunajská 18, Bratislava, ktorý je postavený na pozemku parc. č. 8862
- ♦ **spoluvlastnícky podiel** prislúchajúci k priestoru č. 12-22 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel na pozemku o veľkosti podielu **352/10000**,

(ďalej len „Nehnutelnosť“).

2. **Nebytový priestor č. 12-22** pozostáva z nasledovných miestností:

- ♦ chodba: 3,46 m²
- ♦ chodba: 10,76 m²
- ♦ WC – predsieň: 1,84 m²
- ♦ WC: 1,66 m²
- ♦ WC: 1,31 m²
- ♦ Kancelária: 12,46 m²
- ♦ Kancelária: 11,59 m²
- ♦ Kancelária: 13,59 m²
- ♦ Sklad: 2,37 m²
- ♦ Kuchynka: 2,64 m²
- ♦ Kancelária: 11,87 m²
- ♦ Kancelária: 18,72 m²
- ♦ Kancelária: 20,00 m²
- ♦ kancelária: 18,71 m²

Celková výmera priestoru je **130,98 m²**.

3. Predmetom nájmu je nebytový priestor č. 12-22. Nájomca je oprávnený s nebytovým priestorom č. 12-22 užívať aj spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu.

III. Účel nájmu

1. Nájomca bude nebytový priestor využívať na výkon administratívnych prác a iných obdobných prác v súvislosti s výkonom predmetu svojho podnikania. Za týmto účelom je Nájomca pripravený predmetný priestor č. 12-22 zariadiť tak, aby spĺňali požiadavky na prevádzku.

IV. Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájme Nehnuteľnosti na dobu neurčitú.

V. Nájomné

1. Výška nájomného bola stanovená na základe dohody Zmluvných strán na čiastku **1.100,00 EUR/mes.** bez DPH za celý Predmet nájmu. V nájomnom sú zahrnuté náklady na dodávku tepla na ústredné kúrenie, dodávku teplej úžitkovej vody a dodávku studenej vody. Náklady na dodávku elektrickej energie si uhrádza sám Nájomca.
2. Nájomné je splatné mesačne, najneskôr do 20. dňa predchádzajúceho mesiaca vo výške podľa čl. V., ods. 1. pripadajúcej na daný mesiac. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude nájomné platiť bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa.
3. Prenajímateľ má právo na úpravu nájomného zohľadňujúcu:
 - a) vývoj inflácie v Slovenskej republike zverejnený Štatistickým úradom,
 - b) zmenu nákladov na dodávku tepla na ústredné kúrenie.
4. Nájomca má právo na zníženie nájomného na **1.000,00 EUR/mes.** bez DPH, a to najskôr po 24 mesiacoch odo dňa odovzdania Nehnuteľnosti do užívania.
5. Návrh dodatku k tejto zmluve, ktorým bude dohodnutá nová výška nájomného - t.j. zmena čl. V., ods. 1. tejto zmluvy, bude oboma Zmluvnými stranami podpísaný najmenej jeden mesiac pred nadobudnutím účinnosti.
6. Prenajímateľ má právo účtovať zmluvnú pokutu za omeškanie úhrady nájomného vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
7. Nájomca zaplatí Prenajímateľovi kauciu vo výške 1.100,00 EUR, a to bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa. Prenajímateľ je oprávnený použiť kauciu na uspokojenie svojich nárokov voči Nájomcovi. V prípade použitia kaucie je Nájomca povinný ju doplniť do pôvodnej výšky.
8. Prenajímateľ je povinný do 15 dní od skončenia nájmu podľa tejto zmluvy, vrátiť Nájomcovi kauciu, resp. jej časť, po odpočítaní prípadných nárokov Prenajímateľa voči Nájomcovi vyplývajúcich zo zákona alebo z tejto zmluvy.

VI. Technický stav nebytového priestoru

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi nebytový priestor v nasledovnom stave: nové koberce, biela (krémová) maľovka, na oknách biele vertikálne žalúzie, sieťky proti hmyzu na oknách WC a kancelárií orientovaných do dvora. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi nebytový priestor čistý a uprataný.
2. Opravy a údržbu Predmetu nájmu a jeho technických zariadení vykonáva Prenajímateľ na vlastné náklady.
3. Náklady na úpravy prenajatých priestorov účelovej povahy vykonané Nájomcom, náklady na zabudovanie dodatočných technických zariadení a ich údržbu znáša Nájomca na vlastné náklady, pokiaľ nie je písomne dohodnuté inak.
4. Upratovanie prenajatého nebytového priestoru si zabezpečí Nájomca.

5. Stavebné zmeny a úpravy vykonané Nájomcom počas účinnosti tejto zmluvy, je Nájomca povinný pred ukončením nájmu podľa tejto zmluvy uviesť na vlastné náklady do pôvodného stavu, ak nebude dodatkom k tejto zmluve dohodnuté inak.

VII. Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi nebytový priestor v dohodnutom stave do **15.12.2015**, pokiaľ sa nevyskytnú objektívne príčiny, ktoré budú dôvodom na nesplnenie tohto termínu, ktoré nebude môcť Prenajímateľ ovplyvniť.
2. Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
3. Nájomca je oprávnený zriadiť si v nebytovom priestore svoje sídlo v zmysle § 2 ods. 3 Obchodného zákonníka, na čo prenájomca podpisom tejto zmluvy udeľuje svoj výslovný súhlas.
4. Stavebné úpravy je Nájomca oprávnený vykonať len na základe písomného súhlasu Prenajímateľa, prípadne aj príslušného stavebného úradu.
5. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a požiarnej ochrany (PO), v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom predmete nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať. Prípadné náklady s tým spojené znáša Nájomca.
6. Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu len so súhlasom Prenajímateľa.
7. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil Nájomcu pri užívaní nebytového priestoru.
8. Stratu alebo odcudzenie bezdotykového čipu pre vstup do Nehnutelnosti, v ktorej sa nachádza Predmet nájmu je Nájomca povinný bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi. Poplatok za stratu, odcudzenie, zničenie alebo nevrátenie čipu pri ukončení prenájmu je 20,00 EUR bez DPH.
9. Prenajímateľ nezodpovedá za poškodenie, zničenie, stratu, odcudzenie a iné škody na majetku Nájomcu. Prípadné poistenie majetku si Nájomca zabezpečuje na vlastné náklady.
10. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu, spoločné priestory a zariadenia v súlade so všeobecne platnými právnymi normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarňami predpismi.
11. Prenajímateľ je povinný počas doby nájmu platiť daň z nehnuteľností a poistiť na vlastné náklady Nehnutelnosť proti požiaru a živelným pohromám.
12. Nájomca sa zaväzuje vo všetkých ním užívaných priestoroch zabezpečiť dodržiavanie ochrany životného prostredia v zmysle zákona č.184/2002 Z.z. o vodách, zákona č.223/2001 Z.z. o odpadoch, zákona č.309/1991 Z.z. o ovzduší a všetkých súvisiacich predpisov. Pri priestupkovom konaní za porušenie povinností vyplývajúcich z vyššie uvedených zákonov je voči kontrolným orgánom v ním užívaných priestoroch zodpovedný Nájomca.
13. Prenajímateľ má právo vykonať kontrolu Nebytového priestoru, a to vstupom do neho na základe predchádzajúceho ohlásenia sa Nájomcovi najmenej 1 deň vopred.

VIII. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou možno skončiť písomnou dohodou Zmluvných strán k dohodnutému dňu, výpoveďou ktorejkoľvek zo Zmluvných strán, a to aj bez udania dôvodu alebo odstúpením od zmluvy.
2. V prípade vypovedania nájmu jednou zo Zmluvných strán bez udania dôvodu je výpovedná lehota trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená písomná výpoveď druhej zmluvnej strane.

3. Pri vypovedaní nájmu Nájomcom nemá Nájomca nárok na vrátenie už uhradeného nájomného, ani jeho časti. Na vrátenie nárokovateľnej kaucie alebo jej časti má Nájomca právo.
4. Prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť v prípade ak:
 - a) Nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
 - b) Nájomca je viac ako 15 dní po uplynutí lehoty splatnosti v omeškaní s platbou nájomného.
5. Škody, ktoré eventuálne vzniknú Nájomcovi pri takomto odstúpení od zmluvy, nie sú vymáhateľné od Prenajímateľa.
6. Nájomca je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť v prípade ak:
 - a) Prenajímateľ napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu hrubo porušuje svoju povinnosť udržiavať predmet nájmu v užívaniashopnom stave,
 - b) Predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie.
7. V prípadoch uvedených v ods. 4. až 6. tohto článku zmluvy končí nájomný vzťah dňom doručenia odstúpenia od zmluvy druhej Zmluvnej strane.
8. Nájomca je na svoje náklady povinný v prípade ukončenia zmluvného vzťahu odstúpením od zmluvy vypratať predmet nájmu do 7 dní od doručenia odstúpenia od zmluvy.
9. Nájom zaniká aj:
 - a) zánikom Predmetu nájmu,
 - b) zánikom Nájomcu.
10. Pri ukončení nájmu je Nájomca povinný vrátiť na svoje náklady Nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a vyrovnať všetky záväzky voči Prenajímateľovi. Pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodli vopred písomne inak, nemá Nájomca nárok na úhradu nákladov, ktoré investoval do zhodnotenia Nebytového priestoru.
11. V prípade, že po ukončení nájmu Nájomca nebytový priestor k určenému termínu neuvoľnil, má Prenajímateľ právo vstúpiť do priestorov a tieto na náklady Nájomcu vypratať.
12. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájom skončí z akéhokoľvek dôvodu na strane Nájomcu skôr, ako uplynú 2 roky od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, Nájomca sa zaväzuje, že Prenajímateľovi nahradí náklady spojené s rekonštrukciou Nebytového priestoru vynaložené Prenajímateľom pred účinnosťou tejto zmluvy v hodnote 2.400,00 EUR (slovom: Dvetisícštyristo EUR), znížené o sumu 100,00 EUR (slovom: Jednosto EUR) za každý aj začatý kalendárny mesiac trvania tejto zmluvy počnúc dňom jej účinnosti.
13. Zmluvné stany sa dohodli, že pre účely tejto zmluvy sa akákoľvek dokumentácia súvisiaca s týmto zmluvným vzťahom, vrátane vzťahov s tretími osobami, bude doručovať na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy, a to prednostne doporučenou poštou s tým, že v prípade:
 - a) odmietnutia prevzatia zaslanej zásielky kuriérom sa za deň doručenia zásielky považuje deň odmietnutia prevzatia zásielky,
 - b) neprevzatia doporučene zaslanej zásielky sa za deň doručenia zásielky považuje deň nasledujúci po márnom uplynutí lehoty uloženia zásielky na príslušnej pošte podľa adresy adresáta uvedenej v záhlaví zmluvy. Čakacia lehota na uloženie zásielky nesmie byť kratšia ako 7 dní.

IX. Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu možno meniť alebo doplňovať výlučne formou písomných dodatkov potvrdených obidvoma Zmluvnými stranami.
2. Právne vzťahy medzi Nájomcom a Prenajímateľom vyplývajúce z tejto zmluvy sa riadia Zákonom o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskym zákonníkom a ďalším súvisiacimi právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky, pokiaľ nie je v tejto zmluve ustanovené inak.
3. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy, alebo samotnej

zmluvy. V takomto prípade sa obe Zmluvné strany zaväzujú nahradiť takéto ustanovenie novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím tejto zmluvy.

4. V prípade, že Nájomcom je právnická osoba, potvrdzuje osoba podpisujúca zmluvu za Nájomcu, že je oprávnená za neho konať. Táto osoba si je vedomá, že pokiaľ nie je oprávnená za Nájomcu podpisovať, je za podpis tejto zmluvy osobne zodpovedná.
5. Ak je Nájomcom novovznikajúca právnická osoba ešte nezapísaná v obchodnom registri, zmluvu podpisuje štatutárny zástupca uvedený v notársky overenej spoločenskej zmluve alebo zakladateľskej listine, alebo ním splnomocnený zástupca. Takto uzavretá zmluva je platná dňom podpisu a účinná dňom zápisu Nájomcu do Obchodného registra.
6. Nájomca vyhlasuje, že súhlasí so spracúvaním osobných údajov Prenajímateľom. Prenajímateľ sa zaväzuje, že bude Nájomcom poskytnuté osobné údaje spracúvať v súlade so zákonom č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.
7. Doručovanie pre účely tejto zmluvy sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu sídla Zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa sídla touto zmluvnou stranou oznámená (prípadne vyplýva zo vzájomnej korešpondencie alebo zmluvných dokladov ako posledná). Obe Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy sídla, obchodného mena alebo právnej formy bez zbytočného odkladu. Doručenie Nájomcovi je riadne (platné a účinné) vykonané aj vtedy, ak Prenajímateľ doručuje na adresu Nájomcu v priestoroch Predmetu nájmu určeného podľa tejto zmluvy.
8. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou vzájomnej dohody.
9. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu Zmluvnými stranami a zaplatením kaucie. Zmluva, ktorej platnosť nebola bez predchádzajúcej dohody s Prenajímateľom potvrdená úhradou kaucie podľa čl. V, ods. 7. nezaväzuje prenajímateľa k jej plneniu. Platná zmluva nadobúda účinnosť 01.01.2016.
10. Zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi, že ustanoveniam zmluvy porozumeli, tieto vyjadrujú ich vôľu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Bratislave, dňa: 26.10.2015

Prenajímateľ:

Ing. Marián Tkáč, PhD. - predseda
Matice slovenskej

MATICA SLOVENSKA	
-1-	
Predbežnú kontrolu vykonal	
Meno:	Pred. Ing. Borislav KONIČ
Podpis:	
Dátum:	25. OKT. 2015

* 12. 11. 2015
V Bratislave, dňa: 26.10.2015

Nájomca:

AZUR REIZEN Slovakia, a.s.
Korabinského 3, 811 02 Bratislava
tel.: 02/ 5292 6243-44
IČO: 43 797 908, IČ DPH: SK2022493616

Adel Hussein Korany Hussein – predseda predstavenstva
AZUR REIZEN Slovakia, a.s.