

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Interné číslo zmluvy nájomcu: **Z-HM/001-2016/200**

I. Zmluvné strany.

1. Prenajímateľ:

Obchodné meno : **Nestlé Slovensko s.r.o.**
Sídlo : Košovská cesta 11, 971 27 Prievidza
IČO : 31 568 211
DIČ : 2020466976
IČ DPH : SK2020466976
Bankové spojenie : ING BANK
Číslo účtu : 9000103587/7300
IBAN: SK7173000000009000003587
konajúca prostredníctvom : Martin Mittner, konateľ
spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, oddiel : Sro, vložka
číslo : 3614/R
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. Nájomca:

Obchodné meno : **Hydromeliorácie, štátny podnik**
Sídlo : Vrakunská 29, 825 63 Bratislava
IČO : 35 860 839
DIČ : 2021730073
IČ DPH : SK2021730073
Bankové spojenie : Prima Banka Slovensko
Číslo účtu : 4854090001/5600
IBAN: SK5956000000004854090001
konajúca prostredníctvom: Ing. Laura Nagyová, riaditeľka š.p.
spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava 1, oddiel : Sro, vložka
číslo : 425/B
(ďalej len „nájomca“)
(ďalej spolu len „zmluvné strany“)

uzatvorili dnešného dňa túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „Zmluva“):

II. Predmet nájmu.

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území: Prievidza, obec: Prievidza, okres: Prievidza, zapísaných na LV č. 8615, vedenom Okresným úradom Prievidza, Katastrálnym odborom, a to:

Nehnutelnosti

Položka Pozemky

- 1 Parcely registra „C“ evidovaný na katastrálnej mape, parcelné č. 1461/13, výmera 2488 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, zapísaný na LV č. 634, Okres: Prievidza, Obec: Prievidza, Katastrálne územie: Prievidza, spoluvlastnícky podiel 1/1
- 2 Parcely registra „C“ evidovaný na katastrálnej mape, parcelné č. 1461/14, výmera 254 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, zapísaný na LV č. 634, Okres: Prievidza, Obec: Prievidza, Katastrálne územie: Prievidza, spoluvlastnícky podiel 1/1
- 3 Parcely registra „C“ evidovaný na katastrálnej mape, parcelné č. 1461/15, výmera 1427 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, zapísaný na LV č. 634, Okres: Prievidza, Obec: Prievidza, Katastrálne územie: Prievidza, spoluvlastnícky podiel 1/1
- 4 Parcely registra „C“ evidovaný na katastrálnej mape, parcelné č. 1461/16, výmera 272 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, zapísaný na LV č. 634, Okres: Prievidza, Obec: Prievidza, Katastrálne územie: Prievidza, spoluvlastnícky podiel 1/1

Stavieb

Nehnutelnosti

Položka Stavba

- 1 Súpisné číslo 94, na parcele registra „C“, parcelné č. 1461/15, druh stavby: 20, popis stavby: admin. budova, dielne, zapísaná na liste vlastníctva č. 634, Okres: Prievidza, Obec: Prievidza: Katastrálne územie: Prievidza, spoluvlastnícky podiel 1/1,
 - 2 Súpisné číslo 94, na parcele registra „C“, parcelné č. 1461/16, druh stavby: 20, popis stavby: admin. budova, dielne, zapísaná na liste vlastníctva č. 634, Okres: Prievidza, Obec: Prievidza: Katastrálne územie: Prievidza, spoluvlastnícky podiel 1/1,
 - 3 na parcele registra „C“, parcelné č. 1461/14, druh stavby: 20, popis stavby: dielne, zapísaná na liste vlastníctva č. 634, Okres: Prievidza, Obec: Prievidza: Katastrálne územie: Prievidza, spoluvlastnícky podiel 1/1,
2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ týmto prenajíma a nájomca berie do nájmu nebytové priestory:
kanceláriu č.1 o celkovej výmere 18 m² – v budove „A“, 1. nadzemné podlažie.
kanceláriu č.8 o celkovej výmere 15 m² – v budove „A“, 1. nadzemné podlažie.
obe nachádzajúce sa na ulici J. Kalinčiaka č. 5 v Prievidzi, ktoré budú používané ako administratívno-kancelárske priestory, / ďalej len „predmet nájmu“/.
 3. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že prenajímateľ týmto prenajíma a nájomca berie do nájmu parkovacie miesto č.22, ktoré sa nachádza vo dvore administratívnej budovy na ulici J. Kalinčiaka č. 5 v Prievidzi, / ďalej len „predmet nájmu“/.

III.

Účel nájmu.

Nájomca sa zaväzuje užívať predmety nájmu v súlade s ich stavebným určením: kancelárie ako administratívno - kancelárske priestory a parkovacie miesto (len) na parkovanie. Nesmie svojou činnosťou rušiť alebo obmedzovať iné osoby.

IV.

Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu.

1. Predmet nájmu bude nájomcovi odovzdaný a nájomcom prevzatý formou Odovzdávacieho a preberacieho protokolu v stave zodpovedajúcom popisu predmetu nájmu a jeho vybavenia, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

V predmetnom protokole zmluvné strany uvedú najmä :

- a) stav, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase odovzdania,
 - b) zoznam zariadení a ich stav,
 - c) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán,
 - d) dátum a miesto spísania zápisnice a podpisy zmluvných strán.
2. Nájomca je v súvislosti s užívaním predmetu nájmu oprávnený užívať tiež príslušenstvo, spoločné časti, spoločné zariadenia, spoločné priestory a príľahlé pozemky predmetu nájmu a umožniť v súvislosti s užívaním predmetu nájmu vstup tretích osôb do predmetu nájmu, spoločných priestorov, spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva a na príľahlé pozemky.
 3. Prenajímateľ je oprávnený primeraným spôsobom jedenkrát štvrťročne kontrolovať, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto Zmluve, za týmto účelom je prenájomca oprávnený vstupovať do predmetu nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že kontrolu bude vykonávať tak, aby jej výkonom nerušil nájomcu neprimeraným spôsobom.
 4. Nájomca sa zaväzuje, že do troch dní od ukončenia nájmu odovzdá prenájomcaovi predmet nájmu v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebovaniu. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní predmetu nájmu spíšu zápisnicu, ktorá bude obsahovať obdobné údaje ako sú dohodnuté v bode 1 tohto článku.
 5. Nájomca sa zaväzuje nahradiť prenájomcaovi všetky náklady vzniknuté tým, že nájomca nesplnil riadne a včas povinnosť uvedenú v bode 4.

V.

Doba trvania nájmu.

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, nájom sa začína dňa **01.02.2016**.
2. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpísania tejto Zmluvy obidvomi zmluvnými stranami.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom sa skončí :
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,

- d) písomnou výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu pred uplynutím času na ktorý bol nájom dojednaný a to bez uvedenia dôvodu. Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane,
- c) zánikom predmetu nájmu,
- d) zánikom prenajímateľa alebo nájomcu.

VI.

Výška a splatnosť nájomného. Spôsob platenia nájomného.

1. Platba za nájom podľa tejto zmluvy sa skladá z :
A. nájomného
B. parkovného
C. platieb za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom: dodávka elektrickej energie, tepla a vody a náklady na triedenie a odvoz odpadu (ďalej len „prevádzkové náklady“).
2. Celková výška mesačného nájomného za predmet nájmu podľa článku II bodu 2 tejto zmluvy predstavuje čiastky:
za kanceláriu č.1 o celkovej výmere 18 m² : 79,50 EUR bez DPH
za kanceláriu č.8 o celkovej výmere 15 m² : 66,00 EUR bez DPH

Celková výška paušálnych mesačných prevádzkových nákladov, bez parkovného, na predmet nájmu podľa článku II bodu 2 tejto zmluvy predstavuje sumu 37,50 EUR bez DPH. Toto plnenie je považované za opakované dodanie podľa zákona 222/2004 Z.z. o DPH v znení neskorších predpisov. Dátum dodania je dohodnutý 5.deň kalendárneho mesiaca.

Nájomca sa zaväzuje, že bude za užívanie prenajatého parkovacieho miesta č.22 podľa článku II bodu 3 tejto zmluvy platiť prenajímateľovi nájomné v mesačnej čiastke 16,60 EUR bez DPH.

3. Nájomné za prenajaté administratívno-kancelárske priestory a parkovacie miesto a paušálne prevádzkové náklady za každý kalendárny mesiac nájmu budú prenajímateľom riadne a včas fakturované s platnou sadzbou DPH.
4. Nájomné, parkovné a platbu za prevádzkové náklady bude nájomca uhrádzať bezhotovostným bankovým prevodom na účet prenajímateľa ako je uvedený v záhlaví tejto zmluvy v mesačných platbách, a to na základe prenajímateľom vystavenej faktúry za príslušný kalendárny mesiac. Faktúru s dohodnutou 14. dennou lehotou splatnosti vystaví prenajímateľ najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.

VII.

Zachovávanie hodnoty.

1. Nájomné sa každý rok zvýši k 1. januáru o (4/5) hodnoty medziročnej miery inflácie podľa oficiálnych údajov Európskeho indexu spotrebiteľských cien / HICP/, ak bude miera inflácie HICP rovná alebo vyššia ako +1,00%.
2. Vyššie uvedené zvýšenie nájomného je prenajímateľ oprávnený vykonať jednostranne. V prípade úpravy výšky nájomného bude takto upravená výška tvoriť čiastkové dodatky k článku VI. tejto Zmluvy.

VIII. Práva a povinnosti zmluvných strán.

1. Prenajíateľ sa zaväzuje:
 - odovzdať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania nájomcovi,
 - riadne udržiavať budovu v celej podstate a zabezpečovať správu a údržbu budovy a predmetu nájmu,
 - zabezpečiť komplexné poistenie budovy a udržiavať ho po celú dobu platnosti Zmluvy,
 - zabezpečiť plnenie nevyhnutných služieb, súvisiacich s predmetom nájmu, a to najmä:
 - dodávku elektrickej energie,
 - dodávku tepla a teplej vody, odvod splaškov,
 - zabezpečiť upratovanie spoločných priestorov, súčastí a príslušenstva budovy,
 - zabezpečiť odpratávanie snehu a nádoby na separáciu a odvoz odpadu,
 - umožniť nájomcovi a jeho zamestnancom zdržiavať sa v prenajatých priestoroch neobmedzene, vrátane voľných dní, sviatkov a dní pracovného pokoja,
 - umožniť bez akéhokoľvek obmedzenia parkovanie na vyhradenej prenajatej ploche,
 - vykonať bezodkladne opravy hlásené nájomcom.
2. Prenajíateľ je oprávnený aj bez súhlasu nájomcu odstrániť škody alebo vady, pokiaľ je to potrebné na riadne zachovanie, údržbu alebo vylepšenie budovy alebo predmetu nájmu alebo na zabránenie nebezpečenstvám alebo na odstránenie škôd.
3. Prenajíateľ zodpovedá za škodu len v rozsahu poistenia budovy proti bežným poistným rizikám. Prenajíateľ neručí za krádež alebo poškodenie odstavených vozidiel alebo v nich sa nachádzajúcich vecí.
4. Nájomca sa zaväzuje:
 - a. využívať predmet nájmu na dohodnutý účel a v súlade s predmetom jeho činnosti,
 - b. šetrne zaobchádzať s predmetom nájmu, ako aj so spoločnými zariadeniami a vybavením,
 - c. užívať predmet nájmu bežným spôsobom,
 - d. riadne a včas uhrádzať nájomné a paušálne prevádzkové náklady,
 - e. predmet nájmu užívať bez rušenia ostatných nájomcov a celkového komplexu budovy, triediť odpady,
 - f. dodržiavať platnú legislatívu, hlavne bezpečnostné, požiarne, hygienické predpisy, predpisy oblasti ochrany životného prostredia, živnostenské predpisy, nezaťažovať priestory nad rámec statickej únosnosti podlahy,
 - g. zabezpečiť prostredníctvom prenajíateľa zapečatenie náhradného kľúča od predmetu nájmu, a to z dôvodu sprístupnenia počas neprítomnosti nájomcu v prípade živelnnej pohromy, resp. inej vzniknutej poruchy v priestoroch prenájmu, v opačnom prípade zodpovedá za všetky v dôsledku toho vzniknuté škody,
 - h. bez odkladu oznámiť prenajíateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajíateľ vykonať, v prípade nesplnenia tejto povinnosti je nájomca povinný na vlastné náklady uhradiť škodu, ktorá týmto vznikne. Ak nájomca nesplní v priebehu jedného mesiaca svoju povinnosť, je prenajíateľ oprávnený nechať vykonať potrebné opravy na náklady nájomcu,
 - i. umožniť vstup prenajíateľovi do predmetu nájmu, ak o to prenajíateľ požiada,
 - j. bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi akúkoľvek škodu, ktorej vznik na predmete nájmu hrozí alebo ktorá vznikla,

- k. bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi zmeny obchodného mena, sídla, IČO, DIČ, IČ DPH, bankového spojenia; pozastavenie alebo zrušenie činnosti
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nezodpovedá za vzniknutú škodu na predmete nájmu, ak k nej došlo v dôsledku príčin, za ktoré nájomca objektívne nezodpovedá, najmä ak vznikla v dôsledku vyššej moci.
6. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe výlučne na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade porušenia tohto ustanovenia je prenajímateľ oprávnený od tejto Zmluvy jednostranne odstúpiť.

IX.

Doručovanie písomností.

1. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akejkoľvek písomnosti bude miestom doručenia :
- a) sídlo zmluvnej strany zapísané v obchodnom registri,
 - b) adresa trvalého pobytu štatutárneho zástupcu zmluvnej strany,
 - c) miesto, kde bude osoba oprávnená konať v mene zmluvnej strany zastihnutá.
2. Písomnosti podľa tejto zmluvy alebo so zmluvou súvisiace sa medzi zmluvnými stranami doručujú osobne alebo poštou. Za deň doručenia písomností sa považuje deň, kedy adresát prevezme písomnosť. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, kedy adresát odmietne písomnosť prevziať. V prípade ak si adresát neprevezme písomnosť v úložnej dobe na pošte, za deň doručenia sa považuje posledný deň úložnej doby na pošte. V prípade ak sa písomnosť vráti odosielateľovi s označením pošty „adresát neznámy“, alebo „adresát sa odsťahoval“, alebo s inou poznámkou podobného významu, za deň doručenia sa považuje deň vrátenia zásielky odosielateľovi.

X.

Zodpovednosť zmluvných strán

1. Ak niektorá zmluvná strana porušením povinností vyplývajúcich jej z tejto Zmluvy spôsobí druhej zmluvnej strane škodu, je povinná ju nahradiť.
2. Ak niektorá zmluvná strana neposkytne druhej zmluvnej strane primeranú súčinnosť potrebnú na splnenie jej záväzkov podľa tejto Zmluvy, je povinná jej uhradiť škodu týmto spôsobenú.

XI.

Investície do predmetu nájmu.

1. Prenajímateľ súhlasí so všetkými vzájomne vopred písomne odsúhlasenými stavebnými úpravami, ktoré budú vykonané nájomcom na predmete nájmu na náklady nájomcu a pri skončení nájmu nebude žiadať prenajímateľ uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu. Nájomca a prenajímateľ sa dohodli, že ukončením nájmu prejdú všetky vzájomne písomne odsúhlasené stavebné úpravy, vykonané nájomcom na predmete nájmu do vlastníctva prenajímateľa bezodplatne.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že vložené finančné zdroje (investície) do úpravy predmetu nájmu si bude nájomca v zmysle platného zákona o účtovníctve, zákona o daniach z príjmov a príslušných právnych predpisov uplatňovať formou odpisov.
3. Pri ukončení tejto Zmluvy je nájomca povinný prenajímateľovi odovzdať vypratý, vyčistený predmet nájmu v stave zodpovedajúcom primeranému opotrebeniu, vrátiť prenajímateľovi všetky prevzaté kľúče najneskôr v posledný deň platnosti tejto nájomnej zmluvy. V prípade porušenia tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený nechať predmet nájmu vypratať, vyčistiť na náklady nájomcu a prevziať veci patriace nájomcovi, vymeniť na náklady nájomcu všetky zámky.
4. Počas doby 6 mesiacov pred skončením nájmu je prenajímateľ oprávnený umiestniť vhodným spôsobom pútače v oknách upozorňujúcich na skutočnosť, že priestory sú voľné na prenájom. Počas tejto doby je prenajímateľ oprávnený kedykoľvek počas prevádzkových hodín po predchádzajúcom oznámení vstúpiť do priestorov, tvoriacich predmet nájmu za účelom prezentácie ďalšiemu potenciálnemu nájomcovi.

XII.

Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy, ktoré nie sú touto Zmluvou výslovne upravené sa primerane riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskeho zákonníka.
2. Zmeny a doplnky tejto Zmluvy je možné vyhotoviť len v podobe písomných a očíslovaných dodatkov podpísaných oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
3. Táto Zmluva je vyhotovená v 2 exemplároch s platnosťou originálu, pričom každá strana po jej podpise obdrží 1 vyhotovenie.
4. Ak niektoré ustanovenia tejto Zmluvy nie sú celkom alebo z časti účinné alebo neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto Zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní tejto zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
5. Zmluvné strany uzavreli túto Zmluvu slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojimi podpismi.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že ku dňu vzniku nájmu podľa č. V tejto zmluvy, zaniká platnosť a účinnosť oboch zmlúv o prenájme uzavretých medzi nájomcom a právnym predchodcom prenajímateľa, spoločnosťou STAVMAT.MONT s.r.o.:
Zmluva o prenájme nebytových priestorov č.1/2012 zo dňa 28.8.2012
Zmluva o prenájme parkovacieho miesta č.22/2012 zo dňa 31.10.2012

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa 08.02.2016

Za prenajímateľa :

Za nájomcu:

Martin Mittner – konateľ

Ing. Laura Nagyová-riaditeľka

