

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zmluva“)

m e d z i

Prenajímateľom:

Obchodné meno : **SLOVUNIT – SLIAČSKA s.r.o.**
Sídlo: Špitálska 27, 811 08 Bratislava
IČO: 36 291 081
DIČ: 2022182580
IČ DPH: SK2022182580
Zapísaný v : Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I.,
odd.: Sro, č. vložky reg. súdu: 40130/B
Štatutárny orgán : Ing. Michal Borguľa, konateľ
Číslo účtu: [REDACTED]
IBAN: [REDACTED]

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomcom:

Obchodné meno: **Národné centrum zdravotníckych informácií**
Sídlo: Lazaretská 26, 811 09 Bratislava
IČO: 00165387
DIČ: 2020830119
Zastúpený: RNDr. Igor Serváček, riaditeľ
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: [REDACTED]

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej tiež ako „zmluvné strany“)

Čl. I. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti - stavby súpisné číslo 10235, postavenej na pozemku parcela číslo 12100/149 o výmere 2273 m² a pozemku parcela číslo 12100/156 o výmere 790 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, spôsob využitia pozemku: pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom, na Sliačskej ulici číslo 1/D 831 02 Bratislava (ďalej len „nehnuteľnosť“). Nehnuteľnosť je v katastri nehnuteľností zapísaná na liste vlastníctva č. 5058, Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, pre katastrálne územie Nové Mesto, obec Bratislava – m. č. Nové Mesto, okres Bratislava III.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že predmetom tejto zmluvy je nájom:
- a) časti podlahovej plochy nehnuteľnosti a k tomu prislúchajúcich spoločných priestorov (ako chodby, schodištia, toalety a pod), nachádzajúcich sa na 2. nadzemnom podlaží nehnuteľnosti a 3 nadzemnom podlaží spolu o celkovej **o výmere 364,83 m²,**
 - b) parkovacích boxov nachádzajúcich sa v areáli nehnuteľnosti **v počte kusov 3**
- (ďalej aj ako „predmet nájmu“ alebo „nebytové priestory“).
- Pôdorysný náčrt predmetu nájmu tvorí prílohu č. 1 tejto Zmluvy.
3. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu špecifikovaný v ods. 2 tohto článku zmluvy nájomcovi do užívania a nájomca predmet nájmu do užívania preberá.
4. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu špecifikovaný :
- a) v odseku 2 písm. a) tohto článku zmluvy **na administratívno kancelárske účely,**
 - b) v odseku 2 písm. b) tohto článku zmluvy **na účely parkovania/odstavenia motorových vozidiel.**
5. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu spolu so zariadením, ktoré tvorí: **kancelársky nábytok, otočná stolička** (výškovo nastaviteľná), **uzamykateľné kontajnery, vysoká skriňa s dverami na zámok, vysoká skriňa s dverami , vysoký policový regál** (ďalej aj ako „Zariadenie“). Zariadenie prenechané nájomcovi bude špecifikované v písomnom protokole.

Čl. II.

Vznik, doba a ukončenie nájmu

1. Nájom podľa tejto zmluvy sa dojednáva na **dobu určitú od 01.04.2016 do 31.12.2017.**
2. Zmluvné strany sa dohodli, že platnosť a účinnosť tejto zmluvy sa predlžuje do 31.12.2018 za rovnakých zmluvných podmienok, ak nájomca najneskôr 90 kalendárnych dní pred uplynutím pevne dohodnutej doby trvania nájmu uvedenej v ods. 1 písomne uplatní u prenajímateľa opciu na predĺženie zmluvy.
3. Nájom založený touto zmluvou môže byť ukončený:
- a) dohodou zmluvných strán,
 - b) jednostranným odstúpením od zmluvy niektorou zo zmluvných strán len z dôvodov uvedených v tejto zmluve.
4. Dohodou môžu zmluvné strany ukončiť túto zmluvu k akémukoľvek dátumu. Dohoda musí mať písomnú formu inak je neplatná.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že **prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť** výlučne v prípadoch, ak:

- a) nájomca napriek písomnej výzve prenajímateľa doručenej nájomcovi, nezaplatí ani v náhradnej lehote uvedenej v písomnej výzve, ktorá však nesmie byť kratšia ako 30 dní, akúkoľvek splatnú platbu v zmysle tejto zmluvy,
 - b) nájomca bude užívať nebytové priestory v rozpore s dohodnutým účelom nájmu,
 - c) nebytové priestory, ktoré sú predmetom tejto zmluvy, bude bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa užívať iný subjekt ako nájomca a jeho zamestnanci alebo pracovníci a to na základe akejkoľvek zmluvy uzatvorenej v súlade s platnými právnymi predpismi (napr. podnájomnej) alebo bez zmluvy,
 - d) nájomca vykoná v/na predmete nájmu akékoľvek stavebné úpravy/zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - e) nájomca bude užívať predmet nájmu takým spôsobom, ktorým preukázateľne poškodzuje predmet nájmu.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že **nájomca je oprávnený od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť** výlučne v prípade:
- a) ak sa predmet nájmu stane nespôsobilým na užívanie na účely dohodnuté v tejto zmluve, okrem prípadov, ak takýto stav spôsobil a/alebo zaň zodpovedá nájomca,
 - b) ak prenajímateľ poruší povinnosť poskytovať nájomcovi služby spojené s nájomom včas a riadne.
 - c) ak prenajímateľ porušil povinnosť vyplývajúcu z tejto zmluvy.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že tá zmluvná strana, ktorej vzniklo právo na odstúpenie od zmluvy, je povinná pred odstúpením od zmluvy zaslať druhej zmluvnej strane písomnú výzvu na nápravu poštovou prepravou a poskytnúť jej náhradnú lehotu na splnenie povinnosti, nie kratšiu ako 30 pracovných dní. **V prípade porušenia tejto povinnosti je odstúpenie od zmluvy neplatné.** V prípade skončenia zmluvného vzťahu odstúpením od zmluvy sa táto zmluva zrušuje dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.
8. Nájomca je po skončení nájmu povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu vypratáný, v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu a to najneskôr v prvý pracovný deň po skončení nájmu a odstrániť svoje logo aj informačné tabule o svojom sídle alebo prevádzke umiestnené pri vstupe do areálu a administratívnej budovy. O odovzdaní nebytových priestorov spíšu zmluvné strany písomný protokol, v ktorom skonštatujú odovzдание a prevzatie nebytových priestorov, splnenie povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy (odstránenie loga a informačných tabúl) a opíšu stav nebytových priestorov.

Čl. III.

Výška a splatnosť nájomného a platieb za služby spojené s nájomom

1. Nájomné je stanovené v súlade s výsledkami obchodnej verejnej súťaže tak, že nájomca bude platiť prenajímateľovi nájomné za predmet nájmu **vo výške**

7.700,00 EUR/bez DPH/mesiac.

(ďalej len „nájomné“).

Výška nájomného vyššie je uvedená bez dane z pridanej hodnoty (ďalej len „DPH“). K sume nájomného prenajímateľ pripočíta DPH podľa platných právnych predpisov.

Zmluvné strany berú na vedomie že cena za 3 ks parkovacích boxov uvedených v čl. I ods. 2 písm. b) je zahrnutá v cene nájomného. Zmluvné strany berú ďalej na vedomie, že v cene nájmu je zahrnuté aj Zariadenie definované v čl. I. ods. 5 tejto zmluvy.

2. Zmluvné strany berú na vedomie, že v cene nájomného sú zahrnuté aj všetky platby za služby spojené s nájmom ako: spotreba elektrickej energie, dodávka studenej / teplej vody (vodné, stočné), kúrenie, denné upratovanie spoločných priestorov a zabezpečenie odvozu triedeného odpadu, letná a zimná údržba, drobné opravy, výkon správy nehnuteľnosti, pripojenie predmetu nájmu na verejné dátové a telekomunikačné siete, bezpečnostný kamerový systém, služby SBS.
3. Nájomné je splatné **mesačne pozadu** a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom a doručenej nájomcovi na adresu uvedenú v záhlaví zmluvy. Nájomca je povinný uhradiť nájomné v lehote najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia faktúry . Faktúra musí obsahovať všetky náležitosti podľa platnej legislatívy Slovenskej republiky. Ak faktúra nebude obsahovať ustanovené náležitosti alebo v nej nebudú správne uvedené údaje, je Nájomca oprávnený ju vrátiť Prenajímateľovi. V takomto prípade sa preruší priebeh lehoty splatnosti a nová lehota splatnosti začne plynúť doručením opravenej faktúry Nájomcovi.
4. Nájomné, je prenajímateľ povinný fakturovať nájomcovi tak, aby nájomca mohol zabezpečiť ich úhradu riadne a včas. V prípade nesplnenia tejto povinnosti prenajímateľom nie je nájomca v omeškaní, ak úhrada bude pripísaná na účet prenajímateľa do 5 dní pracovných dní odo dňa doručenia faktúry od prenajímateľa.
5. V prípade ak sa nájomca dostane do omeškania so zaplatením faktúry, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške 0,05% s dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Čl. IV.

Povinnosti a práva prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania a v tomto stave ich na svoje náklady udržiavať. Prenajímateľ je povinný riadne a včas zabezpečiť poskytovanie služieb súvisiacich s nájmom.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi všetky potrebné kľúče a/alebo elektronické karty a pod. a zabezpečiť mu nerušený prístup do predmetu nájmu. Prenajímateľ je oprávnený disponovať duplikátmi kľúčov a/alebo elektronických kariet, ktoré je oprávnený použiť výlučne len v prípade havárie alebo mimoriadnej

situácie. Prenajímateľ sa zaväzuje, ak je to možné, nájomcu o použití kľúčov vopred informovať.

3. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi poskytovanie všetkých, v tejto zmluve dohodnutých, služieb a plnení.
4. Prenajímateľ alebo ním oprávnené osoby majú právo vstúpiť do predmetu nájmu vo vopred dohodnutých termínoch s cieľom:
 - a) preskúmať stav predmetu nájmu,
 - a) prezentovať predmet nájmu ďalším potenciálnym nájomcom v prípade ukončenia zmluvy, s predchádzajúcim súhlasom nájomcu, ktorý možno odoprieť len z rozumných dôvodov.
5. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na veciach nájomcu ani na veciach v jeho dispozícii, ktoré boli uložené alebo vnesené do predmetu nájmu nájomcom, vzniknuté titulom ich poškodenia, zničenia alebo odcudzenia.

Čl. V.

Povinnosti a práva nájomcu

1. Nájomca je povinný platiť nájomné riadne a včas.
2. Nájomca nesmie prenechať nebytové priestory do podnájmu, bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa. V prípade porušenia tejto povinnosti nájomcom je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.
3. Nájomca nesmie vykonávať stavebné alebo iné úpravy nebytových priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade nedodržania tohto ustanovenia je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť, čím nie je dotknuté jeho právo na náhradu škody. Pokiaľ nájomca získa súhlas prenajímateľa na vykonanie požadovaných zmien prenajatých priestorov, prenajímateľ sa nezaväzuje na úhradu nákladov vynaložených na zmenu nebytových priestorov ani na úhradu prípadného zhodnotenia predmetu nájmu.
4. Nájomca je oprávnený umiestniť svoje logo, obchodné meno (ďalej len „reklama“) pred vstupom do nebytových priestorov a to vo veľkosti povolenej príslušnými platnými právnymi predpismi a prenajímateľom. V prípade, že platné právne predpisy ukladajú za umiestnenie reklamy daňové, poplatkové alebo iné platobné povinnosti, zaväzuje sa nájomca tieto v plnom rozsahu znášať.
5. Nájomca je oprávnený na vstupných dverách do nebytových priestorov vymeniť všetky zámky alebo ich vložky. Zároveň je povinný odovzdať v zapečatenej obálke rezervné kľúče od nebytových priestorov pre prípad mimoriadnej situácie, resp. havárie.
6. Nájomca je povinný na požiadanie umožniť prenajímateľovi vstup do nebytových priestorov za účelom kontroly dodržiavania ustanovení tejto zmluvy a to minimálne raz do mesiaca, pričom čas, kedy hodlá prenajímateľ kontrolu vykonať, je povinný oznámiť nájomcovi aspoň 3 pracovné dni vopred.

7. Nájomca je povinný bezodkladne po vyznutení prenajímateľom o vzniku havárie v nehnuteľnosti umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam (k rozvodom plynu, vody, elektrickej energie a pod.). Prenajímateľ je v takomto prípade oprávnený použiť zapečatené kľúče.
8. Nájomca na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť vlastných technických zariadení, za dodržiavanie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci svojich zamestnancov ako aj za dodržiavanie opatrení na zaistenie ochrany pred požiarom v predmete nájmu v súlade so znením zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie v priestoroch tvoriacich predmet nájmu.
9. Nájomca je povinný hlásiť vznik požiaru, havárie, poruchy alebo mimoriadnej udalosti bez zbytočného odkladu, t. j. hneď po ich zistení a prešetrení a tiež vykonať opatrenia nevyhnutné na zabránenie alebo obmedzenie vzniku ďalších škôd na vypožičanom majetku, pričom Prenajímateľ je povinný zabezpečiť zriadenie ohlasovne požiarov.
10. Nájomca sa zaväzuje nepoškodzovať a nemanipulovať s plombami prenajímateľa na nainštalovanom elektromere a iných meracích zariadeniach.
11. Nájomca je zodpovedný za prípadné škody na nebytových priestoroch, ktoré vzniknú konaním alebo opomenutím nájomcu, alebo jeho zamestnancov, zákazníkov alebo návštevných po celú dobu trvania nájmu, okrem bežného opotrebenia s prihliadnutím na štandardnú životnosť materiálov, ktorých sa takéto opotrebenie týka. Na tento účel je nájomca povinný uzatvoriť poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú tretej osobe.
12. Zabudovanie nových dodatočných zabezpečovacích zariadení v predmete nájmu je možné len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
13. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za osoby navštevujúce nájomcu a majetok, ktorý sa v čase trvania doby nájmu bude nachádzať v predmete nájmu.
14. Nájomca a jeho zamestnanci, pracovníci nie sú oprávnení využívať parkovacie boxy nachádzajúce sa v areáli, ktoré sú vyhradené pre návštevy, na parkovanie svojich motorových vozidiel. Nájomca je povinný zabezpečiť aby návštevy využili na parkovanie motorových vozidiel výhradne parkovacie boxy nachádzajúce sa v areáli, ktoré budú vyhradené pre návštevy. Nájomca berie na vedomie, že ďalšie kusy parkovacích boxov nad rámec uvedený v čl. I ods. 2 písm. b) tejto zmluvy bude možný až po vzájomnej dohode zmluvných strán.
15. Nájomca je zodpovedný za všetky škody na predmete nájmu, Zariadení, ako i na spoločných priestoroch a zariadeniach nehnuteľnosti, ako i majetku tretích osôb, ktoré spôsobil sám alebo tretie osoby, ktoré sa zdržujú v predmete nájmu alebo v spoločných priestoroch a zariadeniach nehnuteľnosti, pri plnení pokynov nájomcu alebo s jeho vedomím.

Článok VI. Doručovanie a komunikácia

1. Informácia, oznámenie, podklad alebo iná komunikácia sa bude považovať za odovzdanú, ak bola doručená osobne alebo poštou na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, resp. oznámenú podľa odseku 2 tohto článku zmluvy.
2. Obidve zmluvné strany sú povinné bezodkladne oznamovať si navzájom zmenu kontaktných údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy. Účinnosť nových kontaktných údajov nastane momentom doručenia oznámenia o ich zmene druhej zmluvnej strane.
3. V prípade, ak zmluvná strana doporučenú zásielku alebo osobne doručovanú zásielku odmietne prevziať alebo zásielku doručovanú poštou pošta vráti druhej zmluvnej strane ako nevyzdvihnutú v úložnej lehote napriek tomu, že bola zasielaná na podľa tejto zmluvy stanovené kontaktné údaje pre doručovanie, považuje sa zásielka za doručenú dňom, v ktorom sa zásielka vrátila ako nevyzdvihnutá, popr. nedoručená z akýchkoľvek dôvodov alebo po uplynutí tretieho dňa nasledujúceho po dni, v ktorom si adresát zásielku odmietol prevziať.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že bežná komunikácia bude prebiehať elektronicky, prostredníctvom elektronickej pošty s použitím nasledovných e – mailových adries:
 - Prenajímateľ: [REDACTED]
 - Nájomca: martin.jarabak@nczis.sk.

Čl. VII. Osobitné ustanovenia

Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je povinný upraviť predmet nájmu a zariadiť predmet nájmu Zariadením bližšie definovaným v čl. I. ods. 5 tejto Zmluvy, tak aby mohol slúžiť na dohodnutý účel. Za týmto účelom sa zmluvné strany dohodli, že prenajímateľ je oprávnený v lehote najneskôr do 30.04.2016 na prípadné dokončovacie práce vykonávané prenajímateľom alebo ním určenými tretími osobami v predmete nájmu, alebo aj vnesenie (inštaláciu) Zariadenia definovaného v čl. I. ods. 5 tejto Zmluvy do predmetu nájmu v tejto lehote. V prípade, že prenajímateľ využije toto právo je povinný o tom písomne upovedomiť nájomcu a to v lehote do 21.03.2016, s tým že v písomnom upovedomení oznámia nájomcovi konkrétne práce, ktoré budú vykonané v lehote uvedenej v druhej vete tohto odseku. Takéto konanie prenajímateľa sa nepovažuje za porušenie zmluvy a nezakladá akékoľvek právo nájomcu na odstúpenie od zmluvy. Nájomca podpisom tejto zmluvy prehlasuje, že s vyššie uvedeným súhlasí a berie to na vedomie.

Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať písomnými dodatkami, vzájomne odsúhlasenými oboma zmluvnými stranami.

2. Pokiaľ nie je dohodnuté touto zmluvou inak, platia pre nájom nebytových priestorov a vzťahy z neho plynúce ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
3. Nájomca, resp. štatutárny zástupca nájomcu týmto v zmysle zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov udeľuje súhlas prenajímateľovi, aby jeho osobné údaje boli v rozsahu meno a priezvisko použité na evidenčné úkony prenajímateľa a to po dobu trvania nájmu a 10 rokov po jeho skončení.
4. Zmluva o nájme je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých prenajímateľ obdrží dve a nájomca dve vyhotovenia zmluvy. Súčasťou tejto zmluvy je príloha:

Príloha č. 1: Pôdorysný náčrt predmetu nájmu
5. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že si zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že sa jej obsah doslovne zhoduje s ich slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne prejavenu vôľou, ako aj na znak toho, že tento právny úkon neurobili v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok ju vlastnoručne podpisujú.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv.

V Bratislave, dňa 04. 03. 2016

Nájomca:

RNDr. Igor Serváček
riaditeľ NCZI

Prenajímateľ:

Ing. Michal Borgul'a, konateľ
SLOVUNIT - SLIAČSKA s.r.o.