



ZMLUVA O NÁJME

nebytových priestorov uzatvorená podľa zákona č.116/1990 Zb.
v znení neskorších zmien a doplnkov

č. 2010/1200/1924

Zmluvné strany:

Prenajíateľ: VODOHOSPODÁRSKA VÝSTAVBA, ŠTÁTNY PODNIK
Sídlo: P.O.BOX 45 ,Karloveská č.2, 842 04 Bratislava
Štatutárny orgán: Ing. Ladislav Gáll, generálny riaditeľ štátneho podniku
Bankové spojenie: 
Číslo účtu: 
IČO: 00156752
DIČ: 2020480198
IČ DPH: SK 2020480198
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel PŠ, vložka 32/B

(ďalej len „prenajíateľ“)

Nájomca: BUKÓZA Export-Import, a.s.
Sídlo: Hencovská 2073, 093 02 Hencovce
Štatutárny zástupca: Ing. Milan Gilan, predseda predstavenstva
Ing. Jaroslav Fic, člen predstavenstva
Bankové spojenie: 
Číslo účtu: 
IČO: 36 445 266
DIČ: 2020000125
IČ DPH: SK 2020000125
Zapísaný v obchodnom registri Okresného súdu Prešov, oddiel Sa, vložka č.10008/P

(ďalej len „nájomca“)

Po vzájomnej dohode uzatvárajú v zmysle zákona č.116/1990 Zb. v platnom znení nasledovnú zmluvu o nájme nebytových priestorov.

Článok I. Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ titulom práva hospodárenia s majetkom štátu prenajíma za podmienok uvedených v ďalších ustanoveniach tejto zmluvy nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte AB Martinská 49, ktorý je zapísaný na katastrálnom úrade Bratislava, správa katastra Okresného úradu Bratislava II., k.ú. Ružinov, LV č.1401. Predmetom zmluvy je prenájom nebytových priestorov o celkovej výmere 75 m² pozostávajúci z:
 - a) miestnosť č.601 o rozlohe 38 m² nachádzajúca sa na 6. podlaží
 - b) miestnosť č.602 o rozlohe 18,50 m² nachádzajúca sa na 6. podlaží
 - c) miestnosť č.603 o rozlohe 18,50 m² nachádzajúca sa na 6. PodlažíMiestnosti pod bodmi a) až c) sa prenajímajú nezariadené.

2. Účelom tejto zmluvy je poskytnúť nájomcovi nebytové priestory na účely prevádzkovania kancelárskych priestorov v zmysle povolených činností nájomcu uvedených v živnostenskom liste.
3. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory len na účely uvedené v bode 2. tohto článku zmluvy.

Článok II.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu.

1. Prenajímateľ odovzdáva a nájomca preberá nebytové priestory bližšie špecifikované v bode 1. článku I. tejto zmluvy. Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil s predmetom nájmu a stav prenajímaných priestorov mu je známy.
2. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať opravy spôsobené neprimeraným užívaním predmetu nájmu.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a tieto, ako i iné nevyhnutné opravy mu umožniť vykonať.
4. Pri nesplnení podmienok uvedených v bode 2. a 3. článku II predmetnej zmluvy zodpovedá nájomca za škodu, ktorá týmto nesplnením prenajímateľovi vznikla.
5. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce mu zo zákona č. 367/2001 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení ďalších zmien a doplnení a zaväzuje sa ich dodržiavať na vlastné náklady
5. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch na vlastné náklady zabezpečovať povinnosti vyplývajúce zo zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi, v znení ďalších zmien a doplnení, zabezpečiť na svoje náklady protipožiarnu ochranu v zmysle tohto zákona v prenajatých priestoroch, revízie EPS, ručných hasiacich prístrojov a hydrantov.
6. Nájomca môže vykonávať stavebné úpravy v prenajatých priestoroch len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a príslušného stavebného úradu, pričom podmienky prípadných úprav musia byť dohodnuté v písomnom dodatku k tejto zmluve. Stavebné úpravy vykonané v záujme nájomcu hradí nájomca.
7. Nájomca si zabezpečuje upratovanie prenajatých priestorov, okrem upratovania spoločných priestorov, ktorých upratovanie zabezpečuje prenajímateľ (schodište, vstupná hala, výťah, sociálne priestory, zasadačka a okolie budovy).
8. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené nájomcovi na veciach vnesených do prenajatých priestorov nájomcom. Prenajímateľ odporúča nájomcovi poistiť tieto predmety samostatnou poisťovacou zmluvou.
9. Poistenie budovy /bez vnútorného vybavenia majetku nájomcu/ zabezpečuje prenajímateľ.
10. Nájomca umožní Prenajímateľovi alebo jeho zástupcom navštíviť prenajaté priestory za účelom kontroly, ak sú v nich vykonávané úpravy a zmeny, alebo na kontrolu ich riadneho využívania a udržiavania v súlade s touto zmluvou, alebo za účelom vykonania pravidelných prehliadok a inšpekcie káblových, plynových, vodných a iných rozvodov. Prenajímateľ je oprávnený na vstup do prenajatých priestorov len po predchádzajúcej dohode s Nájomcom a za prítomnosti ním poverených osôb, pri rešpektovaní bezpečnostných a prevádzkových predpisov Nájomcu, pokiaľ zmluvca neustanovuje inak. Nájomca nie je oprávnený bezdôvodne odoprieť vstup Prenajímateľa do predmetu nájmu.

Článok III. Podnájom

Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajatý nebytový priestor a zariadenie do podnájmu tretím osobám bez písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok IV. Výška a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia

1. Výška nájomného je stanovená dohodou zmluvných strán podľa § 3 zákona č.18/1996 Z. z. v platnom znení. Taktodohodnutá cena je cenou bez DPH. Cena nájomného nezahŕňa cenu služieb v zmysle čl. V zmluvy.
2. Ročná úhrada za prenájom nebytových priestorov je **7 500 Eur** t.j. **100 Eur/m²**. Mesačné nájomné predstavuje výšku **625 Eur**.
K cene bude pripočítaná príslušná DPH platná v čase uskutočnenia zdaniteľného plnenia v súlade so Zákonom o dani z pridanej hodnoty v platnom znení.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať stanovenú výšku mesačného nájomného vo výške 625 Eur na účet prenajímateľa uvedený v hlavičke zmluvy, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom (vo faktúre budú okrem nájomného uvedené aj platby za služby a médiá podľa čl. V zmluvy). Prenajímateľ vystaví faktúru podľa predchádzajúcej vety do 5-ich dní príslušného kalendárneho mesiaca za ktorý sa nájom poskytuje, pričom faktúra je splatná vždy do 14 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi. Zmluvné strany sa dohodli, že faktúru za mesiac november 2011 vystaví prenajímateľ do 7-ich dní po nadobudnutí účinnosti zmluvy.
4. Ak nájomca nevykoná úhradu v určenej lehote, prenajímateľ je oprávnený účtovať úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Nájomca je povinný vyúčtovaný poplatok z omeškania uhradiť prenajímateľovi spolu s oneskorenou platbou.
5. Cena bez DPH za predmet nájmu sa bude upravovať vždy 1 x ročne k 1. januáru na základe priemernej úrokovej miery z dlhodobých úverov obchodných bánk vyhlásenej NBS z decembra predchádzajúceho roka, ako aj v prípade úpravy poistného, daní a poplatkov a zvýšenia, resp. zníženia priamych nákladov prenajímateľa súvisiacich s vlastníctvom predmetu nájmu.

Článok V. Úhrada nákladov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov

1. Prenajímateľ poskytne nájomcovi služby, ktoré sú spojené s užívaním prenajatých priestorov. Za tieto služby bude nájomca platiť na základe faktúr nasledovne:

a) odvoz komunálneho odpadu	9 Eur
b) upratovanie spoločných priestorov, recepcia, služby vrátnika a informátora	146 Eur
c) zabezpečovacie zariadenie – ochrana objektu	6 Eur
d) výťahy	1 Eur

e) opravy a údržba stavebných častí spoločných priestorov a technologických zariadení 7 Eur

Služby mesačne spolu (bez DPH) 169 Eur

Cena služieb uvedených v písm. a) až e) tohto bodu zmluvy je splatná spolu s nájomným, spôsobom a v lehotách podľa čl. IV zmluvy.

2. Prenajímateľ sa zaväzuje pre nájomcu v rozsahu potrebnom pre riadne užívanie predmetu nájmu zabezpečiť obstaranie týchto médií:
- a) plyn
 - b) elektrickú energiu
 - c) dodávku pitnej vody a jej odvedenie
3. Cena bez DPH za obstaranie a dodávku médií, bližšie špecifikovaných v bode 2. tohto článku je dohodnutá vo výške ich skutočnej ceny bez DPH, akú má prenajímateľ dohodnutú s dodávateľmi týchto médií.
4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať splátky za obstaranie médií, ktoré sú spojené s riadnym užívaním predmetu nájmu, a ktoré prenajímateľ zabezpečuje prostredníctvom dodávateľov týchto médií (definovaných v bode 2 písm. a) až c) tohto článku) za dohodnuté zálohové platby, ktoré sú splatné spolu s nájomným (spôsobom a v lehotách podľa čl. IV zmluvy) nasledovne:
- a) plyn 45 Eur
 - b) elektrická energia 79 Eur
 - c) dodávka pitnej vody a jej odvedenie 14 Eur
- Obstaranie médií mesačne spolu (bez DPH) 138 Eur**
- Za obdobie kratšie ako kalendárny mesiac sa cena bez DPH vypočíta pomernou časťou z mesačnej ceny bez DPH.

5. Ročné zúčtovanie zálohových platieb za obstaranie médií, ktoré sú potrebné pre riadne užívanie predmetu nájmu, a ktoré prenajímateľ zabezpečuje prostredníctvom dodávateľov týchto médií (definované v bode 2 písm. a) až c) tohto článku) uskutoční prenajímateľ do 15 dní od doručenia všetkých zúčtovacích faktúr dodávateľmi médií za príslušný kalendárny rok, za ktorý sa nájom poskytuje.
6. V prípade rozdielu, ktorý vznikne pri vyúčtovaní splátok a nákladov za obstaranie médií v prospech nájomcu sa zmluvné strany dohodli, že prenajímateľ má právo uskutočniť aj jednostranný právny akt započítania čiastky z rozdielu, ktorý vznikne v prospech nájomcu s akoukoľvek neuhradenou faktúrou nájomcu, ak takáto bude existovať. Prenajímateľ sa zaväzuje o tejto skutočnosti bezodkladne nájomcu informovať.
7. V prípade rozdielu, ktorý vznikne pri vyúčtovaní splátok a nákladov za obstaranie médií v prospech prenajímateľa, je nájomca povinný uhradiť tento rozdiel na účet prenajímateľa uvedený na faktúre.
8. K cenám uvedeným v bodoch 1. a 4. tohto článku bude pripočítaná príslušná DPH platná v čase uskutočnenia zdaniteľného obchodu v súlade so Zákonom o dani z pridanej hodnoty v platnom znení.

Článok VI.

Doba platnosti a ukončenie nájmu

1. Zmluva o nájme sa uzatvára od **01.11.2011** na dobu neurčitú.
2. Výpoveď zo zmluvy je oprávnená podať ktorákoľvek zmluvná strana aj bez udania dôvodov, pričom výpovedná lehota je 1 mesiac. Výpovedná lehota začína plynúť

- prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď druhej zmluvnej strane doručená.
3. V prípade, že prenajímateľ bude zaradený do privatizácie, nájom končí dňom rozhodnutia o privatizácii. V takomto prípade je nájomca povinný vypratať a odovzdať nebytové priestory v lehote 1 mesiac od doručenia jeho písomného oznámenia.
 4. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy a ukončiť zmluvný vzťah s okamžitou platnosťou v prípade porušenia bodu 3. článku I. zmluvy.

Článok VII. Spoločné ustanovenia

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi kľúče od vstupnej brány a prenajatých priestorov a WC v deň preberania predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že jedna sada kľúčov od prenajatých priestorov bude pre prípad ohrozenia objektu uložená v zapečatenej obálke u správcu objektu. Použiť tieto kľúče a vstúpiť do prenajatých priestorov môže zástupca prenajímateľa alebo správcu objektu bez dohody s nájomcom iba vo výnimočných prípadoch, a to pri ohrození života osôb, alebo v prípade hrozby vzniku škody na majetku alebo zariadení.
3. Pri ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajaté priestory v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na primerané opotrebenie, a to najneskôr v deň ukončenia nájmu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. V prípade, ak nájomca neodovzdá a nevypracuje pri skončení nájmu predmet nájmu v lehote podľa zmluvy alebo v lehote dohodnutej s prenajímateľom, je tak oprávnený urobiť prenajímateľ na náklady nájomcu. Za tým účelom je prenajímateľ oprávnený vstupovať do predmetu nájmu, a to aj bez predchádzajúceho súhlasu alebo dohody s nájomcom.
4. Nájomca zodpovedá za škody spôsobené na sadovníckych a terénnych úpravách, v prípade, že boli spôsobené v súvislosti s prevádzkou prenajatých priestorov.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Podmienky dohodnuté v tejto zmluve je možné meniť a dopĺňať len po vzájomnom dohovore zmluvných strán formou písomných dodatkov k tejto zmluve.
2. Nakoľko prenajímateľ je povinnou osobou v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v platnom znení, zmluvné strany súhlasia s tým, že zmluva a daňové doklady súvisiace so zmluvou budú zverejnené takým spôsobom, ktorý pre povinne zverejňované zmluvy a pre daňové doklady ukladá zákon o slobodnom prístupe k informáciám vo svojom ustanovení § 5a a §5b. Za tým účelom nájomca udeľuje prenajímateľovi súhlas na vykonanie potrebných úkonov týkajúcich sa zverejnenia uvedených dokumentov.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami a

účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto zmluvy v súlade s ust. § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.


4. Zmluva je vyhotovená v 4-och rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží dve vyhotovenia.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že svoju vôľu v tejto zmluve prejavili slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, ich zmluvná vôľnosť nie je obmedzená, s obsahom zmluvy súhlasia bez výhrad, doplnení a iných zmien, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak tohto súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

26. 10. 2011

V Bratislave dňa.....

Prenajímateľ:
VODOHOSPODÁRSKA VÝSTAVBA,
ŠTÁTNY PODNIK


vodohospodárska výstavba, š.p.
Karloveská 2
842 04 Bratislava
-1-


Ing. Ladislav Gáll
generálny riaditeľ štátneho podniku

Nájomcu:
BUKÓZA Export-Import, a.s.

Hencovská 2073
093 02 HENCOVCE
-10-


Ing. Milan Gilan
predseda predstavenstva


Ing. Jaroslav Fic
člen predstavenstva