

Cerbux
Invest SRL

Zmluva o prenájme kancelárie

(neoficiálny preklad)

Prenajíateľ:

Cerbux Invest SRL, so sídlom na Avenue de la Chêneiaie 175 á 1180, Brusel, zapísaná pod č. BCE 0436.905.117

zastúpený správkynou p. Myriam Solbreux,

d'alej len „prenajíateľ“

a

Nájomca:

Bratislavský samosprávny kraj, so sídlom Sabinovská 16, P.O.BOX 106, 820 05 Bratislava 25

IČO: 36063606

DIČ: 2021608369

zastúpený p. Mgr. Juraj Droba, MBA, MA - predseda BSK

d'alej len „nájomca“.

Článok 1

Predmet Zmluvy

Predmetom tejto Zmluvy o prenájme je poskytnutie prenájmu kancelárie č. 304 ako časť nehnuteľnosti na adrese 1040 Bruxelles, ulica d'Arlon 63-67, o výmere 9,34 m² na 3. poschodí predmetnej nehnuteľnosti.

Článok 2

Účel prenájmu

Priestory sa prenajímajú výhradne na kancelárske účely.



Tento účel nie je možné meniť bez predchádzajúcej písomnej dohody zmluvných strán, pričom prenajímateľ má právo zmenu účelu odmietnuť bez udania dôvodu.

Nájomca sa zdrží akejkoľvek činnosti, ktorá by tento prenájom podriaďovala zákonom o komerčných nájmoch, nájmoch fariem alebo o nájmoch hlavného sídla, ako aj regionálnym vyhláškam, ktoré sa týkajú rovnakých typov prenájmov.

Článok 3

Doba trvania Zmluvy

Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú v termíne od 01. januára 2023 do 31. decembra 2023.

Bez písomnej výpovede Zmluvy niektorou zo zmluvných strán najmenej 6 mesiacov pred uplynutím lehoty sa prenájom obnoví na dobu neurčitú.

Následne budú mať zmluvné strany možnosť ukončiť prenájom písomne najmenej 6 mesiacov pred uplynutím novej lehoty.

Článok 4

Cena za prenájom

Základná cena za ročný prenájom je stanovená na 3.736,00 € splatná v rovnakých kvartálnych splátkach, t.j. 934,00 € vopred v prvý deň každého štvrtého roka.

Platby budú až do odvolania realizované výlučne platbou na účet prenajímateľa č. BE75 7320 5091 5351 - BIC CREG BE BB.

Článok 5

INDEXÁCIA



Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že cena za prenájom stanovená v predchádzajúcom článku je indexovaná podľa indexu spotrebiteľských cien. Cena za prenájom bude predmetom indexácie každý rok v deň výročia prenájmu podľa nasledujúceho vzorca:

$$\frac{\text{Základná cena za prenájom} \times \text{nový index zdravia}}{\text{základný index, t.j. október 2022 (základ 2013)}}$$

Základná cena za prenájom je uvedená v článku 4.

Základný index je index za mesiac predchádzajúci podpísaniu tejto zmluvy.

Nový index je index z mesiaca, ktorý predchádza dátumu výročia nadobudnutia platnosti tejto zmluvy.

Za žiadnych okolností však cena za prenájom nemôže byť nižšia ako suma uvedená v článku 4 odsek 1, alebo ako posledná cena za prenájom, ktorá bola predmetom indexácie.

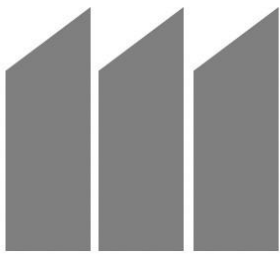
V prípade zániku zdravotného indexu bude cena za prenájom spojená s akýmkoľvek iným relevantným prvkom viažúcim sa na skutočné zmeny v životných nákladoch.

Ak zmluvné strany na základe vzájomnej dohody neurčia nástroje výpočtu úpravy nájomného, tieto určí znalec určený po vzájomnej dohode zmluvných strán, resp. budú určené na jednostrannú žiadosť iniciatívnejšej zmluvnej strany zmierovacím súdom.

Článok 6

Zábezpeka

Pred vstupom do priestorov nájomca zloží prenajímateľovi kauciu vo výške jednej zo súm zodpovedajúcej cene za prenájom za tri mesiace, t. j. deväťstotridsaťštyri eur (934,00 €) na bankový účet.



Prenajímateľ je oprávnený odmietnuť odovzdanie kľúčov, alebo odovzdanie prenajatého majetku, ak mu nebola poskytnutá zábezpeka.

Zábezpeka v žiadnom prípade nezakladá právo na jej zrušenie pre nájomcu a musí zostať v plnej platnosti najmenej šesť mesiacov po ukončení prenájmu alebo odchodu nájomcu, podľa toho, ktorá skutočnosť nastane skôr.

Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť nájomcovi celú alebo časť uvedenej zábezpeky na nájomné v lehote 6 mesiacov po inventarizácii príslušenstva na konci obdobia prenájmu.

Nájomca oprávňuje prenajímateľa odpočítať od tejto záruky všetky škody spôsobené na priestoroch a nábytku, ako aj všetky ostatné sumy, ktoré môžu byť nájomcovi splatné.

Nájomca oprávňuje prenajímateľa odpočítať si z tejto záruky všetky škody spôsobené na priestoroch a nábytku, ako aj všetky ostatné sumy, ktoré môže nájomca dlhovať.

Článok 7

SLUŽBY

7.1 Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi nasledovné služby:

- **Recepcia**
 - príjem návštevníkov v čase 08:30 – 16:00 hod. každý pracovný deň pondelok – piatok, po predchádzajúcej žiadosti aj inokedy,
 - odosielanie/príjem pošty a balíkov.
- **Prístup do zasadacích miestností a iných spoločných zariadení**
 - Poskytovanie a riadenie rezervácie prostredníctvom zdieľaného kalendára. K dispozícii sú 4 zasadacie miestnosti (Board, Mini, Stable, Lounge) a spoločné priestory, koordinácia rezervácií zasadacích miestností, poskytovanie projektorov LCD, čaj, káva a voda,
 - prístup k výťahom,
 - prístup do spoločnej kuchyne a jedálne,
 - prístup na vonkajšie priestory.
- **Telefón, internet, kopírka**
 - káblové pripojenie na internet v kanceláriách a WIFI v zasadacích miestnostiach.
- **Správa prenájmu**
 - platba všeobecných spoločných poplatkov okrem poistenia, príspevky, dane alebo iné poplatky súvisiace s nehnuteľnosťou, ktoré má zaplatiť jej užívateľ (viď články 9 a 12),
 - dodávka vody a energie na účely racionálnej spotreby vody, vykurovací, chladiaci systém a elektrina,



- upratovanie kancelárií a spoločných plôch,
- údržba, údržba nehnuteľnosti, odpadové hospodárstvo,
- bezpečnostná prevencia (poplachová služba – požiarna prevencia).

7.2 Prenajímateľ môže poskytnúť za poplatok aj nasledovné služby formou refakturácie na základe cenníka zaslaného nájomcovi pri podpise zmluvy. na základe cenníka zaslaného nájomcovi pri podpise zmluvy:

- dodatočná voliteľná dostupnosť zasadacích miestností,
- prístup k telefónnym linkám,
- prístup k počítačovému serveru,
- poskytovanie multifunkčných kopírovacích strojov.

Článok 8

CENY ZA SLUŽBY

Ročná cena služieb poskytovaných prenájomcom podľa čl. 7.1 je stanovená na 2.008,10 € bez DPH splatná kvartálne v rovnakých splátkach t.j. 502,03 € po predložení faktúry splatnej do 30 dní od jej doručenia.

Faktúry za voliteľné služby (pozri článok 7.2) budú tiež zaslané štvrťročne a splatné do 30 dní od prijatia.

Platby budú až do odvolania realizované výlučne platbou na účet prenájomcu č. BE75 7320 5091 5351 BIC CREG BE BB.

Článok 9

DANE

Všetky dane, clá, licenčné poplatky a rôzne poplatky uložené alebo splatné majiteľom nehnuteľnosti alebo prihlásené z dôvodu činnosti, ktorú v priestoroch vykonávajú orgány verejnej moci - a najmä štát, región, obec atď. - sú výlučne na pleciach nájomcu vrátane dane z nehnuteľnosti.



Nájomca je povinný uhradiť sumu dane z nehnuteľnosti vzťahujúcu sa na prenajaté priestory do 30 dní odo dňa zaslania výzvy na zaplatenie prenajímateľom alebo správcom nehnuteľnosti.

Ako zábezpeku na vyššie uvedené dane zaplatí nájomca 1027,40 € ročne. Táto zábezpeka bude splatná spolu s cenou za prenájom v rovnakých kvartálnych splátkach, t.j. 256,85 € vopred v prvý deň každého kvartálu na účet uvedený v čl. 4.

Tieto náklady sa budú každoročne prehodnocovať na základe skutočných nákladov.

Článok 10

Inventár priestorov

Priestor/nehnutelnosť sa prenajíma v dobrom nájomnom stave.

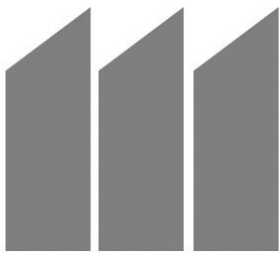
Súpis príslušenstva sa vypracuje na základe vzájomnej dohody zmluvných strán v čase nadobudnutia platnosti tejto zmluvy.

Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť priestory tak, ako ich prevzal, podľa súpisu príslušenstva pri nástupe do prenájmu. Je výslovne dohodnuté, že akékoľvek škody na prenajatých priestoroch spôsobené nájomcom, napríklad odstránenie priečok, nepredstavuje bežné opotrebenie.

Súpis príslušenstva na konci nájmu sa vyhotoví na spoločné náklady najneskôr v posledný deň nájmu po tom, ako nájomca uvoľní priestory.

V prípade, ak niektorá zo strán odmietne z dôvodu vzniknutých škôd vykonať súpis príslušenstva, zmluvné strany sa musia do posledného dňa nájmu dohodnúť na výbere znalca, alebo ak nedôjde k dohode o tomto dátume, iniciatívnejšia strana postúpi vec zmierovaciemu súdu, aby určil znalca.

Správa znalca vybraného zmluvnými stranami alebo menovaného sudcom bude pre zmluvné strany záväzná a zmluvné strany sa zaväzujú vzdať sa akéhokoľvek odvolania alebo predloženia námietok.



Pri odchode a pred účtovnou závierkou nájomca zdôvodní zaplatenie pohľadávok štátnym, medzimestským alebo súkromným spoločnostiam, voči ktorým mohol byť prenajímateľ dlžníkom.

Článok 11

Postúpenie nájmu alebo podnájmu

Nájomca nemôže postúpiť svoj prenájom alebo podnájom priestorov, a to ani úplne, ani čiastočne bez súhlasu prenajímateľa.

Toto ustanovenie je záväzná a každé jeho porušenie predstavuje vážne pochybenie, ktoré umožňuje prenajímateľovi požiadať o súdne riešenie nájmovej zmluvy v neprospech nájomcu.

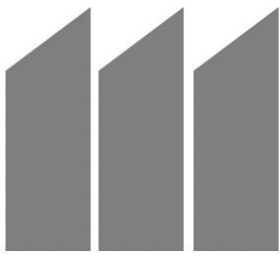
Článok 12

Poistenie

Prenajímateľ má v prospech nájomcu uzatvorené nasledovné poistenia:

- riziko požiaru budovy/prenájmu v relevantnej výške akceptovaných zo strany poisťovateľov s cieľom zbaviť nájomníkov akejkoľvek zodpovednosti za požiar, škody spôsobené vodou a súvisiace riziká,
- požiar: na sumu zodpovedajúcu 1500,00 € na každú zamestnanú osobu,
- všetky elektronické riziká – fixné IT vybavenie: za sumu zodpovedajúcu 1000,00 € na jednu zamestnanú osobu,
- RC – cieľ požiar/ výbuch – za sumu stanovenú zákonom pre toto poistenie, povinné na miestach prístupných verejnosti.

Poistné súvisiace s týmto poistným krytím znáša prenajímateľ a hradí ich nájomca do výšky jeho podielu na užívaní nehnuteľnosti, do jedného mesiaca od doručenia žiadosti jemu adresovanej.



Nájomca je povinný čo najviac pomáhať prenajímateľovi pri správe pohľadávok. Predovšetkým musí preukázať, že poistený majetok bol skutočne jeho vlastníctvom a v čase vzniku škody bol prítomný v priestoroch prenájmu. Uľahčí prístup do priestorov a bude reagovať na požiadavky odborníkov a iných zástupcov poisťovateľov a/alebo prenajímateľa.

Nájomca sa môže individuálne poistiť na vyššie sumy, ak si to želá. Vzdáva sa všetkých postihov voči prenajímateľovi za to čo presahuje, alebo nie je uvedené vyššie.

Za uzatvorenie akéhokoľvek iného poistenia, či už povinného alebo nie, zodpovedá výlučne nájomca.

Článok 13

Údržba a opravy

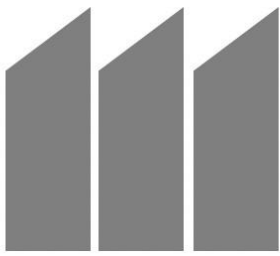
Nájomca sa zaväzuje udržiavať prenajaté priestory v dobrom stave a obývať ich riadne, šetrne a v súlade s ich určením.

Nájomca strpí všetky opravy vykonávané prenajímateľom spojené s prenájmom a údržbou, okrem iného, na účely úplnosti zoznamu možných opráv, napr. výmena prasknutých alebo rozbitých okien a skiel, bez ohľadu na príčinu – výmena dverí a okeníc, aj exteriérových, oprava poškodených fasád a vonkajších povrchov budovy, najmä poškodzovaním a vandalizmom, údržba a oprava okeníc a podobných zariadení poškodených z akejkoľvek príčiny, vrátane zariadení na vybavenie priestorov (voda, plyn, elektrina, ústredné kúrenie, sanitárne inštalácie, potrubia, kanalizácia, zvončeky, telefónna infraštruktúra).

Nájomca je povinný opraviť a v prípade potreby vymeniť akékoľvek poškodené zariadenie alebo infraštruktúru počas trvania zmluvy o prenájme.

Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek overiť a dať overiť, či nájomca riadne plní svoje povinnosti týkajúce sa údržby a opráv. Včas o overení upovedomí nájomcu.

V prípade, že nájomca nesplní povinnosti uvedené v tomto článku, prenajímateľ si vyhradzuje právo sám vykonať potrebné opravy na náklady nájomcu, ak tento nezjedná nápravu do 15 dní odo dňa zaslania výzvy na opravu alebo ihneď, ak si to situácia vyžaduje.



Článok 14

Úpravy prenajatých priestorov

Nájomca nesmie vykonávať žiadne zmeny v prenajatých priestoroch bez písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok 15

Návšteva priestoru a predaj nehnuteľnosti

V prípade predaja alebo opätovného prenájmu prenajatých priestorov nájomca súhlasí s vyvesením plagátov, ktoré zabezpečí prenajímateľ, ako aj s návštevou priestorov 2 dni v týždni počas 3 hodín podľa podmienok dohodnutých medzi zmluvnými stranami.

Okrem toho môže počas trvania nájmu priestory navštevovať prenajímateľ, alebo jeho zástupca podľa dohody.

V prípade predaja budovy môže kupujúci vypovedať nájomnú zmluvu s ročnou výpovednou lehotou do 3 mesiacov od podpísania autentickej kúpnej zmluvy.

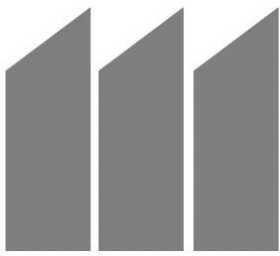
Článok 16

Vyvlastnenie – verejný predaj

V prípade úplného alebo čiastočného vyvlastnenia nehnuteľnosti nemá nájomca voči prenajímateľovi žiaden regresný nárok a nie je oprávnený požadovať žiadnu náhradu, ktorá by znížila záväzky voči prenajímateľovi.

To isté platí aj v prípade, ak nejaký predpis ukladá úpravy priestorov, obmedzujúc alebo regulujúc jeho používanie z akéhokoľvek dôvodu.

V prípade vyvlastnenia na verejnoprospešné účely sa zmluva o prenájme končí dňom, kedy vyvlastňujúci orgán verejnej moci prevezme priestory do svojho vlastníctva.



Článok 17

Odškodnenie

17.1. Oneskorené platby

Akákoľvek suma ceny prenájmu, ktorú nájomca neuhradí do 15 dní odo dňa jej splatnosti, automaticky a bez upozornenia zakladá nárok na úrok z omeškania v ročnej úrokovej sadzbe 5% bez toho, aby boli dotknuté akékoľvek iné práva na náhradu škody, ktorú by si prenajímateľ mohol uplatniť z dôvodu oneskorenej platby.

Nad rámec vyššie uvedeného, v prípade neuhradenia platby jeden mesiac po zaslaní upomienky, nezaplatené sumy sa právoplatne zvýšia o fixnú kompenzáciu vo výške 10%.

17.2. Riešenie nájomnej zmluvy

V prípade ukončenia nájmu zavinením nájomcu bude tento zodpovedný za náhradu škody vo výške $\frac{1}{4}$ posledného bežného nájomného.

Článok 18

Voľba bydliska

Nájomca v súvislosti s týmto prenájomom vyhlasuje, že ak si v prenajatých priestoroch zvolí prechodné bydlisko po dobu trvania nájmu, oznámi uvedené písomnou formou. V opačnom prípade prenajímateľ môže vykonať zmeny – oznámenie služby – v priestoroch, na ktoré sa vzťahuje táto zmluva.

Článok 19

Záverečné ustanovenia

Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa spravujú belgickými zákonmi a platnými zvyklosťami.



V prípade sporu týkajúceho sa výkladu alebo vykonávania tejto zmluvy, je kompetentný zasiahnuť príslušný zmierovací súd v mieste prenájmu nehnuteľnosti.

Článok 20

Registrácia

Registrácia tejto zmluvy,¹ ako aj práva a pokuty z nej vyplývajúce, podliehajú výlučnej zodpovednosti nájomcu.

Všetky dôsledky nezaregistrovania nájomnej zmluvy znáša výlučne nájomca, najmä v prípade odcudzenia majetku, kedy je prenajímateľ výslovne oslobodený od uloženia doložky o zachovaní nájomnej zmluvy.

Len na výber registrácie sa poplatky odhadujú na 10% z ceny prenájmu.

V Bruseli, dňa, v toľkých rovnopisoch koľko je zmluvných strán, plus jeden rovnopis na účely registrácie, pričom každá strana potvrdzuje, že obdržala jeden rovnopis.

za nájomcu

Mgr. Juraj Droba, MBA, MA
predseda BSK

za prenajímateľa

Myriam Solbreux
správkyňa Cerbox Invest SRL

1

https://finances.belgium.be/fr/Publications/woning/doc_folder_een_huurcontract_laten_registreren_eenvoudig_met_myrent