

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
(ďalej len „**Zmluva**“)
uzavretá v zmysle zák. č 116/1990 Zb.
o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

medzi zmluvnými stranami

Prenajímateľ:

Slovenská konsolidačná, a.s.

Cintorínska 21, 814 99 Bratislava I

zastúpená:

Ing Brian Lipták, predseda predstavenstva

Ing. Eduard Čengel, člen predstavenstva

bankové spojenie:

IČO: 35 776 005

DIČ:

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., oddiel Sa, vložka č. 2257/B,

(ďalej len „**prenajímateľ**“)

a

Nájomca:

ROZVAHA s.r.o.

Cintorínska 21, 814 99 Bratislava I

Zastúpená:

Ing. Juraj Janošovský a Ing. Iveta Janošovská – konatelia spoločnosti

bankové spojenie:

IČO: 35 695 161

DIČ:

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., oddiel: Sro, vložka č. 11427/B

(ďalej len „**nájomca**“)

za týchto podmienok:

Preambula

Zmluvné strany uzavreli dňa 22.5.2008 Zmluvu o nájme nebytových priestorov. Následne boli uzavreté medzi zmluvnými stranami: Dodatok č. 1 dňa 27.10.2009, Dodatok č. 2 dňa 29.5.2014, Dodatok č. 3 dňa 23.5.2016 a Dodatok č. 4 dňa 9.5.2018. Zmluvné strany prejavujú spoločne vôľu pokračovať v uvedenom právnom vzťahu aj naďalej a kvôli jeho sprehľadneniu a zabráneniu prípadným nedorozumeniam sa dohodli, že uzavrú túto novú Zmluvu.

Čl. I.

Predmet Zmluvy

- 1) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v Bratislave na Cintorínskej ulici č. 21, zapísanej v katastri nehnuteľností v k. ú. Staré mesto, na LV č. 4025, parcela č. 8735 ako zastavaná plocha, súpisné č. 2831.
- 2) Predmetom tejto Zmluvy je nájom nebytových priestorov v kanceláriách č. 117 a č. 118 v objekte, špecifikovanom v bode I tohto článku.

Čl. V.

Práva a povinnosti nájomcu

- 1) Nájomca môže prenajaté priestory užívať len na tie účely, na ktoré boli touto Zmluvou určené. Nájomca nie je oprávnený priestory prenechať do podnájmu tretím osobám, a to ani na dobu určitú s výnimkou, keď sa na podnájme vopred s prenajímateľom písomne dohodne.
- 2) Nájomca je oprávnený prenajaté priestory užívať v čase od 6:10 hod. do 21:50 hod. s výnimkou nocí, štátnych sviatkov a nedeľ. Na základe odôvodnenej písomnej žiadosti nájomcu prenajímateľ rozhodne o oprávnení nájomcu užívať prenajaté priestory v presne vymedzenom období aj nad rozsah uvedený v prvej vete tohto odseku. Nájomca v prípade nutnej a nevyhnutnej potreby oznámi najmenej 5 pracovných dní vopred požiadavku na prístup a prácu v objekte mimo vymedzenej doby s uvedením času začiatku a ukončenia práce. Prenajímateľ zabezpečí služby spojené so sprístupnením priestorov a potvrdí túto skutočnosť najmenej dva pracovné dni vopred. Za zabezpečenie prístupu do budovy a služby vrátnika počas nedeľ a nočných hodín si prenajímateľ vyúčtuje sumu 15,00 EUR bez DPH/hod. a za služby počas štátnych sviatkov sumu 20,00 EUR bez DPH/hod. Nájomca je povinný uhradiť uvedené služby v rozsahu plánovaného času + 1 hodinu, aj v prípade ak sa do budovy v dohodnutý čas nedostaví.
- 3) Nájomca sa zaväzuje zdržať akýchkoľvek konaní, ktoré by rušili alebo mohli rušiť výkon ostatných užívacích a nájomných práv týkajúcich sa nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory.
- 4) Nájomca je povinný starať sa o prenajaté priestory so starostlivosťou riadneho hospodára. Opravy a upratovanie vo vnútri prenajatých priestorov zabezpečuje prenajímateľ na vlastné náklady.
- 5) Nájomca sa zaväzuje, že bude dodržiavať predpisy o ochrane pred požiarom a predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ktoré sa vzťahujú na prenajaté priestory.
- 6) Nájomca si zabezpečí na vlastné náklady plnenie povinností na úseku ochrany pred požiarom vyplývajúcich zo zákona 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a Vyhlášky NV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov.
- 7) Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajaté priestory v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu.
- 8) Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho identifikačných údajov uvedených v prvej časti tejto Zmluvy.
- 9) Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi prístup do prenajatých priestorov za účelom kontroly, či nájomca užíva prenajaté nebytové priestory dohodnutým spôsobom a v súlade s účelom uvedeným v čl. II. tejto Zmluvy.
- 10) Nájomca je oprávnený nechať zaviesť do priestorov uvedených v čl. I. bode 2) Zmluvy na vlastné náklady ďalšie telefónne linky, prípadne pripojenie ISDN, počítačovú sieť, ako aj zariadenia potrebné na zabezpečenie možnosti bezhotovostných úhrad pre zákazníkov nájomcu len s písomným súhlasom prenajímateľa.

Čl. VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa

- 1) Prenajímateľ odovzdáva nebytové priestory nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené užívanie. Nájomca vyhlasuje, že mu je stav priestorov známy.
- 2) Prenajímateľ bude nájomcu vopred informovať o všetkých zmenách, príp. zásahoch v nehnuteľnosti, kde sa nachádzajú nebytové priestory, ktoré by mohli ovplyvniť aktivity nájomcu, príp. funkčnosť zariadení nájomcu.

- 3) Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi označenie nebytových priestorov svojím obchodným menom, a to na miestach určených dohodou prenajímateľa a nájomcu.
- 4) Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do nebytových priestorov spolu s osobou nájomcu, alebo osobou poverenou nájomcom z dôvodu zabezpečenia úkonov súvisiacich s jeho upratovaním a údržbou nebytových priestorov.
- 5) Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do prenajatých nebytových priestorov vo výnimočných prípadoch bez sprievodu nájomcu alebo ním poverenej osoby v prípade, ak to vyžaduje vznik havarijného stavu alebo inej mimoriadnej udalosti. O tejto skutočnosti musí prenajímateľ nájomcu bezodkladne následne informovať, ak nebolo možné nájomcu informovať vopred.

Čl. VII.

Zodpovednosť za škody

- 1) Za škody spôsobené v prenajatých, resp. spoločných priestorov či majetku a zariadeniach, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky nájomcu, opotrebovaním nad bežný rozsah alebo inou jeho činnosťou je v plnom rozsahu zodpovedný nájomca a zaväzuje sa uhradiť tieto škody. Nájomca sa zaväzuje, že prípadné ním spôsobené škody odstráni na vlastné náklady, resp. o odstránenie škody požiada prenajímateľa a uhradí mu náklady, ktoré v tejto súvislosti vzniknú.
- 2) Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkami uvedenými v bode 1) tohto článku tejto Zmluvy.

Čl. VIII.

Osobitné ustanovenia

- 1) Nájom nebytových priestorov podľa tejto Zmluvy zanikne:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu,
 - c) odstúpením prenajímateľa od tejto Zmluvy z dôvodu, že nájomca:
 - užíva nebytový priestor v rozpore s touto Zmluvou a účelom nájmu,
 - mešká s platením nájomného podľa čl. IV. bod 4) tejto Zmluvy,
 - hrubo porušuje pokoj alebo poriadok,
 - prenechá nebytový priestor do podnájmu ďalšej osobe bez súhlasu prenajímateľa,
 - poruší ustanovenie čl. V. ods. 2) tejto Zmluvy.
- 2) Výpovedná lehota sú tri mesiace a začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po dni doručenia výpovede.
- 3) Ak nájom zanikne na základe dohody zmluvných strán a nájomca má preplatok na nájomnom, prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť tento preplatok nájomcovi do 21 dní od zániku nájmu.
- 4) Počas plynutia lehoty na ukončenie nájmu je nájomca povinný umožniť záujemcom o ďalší prenájom nebytových priestorov ich obhliadku v prítomnosti prenajímateľa s tým, že je oprávnený zúčastniť sa tejto obhliadky.
- 5) Nájom ďalej zaniká:
 - zánikom predmetu nájmu,
 - zánikom nájomcu bez právneho nástupcu, ak je nájomcom právnická osoba,
 - smrťou nájomcu, ak je nájomcom fyzická osoba.
- 6) Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory najneskôr posledný deň výpovednej lehoty, resp. posledný deň skončenia nájmu; ak tento deň pripadne na deň pracovného pokoja, posledný pracovný deň predchádzajúci tomuto dňu. O odovzdaní

nebytových priestorov sa spíše zápisnica, ktorej jedno vyhotovenie dostane nájomca ako potvrdenie o prevzatí nebytových priestorov prenajímateľom.

Čl. IX. Záverečné ustanovenie

- 1) K zmene dohodnutých podmienok môže dôjsť len vzájomnou dohodou formou písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami, alebo pokiaľ to vyplýva zo zmien a doplnkov právnych predpisov. Pokiaľ táto Zmluva nerieši všetky práva a povinnosti zmluvných strán, riadia sa zmluvné strany ustanoveniami všeobecne záväzných platných právnych predpisov.
- 2) Táto Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch s platnosťou originálu, dva rovnopisy sú určené pre nájomcu a jeden rovnopis je určený pre prenajímateľa.
- 3) Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, porozumeli jej, nemajú námietky proti jej forme a obsahu a na znak súhlasu ju oprávnení zástupcovia zmluvných strán podpísali.
- 4) Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami. Táto Zmluva nadobúda účinnosť **dňom 1.9.2019**, pričom pred týmto dátumom jej účinnosti vyplýva obom zmluvným stranám povinnosť zverejniť túto Zmluvu podľa ust. § 5a ods. 13 zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov v Centrálnej registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.
- 5) Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy je jej Príloha č. 1 - Zápis o odovzdaní kancelárskych priestorov do nájmu.
- 6) Dňom nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy zaniká Zmluva o nájme nebytových priestorov, ktorú zmluvné strany uzavreli dňa 22.5.2008.

Bratislava, dňa:

Bratislava, dňa:

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Ing. Brian Lipták
predseda predstavenstva
Slovenská konsolidačná, a.s.

.....
Ing. Iveta Janošovská
konateľka spoločnosti
ROZVAHA s.r.o.

.....
Ing. Eduard Čengel
člen predstavenstva
Slovenská konsolidačná, a.s.

.....
Ing. Juraj Janošovský
konateľ spoločnosti
ROZVAHA s.r.o.

Príloha č. 1 Zmluvy o nájme nebytových priestorov

Zápis o odovzdaní kancelárskych priestorov do nájmu

Prenajímateľ:

Slovenská konsolidačná a.s.
Cintorínska 21, 814 99 Bratislava
IČO: 35776005, DIČ:

Nájomca:

ROZVAHA s.r.o.
Cintorínska 21, 814 99 Bratislava I
IČO: 35 695 161, DIČ:

V zmysle uzatvorenej Zmluvy o nájme nebytových priestorov týmto Prenajímateľ odovzdáva a Nájomca preberá do nájmu kanceláriu č. 117 a č. 118, vrátane doleuvedeného mobilného inventáru. Kancelária a inventár sa odovzdávajú v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, stav inventáru primerane zodpovedá dobe jeho používania.

Zoznam mobilného inventáru:

Kancelária č. 117:

Stôl kancelársky s oblúkom	2ks
Skrinka 120cm s dvierkami	2ks
Skrinka policová 80cm	5ks
Skriňa šatníková hnedá veľká	1ks
Kontajner hnedý	2ks
Skrinka policová hnedá 40cm	1ks
Kontajner čierny	1ks
Stolička rokovácia šedá	2ks
Stolička otočná čierna	2ks
Vešiak	1ks

Kancelária č. 118:

Skrinka dverová 80cm	5ks
Skrinka dverová 60x45 cm	1ks
Skrinka trojzásuvková	1ks
Skrinka dverová 45cm	1ks
Skrinka oblúková 45cm	1ks
Stôl kancelársky	1ks
Stolík pod počítač	2ks
Štvrť kruh 45 uhlový	1ks
Stolík rokový oblúkový	1ks
Stolička otočná	1ks
Skrinka drevená dverová 40cm	2ks
Skrinka policová 80cm drevená	9ks
Skrinka policová sklenená 80cm	2ks
Vešiak	1ks
Kontajner hnedý	3ks
Kontajner čierny	1ks

Kuchynka:

skrinka drevená horná	2ks
skrinka drevená spodná	1ks
skrinka sklenená	1ks
skrinka spodná zásuvková	1ks
police 80x60cm	2ks
zrkadlo čierne	1ks

Nájomca týmto prehlasuje, že je s technickým stavom preberaného nebytového priestoru vrátane mobilného inventáru oboznámený, tento je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.

Bratislava, dňa:

Bratislava, dňa:

.....
Ing. Brian Lipták
predseda predstavenstva
Slovenská konsolidačná, a.s.

.....
Ing. Iveta Janošovská
konateľka spoločnosti
ROZVAHA s.r.o.

.....
Ing. Eduard Čengel
člen predstavenstva
Slovenská konsolidačná, a.s.

.....
Ing. Juraj Janošovský
konateľ spoločnosti
ROZVAHA s.r.o.