

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

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

Slovenská reštrukturalizačná, s. r. o.

Cintorínska 21, 814 99 Bratislava I

zastúpená:

JUDr. Peter Miššík, konateľ

bankové spojenie:

IČO: 48259071

DIČ:

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., oddiel Sro, vložka č. 105423/B

(ďalej len „**nájomca**“)

za týchto podmienok:

Preambula

Zmluvné strany uzavreli dňa 24.8.2015 Zmluvu o nájme nebytových priestorov. Následne bol uzavretý medzi zmluvnými stranami Dodatok č. 1 dňa 4.5.2018. Zmluvné strany prejavujú spoločne vôľu pokračovať v uvedenom právnom vzťahu aj naďalej a kvôli jeho sprehľadneniu a zabráneniu prípadným nedorozumeniam sa dohodli, že uzavru 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 kancelárii č. 639 v objekte, špecifikovanom v bode l tohto článku.

- 3) Predmetom tejto Zmluvy je tiež zabezpečovanie služieb s nájomom spojených v tomto rozsahu:
- a) zásobovanie elektrickou energiou, teplom, teplou a studenou vodou, používanie osobných výt'ahov, používanie sociálnych zariadení, upratovanie, stráženie objektu,
 - b) vybavenie priestorov prevádzkovými zariadeniami a kancelárskym nábytkom,
 - c) poistenie budovy,
 - d) odvoz domového odpadu,
 - e) údržba objektu.

Čl. II. Účel nájmu

- 1) Prenajímateľ prenájima nájomcovi nebytové priestory uvedené v čl. I. bod 2) tejto Zmluvy na kancelárske účely.
- 2) Nájomca sa zaväzuje prenajaté priestory užívať len v súlade s účelom, na ktoré mu boli prenajaté.
- 3) Zmenu účelu užívania prenajatých nebytových priestorov je nájomca oprávnený uskutočniť len na základe dohody s prenajímateľom a písomného dodatku k tejto Zmluve.
- 4) Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom nebytových priestorov riadne oboznámený, tieto sú v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a môžu slúžiť dohodnutému účelu nájmu.

Čl. III. Doba nájmu

- 1) Prenajímateľ prenájima nájomcovi nebytové priestory uvedené v čl. I. bod 2) tejto Zmluvy na čas neurčitý.

Čl. IV. Výška nájomného, fakturačné a platobné podmienky

- 1) Výška nájomného za priestory a poskytované služby je stanovená dohodou podľa zák. NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, a to:
 - a) Ročné nájomné za 1 m² plochy kancelárskych priestorov 162,00 EUR bez DPH
Celková plocha kancelárie č. 639 18,00 m²
Ročné nájomné spolu (18,00 m² x 162,00 EUR) 2 916,00 EUR bez DPH
Mesačné nájomné (2 916,00 EUR / 12) 243,00 EUR bez DPH
 - b) Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné za prenajaté priestory a za služby spojené s nájomom mesačne vo výške 243,00 EUR bez DPH, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom najneskôr do 15. kalendárneho dňa príslušného mesiaca. K cene sa pripočíta DPH vo výške vypočítanej na základe platnej sadzby DPH v čase plnenia.
- 2) Faktúra podľa bodu 1) písm. b) tohto článku tejto Zmluvy je splatná v lehote do 21. kalendárneho dňa odo dňa jej vystavenia nájomcovi.
- 3) Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený uplatniť si voči nájomcovi nárok na zaplatenie úrokov z omeškania z dôvodu omeškania, resp. nevykonania úhrad nájomného vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 4) Ak nájomca neuhradí nájomné za dva po sebe idúce mesiace, prenajímateľ je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť s okamžitou účinnosťou, čím táto Zmluva zaniká a nájomný vzťah končí, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

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. bod 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 Centrálnom 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 24.8.2015.

Bratislava, dňa:

Bratislava, dňa:

Prenajímateľ:

Nájomca:

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

.....
JUDr. Peter Miššík
konateľ
Slovenská reštrukturalizačná, s. r. o.

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

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:

Slovenská reštrukturalizačná, s. r. o.
Cintorínska 21, 814 99 Bratislava
IČO: 48259071, DIČ:

V zmysle uzatvorenej Zmluvy o nájme nebytových priestorov týmto Prenajímateľ odovzdáva a Nájomca preberá do nájmu kanceláriu č. 639, 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:

1ks stôl kancelársky
1 ks stolička kancelárska, otočná s područami
2 ks stolička kancelárska
1 ks rokovací stôl
1 ks konferenčný stolík
1 ks dvojčeslo
1 ks vešiak
1 ks skriňa šatníková
2 ks skrinka kancelárska
1 ks skrinka poličková
1 ks zrkadlo delené

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.

.....
JUDr. Peter Miššík
konateľ
Slovenská reštrukturalizačná, s. r. o.

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