

16/2/19

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov (v ďalšom texte iba „Občiansky zákonník“) a podľa § 3 a nasl. zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov (v ďalšom texte iba „zmluva“)

uzatvorená medzi

OMNIA 2000 a.s.

So sídlom: Tomášikova 30, 821 01 Bratislava

V zastúpení: Mgr. Ing. Tomáš Majer, člen predstavenstva

Mgr. Vladimír Kestler, člen predstavenstva

IČO: 36 389 757

IČ DPH: SK 2020129408

spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka číslo: 2717/B

(v ďalšom texte iba „prenajímateľ“ alebo „zmluvná strana“)

a

DLHOPIS, o.c.p., a.s.

So sídlom: Trnavská cesta 100, 821 01 Bratislava

V zastúpení: Ing. Miloslav Michalík, predseda predstavenstva

Ing. Alexandra Pápešová, člen predstavenstva

IČO: 35 695 820

IČ DPH: SK 2020860952

spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka číslo: 1129/B

(v ďalšom texte iba „nájomca“ alebo „zmluvná strana“)

Článok I.

Úvodné ustanovenie

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľného majetku – Administratívno-prevádzkového areálu Tomášikova 30, 821 01 Bratislava, zap. na LV č. 1831 vedenom pre kat. úz. Ružinov na Katastrálnom odbore Okresného úradu Bratislava.
2. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený prenechať časť vyššie uvedeného nehnuteľného majetku – nebytové priestory nachádzajúce v administratívnej budove, súp. č. 1498, na užívanie nájomcovi.

Článok II.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi na odplatné užívanie nebytové priestory a to kancelársky blok pozostávajúci z m.č. 4.20 až 4.27 o celkovej výmere 157,60 m² nachádzajúce sa na štvrtom nadzemnom podlaží administratívnej budovy špecifikovanej v Článku I., ods. 2. tejto zmluvy (v ďalšom texte iba „predmet nájmu“).
Pôdorys prenajatých nebytových priestorov je vyznačený v Prílohe č.1 k tejto zmluve, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

2. Nájomca sa zaväzuje za prenechaný predmet nájmu platiť prenajímateľovi nájomné za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

Článok III. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do užívania výlučne pre administratívne účely.
2. Nájomca má možnosť zmeny účelu využitia predmetu nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

Článok IV. Doba trvania nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, pričom nájomný vzťah vzniká dňom účinnosti tejto zmluvy, t.j. 01.01.2020 a zaniká 31.12.2020.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvu je možné predĺžiť vždy o jeden rok využitím opčného práva. Nájomca je povinný uplatniť opčné právo písomne najneskôr 60 dní pred koncom doby nájmu. Prenajímateľ Nájomcovi oznámi do 14 dní, či súhlasí s predĺžením doby nájmu. Zmluvné strany v prípade súhlasu uzavrú písomný dodatok k tejto Zmluve, ktorým bude doba podnájmu predĺžená.

Článok V. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný, t.j. 31.12.2020.
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím času, ak:
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
 - e) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dojednaného času, ak:
 - a) stratil spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal,
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5. ods. 1. Zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov.
4. Výpovedná lehota je jeden mesiac, počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Článok VI. Zánik nájmu

1. Nájom zaniká zánikom predmetu nájmu alebo zánikom nájomcu ako právnickej osoby.

Článok VII. Cena nájomného a služieb

1. Zmluvné strany sa dohodli na cene nájomného za predmet nájmu špecifikovaný v Článku II., ods. 1 tejto zmluvy vo výške 1733,6 € (slovom: tisíc sedemstotridsať tri Eur, 60 centov) bez DPH za mesiac. Faktúry budú vystavené vždy v prvý deň v mesiaci, za ktorý sa nájom fakturuje, so splatnosťou 7 dní odo dňa vystavenia faktúry
2. K položke nájomné bude nájomca účtovať DPH v sadzbe podľa platných predpisov v čase fakturácie.
3. V cene nájmu dohodnutej v ods.1 tohto Článku sú zahrnuté náklady na služby spojené s nájmom, ktoré zabezpečuje prenajímateľ a to: za spotrebu elektrickej energie, dodávku tepla a teplej vody, vodné a stočné (všetko mimo technologických odberov), za upratovanie spoločných priestorov, platby za odvoz komunálneho odpadu (mimo technologického odpadu) a ostraha budovy.

Článok VIII. Iné práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.
2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
3. Nájomca je povinný uhrádzať náklady, ktoré vznikli neštandardným používaním predmetu nájmu, resp. jeho poškodením.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv a umožniť ich výkon, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
5. Prenajímateľ prerokuje a odsúhlasí s nájomcom formu a umiestnenie označenia sídla, resp. prevádzky nájomcu.
6. Prenajímateľ vyhlasuje, že predmet nájmu je spôsobilý k užívaniu na dohodnuté účely.
7. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) poistiť na vlastné náklady hnutelné vybavenie predmetu nájmu nachádzajúce sa v jeho vlastníctve (napr. technolog. zariadenia, počítače, nábytok, atď.),
 - b) uhradiť prenajímateľovi v prípade omeškania s platením nájomného a iných platieb súvisiacich s nájomným, úroky z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania s jej úhradou na základe faktúry, ktorú môže prenajímateľ vystaviť,

- c) užívať predmet nájmu v súlade so zmluvou s tým, že prenajímateľ nezodpovedá za žiadne ním nezavinené škody vzniknuté nájomcovi alebo osobám užívajúcim predmet nájmu spolu s nájomcom,
- d) vyžiadať si predchádzajúci písomný súhlas nájomcu s prenechaním predmetu nájmu do podnájmu tretej osobe.

Nájomca je povinný:

- e) v prenajatých priestoroch zabezpečiť a vykonať na svoje náklady, vo svojom mene a v plnom rozsahu, pre svojich zamestnancov a všetky osoby, ktoré sa s jeho vedomím v týchto priestoroch zdržujú, BOZP podľa platných právnych predpisov a ostatných predpisov na zaistenie BOZP (§ 39 Zákonníka práce, t.j. zákon č. 311/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov), najmä zákona č. 124/2006 Z.z. o BOZP a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 309/2007 Z.z. a Zákonníka práce v znení neskorších predpisov,
 - f) v prenajatých priestoroch zabezpečiť a vykonať na svoje náklady, vo svojom mene a v plnom rozsahu, úlohy OPP podľa ustanovení zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov,
 - g) bezodkladne informovať prenajímateľa o všetkých činnostiach (najmä o činnostiach spojených so zvýšeným nebezpečenstvom požiaru) a zmenách v prenajatých priestoroch, ktoré by mohli mať vplyv na OPP a BOZP,
 - h) na vlastné náklady zabezpečiť odstránenie nedostatkov v oblasti OPP a BOZP, ktoré v prenajatých priestoroch spôsobil svojou činnosťou,
 - i) podieľať sa na plnení úloh vyplývajúcich zo zákona č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov a súvisiacich noriem,
 - j) informovať bezodkladne prenajímateľa o dôležitých zmenách údajov nájomcu (názov, právna forma, sídlo, konateľstvo, registrácia platiteľa DPH), ako aj o vstupe do likvidácie, vyhlásení konkurzu na majetok nájomcu, nariadení exekúcie na majetok nájomcu.
8. Prenajímateľ je oprávnený upraviť ceny nájomného raz ročne o výšku miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien a oznámenej Štatistickým úradom SR. Úprava výšky nájomného bude oznámená formou písomného dodatku k tejto zmluve a uplatnená vo fakturácii za mesiac nasledujúci po mesiaci, v ktorom bol uvedený dodatok podpísaný oboma zmluvnými stranami. Takto vykonaná úprava nájomného sa nevzťahuje na služby spojené s nájmom.
9. Pokiaľ počas doby účinnosti zmluvy budú upravené ceny elektrickej energie, vodného a stočného, tepla alebo ďalších vstupov špecifikovaných v Článku VII. ods. 3. tejto zmluvy, bude ich zvýšenie primerane premietnuté do ceny nájomného. Táto skutočnosť bude oznámená formou písomného dodatku k tejto zmluve a uplatnená vo fakturácii za mesiac nasledujúci po mesiaci, v ktorom zvýšenie nastalo.

Článok IX.

Postup pri odovzdávaní nebytových priestorov

1. Nájomca sa zaväzuje, že po ukončení nájomného vzťahu odovzdá prenajímateľovi predmet nájmu bez zbytočného odkladu a v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu, pričom úpravy priestorov vykonané nájomcom so súhlasom prenajímateľa, budú akceptované.

**Článok X.
Záverečné ustanovenia**

1. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú vyslovene upravené touto zmluvou, sa primerane riadia ustanoveniami príslušných právnych predpisov SR.
2. Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len po vzájomnej dohode zmluvných strán vo forme písomných dodatkov podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.
3. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých dostane dve vyhotovenia prenajímateľ a dve nájomca.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 1.1.2020.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pozorne prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

V Bratislave, dňa 13.12.2019

DLHOPIS, o.c.p. a.s.
Tmavská cesta 100
821 01 Bratislava
ICO 35695820

Za prenajímateľa:
Mgr. Ing. Tomáš Majer,
člen predstavenstva

Mgr. Vladimír Kestler,
člen predstavenstva

Za nájomcu :
Ing. Miloslav Michalík,
predseda predstavenstva

Ing. Alexandra Papešová,
člen predstavenstva

Administratívna budova – III. poschodie

