

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÉHO PRIESTORU

uzavretá podľa § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

ZMLUVNÉ STRANY

Prenajímateľ:

Obchodné meno : **SIRS – Investment, s.r.o.**
Sídlo : Framborská 12, 010 01 Žilina
IČO : 36 417 289
DIČ : 2021817622
IČ DPH : SK2021817622
Bankové spojenie : Tatra banka, a.s.
Číslo účtu v tvare IBAN: SK64 1100 0000 0026 2686 4694
Registrácia : Obchodný register Okresného súdu Žilina,
oddiel Sro, vložka č. 14807/L
zastúpený : Ing. George Trabelssie, konateľ
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno : **Železničná spoločnosť Slovensko, a.s.**
Sídlo : Rožňavská 1, Bratislava 832 72
Právna forma : akciová spoločnosť
Registrácia : Obchodný register Mestského súdu Bratislava III
Oddiel: Sa, Vložka číslo:34797/B
Štatutárny orgán : Predstavenstvo
Zastúpený : **Mgr. Peter Helexa**, predseda predstavenstva
Mgr. Martin Bahurinský, podpredseda predstavenstva
Oprávnený
vo veciach technických: Bc. Peter Zentko, vedúci regionálneho pracoviska Vrútky, sekcia manažmentu nehnuteľností
IČO : 35 914 939
DIČ : 2021920076
IČ DPH : SK2021920076
Údaje k DPH : nájomca je platiteľ DPH
Bank. spojenie : Všeobecná úverová banka, a.s.
:
IBAN : SK25 0200 0000 0022 3530 4454
Adresa pre
doručovanie písomností: Železničná spoločnosť Slovensko, a.s., sekcia manažmentu nehnuteľností.
Oddelenie hospodárenia s majetkom, Rožňavská 1, 832 72 Bratislava

(ďalej len „nájomca“)

(spoločne pre prenajímateľa a nájomcu aj ako „zmluvné strany“)

s nasledovným obsahom:

1. ÚVODNÉ USTANOVENIA

- 1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom obchodno-administratívneho centra „RAMITA“ so súp. č. 1016, postavenej na parcele C-KN č. 2463/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 5074 m², zapísanej na LV č. 10835, evidovanom Okresným úradom Žilina, katastrálnym odborom, pre okres Žilina, obec Žilina, kat. územie Žilina (ďalej len „**RAMITA**“).

Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je nebytový priestor - **skladový priestor č. P1** o celkovej výmere 207,40 m² nachádzajúci sa na 1. podzemnom podlaží RAMITY (ďalej len „**predmet nájmu**“).

2. PREDMET ZMLUVY

- 2.1. Predmetom tejto zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán v súvislosti so záväzkom prenájomcu prenajať dočasne užívateľsky predmet nájmu špecifikovaný v článku 1. zmluvy a súčasne so záväzkom nájomcu predmet nájmu užívať na dohodnutý účel a dohodnutým spôsobom v súlade s touto zmluvou a uhrádzať prenajímateľovi dohodnuté nájomné, prípadne aj iné úhrady spojené s užívaním predmetu nájmu, a to všetko za podmienok dohodnutých touto zmluvou.
- 2.2. Prenajímateľ týmto vyhlasuje, že je oprávnený predmet nájmu prenajať dočasne užívateľsky.

3. ÚČEL NÁJMU

- 3.1. Prenajímateľ prenáha nájomcu dočasne užívateľsky predmet nájmu uvedený v čl. 1 tejto zmluvy, a to výlučne na jeho využívanie ako priestory, na účely súvisiace s predmetom činnosti nájomcu uvedenom vo výpise z obchodného registra nájomcu.
- 3.2. Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu právo na zmenu účelu využitia predmetu nájmu.

4. DOBA NÁJMU

- 4.1. Táto zmluva o nájme nehnuteľnosti sa po vzájomnej dohode zmluvných strán uzatvára **na dobu určitú v trvaní jedného roka počnúc dňom odovzdania predmetu nájmu**.

5. NÁJOMNÉ

- 5.1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za užívanie predmetu nájmu vo výške **98 EUR/m² výmery predmetu nájmu/rok bez DPH**
- 5.2. Celkové ročné nájomné za predmet nájmu je vo výške **20.325,20€** (slovom: dvadsaťtisícristodvadsaťpäť euro a dvadsať centov) bez DPH. (ďalej len „**nájomné**“).
- 5.3. V dohodnutom nájomnom je zahrnuté užívanie prístupových komunikácií, daň z nehnuteľnosti v pomernej časti predmetu nájmu a odvoz komunálneho odpadu

- 5.4. V dohodnutom nájomnom nie je zahrnutá úhrada služieb spojených s nájomom podľa Čl. 6 bodu 6.5.3. tejto zmluvy
- 5.5. Suma nájomného je uvedená bez DPH. DPH bude pripočítaná v zmysle príslušných právnych predpisov.
- 5.6. Nájomca uhradí nájomné jednorazovo za celé obdobie trvania nájmu na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, a to **do 5 dní odo dňa odovzdania Predmetu nájmu**.
- 5.7. Splatnosť faktúry je 30 dní odo dňa jej vystavenia Prenajímateľom. V prípade, že deň úhrady prípadne na deň pracovného voľna alebo pracovného pokoja, bude sa za deň úhrady považovať najbližší nasledujúci pracovný deň.
- 5.8. Faktúra musí spĺňať všetky náležitosti v zmysle platnej daňovej a účtovnej legislatívy, v opačnom prípade bude vrátená za účelom opravy prenajímateľovi.
- 5.9. Platí pritom, že za deň úhrady nájomného sa rozumie deň odpísania príslušnej čiastky z účtu nájomcu.
- 5.10. Postúpenie a založenie pohľadávok a záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy na tretiu osobu je možné len s predchádzajúcim písomným súhlasom druhej Zmluvnej strany.

6. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 6.1. Nájomca nemôže bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonať stavebné úpravy či zmeny predmetu nájmu.
- 6.2. Nájomca výslovne prehlasuje, že sa pred podpisom zmluvy oboznámil s predmetom nájmu, je so stavom predmetu nájmu oboznámený, nemá voči nemu žiadne výhrady a v takomto stave ho preberá do užívania.
- 6.3. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať potrebnú súčinnosť pri plnení záväzkov z tejto zmluvy a navzájom sa budú včas informovať o všetkých skutočnostiach potrebných pre ich spoluprácu podľa tejto zmluvy, najmä vzájomne si oznamovať všetky zmeny a dôležité okolnosti.
- 6.4. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - 6.4.1. zabezpečiť nájomcovi právne nerušené užívanie predmetu nájmu počas doby trvania nájmu.
- 6.5. Nájomca sa zaväzuje:
 - 6.5.1. užívať predmet nájmu na dohodnutý účel, primerane povahe a určeniu predmetu nájmu počas celej doby nájomného vzťahu;
 - 6.5.2. uhrádzať prenajímateľovi dohodnuté nájomné v súlade s Čl. 5 bod 5.6,
 - 6.5.3. uhrádzať platby za služby spojené s nájomom na základe faktúry vystavenej prenajímateľom mesačne vždy do 30teho dňa za predchádzajúci mesiac a to:
 - 6.5.3.1. elektrická energia, vodné a stočné - podľa skutočne nameranej spotreby
 - 6.5.3.2. teplo na vykurovanie - podľa podielu rozsahu priestorov nájomcu ku rozsahu priestorov objektu spotreby tepla prenajímateľa;
 - 6.5.4 zabezpečovať upratovanie predmetu nájmu na vlastné náklady,
 - 6.5.5 zabezpečiť internetové pripojenie na vlastné náklady,
 - 6.5.6 zabezpečovať drobné opravy predmetu nájmu do sumy 100 EUR (výmena žiaroviek, zásuviek, vypínačov a pod.)
 - 6.5.7 chrániť v rámci svojich možností predmet nájmu pred poškodením a zničením,

- 6.5.8 v prípade, ak počas využívania predmetu nájmu dôjde ku vzniku akejkoľvek škody preukázateľne zapríčinennej zo strany nájomcu, tento sa zaväzuje odstrániť túto škodu a to uvedením do pôvodného stavu na vlastné náklady;
- 6.5.9 neprenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 6.6. Ak nájomca nebude môcť predmet nájmu z dôvodu, že prenajímateľ neplní svoje povinnosti zo zmluvy alebo povinnosti ustanovené zákonom 116/1990 Zb. Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov užívať, alebo ho bude môcť užívať len obmedzene má nájomca nárok na pomernú zľavu z nájomného.

7. SKONČENIE NÁJMU

7.1. Zmluva zaniká:

- 7.1.1. Uplynutím doby, na ktorú bol nájom uzatvorený podľa článku 4. zmluvy;
- 7.1.2. na základe dohody oboch zmluvných strán, pričom platí, že dohoda musí byť písomná a podpísaná oboma zmluvnými stranami;
- 7.1.3. písomnou výpoveďou z dôvodov v súlade so zákonom č. zákona č. 116/1990 Zb. Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, pričom výpovedná lehota je dva (2) mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane;
- 7.1.4. písomným odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa v prípade, ak (i) je nájomca v omeškaní s úhradou nájomného o viac ako 15 dní a nájomca toto porušenie neodstráni ani na základe výzvy prenajímateľa; (ii) nájomca hrubo alebo minimálne dvakrát poruší povinnosti uvedené v článku 6. bodu 6.5 zmluvy. Odstúpenie je účinné a zmluva zaniká okamžikom jeho doručenia nájomcovi;
- 7.1.5. písomným odstúpením od zmluvy zo strany nájomcu v prípade, ak sa predmet nájmu bez zavinenia nájomcu stane nespôsobilým na dohodnutý účel, pričom nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť až po splnení nasledovných podmienok: (i) nájomca musí na tento stav predmetu nájmu prenajímateľa bezodkladne písomne upozorniť a súčasne (ii) zo strany prenajímateľa nedôjde k náprave tohto stavu v lehote 60 dní odo dňa doručenia výzvy nájomcu, (iii) nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi potrebnú súčinnosť na vykonanie odstránenia vytýkaných väd predmetu nájmu. Odstúpenie je účinné a zmluva zaniká okamžikom jeho doručenia prenajímateľovi.
- 7.2. Nájomca je povinný odovzdať (vrátiť) predmet nájmu prenajímateľovi najneskôr v posledný deň trvania nájmu a v prípade odstúpenia od tejto zmluvy, najneskôr v lehote do 5 dní od nástupu účinkov tohto odstúpenia, a to vrátane odovzdania všetkých kľúčov a iných prístupov do predmetu nájmu, ktoré mal nájomca na základe tejto zmluvy k dispozícii.
- 7.3. Nájomca je povinný na vlastné náklady najneskôr v deň skončenia nájmu a v prípade odstúpenia od tejto zmluvy najneskôr v lehote do 5 dní od nástupu účinkov tohto odstúpenia:
- 7.3.1. vypratať predmet nájmu, tzn. odstrániť z predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok nájomcu, a súčasne
- 7.3.2. odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody a znehodnotenia na predmete nájmu spôsobené nájomcom alebo inými osobami s jeho súhlasom užívajúce predmet nájmu pri užívaní predmetu nájmu alebo vyprataním majetku nájomcu, a to tak, aby predmet

nájmu v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcovi.

- 7.4. Vrátenie predmetu nájmu sa považuje za riadne vykonané iba v tom prípade, ak nájomca vráti predmet nájmu prenajímateľovi v súlade s bodom 7.2. a 7.3. tohto článku a súčasne mu odovzdá všetky kľúče od predmetu nájmu a iné prístupy do predmetu nájmu a RAMITA , v opačnom sa zaväzuje nájomca uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- EUR (slovom: jednosta Eur) bez DPH za každý deň omeškania s odovzdaním predmetu nájmu podľa tejto zmluvy. K cene bude uplatnená DPH v zmysle platných predpisov v čase fakturácie.
- 7.5. V prípade predčasného skončenia nájmu podľa bodu 7.1.2 až 7.1.5 má nájomca nárok na vrátenie alikvotnej časti zaplateného ročného nájomného. Prenajímateľ je povinný vyplatiť na účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy, alikvotnú časť ročného nájomného do 15 dní od zániku zmluvy.

8. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 8.1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami dňom podpísania oboma zmluvnými stranami **a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia, v súlade s ustanovením § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.**
- 8.2. Zmluvné strany sa dohodli, že ich právne vzťahy, ktoré vzniknú na základe tejto zmluvy a v súvislosti s jej realizáciou, sa budú riadiť právom Slovenskej republiky, predovšetkým zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov.
- 8.3. Informácia o ochrane osobných údajov v Železničnej spoločnosti Slovensko, a.s. (ZSSK) určená zmluvným partnerom spoločnosti, ich zamestnancom a zástupcom je dostupná na webovej adrese: <http://www.zssk.sk/ochrana-osobnych-udajov/>, o čom zmluvný partner ZSSK je povinný informovať dotknuté osoby.
- 8.4. Železničná spoločnosť Slovensko, a.s. netoleruje akúkoľvek formu korupcie a zaväzuje sa konať v súlade so schváleným Protikorupčným programom: <http://www.zssk.sk/protikorupcny-program/>. Prenajímateľ sa zaväzuje sa s Protikorupčným programom oboznámiť a postupovať v súlade s ním.
- 8.5. V prípade akýchkoľvek sporov, ktoré vzniknú v budúcnosti medzi zmluvnými stranami alebo vo vzťahu k tretím osobám pri plnení zmluvy, sa zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne vo vzájomnej súčinnosti a vzájomným rokovaním za účelom dosiahnutia zmieru v spornej otázke. Inak na prejednanie akýchkoľvek sporov, ktoré vzniknú z tejto zmluvy budú riešiť príslušné súdy Slovenskej republiky.
- 8.6. Pokiaľ sa zmluvné strany formou osobitného písomného dodatku k tejto zmluve nedohodnú inak, možno túto zmluvu meniť a dopĺňať iba formou písomných, vzostupne číslovaných dodatkov k tejto zmluve. Všetky doterajšie ústne a písomné dojednania strácajú platnosť a účinnosť dňom podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami.
- 8.7. Táto zmluva je vyhotovená v slovenskom jazyku v troch (3) vyhotoveniach s platnosťou originálu, pričom prenajímateľ obdrží jedno (1) vyhotovenie a nájomca obdrží dve (2) vyhotovenia.
- 8.8. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy vyhlasujú, že si túto zmluvu riadne prečítali, v plnom rozsahu porozumeli jej obsahu, ktorý je pre ne dostatočne zrozumiteľný a určitý, že táto zmluva

vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu a že táto zmluva nebola uzatvorená ani v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok plynúcich pre ktorúkoľvek zmluvnú stranu, s jej obsahom súhlasia, na znak čoho ju týmto vlastnoručne podpisujú.

V Žiline, dňa _____

V Bratislave, dňa _____

Prenajímateľ

Nájomca

SIRS – Investment, s.r.o.
Ing. George Trabelssie
konateľ

Železničná spoločnosť Slovensko, a.s.
Mgr. Peter Helexa
predseda predstavenstva

Železničná spoločnosť Slovensko, a.s.
Mgr. Martin Bahurinský
podpredseda predstavenstva