

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. NP/06/2012

(ďalej len „**zmluva**“) uzatvorená na základe § 720 Občianskeho zákonníka v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
medzi:

I. Zmluvné strany

1. Prenajímateľ
Verejné prístavy, a.s.
Sídlo : Prístavná 10, 821 09 Bratislava
Štatutárny orgán : Ing. Juraj Pavelek, predseda predstavenstva
JUDr. Róbert Čorba, člen predstavenstva

Bankové spojenie :
Číslo účtu :
IČO : 36 856 541
DIČ : 2022534008
IČ DPH : SK2022534008
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo 4395/B

(ďalej len „**Prenajímateľ**“) na strane jednej

a

2. Nájomca
SODEMA, s.r.o.
Sídlo : Rybníčná 40, 831 07 Bratislava
V zastúpení : Mario Franchi, konateľ spoločnosti
Bankové spojenie :
Číslo účtu :
IČO : 36 290 572
DIČ : 2022163902
IČ DPH : SK2022163902
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo 40095/B
(ďalej len „**Nájomca**“) na strane druhej
(Prenajímateľ a Nájomca ďalej tiež ako „**Zmluvné strany**“)

II. Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je **nebytový priestor - kancelária**, nachádzajúca sa na 5. nadzemnom podlaží budovy - nehnuteľnosti v Bratislave, na Prístavnej ulici č. 10, súpisné číslo nehnuteľnosti 776, **o výmere 36,70 m² – Kancelária č.m. 5.27**, tak ako je vyznačená na Pôdoryse 5. NP budovy - nehnuteľnosti, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
2. Budova – nehnuteľnosť so súpisným číslom 776 je v podielovom spoluvlastníctve Prenajímateľa a je zapísaná na liste vlastníctva č. 2163 (výpis z listu vlastníctva tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy), vedenom Správou katastra Bratislava, katastrálne územie Nivy, ako stavba na parcele č. 3851/76.
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený prenajímať predmet nájmu vymedzený v Čl. II. bod 1. tejto zmluvy.

4. Nájomca má právo, v súvislosti s užívaním touto zmluvou prenajatého nebytového priestoru – kancelárie, používať výťah, dámske a pánske toalety nachádzajúce sa na 5. Nadzemnom podlaží budovy – nehnuteľnosti.
5. Predmet nájmu odovzdá Prenajímateľ Nájomcovi v stave spôsobilom na zmluvné užívanie podľa čl. III, bod 1.
6. Nájomca sa oboznámil so stavom predmetu nájmu, a v tomto stave ho bez výhrad preberá.

III.

Účel nájmu

1. Predmet nájmu bude Nájomca využívať ako kancelárske priestory v ktorých bude prevádzkovať činnosti podľa výpisu z obchodného registra, ktorý tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy.

IV.

Doba nájmu

1. Nájom je dohodnutý na dobu neurčitú a začína plynúť dňom 15. 07. 2012.

V.

Nájomné a spôsob platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na spôsobe výpočtu výšky mesačného nájomného za predmet nájmu uvedený v čl. II tejto zmluvy, ktorý bude predstavovať súčet nasledujúcich položiek:

a) Cena za prenájom nebytového priestoru – kancelárie:

$$7,80 \text{ EUR/m}^2/\text{mesiac} \quad \times \quad 36,70 \text{ m}^2 \quad = \quad 286,26 \text{ EUR/mesiac} + \text{DPH}$$

(slovom: dvestoosemdesiatšesť EUR a dvadsaťšesť centov mesačne + DPH)

b) Cena prevádzkových nákladov:

Podľa Rozpisu prevádzkových nákladov vyčíslených Prenajímateľom v jednotlivých faktúrach.

2. Prevádzkové náklady za teplo a el. energiu znáša Nájomca a uhrádza ich Prenajímateľovi podľa pomeru plochy predmetu nájmu voči celkovej úžitkovej ploche prenajímanej nehnuteľnosti, pričom za základ pre výpočet prevádzkových nákladov sa považuje celková suma prevádzkových nákladov v prenajímanej nehnuteľnosti. Prevádzkové náklady za vodné a stočné bude Nájomca Prenajímateľovi uhrádzať v paušálnej výške **15 EUR/mesiac** *(slovom: pätnásť EUR mesačne)*. V prípade, ak Prenajímateľ počas trvania nájmu na základe skutočných nákladov na vodné a stočné zistí, že výška uvedeného paušálu nie je postačujúca, je oprávnený tento paušál zvýšiť. Rozpis prevádzkových nákladov bude tvoriť neoddeliteľnú prílohu faktúr Prenajímateľa.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy mesačne pozadu, vo výške podľa fakturácie Prenajímateľa.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje vystaviť faktúru za daný kalendárny mesiac najneskôr do 15-teho dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
5. Faktúra je splatná do 14 dní odo dňa doručenia Nájomcovi. Doručovanie sa vykoná spôsobom podľa čl. VII. tejto zmluvy.
6. Ak sa Nájomca ocitne v omeškaní s akoukoľvek platbou v prospech Prenajímateľa v zmysle tejto zmluvy, prináležia Prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
7. Pre účely tejto zmluvy sa akákoľvek platba považuje za splnenú až v deň, kedy bude pripísaná na účet toho, v prospech koho je vykonaná.

VI.

Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Prenajímateľ bez zbytočného odkladu po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy zabezpečí dodávku, montáž a uvedenie do prevádzky vonkajšej klimatizačnej jednotky v Kancelárii č. m. 5.27.
2. Náklady na zabezpečenie dodávky, montáže a uvedenia do prevádzky vonkajšej klimatizačnej jednotky podľa predchádzajúceho bodu 1. znášajú Zmluvné strany v rovnakom pomere, pričom Prenajímateľ refakturuje Nájomcovi podiel Nájomcu na týchto nákladoch samostatnou faktúrou s lehotou splatnosti 14 (slovom: štrnásť) dní od jej doručenia Nájomcovi.
3. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že vonkajšia klimatizačná jednotka prechádza dňom jej uvedenia do prevádzky do výlučného vlastníctva Prenajímateľa.
4. Nájomca je zodpovedný za všetky škody na predmete nájmu, ako i na spoločných priestoroch a zariadeniach, ako i majetku tretích osôb, nachádzajúceho sa v budove - nehnuteľnosti, ktoré spôsobí sám, alebo jeho zamestnanci a cudzie osoby, ktoré sa zdržujú v budove na základe pokynov Nájomcu alebo s jeho vedomím.
5. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu a spoločné priestory a zariadenia v súlade so všeobecne platnými právnymi predpismi, normami ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarňými predpismi tak, aby nevznikla škoda a nesmie používať látky a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem alebo iným spôsobom znehodnocovať prostredie v nehnuteľnosti. Zároveň je Nájomca počas doby trvania nájmu povinný užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom, aby neobmedzoval a nerušil ďalších nájomníkov v užívaní a aby neobmedzoval Prenajímateľa (a zamestnancov Prenajímateľa) pri plnení jeho povinností a prác pri zabezpečovaní prevádzky nehnuteľnosti.
6. Všetky ďalšie stavebné úpravy v predmete nájmu, vrátane úpravy vnútorného vybavenia patriaceho Prenajímateľovi, môže Nájomca vykonať len s písomným súhlasom Prenajímateľa a na vlastné náklady, ak sa nedohodnú inak. Takéto investície sa po skončení nájmu stávajú majetkom Prenajímateľa bez náhrady, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak. Úpravy vnútorného vybavenia obstarané Nájomcom na jeho náklady si môže Nájomca po skončení nájmu zobrať so sebou, ak tým nedôjde k poškodeniu alebo znehodnoteniu predmetu nájmu, mimo bežného opotrebenia, oproti stavu pri začatí nájmu.
7. Nájomca je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu len osobám, ktoré sú majetkovo alebo personálne prepojené s Nájomcom. O takejto skutočnosti je Nájomca povinný informovať Prenajímateľa vopred. V prípade, ak by mal Nájomca záujem poskytnúť predmet nájmu do podnájmu iným osobám, ktoré nie sú s Nájomcom žiadnym spôsobom prepojené, je Nájomca povinný vyžiadať si od Prenajímateľa vopred písomný súhlas.
8. Malé opravy zabezpečuje Nájomca na vlastné náklady (opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade nepresiahnu 10 EUR (slovom: desať EUR)). Väčšie opravy, údržbu a technický servis vykonáva Prenajímateľ na vlastné náklady. Ak potreba takýchto opráv, údržby a servisu bola spôsobená Nájomcom, Prenajímateľ ich vykoná na náklady Nájomcu.
9. Nájomca je povinný písomne oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, údržby a technického servisu, ktoré má vykonať Prenajímateľ, t.j. tých, ktoré presahujú rámec opráv podľa predchádzajúceho bodu 5. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by im inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady, ktoré včas neoznámil Prenajímateľovi. Ak potreba takýchto opráv, údržby a servisu bola spôsobená Nájomcom, Prenajímateľ ich vykoná na náklady Nájomcu.

10. Nájomca sa zaväzuje poskytovať Prenajímateľovi potrebnú súčinnosť pri výkone opráv, údržby, inovácií, stavebných úprav kedykoľvek a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú Prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti.
11. Nájomca má nárok na pomernú zľavu z nájomného len vtedy, pokiaľ môže predmet nájmu užívať obmedzene z dôvodu, že Prenajímateľ si neplní svoje povinnosti zo Zmluvy. Obdobne Nájomca nie je povinný platiť nájomné iba vtedy a výlučne len za ten čas, keď nemohol užívať celý predmet nájmu dohodnutým spôsobom len preto, že si Prenajímateľ neplnil povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy.
12. V súvislosti s predchádzajúcim bodom č. 11., je Nájomca povinný bez zbytočného odkladu, Prenajímateľa písomne upozorniť na porušovanie Prenajímateľových povinností, na základe ktorého Nájomca nemôže vôbec užívať predmet nájmu, resp. ho môže užívať len obmedzene, inak Nájomca nárok na zľavu, resp. neplatenie nájomného stráca. Nárok na pomernú zľavu z nájomného alebo na jeho odpustenie nevzniká v prípadoch havárie, vyššej moci, alebo zásahu štátnych alebo verejných úradov.
13. Zabudovanie nových dodatočných zabezpečovacích a iných zariadení je Nájomca povinný s Prenajímateľom písomne odsúhlasiť.
14. Nájomca sa zaväzuje rešpektovať všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a interných pokynov Prenajímateľa v oblasti PO.
15. Prenajímateľ zodpovedá za škody spôsobené Nájomcovi tým, že neodstránil alebo odstránil oneskorene závady a poruchy na prenajatých priestoroch a zariadeniach, ktoré znemožnili Nájomcovi ich riadne užívanie v súlade s touto zmluvou a ktoré Nájomca Prenajímateľovi včas písomne oznámil.
16. Nájomca má nárok na náhradu nákladov, ktoré vynaloží na údržbu alebo opravy predmetných priestorov a zariadení, ktoré je podľa tejto zmluvy povinný vykonať Prenajímateľ, ak bola oprava vykonaná so súhlasom Prenajímateľa alebo ak Prenajímateľ bez zbytočného odkladu opravu nevykonal, napriek tomu, že nutnosť tejto opravy bola Prenajímateľovi písomne oznámená.
17. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný vypratať predmet nájmu a uviesť predmet nájmu do stavu, zodpovedajúceho stavu pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania Nájomcovi, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to ku dňu ukončenia nájomného vzťahu. Vrátenie predmetu nájmu sa považuje za riadne ukončené iba v tom prípade, ak Nájomca vráti všetky kľúče od predmetu nájmu prevzaté od Prenajímateľa. Inak je Prenajímateľ oprávnený vymeniť všetky zámky na účet Nájomcu.
18. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi závady, ktoré by mohli spôsobiť vznik požiaru alebo ujmy na majetku a zdraví osôb. Do odstránenia týchto závad sa Nájomca zaväzuje zdržať sa užívania poškodených zariadení, inštalácií a iných poškodených vecí.
19. Nájomca je povinný v prípade havárie alebo živeľnej pohromy zabezpečiť bez zbytočného odkladu možnosť vstupu Prenajímateľa, resp. ním poverených osôb do predmetu nájmu, inak Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.

VII.

Doručovanie

1. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou medzi Zmluvnými stranami (ďalej len „**Písomnosť**“) sa rozumie doručenie Písomnosti doporučené poštou s doručenkou preukazujúcou doručenie na určenú adresu Zmluvných strán uvedenú v tejto zmluve, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnou Zmluvnou stranou. Doručovanie sa uskutočňuje výhradne na adresu určenú podľa bodu 3. tohto článku, okrem prípadu uvedeného v bode 4. tohto článku.

2. Za deň doručenia Písomnosti sa pokladá:
 - aj deň, v ktorý Zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú Písomnosť prevziať (a to bez ohľadu na zvolený spôsob doručovania), alebo
 - ak je Písomnosť doručovaná Zmluvnej strane prostredníctvom pošty ako obsah poštovej zásielky, aj deň, v ktorý márne uplynie úložná doba určená poštou pre vyzdvihnutie si tejto poštovej zásielky, alebo je na tejto poštovej zásielke preukázateľne pracovníkom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu, ak sa súčasne takáto poznámka zakladá na pravde
3. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použije adresa Zmluvných strán uvedená v záhlaví tejto zmluvy. V prípade akejkoľvek zmeny adresy určenej na doručovanie Písomností sa príslušná Zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy bezodkladne písomne informovať druhú Zmluvnú stranu; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená Zmluvnej strane pred odosielaním Písomnosti.
4. Ak sa Písomnosť doručuje inak ako poštou, je možné ju doručovať aj na inom mieste ako na adrese určenej podľa bodu 3. tohto článku, ak sa na tomto mieste v čase doručenia zdržujú osoby oprávnené prijímať v mene Zmluvnej strany písomnosti a ak sú tieto osoby zároveň ochotné Písomnosť prijať. V prípade podľa tohto bodu sa deň odoprenia prijatia doručovanej Písomnosti nepokladá za deň jej doručenia.

VIII.

Skončenie nájmu

1. Nájom môže byť skončený písomnou dohodou Zmluvných strán a to ku dňu uzavretia dohody, ak nie je v dohode uvedený neskorší deň skončenia nájmu.
2. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že zmluva môže byť ukončená tiež písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo Zmluvných strán. Výpovedná lehota je dohodnutá v trvaní jedného mesiaca a počítajú sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej strane.
3. V prípade omeškania Nájomcu s vypratáním predmetu nájmu o viac ako päť kalendárnych dní, je Prenajímateľ oprávnený od Nájomcu požadovať zmluvnú pokutu vo výške nájomného za jeden mesiac, a to bez ohľadu, či predmet nájmu počas tohto omeškania skutočne užíval. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo Prenajímateľa na náhradu škody, ktorá vznikla v dôsledku omeškania Nájomcu s vypratáním predmetu nájmu.

IX.

Záverečné ustanovenia

1. O odovzdaní a prevzatí priestorov predmetu nájmu, kľúčov, prípadne technického vybavenia bude spísaný preberací protokol.
2. V prípade skončenia nájmu bude spísaný odovzdávací protokol podpísaný oboma Zmluvnými stranami.
3. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou vzájomnej dohody.
4. Právne vzťahy medzi Nájomcom a Prenajímateľom vyplývajúce z tejto zmluvy sa riadia Zákonom o nájme nebytových priestorov, Občianskym zákonníkom a právnymi normami platnými na území Slovenskej republiky, pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zástupcami oboch Zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.

republiky. Zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, pričom obe Zmluvné strany obdržia po dva exempláre.

6. Zmluva sa môže meniť alebo doplňovať výlučne formou písomných dodatkov potvrdených zástupcami oboch Zmluvných strán.
7. Zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi, že ustanoveniam zmluvy porozumeli, tieto vyjadrujú ich slobodnú, vážnu vôľu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Bratislave, dňa: 11. 07. 2012

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

.....
Verejné prístavy, a.s.
Ing. Juraj Pavelek
predseda predstavenstva

.....
SODEMA, s.r.o.
Mario Franchi
konateľ spoločnosti

.....
Verejné prístavy, a.s.
JUDr. Róbert Čorba
člen predstavenstva