

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
(ďalej aj ako „Zmluva“)

čl. I Zmluvné strany

Prenajímateľ: **DEVELOP TRADE, spol. s r.o.**
Sídlo: Záhradnícka 51, Bratislava 821 08
IČO: 35 871 849
DIČ: 2021318079
IČ DPH: SK2021318079
bankové spojenie: VOLKSBANK Slovensko, a.s., číslo účtu: 4280082618/3100
zastúpenie: Milan Beňo
zápis v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka č.: 30255/B
(ďalej aj ako „Prenajímateľ“)

a

Nájomca: **DLHOPIS, o.c.p., a.s.**
Sídlo: Trnavská cesta 100, Bratislava 821 01
IČO: 35 695 820
DIČ: 2020860952
IČ DPH: SK2020860952
bankové spojenie: VUB, a.s., číslo účtu: 6334940112/0200
zastúpenie: Ing. Tomáš Novanský - predseda
Ing. Zuzana Humecká - člen
zápis v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sa, Vložka č.: 1129/B
(ďalej aj ako „Nájomca“)

(Spoločne uvádzaní aj ako „Zmluvné strany“ alebo jednotlivo aj ako „Zmluvná strana“)

čl. II Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory a garážové státi situované v nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve Prenajímateľa, ktoré sú zapísané na Liste vlastníctva č. 4118 a nachádzajú sa v okrese: Bratislava I, obci: BA-m.č. Staré mesto, v katastrálnom území: Staré mesto a sú vedené Správou katastra hlavného mesta Bratislava. Nebytové priestory a garážové státi sa nachádzajú v polyfunkčnom objekte na Moskovskej ulici č. 15 v Bratislave. Polyfunkčný objekt leží na parcele č. 9838 a má súpisné číslo 7370. Prenajímaný nebytový priestor sa nachádza na prízemí a je označený ako priestor č. 3 – NP01 (Zariadenia verejnej správy a administratívy č. NP01). Garážové státi sa nachádzajú v suteréne a sú označené ako priestor č. 2-NP01 (Garáže č. NP01).

Nebytový priestor je špecifikovaný nasledovne:

- | | |
|--|--------------------------------|
| a.) miestnosť č. 1.101 Recepčia | o výmere 31,381 m ² |
| b.) miestnosť č. 1.102 WC Páni | o výmere 4,998 m ² |
| c.) miestnosť č. 1.103 WC Dámy | o výmere 7,394 m ² |
| d.) miestnosť č. 1.104 Kuchynka | o výmere 2,361 m ² |
| e.) miestnosť č. 1.105 Chodba | o výmere 27,366 m ² |
| f.) miestnosť č. 1.106 Kancelária | o výmere 19,858 m ² |
| g.) miestnosť č. 1.107 Zasadačka | o výmere 30,456 m ² |
| h.) miestnosť č. 1.108 Kancelária | o výmere 24,901 m ² |
| i.) miestnosť č. 1.109 Kancelária | o výmere 29,769 m ² |
| j.) miestnosť č. 1.110 Kancelária | o výmere 17,801 m ² |
| k.) miestnosť č. 1.111 Kancelária | o výmere 17,916 m ² |
| l.) miestnosť č. 1.112 Archív, Rack, Kotel | o výmere 5,634 m ² |
| m.) miestnosť č. 1.113 Átrium | o výmere 6,711 m ² |

Spolu: - miestnosti: 226,546 m²

Garážové státi sú definované ako priestor č. 2-NP01 (Garáže č. NP01).

(ďalej aj ako „Predmet nájmu“)

2. Predmet nájmu – nebytový priestor určený v čl. II bod 1. tejto Zmluvy je podrobne špecifikovaný v nákresoch pôdorysu Predmetu nájmu, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu č. 1 tejto Zmluvy.
3. Nebytový priestor je vybavený samostatnými meračmi plynu a električky.
4. Predmet nájmu je čiastočne zariadený. Popis prenajímaného zariadenia sa nachádza v prílohe č. 2 Zmluvy.

čl. III Účel nájmu

1. Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi nebytové priestory špecifikované v článku II tejto Zmluvy za účelom vykonávania predmetu činnosti, na ktoré má Nájomca vydané oprávnenie.
2. Prenajímateľ týmto dáva výslovný súhlas s tým, aby v čase trvania nájomného vzťahu bol Nájomca oprávnený kedykoľvek zaregistrovať si v príslušnom obchodnom registri, príp. iných príslušných registroch sídlo svojej obchodnej spoločnosti na adrese prenájmu.
3. Nájomca nemôže prenechať predmet nájmu ani jeho časť, špecifikovaný v článku II tejto Zmluvy, do užívania tretím osobám vo forme podnájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa.

čl. IV Doba nájmu a spôsob ukončenia Zmluvy

1. Zmluva o nájme nebytových priestorov je uzatvorená na dobu určitú - na 3 mesiace odo dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli na práve opcie spočívajúcom v práve nájomcu na predĺženie Zmluvy za rovnakých podmienok na ďalšie 2 kalendárne roky. Právo na predĺženie doby nájmu vzniká, ak v lehote pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, požiada nájomca prenajímateľa písomne o predĺženie doby nájmu. Oznámenie musí byť písomné a musí byť riadne a včas doručené druhej Zmluvnej strane, inak sa má za to, že nebolo vykonané. Uplatnením práva opcie zo strany nájomcu, vzniká zmluvným stranám povinnosť uzatvoriť dodatok k tejto zmluve, ktorým bude upravená doba nájmu.
2. Zmluvu môže Prenajímateľ vypovedať pred uplynutím doby, na ktorú bola táto Zmluva o nájme uzatvorená vo výpovednej lehote 6 mesiacov a to len z dôvodov uvedených v § 9 odsek 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
3. Túto Zmluvu môže Nájomca vypovedať pred uplynutím doby, na ktorú bola táto Zmluva o nájme uzatvorená vo výpovednej dobe 3 mesiace a to len z dôvodov uvedených v § 9 odsek 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
4. Výpovedná lehota podľa ustanovení tejto Zmluvy začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci v ktorom došlo k doručeniu výpovede druhej zmluvnej strane.
5. V prípade ukončenia nájomného vzťahu z dôvodov uvedených v tejto Zmluve, sa Nájomca zaväzuje uvoľniť predmet nájmu najneskôr do 15 dní odo dňa účinnosti skončenia nájomného vzťahu.
6. V prípade, ak Nájomca neuvoľní priestory špecifikované v čl. II tejto Zmluvy súhlasí s tým, aby Prenajímateľ zabezpečil vypratanie priestorov. Náklady spojené s vyprataním predmetných priestorov budú vyúčtované na účet Nájomcu. Hnuteľný majetok nachádzajúci sa na predmete nájmu bude odvezený a uskladnený na náklady Nájomcu.

čl. V
Výška a splatnosť nájomného

1. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi dohodnuté nájomné vo výške **5.450,- Eur bez DPH (slovom päťtisícštyristopäťdesiat Eur)** na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy, príp. v hotovosti k rukám Prenajímateľa. Nájomné za prenájom nebytových priestorov a garážových stání je vo výške **3.000,- Eur bez DPH (slovom tritisíc Eur)**. Nájomné za prenájom zariadenia nachádzajúceho sa v prenajímaných priestoroch vrátane údržby nebytových priestorov je vo výške **2.450,- Eur bez DPH (slovom dvetisícštyristopäťdesiat Eur)**. K dohodnutému nájomnému bude uplatňovaná sadzba DPH platná v čase zdaniteľného plnenia.

2. Okrem nájomného podľa odseku 1 tohto článku Zmluvy sa nájomca zaväzuje platiť Prenajímateľovi platby za služby spojené s užívaním priestorov.

Nájomca je povinný platiť platby za elektrickú energiu a dodávku plynu priamo utilitym poskytujúcim tieto služby. Nájomca je povinný po uzatvorení tejto zmluvy uzatvoriť si zmluvné vzťahy s týmito utilitymi vo vlastnom mene a na vlastný účet.

Nájomca sa ďalej zaväzuje platiť zálohové platby spojené s užívaním predmetu nájmu, podľa zálohových predpisov doručených Prenajímateľom Nájomcovi od správcu nebytového priestoru. Aktuálny zálohový predpis tvorí prílohu č. 3 tejto Zmluvy.

3. Cena za služby spojené s užívaním priestorov je viazaná na skutočnú fakturáciu dodávateľov predmetných médií a odvíja sa od skutočnej spotreby médií Nájomcom v prenajatých priestoroch. Prenajímateľ je povinný Cenu za služby spojené s užívaním priestorov, ktoré nehradí Nájomca priamo na základe ním uzatvorených zmlúv s dodávateľmi energií, vyúčtovať Nájomcovi najneskôr do 10 dní odo dňa doručenia vyúčtovania od správcu nebytového priestoru. Prípadný nedoplatok sa Nájomca zaväzuje uhradiť v lehote do 30 dní odo dňa obdržania vyúčtovania od Prenajímateľa. V rovnakej lehote je Prenajímateľ povinný vrátiť Nájomcovi prípadný preplatok.
4. Platby za nájom a zálohové platby spojené s užívaním predmetu nájmu, určené podľa bodu 1. a 2. tohto článku Zmluvy, bude Nájomca realizovať **mesačne na základe vystavenej faktúry**. Splatnosť faktúr bude 30 kalendárnych dní od jej doručenia Nájomcovi. Ak faktúra nebude obsahovať stanovené náležitosti alebo v nej nebudú správne uvedené údaje, je Nájomca oprávnený vrátiť ju Prenajímateľovi s uvedením chýbajúcich náležitostí alebo nesprávnych údajov. V takom prípade sa prerušuje plynutie lehoty splatnosti a nová lehota začne plynúť doručením riadne opravenej faktúry.
5. Zmluvné strany sa dohodli a Nájomca výslovne súhlasí s tým, že v prípade ak bude Nájomca v omeškaní s platením nájomného a/alebo s platením zálohových platieb spojených s užívaním predmetu nájmu, zaväzuje sa Nájomca zaplatiť Prenajímateľovi zákonný úrok z omeškania z výšky dlžného nájomného a/alebo z výšky dlžných zálohových platieb spojených s užívaním predmetu nájmu a to za každý deň omeškania.

čl. VI
Ostatné dojednania

1. Účastníci tejto Zmluvy sa dohodli, že Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi priestory špecifikované v čl. II tejto Zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca je povinný v tomto stave tieto priestory užívať.
2. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou predmetných priestorov a drobné opravy súvisiace s ich užívaním a predmetné priestory na svoje náklady udržiavať v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Pod bežnou údržbou a drobnými opravami sa rozumie výklad v zmysle prílohy nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv nad rámec bežnej údržby a drobných opráv, ktoré má Prenajímateľ urobiť, a zaväzuje sa Prenajímateľovi umožniť vykonať tieto nevyhnutné opravy, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

4. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory len v rozsahu, ktorý s Prenajímateľom dohodol v tejto zmluve.
5. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať zásady požiarnej ochrany v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov (zákony, vyhlášky, STN), zabezpečovať v plnom rozsahu úlohy a povinnosti v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v prenajatých priestoroch.
6. Nájomca sa zaväzuje oznámiť každú zmenu týkajúcu sa svojho obchodného mena, identifikačného čísla, sídla príp. právnej formy, ako aj iné podstatné skutočnosti, ktoré sa zapisujú do Obchodného registra, a to najneskôr do 20 pracovných dní odo dňa vzniku predmetnej zmeny, resp. skutočnosti.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje oznámiť každú zmenu týkajúcu sa svojho obchodného mena, identifikačného čísla, sídla príp. právnej formy, ako aj iné podstatné skutočnosti, ktoré sa zapisujú do Obchodného registra a to najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa vzniku predmetnej zmeny, resp. skutočnosti.
8. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť likvidáciu odpadu vznikajúceho činnosťou Nájomcu v predmete nájmu na vlastné náklady. Táto povinnosť prenajímateľa platí len pre odpad: komunálny, papier a kartón, tonery a cartridge do tlačiarň k osobným počítačom.
9. Nájomca umožní Prenajímateľovi a ním povereným osobám prístup do prenajatých priestorov za účelom kontroly prenajatých priestorov a to na základe písomného oznámenia vyhotoveného a doručeného Prenajímateľom nájomcovi najneskôr 48 hodín vopred pred vykonaním kontroly, pričom oznámenie vopred Prenajímateľ nie je povinný zabezpečiť v prípade prístupu do predmetných priestorov v čase preukázateľne existujúceho havarijného stavu alebo hrozby obdobného stavu.
10. Nájomca je povinný písomne oznámiť Prenajímateľovi zamýšľané stavebné úpravy, prípadne iné práce zhodnocujúce predmet nájmu, pričom tieto môže Nájomca vykonať len s písomným súhlasom Prenajímateľa alebo na základe vzájomnej písomnej dohody s Prenajímateľom.
11. Skutočne vynaložené náklady na dohodnuté stavebné úpravy, prípadne iné práce zhodnocujúce predmet nájmu si Nájomca môže započítať na splatné nájomné.
12. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné vo výške a spôsobom špecifikovaným v tejto Zmluve. Nájomca sa ďalej zaväzuje platiť preddavky na médiá vo výške a spôsobom určeným v tejto Zmluve.
13. Umiestnenie reklamných tabúl s označením prevádzky nájomcu na fasáde budovy je možné vykonať aj bez písomného odsúhlasenia Prenajímateľom a následnom schválení príslušnými úradmi v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov. Zmluvné strany sa dohodli, že schválenie príslušnými úradmi zabezpečí Nájomca.
14. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonávať servis, údržbu všetkých prenajímaných zariadení, ktoré sú špecifikované v prílohe č. 2 tejto Zmluvy ako aj upratovanie nebytových priestorov vo frekvencii dva krát týždenne. Nájomca je povinný potrebu opráv, výmeny a/alebo údržbu prenajímaných zariadení oznámiť Prenajímateľovi.
15. Zmluvné strany sa pre účely tejto Zmluvy dohodli na nasledovnej zásade doručovania písomností: Pokiaľ adresát doporučenú zásielku do 15 dní od uloženia na pošte nevyzdvihne, považuje sa posledný deň tejto lehoty za deň doručenia zásielky, aj keď sa adresát o uložení zásielky nedozvedel, resp. zásielku neprevzal. Zásielky sa budú doručovať na adresu účastníkov Zmluvy v zmysle aktuálneho výpisu z Obchodného registra.
16. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára. Po skončení nájomného vzťahu je Nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu. Pokiaľ nebude zmluvnými stranami dohodnuté inak, bude sa za východzí stav považovať aj stav predmetu nájmu v podobe Prenajímateľom písomne schválených stavebných úprav vykonaných Nájomcom.

Čl. VII Záverečné ustanovenia

1. Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, každá zo zmluvných strán obdrží jedno jej vyhotovenie.

2. Akékoľvek zmeny jednotlivých ustanovení predmetnej Zmluvy je možné vykonať len písomnou formou a po predchádzajúcom súhlase zmluvných strán.
3. Táto Zmluva sa riadi príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a ďalších právnych predpisov.
4. Účastníci uvedeného zmluvného vzťahu vyhlasujú, že sú spôsobilí na právne úkony a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená.
5. Zmluvné strany zároveň vyhlasujú, že sú si vedomé všetkých právnych následkov vyplývajúcich z tejto Zmluvy, bezvýhradne súhlasia s ustanoveniami tejto Zmluvy, túto Zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne a bez nátlaku, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
6. Táto Zmluva nadobúda platnosť podpisom zmluvných strán. Zmluvné strany sú uzročené s tým, že táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v platnom znení. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia, že táto zmluva vrátane všetkých jej súčastí a príloh bude zverejnená v Centrálnom registri zmlúv (ďalej len „register“). Register je verejný zoznam povinne zverejňovaných zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády Slovenskej republiky v elektronickej podobe. Zverejnenie zmluvy v registri sa nepovažuje za porušenie ani za ohrozenie obchodného tajomstva. Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v registri, najskôr od 01.11.2012.

Prílohy:

- č. 1 – Nákres pôdorysu predmetu prenájmu
- č. 2 - Zoznam prenajímaného zariadenia
- č. 3 - Aktuálny zálohový predpis

V Bratislave, 22.10.2012

Milan Beňo
DEVELOP TRADE, spol. s r.o.
Prenajímateľ

DEVELOP TRADE, spol. s r.o.
Záhradnícka 51
821 08 BRATISLAVA
IČO: 35 871 849
IČ DPH: SK2021318079

Ing. Tomáš Novanský - predseda
DLHOPIS, o.c.p., a.s.
Nájomca

Ing. Zuzana Humecká - člen
DLHOPIS, o.c.p., a.s.
Nájomca

DLHOPIS, o.c.p., a.s.
Trnavská cesta 100
821 01 Bratislava
IČO 35695820
-2-