

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená doleuvedeného dňa podľa § 3 a nasl. zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme
nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

I Zmluvné strany

- 1/ Prenajíateľ :** **ALIZÉ, s.r.o.**
Laurinská 17, 811 01 Bratislava
IČO: 35 846 241
IČ DPH : SK2021694257
bank. spojenie:
v zastúpení: Mgr. Katarína Hauerová, konateľ
a Mgr. Magdaléna Šebestová, konateľ
zapísaný v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I.,
odd. Sro vl. č. 27616/B
(ďalej len prenajíateľ)
- 2/ Nájomca :** **Slovenský filmový ústav**
Kultúrny kontaktný bod
Grösslingova 32, 811 09 Bratislava
IČO: 891 444
IČ DPH : SK2020831439
v zastúpení: Peter Dubecký, generálny riaditeľ, Slovenský filmový
ústav
a Zuzana Duchová, vedúca kancelárie, Kultúrny kontaktný bod
(ďalej len nájomca)

II Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, administratívnej budovy súp. číslo 2465, na ulici Grösslingova 45 v Bratislave, na parc. č. 8835, k.ú.: Bratislava – Staré mesto, okres: Bratislava I, zapísanej na liste vlastníctva č. 4438, vedeného katastrálnym úradom Správa katastra pre hlavné mesto SR Bratislava (ďalej len "budova").
2. Prenajíateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu, nebytové priestory o celkovej výmere 19,57 m² na 1. poschodí budovy s príslušenstvom.

III Účel nájmu

1. Predmet nájmu je stavebnotechnicky určený ako nebytové priestory určené na administratívu a riadenie. Nájomca bude využívať predmet nájmu na účely súvisiace s predmetom činnosti nájomcu - administratívne činnosti a riadenie.
2. Predmet nájmu odovzdá prenajíateľ nájomcovi v stave spôsobilom na zmluvné užívanie.
3. Predmet nájmu odovzdá prenajíateľ nájomcovi v stave spôsobilom na zmluvné užívanie. Nájomca nie je oprávnený užívať predmet nájmu na iný ako v tejto zmluve dohodnutý účel. Umiestnenie sídla a prevádzky nájomcu v predmete nájmu podlieha predchádzajúcemu písomnému súhlasu prenajíateľa.

IV Doba nájmu

1. Nájom je dohodnutý na dobu neurčitú. Nájomný vzťah založený touto zmluvou začína plynúť dňa 01.01.2013 (deň začatia nájmu).

V Nájomné

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené dohodou zmluvných strán a pozostáva z nasledovných zložiek:
 - 1.1 pevné – základné nájomné vo výške **90,- €** (slovom : deväťdesiat €) za 1m² za kancelárske priestory za 1 kalendárny rok čo úhrnom predstavuje **146,78 €** (slovom: stoštyridsaťšesť 78/100 €) za 1 kalendárny mesiac. Pevné nájomné zahŕňa amortizáciu, úrok a poistenie nehnuteľnosti.
 - 1.2 pohyblivé nájomné vo výške **4,5 €** (slovom: štyri 50/100 €) za 1 m² za kancelárske priestory za 1 kalendárny mesiac, čo úhrnom predstavuje **88,07 €** (slovom: osemdesiatosem 7/100 €) za kalendárny mesiac. Výška pohyblivého nájomného je závislá od reálnych nákladov a zahŕňa náklady nájomcu súvisiace s poskytovaním služieb spojených s nájmom v zmysle čl. VI ods. 1, ktoré nie sú zahrnuté v pevnom nájomnom.
2. Nájomné je splatné za kalendárny mesiac, vždy do 10. dňa začatého kalendárneho mesiaca vopred na účet prenajímateľa, alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa na základe faktúry prenajímateľa. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady na účet prenajímateľa, alebo prijatie hotovosti do pokladne prenajímateľa.

K nájomnému bude účtovaná DPH podľa platných právnych predpisov.

Ak nájomca neuhradí mesačnú splátku nájomného v dohodnutom termíne (t.j. ak sa dostane do omeškania), prenajímateľ písomne vyzve nájomcu, aby príslušnú splátku uhradil do 10 dní odo dňa doručenia tejto výzvy. Prenajímateľ je oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05% za každý deň omeškania úhrady nájomného.

VI Poplatky za energie, služby a prevádzkové náklady.

1. Prenajímateľ poskytuje nájomcovi na základe tejto zmluvy služby spojené s nájmom a to najmä vodné, stočné, elektrickú energiu, plyn, odvoz a likvidáciu odpadu, strážnu a recepčnú službu, údržbu kotolne, EPS a EZS, servis výtahov, PO a BOZP, upratovanie spoločných priestorov a iné; Odplata za poskytovanie týchto služieb je zahrnutá v nájomnom v zmysle čl. V ods. 1 bod 1.2.
2. Vyúčtovanie nájomného podľa skutočných nákladov vynaložených prenajímateľom, ktorých úhrada je obsiahnutá v nájomnom, sa uskutoční najmenej raz za kalendárny rok podľa skutočných nákladov prenajímateľa. Takto vzniknuté nedoplatky a preplatky budú vyúčtované prenajímateľom daňovým ťarchopisom alebo dobropisom. Prenajímateľ oznámi nájomcovi najmenej 15 dní vopred uskutočnenie vyúčtovania preplatkov a nedoplatkov nájomného.
3. V prípade, ak sa menia niektoré ceny za energie, služby a prevádzkové náklady, môže prenajímateľ jednostranným právnom úkonom upraviť nájomné úmerne podľa tejto zmeny. Účinky zmeny nájomného nastávajú nasledujúci mesiac po obdržaní oznámenia o zmene

nájomcom.

VII Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje poistiť na vlastné náklady svoj majetok v predmete nájmu počas trvania nájmu. Ak tak neurobí, je nájomca zodpovedný za škody vzniknuté na jeho majetku v predmete nájmu.
2. 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.
3. Všetky ďalšie stavebné úpravy v predmete nájmu, vrátane úpravy vnútorného vybavenia patriaceho vlastníkovi, môže nájomca vykonať len s písomným súhlasom prenajímateľa a na vlastné náklady, ak sa 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 oproti stavu pri začatí nájmu, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
4. Malé opravy zabezpečuje nájomca na vlastné náklady (opravy, ktorých celkové náklady na jednotlivú opravu nepresiahnu 330,- €). Väčšie opravy, údržbu a technický servis vykonáva prenajímateľ na vlastné náklady.
5. Nájomca je povinný 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 4. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu 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.
6. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi prístup do prenajatých priestorov po predchádzajúcej dohode s prenajímateľom za účelom vykonania opráv a údržby a nájomca sa zaväzuje znášať obmedzenia v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností.
7. Nájomca má nárok na umiestnenie firemného označenia pri vstupe do budovy, pričom miesto, veľkosť a umiestnenie firemného označenia nájomcu pri vstupe do budovy budú dohodnuté s prenajímateľom písomne dodatkom tejto zmluvy a podliehajú schváleniu príslušného mestského orgánu. Schválenie firemného označenia príslušným mestským orgánom zabezpečuje nájomca na vlastné náklady. Na podmienku schválenia umiestnenia firemného označenia sa neprihliada, ak sa schválenie mestským orgánom nevyžaduje alebo nebude vyžadovať.
8. Zabudovanie nových dodatočných zabezpečovacích a iných zariadení je nájomca povinný s prenajímateľom vopred písomne odsúhlasiť.
9. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce pre neho zo zákona č. 314/2001 Z.z. o požiarnej ochrane a vyhlášky č. 83/1996 Z.z., ako i dodržiavať platné STN a predpisy v oblasti BOZP a to pre priestory, ktoré tvoria predmet nájmu.
10. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať predmet nájmu a viesť predmet nájmu do stavu, zodpovedajúceho stavu pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcovi, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a stavebné úpravy odsúhlasené prenajímateľom, a to ku dňu ukončenia nájomného vzťahu.
11. V prípade, že nájomca počas doby nájmu použije svoje vlastné finančné prostriedky na úpravu predmetu nájmu (technické zhodnotenie), súhlasí prenajímateľ s tým, aby si nájomca uplatňoval príslušné účtovné odpisy vo svojom účtovníctve. Stavebné úpravy predmetu nájmu

- je nájomca oprávnený vykonávať len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa.
12. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať odbornú prehliadku predmetu nájmu v priebehu doby nájmu po dohode s nájomcom, a to počas obvyklých hodín pracovného dňa, a to aj v sprievode iných osôb, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva, zistenia spôsobu užívania predmetu nájmu, ako aj uskutočňovania prác potrebných pre stavebné úpravy a opravy predmetu nájmu a odstránenia akejkoľvek škody a prekážky.
 13. Prenajímateľ sa zaväzuje, že počas doby nájmu má nájomca k dispozícii v cene nájmu dve zasadacie miestnosti na prízemí budovy a to maximálne v rozsahu 7 hodín týždenne. Nájomca je povinný rešpektovať harmonogram obsadenia zasadacích miestností nakoľko v budove sú aj iní užívatelia nebytových priestorov.

VIII

Skončenie nájmu

1. Nájom podľa tejto zmluvy končí:
 - a/ písomnou dohodou zmluvných strán k dátumu uvedenému v tejto dohode,
 - b/ písomným vypovedaním zmluvy,
 - c/ zánikom prenajímateľa,
 - d/ zánikom nájomcu,
 - e/ zánikom predmetu nájmu.
2. Zánikom zmluvy nezaniká povinnosť zmluvných strán vyrovnať všetky záväzky vyplývajúce im voči druhej zmluvnej strane z tejto zmluvy.
3. Nájomca aj prenajímateľ sú oprávnení vypovedať zmluvu kedykoľvek bez udania dôvodov. Ustanovenie bodu 5 tohto článku zmluvy je nedotknuté.
4. Výpovedná lehota je 3 mesačná a začne plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, keď bola výpoveď doručená. Ustanovenie bodu 5 tohto článku zmluvy je nedotknuté.
5. Prenajímateľ má právo zmluvu písomne vypovedať v 14 dennej výpovednej lehote, ktorá začne plynúť odo dňa nasledujúceho po dni jej doručenia, z nasledujúcich dôvodov:
 - a/ pri omeškaní sa nájomcu s platbou nájomného o viac ako 14 dní,
 - b/ nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
 - c/ nájomca a osoby, ktoré s ním užívajú predmet zmluvy, napriek upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok.
6. V prípade nájomcovho omeškania s vypratáním predmetu nájmu, je nájomca povinný platiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku denného nájomného za každý aj začatý deň omeškania, a to bez ohľadu, či predmet nájmu počas tohto omeškania skutočne užíval.

IX

Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy sa riadia platným právnym poriadkom Slovenskej republiky.
2. Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať výlučne formou písomných dodatkov podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.
3. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou vzájomnej dohody.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu a účinnosť dňom 01.01.2013.
5. Strany týmto deklarujú vôľu urovnať prípadné vzájomné spory vyplývajúce z tejto zmluvy prednostne formou vzájomných rokovaní. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré medzi nimi vzniknú z právnych vzťahov vzniknutých na základe tejto zmluvy, alebo súvisiacich s touto zmluvou, vrátane sporov o platnosť, výklad a zánik tejto zmluvy predložia na rozhodnutie v rozhodcovskom konaní STÁLEMU ROZHODCOVSKÉMU SÚDU zriadenému pri

ROZHODCOVSKÁ, ARBITRÁŽNA a MEDIAČNÁ, a.s., IČO: 35 86 882, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 3157/B. Zmluvné strany sa rozhodnutiu vydanému v rozhodcovskom konaní podriadia s tým, že takéto rozhodnutie bude pre zmluvné strany konečné a záväzné.

6. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že sú oprávnení túto zmluvu podpísať, že svoju vôľu uzavrieť túto zmluvu prejavili slobodne a vážne, že táto zmluva nebola uzavretá v tiesni ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok, že svoje prejavy považujú za dostatočné, zrozumiteľné a určité.

V Bratislave, dňa 31.12.2012

.....
ALIZÉ, s.r.o.

Mgr. Katarína Hauerová, konateľ
Mgr. Magdaléna Šebestová, konateľ

.....
Peter Dubecký,
generálny riaditeľ SFU

.....
Zuzana Duchová, vedúca kancelárie KKB