

**Zmluva o nájme
nebytových priestorov
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení
č. 2013/3300/2168
(ďalej len „zmluva“)**

**Článok I.
Zmluvné strany**

VODOHOSPODÁRSKA VÝSTAVBA, ŠTÁTNY PODNIK

Sídlo: Karloveská č. 2, P. O. BOX 45, 842 04 Bratislava
Štatutárny orgán: Ing. Ladislav Lazár, generálny riaditeľ štátneho podniku
IČO: 00 156 752
DIČ: 2020480198
IČ DPH: SK 2020480198

Bankové spojenie: [REDAKOVANÉ]

Číslo účtu: [REDAKOVANÉ]

Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., oddiel Pš, vložka č. 32/B
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

BUKÓZA INVEST spol. s r.o.

Sídlo: Hencovská 2073, 093 03 Hencovce
Štatutárny orgán: Ing. Erik Kadlec, konateľ
IČO: 31 666 442
DIČ: 2020527597
IČ DPH: SK 2020527597

Bankové spojenie: [REDAKOVANÉ]

Číslo účtu: [REDAKOVANÉ]

Zapísaný v obchodnom registri Okresného súdu Prešov, oddiel: Sro, vložka č. 903/P
(ďalej len „nájomca“ a spolu s prenajímateľom ďalej len „zmluvné strany“)

**Článok II.
Predmet a účel nájmu**

1. Prenajímateľ má právo hospodárenia s majetkom štátu, ktorý je vo vlastníctve Slovenskej republiky, a to k nasledovným nebytovým priestorom nachádzajúcim sa v objekte administratívnej budovy na ul. Martinská 49, v katastrálnom území Ružinov, zapísané na liste vlastníctva číslo 1401 vydanom Katastrálnym úradom v Bratislave, Správou katastra pre Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavu (ďalej len „nebytové priestory“).
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory o výmere 75 m² pozostávajúce z:
 - a) miestnosť č. 601 o rozlohe 38 m² nachádzajúca sa na 6. podlaží,
 - b) miestnosť č. 602 o rozlohe 18,50 m² nachádzajúca sa na 6. podlaží,
 - c) miestnosť č. 603 o rozlohe 18,50 m² nachádzajúca sa na 6. podlaží,ktoré sú vyznačené v situačnom pláne, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“).



3. Účelom tejto zmluvy je poskytnúť nájomcovi predmet nájmu na účely prevádzkovania kancelárskych priestorov v zmysle povolených činností nájomcu uvedených v živnostenskom liste.
4. Nájomca sa zaväzuje udržiavať a užívať predmet nájmu len na účely uvedené v ods. 3. čl. II. tejto zmluvy. Nájomca je oprávnený vykonávať činnosť uvedenú v ods. 3. čl. II. zmluvy v zmysle živnostenského listu.
5. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu za odplatu za účelom dohodnutého užívania bližšie uvedeným v ods. 3. tohto článku zmluvy.
6. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu udržiavať a užívať v stave zodpovedajúcom dohodnutému spôsobu užívania.

Článok III. Cena a platobné podmienky

1. Cena za predmet nájmu je stanovená dohodou zmluvných strán podľa § 3 zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení nasledovne:
 - 1.1. Prenájom nebytových priestorov vo výške **7.500,- EUR** (slovom: sedemtisícpäťsto eur) rok bez DPH.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude vykonávať fakturáciu mesačne, a to vo výške **625,- EUR** (slovom šesťstodvadsaťpäť eur) **bez DPH**.
3. Faktúru za nájom vystaví prenajímateľ najneskôr do 5-teho pracovného dňa mesiaca, za ktorý sa nájom poskytuje. K cene bude pripočítaná DPH v zmysle zákona o dani z pridanej hodnoty v platnom znení v čase zdaniteľného plnenia.
4. Splatnosť faktúr je 14 kalendárnych dní od ich doručenia nájomcovi.
5. Ak nájomca nevykoná úhradu v určenej lehote, prenajímateľ je oprávnený fakturovať úrok z omeškania vo výške 0,03 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania. Nájomca je povinný úrok z omeškania uhradiť prenajímateľovi na základe prenajímateľom vystavenej faktúry v lehote do 10 dní odo dňa jej doručenia.
6. Faktúra sa považuje za uhradenú dňom pripísania príslušnej čiastky na účet prenajímateľa uvedený na faktúre.
7. Prenajímateľ má právo cenu bez DPH za prenájom nehnuteľností upravovať jednostranným prejavom vôle, bez povinnosti písomných dodatkov k tejto zmluve a na základe týchto skutočností:
 - ročne vždy 1.1. bežného roka v nadväznosti na oficiálne priznanú mieru rastu čistej inflácie za predchádzajúci kalendárny rok zverejnenú štatistickým úradom SR,
 - ak dôjde k zmene výšky platieb daní, poplatkov a iných zákonom stanovených platieb súvisiacich s vlastníctvom a prevádzkovaním predmetu nájmu

Článok IV. Úhrada nákladov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov

1. Prenajímateľ poskytne nájomcovi za služby, ktoré sú spojené s užívaním prenajatých nebytových priestorov. Za tieto služby bude nájomca platiť na základe faktúr nasledovne:
 - a) odvoz komunálneho odpadu 9,- EUR (slovom deväť EUR) bez DPH
 - b) upratovanie spoločných priestorov recepcia, služby vrátnika a informátora 146,- EUR (slovom: stoštyridsaťšesť EUR) bez DPH
 - c) zabezpečovacie zariadenie – ochrana objektu 6,- EUR (slovom šesť EUR) bez DPH
 - d) výťahy 1,- EUR (slovom jedno EUR) bez DPH



e) opravy a údržba stavebných častí spoločných priestorov a technologických zariadení
7,- EUR(slovom sedem EUR) bez DPH

Služby mesačne spolu (bez DPH) 169,- EUR (slovom stošesťdesiatdeväť EUR)

Cena služieb uvedených v písm. a) až e) tohto bodu zmluvy je splatná spolu s nájomným, spôsobom a v lehotách podľa čl. III. tejto zmluvy.

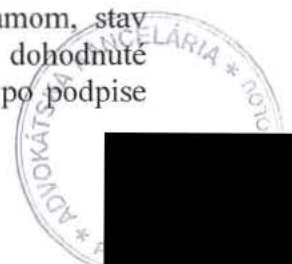
Za obdobie kratšie ako kalendárny mesiac sa cena bez DPH vypočíta pomernou časťou z mesačnej ceny bez DPH.

2. Prenajímateľ sa zaväzuje pre nájomcu v rozsahu potrebnom pre riadne užívanie predmetu nájmu zabezpečiť obstaranie týchto médií:
 - a) plyn,
 - b) elektrická energia,
 - c) dodávka pitnej vody a jej odvedenie.
 3. Cena bez DPH za obstaranie a dodávku médií, bližšie špecifikovaných v bode 2. tohto článku je dohodnutá vo výške ich skutočnej ceny bez DPH, akú má prenájomca zmluvne dohodnutú s dodávateľmi týchto médií.
 4. Nájomca sa zaväzuje realizovať platby za obstaranie médií, ktoré sú spojené s riadnym užívaním predmetu nájmu, a ktoré prenájomca zabezpečuje prostredníctvom dodávateľov týchto médií (definovaných v bode 2 písm. a) až c) tohto článku) formou zálohových platieb, ktoré sú splatné spolu s nájomným (spôsobom a v lehotách podľa čl. III. tejto zmluvy) nasledovne:
 - a) plyn 45,- EUR (slovom štyridsaťpäť EUR) bez DPH
 - b) elektrická energia 79,-EUR (slovom sedemdesiatdeväť EUR)
 - c) dodávka pitnej vody a jej odvedenie 14,- EUR (slovom štrnásť EUR) bez DPH
- Obstaranie médií mesačne spolu (bez DPH) 138,- EUR** (slovom stotridsaťosem EUR)
- Za obdobie kratšie ako kalendárny mesiac sa cena bez DPH vypočíta pomernou časťou z mesačnej ceny bez DPH.
5. Ročné zúčtovanie zálohových platieb za obstaranie médií, ktoré sú potrebné pre riadne užívanie predmetu nájmu, a ktoré prenájomca zabezpečuje prostredníctvom dodávateľov týchto médií (definované v bode 2. písmeno a) až c) tohto článku) uskutoční prenájomca do 15 dní od doručenia všetkých zúčtovacích faktúr dodávateľmi médií za príslušný kalendárny rok, za ktorý sa nájom poskytuje.
 6. V prípade rozdielu, ktorý vznikne pri vyúčtovaní skutočných platieb za obstaranie médií a uhradených zálohových platieb v prospech nájomcu sa zmluvné strany dohodli, že prenájomca má právo uskutočniť aj jednostranný právny akt započítania čiastky z rozdielu, ktorý vznikne v prospech nájomcu a s akoukoľvek neuhradenou faktúrou nájomcu, ak takáto bude existovať. Prenajímateľ sa zaväzuje o tejto skutočnosti bezodkladne nájomcu informovať.
 7. V prípade rozdielu, ktorý vznikne pri vyúčtovaní splátok a nákladov za obstaranie médií v prospech prenájomcu, je nájomca povinný uhradiť tento rozdiel na účet prenájomcu uvedený na faktúre.
 8. K cenám uvedeným v bodoch 1. a 4. tohto článku bude pripočítaná príslušná DPH podľa platných predpisov v čase uskutočnenia zdaniteľného plnenia .

Článok V.

Práva a povinnosti prenájomcu a nájomcu

1. Nájomca vyhlasuje, že stav predmetu nájmu zistil ohliadkou na mieste samom, stav predmetu nájmu je mu podrobne známy a predmet nájmu je spôsobilý na dohodnuté užívanie v zmysle tejto zmluvy. V tomto stave prenájomca predmet nájmu po podpise



tejto zmluvy nájomcovi odovzdá a nájomca v tomto stave prijme predmet nájmu do užívania v zmysle tejto zmluvy. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu bude vypracovaný a podpísaný protokol oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a to najneskôr v deň podpisu tejto zmluvy.

2. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať bežné opravy a udržiavacie práce súvisiace s užívaním predmetu nájmu, ako aj opravy spôsobené neprimeraným užívaním predmetu nájmu.
3. Nájomca je povinný bezodkladne nahlásiť prenajímateľovi akékoľvek škody a závady, ktoré vzniknú na majetku prenajímateľa.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu najneskôr do 2 dní odo dňa, kedy zistil potrebu vykonania opravy, ktorá nie je bežnou opravou, oznámiť prenajímateľovi potrebu vykonania takejto opravy a túto mu umožniť na predmete nájmu vykonať.
5. Pri porušení povinnosti podľa ods. 5 tohto článku zmluvy zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady, ktoré včas prenajímateľovi neoznámil. Nájomca sa zároveň zaväzuje, že je povinný znášať obmedzenie v užívaní prenajatých priestorov rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie prenajatých priestorov.
6. Nájomca sa zaväzuje zabezpečovať čistotu a poriadok v prenajatých nebytových priestoroch a starať sa o predmet nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára.
7. Nájomca zodpovedá za osoby a majetok, ktorý sa v čase trvania nájmu budú nachádzať v predmete nájmu.
8. Nájomca preberá na seba zodpovednosť v súvislosti s predmetom nájmu za plnenie povinností vyplývajúcich z platných právnych predpisov a noriem súvisiacich s užívaním predmetu nájmu, hlavne na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, požiarnej ochrany a ochrany majetku.
9. Poistenie objektu proti živelným pohromám a odcudzeniu majetku prenajímateľa zabezpečuje prenajímateľ v súlade s poisťovacou zmluvou. Z toho dôvodu je nájomca povinný, len čo zistí škodu na majetku prenajímateľa, ohlásiť túto poisťovaciu udalosť zodpovednému pracovníkovi prenajímateľa. V čase uzatvorenia tejto zmluvy je za zodpovedného pracovníka prenajímateľa v zmysle tejto zmluvy **ustanovený** [REDAKOVANÉ]
[REDAKOVANÉ] V prípade zmeny zodpovedného pracovníka, resp. jeho telefónneho čísla, túto zmenu nahlási prenajímateľovi, pričom táto zmena nepodlieha uzatvoreniu písomného dodatku k tejto zmluve.
10. Nájomca sa zaväzuje poistiť svoje predmety vnesené do predmetu nájmu pre prípad poškodenia, zničenia a krádeže na vlastné náklady. Za škody spôsobené na predmetoch vnesených nájomcom do prenajatého objektu prenajímateľ nezodpovedá.
11. Nájomca môže vykonávať stavebné úpravy v prenajatých priestoroch len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a príslušného stavebného úradu. Všetky stavebné úpravy vykonané v záujme nájomcu hradí nájomca. Úpravy vnútorného vybavenia obstarané nájomcom na jeho náklady si môže nájomca po skončení nájmu zobrať so sebou, ak tým nedôjde k poškodeniu alebo znehodnoteniu prenajatých priestorov oproti stavu pri začatí nájmu. Úpravy, ktoré nájomca vykonal na predmete nájmu počas doby nájmu, je povinný v prípade ukončenia nájmu na vlastné náklady odstrániť a predmet nájmu uviesť do pôvodného stavu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
12. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľom povereným pracovníkom na základe jeho požiadania vstup do prenajímaných priestorov za účelom vykonania kontroly.



Článok VI. Podnájom

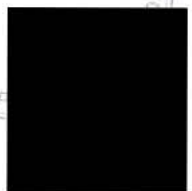
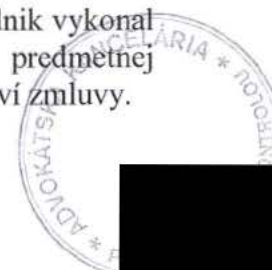
Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajatý nebytový priestor a zariadenie do podnájmu tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok VII. Doba platnosti a ukončenia nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú, a to odo dňa 1. 2. 2013.**
2. Zmluvu možno ukončiť výpoveďou. Výpoveď zo zmluvy je oprávnená podať ktorákoľvek zmluvná strana aj bez udania dôvodov. Výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy v týchto prípadoch:
 - a) ak nájomca o viac ako 1 mesiac mešká s platením nájomného, alebo úhrad za obstaranie médií, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - b) ak nájomca napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa užíva priestor takým spôsobom, že prenajímateľovi vznikne škoda alebo mu hrozí značná škoda,
 - c) ak nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
 - d) ak v dôsledku zmien vykonávaných nájomcom na predmete nájmu hrozí prenajímateľovi značná škoda (§ 667 ods.2 Občianskeho zákonníka).
4. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy v týchto prípadoch:
 - a) ak stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - b) ak sa nebytový priestor stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnutý účel užívania,
6. Odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje. Pre platenie nájomného a obstarania médií v prípade odstúpenia od zmluvy platí, že za obdobie odkedy nájomca skutočne užíval prenajaté priestory až do odstúpenia od zmluvy, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi nájomné aj cenu za obstaranie médií.
7. V prípade, že prenajímateľ bude zaradený do privatizácie, nájom končí dňom rozhodnutia o privatizácii podľa ust. § 45 ods. 3 zák. č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v platnom znení. V takomto prípade je nájomca povinný vypratať a odovzdať nebytové priestory prenajímateľovi v lehote dvoch mesiacov od doručenia jeho písomného oznámenia.

Článok VIII. Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že povinnosť doručiť písomnosť podľa tejto zmluvy sa považuje v konkrétnom prípade za splnenú dňom prevzatia písomnosti, alebo odmietnutím túto písomnosť prevziať. Ak sa v prípade doručovania prostredníctvom poštového podniku vráti doručovaná zásielka ako nedoručená, alebo nedoručiteľná z akéhokoľvek dôvodu, považuje sa takáto zásielka za doručenú dňom, v ktorom poštový podnik vykonal jej doručovanie (usiloval sa o doručenie v mieste uvedenom na obálke predmetnej zásielky); pre doručovanie je rozhodné sídlo zmluvných strán uvedené v záhlaví zmluvy.



Článok IX. Ďalšie dojednania

1. Prenajíateľ a nájomca sa dohodli, že jedna sada kľúčov od prenajatých priestorov bude pre prípad ohrozenia objektu uložená a zapečatená u povereného zamestnanca definovaného v bode 9, článok V. tejto zmluvy. Použit' tieto kľúče a vstúpiť do prenajatých priestorov môže zástupca prenajíateľa iba vo výnimočných prípadoch pri ohrození života osôb, alebo v prípade hrozby vzniku škody na majetku prenajíateľa. O odpečatení kľúčov a vstupe do prenajatých priestorov je prenajíateľ povinný spísať zápis a bezodkladne informovať nájomcu.
2. Pri ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajaté priestory a zariadenie v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na primerané opotrebenie, a to bezodkladne po ukončení nájmu, s výnimkou ukončenia nájmu v zmysle čl. VII. ods. 3 písm. b) zmluvy, kedy je nájomca povinný vypratať a odovzdať nebytové priestory prenajíateľovi v lehote jedného mesiaca od doručenia jeho písomného oznámenia.

Článok X. Záverčné ustanovenia

1. Vzťahy medzi zmluvnými stranami vyplývajúce z tejto zmluvy tu neupravené sa budú riadiť ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a následne zákonom č. 40/1964 Zb. Občianskym zákonníkom v platnom znení.
2. Podmienky dohodnuté v tejto zmluve je možné meniť a dopĺňať len po vzájomnej dohode oboch zmluvných strán formou písomných dodatkov s výnimkou zmeny povereného pracovníka prenajíateľa (viď bod 9, článok V. tejto zmluvy).
3. Nakoľko prenajíateľ je povinnou osobou v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v platnom znení, zmluvné strany súhlasia s tým, že zmluva a daňové doklady súvisiace so zmluvou budú zverejnené takým spôsobom, ktorý pre povinne zverejňované zmluvy ukladá zákon o slobodnom prístupe k informáciám vo svojom ust. § 5a a § 5b. Za tým účelom nájomca udeľuje prenajíateľovi súhlas na vykonanie potrebných právnych úkonov týkajúcich sa zverejnenia uvedených dokumentov.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto zmluvy v súlade s ust. § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.
5. Ak niektoré ustanovenia zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné a/alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť a/alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť a/alebo účinnosť ostatných ustanovení zmluvy. Namiesto neplatných a/alebo neúčinných ustanovení zmluvy a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
6. Zmluva je vyhotovená v 4 exemplároch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží dve vyhotovenia.



7. Zmluvné strany vyhlasujú, že svoju vôľu v tejto zmluve prejavili slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, s jej obsahom súhlasia bez výhrad, doplnkov a iných zmien, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak tohto súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave, dňa 26.02.2013

Prenajímateľ:

**VODOHOSPODÁRSKA VÝSTAVBA,
ŠTÁTNY PODNIK**

Ing. Ladislav Lazár
generálny riaditeľ štátneho podniku

V Bratislave, dňa 20.02.2013

Nájomca:

BUKÓZA INVEST spol. s r.o.

Ing. Erik Kadlec
konateľ

