

Z M L U V A č. 50530
o nájme nebytových priestorov

TECHNOPOL SERVIS, a.s.,

v zastúpení:

IČO:

IČDPH:

Zapísaný v OR:

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

(ďalej ako prenajímateľ)

Kutlíkova 17, Bratislava 852 50

Denisa Pávková, predsedníčka predstavenstva a generálna riaditeľka

35 700 840

SK2020327474

Okresný súd Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č.: 1174/B

Tatra banka, a. s., Bratislava

2620040926/1100

a

Mestská časť Bratislava – Petržalka, Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava

v zastúpení:

IČO:

IČDPH:

Bankové spojenie:

číslo účtu:

variabilný symbol nájomcu :

(ďalej ako nájomca)

Ing. Vladimír Bajan, starosta

00 603 201

SK2020936643

Prima banka Slovensko a.s.

1800599001/5600

50530

uzatvárajú túto zmluvu

Článok I
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nebytového priestoru o výmere 490 m² nachádzajúceho sa na 10. p. administratívnej budove - blok B (ďalej len UPB) súpisné číslo 1755, nachádzajúcej sa na Kutlíkovej ul. č. 17 v Bratislave, okres Bratislava V, obec: Bratislava – m.č. Petržalka, kú. Petržalka, zapísanej v katastri nehnuteľností na Katastrálnom úrade Bratislava, správa katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu na LV č. 2118.
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi časť nebytového priestoru uvedeného v článku I ods. 1 tejto zmluvy označené ako kancelárie č. **1001 - 1009** o celkovej rozlohe **195 m²** (ďalej len „nebytové priestory“). čo predstavuje podiel **5%** na celkovej disponibilnej kancelárskej ploche v UPB.
3. V deň preberania nebytových priestorov nájomca potvrdí svojím podpisom preberací protokol, ktorý obsahuje pôdorys súčasného stavu nebytových priestorov a popis celkového stavu prenajímaných nebytových priestorov s uvedením všetkých zistených závad a je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy (Príloha č.2). Pri podpise preberacieho protokolu odovzdá prenajímateľ nájomcovi kľúče od prenajatých priestorov.
4. Okrem prenajatých nebytových priestorov podľa ods. 2. tohto čl. je nájomcovi k dispozícii na obvyklé užívanie sociálne príslušenstvo a prislúchajúce spoločné priestory, a to bez dodatočnej povinnosti na úhradu odplaty za užívanie týchto priestorov.
5. Spolu s nájmom nebytových priestorov poskytuje prenajímateľ nájomcovi tovary a služby v zložení a za podmienok uvedených v Prílohe č.1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
6. Poskytovanie ďalších služieb v UPB (telefón – priama linka, internet, podateľňa, kryté a nekryté garážové stojisko) môže prenajímateľ zabezpečiť na písomné požiadanie nájomcu za úhradu, podľa aktuálnych cenníkov. Podmienky týkajúce sa poskytovania týchto služieb budú dohodnuté v osobitnej zmluve.
7. Prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete nájmu neviazu žiadne práva iných osôb, ktoré by sťažovali, alebo znemožňovali užívanie predmetu nájmu nájomcom

Článok II **Účel nájmu**

1. Prenajíateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory za účelom výkonu administratívnych činností Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Petržalka.

Článok III **Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia**

1. Prenajíateľ a nájomca sa dohodli na výške nájomného za nebytové priestory, podľa čl. I, ods. 2 tejto zmluvy:

vo výške **9,50 €/m²/mesiac**, nepodliehajúci 20% DPH,

5.557,50 €/štvrt'rok bez DPH

Celkom k úhrade 5.557,50 za štvrt'rok.

2. Nájomné podľa čl. III, ods.1 sa nájomca zaväzuje uhrádzať štvrt'ročne vopred bez fakturácie, najneskôr do 15. dňa mesiaca príslušného kalendárneho štvrt'roku, na ktorý sa nájomné vzťahuje. Platby bude nájomca uhrádzať podľa splátkového kalendára, ktorý tvorí Prílohu č. 3 k tejto Zmluve. Prvú platbu nájomného podľa čl.III, ods.1 tejto zmluvy, uhradí nájomca na základe faktúry vystavenej prenajíateľom v deň podpisu zmluvy obidvoma zmluvnými stranami, so splatnosťou 7 dní od jej vystavenia.
3. Platby nájomného sa budú vykonávať v € a to peňažným prevodom na účet prenajíateľ'a. Nájomca je povinný uvádzať na prevodnom príkaze svoj variabilný symbol **50530**.
4. Nájomné sa považuje za zaplatené v deň jeho pripísania na účet prenajíateľ'a.
5. V prípade, že nájomca bude v omeškaní s úhradou nájomného, prenajíateľ môže voči nájomcovi uplatniť nárok na úhradu zákonného úroku z omeškania za každý deň omeškania a to na základe faktúry vystavenej prenajíateľom, splatnej do 14 dní od jej vystavenia.
6. Prenajíateľ si vyhradzuje právo jednostranne úmerne zvýšiť cenu nájomného podľa čl.III ods.1, na každý nasledujúci rok vzhľadom na bežnú medziročnú infláciu vo výške, ktorú vyhlási Slovenský štatistický úrad vždy k 1.januáru bežného roka a to v prípade, keď bežná medziročná inflácia presiahne výšku 2 % . Nájomné takto upravené o infláciu z predchádzajúceho roka sa stáva základom pre úpravu o infláciu v nasledujúcom roku. Svoje právo na zvýšenie nájmu podľa tohto odseku je prenajíateľ povinný si uplatniť u nájomcu písomne a to v lehote 30 dní odo dňa zverejnenia medziročnej inflácie Slovenským štatistickým úradom.

Článok IV **Doba a ukončenie nájmu**

1. Nájomný pomer vzniká dňom 1.6.2014 a je uzatvorený na dobu určitú v trvaní 5 rokov pričom nájomca má právo na opciu – predĺženie zmluvy o obdobie jedného roku, a to aj opakovane. Nájomca je v prípade záujmu o predĺženie trvania zmluvy na dobu určitú, povinný uplatniť túto opciu písomne, najmenej tri mesiace pred skončením platnosti zmluvy. V prípade uplatnenia práva opcie nájomcom podľa tohto odseku sú zmluvné strany povinné podpísať dodatok k tejto zmluve, ktorého obsahom bude predĺženie doby nájmu o jeden rok.
2. V prípade neuplatnenia si opcie podľa ods. 1 sa nájom končí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.
3. Prenajíateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy okamžite ak napriek písomnému upozorneniu:
 - a) nájomca užíva nebytové priestory v rozpore so zmluvou,
 - b) nájomca neuhradí nájomné a/ alebo platbu za služby v stanovenom termíne,
 - c) nájomca a/ alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytové priestory porušujú prevádzkový poriadok, požiarne – bezpečnostné predpisy, iné všeobecne platné nariadenia pre objekt UPB Kutlíkova 17 a/alebo povinnosti uložené nájomcovi v článku V. tejto zmluvy,
 - d) zanikne predmet nájmu.

4. V prípade ak prenajíateľ odstúpi od zmluvy nájom končí dňom doručenia oznámenia o odstúpení.
5. Ak prenajíateľ odstúpi od zmluvy z dôvodov uvedených v bode 3, písm a), b),c) tohto článku, je nájomca povinný uhradiť prenajíateľovi zmluvnú pokutu vo výške ušlého zisku, t.j. vo výške nájomného, ktoré by nájomca zaplatil, ak by nedošlo k skončeniu nájmu z dôvodu porušenia jeho povinností.
6. Nájomca je oprávnený zmluvu vypovedať ak:
- stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - prenajíateľ opakovane hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov,
7. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť dňom prvého, nasledujúceho mesiaca, po jej doručenia druhej zmluvnej strane.
8. Výpoveď, alebo odstúpenie od zmluvy sa považuje za doručenie dňom:
- osobného prevzatia proti podpisu na kópii písomnosti,
 - doručenia zásielky poštou formou doporučenej zásielky do vlastných rúk s návratkou,
- Ak nebolo možné doručiť písomnosť poštou z dôvodu, že adresát nie je zastihnuteľný na adrese uvedenej v preambule zmluvy, doručovacia pošta zásielku uloží a vyzve adresáta vhodným spôsobom, aby si písomnosť vyzdvihol. V prípade, že adresát na výzvu pošty zásielku neprevezme, pošta vráti zásielku späť odosielateľovi. V takomto prípade sa písomnosť považuje za doručenie dňom vrátenia zásielky odosielateľovi, i keď sa adresát o doručovaní zásielky poštou nedozvedel.
9. V deň ukončenia nájmu je nájomca povinný vypratať prenajaté priestory a protokolárnym zápisom ich odovzdať prenajíateľovi. V prípade, že tak neurobí, je prenajíateľ oprávnený (na riziko nájomcu):
- vystáňovať z predmetu nájmu všetky osoby, ktoré sa tam zdržujú,
 - zamedziť nájomcovi a všetkým ďalším osobám ďalší prístup na predmet nájmu,
 - odstrániť všetky veci z predmetu nájmu na účet nájomcu,
 - uložiť u seba alebo tretej osoby na účet nájomcu všetky veci, ktoré sa nachádzali na predmete nájmu.
10. Na zabezpečenie práv špecifikovaných v bode 9 tohto článku je prenajíateľ oprávnený použiť na náklady nájomcu tretie osoby, k čomu mu nájomca svojim podpisom na tejto zmluve udeľuje neodvolateľný súhlas a plnú moc.
- O vypratání majetku nájomcu bude za prítomnosti svedka spísaný protokol obsahujúci špecifikáciu majetku. Oprávnené náklady spojené s vypratáním a skladovaním majetku nájomcu uhradí nájomca na základe faktúry vystavenej prenajíateľom v lehote jej splatnosti.

Článok V

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný:
- prevziať a užívať prenajaté nebytové priestory len na dohodnutý účel nájmu,
 - uhrádzať nájomné a platby za tovar a služby v súlade s ustanoveniami čl. III tejto zmluvy a čl.II jej prílohy č.1 a hradiť náklady vzniknuté neprimeraným užívaním nebytových priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v nebytových priestoroch,
 - neuskutočňovať v prenajatých priestoroch žiadne stavebné ani iné úpravy a neprestavovať zabudovaný interiér patriaci k podstate budovy bez písomného súhlasu prenajíateľa. Pri nesplnení tejto povinnosti nájomca zodpovedá za škodu, ktorá týmto jeho konaním vznikne,
 - dodržiavať prevádzkový poriadok, požiaro-bezpečnostné predpisy a iné platné predpisy a pokyny vydané prenajíateľom, ako aj orgánmi štátnej a miestnej správy. Sankcie za ich nedodržanie uložené v príčinnej súvislosti s porušením povinností nájomcu v zmysle tejto zmluvy idú plne na ťarchu nájomcu,
 - zabezpečovať úlohy vyplývajúce zo zákona o ochrane pred požiarom a zákona o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v prenajatých priestoroch na vlastné náklady a vlastnými silami v rozsahu čl. VI ods.1 písm. e),

- f) hospodárne využívať elektrickú energiu a vodu, šetrne zaobchádzať s prenajatým inventárom, operatívne nahlasovať poruchy a požiadavky na klapku 234, alebo prostredníctvom systému AMI. Poruchy, alebo havarijné stavy na elektrickom vedení, prístrojoch a vode, telefonicky nahlasovať na klapku 111, 234, 223. Na požiadanie umožniť vstup zamestnancom prenajímateľa za účelom preventívnych prehliadok, odstránenia závad a vykonania opráv súvisiacich s prevádzkou budovy,
- g) doručiť do siedmich dní po prevzatí priestorov na odbor vnútornej správy prenajímateľa menný zoznam zamestnancov s uvedením čísla kancelárie a čísla telefónnej linky priamej aj klapkovej. Akékoľvek zmeny týkajúce sa zoznamu zamestnancov, ako aj údajov nájomcu uvedených v záhlaví tejto zmluvy, je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi písomne bez zbytočného odkladu,
- h) uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu stavu podľa Preberacieho protokolu (Príloha č. 2), pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

2. Nájomca nie je oprávnený :

- a) dať nebytové priestory, alebo ich časť do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa. Bez súhlasu prenajímateľa nesmie umožniť ich užívanie, alebo prevádzkovanie inej osobe na základe zmluvy o združení, prípadne inej zmluvy,
- b) vykonávať opravy, úpravy na elektrických inštaláciách, telefónnych rozvodoch, vzduchotechnike a ostatných inštaláciách, ktoré sú súčasťou budovy,
- c) bez dohody s prenajímateľom umiestniť akúkoľvek reklamu v priestoroch UPB, ani filmovať a fotografovať budovu, vrátane jej interiéru a okolia.

3. Objekt prenajímateľa, v ktorom sa nachádzajú prenajaté nebytové priestory, je poistený. Za škodu spôsobenú na vnútornom vybavení prenajatých priestorov, kancelárskej a výpočtovej technike vo vlastníctve nájomcu prenajímateľ zodpovedá iba v prípade, ak bola spôsobená závažným porušením jeho povinností. Proti ostatným prípadným škodám sa nájomca poisťuje na vlastné náklady. V prípade, ak na majetku prenajímateľa, ktorý je predmetom nájmu, vzniknú škody ako následok konania nájomcu alebo osôb, ktorým umožnil prístup do týchto priestorov, zodpovedá nájomca za zavinené škody v zmysle § 420 Občianskeho zákonníka.

Článok VI

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:

- a) odovzdať nájomcovi prenajaté priestory najneskôr v deň začatia nájmu,
- b) udržiavať podstatu budovy v dobrom prevádzkovom stave a odstraňovať vzniknuté závady a poruchy v primeranom čase, teda robiť bežnú údržbu nebytových priestorov,
- c) poskytovať nájomcovi v plnom rozsahu zmluvné služby,
- d) umožniť nájomcovi zoznámiť sa s prevádzkovým poriadkom, požiaro-bezpečnostnými predpismi a inými všeobecne záväznými predpismi, platiacimi pre UPB Kutlíkova a v prípade novelizácie týchto predpisov operatívne o tom nájomcu informovať,
- e) v súlade so Zákonom o ochrane pred požiarimi č. 314/2001 Z.z. zo dňa 02.07.2001 v znení neskorších predpisov sa zaväzuje zabezpečovať úlohy vyplývajúce z § 4, okrem bodov e), f), a § 5 okrem bodov b), h), j). Úlohy, vyplývajúce z týchto bodov, ako aj zo Zákona 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov zabezpečuje pre svoje potreby nájomca,
- f) uskutočňovať preventívne a kontrolné prehliadky prenajatých priestorov vrátane stavu ich inventára, ako aj používania elektrospotrebičov a využívania elektrickej energie.

2. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do prenajímaných priestorov len v prípade uvedenom v ods.1 tohto článku a v súvislosti so zabezpečovaním upratovacej služby. Bez súhlasu nájomcu má na toto právo len v prípade vzniku, alebo bezprostrednej hrozby vzniku škody na predmete nájmu, najmä v prípade požiaru, víchrice, alebo inej živej udalosti, o čom je povinný nájomcu ihneď informovať a o vstupe spracovať písomný záznam.

Článok VII Rozhodovanie sporov

Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, vzniknuté z právnych vzťahov vyplývajúcich z tejto zmluvy alebo súvisiacich s touto zmluvou, bude prejednávať príslušný súd.

Článok IX Záverečné ustanovenia

1. Zmluva je vyhotovená v 5 rovnopisoch, z ktorých nájomca obdrží 4 rovnopisy a prenajímateľ obdrží jeden rovnopis.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom zaplatenia prvej platby nájomného podľa čl.III, ods.2 a paušálu za poskytované tovary a služby, podľa čl.II prílohy č.1 tejto zmluvy. V prípade, že zmluva nevstúpi do účinnosti ani do 14 dní po jej podpise, prenajímateľ má právo od zmluvy odstúpiť.
3. Akékoľvek doplnenia alebo zmeny k tejto zmluve budú platné iba vtedy, ak budú urobené formou jej písomných dodatkov a podpísané oprávnenými zástupcami obidvoch zmluvných strán.
4. Zmluvné vzťahy v tejto zmluve neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Zákona č.116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení jeho noviel a doplnkov, Občianskym zákonníkom a súvisiacimi právnymi predpismi.
5. Ak niektoré ustanovenia neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť a účinnosť ostatných ustanovení. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú bezodkladne prijať dodatok k tejto zmluve, ktorým bude nahradené neplatné alebo neúčinné ustanovenie.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu prečítali, jej obsahu rozumejú, táto nebola dojednaná v tiesni ani za inak nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom zmluvu podpísali.

Bratislava 7.5.2014

Prílohy: v zmysle textu

.....
prenajímateľ

.....
nájomca