

Zmluva o nájme nebytových priestorov číslo 03-2009

LikoSpol, a.s.
 IČO: 35-730 234
 Miletičova 23
 821 09 Bratislava

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV číslo 03-2009Zmluvné strany:

Prenajímateľ: LikoSpol, a.s., Miletičova 23, 821 09 Bratislava
 Zapísaná v OR OkS Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo: 1552/B, IČO: 35 730 234, IČ DPH: SK 2020251255

a

Nájomca: **Národná agentúra pre rozvoj malého a stredného podnikania**
 Záujmové združenie právnických osôb registrované Obvodným úradom v Ba, reg. č.: OVVS/457/1997-Ta
 Sídlo: Miletičova 23, 821 09 Bratislava, IČO: 30 845 301, V zastúpení: Ing. Milan Jankura, generálny riaditeľ

uzatvárajú dnešného dňa podľa ustanovenia § 3 Zákona č. 116/1990 Z.z. O nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov túto zmluvu o nájme nebytových priestorov.

ČI. I. PREDMET A ÚČEL NÁJMU

1.1. Prenajímateľ, ako vylučný vlastník nehnuteľnosti - podľa Rozsudku Krajského súdu v Trnave č.k.: 20 Cbs 8/2003-174 zo dňa 22.01.2004, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 22.06.2004 - areál „Prevádzka strojnej a plastikárskej výroby“ nachádzajúcich sa v Bratislave, ul. Pri Dynamitke 11, vedených na liste vlastníctva č. 3102 pre katastrálne územie NOVÉ MESTO pozostávajúci z stavby súp. č.: 831 na parc. č.: 12878/2; stavby súp. č.: 831 na parc. č.: 12882; pozemku parc. č.: 12878/1, zast. plocha o výmere 3141 m², pozemku parc. č.: 12878/2, zast. plocha o výmere 1380 m² a pozemku parc. č.: 12882, zast. plocha o výmere 2435 m², prenecháva nájomcovi do užívania odplatne nebytové priestory (ďalej len „predmet nájmu“), nachádzajúce sa v areáli „Plastikárskej výroby ul. Pri Dynamitke 11“ v Bratislave (podľa do dnešného dňa v katastri nehnuteľností nezapísaného geometrického plánu vyhotoveného dňa 20.03.2005 Ing. Zdenom Bačíkom, označené ako zastavané plochy - na parcele č.: 12882/7, číslo súpisné 831, o výmere 256,42 m², z toho:

1.1.1 Predmet nájmu - skladové priestory o výmere: **256,42 m²**

V súvislosti s užívaním predmetu nájmu má nájomca právo primerane používať sociálne zariadenia, ako aj spoločné priestory a to chodby, schodišťa, sociálne zariadenia a prístupové komunikácie.

1.2 Nájomca bude v súvislosti s jeho podnikateľskou činnosťou predmet nájmu uvedený v tejto zmluve užívať ako kancelárske priestory a archív.

1.3 Areál, v ktorom sa nachádza predmet nájmu je vybavený systémom dodávky elektrickej energie, plynu, teplej a studenej vody, kanalizácie a je zabezpečený výkon strážnej služby. Prenajímateľ zabezpečuje v zmysle príslušných právnych noriem plnenie úloh ochrany pred požiarmi, ako aj predpisov týkajúcich sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, a to v celom areáli „Plastikárskej výroby ul. Pri Dynamitke 11“ v Bratislave s výnimkou prenajímaných priestorov, kde táto povinnosť vyplýva nájomcovi z ustanovení tejto zmluvy.

ČI. II. DOBA NÁJMU

2.1 Nájom predmetu nájmu uvedeného v bode 1.1 tejto zmluvy sa uzatvára na neurčitý čas.

ČI. III. CENA ZA NÁJOM A POPLATKY ZA SLUŽBY

3.1 Zmluvné strany sa podľa ustanovení Zákona č. 18/1996 Z. z. O cenách dohodli na obojstranne primeranom a pre obidve strany nespornom nájomnom nasledovne:

3.1.1 Za prenájom predmetu nájmu podľa bodu 1.1.1 zmluvy v čiastke **44,1 €/m²/rok bez DPH** po dobu prvých 12 mesiacov prenájmu. Po dobu ďalších mesiacov/ rokov prenájmu je stanovená suma za prenájom priestoru vo výške **26,55 €/m²/rok bez DPH**;

3.1.2 Upresňuje sa, že mesačné nájomné podľa bodu 1.1 a 3.1 tejto zmluvy predstavuje čiastku **942,33 €** (slovom: deväťstoštyridsaťdva eur a tridsaťtri centov) mesačne bez DPH po dobu prvých dvanástich mesiacov nájmu. Po dobu ďalších mesiacov/ rokov nájmu sa upresňuje mesačné nájomné podľa bodu 1.1. a 3.1 tejto zmluvy na čiastku **567,33 €** (slovom: päťstošesťdesiatšesť eur a tridsaťtri centov) mesačne bez DPH. Súčasťou dohodnutého nájomného nie sú poplatky za služby poskytované nájomcovi podľa bodu 3.4 tejto zmluvy.

3.2 Nájomné v zmysle bodu 3.1 je splatné na základe rozpisu platieb nájomného za opakovane dodanú službu v zmysle § 71 ods. 3) písm. a) Zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. Nájomca je povinný uhradiť nájomné za bežný mesiac k pätnástemu dňu príslušného kalendárneho mesiaca, pričom za riadnu a včasnú úhradu nájmu sa považuje pripísanie príslušnej čiastky nájomného na účet nájomcu.

3.3 Úhrady mesačných nákladov za služby poskytované nájomcovi v súvislosti s užívaním predmetu nájmu podľa tejto zmluvy boli dohodnuté takto:

3.3.1 Skutočné náklady nájomcu spojené s výkonom strážnej služby s odvozom komunálneho odpadu, plnenie úloh požiarnej ochrany a bezpečnosti pri práci a poplatok za zrážkovú vodu - v prepočte na m² nájomcom užívanej plochy v pomere k prenajímanej ploche v príslušnom kalendárnom mesiaci.

3.3.2 Skutočné náklady nájomcu spojené s dodávkou elektrickej energie, plynu, vodné a stočné podľa hlavných a podružných meradiel a to na základe ich odpočtu v prvý deň nasledujúceho kalendárneho mesiaca.

3.4 Náklady v zmysle ods. 3.3 tejto zmluvy bude prenajímateľ fakturovať nájomcovi mesačne za predchádzajúci mesiac. Zmluvné strany dohodli splatnosť týchto faktúr 30 dní od ich doručenia nájomcovi. Za riadne a včasné zaplatenie nákladov spojených s poskytovanými službami sa považuje pripísanie fakturovanej čiastky na účet prenajímateľa. Nájomca je oprávnený požadovať od nájomcu preukázanie opodstatnenosti nákladov vyúčtovaných v súvislosti s poskytovanými službami.

3.5 V prípade omeškania s platením nájomného, alebo nákladov spojených s poskytovanými službami je nájomca povinný zaplatiť nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.

- 3.6 Nájomca sa zaväzuje, že oznámi prenajímateľovi deň registrácie pre daň z pridanej hodnoty osoby podliehajúcej dani a taktiež deň zrušenia registrácie platiteľa dane z pridanej hodnoty, a to v lehote sedem dní odo dňa, kedy mu vznikla alebo zanikla registrácia platiteľa dane z pridanej hodnoty. Nájomca sa zaväzuje, že uhradí prenajímateľovi všetky škody, ktoré prenajímateľovi vzniknú nesplnením tohto záväzku nájomcom.

ČI.IV. TECHNICKÝ STAV NEBYTOVÉHO PRIESTORU

- 4.1 Nájomca vyhlasuje, že technický stav predmetu nájmu pozná a že tento zodpovedá požiadavkám na dohodnutý spôsob užívania.
- 4.2 Nájomca je oprávnený umiestniť bezplatne v priestoroch vstupu do objektu, po odsúhlasení miesta prenajímateľom svoje firemné (informačné) označenie.
- 4.3 Reklamu, ktorá má vzťah k predmetu podnikania nájomcu je možné umiestniť po odsúhlasení oprávnenými inštitúciami, na základe zmluvy uzavretej s prenajímateľom.
- 4.4 Prenajímateľ umožní nájomcovi nepretržitý vstup do predmetu nájmu 24 hodín denne od pondelka do nedele.
- 4.5 Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi zoznam svojich pracovníkov oprávnených vstupovať do predmetu nájmu.
- 4.6 Poistenie zariadenia a majetku nájomcu v predmete nájmu ako aj osôb oprávnených vstupovať do predmetu nájmu je vecou nájomcu.

ČI.V. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

5.1 PRÁVA A POVINNOSTI PRENÁJÍMATEĽA

Okrem záväzkov prenajímateľa dohodnutých v iných ustanoveniach tejto zmluvy je prenajímateľ povinný:

- 5.1.1 Odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a zabezpečovať riadne a neobmedzené poskytovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu uvedených v bode 1.3 tejto zmluvy.
- 5.1.2 Zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu.
- 5.1.3 Zabezpečovať nájomcovi úplný a nerušený výkon užívacieho práva k predmetu nájmu.
- 5.1.4 Vo svojom mene a na svoje náklady vykonávať opravy a údržbu predmetu nájmu presahujúce rámec jeho obvyklého udržiavania a opravy a údržbu spoločných priestorov a podstaty budovy.
- 5.1.5 Vo svojom mene a na svoje náklady zabezpečovať funkčnosť systémov kúrenia, dodávky elektrickej energie, vody a kanalizácie.
- 5.1.6 Vo svojom mene a na svoje náklady zabezpečiť údržbu komunikácii pred budovou príslušných prístupových ciest a parkovacích miest.
- 5.1.7 Vo svojom mene a na svoje náklady zabezpečiť poistenie budovy.
- 5.1.8 Nepožadovať od nájomcu plné nájomné za čas po ktorý nemôže nájomca z dôvodov na strane prenajímateľa užívať predmet nájmu na účely vymedzené touto zmluvou. Výška nájomného pre prípad nájomcom nezavinenej nemožnosti užívania prenajatých priestorov sa dohodne pre každý prípad jednotlivu na spoločnom rokovaní zainteresovaných zmluvných strán.
- 5.1.9 V zmysle § 5 písm. f) Zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a § 15 Vyh. MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov zriadiť jednu ohlasovňu požiarov v objekte, ktorá bude na strážnici objektu a zabezpečiť potrebnú dokumentáciu.
- 5.1.10 V zmysle § 11 Vyh. MV SR č. 121/2002 Zb. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, zabezpečiť ochranu pred požiarmi v mimopracovnom čase pracovníkom bezpečnostnej služby a zabezpečiť písomné pokyny, školenie, overenie vedomostí v zmysle § 21 ods. 2 a § 22 ods. 3 citovanej vyhlášky.
- 5.1.11 V zmysle § 13 ods. 2 Zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a § 17 Vyh. MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, zriadiť jednu protipožiarnu hliadku právnickej osoby, a zabezpečiť jej menovanie, odbornú prípravu a overenie vedomostí. Jeden člen hliadky je vždy službukonajúci pracovník bezpečnostnej služby.

5.2 PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

Okrem záväzkov nájomcu dohodnutých v iných ustanoveniach tejto zmluvy je nájomca povinný:

- 5.2.1 Užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý v bode 1.2 tejto zmluvy. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Do kanalizácie v areáli, do odpadov z pracovísk sa zakazuje vypúšťať akéhokoľvek látky, ktoré sú v zmysle platnej legislatívy SR považované za nebezpečné. Do kanalizácie v areáli sa môžu vypúšťať len splaškové odpadové vody, ktoré spĺňajú prípustnú mieru znečistenia v zmysle príslušných legislatívnych noriem
- 5.2.2 Užívať predmet nájmu ako riadny hospodár a starať sa o jeho bežnú údržbu, vrátane drobných opráv. Hradiť všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu. Na vlastné náklady odstrániť závady a poškodenia spoločných priestorov budovy, ktoré spôsobil sám alebo osoby, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v areáli.
- 5.2.3 Bez odkladu oznamovať prenajímateľovi všetky zistené závady, ktoré ohrozujú funkčnosť a prevádzkyschopnosť predmetu nájmu. Bez odkladu prenajímateľovi oznamovať aj potrebné opravy alebo úpravy predmetu nájmu presahujúce ich obvyklé udržiavanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením týchto povinností vznikla prenajímateľovi.
- 5.2.4 Akéhokoľvek stavebné úpravy, a to aj úpravy zhodnocujúce predmet nájmu, vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase nájomcu. Úpravy účelovej povahy v predmete nájmu znáša nájomca na vlastné náklady. Po udelení písomného súhlasu prenajímateľa a pred začatím stavebných prác zmluvné strany svoje vzájomné nároky upravujú osobitnou zmluvou.
- 5.2.5 V predmete nájmu zabezpečiť, aby si pracovníci nájomcu, resp. osoby zdržujúce sa v týchto priestoroch s jeho súhlasom počínali tak, aby nedochádzalo ku vzniku požiarov, najmä pri používaní tepelných, elektrických, plynových a iných spotrebičov, pri skladovaní a používaní horľavých alebo požiarne nebezpečných látok a pri manipulácii s otvoreným ohňom.
- 5.2.6 Zmluvne strany sa v zmysle § 6 ods. 2) Zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov dohodli, že nájomca je povinný zabezpečiť v prenajatých priestoroch plnenie úloh ochrany pred požiarmi podľa ustanovení Zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a v

- súlade s ďalšími predpismi o PO, ako aj predpisov týkajúcich sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci. Pri zabezpečovaní PO je nájomca povinný rešpektovať evakuačný plán objektu, vydaný prenajímateľom.
- 5.2.7 Umožniť prenajímateľovi prístup do predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly plnenia povinností nájomcu, resp. vykonania opráv alebo údržby presahujúcej rámec obvyklého udržiavania týchto priestorov. Pre prípad mimoriadnych udalostí nájomca uloží kľúče od prenajatých nebytových priestorov v zapečatenej obálke na strážnici. Pre prípad mimoriadnych udalostí kľúče od požiarnych dverí nájomca uloží v zapečatenej schránke umiestnenej zvnútra pri týchto dverách.
- 5.2.8 Vo svojom mene a na svoje náklady zabezpečiť upratovanie predmetu nájmu.
- 5.2.9 Nájomca je povinný označiť svojim obchodným menom vstup do predmetu nájmu.

ČI. VI. SKONČENIE NÁJMU

- 6.1 Prenájom predmetu nájmu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak, skončí :
- 6.1.1 Pisomnou dohodou zmluvných strán k dojednanému dňu.
- 6.1.2 Pisomnou výpoveďou prenajímateľa z tejto zmluvy v jednomesačnej výpovednej lehote pokiaľ nájomca viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.
- 6.1.3 Pisomnou výpoveďou nájomcu alebo prenajímateľa v trojmesačnej výpovednej lehote. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.
- 6.2 V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebenie a to v lehote 3 dni odo dňa skončenia nájmu prípadne uplynutia výpovednej lehoty.
- 6.3 Zmluvné strany sa dohodli na zmluvnej pokute pre účely porušenia ustanovenia bodu 6.2 tohto článku tak, že v prípade, ak nájomca neovolí predmet nájmu za podmienok a v lehote v zmysle bodu 6.2 tejto zmluvy je povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu rovnajúcu sa mesačnému nájmu dohodnutému v tejto zmluve a to za každý začatý mesiac neoprávneného užívania predmetu nájmu.

ČI. VII. OSOBNÉ USTANOVENIA

- 7.1 Nájomca je oprávnený prenechať po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa predmet nájmu alebo jeho časť do užívania tretím osobám (podnájom).
- 7.2 Prenajímateľ sa k doručenej žiadosti o súhlas s podnájomom vyjadrí v lehote 30 dní od jej doručenia. Pokiaľ sa v tejto lehote k žiadosti nevyjadrí, má sa za to, že s podnájomom súhlasí.
- 7.3 Zmluvu o podnájme sú záväzné podmienky dohodnuté touto zmluvou. Zmluva o podnájme musí mať písomnú formu, musí obsahovať odvolanie na túto zmluvu.
- 7.4 Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu prevziať do svojho užívania ku dňu účinnosti tejto zmluvy pokiaľ sa pri jeho prevzatí nevyskytli závažné brániace jeho užívaniu, a počnúc dňom prevzatia predmetu nájmu uhrádzať na účet prenajímateľa dohodnuté nájomné v zmysle a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.
- 7.5 Zmluvné strany sa dohodli, že s ohľadom na mieru inflácie stanovenú každoročne ŠTATISTICKÝM ÚRADOM SR indexom spotrebiteľských cien oproti rovnakému obdobiu minulého roku, výška nájomného vždy k prvému dňu príslušného kalendárneho roku bude pre každý ďalší rok trvania tejto zmluvy stanovená nasledovne: $P_r = z * (100+i)/100$ v €/m²/rok, kde P_r = cena nájmu za budúci rok, z = platná cena nájmu v tomto roku, i = miera inflácie v % stanovená ŠTATISTICKÝM ÚRADOM SR indexom spotrebiteľských cien oproti rovnakému obdobiu minulého roku.

ČI. VIII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 8.1 Pre zmluvné vzťahy, ktoré nie sú v tejto zmluve upravené, platia príslušné ustanovenia Zákona č. 116/1990 Z. z. O nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Zákona č. 40/1964 Z. z. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov,
- 8.2 Táto zmluva môže byť menená alebo dopĺňovaná len písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.
- 8.3 Táto zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ a nájomca dostanú po dvoch vyhotoveniach.
- 8.4 Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
- 8.5 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.09.2009.

V Bratislave, dňa 28.08.2009

Prenajímateľ : _____

Ivan Pokorný
člen predstavenstva
LikoSpol, a.s.

Ing. Milan Jankura
generálny riaditeľ
Národnej agentúry
pre rozvoj malého
a stredného podnikania