

AC
011 00
Z Bratislavy

Zmluva
č. 120/2005
o nájme nebytových priestorov uzavretá podľa Zákona č. 116/1990 Zb.

medzi:

prenajímateľom: **ACSS, spol. s r.o., 811 08 Bratislava, Cukrová 14**
zastúpený: Ing. Jozef Adamko, konateľ
Bankové spojenie: TATRA BANKA
Číslo účtu: 2622040882/1100
IČO: 31 370 268, DIČ: 31 370 268/600
Zapísaný v OR: Okresný súd Bratislava I
Oddiel: Sro Vložka č. : 6810/B
(ďalej len **prenajímateľ**)

a

nájomcom: **ÚRAD VLÁDY SR**
zastúpený: MUDr. Štefan Hudec – vedúci ÚRADU VLÁDY SR
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: 7000069195/8180
IČO: 00151513
(ďalej len **nájomca**)

Čl. I.
Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ, ako vlastník administratívnej budovy na Cukrovej ul. 14 v Bratislave touto zmluvou prenecháva v tejto budove nájomcovi do nájmu kancelárske priestory označené **č. 132**, nachádzajúce sa na **1. podlaží** objektu o celkovej ploche **280 m²**, vrátane používania spoločných priestorov objektu (*Ďalej iba predmet zmluvy*).
2. Nájomca bude predmet zmluvy využívať na kancelársko-administratívne účely.
3. Nájomca je oprávnený užívať predmet zmluvy osobne (t. j. vlastnými zamestnancami a spolupracujúcimi osobami a inštitúciami), ako i poskytnúť ho do užívania iným orgánom štátnej správy, ich zamestnancom, splnomocnencom a spolupracujúcim osobám a inštitúciami. O úmysle poskytnúť predmet zmluvy do užívania iným osobám (t.j. v prípade úmyslu zmeny jestvujúceho užívateľa) je však povinný nájomca vopred písomne informovať prenajímateľa.
4. Nájomca prehlasuje a prenajímateľ berie na vedomie, že ku dňu účinnosti tejto zmluvy poskytne predmet zmluvy do užívania Generálnemu sekretariátu Výboru ministrov pre drogovú závislosť a kontrolu drog a Národnému monitorovaciemu centru pre drogy.

Čl. II.
Výška nájomného

1. Zmluvné strany si dohodli celkové nájomné vo výške 562,- Sk/1m²/mesačne bez DPH, z čoho vlastné nájomné predstavuje 25,- Sk/1m²/mesačne a cena za dodávku služieb spojených s užívaním priestorov a úhradu nákladov spojených s obvyklým udržiavaním priestorov predstavuje 537,-Sk/1m²/mesačne.
Za celú prenajatú plochu je **celkové paušálne mesačné nájomné**, (vrátane poskytovaných služieb a úhrady nákladov spojených s obvyklým udržiavaním priestorov), **vo výške 157.360,00 Sk bez DPH** z čoho je :
 - 1.1. **Nájomné za užívanie priestorov (vlastné nájomné):** 7.000,00 Sk bez DPH,
 - 1.2. **Cena za dodávku služieb spojených s užívaním priestorov a úhradu nákladov spojených s obvyklým udržiavaním priestorov:** 150.360,00 Sk bez DPH,(v dodávke služieb sú zahrnuté - kúrenie, voda, elektrická energia, upratovanie, OLO, donáška pošty, informačná služba)
Nájomca berie na vedomie, že nájomné za príslušný kalendárny mesiac bude vždy vypočítané vo výške zodpovedajúcej počtu kalendárnych dní príslušného mesiaca, pričom základom pre výpočet bude vyššie uvedené celkové mesačné paušálne nájomné násobené dvanástimi mesiacmi (t. j. ročné nájomné).
Prenajímateľ bude k cene nájmu a k cene za poskytovanie služieb spojených s nájomom fakturovať daň z pridanej hodnoty vo výške a spôsobom stanovenými zákonom o dani z pridanej hodnoty v platnom znení.
2. Prenajímateľ môže jednostranne zvýšiť cenu nájomného za užívanie priestorov, uvedenú v bode 1, ods. 1.1 najviac jedenkrát ročne po zverejnení oficiálnej miery inflácie zverejnenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, a to najviac o túto výšku inflácie. Výška nájomného za 1 m² pritom nemôže presiahnuť výšku stanovenú cenovými predpismi.
3. Prenajímateľ môže jednostranne zvýšiť cenu za služby, uvedené v bode 1, ods. 1.2., ak sa zvýšia jeho náklady na obstaranie týchto služieb, a to o skutočnú výšku zvýšených nákladov (ktorú je povinný nájomcovi preukázať), s výnimkou upratovania, rozdeľovania pošty a informačnej služby, ktoré je možné upraviť raz za rok o hodnotu oficiálnej inflácie zverejnenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
4. Vlastné nájomné ako aj platba za dodávku služieb (*ďalej iba „nájomné“*) **bude nájomca uhradzovať vždy za bežný mesiac** vo výške uvedenej v bode 1, na základe faktúry od prenajímateľa vystavenej vždy na začiatku príslušného mesiaca so splatnosťou 25 dní od jej vystavenia a to na vyššie uvedený bankový účet prenajímateľa (resp. v hotovosti do pokladne prenajímateľa).
5. Za dátum úhrady nájomného podľa bcdy 3, sa považuje deň, kedy bola platba pripísaná na účet prenajímateľa.

6. Za oneskorenie úhrady nájomného je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania a nájomca je povinný v prípade, ak prenajímateľ svoje právo využije, zaplatiť tento úrok. Prenajímateľ fakturuje úrok z omeškania na podklade svojich bankových výpisov.

Čl. III. Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to 5 rokov s účinnosťou **od 01.12. 2005 do 30.11.2010.**
2. Nájomca má prednostné právo na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy s prenajímateľom po uplynutí doby nájmu uvedenej v článku III, bod 1 vo vzťahu k predmetu nájmu podľa článku I tejto zmluvy a to na obdobie ďalších 5 rokov. Toto právo zostáva nájomcovi zachované počas celej doby nájmu. Prednostné právo však musí byť uplatnené zo strany nájomcu v písomnej forme najneskôr 3 mesiace pred uplynutím doby nájmu.

Čl. IV Skončenie nájmu

1. Nájom nebytového priestoru môže zaniknúť :
- 1.1. dohodou,
- 1.2. v prípade ak bola táto nájomná zmluva uzatvorená na dobu určitú (čl. III, bod 1 tejto zmluvy), tak uplynutím doby na ktorú bola táto zmluva uzatvorená.
- 1.3. v prípade ak bola táto nájomná zmluva uzatvorená na dobu určitú (čl. III, bod 1 tejto zmluvy) - písomnou výpoveďou prenajímateľa s pätnásťdňovou výpovednou lehotou, avšak výlučne v týchto prípadoch :
- a. ak nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
 - b. ak nájomca mešká s úhradou nájomného, alebo akejkolvek platby plynúcej z tejto nájomnej zmluvy (za poskytované služby spojené s nájmom – doplnkové služby) o viac ako 1 mesiac,
 - c. ak nájomca mešká s úhradou úrokov z omeškania podľa čl. II, ods. 5, o viac ako 1 mesiac,
 - d. ak z vyššej moci je potrebné vykonať rekonštrukciu, stavebné úpravy alebo opravy prenajatých priestorov, ktoré bránia užívaniu prenajatých priestorov nájomcom,
 - e. ak nájomca porušil, alebo nedodržiaval iný zmluvný vzťah uvedený v tejto zmluve, alebo v prípadných dodatkoch k tejto zmluve.
- 1.4. v prípade ak bola táto nájomná zmluva uzatvorená na dobu určitú (čl. III, bod 1 tejto zmluvy) - písomnou výpoveďou nájomcu s pätnásťdňovou výpovednou lehotou, avšak výlučne v týchto prípadoch :
- a. ak sa nebytový priestor stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý k dohodnutému užívaniu (v takomto prípade má nájomca právo na vrátenie alikvotnej sumy z už zaplatenej faktúry za nájomné podľa čl. II. tejto zmluvy),
 - b. ak prenajímateľ porušil, alebo nedodržiaval akýkoľvek zmluvný vzťah uvedený v tejto zmluve, alebo v prípadných dodatkoch k tejto zmluve.
- 1.5. v prípade ak bola táto nájomná zmluva uzatvorená na dobu neurčitú (čl. III, bod 1 tejto zmluvy) - písomnou výpoveďou ktoroukoľvek zo zmluvných strán, s výpovednou lehotou 3 mesiace a to bez udania dôvodu,
- 1.6. v prípade ak bola táto nájomná zmluva uzatvorená na dobu neurčitú (čl. III, bod 1 tejto zmluvy) - okamžitou písomnou výpoveďou prenajímateľa, avšak výlučne v týchto prípadoch :
- a. ak nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
 - b. ak nájomca mešká s úhradou nájomného, alebo akejkolvek platby plynúcej z tejto nájomnej zmluvy (za poskytované služby spojené s nájmom – doplnkové služby) o viac ako 1 mesiac,
 - c. ak nájomca mešká s úhradou úrokov z omeškania podľa čl. II, ods. 5, o viac ako 1 mesiac,
 - d. ak nájomca prenechá prenajaté priestory alebo jeho časti do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
 - e. ak z vyššej moci je potrebné vykonať rekonštrukciu, stavebné úpravy alebo opravy prenajatých priestorov, ktoré bránia užívaniu prenajatých priestorov nájomcom,
 - f. ak nájomca porušil, alebo nedodržiaval iný zmluvný vzťah uvedený v tejto zmluve, alebo v prípadných dodatkoch k tejto zmluve.
- 1.7. v prípade ak bola táto nájomná zmluva uzatvorená na dobu neurčitú (čl. III, bod 1 tejto zmluvy) - okamžitou písomnou výpoveďou nájomcu, avšak výlučne v týchto prípadoch :
- a. ak sa nebytový priestor stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý k dohodnutému užívaniu (v takomto prípade má nájomca právo na vrátenie alikvotnej sumy z už zaplatenej faktúry za nájomné podľa čl. II. tejto zmluvy),
 - b. ak prenajímateľ porušil, alebo nedodržiaval akýkoľvek zmluvný vzťah uvedený v tejto zmluve, alebo v prípadných dodatkoch k tejto zmluve.
2. Výpovedná lehota v prípade písomnej výpovede podľa bodu 1, odsekov 1.2., resp. 1.3 začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Výpovedná lehota v prípade písomnej výpovede podľa ods. 1.5. začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Ak nájom zaniká dohodou – podľa bodu 1, ods. 1.1. tohoto článku, resp. uplynutím dojednanej doby podľa bodu 1, ods. 1.2. tohoto článku, je nájomca povinný vrátiť a uvoľniť prenajaté priestory najneskôr v deň ukončenia nájmu .
5. Ak nájom zaniká písomnou výpoveďou podľa bodu 1, odsekov 1.3, 1.4., 1.5., tohoto článku, je nájomca povinný vrátiť a uvoľniť prenajaté priestory v najneskôr v posledný deň ukončenia výpovednej lehoty.
6. Ak nájom zaniká písomnou výpoveďou podľa bodu 1, odsekov 1.6., resp. 1.7. tohoto článku, je nájomca povinný vrátiť a uvoľniť prenajaté priestory v najneskôr do 15 dní odo dňa doručenia písomnej výpovede.
7. Nájomca sa zaväzuje, že najneskôr 2 dni pred uvoľnením prenajatých priestorov vysporiada svoje záväzky voči prenajímateľovi za obdobie do dňa uvoľnenia prenajatých priestorov vrátane. Inak si prenajímateľ vyhradzuje právo urobiť opatrenia proti vystaňovaniu nájomcu a to až do uhradenia nájomcových záväzkov.
8. V prípade ak nájomca jednostranne a z dôvodov, ktoré nie sú na strane prenajímateľa, odstúpi od tejto zmluvy a to v období odo dňa podpisu tejto zmluvy do posledného dňa doby nájmu uvedenej v čl. III, ods. 1, zaväzuje sa prenajímateľovi zaplatiť sumu zvyškového nájomného (ZN), ktorá sa bude znižovať úmerne času, ktorý ostáva do konca dohodnutej doby nájmu vzhľadom k dátumu podania výpovede. Suma zvyškového nájomného (ZN), ktorú sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi sa vypočíta podľa nasledovného vzorca :

ZN= 0,17*MN*PM

Pričom význam použitých skratiek vo vzorci je nasledovný :

ZN – je zvyškové nájomné, ktoré uhradí nájomca prenajímateľovi,

MN – je celkové mesačné paušálne nájomné za celú prenajatú plochu (podľa čl. II, ods.1),

PM – počet celých mesiacov ostávajúcich do posledného dňa doby nájmu, uvedenej v čl. III, ods.1 odo dňa kedy bola prenajímateľovi doručená výpoveď zo strany nájomcu.

Toto ustanovenie neplatí v prípade jednostrannej výpovede nájomcu v zmysle čl. IV, ods. 1.4.

Čl. V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi nerušené užívanie prenajatých priestorov na dohodnutý účel, pričom prístup do prenajatých priestorov je v denne v čase od **6.00 hod. do 22.00 hod.** Mimo tohto času je nájomca povinný vopred písomne požiadať o jednorázový alebo dlhodobý (t. j. do konca príslušného kalendárneho roku) súhlas prenajímateľa o prístup do objektu s tým, že v žiadosti uvedie mená a priezviská osôb (aj číslo ich identifikačného dokladu), pre ktoré žiada povoliť prístup do objektu. Prenajímateľ je povinný súhlas udeliť.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory tak, aby na nich nevznikla škoda a len na účely dohodnuté touto zmluvou. V prípade, ak nájomca (alebo osoby, ktoré sa v prenajatých priestoroch so súhlasom nájomcu zdržiavajú) spôsobí v prenajatých priestoroch alebo v spoločných priestoroch škodu, je povinný túto škodu odstrániť na vlastné náklady.
3. Nájomca je oprávnený vykonať akékoľvek úpravy prenajatých priestorov len s písomným súhlasom prenajímateľa, ktorý v písomnom stanovisku stanoví podmienky oprav, alebo úprav.
4. Nájomca zodpovedá v rozsahu stanovenom právnymi predpismi za protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov a zaväzuje sa vykonávať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru alebo inej havárie.
5. Po ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť priestor v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, okrem prípadov, ak úpravy priestorov nájomca vykonal s písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje, že najneskôr 2 dni pred uvoľnením prenajatých priestorov požiada prenajímateľa o protokolárne odovzdanie priestorov.
6. Nájomca je povinný udržiavať čistotu a poriadok prenajatých priestorov, dodržiavať požiarne a bezpečnostné predpisy, o ktorých bol poučený prenajímateľom.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť označenie subjektu sídliaceho v prenajatých priestoroch (podľa špecifikácie nájomcu) pri vchode do objektu a vo vstupnom vestibule objektu na vlastné náklady.
8. Akékoľvek iné reklamy, nápisy, alebo reklamné tabuľky a tabule (mimo touto zmluvou povolených) môže nájomca umiestňovať mimo prenajatých priestorov len s písomným súhlasom prenajímateľa a podľa jeho pokynov. Prenajímateľ si tiež v písomnom súhlase vyhradzuje právo určiť rozmer reklamných tabuliek, pokiaľ tento rozmer nie je stanovený iným zákonným predpisom.
9. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi kontrolu prenajatých priestorov z hľadiska dodržiavania platných predpisov ako aj dodržiavať predpisy o skladovaní a manipulácii s horľavými látkami, zabezpečiť a udržiavať plnú priechodnosť únikových ciest, voľný prístup k únikovým východom, rozvodným elektrickým zariadeniam, prostriedkom požiarnej ochrany, uzáverom vody a plynu, dodržiavať zákaz používania chybných a poškodených elektrických spotrebičov, predlžovacích šnúr a iných predmetov a zariadení nevyhovujúcich normám a predpisom.
10. Nájomca môže uzatvárať časť chodbového priestoru len s písomným súhlasom prenajímateľa. V prípade súhlasu je však povinný prenajímateľovi odovzdať kľúč od uzamknutého priestoru. Pri porušení tohto ustanovenia prenajímateľ sprístupní uzavretú časť chodby bez ohľadu na škody, ktoré tým vzniknú nájomcovi.
11. V prípade sankcií, ktorými kontrolné alebo iné inštitúcie postihnú prenajímateľa za nedostatky v požiarnej ochrane, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi škodu, ktorá mu takto vznikne, ak nedostatky spôsobili nájomca, a to vo výške zodpovedajúcej miere svojho zavinenia.
12. V prípade, ak je nájomca povinný vrátiť a uvoľniť priestory v zmysle článku IV. a neurobí tak v uvedenom termíne, počnúc nasledujúcim dňom je prenajímateľ oprávnený vypratať priestory na náklady nájomcu a priestory použiť podľa svojho uváženia. Prenajímateľ pritom neručí za škody na majetku, ktoré vypratáním priestorov môžu nájomcovi vzniknúť.
13. Nájomca sa zaväzuje uhradzovať v stanovených termínoch splatnosti faktúry za nájomné, faktúry za doplnkové služby k prenájmu špecifikované touto zmluvou, pričom za dátum úhrady sa považuje deň, kedy bola platba pripísaná na účet prenajímateľa (alebo zaplatená do pokladne prenajímateľa). Pre fakturáciu doplnkových služieb platí primerane čl. II. body 5 a 6. a bod 21 tohto článku.
14. V prípade oneskorenia akejkoľvek platby zo strany nájomcu (podľa bodu 13) o viac ako 14 dní, má tiež prenajímateľ právo:
 - na uspokojenie (vysporiadanie) svojich pohľadávok (časti svojich pohľadávok) voči nájomcovi použiť akékoľvek zaplatené zálohové platby nájomcu, ktoré súvisia s touto nájomnou zmluvou a doplnkovými službami k prenájmu, špecifikovanými touto nájomnou zmluvou,
 - pozastaviť poskytovanie (dodávku) všetkých služieb a doplnkových služieb k prenájmu poskytovaných nájomcovi v zmysle tejto nájomnej zmluvy, ako aj zamedziť prístupu nájomníka do prenajatých priestorov až do uhradenia všetkých záväzkov nájomcu voči prenajímateľovi, pričom doba počas ktorej toto právo prenajímateľ uplatní, nebude považovaná za prekážku, neumožňujúcu nájomcovi užívanie prenajatých priestorov, resp. porušenie zmluvy zo strany prenajímateľa.
15. Nájomca sa zaväzuje v uzatvorenej a zapečatenej obálke uložiť v sídle prenajímateľa (správca budovy) rezervný kľúč od prenajatých priestorov, ktoré môže prenajímateľ použiť v prípade ohrozenia majetku alebo osôb.

16. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody na majetku nájomcu v prenajatých priestoroch, okrem prípadov, ak k týmto škodám došlo priamym zavinením prenajímateľa.
17. Ak prenajímateľ poskytne nájomcovi doplnkovú službu k prenájmu - pripojenie do verejnej telefónnej siete (VTS) a verejných dátových sietí prostredníctvom pobočkovej ústredne objektu a vnútorného neverejného telekomunikačného (dátového) okruhu, urobí tak v súlade s obchodnými podmienkami poskytovania doplnkových služieb, platnými ku dňu objednávky doplnkových služieb nájomcom. Prenajímateľ je povinný po každej zmene Obchodných podmienok tieto preukázateľne (v úplnom znení) doručiť nájomcovi, v opačnom prípade nie je nájomca novým znením Obchodných podmienok viazaný.
18. Nájomca sa zaväzuje pravidelne (aspoň 1x za 14 dní) zabezpečiť odobratie korešpondencie z podateľne. Ak si nájomca nepreberá korešpondenciu dlhšie ako 14 dní, prenajímateľ má právo vrátiť korešpondenciu Slovenskej pošte ako nedoručiteľnú, pričom nezodpovedá za prípadné škody, ktoré by tým mohli vzniknúť nájomcovi.
19. Zmluvné strany sa dohodli, že korešpondencia medzi prenajímateľom a nájomcom (listy, zmluvy, upomienky, faktúry a pod.) bude prenajímateľ doručovať adresu nájomcu, uvedenú v hlavičke tejto zmluvy. Faktúry, upomienky, návrhy na zmenu zmluvných vzťahov a prípadnú výpoveď z nájmu doručuje prenajímateľ vždy preukázateľným spôsobom.
20. Prenajímateľ je povinný odoslať faktúru najneskôr na tretí deň odo dňa jej vystavenia, v opačnom prípade sa lehota podľa čl. II. bod 4. predlžuje o dobu medzi tretím dňom po dni vystavenia faktúry a dňom jej odoslania.
21. V prípade ukončenia nájomného vzťahu medzi nájomcom a prenajímateľom, sa nájomca zaväzuje uhradiť zálohovú platbu za telefónne hovory za mesiac, v ktorom bude ukončený nájomný vzťah, a to v alikvotnej výške zodpovedajúcej dĺžke trvania nájomného vzťahu v tomto mesiaci. Výška zálohovej platby bude vychádzať z priemeru poplatkov za predchádzajúce 3 mesiace. Zálohová platba bude prenajímateľom vyúčtovaná do 20 dní mesiaca nasledujúceho po ukončení nájomného vzťahu.

Čl. VII.

Poistenie

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať udržiavanie podstaty objektu ako jeho správca a uhrádzať poistenie za tento objekt, v ktorom sa nachádzajú prenajaté priestory a to v rozsahu zmluvy, uzatvorenej prenajímateľom.
2. Poistenie nad tento rozsah, vrátane majetku nájomcu v prenajatých priestoroch, si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

Čl. VIII.

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ berúc do úvahy ustanovenia čl. I, ods.3 a 4 berie na vedomie, že informačné tabule (čl. V. ods. 7 a 8.) budú zodpovedať vždy konkrétnemu užívateľovi prenajatých priestorov.
2. V prípade, ak predmet zmluvy bude užívať iný subjekt ako nájomca, tento nie je oprávnený konať za nájomcu v zmluvných vzťahoch (taktiež nie je oprávnený prijímať faktúry, výpovede z nájmu a pod.). Nájomca i v takomto prípade v plnom rozsahu zodpovedá za záväzky, prijaté touto zmluvou.
3. Všetky zmeny a doplnky k tejto zmluve musia byť v písomnej forme.
4. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá strana obdrží po jednom.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť dňom uvedeným v čl. III, bode 1 tejto zmluvy.

V Bratislave dňa 20.10.2005



[Redacted signature area]

nájomca

V Bratislave dňa

20.10.2005

ACSS
Cukro
811 08 B
2

[Redacted signature area]

prenajímateľ