

## Zmluva č. 7/2003 o nájme nebytových priestorov

---

### Zmluvné strany

#### Chémia Bratislava a. s.,

sídlo: Drieňová ul. č. 24, 826 03 Bratislava  
identifikačné číslo: 00679895  
daňové registračné číslo: 00679895/601  
bankové spojenie: Tatra Banka, a. s.  
číslo účtu: 2624004949/1100  
zastúpená: Dr. h. c. Ing. Slavomírom Hatinom, predsedom predstavenstva a Ing. Štefanom Kašičkom, členom predstavenstva a riaditeľom spoločnosti

spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka č. 23/B

(ďalej len prenajímateľ)

a

#### Úrad vlády Slovenskej republiky

sídlo: Námestie slobody č. 1, 813 70 Bratislava  
identifikačné číslo: 151513  
daňové registračné číslo: nie sme platiteľom DPH  
bankové spojenie: Národná banka Slovenska Bratislava  
číslo účtu: 11820012/0720  
zastúpený: MUDr. Štefanom Hudecom, vedúcim Úradu vlády Slovenskej republiky

(ďalej len nájomca)

uzatvárajú podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov, túto

### ***zmluvu o nájme nebytových priestorov:***

#### **Článok 1 Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi na užívanie:
  - a) kancelárie o výmere 1060 m<sup>2</sup> nachádzajúce sa na prízemí, kancelária č. 08, 3. poschodí, kancelárie č. 302 – 323 a 4. poschodí, kancelárie č. 402 – 422 v administratívnej budove na Drieňovej ulici číslo 24 v Bratislave, ktorá je zapísaná v Katastri nehnuteľností SR na liste vlastníctva č. 146, okres Bratislava II, katastrálne územie Ružinov, postavenej na pozemku parcelné číslo 15 641/59, zastavaná plocha o výmere 955 m<sup>2</sup>, budova súpisné číslo 74 a

- b) skladovacie priestory o výmere **51,26 m<sup>2</sup>** nachádzajúce sa na **3. a 4. poschodí** v administratívnej budove a v prístavbe na Drieňovej ulici číslo 24 v Bratislave, ktorá je zapísaná v Katastri nehnuteľností SR na liste vlastníctva č. 146, okres Bratislava II, katastrálne územie Ružinov, postavených na pozemku parcelné číslo 15641/65 a 15641/59, zastavaná plocha o výmere 1919 m<sup>2</sup>, budova súpisné číslo 74.

(ďalej len „nebytové priestory“) a nájomca sa zaväzuje platiť za užívanie nebytových priestorov nájomné. Podklady, na ktorých sú vyznačené predmetné nebytové priestory sú v prílohách č. 1a, 1b, 1c a 1d tejto zmluvy a sú jej neoddeliteľnou súčasťou.

2. Prenajímateľ vyhlasuje, že je vlastníkom predmetných nehnuteľností (bod 1. tohto článku).

## Článok 2 Účel nájmu

Účelom nájmu je využitie nebytových priestorov - kancelárií - na administratívne účely a skladovacích priestorov na skladovanie písomností v súlade s ich stavebným určením.

## Článok 3 Doba nájmu

Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú, a to od **16. 6. 2003**.

## Článok 4 Nájomné a spôsob jeho platenia

1. Nájomné je stanovené:

- a) na kancelárie podľa Všeobecne záväzného nariadenia č. 8/1993 Mestskej časti Bratislava – Ružinov vo výške 250 Sk za 1 m<sup>2</sup> ročne, k čomu sa neúčtuje DPH. Cena služieb (bod 2. tohto článku) je stanovená dohodou v zmysle zákona 18/96 Zb. o cenách vo výške 6.130 Sk za 1 m<sup>2</sup> ročne + DPH. Celková výška nájomného a služieb je 6.380 Sk za 1 m<sup>2</sup> ročne,
- b) za prenájom skladovacích priestorov vo výške 250 Sk za 1 m<sup>2</sup> ročne, k čomu sa neúčtujú služby ani DPH.

2. Poskytované služby zahŕňajú:

- cenu vody, energií (elektrická energia, vodné, stočné, teplo),
- odvoz smetí
- stráženie objektu, informačnú službu,
- poštové služby,
- protipožiarnu ochranu,
- upratovanie vrátane užívania hygienických priestorov a výt'ahov,
- ostatné plánované náklady súvisiace s udržiavaním budovy.

3. V prípade zmien ceny energie a správnych poplatkov, dôjde k zmene tejto časti zmluvy a to písomnou dohodou zmluvných strán.

4. Výška platieb za používanie telefónnych liniek bude vyúčtovaná mesačne pozadu, podľa skutočného stavu.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že individuálne služby, ktoré presahujú rámec tejto zmluvy bude prenájomca realizovať na základe samostatnej objednávky a uhrádzať v lehote 14 dní od doručenia faktúry prenájomcovi.

6. Prenajímateľ vykoná každoročne vyúčtovanie služieb regulovaných položiek (teplo, voda, elektrická energia) na základe skutočnosti, najneskôr k poslednému dňu mesiaca február nasledujúceho roka. Prípadné preplatky, resp. nedoplatky budú do 10 pracovných dní vyrovnané v prospech oprávnenej zmluvnej strany.

7. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné a cenu za služby mesačne pozadu, a to bezhotovostným spôsobom prostredníctvom banky na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, do 14 dní po predložení faktúry prenajímateľom.

8. V prípade omeškania sa zmluvné strany dohodli na zmluvnej pokute vo výške 0,05% za každý týždeň z omeškania.

## Článok 5

### Odobzdanie a prevzatie nebytových priestorov

1. Zmluvné strany spoločne vypracujú zápisnicu o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov, v ktorej uvedú najmä:

- a) stav, v akom sa nachádzajú nebytové priestory v čase odovzdania,
- b) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán,
- c) dátum a miesto spísania zápisnice a podpisy zmluvných strán.

Zápisnica podpísaná zmluvnými stranami tvorí prílohu 2 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou.

2. V prípade, že budú na budove vykonané zmeny, môžu si obe strany nárokovať zapracovanie týchto zmien do zápisnice. Spôsob úhrady bude určený osobitnou dohodou.

3. Nájomca sa zaväzuje, že do troch dní po ukončení nájmu odovzdá prenajímateľovi nebytové priestory v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebovaniu. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní nebytových priestorov spíšu zápisnicu, ktorá bude obsahovať obdobné údaje, ako sú dohodnuté bode 1.

4. Zmeny v nebytových priestoroch vykonané bez súhlasu prenajímateľa musí nájomca odstrániť na svoje náklady ku dňu ukončenia zmluvy a to nie na úkor k iným právam prenajímateľa na náhradu škody.

5. V prípade, že nebytové priestory nebudú uvedené do požadovaného stavu (bod 4.) v stanovenej lehote, je prenajímateľ oprávnený odstrániť nedostatky na náklady nájomcu. V tomto prípade budú náklady uvedenia do pôvodného stavu zvýšené o 10%, ktoré sa považujú za zmluvnú pokutu v prospech prenajímateľa.

6. Ak po ukončení nájmu zostanú v nebytových priestoroch veci patriace nájomcovi, je prenajímateľ oprávnený ich odstrániť na náklady nájomcu.

## Článok 6

### Údržba a opravy

1. Objekt na svoje náklady udržiava prenajímateľ s výnimkou nákladov vzniknutých zavinením nájomcu. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potreby opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nespĺnením si tejto povinnosti. Prenajímateľ sa zaväzuje bez zbytočného odkladu vykonať ohlásené opravy. V prípade, ak tieto opravy napriek oznámeniu nájomcu prenajímateľ nevykoná, je oprávnený vykonať ich nájomca; nájomca má nárok na náhradu nákladov vynaložených pri týchto opravách.

2. Nájomca znáša náklady spojené s obvyklým udržiavaním (ako napr. výmena poškodených, alebo rozbitých okien), opravami (žalúzií, svietidiel, vodovodných batérií a

pod.) a nákladmi všetkých opráv, akejkol'vek súčasti stavby, jej zariadenia a technického vybavenia, ktoré boli poškodené násilným, alebo neodborným zásahom nájomcu.

3. Nájomca sa zaväzuje individuálne uhradiť všetky škody spôsobené nekvalifikovaným zásahom do zariadení a vybavenia budovy, v ktorom sa nachádzajú nebytové priestory. Ak si nájomca nespĺní povinnosti vyplývajúce z údržby a opráv, je prenajímateľ oprávnený tieto realizovať na náklady nájomcu, ktoré je nájomca povinný uhradiť do 14 dní po obdržaní faktúry, alebo ihneď, ak si to vyžaduje vyhnutie sa škode alebo jej zmenšenie.

4. Interiéry v prenajatých priestoroch udržiava nájomca na svoje náklady.

5. Prenajímateľ je zodpovedný za nefunkčnosť služieb a zariadení, iba ak sa preukáže, že neprijal opatrenia na ich nápravu, hoci bol upozornený na ich potrebu. Nájomca nemá zľavu na nájomnom v prípade nehodovej odstávky kúrenia, vody, plynu alebo elektriny, okrem zavinenia prenajímateľom.

## **Článok 7**

### **Zmeny na predmete nájmu**

1. Zmeny na nebytových priestoroch môže nájomca uskutočniť výlučne so súhlasom prenajímateľa. Všetky zmeny takto vykonané pripadajú prenajímateľovi a to bez nároku nájomcu na náhradu. Prenajímateľ môže požadovať navrátenie objektu do pôvodného stavu v prípade, že zmeny na ňom boli vykonané bez jeho písomného súhlasu a to nie na úkor iných nárokov týkajúcich sa odškodnenia, alebo anulovania nájomnej zmluvy.

2. Zmeny nesmú za žiadnych okolností poškodiť bezpečnosť a zdravie ľudí a estetickú hodnotu objektu.

## **Článok 8**

### **Poistenie**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje uzavrieť nasledovné poisťné zmluvy, ktoré pokrývajú:
- a/ poistenie pre prípad poškodenia, alebo zničenia budovy (čl. I bod 1.) živelnou udalosťou,
  - b/ poistenie pre prípad poškodenia, alebo zničenia budovy (čl. I bod 1.) prevádzkou vodovodných alebo elektrických zariadení,
  - c/ poistenie zodpovednosti za škodu voči tretej osobe, ktoré jej vzniknú na majetku a zdraví.

2. Nájomca sa zaväzuje uzavrieť vo svojom mene a na svoje náklady poisťné zmluvy, ktoré pokrývajú:

- a/ poistenie zodpovednosti za škodu voči tretej osobe, ktorá jej vznikne na majetku a zdraví
- b/ majetkové poistenie.

3. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody prenajímateľovi alebo iným nájomcom, ktoré vzniknú v dôsledku regresov z viny nájomcu.

4. Prenajímateľ a nájomca majú právo nahliadnuť do príslušných poisťných zmlúv.

## **Článok 9**

### **Užívanie nebytových priestorov, podnájom alebo prevod**

1. Nájomca sa zaväzuje:

- a) užívať nebytové priestory výlučne za účelom zriadenia kancelárií (a skladovacie priestory v súlade s ich určením),

- b) užívať nebytové priestory s primeranou starostlivosťou a hospodárnosťou,
- c) nevykonávať presuny zabudovaných častí interiéru bez súhlasu prenajímateľa,
- d) dodržiavať predpisy bezpečnosti práce a protipožiarnej ochrany,
- e) umožniť prenajímateľovi prehliadku nebytových priestorov za účelom, či užíva nebytové priestory v súlade so zmluvou,
- f) umiestniť svoje označenie na budovu, v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory so súhlasom prenajímateľa
- g) nedať ani čiastočne nebytové priestory do podnájmu, alebo preniesť svoje práva z tejto zmluvy na tretie osoby.

2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi prístup k nebytovým priestorom tak, aby ich mohol užívať v súlade s touto zmluvou.

3. Prenajímateľ súhlasí, aby si nájomca upravil interiér nebytových priestorov podľa svojich potrieb vhodnými mobilnými a prenosnými zariadeniami.

4. Prenajímateľ súhlasí, aby nájomca v súlade so svojou činnosťou prijímal v nebytových priestoroch klientov a hostí v súlade s podmienkami dojednanými v tejto zmluve.

5. Prenajímateľ súhlasí, aby nájomca označil svojím obchodným menom nebytové priestory, a to pri vstupe do budovy (čl. I bod 1.) a pri vstupe do nebytových priestorov.

6. Prenajímateľ súhlasí, aby nájomca užíval dohodnuté telefónne linky, ktoré sú zavedené do nebytových priestorov. Náklady za užívanie telefónnych liniek hradí nájomca na základe vyúčtovania predloženého prenajímateľom.

## **Článok 10 Skončenie zmluvy**

1. Nájom podľa tejto zmluvy môžu zmluvné strany zrušiť písomnou dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou.

2. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať z týchto dôvodov:

- a) ak nájomca užíva nebytové priestory v rozpore s touto zmluvou,
- b) ak nájomca o viac ako 30 dní mešká s platením nájomného alebo úhrady za služby,
- c) ak nájomca napriek upozorneniu hrubo porušuje pokoj a poriadok,
- d) ak bolo rozhodnuté o odstránení budovy (čl. I) v ktorej sú nebytové priestory alebo o zmene budovy, čo bráni užívať nebytový priestor,
- e) ak v dôsledku legislatívnych zmien alebo rozhodnutia štátnych orgánov nebude môcť prenajímateľ naďalej prenajímať objekt, v ktorom sa nebytové priestory nachádzajú,
- f) ak dôjde k zmene majiteľa prenajímaných nehnuteľností.

3. Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať len z týchto dôvodov:

- a) ak nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytové priestory najal,
- b) ak sa nebytové priestory stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilé na dohovorené užívanie,
- c) ak prenajímateľ porušuje ustanovenia tejto zmluvy,
- d) ak nájomca v dôsledku legislatívnych zmien alebo rozhodnutia štátnych orgánov nebude mať finančné prostriedky na platenie nájomného.

4. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení výpovede a uplynie posledný deň

príslušného kalendárneho mesiaca. Výpoveď musí mať písomnú formu, musí v nej byť uvedený dôvod výpovede a musí byť doručená druhej strane, inak je neplatná.

5. V prípade skončenia zmluvy do doby, kým táto zmluva nie je právne ukončená, je nájomca povinný platiť platby a to i v prípade, ak už priestory vypratá.

6. Po ukončení nájmu pre akúkoľvek príčinu, odovzdá nájomca predmet prenájmu prenajímateľovi uvedený do pôvodného stavu a to bez ohľadu na dĺžku trvania nájmu. Zmeny vykonané napriek chýbajúcemu písomnému súhlasu prenajímateľa musí nájomca odstrániť na svoje náklady ku dňu ukončenia zmluvy a to nie na úkor k iným právam prenajímateľa na náhradu škody.

## Článok 11 Záverečné ustanovenia

1. Zmena tejto zmluvy je možná len písomnou dohodou zmluvných strán.

2. Prípadné spory riešia strany vzájomným rokovaním, v prípade neúspechu, rokovaním pred príslušným slovenským súdom podľa slovenského právneho poriadku.

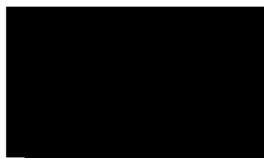
3. Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami právnych predpisov.

4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, po jednom pre každú zo zmluvných strán.

5. Táto zmluva zaväzuje zmluvné strany odo dňa jej podpísania zmluvnými stranami.

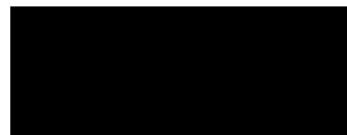
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

V Bratislave, dňa



*Dr. h. c. Ing. Slavomír Hatina  
predseda predstavenstva  
Chémia Bratislava a. s.*

CHÉMIA Bratislava  
akciová spoločnosť  
826 03 Bratislava  
Drieňová 24  
DRČ 00679895/601



*Ing. Štefan Kašička  
člen predstavenstva  
Chémia Bratislava a. s.*



*MUDr. Štefan Hudec  
vedúci  
Úrad vlády Slovenskej republiky*

