

Zmluva o nájme

nebytových priestorov uzatvorená na základe zák.č. 116/1990 Zb.

I.

Zmluvné strany

1/

PC SEMA, s.r.o.

so sídlom: Bôrická cesta 103, 010 01 Žilina

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina

oddiel Sro, vložka č. 15754/L

IČO: 36426041

IČ DPH: SK2021929250

V zastúpení: Katarína Bíziková – konateľka spoločnosti

Bankové spojenie: Unicredit Bank Slovakia a.s. Bratislava

Číslo účtu: 1075075001/1111

Tel.: 041 7635833, 041 7635830

Fax: 041 7635021

e-mail: pcsema@nextra.sk

www.pcsema.sk

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

2/

Slovenský hydrometeorologický ústav

Úplne znenie zriaďovacej listiny bolo vydané rozhodnutím

Ministra životného prostredia Slovenskej republiky 12.júna 2006

č. 23/2006 – 1.6.

Sídlo: Jeséniova 17, 833 15 Bratislava 37

V zastúpení: RNDr. Anton Drábik, poverený výkonom funkcie GR

IČO: 00156884

DIČ: 2020749852

IČ DPH: SK2020749852

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

Radlinského 32, 810 05 Bratislava

Číslo účtu: 7000239654/8180

(ďalej len ako „nájomca“)

II.

P r e d m e t n á j m u

Predmetom zmluvy je prenechanie užívania nebytových priestorov nájomcovi. Ide o nájom časti nehnuteľnosti v kat. úz. Žilina, postavenej na KN parc. č. 4921/106, ako dom č.s. 1968 zapísanej na LV č. 2102 na Katastrálnom úrade, Správa katastra Žilina. Jedná sa o nebytové priestory o celkovej výmere 329,78 m2:

- 1/ kancelárie a spoločné priestory o celkovej výmere 268,02 m2
kancelárie č. 4.07, 4.08, 4.09, 4.10, 4.14, 4.15, 4.16, 4.17, 4.18, 4.19, 4.20
a chodby, schodištia, WC v pomernej časti
- 2/ garáže a sklady o celkovej výmere 61,76 m2
garáž č. 0.08, sklad č. 0.07, garáž v objekte

III.

Ú č e l n á j m u

Prenajímateľ je vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti v súlade s listom vlastníctva č. 2102 v kat. úz. Žilina, ktorý tvorí prílohu tejto nájomnej zmluvy.

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nebytové priestory, uvedené v článku II. tejto zmluvy v rozsahu situačného plánu, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy, na administratívne účely.

IV.

V ý š k a ú h r a d y a p l a t e n i e **n á j o m n é h o**

V súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. v platnom znení a zákonom č. 18/1996 Z.z. a Vyhlášky MF SR č. 87/1996 Z.z. na základe výhodnosti polohy nebytových priestorov sa zmluvné strany dohodli na cene:

- 1/ Ročný nájom za nebytové priestory je 7936,- Eur bez DPH, čoho základom sú ceny
25,- Eur za 1 m2 bez DPH ročne za kancelárie
20,- Eur za 1 m2 bez DPH ročne za garáže a sklady
- 2/ Nájomné bude nájomca uhrádzať v štvrtročných splátkach na účet prenajímateľa vo výške 1984,- Eur bez DPH, čo činí 2360,96 Eur s DPH 19%, na základe faktúr vždy do 15. dňa príslušného štvrtroka vrátane. Platba sa považuje za uhradenú pripísaním na účet prenajímateľa.
- 3/ Ročné náklady na prevádzku nebytových priestorov sú 9152,- Eur bez DPH, čoho základom sú ceny
30,- Eur za 1 m2 bez DPH ročne za kancelárie
18,- Eur za 1 m2 bez DPH ročne za garáže

4/ Náklady na prevádzku bude nájomca uhrádzať v štvrtročných splátkach na účet prenajímateľa vo výške 2288,- Eur bez DPH, čo činí 2722,72 s DPH 19% , na základe faktúr vždy do 28. dňa príslušného štvrťroka vrátane. Platba sa považuje za uhradenú pripísaním na účet prenajímateľa.

Prenajímateľ je povinný faktúry na úhradu nájomného a nákladov na prevádzku vystaviť a nájomcovi doručiť najmenej 28 dní pred ich splatnosťou. V prípade meškania prenajímateľa so splnením tejto povinnosti sa splatnosť faktúr primeraným spôsobom posúva.

Pri meškani s platením nájomného a nákladov na prevádzku uhradí nájomca úroky z omeškania podľa § 517 Občianskeho zákonníka z nezaplatenej sumy príslušného nájomného za príslušné obdobie, pričom právo prenajímateľa uplatňovať úroky z omeškania vznikajú od 1. dňa omeškania, ak je nájomca s omeškaním viac ako 10 dní.

Daň z nehnuteľností podľa zák. č. 317/1992 Zb. v spojitosti so Všeobecným záväzným nariadením mesta o dani z nehnuteľností hradí prenajímateľ.

Výška nájomného sa bude upravovať podľa miery inflácie po dohode zmluvných strán vždy k 1.1. každý rok. Výška prevádzkových nákladov môže byť zvýšená alebo znížená na základe skutočných nákladov po dohode zmluvných strán.

V.

Doba trvania zmluvy

Zmluva sa uzatvára na **dobu určitú** s účinnosťou od 30.6.2010 do 30.6.2015 vrátane.

Po uplynutí dohodnutej doby sa táto zmluva v plnom rozsahu dohodnutých práv a povinností účastníkov mení na zmluvu o nájme nebytových priestorov **na dobu neurčitú** a účastníci tejto zmluvy pokračujú v zmluvnom vzťahu práv a povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy. Dohodou môže byť uzatvorená zmluva na ďalšie obdobie.

Vo vzťahu k zmene a zániku nájmu sa účastníci dohodli na rešpektovaní ustanovení zák.č. 116/1990 Zb. bez potreby úpravy špeciálnych výpovedných dôvodov.

Tým nie je dotknuté právo oboch účastníkov rozšíriť, zmeniť alebo zrušiť nájomný vzťah vzájomnou dohodou za vzájomne dohodnutých podmienok.

VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nebytový priestor uvedený v bode II. tejto zmluvy v stave, v akom sa tento nachádza. Nájomca má právo technicky a účelovo si vybaviť prenajaté priestory podľa vlastného zámeru vyhovujúcemu podnikateľským aktivitám v oblasti predmetnej činnosti, pre ktorú predmetné priestory bude užívať, a to na vlastné náklady, ktoré nebudú zohľadnené vo výške nájomného s tým, že prenajímateľ má právo sa vyjadriť k týmto prácam.

2. Počas doby nájmu zodpovedá nájomca za prípadnú škodu, ktorá by prenajímateľovi vznikla podľa § 420 a násl. zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších znení a doplnkov.

3. Prenajímateľ nemá nárok na vnesený a vložený majetok nájomcu do nebytových priestorov. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa podľa § 672 Občianskeho zákonníka.

4. Nájomca sa zaväzuje udržiavať prenajaté priestory v riadnom stave a odstrániť všetky škody ním spôsobené. Opravy spoločných priestorov budovy zabezpečuje správca nehnuteľnosti na ťarchu a náklady prenajímateľa.

5. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi pri prevzatí priestorov inventárny súpis zariadení, ktoré sa nachádzajú v nebytových priestoroch. Tieto je povinný nájomca pri skončení nájmu odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal.

6. Nájomca môže užívať priestory len na účel uvedený v tejto nájomnej zmluve.

7. Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu len s písomným súhlasom prenajímateľa. V rovnakom postavení je aj podnájomník voči prenajímateľovi.

8. Nájomca nesmie v prenajatých priestoroch používať vykurovacie zdroje bez súhlasu prenajímateľa, ani nesmie napájať na elektrickú inštaláciu také zariadenia, ktoré nezodpovedajú príslušným štátnym technickým normám a požiaro - bezpečnostným predpisom. Používanie vykurovacích zdrojov môže byť dohodnuté s prenajímateľom za dohodnutú cenu.

9. Stavebné úpravy priestorov, akékoľvek zmeny, môže urobiť nájomca len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, pričom si účastníci tejto zmluvy osobitnou dohodou upravujú postup a vzájomné postavenie účastníkov pre účely stavebného konania v zmysle zák.č. 50/1976 Zb. a vykonávacích predpisov.

10. Technické zhodnotenie prenajatého hmotného majetku uhradené nájomcom v súlade s ustanoveniami Zákonom o dani z príjmov, môže odpisovať nájomca, pričom prenajímateľ prehlasuje, že nebude zvyšovať ako vlastník vstupnú cenu pre účely odpisov o tieto výdavky.

11. Nájomca je povinný dodržiavať v budove bezpečnostné a požiarne predpisy.

Nájomca je povinný dodržiavať Všeobecné záväzné nariadenie Mesta Žilina č. 6/1992 v znení Nariadenia č. 5/1995 čl. 9 bod 4 ako aj Nariadenia Mesta, ktoré sa vzťahujú k jeho činnosti, alebo ktoré v priebehu nájomného vzťahu budú upravovať práva a povinnosti v súvislosti s výkonom jeho činnosti a s užívaním časti predmetnej nehnuteľnosti.

12. Náklady spojené s obvyklým udržiavaním, bežné opravy, hradí nájomca, závary spôsobené nesprávnym užívaním taktiež hradí nájomca v rozsahu prílohy Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z.

13. Nájomca je povinný písomne bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má urobiť a ich vykonanie umožniť a umožniť i vykonanie iných nevyhnutných opráv. Inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto jeho povinnosti. V prípade, že prenajímateľ bez zbytočného odkladu nevykoná opravu, ktorá bráni užívaniu predmetu nájmu, je nájomca oprávnený na náklady prenajímateľa vykonať opravu sám, pričom prenajímateľ výslovne súhlasí, aby na takúto opravu započítal úhrady príslušných splátok nájomného.

Nájomca zodpovedá aj za škodu, ktorú spôsobí na majetku prenajímateľa neprimeraným užívaním alebo porušením záväzných ustanovení právnych predpisov, v rovnakom rozsahu zodpovedá nájomca za škodu, ktorú na majetku prenajímateľa spôsobia osoby, ktoré sa v prenajatých priestoroch zdržujú so súhlasom nájomcu alebo sa tam zdržiavajú v príčinnej súvislosti s jeho činnosťou, podľa § 415 a nasl. Obč. zákonníka.

14. Prenajímateľ umožní po dohode s nájomcom umiestnenie orientačnej tabule označujúcej činnosť a označenie nájomcu na vstupe do nebytových priestorov uvedených v bode II. tejto zmluvy na základe súhlasu príslušného orgánu štátnej správy.

15. Nájomca sa zaväzuje, že bude zabezpečovať všetky povinnosti z požiaro-bezpečnostných predpisov v prenajatej časti nehnuteľnosti, a to najmä že zabezpečí dodržiavanie predpisov o požiarnej ochrane, plnenie z nich vyplývajúcich príkazov, zákazov a pokynov, zabezpečí vykonávanie pravidelnej kontroly stavu technických a technologických zariadení z hľadiska požiarnej bezpečnosti, zabezpečí podľa predpisov o požiarnej ochrane opatrenia na zabezpečenie miest so zvýšeným požiarom nebezpečenstvom, tak v prevádzkovom ako i v mimoprevádzkovom čase a ohlásí správcovi budovy a okresnému úradu každý požiar, ktorý by vznikol v priestoroch alebo na veciach.

Nájomca sa zaväzuje, že v súlade s ust. zák. č. 330/1996 Z.z. zabezpečí vo vzťahu k prenájmu nehnuteľnosti v predmetných priestoroch všetky povinnosti vzťahujúce sa k ochrane zdravia pri práci.

16. Nájomca umožní prenajímateľovi a iným oprávneným osobám, najmä pracovníkom štátnej správy a miestnej samosprávy počas prevádzkovej doby v prípade potreby právo kontroly, vyplývajúce z vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti, alebo správnych predpisov, ktoré oprávňujú príslušných pracovníkov pre výkon konkrétnej kontroly. Prenajímateľ sa zaväzuje využívať toto právo korektne v prípade potreby a záujmu tak, aby nerušil činnosť nájomcu v užívateľských právach z tejto nájomnej zmluvy.

17. Nájomca súhlasí s výhradou prenajímateľa, že ho nebude brať na zodpovednosť v prípade akéhokoľvek dočasného sťaženia prístupu do nehnuteľnosti, zapríčineného nepredpokladateľnými objektívnymi skutočnosťami.

Rovnako tak, prenajímateľ nenesie zodpovednosť za obmedzenie prístupu alebo prevádzky niektorých častí prenajatých priestorov z dôvodu susedského rušenia, napr. výkonu stavebných prác v susedných objektoch.

18. Nájomca nebude vykonávať žiadne činnosti, ktoré môžu mať za následok vznesenie nárokov alebo súdnu žalobu od prípadných ďalších nájomcov voči prenajímateľovi.

19. Prenajímateľ nenesie žiadnu zodpovednosť zo vzťahov medzi nájomcami.

20. Bez ohľadu na povahu činností nájomcu a ostatných nájomcov, nájomca znáša náhradu všetkých nákladov na údržbárske a opravárske práce potrebné na udržiavanie priestorov v rozsahu tejto zmluvy v dobrom stave a v súlade s osobitnými normami.

21. Prenajímateľ nebude zodpovedať nájomcovi :

a./ za krádež alebo priestupok, ktoré budú spôsobené nájomcovi v priestoroch, za zabezpečenie stráženia priestorov,

b./ za nezavinené prerušenie dodávky médií,

c./ za žiadne konanie, ktoré vykonajú alebo nekonanie, ak k nejakému konaniu sú povinní ostatní nájomcovia nehnuteľnosti, ich zamestnanci, dodávatelia, zákazníci a pod. ,

d./ za žiadne škody v priestoroch a na hnutelnom majetku, ktorý sa v nich nachádza v dôsledku výtokov, infiltrácie, vlhkosti, alebo za iných okolností, pričom sa má za to, že nájomca bude poistený proti takýmto rizikám.

22. Nájomca môže v prípade potreby a voľnej kapacity požiadať o uzavretie dohody na užívanie parkovacieho miesta.

23. Nájomca môže umývať osobné automobily len po dohode s prenajímateľom pri dodržaní príslušných nariadení a predpisov.

VII.

Záverčné ustanovenia

Nájomný vzťah účastníkov tejto zmluvy môže byť ukončený dohodou zmluvných strán k dohodnutému termínu – nájomný vzťah účastníkov sa môže meniť podľa jednotlivých požiadaviek oboch účastníkov tak, ako to bude požadovať nájomca a akceptuje to prenajímateľ.

Všetky zmeny z ustanovení tejto zmluvy budú vykonávané len so súhlasom oboch zmluvných strán, a to formou písomného dodatku.

Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré by vznikli nájomcovi z dôvodu nedodržania akéhokoľvek všeobecne záväzného právneho predpisu alebo nesplnením povinností z nariadení orgánov štátnej správy či miestnej samosprávy, jej vlastným konaním alebo nekonaním, ak podľa zákona bola k nejakému konaniu povinná.

Za účelom koordinácie marketingu nájomcov môže nájomca uzatvárať solidárne dohodu o spoločnom výkone a riešení práv a povinností, ktoré sa dotýkajú súčinnosti prevádzkovania jednotlivých priestorov.

Nájomca prehlasuje, že uzatvára túto nájomnú zmluvu s tým, že si je vedomý hospodársky neznámych faktorov, ktoré môžu vyplývať z jeho činnosti, z priestorového usporiadania prenajatých priestorov, konkurencie ostatných nájomcov a aktivít obchodníkov susediacich nehnuteľností, pričom prenajímateľ nebude braný na zodpovednosť v dôsledku vzniku akejkoľvek nepriaznivej situácie nájomcu vyplývajúcej z jeho činnosti.

Nájomca vyhlasuje, že akceptuje všetky dôsledky vyplývajúce z konkrétnych vlastností prenajatých priestorov, vrátane veľkosti a charakteristiky spoločných priestorov a ich technického a architektonického riešenia a stavu, ktoré môžu mať za následok špecifické náklady a výdavky.

Táto zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, z ktorých 1 si ponechá prenajímateľ, 1 nájomca.

Účastníci prehlasujú, že túto zmluvu si riadne prečítali, porozumeli jej a na znak svojho súhlasu ju vlastnoručne a dobrovoľne podpísali.

Prílohy tvoriace súčasť tejto nájomnej zmluvy sú:

- LV č. 2102 v kat. úz. Žilina,
- situačné plány prenajatých priestorov nehnuteľnosti,

Žilina, dňa

Prenajímateľ:

PC SEMA, s.r.o.
Börická cesta 103
010 01 Žilina
IČO: 36426041, DIČ: 2021929250

Bratislava, dňa

25-05-2010

Nájomca:

