

## ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV číslo 10-2008

### Zmluvné strany:

**Prenajímateľ:** LIKO Bratislava a.s.

Zapísaná v OR OkS Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo: 2692/B

Miletičova 23, 821 09 Bratislava

IČO: 35 809 710

IČ DPH: SK 2020259131

a

**Nájomca :** Národná agentúra pre rozvoj malého a stredného podnikania

Záujmové združenie právnických osôb registrované na Obvodnom úrade v Bratislave, reg. č.:

OVVS/457/1997-Ta

Miletičova 23, 821 09 Bratislava

IČO: 30 845 301

uzatvárajú dnešného dňa podľa ustanovenia § 3 zákona č. 116/1990 Zb. 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 podielový spoluvlastník 9/10 nehnuteľnosti "Prevádzkovo-administratívna budova", nachádzajúcej sa v Bratislave, Miletičova ul. č. 23, súpisné číslo 561, vedenej na LV č. 1674 k. ú. NIVY, parc. č. 10568/24, prenecháva nájomcovi do užívania odplatne nebytové priestory na IV. poschodí, označené ako miestnosti č. 400 až 408, v schéme poschodia (príloha č. 1.), všetko o celkovej ploche **178,49 m<sup>2</sup>**, z toho:

1.1.1 Kancelárie : **178,49 m<sup>2</sup>**

V súvislosti s užívaním vyššie uvedených nebytových priestorov má nájomca právo primerane používať sociálne zariadenia na poschodí, na ktorom sa nachádzajú aj kancelárie nájomcu, ako aj spoločné priestory budovy, a to chodby a schodišťa a prístupové komunikácie (ďalej len „predmet nájmu“).

1.2 Nájomca bude v súvislosti s jeho podnikateľskou činnosťou nebytové priestory uvedené v tejto zmluve užívať ako kancelárske priestory.

1.3 Budova, v ktorej sa nachádza predmet nájmu je vybavená systémom dodávky elektrickej energie, teplej a studenej vody, kúrenia, kanalizácie, telefónnou ústredňou, výtahmi, EPS, strážnou a informačnou službou, prístupovým systémom, automatizovaným parkoviskom a je zabezpečený odvoz odpadu.

### ČI. II. DOBA NÁJMU

2.1 Nájom nebytových priestorov uvedených v bode 1.1 tejto zmluvy sa uzatvára na **určitý čas od: 01.10.2008 do: 30.06.2009.**

### ČI. III. NÁJOMNÉ A POPLATKY ZA SLUŽBY

3.1 Zmluvné strany sa podľa ustanovení zákona č. 18/1996 Zb. z. o cenách dohodli na obojstranne primeranom a pre obidve strany nespornom nájomnom:

3.1.1 Za prenájom predmetu nájmu podľa bodu 1.2. zmluvy v čiastke **3,950,- Sk /m<sup>2</sup>/rok;**

Upresňuje sa, že mesačné nájomné podľa bodu 1.1 a 3.1 tejto zmluvy predstavuje čiastku **58.753,- Sk** slovom **päťdesiatosemtisíc sedemstopäťdesiat tri slovenských korún** 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.. Nájomca je povinný uhradiť cenu nájmu za bežný mesiac k pätnástemu dňu príslušného kalendárneho mesiaca, pričom za riadnu a včasnú úhradu nájmu sa považuje pripísanie príslušnej čiastky nájomného na účet prenajímateľa.

3.3 Úhrady nákladov za služby poskytované nájomcovi v súvislosti s užívaním prenajatých nebytových priestorov podľa tejto zmluvy boli dohodnuté takto:

3.3.1 Skutočné náklady prenajímateľa spojené s dodávkou tepla a TUV, strážnu a informačnú službu, čistenie a upratovanie spoločných priestorov, EPS-ku - v prepočte na m<sup>2</sup> nájomcom užíwanej plochy v pomere k celkovej prenajímanej ploche.

3.3.2 Skutočné náklady prenajímateľa spojené s dodávkou elektrickej energie, zrážkovej vody, vodné a stočné, hygienické potreby, odvoz kom. odpadu - v prepočte na m<sup>2</sup> nájomcom užíwanej plochy v pomere k prenajímanej ploche v príslušnom kal. mesiaci.

- 3.3.3 Náklady prenajímateľa spojené s využívaním telefónnej ústredne na miestne, medzimestské a hovory do sietí mobilných operátorov budú účtované podľa taríf poskytovateľa týchto služieb prenajímateľovi.
- 3.3.4 Prenajímateľ bude účtovať nájomcovi mesačne stály poplatok za užívanie každej linky telefónnej ústredne jednotlivo podľa druhu poskytnutého pripojenia: ISDN BRA 499,- Sk, digitálna linka 149,- Sk, analógová linka 99,- Sk, linka (klapka) pobočkovej ústredne 49,- Sk. Za poskytnutie digitálneho telefónneho prístroja kompatibilného s ústredňou bude prenajímateľ mesačne účtovať nájomcovi 99,- Sk za každý poskytnutý telefónny prístroj.
- V prípade vydania súhlasu prenajímateľa s poskytnutím a za používanie telekomunikačných rozvodov a v rámci budovy pre poskytovateľa telekomunikačných služieb, bude prenajímateľ účtovať mesačne nájomcovi stály poplatok vo výške 149,- Sk za každú nájomcovi poskytnutú prípojku.
- 3.4 Náklady v zmysle ods. 3.3 tejto zmluvy bude prenajímateľ fakturovať nájomcovi mesačne za predchádzajúci mesiac. Zmluvné strany dohodli splatnosť týchto faktúr 10 dní od ich doručenia. Za riadne a včasné zaplatenie nákladov spojených s poskytovanými službami sa považuje pripísanie fakturovanej čiastky na účet prenajímateľa. Nájomca je oprávnený požadovať od prenajímateľa 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 prenajímateľovi 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. PODNÁJOM

- 4.1 Nájomca je oprávnený prenechať po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa predmet nájmu alebo jeho časť do užívania tretím osobám.
- 4.2 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.
- 4.3 Pre zmluvu o podnájme sú záväzné podmienky dohodnuté touto zmluvou. Zmluva o podnájme musí mať písomnú formu, musí obsahovať odvolanie na túto zmluvu.

#### ČI.V. TECHNICKÝ STAV NEBYTOVÉHO PRIESTORU

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

#### ČI. VI. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

##### 6.1 PRÁVA A POVINNOSTI PRENÁJIMATEĽA

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

- 6.1.1 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.
- 6.1.2 Zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu.
- 6.1.3 Zabezpečovať nájomcovi úplný a nerušený výkon užívacieho práva k predmetu nájmu. Za tým účelom umožniť nájomcovi užívanie spoločných priestorov budovy /chodby a schodišťa/.
- 6.1.4 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.
- 6.1.5 Vo svojom mene a na svoje náklady zabezpečovať funkčnosť systémov kúrenia, dodávky elektrickej energie, vody, výtahov a kanalizácie.
- 6.1.6 Vo svojom mene a na svoje náklady zabezpečiť údržbu komunikácii pred budovou príslušných prístupových ciest a parkovacích miest.
- 6.1.7 Vo svojom mene a na svoje náklady zabezpečiť poistenie budovy.
- 6.1.8 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 jednotlivo na spoločnom rokovaní zainteresovaných zmluvných strán.

## 6.2 PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

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

- 6.2.1 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 budove, do odpadov z pracovísk a do vzduchotechniky v budove sa zakazuje vypúšťať akékoľvek látky, ktoré sú v zmysle platnej legislatívy SR považované za nebezpečné. Do kanalizácie v budove sa môžu vypúšťať len splaškové odpadové vody, ktoré spĺňajú prípustnú mieru znečistenia v zmysle: "Kanalizačného poriadku pre verejnú kanalizáciu na území hl. mesta SR Bratislavy".
- 6.2.2 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 budove. Drobnými opravami sa rozumie výmena drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia, alebo vybavenia predmetu nájmu.
- 6.2.3 Bez odkladu oznamovať prenajímateľovi všetky zistené závady, ktoré ohrozujú funkčnosť a prevádzkyschopnosť budovy. 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.
- 6.2.4 Akékoľvek stavebné úpravy, a to aj úpravy zhodnocujúce predmet nájmu, vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. 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 upraví osobitnou zmluvou.
- 6.2.5 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.
- 6.2.6 Zmluvne strany sa v zmysle § 6 ods. 2) Zákona č. 314/2001 Z.z. O ochrane pred požiarmi 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 majiteľom.
- 6.2.7 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 kancelárií v zapečatenej obálke na vrátnici. Pre prípad mimoriadnych udalostí kľúče od požiarnych dverí prenajímateľ uloží v zapečatenej schránke umiestnenej zvnútra pri týchto dverách.
- 6.2.8 Vo svojom mene a na svoje náklady zabezpečiť upratovanie predmetu nájmu.

## ČI. VII. SKONČENIE NÁJMU

- 7.1 Nájom predmetu nájmu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak, skončí :
  - 7.1.1 Písomnou dohodou zmluvných strán k dojednanému dňu.
  - 7.1.2 Uplynutím času, na ktorý bol nájom dojednaný.
  - 7.1.3 Písomnou výpoveďou prenajímateľa v trojmesačnej výpovednej lehote za podmienok uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.
  - 7.1.4 Písomnou výpoveďou nájomcu v trojmesačnej výpovednej lehote za podmienok uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.
- 7.2 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 dní odo dňa skončenia nájmu prípadne uplynutia výpovednej lehoty.
- 7.3 Zmluvné strany sa dohodli na zmluvnej pokute pre účely porušenia ustanovenia bodu 7.2 tohto článku tak, že v prípade, ak nájomca neuvolní predmet nájmu za podmienok a v lehote v zmysle bodu 7.2 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. VIII. OSOBITNÉ USTANOVENIA

- 8.1 Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu prevziať do svojho užívania ku dňu účinnosti tejto zmluvy pokiaľ sa pri jeho prevzatí nevyskytli závady brániace jeho užívaniu a počnúc dňom prevzatia predmetu nájmu uhrádzať na účet prenajímateľa dohodnuté nájomné v zmysle a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.
- 8.2 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 Sk/m<sup>2</sup>/rok, kde  $P_r$  = cena nájmu za budúci rok,  $z$  = platná cena nájmu v tomto roku,  $i$  = miera inflácie v % stanovená ŠÚ SR indexom spotrebiteľských cien oproti rovnakému obdobiu minulého roku.
- 8.3 Zmluvné strany sa dohodli na tom, že v prípade ak nájomca pred uplynutím doby nájmu písomne požiadá prenajímateľa o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy na predmet nájmu, uzatvorí prenajímateľ s nájomcom novú nájomnú zmluvu za rovnakých zmluvných podmienok alebo za tých istých podmienok, aké budú dohodnuté pri predĺžení Zmluvy o nájme číslo 13/2006 zo dňa 23.06.2006 a Zmluvy o nájme nebytových priestorov číslo 07-2007 zo dňa 30.08.2007, uzatvorených tými istými zmluvnými stranami.

### ČI. IX. ROZHODCOVSKÁ DOLOŽKA

- 9.1 Všetky spory, ktoré vzniknú z tejto Zmluvy a v súvislosti s ňou vrátane sporov a jej platnosť, výklad alebo zrušenie, budú na základe žaloby niektorej zo zmluvných strán riešené Medzinárodným obchodným rozhodcovským súdom v Bratislave (ďalej len „MORS“) podľa jeho základných vnútorných právnych predpisov, predovšetkým Rokovacieho poriadku MORS. Zmluvné strany sa podrobia rozhodnutiu MORS. Jeho rozhodnutie bude pre strany záväzné v celom rozsahu. MORS môže rozhodovať spory vzniknuté z tejto zmluvy i podľa zásad spravodlivosti, ktoré prijal. Zmluvné strany sa dohodli na vylúčení zrušenia rozhodcovského rozsudku pre dôvod uvedený v § 40 písm. h) Zákona č. 244/2002 Z.z. O rozhodcovskom konaní v platnom znení v čase podania žaloby.

### ČI. X. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 10.1 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, Zákona č. 40/1964 Z.z. Občiansky zákonník a Zákona č. 244/2002 Z.z. O rozhodcovskom konaní v znení neskorších predpisov.
- 10.2 Táto zmluva môže byť menená alebo doplňovaná len písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.
- 10.3 Táto zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ a nájomca dostanú po dvoch vyhotoveniach.
- 10.4 Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
- 10.5 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.10.2008.

V Bratislave, dňa 24.9.2008

Prenajímateľ :

Ing. Vladimír Sitkey, PhD.  
predseda predstavenstva  
LIKO Bratislava a.s.

Ing. Martin Minářík  
člen predstavenstva  
LIKO Bratislava a.s.

Nájomca :

Ing. Milan Jankura  
generálny riaditeľ  
Národná agentúra pre rozvoj  
Malého a stredného podnikania

**Rozpis platieb nájomného za opakovane dodanú službu**

v zmysle § 71 ods. (3) písm. a)  
Zákona číslo 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty.

**faktúra č.: 69**

**Zmluvné strany**

**Prenajímateľ :**

**LIKO Bratislava a.s.**

Zapísaná v OR OkS Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo: 2692/B

Miletičova 23, 821 09 Bratislava

IČO: 35 809 710

IČ DPH: SK 2020259131

**číslo účtu: 5812693001/5600**

**Nájomca :**

**Národná agentúra pre rozvoj malého a stredného podnikania**

Združenie právnických osôb registrované KÚ v Ba, reg. č.: OVVS/457/1997-Ta

Miletičova 23, 821 09 Bratislava

IČO: 30 845 301

IČ DPH:

**Rozpis platieb nájomného:**

( Deň dodania služby je deň zaplataenia za opakovane dodanú službu)

Deň dodania služby	Variab. symbol	KS	Výška splátky k úhrade v €	Sadzba DPH %	Výška DPH zo splátky v €	Základ dane v €	Informatívna čiasťka v Skk kurz: 1/30,126
15.01.2009	0690901	0308	<b>2 039,95</b>				61 455,53
15.02.2009	0690902	0308	<b>2 039,95</b>				61 455,53
15.03.2009	0690903	0308	<b>2 039,95</b>				61 455,53
15.04.2009	0690904	0308	<b>2 039,95</b>				61 455,53
15.05.2009	0690905	0308	<b>2 039,95</b>				61 455,53
15.06.2009	0690906	0308	<b>2 039,95</b>				61 455,53
15.07.2009							
15.08.2009							
15.09.2009							
15.10.2009							
15.11.2009							
15.12.2009							

**Úhrada príslušnej čiastky na horeuvedený účet !**

V Bratislave, dňa 15.01.2009

.....  
**Ing. Mária Tomová**

LIKO Bratislava a.s.

.....  
**LIKO Bratislava a.s.**

Miletičova 23 ①

821 09 Bratislava

IČO: 35 809 710