

ZMLUVA O NÁJME číslo 05-2009

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:

LIKO Bratislava a.s.

zapísaná v OR OS Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo: 2692/B

Sídlo: Miletičova 23, 821 09 Bratislava

IČO: 35 809 710

IČ DPH: SK20202591

V zastúpení: Ivan Jakšík, predseda predstavenstva

Ing. Martin Minárik, člen predstavenstva

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 túto zmluvu.

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 a ako výlučný vlastník nehnuteľnosti (pozemku) nachádzajúcej sa v Bratislave – m.č. Ružinov, Miletičova ulica, vedenej na LV č. 1049, k. ú. NIVY, parc. č. 10568/7, prenecháva nájomcovi do užívania odplatne:

1.1.1 Nebytové priestory na VI., V., VI. a VII. poschodí o celkovej rozlohe 1.737,11 m²;

1.1.2 Časť parcely č. 10568/7 ako 25 parkovacích miest označených číslami: 12, 59, 60, 61, 65, 66, 67, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84, 86, 88, 90, 92, 94, 96, 98, 100, 101

V súvislosti s užívaním vyššie uvedených 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**“).

Parkovisko, na ktorom sa parkovacie miesta nachádzajú, je vybavené prístupovým systémom a je zabezpečený dohľad nad jeho prevádzkou strážnou službou.

- 1.2 Nájomca bude priestory uvedené v bode 1.1 tejto zmluve užívať v súlade s predmetom jeho činnosti ako kancelárske priestory a priestory na parkovanie osobných vozidiel.
- 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: **01.7.2009 do 30.6.2012.**
- 2.2 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca má právo uplatniť u prenajímateľa predĺženie trvania nájomnej zmluvy. V prípade uplatnenia práva na predĺženie doby nájmu nájomcom sa nájomný vzťah predĺži o dobu ďalších troch rokov resp. kratšej nájmomcom navrhnutej doby nájmu.
- 2.3 Uplatnenie predĺženia doby nájmu je nájomca povinný písomne oznámiť prenajímateľovi s uvedením novej doby nájmu, a to najneskôr 3 mesiace pred uplynutím doby nájmu uvedenej v bode 2.1.
- 2.4 Nájomca je oprávnený na uplatnenie predĺženia doby nájmu pri každom ďalšom predĺžení doby nájmu za podmienok uvedených v bode 2.3.

ČI. III. NÁJOMNÉ 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 nájmomnom:
- 3.1.1 Za prenájom nebytových priestorov podľa bodu 1.1.1 zmluvy vo výške **119,19 €/m²/rok, čo predstavuje čiastku 17.253,50 €/mesiac bez DPH¹**;
 - 3.1.2 Za prenájom časti parcely (25 parkovacích miest) podľa bodu 1.1.2 zmluvy vo výške **975 €/mesiac bez DPH.**
- Upresňuje sa, že mesačné nájomné podľa bodu 1.1 a 3.1 tejto zmluvy predstavuje čiastku **18.228,50 €** slovom: **osemnásťtisícdeväťstoosem a 50/100 euro** 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. Nájomca je povinný uhradiť cenu nájmu za bežný mesiac v lehote 30 dní od skončenia bežného 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 m² nájmomcom užívanej plochy v pomere k celkovej prenajímanej ploche.
 - 3.3.2 Skutočné náklady prenajímateľa spojené s dodávkou zrážkovej vody, vodné a stočné, hygienické potreby, odvoz kom. odpadu - v prepočte na m² nájmomcom užívanej plochy v pomere k prenajímanej ploche v príslušnom kal. mesiaci. Dodávku EN podľa odpočtu podružných elektromerov umiestnených na príslušnom podlaží.
 - 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. Prenajímateľ bude účtovať nájomcovi mesačne stály poplatok za užívanie každej linky telefónnej ústredne jednotlivo podľa druhu poskytnutého pripojenia: ISDN BRA 10 €, digitálna linka 5 €, analógová linka 3,5 €, linka (klapka) pobočkovej ústredne 1,5 €. Za poskytnutie digitálneho telefónneho prístroje kompatibilného s ústredňou bude prenajímateľ mesačne účtovať nájomcovi 3,5 € za každý poskytnutý telefónny prístroj.
 - 3.3.4 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 5 € 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 nájmomcom.

¹ Podľa ust. § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty je nájom nehnuteľností alebo jej časti od DPH oslobodený.

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 Prenajímateľ umožní nájomcovi nepretržitý vstup do predmetu nájmu 24 hodín denne od pondelka do nedele.
- 5.3 Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi zoznam svojich pracovníkov, oprávnených vstupovať do predmetu nájmu.
- 5.4 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 PRENAJÍMATEĽA

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 článku I. 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 schodištia) a prístupových komunikácií.
- 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, klimatizácie, dodávky elektrickej energie, vody, výťahov a kanalizácie. Prenajímateľ sa zaväzuje vybudovať nové klimatizačné zariadenia vo všetkých prenajímaných priestoroch tak, aby ku dňu nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy t.j. k 1.7.2009 boli všetky klimatizačné zariadenia funkčné.
- 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 ustanoveniach tejto zmluvy je nájomca povinný :

- 6.2.1 Užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý v bode 1.1 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 Užívateľ 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. 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.
- 6.2.3 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 upravujú osobitnou zmluvou.
- 6.2.4 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.
- 6.2.5 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 vlastníkom.
- 6.2.6 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.
- 6.2.7 Vo svojom mene a na svoje náklady zabezpečiť upratovanie predmetu nájmu.
- 6.2.8 Nájomca je oprávnený umiestniť bezplatne v priestoroch vstupu do budovy na viditeľnom a prenajímateľom určenom mieste svoje informačné označenie.
- 6.2.9 Reklamu, ktorá má vzťah k predmetu činnosti nájomcu je možné umiestniť po odsúhlasení oprávnenými inštitúciami, na základe zmluvy uzavretej s prenajímateľom.
- 6.2.10 Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu prevziať do svojho užívania ku dňu účinnosti tejto zmluvy pokiaľ sa pri jeho prevzatí nevyskytnú 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.

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 dojednaný.
- 7.1.3 Písomnou výpoveďou prenajímateľa v trojmesačnej výpovednej lehote za podmienok uvedených v § 9 ods. 2 Zákona č. 116/1990 Zb. 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. 119/1990 Zb. 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.

ČI. VIII. INFLAČNÁ DOLOŽKA

- 8.1 Zmluvné strany sa dohodli na tom, že dohodnutá výška nájomného sa nebude navyšovať o mieru inflácie stanovenú Štatistickým úradom SR.

ČI. IX. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 9.1 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 a Zákona č. 40/1964 Z.z. Občiansky zákonník.
- 9.2 Táto zmluva môže byť menená alebo dopĺňovaná len písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.
- 9.3 Táto zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ a nájomca dostanú po dvoch vyhotoveniach.
- 9.4 Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
- 9.5 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.07.2009.

V Bratislave, dňa 11.06.2009.

Ing. Ivan Jakšík
predseda predstavenstva
LIKO Bratislava a.s.

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

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