

Nájomná zmluva č. 270/5/2014

uzatvorená v súlade s ustanovením § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

Článok 1 Zmluvné strany

Prenajíateľ: **BALEN, spol. s r.o.**
sídlo: Železničiarska 13, 811 04 Bratislava
kontakt: tel./fax: 02/52 49 99 80
email: sekretariat@intermont.sk

bankové spojenie:
č. účtu:
IČO: 35 701 706
DIČ: 2020311568
zapísaný: v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,
oddiel: Sro, vložka číslo: 12033/B

zastúpený: Ing. Igor Ballo, konateľ
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: **Technická inšpekcia, a.s.**
sídlo: Trnavská cesta 56, 821 01 Bratislava
kontakt: tel.: 02/49 208 100
fax: 02/49 208 160
email: tivr@tivr.sk

bankové spojenie:
č. účtu:

IČO: 36 653 004
DIČ: 2022210608
IČ DPH: SK 2022210608
zapísaný: v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,
oddiel: Sa, vložka č. 3919/B

zastúpený: Ing. Dušan Konický – predseda predstavenstva
(ďalej len „nájomca“)

(ďalej spoločne „zmluvné strany“)

Článok 2 Predmet zmluvy

2.1. Predmetom zmluvy je prenájom nebytových priestorov, ktoré sa nachádzajú v budove v Bratislave, Železničiarska 18, ktorá je vo vlastníctve prenajíateľa a je zapísaná v katastri nehnuteľnosti na LV č. 4418 pre obec Bratislava, Staré Mesto, k.ú. Bratislava-Staré Mesto ako administratívna budova s. č. 103191, postavená na pozemku registra CKN, parcela č. 7281/2, s celkovou prenajíateľnou plochou 820 m² (1.NP-6.NP) a 90 m² (sklady -1.PP).

- 2.2. Po vzájomnej dohode prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nasledujúce priestory v budove na ul. Železničiarska 18, Bratislava :
- a) **nebytové priestory** na **1PP, 2NP, 3NP a 4NP** budovy na Železničiarskej ul. č. 18 v celkovej výmere **530,56 m²** podlahovej plochy, (viď. Príloha č.1 – Pôdorys predmetu nájmu);
 - b) **odstavnú plochu** pre 7 vozidiel, t.j., na upravenej ploche, ktorá sa nachádza na Železničiarskej ul. č. 16, Bratislava.

Článok 3 **Účel nájmu**

- 3.1. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté nebytové priestory ako kancelárske priestory za účelom vykonávania svojej činnosti v zmysle predmetu podnikania uvedeného v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I. pre Technickú inšpekciu, a.s. – oddiel: Sa, vložka č. 3919/B.
- 3.2. Účel užívania možno zmeniť len na základe písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok 4 **Doba nájmu a skončenie nájmu**

- 4.1. Zmluva o nájme nebytových priestorov sa uzatvára na dobu 10 rokov s možnosťou predĺženia doby nájmu na ďalšie nájomné obdobie, podľa dohody (opcia).
- 4.2. Zmluva zanikne uplynutím dohodnutej doby nájmu alebo dohodou zmluvných strán, odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa alebo nájomcu, alebo výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán.
- 4.3. Výpovedná lehota nájmu je šesť mesiacov a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
- 4.4. Prenajímateľ je oprávnený zmluvu vypovedať v prípadoch vymedzených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č.116/1990 Zb.“). Nájomca je oprávnený vypovedať zmluvu v prípadoch vymedzených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb., pričom v snahe predísť predčasnému skončeniu nájmu výpoveďou sa strany dohodli, že akékoľvek zistené nedostatky prenajatých nebytových priestorov brániace riadnemu užívaniu priestorov na dohodnutý účel, je pred podaním príp. výpovede nájomca povinný vopred písomne oznámiť prenajímateľovi s výzvou na ich odstránenie v 30-dňovej lehote a umožniť ich odstránenie. Iba v prípade ak nedôjde k zjednaniu nápravy ani v dohodnutej lehote môže nájomca využiť svoje zákonné oprávnenie smerujúce k skončeniu nájmu.
- 4.5. Nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť v prípadoch ustanovených v § 679 ods. 1 a 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 40/1964 Zb.“). V snahe predísť predčasnému skončeniu nájmu odstúpením sa strany dohodli, že akékoľvek zistené nedostatky prenajatých nebytových priestorov v budove, brániace riadnemu užívaniu priestorov na dohodnutý účel, je pred podaním

odstúpenia nájomca povinný vopred písomne oznámiť prenajímateľovi s výzvou na ich odstránenie v 30-dňovej lehote a umožniť ich odstránenie. Iba v prípade ak nedôjde k zjednaniu nápravy ani v dohodnutej lehote môže nájomca využiť svoje zákonné oprávnenie smerujúce k skončeniu nájmu.

- 4.6. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť podľa zásad daných § 679 ods. 3 zákona č. 40/1964 Zb. aj keď sa jedná o nebytové priestory.
- 4.7. Pri skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave, v akom ich prebral s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok 5

Nájomné, splatnosť a spôsob úhrady

- 5.1. Cena mesačného nájmu sa dohodou zmluvných strán stanovuje na 4250,49 € za užívanie prenajatých priestorov:
 - a) za nebytové priestory podľa čl. 2 ods. 2.2), písm. a) je nájomné vo výške: 1.PP skladové priestory 54,74m² 4,00€/m²/mesiac
2.NP kancelárske priestory 141,83m² 8,00€/m²/mesiac
3.NP kancelárske priestory 138,60m² 8,00€/m²/mesiac
4.NP kancelárske priestory 139,00m² 8,00€/m²/mesiac
Zázemie spolu 56,39m² 3,30€/m²/mesiac
Celkom za mesiac: 3760,49€ /mesiac bez DPH.
 - b) za odstavnú plochu podľa čl. 2 ods. 2.2), písm. b) pre 7 vozidiel je nájomné vo výške 490,00 € /mesiac bez DPH
- 5.2. Ceny uvedené v článku 5 tejto zmluvy sú bez DPH, ktorá sa pripočíta k výslednej sume v zákonom stanovenej výške.
- 5.3. Nájomné za prenajaté priestory bude nájomca uhrádzať v pravidelných mesačných platbách prevodom z účtu nájomcu na účet prenajímateľa, vždy do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
- 5.4. V cene nájmu nie sú zahrnuté náklady za elektrickú energiu, vodné a stočné, plyn a odvoz odpadu. Uvedené náklady bude nájomca platiť prevodom z účtu nájomcu na účet prenajímateľa zálohovo mesačne vo výške 1591,68 € (3,00€/m²/mesiac). Prenajímateľ po obdržaní zúčtovacích faktúr od poskytovateľov týchto služieb, vyúčtuje skutočné náklady nájomcovi, zodpovedajúce podielu jemu prenajatých priestorov podľa článku 2, ods. 2.2. tejto zmluvy z celkovej výmery priestorov budovy v prípade, že nebude možné určiť jednotlivé položky samostatným meraním.
- 5.5. V prípade omeškania platby zo strany nájomcu, sa zmluvné strany dohodli na poplatku z omeškania vo výške 0,03% z mesačnej úhrady za každý deň omeškania, až do vyrovnania záväzku.
- 5.6. V prípade, že prenajímané priestory alebo ich časť nebudú môcť byť využívané na ich účel podľa čl. 3 tejto zmluvy z dôvodov na strane prenajímateľa (napr. bezpečnostné, hygienické dôvody), má nájomca právo znížiť nájomné pomerne o plochu, ktorú nie je možné užívať v zmysle § 8 zákona č. 116/1990 Zb.

- 5.7. Zmluvné strany sa dohodli, že prehodnotia výšku nájomného v prípade zmeny nákladov súvisiacich s prevádzkou prenajímaných priestorov.
- 5.8. Pre účely tejto zmluvy sa akákoľvek platba považuje za splnenú až v deň, kedy bude pripísaná na účet toho, v prospech koho je vykonaná.

Článok 6

Práva a povinnosti prenajímateľa

- 6.1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi priestory v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie a v tomto stave ich bude na svoje náklady udržiavať.
- 6.2. Prenajímateľ je povinný:
- a) zabezpečiť riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené,
 - b) zabezpečiť bez zbytočného odkladu odstránenie závad, vzniknutých dôsledkom havárie, alebo potreby opráv nahlásených bez zbytočného odkladu nájomcom,
 - c) vykonávať čistenie a zimnú údržbu chodníka pred nehnuteľnosťou, v ktorej sa predmet nájmu nachádza v rozsahu stanovenom platným právnym poriadkom SR, resp. všeobecne záväznými nariadeniami mesta,
 - d) zabezpečiť úlohy ochrany pred požiarmi podľa ustanovení zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov.
- 6.3. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť udržiavanie prenajatých priestorov a poistiť budovu, v ktorej sa prenajímané priestory nachádzajú, pre prípady vlámania, požiaru a živelných pohrôm.
- 6.4. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k prenajatým nebytovým priestorom za účelom kontroly, či ich nájomca užíva na účel dohodnutý v tejto zmluve, avšak len za prítomnosti zástupcu nájomcu a len v takom rozsahu, aby takýmto prístupom prenajímateľa nedošlo k ohrozeniu obchodného tajomstva, k odtajneniu diskretných dát, údajov a informácií o nájomcovi a jeho klientoch, ako aj akémukoľvek ohrozeniu majetku nájomcu.
- 6.5. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi prístup do budovy a prenajatých priestorov za účelom výkonu činnosti nájomcu nepretržite 24 hodín denne.
- 6.6. Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy zodpovedá za to, že neexistujú skutočnosti, ktoré by uzavretiu zmluvy bránili, resp. bránili využívaniu nebytových priestorov na účel v nej predpokladaný.

Článok 7

Práva a povinnosti nájomcu

- 7.1. Nájomca je povinný platiť nájomné spôsobom a v čase dohodnutom v tejto zmluve.
- 7.2. Nájomca je ďalej povinný:
- a) užívať prenajaté priestory v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, najmä hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi tak, aby nevznikla škoda na majetku, živote alebo zdraví osôb,

- b) bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv a odstránenie iných závad, ktoré má prenajímateľ zabezpečiť a umožniť mu vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv,
- c) znášať na vlastné náklady všetky výdavky spojené s udržiavaním prenajatých priestorov a s ich bežnou údržbou, pričom pod bežnou údržbou sa rozumejú drobné opravy, tak ako sú špecifikované nariadením vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka,
- d) umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých nebytových priestorov za účelom kontroly, či ich užíva na účel dohodnutý v tejto zmluve v súlade s čl.6 ods. 6.4 tejto zmluvy,
- e) užívať prenajaté priestory za účelom dohodnutým v tejto zmluve,
- f) v prípade havárie alebo živeľnej pohromy zabezpečiť bez zbytočného odkladu možnosť vstupu prenajímateľa, resp. ním poverených osôb do prenajatých priestorov,
- g) poskytnúť potrebnú súčinnosť pri zabezpečovaní úloh protipožiarnej ochrany a prevencie

7.3. Nájomca je oprávnený:

- a) prenechať prenajaté priestory alebo ich časti do podnájmu (alebo do užívania z akéhokoľvek titulu a akýmkoľvek spôsobom) len s výslovným a vopred udeleným písomným súhlasom prenajímateľa,
- b) vykonávať stavebné alebo iné obdobné zmeny, úpravy iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, na vlastné náklady pri dodržaní platných predpisov a noriem. K svojej žiadosti o súhlas s realizáciou technických alebo stavebných úprav nájomca pripojí špecifikáciu prác a predbežnú kalkuláciu nákladov.

Článok 8 Záverečné ustanovenia

- 8.1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom začatia nájmu, t.j. od 01.07.2014.
- 8.2. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať po vzájomnej dohode zmluvných strán, výlučne vo forme písomného dodatku k tejto zmluve.
- 8.2. Všetky právne vzťahy, ktoré nie sú výslovne upravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. a zákona č. 40/1964 Zb.
- 8.3. Zmluva je právne záväznou aj pre prípadných právnych nástupcov zmluvných strán. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží dva rovnopisy.
- 8.4. Zmluvné strany sú oprávnené zverejniť túto zmluvu alebo informácie v nej obsiahnuté, v prípade, ak im táto povinnosť vyplýva zo zákona alebo rozhodnutia príslušného štátneho orgánu.
- 8.5. Zmluvné strany súčasne vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, bez nátlaku, nie v tiesni, nie v omyle a nie za nápadne nevýhodných podmienok.
- 8.6. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, s jej obsahom súhlasia, že táto tak ako bola vyhotovená, zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú si vzájomne vážne a zrozumiteľne prejavili, na dôkaz čoho pripájajú podpisy svojich štatutárnych zástupcov.

- 8.7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy:
Príloha č. 1 - vzájomne odsúhlasené pôdorysy poschodí budovy s.č. 103191
Príloha č. 2 - pôdorys odstavnej plochy pre motor. vozidlá

V Bratislave, dňa.....

V Bratislave, dňa.....

Prenajímateľ:

Nájomca:

BALEN, spol. s.r.o.
Ing. Igor Ballo, konateľ

Technická inšpekcia, a.s.
Ing. Dušan Konický
predseda predstavenstva