

## Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov (v ďalšom texte iba „Občiansky zákonník“) a podľa § 3 a nasl. zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej iba „zmluva“)

medzi :

prenajímateľom:

obchodné meno: **OMNIA 2000 a.s.**  
sídlo: Tomášikova 30, 821 01 Bratislava  
IČO: 36 389 757  
DIČ: 2020129408  
IČ DPH: SK2020129408  
zastúpená: JUDr. Gustáv Reť, predseda predstavenstva  
Mgr. Vladimír Kestler, člen predstavenstva  
registrovaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, odd.: Sa, vložka č.: 2717/B

(ďalej len „prenajímateľ“ alebo spoločne „zmluvná strana“)

a

nájomcom:

obchodné meno: **MH Manažment, a. s.**  
sídlo: Turbínová 3, 831 04 Bratislava - mestská časť Nové Mesto  
IČO: 50 088 033  
DIČ: 2120171361  
IČ DPH: SK2120171361  
zastúpená: Ing. Ľuboš Lopatka, PhD., predseda predstavenstva  
Ing. Marianna Ondrová, člen predstavenstva  
registrovaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, odd.: Sa, vložka č.: 6295/B

(ďalej len „nájomca“ alebo spoločne „zmluvná strana“)

za nasledovných podmienok :

### Článok I. Úvodné ustanovenie

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby, výrobnéj haly nachádzajúcej sa na ulici Tomášikova 30, 821 01 Bratislava, súpisné číslo 15701, postavenéj na pozemku parc. reg. „C“ číslo 15651/25, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 1.742 m<sup>2</sup>, zap. na LV č. 1831 vedenom pre kat. úz. Ružinov na Katastrálnom odbore Okresného úradu Bratislava (v ďalšom texte iba „výrobná hala“).
2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do dočasného odplatného užívania časť nebytových priestorov nachádzajúcich sa vo výrobnéj hale, a to za nižšie uvedených podmienok.

### Článok II. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do odplatného užívania nebytové priestory a to miestnosť č. 2.09/5 o výmere 145 m<sup>2</sup> nachádzajúce sa na 2. nadzemnom podlaží vo výrobnéj hale, tvoriace súčasť nehnuteľného majetku špecifikovaného v Článku I. tejto zmluvy (v ďalšom texte iba „predmet nájmu“).

Pôdorys predmetu nájmu je vyznačený v Prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

2. Nájomca sa zaväzuje za prenechané nebytové priestory platiť prenajímateľovi nájomné za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

### **Článok III. Účel nájmu**

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do užívania výlučne pre účely súvisiace s jeho činnosťou vykonávanou v súlade s príslušnými právnymi predpismi.
2. Nájomca má možnosť zmeny účelu využitia predmetu nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

### **Článok IV. Doba trvania nájmu**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, pričom nájomný vzťah vzniká dňom účinnosti tejto zmluvy.

### **Článok V. Skončenie nájmu**

1. Nájomný vzťah môže byť ukončený:
  - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
  - b) písomnou výpoveďou bez udania dôvodu jednou zo zmluvných strán,
  - c) odstúpením od zmluvy v zmysle Článku V., ods. 5. až 8. tejto zmluvy a príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov
2. Prenajímateľ i nájomca sú oprávnení vypovedať túto zmluvu písomne i bez udania dôvodu.
3. Výpovedná lehota sú tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po dni doručenia výpovede.
4. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Úpravy predmetu nájmu vykonané nájomcom s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa budú akceptované.
5. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne odstúpiť od zmluvy, ak:
  - a) nájomca, napriek písomnému upozorneniu užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
  - b) nájomca napriek písomnému upozorneniu užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí značná škoda.
6. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne odstúpiť od zmluvy, ak nájomca mešká s platením nájomného resp. poplatkov za služby o viac ako 30 kalendárnych dní, pričom na meškanie s platením nájomného bol nájomca písomne upozornený.
7. Nájomca je oprávnený jednostranne od zmluvy odstúpiť, ak:
  - a) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
  - b) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.

- Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dňom doručenia oznámenia odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane.
- Pre prípad pochybnosti sa zmluvné strany dohodli, že akákoľvek písomnosť, ktorú jedna zmluvná strana doručuje druhej zmluvnej strane na základe a/alebo v súvislosti s touto zmluvou, sa považuje za doručeníu piatym dňom odo dňa jej odoslania doporučenou listovou zásielkou druhej zmluvnej strane.

#### **Článok VI. Zánik nájmu**

- Nájom zaniká zánikom predmetu nájmu alebo zánikom nájomcu ako právnickej osoby.

#### **Článok VII. Cena nájomného a služieb**

- Zmluvné strany sa dohodli na cene nájomného za predmet nájmu špecifikovaný v Článku II., ods. 1. tejto zmluvy vo výške 5,75 EUR bez DPH za 1 m<sup>2</sup> za mesiac a cene služieb súvisiacich s užívaním nájmu, ktoré zabezpečuje prenajímateľ, a to za odber elektrickej energie (mimo technologického odberu), dodávku tepla, upratovanie spoločných priestorov, platby za odvoz komunálneho odpadu (mimo technologického odpadu) a ostrahu budovy (ďalej len „služby“) vo výške 1,8 EUR bez DPH za 1 m<sup>2</sup> za mesiac, čo pri celkovej podlahovej ploche 145 m<sup>2</sup> činí čiastku 833,75 EUR bez DPH (slovom: osemstotridsaťtri EUR, 75 centov) za nájom a 261 EUR bez DPH (slovom: dvestošesťdesiatjeden EUR) za služby. Nájomné a služby sú splatné vopred v mesačných splátkach na základe faktúry vystavenej prenajímateľom a doručenej nájomcovi. Faktúru prenajímateľ vystaví v prvý pracovný deň kalendárneho mesiaca, za ktorý je nájomné a služby splatné. Nájomca je povinný nájomné a služby zaplatiť do štrnástich (14) dní odo dňa doručenia vystavenej faktúry, a to bankovým prevodom na účet prenajímateľa.
- K platbe za nájomné a služby bude prenajímateľ účtovať DPH v sadzbe podľa platných predpisov v čase fakturácie.

#### **Článok VIII. Iné práva a povinnosti zmluvných strán**

- Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené.
- Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
- Nájomca je povinný uhrádzať náklady, ktoré vznikli neštandardným používaním predmetu nájmu, resp. jeho poškodením.
- Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv a umožniť ich výkon, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
- Prenajímateľ prerokuje a odsúhlasí s nájomcom formu a umiestnenie označenia sídla, resp. prevádzky nájomcu.
- Prenajímateľ vyhlasuje, že predmet nájmu je spôsobilý k užívaniu na dohodnuté účely.
- Nájomca sa zaväzuje:

- a) poistiť na vlastné náklady hnutelné vybavenie predmetu nájmu nachádzajúce sa v jeho vlastníctve (napr. technolog. zariadenia, počítače, nábytok, atď.),
- b) uhradiť prenajímateľovi v prípade omeškania s platením nájomného a služieb úroky z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania s jej úhradou na základe faktúry, ktorú môže prenajímateľ vystaviť,
- c) užívať predmet nájmu v súlade so zmluvou s tým, že prenajímateľ nezodpovedá za žiadne ním nezavinené škody vzniknuté nájomcovi alebo osobám užívajúcim predmet nájmu spolu s nájomcom,
- d) vyžiadať si predchádzajúci písomný súhlas nájomcu s prenechaním predmetu nájmu do podnájmu tretej osobe.

Nájomca je povinný:

- e) v prenajatých priestoroch zabezpečiť a vykonať na svoje náklady, vo svojom mene a v plnom rozsahu, pre svojich zamestnancov a všetky osoby, ktoré sa s jeho vedomím v týchto priestoroch zdržujú, BOZP podľa platných právnych predpisov a ostatných predpisov na zaistenie BOZP (§ 39 Zákonníka práce, t.j. zákon č. 311/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov), najmä zákona č. 124/2006 Z. z. o BOZP a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 309/2007 Z. z. a Zákonníka práce v znení neskorších predpisov,
  - f) v prenajatých priestoroch zabezpečiť a vykonať na svoje náklady, vo svojom mene a v plnom rozsahu, úlohy OPP podľa ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov,
  - g) bezodkladne informovať prenajímateľa o všetkých činnostiach (najmä o činnostiach spojených so zvýšeným nebezpečenstvom požiaru) a zmenách v prenajatých priestoroch, ktoré by mohli mať vplyv na OPP a BOZP,
  - h) na vlastné náklady zabezpečiť odstránenie nedostatkov v oblasti OPP a BOZP, ktoré v prenajatých priestoroch spôsobil svojou činnosťou,
  - i) podieľať sa na plnení úloh vyplývajúcich zo zákona č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov a súvisiacich noriem,
  - j) informovať bezodkladne prenajímateľa o dôležitých zmenách údajov nájomcu (názov, právna forma, sídlo, členovia štatutárneho orgánu, registrácia platiteľa DPH), ako aj o vstupe do likvidácie, vyhlásení konkurzu na majetok nájomcu, nariadení exekúcie na majetok nájomcu.
8. Prenajímateľ je oprávnený upraviť ceny nájomného raz ročne o výšku miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien a oznámenej Štatistickým úradom SR. Úprava výšky nájomného bude oznámená formou písomného dodatku k tejto zmluve a uplatnená vo fakturácii za mesiac nasledujúci po mesiaci, v ktorom bol uvedený dodatok podpísaný oboma zmluvnými stranami.
9. Pokiaľ počas doby účinnosti zmluvy budú upravené ceny elektrickej energie, tepla alebo ďalších vstupov súvisiacich s užívaním predmetu nájmu, bude ich zvýšenie primerane premietnuté do ceny služieb špecifikovaných v Článku VII., ods.1. tejto zmluvy. Táto skutočnosť bude oznámená formou písomného dodatku k tejto zmluve a uplatnená vo fakturácii za mesiac, nasledujúci po mesiaci, v ktorom zvýšenie nastalo.

**Článok IX.  
Postup pri odovzdávaní predmetu nájmu**

1. Nájomca sa zaväzuje, že po ukončení nájomného vzťahu odovzdá prenajímateľovi nebytové priestory bez zbytočného odkladu a v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu, pričom úpravy priestorov vykonané nájomcom so súhlasom prenajímateľa, budú akceptované.

**Článok X.  
Záverečné ustanovenia**

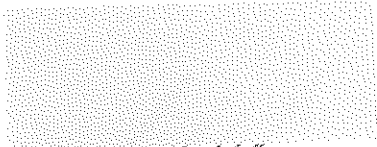
1. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú vyslovene upravené touto zmluvou, sa primerane riadia ustanoveniami príslušných právnych predpisov SR.
2. Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len po vzájomnej dohode zmluvných strán vo forme písomných dodatkov podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.
3. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých dostane dve vyhotovenia prenajímateľ a dve nájomca.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť s poukazom na ustanovenie § 47a ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník dňa 1.1.2021.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pozorne prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

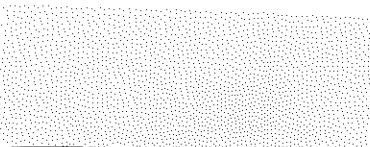
V Bratislave, dňa 21.12.2020

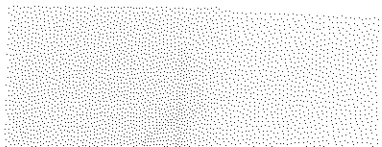
V Bratislave, dňa 21.12.2020

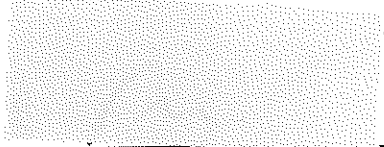
Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

  
\_\_\_\_\_  
**JUDr. Gustáv Reť**  
predseda predstavenstva  
OMNIA 2000 a.s.

  
\_\_\_\_\_  
**Ing. Ľuboš Lopátka, PhD.**  
predseda predstavenstva  
MH Manažment, a. s.

  
\_\_\_\_\_  
**Mgr. Vladimír Kestler**  
člen predstavenstva  
OMNIA 2000 a.s.

  
\_\_\_\_\_  
**Ing. Marianna Ondrová**  
člen predstavenstva  
MH Manažment, a. s.