

Zmluva o nájme nebytových priestorov
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov

Prenajímateľ : **GAJOVA 4 investments, s r. o.**
Sídlo : Gajova 4, 811 09 Bratislava 1
Zapísaný : v OR Okresného súdu Bratislava I., odd. sro, vložka č.1765/B
V zastúpení : Mgr. Milan Karas - prokurista
IČO : 17332273
DIČ : 2020397423
IČ DPH : SK2020397423
Bankové spojenie : TATRA BANKA, a.s.
IBAN : SK62 1100 0000 0026 2304 0796

a

Nájomca **Úrad pre reguláciu elektronických komunikácií a poštových služieb**
Štátna rozpočtová organizácia
Sídlo : Továrenská 7, P. O. Box 40, 828 55 Bratislava
V zastúpení : Ing. Vladimír Kešjar, predseda úradu
IČO : 42 355 818
DIČ : 2024003729
IČ DPH : SK 2024003729
Bankové spojenie : Štátna pokladnica
č. účtu : SK23 8180 0000 0070 0049 9755

uzatvárajú túto zmluvu o nájme nebytových priestorov :

Čl. I

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. 2010, katastrálne územie Staré Mesto, obec Bratislava mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I. a to prístavba administratívnej budovy, súpisné číslo 2513 nachádzajúcej sa na Gajovej ul., orientačné číslo 4, PSČ 811 09 v Bratislave postavenej na pozemku parc. č. 8987/3 o výmere 222m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, administratívnej budovy súp. č. 2513, postavenej na pozemku parc. č. 8987/2 o výmere 649m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria a príslušených pozemkov parc. č. 8987/1 o výmere 1017m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria a nádvoria a pozemku parc. č. 8983/4 o výmere 204m², druh pozemku ostatné plochy (ďalej len „administratívna budova“).
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nebytové priestory nachádzajúce sa v administratívnej budove do nájmu. Konkrétne prenecháva prenajímateľ nebytové priestory na 2.NP označené ako

Poschodie	Miestnosť číslo	Plocha v m ²
2.NP	209a	12,38
	209b	16,84
	209c	12,41
	209d	20,92
	210	18,81
	211a	17,95
	211b	4,34
Spolu	x	103,65

podľa priloženého grafického plánu, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy (spolu ďalej len ako „nebytové priestory alebo „prenajaté priestory“).

3. Prenajímateľ prenecháva nebytové priestory uvedené v článku I bod 2. nájomcovi do nájmu ako kancelárske priestory za účelom výkonu administratívnych činností súvisiacich s predmetom činnosti nájomcu a súčasne mu prenajíma1 parkovacie miesto, označené číslom 03pre účely parkovania osobného motorového vozidla .
4. Spolu s užívaním nebytových priestorov je nájomca oprávnený užívať aj spoločné časti a zariadenia nachádzajúce sa v administratívnej budove a to najmä vchod, vestibul, sociálne zariadenia, výt'ah a ďalšie komunikačné priestory, ktorých užívanie je spojené s užívaním a prístupom do nebytových priestorov.

Čl. II

1. Zmluva o nájme sa uzatvára na dobu určitú 5 rokov s účinnosťou od 01.06.2018 alebo dňom podpisu odovzdávacieho protokolu podľa bodu 2 tohto článku zmluvy po predchádzajúcom zverejnení zmluvy v Centrálnom registri zmlúv podľa § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka. Ak žiadna zo zmluvných strán neoznámí svoj úmysel zmluvu ukončiť ku dňu skončenia nájmovej doby a to najskôr 3 mesiace pred jej skončením, predlžuje sa nájom vždy o ďalších 12 mesiacov.
2. Nájomca preberie predmet nájmu ku dňu podpisu odovzdávacieho protokolu v stave úprav uskutočnených podľa prílohy č. 2, ktorá tvorí súčasť tejto zmluvy za účelom sťahovania a inštalácií a zodpovedá za škody spôsobené na predmete nájmu odo dňa ich prevzatia. Drobné nedostatky, ktoré nebránia užívaniu predmetu nájmu nebudú prekážkou pre odovzdanie.
3. Nájomný vzťah môže zaniknúť:
 - uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - písomnou dohodou zmluvných strán,
 - písomnou výpoveďou ktorejkoľvek strany.
4. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať zmluvu v zmysle ust. § 9 ods. 2 zákona a nájme s 2 mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť dňom doručenia výpovede, najmä ak:
 - nájomca užíva nebytové priestory napriek písomnému upozorneniu opakované v rozpore so zmluvou, a to: nájomca užíva nebytový priestor na iný účel ako je určený v tejto zmluve, nájomca prenechá nebytové priestory do podnájmu resp. iného užívania tretej osobe.
 - nájomca neuhradí napriek písomnej upomienke doručenej nájomcovi nájmomné alebo platbu za služby spojené s nájmom v lehote 30 dní po dni splatnosti predmetnej faktúry,

- nájomca napriek písomnému upozorneniu opakovane porušuje požiarno-bezpečnostné predpisy a iné všeobecne záväzné platné predpisy vzťahujúce sa k nájmu,
 - nájomca, alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytové priestory napriek písomnému upozorneniu opakovane závažným spôsobom porušujú kľud, poriadok a bezpečnosť v administratívnej budove.
5. Nájomca je oprávnený zmluvu vypovedať v zmysle ust. § 9 ods. 3 Zákon č. 116/1990 Zb s 2 mesačnou výpovednou lehotou,
 6. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy alebo iné písomnosti týkajúce sa tejto zmluvy sa doručujú osobne alebo doporučeným listom na poslednú známu adresu druhej zmluvnej strany a to poštou, kuriérom alebo osobným doručením. Ak adresát zmarí doručenie výpovede alebo odstúpenie od zmluvy tak, že písomne zaslanú výpoveď alebo odstúpenie od zmluvy si nevyzdvihne na pošte alebo výpoveď alebo odstúpenie od zmluvy si neprevezme osobne, má sa za to, že písomnosť bola riadne doručená ku dňu uloženia zásielky na pošte alebo dňom pokusu o osobné doručenie.

Čl. III

1. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné a úhradu za služby poskytované s užívaním nebytového priestoru – prevádzkové náklady.
2. Výška nájomného sa určuje dohodou zmluvných strán nasledovne:

10,00 EUR (slovom: desať EUR) bez DPH za 1 m² mesačne.

Celkové mesačné nájomné činí 1 036,50 EUR (jeden tisíc tridsaťšesť EUR 50/100) bez DPH. Vzhľadom na skutočnosť, že nájomca nie je platcom DPH je nájomné oslobodené od DPH.

3. Za služby poskytované s užívaním nebytového priestoru platí nájomca zálohu:

3,80 EUR (tri eura a 80/100 centov) za 1 m² mesačne bez DPH.

Celková mesačná záloha za služby činí 393,87 EUR (tristodevät'desiattri eur a 87/100 centov) bez DPH.

4. Výška úhrady za užívanie jedného parkovacieho miesta sa určuje dohodou zmluvných strán nasledovne:

za jedno parkovacie miesto mesačne vo výške 100,00 EUR (jednoto eur) bez DPH.

Vzhľadom na skutočnosť, že nájomca nie je platcom DPH je úhrada oslobodená od DPH.

Čl. IV

1. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné a prevádzkové náklady poskytované s užívaním nebytového priestoru v mesačných splátkach vopred a to vždy do 14-teho dňa bežného /príslušného/ mesiaca na základe faktúry vyhotovenej prenajímateľom, pričom prenajímateľ je povinný faktúru doručiť nájomcovi najneskôr do 5-teho dňa bežného /príslušného/ mesiaca. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať príslušné platby bezhotovostne, na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
2. Službami poskytovanými s užívaním nebytových prenajatých a spoločných priestorov sa rozumejú:
 - vodné a stočné, domovnícke a správcovské služby, upratovacie práce spoločných priestorov, upratovanie predmetu nájmu, odvoz a likvidácia odpadu, strážna služba, dodávka elektrickej

energie, náklady spojené s dodávkou tepla. Prenajímateľ vyúčtuje služby poskytované s užívaním nebytových priestorov nasledovne :

- a) podľa podlahovej plochy prenajatých a spoločných priestorov: domovnícke a správovské služby, upratovacie práce, strážnu službu, dodávku elektrickej energie, náklady spojené s dodávkou tepla
 - b) podľa počtu osôb : dodávku vody, vodné a stočné a odvoz odpadu
 - c) podľa skutočnej spotreby: elektrická energia spotrebovaná v prevádzke nájomcu podľa inštalovaného podružného merača a/alebo paušálna odplata za dodávku chladného média prostredníctvom fan-coilu a jeho údržba a profilaxia vo výške 160EUR/ročne.
3. Úhrady za služby uvedené v bode 2. tohto článku poskytované s užívaním nebytových priestorov budú vyúčtované za kalendárny rok, najneskôr do 30. marca nasledujúceho roku. Nájomca je povinný vzniknutý prípadný nedoplatok uhradiť najneskôr do 14 dní odo dňa jeho vyúčtovania. Vyúčtovanie vykonané Prenajímateľom bude podkladom pre nové určenie zálohy na služby pre nasledujúci kalendárny rok. Nájomca má právo na kontrolu účelne vynaložených nákladov jednotlivými dodávateľmi. Oznámenie o novej výške preddavkov na služby doručí Prenajímateľ Nájomcovi do konca apríla, pričom rozdiel medzi pôvodnou a novou výškou preddavkov na podiel na Prevádzkových nákladoch počas prvých štyroch mesiacov aktuálneho kalendárneho roka uhradí Nájomca na základe predloženej faktúry.
 4. V zmysle dohody sa bude udržiavať hodnota nájomného. Ako mierka a základ pre výpočet tohto zabezpečenia hodnoty slúži index spotrebiteľských cien na Slovensku, uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom, alebo rovnocenný index, ktorý nastúpi na jeho miesto.
 5. Nájomné sa mení raz za rok v januári v tom istom rozsahu nahor alebo nadol, ako sa mení indexové číslo v rozhodnom období a to tak, že sa o medziročný rozdiel upraví nájomné. Takto upravené nájomné bude základom na ďalšie úpravy. Prvá úprava nájomného sa uskutoční v roku 2019.
 6. V prípade neuhradenia nájomného a za služby spojené z nájmom v lehote splatnosti faktúry, je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť úrok z omeškania v zmysle ust. § 3 NV SR č. 87/1995 Z. z v znení neskorších predpisov, podľa ktorého je výška určená o 8 percentuálnych bodov vyššia, ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s platením peňažného dlhu.

Čl. V

1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi nebytový priestor, ktorý je predmetom tejto zmluvy, v stave spôsobilom na riadne užívanie a v takomto stave ho nájomca preberá do nájmu.
2. V deň ukončenia nájmu je nájomca povinný vypratáť prenajaté priestory a protokolárnym zápisom ich odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, vrátane zmien vykonaných so súhlasom prenajímateľa. V prípade, že tak neurobí, súhlasí s premiestnením vyprataneho vybavenia a dokumentácie (ktoré nie sú majetkom prenajímateľa) do skladových priestorov prenajímateľa resp. tretej osoby. O vypratání vecí nachádzajúcich sa v predmetných priestoroch bude za prítomnosti notára spísaná zápisnica obsahujúca zoznam vecí nachádzajúcich sa v nebytových priestoroch. Náklady vo výške skutočne vynaložených nákladov spojených s vypratáním a skladovaním vecí nájomcu uhradí nájomca na základe faktúry vystavenej prenajímateľom resp. tret'ou osobou v lehote jej splatnosti. Pokiaľ si nájomca neprevezme predmetné veci do dvoch mesiacov odo dňa vypratania, nájomca týmto udeľuje súhlas na predaj predmetných vecí prenajímateľom priamym predajom. Pokiaľ má nájomca voči prenajímateľovi záväzok, je prenajímateľ oprávnený sa uspokojiť z výťažku z predaných vecí a zostatok bezodkladne zaslať nájomcovi na jeho účet.

3. V prípade nadmerného opotrebenia, poškodenia alebo znehodnotenia prenajatých priestorov nájomcom, je nájomca povinný uhradiť všetky náklady nutné na uvedenie priestorov do pôvodného stavu.

Čl. VI

1. Nájomca je povinný:
 - a) dodržiavať zásady požiarnej bezpečnosti v zmysle zákona o požiarnej ochrane a vyhlášky, ktorou sa zákon o požiarnej ochrane vykonáva,
 - b) dodržiavať zásady hygieny a bezpečnosti práce v zmysle platných predpisov,
 - c) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť odstránenie týchto, ako aj iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne,
 - d) vykonávať stavebné úpravy v nebytovom priestore prenechanom mu na užívanie výlučne s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a za podmienky dodržania príslušných ustanovení stavebného zákona, súvisiacich predpisov a STN. Nárok na úhradu vynaložených finančných prostriedkov na opravu a úpravu nebytového priestoru po skončení nájmu má nájomca len vtedy, ak sa o tom s prenajímateľom vopred dohodol. Dohoda musí mať písomnú formu,
 - e) umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly technických a iných zariadení nachádzajúcich sa v dotknutých priestoroch a za účelom kontroly dodržiavania účelu užívania nebytových priestorov,
 - f) uhrádzať náklady spojené s obvyklým užívaním nebytového priestoru, ktoré vznikli jeho, poškodením, znehodnotením, prípadne stratou. Ide najmä o opravy a výmeny: kľúčov, zámkov, vložiek, štítkov, kľučiek dverí a okien, elektrických vypínačov a zásuvek, žiaroviek, žiariviek, štartérov, vodovodných batérií apod. a to až do výšky 50 EUR za jednotlivé opravy.
 - g) odstrániť na vlastné náklady závady a poškodenia, ktoré spôsobil na predmete nájmu sám alebo tretie osoby užívajúce predmet nájmu alebo vstupujúce do nebytových priestorov s jeho súhlasom,
 - h) na vyzvanie prenajímateľa priebežne podľa jednotlivých mesiacov príslušného roku písomne oznámiť prepočítaný počet osôb, ktoré užívali nebytové priestory prenechané do nájmu nájomcovi v príslušnom kalendárnom roku,
 - i) užívať prenajaté priestory len na dohodnutý účel,
 - j) uhrádzať nájomné a platby za služby,
 - k) po skončení užívania odovzdať protokolárne priestory v stave v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie vrátane zmien vykonaných so súhlasom prenajímateľa.
2. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo na iný spôsob jeho využívania tretím osobám, okrem spoločností majetkovo a/alebo personálne prepojených s nájomcom. Prenajímateľ súhlasí so zriadením sídla týchto spoločností na adrese Gajova 4, 811 09 Bratislava.
3. Prenajímateľ je povinný:
 - a) odovzdať nájomcovi prenajaté priestory v stave spôsobilom na užívanie,
 - b) poskytovať nájomcovi v plnom rozsahu zmluvné služby spojené s užívaním prenajatých priestorov,
 - c) udržiavať podstatu budovy v prevádzkovom stave, čisté a riadne udržiavané.
4. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do prenajatých priestorov v súvislosti s uskutočňovaním preventívnych a kontrolných prehliadok s vedomím a za prítomnosti nájomcu, ako aj v súvislosti s vykonávaním upratovacej služby. Bez súhlasu nájomcu má na toto právo len v prípade vzniku alebo bezprostrednej hrozby vzniku škody na predmete nájmu, najmä

v prípade požiaru, víchrice alebo inej živej udalosti, o čom je povinný nájomcu následne informovať a o vstupe spracovať písomný záznam.

5. Za škodu spôsobenú na vnútornom vybavení prenajatých priestoroch a veciach nachádzajúcich sa v prenajatých priestoroch prenajíateľ zodpovedá, len pokiaľ by bola spôsobená porušením jeho povinnosti; v ostatných prípadoch nesie zodpovednosť nájomca. V prípade, ak na majetku prenajíateľa, ktorý je predmetom nájmu vzniknú škody ako následok konania nájomcu alebo osôb, ktorým umožnil prístup do týchto priestorov zodpovedá nájomca za tieto škody.

Čl. VII

1. Ak sa niektoré ustanovenie zmluvy stane neplatné alebo neúčinné, nedotkne sa to ostatných ustanovení zmluvy. Zmluvné strany prehlasujú, že spoločne dohodnú namiesto takéhoto ustanovenia zmluvy ustanovenie, ktoré sa bude svojím účelom čo najviac približovať dotknutému ustanoveniu. Do uvedenej doby sa pre daný vzťah použije právna úprava, ktorá najbližšie upravuje dotknutý právny vzťah.
2. Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať výlučne formou písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
3. Zmluva sa uzatvára v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie.
4. Vzťahy touto zmluvou vyslovene neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona o nájme a ďalej všeobecne platnými právnymi predpismi, najmä ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, s touto zmluvou sa riadne oboznámili, jej obsah im je jasný, určitý, správne zachytáva ich vôľu, súhlasia s ním a že uzatvorili túto zmluvu slobodne a vážne, vedomí si právnych dôsledkov svojho rozhodnutia.

V Bratislave, dňa

Prenajíateľ:

Nájomca:

Mgr. Milan Karas
prokurista

Ing. Vladimír Kešjar
predseda úradu

Príloha:

Príloha č. 1 - grafické vyznačenie nebytových priestorov a parkovacích miest

Príloha č. 2 - úpravy predmetu nájmu zabezpečované prenajíateľom