

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 1159/5/2022

uzatvorená v zmysle ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi týmito zmluvnými stranami:

1. Prenajímateľ: Ing. Miloš Macega M+M

sídlo: 949 05 Nitra, Novozámocká 67/2
IČO: 22678638 DIČ:1020401228 IČ DPH: SK1020401228
Bankové spojenie: SLSP Nitra
Číslo účtu: 0232086018/0900
v zastúpení: Ing. Milošom Macegom
telefonický kontakt: +421905512558
zapísaná v Žr Obú v Nitre č. 403-6546

a

2. Nájomca: Technická inšpekcia, a.s.

sídlo: Trnavská cesta 56, 821 01 Bratislava
IČO: 36 653 004, DIČ: 2022210608, IČ DPH: SK2022210608
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu.: SK55 8180 0000 0070 0026 0365
v zastúpení: Ing. František Kavecký, predseda predstavenstva
telefonický kontakt: 02/49 208 100
zapísaná: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa,
vložka číslo: 3919/B

I. Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa v meste Nitra, kat. úz. Nitra, zapísané na LV č. 1718, v **administratívnej budove**, na Vajanského ulici, súp. č. 1552, orientačné číslo 3, na parc. č. 2183 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 234 m². Kópia listu vlastníctva č. 1718 tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy. Grafické znázornenie priestorov, ktoré sú predmetom nájmu, tvorí Prílohu č. 2 tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ prenecháva touto zmluvou nájomcovi k užívaniu nebytové priestory - objekt o celkovej výmere 484,14 m² nachádzajúci sa na Vajanského ulici. Predmetom prenájmu je aj časť oploteného nádvoria slúžiaca na parkovanie s maximálne 40 parkovacími miestami určenými pre potreby nájomcu. Predmetom tejto zmluvy je aj poskytovanie služieb súvisiacich s nájmom.
3. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený disponovať s predmetom nájmu a prenechať ho nájomcovi do prenájmu.
4. Nájomca prehlasuje a podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že je s technickým stavom predmetu nájmu riadne oboznámený, že predmet nájmu je užívateľsky schopný a spôsobilý na riadne užívanie v súlade s účelom nájmu podľa Čl. II. tejto zmluvy, a že s takýmto stavom predmetu nájmu bez výhrad súhlasí.

II. Účel nájmu

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nebytové priestory podľa tejto zmluvy za účelom podnikania podľa predmetu činnosti zapísaného v obchodnom registri nájomcu.

III. Doba trvania nájmu

1. Zmluva o nájme nebytových priestorov sa uzatvára na dobu určitú, a to od 1.10.2022 do 30.9.2027.
2. Zmluva sa uzatvára s opciou na ďalších 5 rokov, s tým že nájomca si ju môže uplatniť najneskôr 3 mesiace pred skončením zmluvne dohodnutej doby trvania nájmu. Opciu možno uplatniť aj opakovane.

IV. Nájomné a služby

1. Výška nájomného je stanovená dohodou zmluvných strán vo výške **3 500,-** EUR/mesiac (slovom: tritisícpäťsto euro mesačne) bez DPH. Pri elektronickej fakturácii jednotlivých splátok nájomného sa táto suma zvyšuje o príslušné percento DPH v súlade s platnými predpismi. Nájomca prehlasuje, že je platcom DPH.
2. Nájomné uvedené v bode 1 tohto článku je splatné **vopred a platí sa najneskôr do 20. dňa mesiaca** predchádzajúceho kalendárnemu mesiacu za obdobie ktorého sa nájomné platí a to prevodom na účet prenajímateľa **č. účtu: SK521100000002624291597** vedený v Tatrabanke pobočka Nitra, a to na základe dokladu k úhrade, vystaveného prenajímateľom, doručeného nájomcovi najneskôr do 1. dňa mesiaca predchádzajúceho kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa nájom platí.
3. Nájomca bude nad rámec nájomného hradiť prenajímateľovi náklady za poskytnuté služby spojené s nájmom: spotrebovaná elektrická energia, vodné a stočné, spotrebovaný plyn na vykurovanie, odvoz odpadu.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný prenajímateľovi uhradiť ním skutočne spotrebované energie, ktoré musel prenajímateľ uhradiť príslušným dodávateľom energií na základe dodaných faktúr – v čase uzavretia zmluvy je dodávateľom plynu a elektrickej energie spoločnosť ZSE Energia, a.s., so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava a dodávateľom vody Západoslovenská vodárenská spoločnosť a.s. so sídlom Nábřežie za hydrocentrálou 4, 949 60 Nitra. Dokladom ceny energie spotrebovanej nájomcom budú jednotlivé faktúry od dodávateľov.
5. Vyúčtovanie skutočnej spotreby energie bude vykonané mesačne, podľa odpočtu elektromeru a plynomeru na základe faktúry doručenej od dodávateľa energie. Faktúra pre nájomcu bude vystavená do 15 dní od obdržania faktúry od dodávateľa energie a jej prílohou bude faktúra vystavená dodávateľom energie. Splatnosť faktúry bude 14 dní odo dňa jej vystavenia. Každá faktúra bude obsahovať náležitosti v zmysle platnej legislatívy.
6. V prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného, či faktúr za služby v zmysle tejto Zmluvy, prenajímateľ má právo uplatniť voči nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

V. Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný umožniť a zabezpečiť riadne užívanie predmetu nájmu nájomcom a vystavovať nájomcovi faktúry v zmysle článku IV tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať plnenie tejto zmluvy nájomcom a vyžadovať jej dodržiavanie počas celej doby trvania nájmu, ako aj kontrolovať stav prenajatých priestorov. O termíne vykonania kontroly je povinný informovať nájomcu aspoň 1 pracovný deň dopredu. Kontrolu môže vykonať iba za prítomnosti zástupcu nájomcu, a to len v takom rozsahu, aby nedošlo k ohrozeniu obchodného tajomstva nájomcu, k odtajneniu diskretných dát, údajov a informácií o nájomcovi a jeho klientoch, ako aj akémukoľvek ohrozeniu majetku nájomcu, resp. klientov nájomcu.

3. V prípade nahlásenia škody, resp. poistnej udalosti nájomcom, podnikne prenajímateľ nevyhnutné kroky na odstránenie prekážok v prevádzkovaní prenajatých priestorov na dohodnutý účel. Prenajímateľ má predmetnú nehnuteľnosť poistenú – potvrdenie o poistení tvorí Prílohu č. 3 tejto zmluvy.
4. V prípade mimoriadnej živeľnej udalosti resp. požiaru, v záujme ochrany majetku nájomcu a prenajímateľa, má prenajímateľ na základe tejto osobitnej dohody právo vstúpiť do prenajatých priestorov podľa tejto zmluvy.
5. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť úlohy ochrany pred požiarom podľa ustanovení zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov.
6. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy, príp. iné podstatné zmeny v nebytovom priestore len so súhlasom nájomcu. To neplatí, ak je prenajímateľ povinný na príkaz príslušného orgánu štátnej správy (orgánu samosprávy) vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytovom priestore. V takomto prípade je nájomca povinný vykonanie stavebných prác umožniť a strpieť.
7. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť a udržiavať v riadnom technickom a prevádzkyschopnom stave celý objekt, najmä elektrické vedenie, prívod vody, plynu, odvádzanie odpadových vôd, požiarnych zariadení, udržiavať vonkajšie priestory (kosenie trávy a pod., okrem odhŕňania snehu). Prenajímateľ zodpovedá za prípadné škody na hnutel'nom majetku nájomcu, ktoré vzniknú konaním alebo opomenutím prenajímateľa alebo jeho zamestnancov, ako i iných osôb konajúcich pre prenajímateľa. V prípade poškodenia je povinný vykonať všetky opatrenia na nápravu a uvedenie do pôvodného stavu na vlastné náklady.
8. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť kontajnery určené pre bežný odpad charakteru domového odpadu v dostatočnom množstve.
9. Prenajímateľ v prípade prevádzkovania rôznych vlastných elektrických a technických zariadení v prenajatých priestoroch je povinný mať na svoje meno platné revízie na tieto stroje a zariadenia, pričom je zodpovedný za odborné zaškolenie obsluhy.
10. Prenajímateľ je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi všetky zmeny svojich údajov, ktoré sú potrebné k tejto zmluve.
11. Prenajímateľ je povinný pred začiatkom nájmu (najneskôr 30.9.2022) protokolárne odovzdať prenajaté priestory nájomcovi, a to v stave vhodnom na účel nájmu.

VI. Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté priestory v rozsahu a za účelom dohodnutým v tejto zmluve. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať riadne, chrániť ho pred poškodením, alebo zničením.
2. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľa do prenajatých priestorov za účelom kontroly v súlade s príslušnými ustanoveniami tejto zmluvy.
3. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi riadne a včas nájomné a služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov.
4. Nájomca preberá plnú zodpovednosť za prípadné škody na hnutel'nom majetku vnesenom nájomcom, jeho zamestnancami, návštevami, klientmi, ako i inými osobami v prenajatých priestoroch, po celú dobu nájmu. Nájomca nesmie v prenajatých priestoroch vykonávať žiadne stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca je povinný zabezpečiť bežnú údržbu a uhrádzať náklady spojené s obvyklým, bežným udržiavaním predmetu nájmu a náklady na drobné opravy (primerane v zmysle Prílohy č. 1 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z.). Nájomca zabezpečuje upratovanie prenajatých priestorov na vlastné náklady. Nájomca zodpovedá za prípadné škody na nehnuteľnom majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú konaním alebo opomenutím nájomcu alebo jeho zamestnancov, návštev, ako i iných osôb konajúcich pre nájomcu. V prípade poškodenia je povinný vykonať všetky opatrenia na nápravu a uvedenie do pôvodného stavu na vlastné

- náklady. Nájomca má uzavreté poistenie zodpovednosti za škodu tretím osobám – potvrdenie o poistení tvorí Prílohu č. 4. tejto zmluvy
6. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady dodržiavať a zodpovedá v plnom rozsahu za dodržiavanie bezpečnostných predpisov, predpisov BOZP a predpisov o požiarnej ochrane predmetu nájmu.
 7. Nájomca má právo a zároveň aj povinnosť umiestniť bežný odpad charakteru domového odpadu do kontajnerov určených na tento účel.
 8. Nájomca je oprávnený využívať pre svoje potreby, resp. pre potreby svojich zamestnancov príp. obchodných partnerov vyhradené miesta na parkovanie vozidiel, a zároveň je povinný zabezpečiť, aby nedošlo k neoprávnenému užívaniu parkovacích plôch pre iné vozidlá (a to uzamknutím vstupnej brány na oplotené nádvorie).
 9. Nájomca je oprávnený nechať zaviesť do predmetu nájmu na vlastné náklady telefónne linky, prípadne pripojenie ISDN, počítačové siete, o čom je povinný prenajímateľa bezodkladne informovať. Poplatky za užívanie telefónu a týchto sietí nie sú zahrnuté v nájomnom a nájomca sa ich zaväzuje uhrádzať priamo dodávateľom, na základe faktúr vystavených dodávateľmi priamo nájomcovi.
 10. Nájomca v prípade prevádzkovania rôznych vlastných elektrických a technických zariadení v prenajatých priestoroch je povinný mať na svoje meno platné revízie na tieto stroje a zariadenia, pričom je zodpovedný za odborne zaškolenie obsluhy.
 11. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny svojich údajov, ktoré sú potrebné k tejto zmluve.
 12. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi v lehote 10 dní od protokolárneho prevzatia objektu rezervné kľúče od nebytových priestorov v zapečatenej obálke, v rámci ochrany objektu ako celku v prípade havárie resp. požiaru. O prípadnom použití rezervných kľúčov prenajímateľ musí neodkladne informovať nájomcu.
 13. Nájomca je povinný po skončení nájmu protokolárne odovzdať prenajaté priestory prenajímateľovi najneskôr posledný deň nájmu, a to v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na osobitné písomné dohody a bežné opotrebenie.
 14. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu, nemôže zriadiť naň záložné právo ani inak tento majetok zaťažiť.
 15. Nájomca môže nebytové priestory alebo ich časť, ktoré sám v rámci svojej prevádzky efektívne nevyužije, ďalej prenajať (dať do podnájmu) tretej osobe, len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Nájomca zodpovedá za všetkých podnájomníkov voči prenajímateľovi v rovnakom rozsahu ako za seba.

VII. Výpoveď zmluvy a ukončenie zmluvy

1. Nájomný vzťah môže skončiť na základe písomnej dohody zmluvných strán alebo výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany.
2. Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať zmluvu v zmysle ustanovenia § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený kedykoľvek písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím času, na ktorý bola dojednaná bez udania dôvodu.
4. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
5. Prenajímateľ je oprávnený zmluvu jednostranne ukončiť, ak je nájomca v omeškaní so splátkou ktorejkoľvek platby alebo jej časťou v zmysle tejto zmluvy po dobu dlhšiu ako 20 dní na základe písomného upozornenia nájomcu na túto skutočnosť. Zmluva je v tomto prípade automaticky ukončená s platnosťou k desiatemu dňu odo dňa doručenia upozornenia nájomcovi, ak nájomca do tohto dňa neuhradil celú dlžnú sumu uvedenú v upozornení.

6. O odovzdaní a prevzatí prenajatých priestorov sa vyhotoví osobitný záznam (protokol), ktorý podpisujú obidve zmluvné strany
7. Pri uplatnení výpovede je nájomca povinný uvoľniť prenajaté priestory a protokolárne ich odovzdať prenajímateľovi najneskôr posledný deň oprávneného užívania nebytového priestoru podľa tejto zmluvy. Priestor sa považuje za odovzdaný a prevzatý podpisom záznamu – protokolu. V prípade, že tak neurobí, prenajímateľ má právo zamedziť prístup nájomcu do predmetných nebytových priestorov a vypratať ich na náklady nájomcu. Za prípadné škody spôsobené týmto postupom prenajímateľa v plnom rozsahu zodpovedá nájomca.
8. Nájomca je povinný po ukončení nájmu vrátiť prenajaté priestory v stave, v akom ich prevzal okrem písomne dohodnutých stavebných úprav, ktoré zostávajú vo vlastníctve prenajímateľa ako technické a stavebné zhodnotenie a stávajú sa súčasťou nebytových priestorov, zároveň v lehote max. troch dní vykonať všetky právne a technické úkony, súvisiace s touto zmluvou.

VIII. Osobitné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že objekt bude pripravený a uvoľnený pre účely nájomcu dňom podpísania tejto zmluvy. Od tohto dňa prenajímateľ umožní nájomcovi prístup do objektu na účely prípravných prác.
2. Zmluvné strany sa dohodli na možnosti umiestnenia reklamných tabúl' firmy na prenajatom objekte, prípadne na v predmete uvedenom pozemku. Reklamné tabule musia byť demontovateľné. Rozsah a umiestnenie reklamných tabúl' musí vopred odsúhlasiť prenajímateľ. Tento súhlas prenajímateľa oprávňuje nájomcu na konanie pred správnym orgánom vo veci povolenia reklamného zariadenia podľa príslušných predpisov.
3. Pre účely tejto zmluvy sa účastníci dohodli, že doručovanie písomností podľa tejto zmluvy sa bude robiť formou doporučeného listu prostredníctvom Slovenskej pošty a.s. alebo iným oprávneným subjektom doručovať zásielky, do vlastných rúk adresáta a to na aktuálnu adresu prenajímateľa alebo nájomcu uvedenú v obchodnom registri. V prípade, ak si adresát písomnosť do 10 dní od jej uloženia na pošte alebo u doručovateľa nevyzdvihne, napriek tomu že bol o uložení zásielky riadne vyrozumiený, platí pre účely tejto zmluvy nevyvrátiteľná právna domnienka, že písomnosť bola adresátovi riadne doručená náhradným doručením a posledný deň úložnej lehoty sa považuje za deň doručenia.
Nasledujúce skutočnosti (okamihy) budú považované za okamih prijatia oznámenia alebo správy:
 - pri posielaní doporučeným listom s doručenkou: okamihom prevzatia;
 - pri osobnom doručení: okamih, kedy došlo k osobnému doručeniu.

IX. Záverečné ustanovenie

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť v súlade s §47a zákona 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
2. Všetky zmeny tejto zmluvy budú vyhotovené písomne, formou očíslovaných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
3. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákonom 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

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.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva je ich slobodným a vážnym prejavom vôle, že ju neuzatvárajú v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok. S jej obsahom sa oboznámili, jej obsahu porozumeli, na znak čoho ju podpisujú v 2 vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží 1 vyhotovenie a nájomca 1 vyhotovenie.
6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú nasledujúce prílohy:
 - Príloha č. 1 – Kópia listu vlastníctva č. 1718,
 - Príloha č. 2 - Grafické znázornenie priestorov, ktoré sú predmetom nájmu,
 - Príloha č. 3 - Potvrdenie o poistení predmetu nájmu prenajímateľom,
 - Príloha č. 4 - Potvrdenie o poistení nájomcu,
 - Príloha č. 5 - Súhlas vlastníkov nehnuteľností.

V Nitre dňa

V Bratislave dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Ing. Miloš Macega M+M

Technická inšpekcia, a.s.
Ing. František Kavecký
predseda predstavenstva