

Nájomná zmluva č. 1/2011

uzatvorená v súlade s ustanovením § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej „zákon č.116/1990 Zb.“) a § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej „zákon č. 40/1964 Zb.“)

Uzavretá medzi:

Prenajímateľ: **POTOS spol. s r.o.**
sídlo: Vajanského 264, 901 01 Malacky
kontakt: tel./fax: 02/64 462 443
email: kozuch.m@seznam.cz
bankové spojenie: [REDACTED]
č. účtu: [REDACTED]
IČO: 31 425 291
DIČ: SK 2020357284
zapísaný: v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,
oddiel: Sro, vložka číslo: 13642/B
zastúpený: Ing. Miroslav Kožuch - konateľ spoločnosti

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: tisr@tisr.sk
bankové spojenie: [REDACTED]
č. účtu: [REDACTED]
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 „zmluvné strany“),

ktorí sa v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. dohodli na nasledovnom obsahu zmluvy:

Článok 1 Predmet zmluvy

- 1.1. Predmetom zmluvy je prenájom nebytových priestorov, ktoré sa nachádzajú v k.ú. Bratislava-Staré Mesto, Holekova 3, vedenej na LV č. 7787, v administratívnej budove súpisné číslo 6959, postavenej na parcele č. 7304/6.
- 1.2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi kancelárske priestory nachádzajúce sa na prízemí o rozlohe 109 m², na I. poschodí o rozlohe 133,38 m², na II. poschodí o rozlohe 112,27 m², na III. poschodí o rozlohe 133,38 m² a v suteréne o rozlohe 46 m².

Článok 2 Účel nájmu

- 2.1. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté nebytové 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.
- 2.2. Účel užívania možno zmeniť len na základe písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok 3 Doba nájmu a skončenie nájmu

- 3.1. Zmluva o nájme nebytových priestorov sa uzatvára na dobu neurčitú, s platnosťou od dňa podpisu oboma zmluvnými stranami.
- 3.2. Zmluva zanikne dohodou zmluvných strán, odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa alebo nájomcu, alebo výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán.
- 3.3. Výpovedná lehota nájmu je päť mesiacov a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 3.4. Prenajímateľ je oprávnený zmluvu vypovedať v prípadoch vymedzených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. Nájomca je oprávnený vypovedať zmluvu v prípadoch vymedzených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb.
- 3.5. Nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť v prípadoch ustanovených v § 679 ods. 1 a 2 zákona č. 40/1964 Zb.
- 3.6. Prenajímateľ aj nájomca sú oprávnení od zmluvy odstúpiť podľa zásad daných § 679 ods. 3 zákona č. 40/1964 Zb.
- 3.7. Pri skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave, v akom ich prebral s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

Článok 4 Nájomné, splatnosť a spôsob úhrady

- 4.1. Cena mesačného nájmu sa dohodou zmluvných strán stanovuje na 6 000,- € za užívanie prenajatých priestorov. K cene bude pripočítaná DPH.
- 4.2. 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.
- 4.3. 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 550 €. Prenajímateľ po obdržaní zúčtovacích faktúr od poskytovateľov týchto služieb, vyúčtuje skutočné náklady nájomcovi, zodpovedajúce podielu jemu prenajatých priestorov podľa článku 1, bod 1.2. tejto zmluvy, 534,03 m² z celkovej výmery priestorov budovy v prípade, že nebude možné určiť jednotlivé položky samostatným meraním.

- 4.4. 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.
- 4.5. V prípade, že prenajímané priestory alebo ich časť nebudú môcť byť využívané na ich účel podľa čl. 2 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.
- 4.6. Zmluvné strany sa dohodli, že prehodnotia výšku nájomného v prípade zmeny nákladov súvisiacich s prevádzkou prenajímaných priestorov.
- 4.7. 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 5

Práva a povinnosti prenajímateľa

- 5.1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi priestory v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie a v tomto stave ich bude na svoje náklady udržiavať.
- 5.2. Prenajímateľ je povinný:
 - a) zabezpečovať 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.
- 5.3. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť udržiavanie prenajatých priestorov a poistiť budovu, v ktorej sa prenajímané priestory nachádzajú, pre prípady vlámania, požiaru a živelných pohrôm.
- 5.4. 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.
- 5.5. Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy ručí za to, že neexistujú skutočnosti, ktoré by uzavretiu zmluvy bránili, resp. bránili využívaniu nebytových priestorov na účel v nej predpokladaný.

Článok 6

Práva a povinnosti nájomcu

- 6.1. Nájomca je povinný platiť nájomné spôsobom a v čase dohodnutom v tejto zmluve.
- 6.2. 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,
- 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 protipožiarienej ochrany a prevencie

6.3. 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 7 **Záverečné ustanovenia**

- 7.1. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať po vzájomnej dohode zmluvných strán, výlučne vo forme písomného dodatku k tejto zmluve.
- 7.2. 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.
- 7.3. Zmluva nadobúda platnosť a stáva sa pre zmluvné strany právne záväznou dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami, v prípade oddeleného podpisovania nadobudne platnosť dňom neskoršieho podpisu.
- 7.4. Zmluva je právne záväznou aj pre prípadných právnych nástupcov zmluvných strán.
- 7.5. Touto zmluvou sa nahrádza pôvodná Nájomná zmluva č. 1/2009 zo dňa 22.5.2009.
- 7.6. 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.
- 7.7. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak bezvýhradného súhlasu s jej obsahom ju zástupcovia zmluvných strán vlastnoručne podpísali v dvoch autentických exemplároch, pričom každá zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení.

V Bratislave, dňa 1.9.2011

V Bratislave, dňa 1.9.2011

Prenajímateľ:

Nájomca:

POTOS, spol. s r.o.
Ing. Miroslav Kožuch
konateľ spoločnosti

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