

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 1869/5/2019
uzavretá v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme
nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ:

Obchodné meno: **B.V. REAL, s.r.o.**
Sídlo: Mostná 2937/56, 949 01 Nitra
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
IČO: 36 547 417
DIČ: SK 2021710108
Zapísaný: v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra,
oddiel: Sro, vložka č. 13230/N
Zastúpený: Ing. Ivan Vachut, konateľ
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: **Technická inšpekcia, a.s.**
Sídlo: Trnavská cesta 56, 821 01 Bratislava
Bankové spojenie:
Číslo 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 Perniš, predseda predstavenstva
(ďalej len „nájomca“ a ďalej spolu len „zmluvné strany“)

uzatvárajú túto zmluvu o nájme nebytových priestorov:

Článok I.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom budovy nachádzajúcej sa v katastrálnom území Nitra, okres Nitra, zapísanej na liste vlastníctva č. 4591, vedenom na Okresnom úrade v Nitre, katastrálny odbor, ako parcela č. 327/14, zastavané plochy vo výmere 408 m², stavba – Polyfunkčný objekt so súpisným číslom 2814, Mostná ulica, orientačné číslo 66. Kancelárske priestory nachádzajúce sa na 2, 3, 4 nadzemnom podlaží tohto objektu predstavujú 30 kancelárií s príslušenstvom o celkovej výmere 804 m². Kópia listu vlastníctva č. 4591 tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy.
2. Predmetom zmluvy je nájom kancelárskych priestorov o celkovej podlahovej ploche 770 m², v počte 26 kancelárií (vrátane spoločných priestorov) nachádzajúcich sa v polyfunkčnom objekte definovanom v ods. 1 tohto článku a jedného parkovacieho miesta, umiestneného na príľahlom pozemku prenajímateľa (ďalej len „predmet nájmu“).
3. Kancelárske priestory uvedené v ods. 1 tohto článku sú dispozične riešené ako samostatná prevádzka so samostatným vchodom.
4. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s predmetom nájmu, ktorý je v stave zodpovedajúcom podmienkam stanoveným touto zmluvou, čím potvrdzuje, že prenajímateľ nemá žiadnu ďalšiu povinnosť vykonať akékoľvek práce za účelom pripravenia predmetu nájmu pre užívanie nájomcom.

Článok II. Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté nebytové priestory výhradne 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 číslo: 3919/B.
2. Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa právo na zmenu účelu využitia predmetu nájmu a jeho označenia, pod ktorým je prevádzkovaný nájmomcom.

Článok III. Doba nájmu

1. Zmluva o nájme nebytových priestorov sa uzatvára na dobu určitú, a to 01.01.2020 do 31.12.2024.
2. Zmluva sa uzatvára s opciou na ďalších 5 rokov s tým, že nájomca je oprávnený uplatniť opciu písomne u prenajímateľa najneskôr do 31.08.2024.

Článok IV. Nájomné, splatnosť a spôsob úhrady

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude určené podľa podlahovej plochy prenajatých nebytových priestorov v metroch štvorcových, pričom dohodnutá výška nájomného za jeden meter štvorcový predstavuje čiastku vo výške **100,- €** ročne (slovom sto eur) bez DPH. Pri podlahovej ploche predmetu nájmu 770 m² predstavuje nájomné ročne čiastku vo výške 77 000,- € (slovom sedemdesiatšesťtisíc eur) bez DPH. Parkovacie miesto v zmysle článku I. ods. 2 tejto zmluvy poskytne prenajímateľ nájomcovi do užívania bezodplatne.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť dohodnuté nájomné na účet prenajímateľa v pravidelných polročných splátkach 38 500,- € (slovom tridsaťosem tisíc päťsto eur) bez DPH vždy 30 dní vopred polročného obdobia, ktorého sa príslušné nájomné týka na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
3. Nájomné za prvý polrok užívania predmetu nájmu, t. j. za obdobie 01-06/2020 uhradí nájomca najneskôr do pätnástich dní odo dňa uzavretia tejto zmluvy na základe zálohovej faktúry vystavenej prenajímateľom.
4. Nájomca berie na vedomie, že v cene nájomného sú zahrnuté náklady za služby poskytované s nájmom nebytových priestorov, elektronický zabezpečovací systém, údržba okolia budovy (odpratávanie snehu a ľadu v zimných mesiacoch).
5. Nájomca berie na vedomie, že v cene nájmu nie sú zahrnuté náklady za elektrickú energiu, vodu, vodné a stočné, plyn a odvoz odpadu. Uvedené náklady budú vyúčtované nájomcovi ročne na základe vyúčtovaní od dodávateľov nasledovne:
 - náklady za elektrickú energiu a plyn budú vyúčtované na m² prenajatej plochy ako alikvotná časť z celkových nákladov na polyfunkčný objekt, ktorého celková plocha určená k nájmu vrátane administratívnych a obchodných priestorov predstavuje 1 089 m².
 - náklady za vodu, vodné a stočné a odvoz odpadu budú vyúčtované na počet zamestnancov nájomcu užívajúcich prenajaté priestory ako alikvotná časť celkových nákladov na polyfunkčný objekt za uvedené služby.
 - zmluvné strany sa dohodli, že nájomca uhradí prenajímateľovi za náklady uvedené v bode 4 na základe zálohovej faktúry vystavenej prenajímateľom sumu 3 300,- € polročne vždy 30 dní vopred polročného obdobia. Úhradu za služby za prvý polrok užívania predmetu nájmu, t. j. za obdobie 01-06/2020 uhradí nájomca najneskôr do pätnástich dní odo dňa uzavretia tejto zmluvy na základe zálohovej faktúry vystavenej prenajímateľom. Prenajímateľ po obdržaní zúčtovacích faktúr za elektrickú energiu, vodu, vodné a stočné, plyn a odvoz odpadu zúčtuje skutočné náklady podľa vyššie uvedených podmienok.

6. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia, ak zabezpečenie akýchkoľvek služieb zabezpečených a platených priamo nájomcom bude pozastavené, prenajímateľ nebude za takýto stav niesť žiadnu zodpovednosť a rovnako nájomca nebude môcť uplatniť žiadny nárok voči prenajímateľovi postavený na takomto základe.
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.
8. V prípade omeškania nájomcu s akoukoľvek platbou nájomného alebo jeho časti, príp. za služby alebo ďalšie náklady spojené s nájmom nebytových priestorov v prospech prenajímateľa, vzniká prenajímateľovi právo na dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý začatý deň omeškania. Ustanoveniami tohto odseku nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že prehodnotia výšku nájomného v prípade zdôvodneného zvýšenia nákladov súvisiacich s prevádzkou prenajímanej nehnuteľnosti (napr. radikálna zmena DPH, radikálne zmeny úrokových sadzieb, a iné). Rokovanie sa bude konať na podnet prenajímateľa.
10. Nájomca má nárok na zľavu z nájomného iba vtedy, pokiaľ nájomca môže predmet nájmu užívať obmedzene len preto, že prenajímateľ si neplní svoje povinnosti zo zmluvy. Nájomca nie je povinný platiť nájomné iba vtedy a výlučne len za ten čas, keď nemohol užívať celý predmet nájmu len preto, že prenajímateľ si neplní svoje povinnosti zo zmluvy. Nárok na poskytnutie zľavy musí byť nájomcom uplatnený u prenajímateľa písomne bez zbytočného odkladu. Nárok zanikne, ak nebol uplatnený do mesiaca odo dňa, kedy došlo ku skutočnosti zakladajúcej tento nárok.
11. V prípade nesplnenia povinností prenajímateľa podľa čl. V ods. 2 písm. a) až e), vzniká nájomcovi právo na dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 30,- € za každý deň nesplnenia povinností prenajímateľa. Ustanoveniami tohto odseku nie je dotknuté právo nájomcu na náhradu škody.

Článok V. Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytové priestory v stave uvedenom v článku I. ods. 4, t.j. v stave, v akom sa nehnuteľnosť ku dňu podpisu tejto zmluvy nachádza a v tomto stave ich počas celej doby trvania nájmu udržiavať.
2. Prenajímateľ je povinný:
 - a) zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené, avšak len tých, ktoré si v zmysle tejto zmluvy nezabezpečuje sám nájomca.
 - b) predkladať nájomcovi k vyúčtovaniu služieb a plnení poskytovaných s nájmom nebytových priestorov kópie faktúr od dodávateľov služieb, uvedené sa týka len tých služieb, ktoré si nezabezpečuje nájomca priamo u ich dodávateľov,
 - c) zabezpečiť bez zbytočného odkladu odstránenie závad, vzniknutých dôsledkom havárie, alebo potreby opráv nahlásených bez zbytočného odkladu nájomcom .
 - d) 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.
 - e) zabezpečiť úlohy ochrany pred požiarmi podľa ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov
3. 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 ani k ohrozeniu obchodného tajomstva, k odtajneniu diskretných dát, údajov a informácií o nájomcovi a jeho klientoch, ako aj akémukoľvek ohrozeniu majetku nájomcu, resp. klientov nájomcu.

Článok VI. Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný:

- a) užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, Slovenskými technickými normami, hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarными predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku, živote alebo zdraví osôb, pričom nájomca nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky,
- b) dodržiavať a plniť všetky platné právne predpisy a opatrenia na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj požiarnej ochrany, v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v prenajatých priestoroch
- c) bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ zabezpečiť a umožniť mu vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv.
- d) 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, okrem výnimiek uvedených ďalej v tejto zmluve. Opravy, úpravy a servis technologických zariadení a rozvodových systémov (elektrických, mechanických, vykurovacích, vzduchotechnických, odpadových, sanitárnych, bezpečnostných, telefónnych a iných) vybudovaných a zriadených nájomcom, si zabezpečuje nájomca v plnej miere sám na vlastné náklady,
- e) umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých nebytových priestorov za účelom kontroly, či ich užíva na účel dohodnutý v tejto zmluve.
- f) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné právne významné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť oprávnenosť nájmu, dohodnutú cenu nájmu alebo cenu služieb poskytovaných v súvislosti s nájmom,
- g) užívať prenajaté priestory za účelom dohodnutým v tejto zmluve, v rozsahu svojho oprávnenia,
- h) platiť nájomné spôsobom a v čase dohodnutom v tejto zmluve,
- i) zaplatiť prenajímateľovi všetky škody, ktoré na predmete nájmu vznikli jeho zavinením alebo zavinením osôb, ktoré s ním prenajaté priestory užívajú, resp. sa s jeho súhlasom v prenajatých priestoroch zdržujú. O vzniku škody sa spíše zápisnica, ktorú podpíšu oprávnení zástupcovia zmluvných strán. Výšku a spôsob náhrady jednotlivých prípadov škôd dohodne prenajímateľ s nájomcom, ak k dohode nepríde, je prenajímateľ oprávnený uplatniť náhradu škody podľa platných právnych predpisov,
- j) oznámiť prenajímateľovi kontaktné telefónne čísla, na ktorých bude môcť prenajímateľ kontaktovať nájomcu za účelom zabezpečenia neodkladného vstupu do prenajatých nebytových priestorov v prípade, ak bude nevyhnutné odvrátiť hroziace škody pri havárii alebo živelnej pohrome,
- k) v prípade havárie alebo živelnej pohromy zabezpečiť bez zbytočného odkladu možnosť vstupu prenajímateľa, resp. ním poverených osôb do predmetu nájmu. Pre uvedené prípady poskytne nájomca prenajímateľovi sadu kľúčov v zapečatenej obálke. Použitie kľúčov (zdôvodnenie) je prenajímateľ povinný oznámiť nájomcovi, ktorý po akceptovaní dôvodov obálku zapečatí,
- l) oznámiť prenajímateľovi zmeny v počte osôb užívajúcich predmet nájmu za účelom stanovenia výšky zálohy za vodu, vodné a stočné a odvoz odpadov.

2. Nájomca je oprávnený:

- a) prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu (alebo do užívania z akéhokoľvek titulu a akýmkoľvek spôsobom) len s výslovným a vopred udeleným písomným súhlasom prenajímateľa,
- b) vykonávať ďalšie stavebné alebo iné 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 VII. Poistenie

1. Nájomca je povinný na vlastné náklady uzatvoriť s poisťovňou podľa vlastného výberu a po celú dobu nájmu udržiavať v platnosti poisťnú zmluvu pre poistenie zodpovednosti za škodu z prevádzkovej činnosti a zodpovednosti za škodu vyplývajúcu z nájmu nehnuteľností.
2. Prenajímateľ je povinný predložiť poisťnú zmluvu, ktorú uzatvorí vlastníik budovy na vlastné náklady s poisťovňou podľa vlastného výberu a po celú dobu nájmu ju bude udržiavať v platnosti. Poisťná zmluva bude pokrývať riziko poškodenia a znehodnotenia predmetu nájmu živelnou udalosťou a vodou z vodovodných zariadení a riziko zodpovednosti za škodu z titulu vlastníctva nehnuteľností.
3. Uzavretie vyššie uvedených poisťných zmlúv sú si zmluvné strany povinné navzájom preukázať v lehote do 60 dní od podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami.
4. Nájomca i prenajímateľ sa týmto vzájomne vzdávajú svojich nárokov na odškodnenie voči druhej strane za straty alebo škody na majetku v tom rozsahu, v akom je takáto strata alebo škoda poškodenému uhradená z príslušnej poisťnej zmluvy, uzatvorenej podľa tejto zmluvy.

Článok VIII. Prevádzka telefónnych liniek

1. Prenajímateľ technicky umožní používanie internej telefónnej a počítačovej siete podľa požiadaviek nájomcu. Sieť je majetkom prenajímateľa. Ostatné požiadavky nájomcu si bude riešiť so súhlasom prenajímateľa nájomca na vlastné náklady.
2. Nájomca bude uhrádzať telefónne účty priamo zriaďovateľovi telefónnych liniek.

Článok IX. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah môže skončiť na základe písomnej dohody zmluvných strán.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený okamžite odstúpiť od zmluvy v prípade, ak nájomca bude v omeškaní s platením nájomného alebo jeho časti alebo služieb spojených s nájmom nebytových priestorov o viac ako 30 kalendárnych dní. Odstúpenie od zmluvy nadobúda účinnosť okamihom doručenia písomného oznámenia prenajímateľa o odstúpení od nájmovej zmluvy nájomcovi. Doručenie odstúpenia môže byť uskutočnené osobne oproti podpisu prevzatia, poštou, alebo náhradným doručením v zmysle zákona.
3. Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať zmluvu v zmysle ustanovenia § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený kedykoľvek písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím času, na ktorý bola dojednaná bez udania dôvodu.
5. Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po doručení výpovede.
6. Nájom zaniká ex lege z dôvodov uvedených v § 14 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.

Článok X. Vrátenie predmetu nájmu

1. Nájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom:
 - a) vypratať predmet nájmu – odstrániť z predmetu akýkoľvek hnutel'ný majetok nájomcu,
 - b) odstrániť z predmetu nájmu len tie úpravy nájomcu, ktoré sa nestali vstavaním, zapracovaním, zabudovaním alebo iným spôsobom súčasťou predmetu nájmu, t. j. pri

- ktorých odstraňovaní nedôjde k poškodeniu, znehodnoteniu, resp. ku zníženiu úžitkovej hodnoty predmetu nájmu,
- c) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na predmete nájmu spôsobené nájomcom alebo vypratáním majetku nájomcu a odstraňovaním jeho úprav.
2. Úpravy vykonané nájomcom, ktoré v súlade s ods. 1 písm. b) tohto článku nemožno odstrániť bez poškodenia, znehodnotenia, resp. zníženia úžitkovej hodnoty predmetu nájmu, sa stávajú výlučným vlastníctvom prenajímateľa.

Článok XI. Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať po vzájomnej dohode zmluvných strán, výlučne vo forme písomného dodatku k tejto zmluve.
2. Všetky právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, resp. Občianskeho zákonníka.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania druhou zo zmluvných strán a účinnosť v súlade s § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
4. Zmluva je právne záväznou aj pre prípadných právnych nástupcov zmluvných strán.
5. 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.
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. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak bezvýhradného súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali v dvoch autentických exemplároch, pričom každá zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení.

V Nitre, dňa

V Nitre, dňa

.....
B.V. REAL, s.r.o.
Ing. Ivan Vachut
konateľ

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