

ZMLUVA č. 81/EU/2020

o prenájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa Zákona č. 116/1990 Zb. o o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
(ďalej len "zmluva")

medzi zmluvnými stranami

Prenajíateľ

Obchodné meno: Závodisko, š.p.
Sídlo: Starohájska 29, 852 69 Bratislava
Zastúpený: Ing. Ján Valtýni, poverený výkonom funkcie riaditeľa
Tel.: +421 2/623 11 878, email: valtyni@zavodisko.sk
Osoby oprávnené na rokovanie: Ing. Ladislav Molnár
Tel.: +421 2/623 11 504, email: molnar@zavodisko.sk
IČO: 31354301
DIČ: 2020353797
IČ DPH: SK2020353797
Bankové spojenie: OTP Banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK06 5200 0000 0000 0853 3135
SWIFT Kód: OTPVSKBX

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca

Obchodné meno: Qintec a.s.
Sídlo: Priemyselná 5/C, 917 07 Trnava
Zastúpený: Rastislav Barčák, predseda predstavenstva
Osoby oprávnené na rokovanie: Rastislav Barčák
Tel.: +421 903 777 659, email: rastislav.barcak@qintec.sk
IČO: 36 738 964
DIČ: 2022324887
IČ DPH: SK 2022324887
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
Číslo účtu: SK30 1100 0000 0026 2280 5662
SWIFT Kód: TATRSKBX

(ďalej len „nájomca“)

(objednávateľ a zhotoviteľ ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

Čl. I.

Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je správcom objektu – priestorov hlavného vstupu do areálu Závodiska, š.p., na Starohájskej 29 v Bratislave, umiestnených na parcele č. 839/46, 839/47 a 834/2 zapísaných na LV č. 1152 na Správe katastra pre hl. mesto SR Bratislava. Právo

hospodárenia k obchodnému zariadeniu nadobudol na základe užívacieho povolenia č. ÚPaSP 339-327/90-Re-13 zo dňa 16.07.1990.

2. Predmetom nájmu sú priestory umiestnené na parcelách podľa odseku 1 tohto článku o celkovej výmere 264 m² (parcela č. 834/2 – 84 m², parcela č. 839/47 – 37 m², parcela č. 839/46 – 143 m²) vrátane vnútorného vybavenia súvisiaceho s prevádzkovou schopnosťou tohto zariadenia.
3. Nájomca sa zaväzuje v prenajatých nebytových priestoroch vykonávať len podnikateľskú činnosť, ktorú má uvedenú vo výpise z obchodného registra platného ku dňu podpisu tejto zmluvy.
4. Nájomca sa podpisom zmluvy zaväzuje uskutočniť stavebné úpravy v zmysle projektu schváleného vedením štátneho podniku Závodisko, š.p., ako aj vybaviť prenajaté priestory vnútorným vybavením na svoje náklady.

Čl. III Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú od 01.09.2020 do 31.07.2027.

Čl. IV Nájomné a lehota jeho uhradenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnej ročnej výške nájomného:
 - a) Kancelárske priestory – 84 m² x 7,00 €/m² = 588,00 € / mesiac x 12 = 7 056,00 € / rok + DPH
 - b) Terasa č. 1 - 143 m² x 1,75 €/m² = 250,25 € / mesiac x 12 = 3 003,00 € / rok + DPH
 - c) Terasa č. 2 - 37 m² x 1,75 €/m² = 64,75 € / mesiac x 12 = 777,00 € / rok + DPH

v celkovej výške..... 10 836,00 €/rok + DPH

Výška nájmu je nemenná počas celej doby nájmu.

2. Nájomca sa zaväzuje úhradu nájomného vykonať za celé obdobie nájmu vopred formou investície do rekonštrukcie prenajímaných nebytových priestorov. Prípadná investícia nájomcu nad rámec výšky nájmu za celú dobu nájmu (t.j. 73 926,00 € bez DPH) nie je považovaná za ďalšie nájomné. Výška investície bude potvrdená predkladaním faktúr za rekonštrukciu nájomcom.
3. V prípade ukončenia nájomného pomeru podľa bodov 3 a 4 čl. VII Ukončenie nájmu má nájomca nárok na vrátenie časti nájmu zodpovedajúceho dobe zostávajúcej do konca doby nájmu.
4. Nájomca úhradu za spotrebu elektrickej energie vykoná mesačne na základe merania podružným elektromerom do termínu stanoveného na faktúre, vrátane nákladov za rezervovanú kapacitu ističa (elektromer). V prípade oneskorenej úhrady prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi penále vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.
5. Z výšky nájmu bude alikvótne odpočítaná čiastka za nutnú opravu predmetu nájmu.

Čl. V **Fakturácia**

1. Nájomca sa zaväzuje mesačne uhrádzať spotrebu pitnej vody, energetickej energie a zemného plynu na základe skutočných meraní vykonaných prenajímateľom pomocou podružného merania (vodomer, elektromer, plynomer).
2. V prípade, že sa nájomca dostane do omeškania s hradením spotreby energií (max. 30 dní po splatnosti faktúry), uhradí za každý deň omeškania zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z výšky splátky.
3. Po uplynutí lehoty z omeškania a neuhradenia faktúry zmluva stráca platnosť, prenajaté priestory budú odstavné od energií a prenajímateľ si vyhradzuje právo vypratania priestorov do 5 dní (za nevypratanie prenajatej časti objektu si prenajímateľ účtuje okrem prepočítanej výšky prenájmu aj penále vo výške 10 € za každý deň nevypratania objektu).
4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať faktúry prenajímateľa v cenách platných v stanovenom období a v termíne uvedenom na faktúre.
5. V prípade zvýšenia cien energií, bude ich nárast premietnutý do predkladaných faktúr.

Čl. VI **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám a zodpovedá za škody spôsobené nedbanlivosťou svojich zamestnancov.
2. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v prevádzkyschopnom stave po celú dobu nájmu.
3. Nájomca je povinný hradiť si sám a na vlastný účet náklady, ktoré sú spojené s obvyklým udržiavaním (bežné opravy a údržbu) predmetu nájmu.
4. Rozsiahlejšie (väčšie) stavebné úpravy a opravy, nájomca môže vykonávať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa na svoje náklady a je povinný predložiť prenajímateľovi nákladové faktúry vrátane ocenenia už vykonaných prác formou znaleckého posudku. V prípade ukončenia nájmu, prenajímateľ uhradí nájomcovi náklady súvisiace s uvedenými stavebnými prácami a opravami (s výnimkou stavebných úprav zodpovedajúcich výške dohodnutého nájomného) vo výške zostatkovej ceny alebo vo výške ocenenia v znaleckom posudku.
5. Ak z dôvodu väd, opráv alebo porúch nemôže nájomca predmet nájmu riadne užívať a nefunkčnosť prenajatého objektu je zavinená prenajímateľom, nájomca má nárok na primeranú zľavu z nájomného.
6. Prenajímateľ počas trvania nájmu je oprávnený vykonávať potrebnú technickú kontrolu predmetu nájmu po dohode s nájomcom a v sprievode nájomcom poverenej osoby.
7. Nájomca je povinný vykonávať dezinfekciu a deratizáciu priestorov v súlade s požiadavkami VZN hl. mesta SR Bratislavy a udržiavať poriadok v priestore umiestnených kontajnerov na odpad. Odvoz a likvidáciu odpadu je na náklady nájomcu.
8. Nájomca je povinný v stanovených termínoch na svoje náklady vykonať odborné prehliadky a odborné skúšky plynových zariadení.
9. Odborné prehliadky a odborné skúšky elektrického zariadenia vykonáva prenajímateľ na svoje náklady, ako aj kontrolu, opravu a údržbu prenosných hasiacich prístrojov PHP.
10. Prenajímateľ sa zaväzuje zveriť nájomcovi 2 ks prenosných hasiacich prístrojov.
11. Nájomca je povinný sa o zverené prenosné hasiace prístroje zodpovedne starať, pri ich neoprávnenom použití uhradiť finančné náklady podľa doloženej faktúry prenajímateľovi. Pri strate PHP hradí nájomca náklady s jeho nákupom v plnej výške.

12. Nájomca preberá na seba a svojich zamestnancov všetky povinnosti a školenia vyplývajúce zo všeobecne platných predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ochrany majetku, požiarnej ochrany a v plnom rozsahu zodpovedá aj za činnosť svojich zamestnancov.
13. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
14. Nájomca je povinný hradiť si sám a na vlastný účet náklady, ktoré sú spojené s obvyklým udržiavaním (prevádzkyschopnosti) predmetu nájmu, bežné opravy a údržbu. Poruchy väčšieho rozsahu týkajúce sa napríklad vodovodného potrubia, kanalizácie, elektroinštalácie, či zatekania je nájomca povinný nahlásiť prenajímateľovi ihneď, ako sa o tejto skutočnosti dozvedel.
15. Nájomca môže inštalovať elektrické spotrebiče nad rámec vybavenia predmetu nájmu len so súhlasom prenajímateľa s ohľadom na prípustné zaťaženie prívodného vodiča a bezpečnosti prevádzky.
16. Nájomca nie je oprávnený premiestňovať inventár mimo predmetu nájmu.
17. Nájomca je povinný zodpovedne sa starať o zverené prenosné hasiace prístroje, chrániť ich pred poškodením a odcudzením a túto skutočnosť ihneď hlásiť prenajímateľovi. Poškodené alebo odcudzené prenosné hasiace prístroje hradí prenajímateľovi v nadobúdacej cene.
18. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch vykonávať len tú činnosť, na ktorú predmet nájmu bol prenajatý pri maximálnom dodržiavaní všetkých bezpečnostných a požiarnych predpisov.
19. Nájomca je povinný označiť prevádzku obchodným menom prevádzkovateľa.
20. Prenajímateľ súhlasí s primeraným označením prevádzky nájomcu pred vstupom do prenajatých priestorov, ktoré nájomca propaguje.
21. Nájomca je povinný bezodkladne upovedomiť prenajímateľa pri zmene svojej právnej subjektivity, adresy, zmeny a doplnenia predmetu činnosti, prípadne ďalších zmien, ktoré majú vplyv na súčinnosť medzi zmluvnými stranami.
22. Prenajímateľ je povinný v prípade transformácie na iný právny subjekt, preniesť túto zmluvu na nový subjekt.
23. Po skončení nájmu vráti nájomca predmet nájmu prenajímateľovi písomným protokolom v stave zodpovedajúcej obvyklému opotrebeniu.
24. Prenajímateľ sa zaväzuje predmetné priestory nájmu poistiť. Poistenie vnútorného vybavenia v rozsahu svojho majetku si nájomca zabezpečí sám.
25. Nájomca nemôže bez súhlasu prenajímateľa prenajatý priestor alebo jeho časť prenajať tretej osobe.
26. Nájomca sa zaväzuje za svojej prítomnosti prenajímateľovi alebo splnomocnenému zástupcovi, po písomnom upozorení a uvedení termínu na jeho požiadanie umožniť vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok, technickej a inej kontroly.
27. Prenajímateľ poskytne nájomcovi svoje vnútro-areálové rozvody inžinierskych sietí na dodávku médií – pitná voda, elektrická energia a zemný plyn podľa svojich možných kapacít a vnútro-areálové kanalizačné rozvody na odvod splaškových vôd do verejnej kanalizácie.
28. Prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi množstvo a výšku odberu médií, ktoré je možné odoberať v stanovenom období.
29. Nájomca sa zaväzuje odoberať len také množstvo médií, aká je kapacita prípojok a len v takom rozsahu, aby nedošlo k zmluvným prekročeniam celoročného objemu dodávok prenajímateľa.

30. V prípade prekročenia odberu médií nájomcom a nedodržania limitov a kritérií stanovených pre odvádzanie splaškových vôd bude si prenajímateľ uplatňovať sankčné postihy voči nájomcovi.
31. Prenajímateľ si nebude uplatňovať voči nájomcovi sankčné postihy v prípade neplnenia podmienok zmluvy z dôvodu poruchy na verejných inžinierskych rozvodoch a poruchy na vnútro-areálových rozvodoch prenajímateľa.
32. Nájomca sa bude finančne podieľať na opravách a haváriách vnútro-areálových rozvodoch médií napájajúcich prenajímané priestory a kanalizačnej prípojky v rozsahu do 20 % z preukázaných fakturovaných nákladov.
33. Nájomca sa zaväzuje vypúšťať odpadové vody z prenajímaných priestorov do verejnej kanalizácie a pritom neprekročiť stanovené limity znečistenia odpadových vôd stanovené Bratislavskou vodárenskou spoločnosťou a.s., Prešovská 48, Bratislava, inak bude znášať sankčné postihy za prekročenie povolených limitov znečistenia.
34. Nájomca sa zaväzuje o prípojky inžinierskych sietí vzorne starať a prípadné závažné poruchy a porušenia prevádzkového poriadku nahlasovať urýchlene prenajímateľovi.
35. Prenajímateľ vykoná na svoje náklady údržbu a popravu väčšieho rozsahu, pokiaľ poškodenie nebolo spôsobené konaním nájomcu nad rámec bežného opotrebenia predmetu nájmu a jeho inventára. Nájomca je povinný sprístupniť priestory, v ktorých sa opravy vykonávajú.
36. Prenajímateľ bude vykonávať na svoje náklady odborné prehliadky a odborné skúšky elektroinštalácie, bleskozvodu a prenosných hasiacich prístrojov mimo prevádzkovej doby predmetu nájmu v termínoch vopred oznámených nájomcovi.
37. Prenajímateľ nájomcovi umožní vjazd dopravných prostriedkov do areálu Závodiska, š.p. počas zásobovania vrátane ich parkovania bez finančnej náhrady podľa pokynov prenajímateľa.
38. Prenajímateľ a nájomca sa zaväzujú udržať v okolí predmetu nájmu poriadok a čistotu, triediť – separovať komunálny odpad, plasty a sklo (prenajímateľ po ukončení a nájomca počas prevádzkovej doby predmetu nájmu). Zber a odvoz odpadkov zabezpečuje prenajímateľ.
39. Prenajímateľ súhlasí s tým, aby si nájomca predmet nájmu zapísal ako svoje sídlo do Obchodného registra podľa platných právnych predpisov. Súhlas platí po dobu platnosti tejto zmluvy.
40. Prenajímateľ bude vykonávať letnú i zimnú údržbu priestorov priamo dotknutých s predmetom nájmu.

Čl. VII

Ukončenie nájmu

1. Nájom končí uplynutím doby nájmu podľa čl. III tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím doby nájmu ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou
 - b) nájomca viac ako 30 kalendárnych dní mešká s úhradou celkového nájomného alebo energií (prenajímateľ okamžite odstaví predmet nájmu od médií a nájomca je povinný obchodné zariadenie vypratať do 10 dní od odstavenia),
3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - b) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti stanovené v zmluve,
 - c) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohodnuté užívanie.

4. Výpovedná lehota zo strany prenajímateľa a nájomcu je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane, okrem lehoty týkajúcej sa úhrady nájomného.
5. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave, v akom sa nachádzal po rekonštrukcii, ktorá bola považovaná za úhradu dohodnutého nájomného, s ohľadom na jeho primerané opotrebenie, a to v lehote 5 dní od doby skončenia nájmu. V prípade straty alebo poškodenia inventáru prislúchajúceho predmetu nájmu, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi vzniknutú škodu alebo úhradu nákladov vynaložených na opravu.
6. Nájomca má prednostné právo po dobu 6 mesiacov na prenájom predmetného priestoru po skončení doby nájmu, pričom výška nájomného bude určená vzájomnou písomnou dohodou oboch zmluvných strán.

Čl. VIII

Záverečné ustanovenia

1. Všetky zmeny k tejto zmluve možno vykonať len formou písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že všetkým ustanoveniam tejto zmluvy porozumeli, sú prejavom ich vôle, túto zmluvu schvaľujú a na znak súhlasu s ňou ju vlastnoručne podpísali.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú, že ak počas trvania nájomného pomeru sa zmenia podmienky, za ktorých sa uskutočňuje prevádzka predmetu zmluvy, bez zbytočného odkladu pristúpia k jednaniu o nových podmienkach nájmu.
4. Táto zmluva je vypracovaná a podpísaná v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma Zmluvnými stranami. V prípade, že Zmluvné strany nepodpíšu zmluvu v rovnaký deň, zmluva nadobúda platnosť neskorším dňom podpisu. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
6. Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia Obchodným zákonníkom.

V Bratislave, dňa 14.8.2020

V Bratislave, dňa 14.8.2020

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....

.....

Ing. Ján Valtýni
poverený výkonom funkcie riaditeľa

Rastislav Barčák
konateľ