

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení (ďalej aj „zmluva“)

medzi zmluvnými stranami (ďalej aj „zmluvné strany“):

Prenajíateľ: FRANCIS, a.s.
so sídlom Nám. SNP 41, 960 01 Zvolen
IČO: 45 506 388
IČ DPH: SK 2023029855
Bankové spojenie: UniCredit Bank Slovakia a. s., Zvolen
Číslo účtu: 01135500007/1111
spoločnosť zapísaná v obchodnom registri vedenom Okresným súdom Banská Bystrica, oddiel Sa, vložka číslo 1035/S
Konajúca JUDr. Radoslavom Uliankom, predsedom predstavenstva
(na strane jednej ako „prenajíateľ“)

a

Nájomca: Slovenské národné stredisko pre ľudské práva
sídlo: Kýčerského 5, 811 05 Bratislava
IČO: 30 807 549
Bankové spojenie: UniCredit Bank Slovakia, a.s.
Číslo účtu: 6627342036/1111
konajúca prostredníctvom výkonného riaditeľa: JUDr. Juraj Horváth
(na strane druhej ako „nájomca“)

Článok 1

Všeobecné ustanovenia

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom stavby – domí priemyselného tovaru so súpisným č. 313 (ďalej len „Budova“), postavenej na pozemkoch - parcelách registrá “C“ parc. č. 1441/1, parc. č. 1441/11 a parc. č. 1441/14 nachádzajúcej sa v katastrálnom území Banská Bystrica na ulici Kapitulská 12, obci Banská Bystrica, okrese Banská Bystrica, zapísanej na LV č. 5093.
2. Prenajíateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do nájmu na určitú dobu predmet nájmu, aby ho nájomca užíval na účel uvedený v zmluve a nájomca sa zaväzuje platiť zato prenájomcovi odplatu (nájomné). Predmet nájmu je presne vymedzený v Článku 2 zmluvy.

Článok 2

Predmet nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytový priestor nachádzajúci sa na 3. poschodí Budovy, a to priestor č. 3.22 o výmere 17,18 m², pričom prenajímaný nebytový priestor je farebne vyznačený v prílohe č. 1 zmluvy (ďalej aj „predmet nájmu“).
2. Spolu s predmetom nájmu prenájomcovi umožňuje nájomcovi v primeranom rozsahu užívať spoločné priestory Budovy bezplatne počas doby platnosti a účinnosti tejto zmluvy, vrátane sociálnych zariadení, obslužných komunikácií, chodieb a schodísk po ktorých je zabezpečený prístup k predmetu nájmu, výťahy v budove (v ďalšom texte spoločné priestory). Užívanie spoločných priestorov však nesmie byť na ujmu ostatných nájomcov, prenájomcu alebo návštevníkov Budovy. Na základe samostatného právneho vzťahu je prenájomcovi kedykoľvek oprávnený umožniť dočasné alebo trvalé užívanie spoločných priestorov alebo akejkolvek časti spoločných priestorov treťou osobou alebo osobami. Rovnako je

prenajímateľ oprávnený kedykoľvek a akýmkoľvek spôsobom meniť dispozičné riešenie spoločných priestorov Budovy vrátane zmien vchodov tak pre tretie osoby ako aj vchodov služobných, technických a zásobovacích ako aj polohu a technické určenie ostatných priestorov určených na podporu prevádzkovania obchodu a služieb vo všetkých priestoroch Budovy. Akékoľvek stavebné úpravy na predmete nájmu, resp. na spoločných priestoroch je prenajímateľ povinný oznámiť nájomcovi vopred minimálne 1 mesiac pred začatím prác.

3. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytovať, resp. zabezpečovať nájomcovi služby spojené s nájmom, t.j. dodávku elektrickej energie, vody (studenej, teplej), stočného, tepla, upratovanie spoločných priestorov, odvoz odpadu, a to počas celej doby platnosti a účinnosti tejto zmluvy.

Článok 3 Účel užívania

1. Nájomca sa zaväzuje, že bude predmet nájmu užívať výlučne na účely vykonávania svojho predmetu podnikania.

Článok 4 Doba nájmu

1. Predmet nájmu prenajímateľ prenajíma nájomcovi na dobu určitú a to od 01.07.2012, a to na dobu päť rokov odo dňa začatia nájmu.

Článok 5 Nájomné

1. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné za predmet nájmu prenajímateľovi mesačne, a to na účet uvedený v záhlaví zmluvy, na základe faktúry prenajímateľa vystavenej riadne, v oprávnenej výške a v súlade s platnými právnymi predpismi a doručenej nájomcovi na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy do 5-teho dňa v mesiaci. Nájomné je splatné najneskôr do 15-teho dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa nájomné platí. Nájomné sa považuje za uhradené momentom pripísania sumy nájomného na vyššie uvedený účet prenajímateľa. V prípade, ak faktúra prenajímateľa nebude vystavená riadne, v oprávnenej výške a v súlade s platnými právnymi predpismi a nebude doručená do 5. dňa kalendárneho mesiaca, nájomca nie je povinný faktúru uhradiť, výlučne až po jej doručení, resp. doručení novej správne vystavenej faktúry, a to do 10 dní odo dňa jej preukázaného doručenia.
2. Zmluvné strany sa dohodli na **nájomnom za predmet nájmu** vo výške 1.065,16 EUR (17,18 m² x 62,- EUR) bez DPH ročne. Nájomca je povinný nájomné platiť mesačne vo výške 88,76 EUR (nájomné za predmet nájmu), ku ktorému bude pripočítaná DPH v zmysle platných právnych predpisov..
3. Zmluvné strany sa dohodli na paušálnej mesačnej platbe za služby spojené s nájmom. Zmluvné strany zhodne konštatujú, berú na vedomie a akceptujú, že prívod teplej vody do predmetu nájmu zabezpečí prenajímateľ v pracovných dňoch v pondelok až piatok v čase od 06.00 hod. do 18.00 hod., ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Výška paušálnej platby za služby spojené s nájmom je dohodou zmluvných strán stanovená na sumu vo výške 458,14 EUR bez DPH ročne, t.j. vo výške 38,18 EUR bez DPH mesačne (ďalej len „platby za služby“). Platby za služby spojené s nájmom sú splatné mesačne spolu s nájomným na základe faktúry vystavenej podľa bodu 1. tohto článku. Výška platieb za služby bude každý rok aktualizovaná podľa rastu alebo znižovania cien médií a služieb. Zmena výšky paušálnych platieb za služby spojené s nájmom môže byť dohodnutá výlučne po súhlase oboch zmluvných strán.

4. Suma súčtu nájomného za predmet nájmu a platieb za služby spojené s nájmom je vzhľadom na špecifikáciu uvedenú v ods. 2 a 3 tohto článku tejto zmluvy vo výške 126,94 €/mesačne.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že výšku nájomného môže upraviť prenajímateľ jednostranným právnym úkonom o aktuálny harmonizovaný index rastu spotrebiteľských cien štátov Eurozóny HICP vyhlásený organizáciou Eurostat ako aj o percentuálnu výšku prípadného zvýšenia dane z nehnuteľností pozemkov alebo budovy správcom dane. V prípade, ak dôjde zo strany prenajímateľa k rozhodnutiu o zmene výšky nájomného, nájomca je povinný platiť nájomné vo výške stanovenej prenajímateľom odo dňa, ktorý prenajímateľ stanoví vo svojom oznámení o zmene, nie však spätne.
6. Prvé nájomné a prvé platby za služby za mesiace jún 2012 a júl 2012 sa nájomca zaväzuje uhradiť do 3 dní odo dňa doručenia faktúry vystavenej v súlade s týmto článkom.

Článok 6

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca vyhlasuje, že predmet nájmu je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený s technickým stavom predmetu nájmu, že voči nemu nemá žiadne výhrady a že v takomto stave predmet nájmu od prenajímateľa preberá.
2. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutých opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Nájomca uhrádza náklady spojené s obvyklým udržiavaním, pričom pod pojem obvyklé udržiavanie sa rozumejú náklady do sumy 5 €/jednotlivý náklad.
4. Nájomca je povinný zabezpečovať zdravotnú nezávadnosť predmetu nájmu, ako aj spoločných priestorov z hľadiska povrchových úprav (steny, stropy, podlahy, okná, otvory).
5. Nájomca je povinný dodržiavať predpisy BOZP, hygienické, požiarne a iné predpisy súvisiace s prevádzkou predmetu nájmu stanovené príslušnými právnymi predpismi. Prenajímateľ v plnom rozsahu zodpovedá za protipožiarnu ochranu predmetu nájmu a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
6. Nájomca je oprávnený vykonávať zmeny na predmete nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a v prípade aj príslušného stavebného úradu. Ak by prenajímateľ udelil písomný súhlas s vykonaním zmien na predmete nájmu, tak sa zmluvné strany dohodli, že prenajímateľ nehradí žiadne náklady spojené s vykonaním zmien na predmete nájmu, a to ani po skončení nájmu podľa zmluvy, okrem prípadu, že sa na to vyložene vopred písomne zaviazal.
7. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu počas celej doby nájmu len pre účely v zmluve uvedené a bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nesmie dať predmet nájmu, do podnájmu či užívania tretej osobe. Na zmenu účelu užívania je potrebný písomný súhlas prenajímateľa.
8. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokolvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu, je však oprávnený kontrolovať účel užívania predmetu nájmu, prípadne iné povinnosti nájomcu. Nájomca je povinný na požiadanie prenajímateľa alebo tretích osôb vykonávajúcich kontrolnú činnosť spojenú s užívaním predmetu nájmu, umožniť prenajímateľovi alebo tretím osobám prístup do predmetu nájmu za účelom kontroly a preukázania, že ich nájomca užíva dohodnutým spôsobom. Za týmto účelom má prenajímateľ alebo tretie osoby právo vstupu na (do) predmet(u) nájmu, a to vzhľadom na povahu účelu nájmu iba za prítomnosti nájomcu, resp. ním oprávnenej osoby, okrem prípadov priameho ohrozenia života a zdravia.

9. Nájomca má právo po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa (ktorý nesmie byť bezdôvodne odmietnutý) primerane označiť predmet nájmu reklamnými a informačnými materiálmi.

Článok 7 Zánik zmluvy

1. Od zmluvy nie je možné odstúpiť okrem prípadu uvedeného v odseku 3 tohto Článku.
2. Zmluva zaniká aj písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán, a to uplynutím dňa uvedeného v takejto dohode ako deň skončenia nájmu.
3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade, ak nájomca nezaplatí prenajímateľovi nájomné a/alebo platbu za služby resp. ich časť v lehote ani po uplynutí 30 dní odo dňa jeho splatnosti. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy v zmysle ust. § 679, ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka.
4. Nájomca, ako aj prenajímateľ sú oprávnení vypovedať túto zmluvu v zmysle ust. § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, pričom výpovedná lehota je 2 mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
5. Ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a vykonané stavebné úpravy s písomným súhlasom prenajímateľa.
6. Nájomca je povinný najneskôr do doby skončenia nájmu vypratať všetky hnutelné veci nachádzajúce sa na predmete nájmu alebo v ňom. V prípade, ak tak neurobí, je prenajímateľ oprávnený tieto veci z predmetu nájmu odstrániť, uskladniť ich na dobu 30 kalendárnych dní na inom mieste a túto skutočnosť nájomcovi oznámiť. Ak si tieto veci do 30 dní od skončenia nájmu nájomca od prenajímateľa neprevezme, prenajímateľ je oprávnený ich predať, zlikvidovať na náklady nájomcu, či inak s nimi nakladať, prípadne ich naďalej ponechať uskladnené.
7. Ak došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu predmetu nájmu v dôsledku jeho zneužitia, zodpovedá nájomca aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil k predmetu nájmu prístup.
8. Nájomca je povinný oboznámiť sa s Požiarnym evakuačným plánom a Požiarnymi poplachovými smernicami súvisiacimi s prevádzkou predmetu nájmu, ktoré sú prístupné v spoločných priestoroch Budovy a tieto dodržiavať. V spoločných priestoroch Budovy zabezpečuje protipožiarnu ochranu prenajímateľ.

Článok 8 Záverečné ustanovenia

1. Na ostatné zmluvou neupravené vzťahy sa primerane použijú príslušné ustanovenia Obchodného, Občianskeho zákonníka a ostatných právnych predpisov.
2. Táto zmluva je vyhotovená v troch exemplároch, z ktorých 2 obdrží prenajímateľ a 1 nájomca.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpísania poslednou zo zmluvných strán.
4. Túto zmluvu je možné meniť, alebo zrušovať len písomne.
5. Zmluvné strany a ich zástupcovia prehlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne, žiadna zo zmluvných strán nekonala v tiesni, omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok, rovnako tak nekonal žiaden zo zástupcov zmluvných strán, zmluvu si zmluvné strany a ich zástupcovia riadne prečítali, porozumeli jej obsahu a jednotlivým pojmom, vysvetlili si význam jednotlivých pojmov a ustanovení zmluvy, porozumeli im a na znak súhlasu so zmluvou ju podpísujú.

6. V prípade, ak bude podľa zmluvy potrebné doručovať inej zmluvnej strane akúkoľvek písomnosť, doručuje sa táto písomnosť na adresu sídla zapísanú v Obchodnom registri a u prenajímateľa na adresu uvedenú v zmluve. Zmena miesta doručovania môže byť vykonaná len písomným oznámením doručeným druhej zmluvnej strane, na ktorom je osvedčený podpis štatutárneho zástupcu zmluvnej strany, inak platí, že zmena adresy nenastala. V prípade, ak sa písomnosť aj pri dodržaní týchto podmienok vráti nedoručená, zmluvné strany si dohodli, že účinky doručenia nastávajú tretím dňom po vrátení zásielky zmluvnej strane, ktorá zásielku doručuje a to aj vtedy, ak ten, kto je oprávnený konať za právnickú osobu sa o tom nedozvie.
7. V prípade, ak je niektoré ustanovenie zmluvy alebo sa z akéhokolvek dôvodu stane neplatné, neúčinné alebo nevynútiteľné (obsolentné), nemá a ani nebude to mať za následok neplatnosť, neúčinnosť alebo nevynútiteľnosť ostatných ustanovení zmluvy. Zmluvné strany sú povinné v dobrej viere, rešpektujúc zásady poctivého obchodného styku a dobrých mravov rokovať tak, aby bolo neplatné, neúčinné alebo nevynútiteľné ustanovenie písomne nahradené iným ustanovením, ktorého vecný obsah bude zhodný alebo čo možno najviac podobný ustanoveniu, ktoré je nahradzované, pričom účel a zmysel zmluvy musí byť zachovaný. Do doby, pokiaľ takáto dohoda nebude uzavretá, rovnako v prípade, ak k nej vôbec nedôjde, použijú sa na nahradenie neplatného, neúčinného alebo nevynútiteľného ustanovenia iné ustanovenia zmluvy a ak také ustanovenia nie sú, potom sa použijú ustanovenia slovenských právnych predpisov a inštitútov, ktoré sú upravené slovenským právnym poriadkom, pričom sa použijú také ustanovenia, ktoré zodpovedajú kritériám predchádzajúcej vety.
8. Prílohami zmluvy sú: Príloha č. 1 – farebne vyznačený predmet nájmu

V Banskej Bystrici, dňa 21.6.2012

V Bratislave, dňa 19.06.2012

Prenajímateľ:

Nájomca:

1.
FRANCIS, a.s.

2.
Slovenské národné stredisko pre ľudské práva

3.NP

