

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

zák. č. 116/1990 Z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
medzi

Prenajímateľom: **KK Company, s.r.o.**,
so sídlom Matušková 49, 976 31 Vlkanová
IČO: 31 577 571
IČ pre DPH: SK 2020459925
Štatutárny orgán: Ing. Branislav Mala – konateľ spoločnosti
Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Banskej Bystrici
oddiel: Sro, vložka č.: 932/S
Bankové spojenie: Tatra banka a.s., č. ú.: 2620130411/1100
/ďalej len prenajímateľ/

a

Nájomcom: **Slovenské národné stredisko pre ľudské práva**
So sídlom: Kýčerského č.5, 81105 Bratislava
IČO: 30 807 349
DIČ: 2020799638
Nie je platca DPH
Zastúpený: JUDr. Juraj Horváth, výkonný riaditeľ
Registrácia: zákon č.308/1993 Z.z. o zriadení Slovenského národného strediska pre ľudské práva
Bankové spojenie: UniCredit Bank Slovakia a.s., č. ú.: 6627342036/1111
/ďalej len nájomca/

I. Predmet a účel nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je prenájom a užívanie nebytových priestorov v nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa, ktorá sa nachádza v obci Žilina, a to v domovej nehnuteľnosti popisné č. 39 na Bottovej ulici, evidované Správa katastra Žilina na LV č. 1425. Prenajímaná plocha celkom predstavuje 40 m².
2. Účelom nájmu je zabezpečenie nebytového priestoru potrebného pre činnosť nájomcu.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytový obchodný priestor o rozlohe 40m² ako samostatný priestor s vlastným vchodom do spoločného priestoru uvedenej prevádzky (ďalej v texte aj ako „*nebytový priestor, resp. predmet nájmu*“).

II. Nájomné

1. Nájomné bolo stanovené dohodou zmluvných strán vo výške **250 EUR mesačne**.
2. Cena nájomného je stanovená zmluvnými stranami 3000 EUR ročne. Výšku nájomného je možné upraviť s prihliadnutím k rozdielu v miere inflácie v Slovenskej republike vyhlásenej Štatistickým úradom SR pre daný rok proti jej stavu v minulom roku.
3. Jednostranné zvýšenie nájomného o mieru inflácie je možné vykonať v prípade, ak zmena miery inflácie presiahne 3% oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku. O takejto zmene nájomného je prenajímateľ povinný nájomcu dostatočne vopred písomne upozorniť, pričom zmena nájomného platí až pre najbližšiu nasledujúcu štvrtročnú platbu.
4. Nájomné sa zaväzuje nájomca uhrádzať na účet prenajímateľa štvrtročne vo výške 750 Eur na základe faktúr vystavených prenajímateľom, ktorá bude splatná k 15-temu dňu príslušného prvého mesiaca daného kalendárneho štvrtroka, avšak až po riadnom doručení faktúry prenajímateľa. Prenajímateľ je oprávnený vystaviť faktúru vždy k začiatku príslušného štvrtroka trvania nájmu, za ktorý nájomné fakturuje nájomcovi.
5. Platby nájomného sa budú vykonávať v EUR a to bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa vedený v Tatra banka, a.s., č. ú.: 2620130411/1100.

6. V prípade ak nájomcovi nebude umožnené užívať predmetné priestory riadne, (t.j. v prípade bezdôvodných zásahov do užívateľských práv nájomcu, napr. pri havárii objektu, pri požiari, zániku objektu prenájmu z dôvodov záplav, zemetrasenia a pod.), má nájomca právo na pomernú zľavu na nájomnom za príslušné obdobie, v ktorom mu bolo znemožnené užívať prenajaté priestory riadne a nerušene.
7. V dohodnutom nájme sú započítané náklady na služby: vykurovanie, spotrebu el. energie, vodné, stočné. Z tohto dôvodu je výška nákladov na uvedené služby stanovená na maximálne 50 Eur mesačne bez DPH. Prenajímateľ je oprávnený fakturovať náklady, ktoré vzniknú nad rámec stanoveného mesačného limitu podľa sadzieb jednotlivých dodávateľov uvedených vo faktúrach za energie (elektr. energia, vodné, stočné). Uvedená suma (50Eur bez DPH) predpokladá spotrebu elektr. energie 144kW/mesiac, 4 m³ vodné, stočné/mesiac a vykurovanie v rámci vykurovacieho obdobia s predpokladanou spotrebou 27.33 m³/m²/rok.
8. V prípade zvýšenia cien poskytovaných služieb, resp. pri zmenách regulácie cien, o viac ako 10%, budú tieto premietnuté vo faktúrach odo dňa ich účinnosti, avšak až po predchádzajúcom písomnom súhlase nájomcu. Na základe uvedeného bude k tejto zmluve vyhotovený dodatok.

III. Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára medzi zmluvnými stranami na dobu neurčitú počnúc dňom 1.7.2012.
2. Nájomca podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že predmet nájmu je užívateľsky schopný a preberá ho na dohodnutý účel nájmu.
3. Nájmomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou zo strany prenajímateľa alebo nájomcu
 - d) okamžite jednostranným odstúpením od zmluvy prenajímateľom z dôvodov uvedených v bode 5 tohto článku.
4. V prípade, ak ktorákoľvek zmluvná strana vypovie zmluvu o nájme je výpovedná doba 3 mesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, kedy bola výpoveď druhej strane doručená. Nájomca ako aj prenajímateľ je oprávnený túto Zmluvu vypovedať kedykoľvek a to i bez udania dôvodu.
5. Prenajímateľ je oprávnený okamžite jednostranne odstúpiť od zmluvy v prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania s platením nájomného o viac ako 5 dní odo dňa splatnosti nájomného v zmysle čl. II ods. 3 tejto Zmluvy a dlžné nájomné prenajímateľovi neuhradí ani po bezúspešnej písomnej výzve prenajímateľa doručenej nájomcovi prenajímateľom s upozornením na omeškanie, pričom nájomca musí do 5 kalendárnych dní od doručenia odstúpenia prenajímateľa od tejto Zmluvy prenajaté nehnuteľnosti vypratať a prenajímateľovi odovzdať.
6. V prípade ukončenia nájomného pomeru z ktoréhokoľvek dôvodu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory najneskôr prvý pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše zápisnica, ktorej jedno vyhotovenie dostane nájomca ako potvrdenie o prevzatí nebytových priestorov prenajímateľom. Dňom podpísania a prevzatia zápisnice nájomca prestáva zodpovedať za nebytové priestory a prípadnú vzniknutú škodu na nebytových priestoroch. V prípade nesplnenia tejto povinnosti uhradí nájomca prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 850 EUR za každý mesiac až do písomného odovzdania nebytových priestorov
7. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že nájomca vykoná na predmete nájmu stavebné úpravy s písomným súhlasom prenajímateľa nie je tieto povinný pri skončení nájmu odstraňovať, pokiaľ si prenajímateľ pri udelení súhlasu na vykonanie úprav nevyhradil ich odstránenie. Rovnako tak nájomca nie je povinný pri skončení nájmu odstraňovať dôsledky činností, na ktorých vykonanie dal prenajímateľ písomný súhlas pri uzavretí tejto zmluvy.
8. V prípade, ak ku dňu skončenia nájmu existujú nedoplatky nájomcu na nájomnom a nedôjde k vykonaniu alebo preukázaniu týchto úhrad, je prenajímateľ oprávnený využiť práva prenajímateľa vyplývajúce z § 672 Obč. zák..

IV. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný prenechať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie zodpovedajúce účelu zmluvy. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať obvyklým spôsobom, zaväzuje sa, že sa bude starať o jeho bežnú údržbu, ako aj vykonávať drobné opravy spojené s jeho užívaním.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi prístup k predmetu nájmu. Nájomca upraví prevádzkovú dobu podľa prevádzkovej doby prenajímateľa.
3. Prenajímateľ má právo za účelom zistenia potreby opráv vstúpiť do nehnuteľností, ktoré sú predmetom tejto zmluvy, a to výlučne v sprievode nájomcu.
4. Nájomca plne zodpovedá za dodržiavanie predpisov požiarnej ochrany, BOZP a hygieny.
5. Nájomca je povinný predmet nájmu opatrovať a dbať s prihliadnutím na jeho povahu a svoje možnosti, aby na ňom nevznikla škoda.
6. Nájomca je povinný platiť nájomné riadne a včas.
7. V prípade ak nájomca bude chcieť vykonať nejaké úpravy na predmete nájmu, je povinný o tom písomne informovať prenajímateľa a požiadať o jeho písomný súhlas.
8. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v nebytových priestoroch.
9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má tento vykonať a umožniť ich vykonanie. Taktiež je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť, ak to bude možné.
10. Pri nesplnení povinností uvedených v bode 9 tohto článku nájomca zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne.
11. Ak nájomca vynaložil na predmet nájmu náklady pri oprave, na ktorú je povinný prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak sa oprava vykonala so súhlasom prenajímateľa, alebo ak prenajímateľ bez zbytočného odkladu opravu nevykonal alebo nezabezpečil, hoci sa mu oznámila jej potreba (čl. IV. bod 8).
12. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
13. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať poriadok v objekte prenajímateľa. V prípade ich znečistenia zo strany nájomcu alebo tretej osoby ako dodávateľov alebo odberateľov nájomcu, sa nájomca zaväzuje vyčistiť tieto priestory na svoje náklady. Pokiaľ tak neurobí, vyčistenie vykoná na svoje náklady prenajímateľ a ich výšku si uplatní voči nájomcovi samostatnou faktúrou, ktorú je nájomca povinný uhradiť.
14. Prenajímateľ sa zaväzuje nebytové priestory na svoje náklady vymaľovať, ako aj zabezpečiť odstránenie smetných košov spod okien nebytových priestorov.

V. Ostatné dojednania

1. Nájomca má právo uzatvoriť poisťnú zmluvu proti odcudzeniu, poškodeniu alebo strate vecí, materiálu a tovaru nachádzajúceho sa v predmete nájmu. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na veciach nachádzajúcich sa v predmete nájmu.
2. Nájomca má právo na predmete nájmu, na vonkajších plochách, prístupových komunikáciách umiestniť označenie, resp. iné formy uvádzajúce obchodné meno, označenie jeho výrobkov, logo alebo ochrannú známku, umiestnenie si písomne dohodnú obidve zmluvné strany.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje, že nebude používať alebo uvádzať v obchodnom styku ani inak obchodné meno nájomcu, označenie jeho výrobkov, logo alebo ochrannú známku ani ich napodobeniny, neumožní, aby sa akákoľvek informácia nestala zavinením prenajímateľa dostupnou tretím osobám.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje, že nezverejní ani nesprístupní tretím osobám obsah tejto zmluvy ani žiadne iné skutočnosti týkajúce sa činnosti nájomcu, o ktorých sa dozvedel v súvislosti s touto zmluvou alebo v súvislosti s už existujúcim vzťahom medzi prenajímateľom a nájomcom.
5. V prípade porušenia zmluvných povinností vzťahujúcich sa na finančné plnenie sa prenajímateľ ako aj nájomca dohodli na úroku z omeškania vo výške 0,05% za každý deň omeškania odo dňa splatnosti finančnej povinnosti.

VI.
Rozhodcovská doložka

1. Zmluvné strany sa v zmysle § 3 a §4 ods. 1 zák. č. 244/2002 Z.z. o rozhodcovskom konaní v znení neskorších predpisov dohodli, že všetky spory, ktoré medzi nimi vznikli alebo ktoré medzi nimi vzniknú z tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou, vrátane sporov o jej platnosť, výklad alebo zrušenie, sa budú prejednávať a rozhodovať v rozhodcovskom konaní pred Arbitrážnym súdom – stálym rozhodcovským súdom zriadenom pri obchodnej spoločnosti Arbitrážny dom a.s., so sídlom ČSA 24, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 36 756 202, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Banskej Bystrici, oddiel: Sa, vložka č.: 887/S a to za podmienok a podľa pravidiel vymedzených Štatútom Arbitrážneho súdu a Rokovacím poriadkom Arbitrážneho súdu. Spor je oprávnený rozhodnúť jediný rozhodca, ktorého je oprávnené menovať Predsedníctvo Arbitrážneho súdu. Strany sa zaväzujú podrobiť rozhodnutiu tohto súdu a jeho rozhodnutie bude pre strany konečné, záväzné a vykonateľné.

VI. Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodli na písomnej forme právnych úkonov. Akékoľvek zmeny a dodatky k zmluve sa musia vykonať vo forme písomného dodatku.
2. Zmluvné strany doručujú všetky písomnosti podľa tejto zmluvy na adresu zmluvnej strany určenú v úvode tejto zmluvy pri označení zmluvných strán. V prípade, ak sa zásielku doručovanú v súlade s odsekom 2 tohto článku nepodarí doručiť ani na 2. pokus, považuje sa zásielka za doručенú dňom, kedy sa zásielka vrátila strane, ktorá ju doručuje, aj keď sa druhá zmluvná strana o tom nedozvedela.
3. Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje príslušnými právnymi predpismi Obchodného zákonníka a zák. č. 116/1990Zb. O nájme o podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
4. Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.
5. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, porozumeli jej obsahu a prehlasujú, že zmluva je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, na znak čoho ju podpisujú.

Vo Vikanovej, dňa 06.07.2012

Prenajímateľ:

Ing. Branislav Mala
Konateľ spoločnosti

V Bratislave, dňa 04.07.2012

Nájomca:

JUDr. Juraj Horváth
výkonný riaditeľ