

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 230/2012

uzatvorená podľa ust. § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“) medzi účastníkmi:

Prenajímateľ: **Mestská časť Bratislava – Nové Mesto**

Zastúpený: Mgr. Rudolf Kusý, starosta
 Sídlo: Junácka 1, 832 91 Bratislava
 IČO: 00 603 317
 DIČ: 2020887385
 Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
 Číslo účtu: 1800347015/5600
 Variabilný symbol: 318007012

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Dactos, s.r.o.**

Zastúpený: Mgr. Martin Cibulka
 Sídlo: Československých parašutistov 1, 831 03 Bratislava
 IČO: 46 090 932
 Bankové spojenie: [REDACTED]
 Číslo účtu: [REDACTED]

zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,
 Oddiel: Sro, Vložka číslo: 71676/B

(ďalej len „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca v texte spoločne uvádzaní aj ako „zmluvné strany“)

Článok 1

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že má v správe nehnuteľnosť v k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava III – Nové Mesto, okres Bratislava III, evidovanú v katastri nehnuteľností Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu na LV č. 31, a to stavbu – administratívna budova so súpisným číslom 2953 postavená na pozemku registra „C“ KN parcele č. 12738/10 – administratívna budova na Háľkovej ulici v Bratislave (ďalej len „Stavba“).
2. Prenajímateľ v rozsahu a za podmienok uvedených v tejto Zmluve prenecháva Nájomcovi do odplatného užívania na účel opísaný v ods. 3. tohto Článku tejto Zmluvy:
 - 2.1. nezariadený kancelársky priestor č. 317 nachádzajúci sa na 3. poschodí Stavby o celkovej výmere podlahovej plochy 14,9 m²
 - 2.2. nezariadený kancelársky priestor č. 318 nachádzajúci sa na 3. poschodí Stavby o celkovej výmere podlahovej plochy 15,1 m²
 (ďalej len „Predmet nájmu“) a Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu riadne a včas nájomné a úhrady za plnenia a služby v zmysle Článku 3 tejto Zmluvy.
3. Účelom nájmu je užívanie Predmetu nájmu na zabezpečovanie činnosti Nájomcu, t.j. za účelom zriadenia kancelárie (ďalej len „Účel nájmu“).

[Handwritten signatures]

4. Nájomca je popri Predmete nájmu oprávnený tiež užívať všetky plochy, priestory a zariadenia Stavby, ktoré sú prístupné a určené na spoločné užívanie všetkým nájomcom a iným užívateľom Stavby a ich zástupcom, zamestnancom, zákazníkom, splnomocnencom a pozvaným osobám a/alebo ktoré sú potrebné na riadne užívanie Predmetu nájmu Nájomcom a jeho zástupcami, zamestnancami, zákazníkmi, splnomocnencami a pozvanými osobami, vrátane vchodov, východov, chodieb, vestibulov a schodísk v Stavbe (*dalej len „Spoločné priestory“*), s výnimkou priestorov v Stavbe užívaných Prenajímateľom, resp. iným nájomcom.
5. Nájomca je oprávnený a súčasne aj povinný užívať Predmet nájmu výlučne pre svoje potreby a v súlade s Účelom nájmu podľa tejto Zmluvy, a to spôsobom a v rozsahu stanovenom v tejto Zmluve.
6. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s Predmetom nájmu a preberá ho v stave v akom sa nachádza.
7. Výška nájmu podľa tejto Zmluvy bola schválená na 6. zasadnutí Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Nové Mesto Uznesením č. 6/18 zo dňa 20.09.2011 ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa ust. § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Článok 2

Doba nájmu

1. Nájom, ktorý vznikne na základe tejto Zmluvy sa uzatvára na dobu neurčitú, pričom dojednaná doba nájmu začína plynúť dňom 01.01.2013 (*dalej len „Doba nájmu“*).

Článok 3

Výška nájomného a prevádzkových nákladov

1. Nájomca je povinný za užívanie Predmetu nájmu platiť nájomné (*dalej len „Nájomné“*) podľa tohto Článku tejto Zmluvy, pričom Nájomca je súčasne s Nájomným povinný platiť aj náklady za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu.
2. Výška Nájomného za Predmet nájmu bola zmluvnými stranami dohodnutá v sume 68,00,- €/m²/rok. Ročná platba nájomného je 2040,00 EUR. Štvrťročná platba nájomného je 510,00 EUR.
3. Štvrťročná úhrada Nájomného podľa ods. 2. tohto Článku tejto Zmluvy je splatná do 5. dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroka. Ak Nájomca neuhradí v stanovenej lehote Nájomné je povinný zaplatiť Prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % dlžnej sumy za každý deň omeškania.
4. Nájomca je povinný uhradiť Nájomné bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v časti Zmluvy označujúcej zmluvné strany s uvedením variabilného symbolu 3180070120.
4. Nájomca je povinný uhradiť Nájomné bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v časti Zmluvy označujúcej zmluvné strany s uvedením variabilného symbolu 3180070120.

5. Nájomca je okrem Nájomného povinný hradiť náklady za poskytovanie služieb (*d'alej len „Úhrada za služby“*). Úhrady za služby sa Nájomca zaväzuje hradiť formou pravidelných štvrťročných platieb, ktorých štvrťročná výška je stanovená vo výpočtovom liste, ktorý je prílohou č. 1 tejto Zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.
5. Prenajímateľ ku dňu 01.06. príslušného kalendárneho roka vykoná vyúčtovanie skutočnej výšky nákladov za poskytovanie služieb podľa tejto Zmluvy oproti platbám uhradeným Nájomcom, a to na základe odpočtu z meracích zariadení prináležiacich k Stavbe. V prípade, ak z dôvodu neexistencie meracieho zariadenia, ktoré by prináležalo k Predmetu nájmu nebude možné odpočet v zmysle predchádzajúcej vety vykonať, vyúčtovanie sa vykoná na základe pomerného prepočtu stavu príslušného meracieho zariadenia prináležiaceho k Stavbe podľa celkovej podlahovej plochy Predmetu nájmu k celkovej prenajatej podlahovej ploche Stavby.
6. Prenajímateľ Nájomcovi oznámi alebo zabezpečí, aby bola Nájomcovi oznámená výška nedoplatku alebo preplatku za príslušné zúčtovacie obdobie najneskôr do jedného (1) kalendárneho mesiaca od vykonania vyúčtovania v zmysle ods. 8. tohto Článku tejto Zmluvy. Prípadný preplatok bude splatný do tridsať (30) dní po doručení vyúčtovania Nájomcovi na účet Nájomcu uvedený v časti Zmluvy označujúcej zmluvné strany. Nedoplatok bude Nájomcom uhradený na základe vyúčtovania vystaveného Prenajímateľom na účet Prenajímateľa uvedený v časti Zmluvy označujúcej zmluvné strany.
7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo zvýšenia Úhrady za služby formou jednostranného písomného vyhlásenia Prenajímateľa, ktorých výška bude závisieť od platného cenníka dodávateľov siet'ových odvetví, resp. poskytovateľa služby.
8. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranného zvýšenia Nájomného formou písomného oznámenia o zvýšení Nájomného za Predmet nájmu v závislosti od úrovne inflácie jedenkrát ročne. Nájomné platné k 31.decembru bežného roka sa zvýši o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom SR, a to od 01.januára nasledujúceho roka.
9. Za deň úhrady Úhrady za služby sa považuje deň, kedy bolo plnenie v plnej výške pripísané na účet Prenajímateľa uvedený v časti Zmluvy označujúcej zmluvné strany.
10. V prípade omeškania Nájomcu s úhradou Nájomného, resp. Úhrady za služby podľa tejto Zmluvy, bude dlžné plnenie bez predchádzajúcej výzvy alebo upozornenia, podliehať dohodnutému úroku z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania, počnúc dňom nasledujúcim po dni splatnosti, a to všetko bez toho, aby to malo vplyv na ostatné práva a nároky Prenajímateľa, povinnosti a konanie Nájomcu.

Článok 4

Odovzdanie a prevzatie Predmetu nájmu

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať Predmet nájmu a Nájomca je povinný Predmet nájmu prevziať dňa 01.01.2013 (*d'alej len „Deň odovzdania“*), a to v stave spôsobilom na jeho užívanie dohodnutým spôsobom a na dohodnutý účel. Prenajímateľ súčasne odovzdá Nájomcovi všetky kľúče bezprostredne súvisiace s užívaním Predmetu nájmu.

2. Prenajímateľ vyhlasuje, že na Predmete nájmu sa nevyskytujú žiadne právne ani faktické vady, ktoré by akýmkoľvek spôsobom bránili užívaniu Predmetu nájmu na dohodnutý účel.
3. Nájomca vyhlasuje, že s faktickým stavom Predmetu nájmu sa dôkladne oboznámil, tento je mu dobre známy, a že žiadne vady, ktoré by bránili užívaniu Predmetu nájmu na dohodnutý účel alebo by ho akýmkoľvek spôsobom mohli obmedzovať v užívaní Predmetu nájmu nezistil.

Článok 5

Užívanie Predmetu nájmu

1. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu len v súlade s právnymi predpismi a ustanoveniami tejto Zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje sprístupniť Predmet nájmu Prenajímateľovi v zmysle čl. 6 bodu 2 tejto Zmluvy.
3. Všetky úpravy a zmeny urobené na Predmete nájmu sú prípustné len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Nájomca bude znášať všetky náklady vyplývajúce zo zmien na Predmete nájmu, o ktoré požiadal, ako aj všetky výdavky na povolenie takýchto zmien.
4. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré vzniknú v dôsledku alebo v súvislosti so zmenami na Predmete nájmu uskutočnenými Nájomcom, alebo uskutočnenými inými osobami v jeho mene.
5. Nájomca je povinný na svoje náklady vykonávať drobné opravy a vykonávať bežnú údržbu Predmetu nájmu. Za drobné opravy a bežnú údržbu sa považujú opravy a údržba Predmetu nájmu podľa ust. § 5 a § 6 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Ak sa Nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu Predmetu nájmu, má Prenajímateľ právo tak urobiť sám alebo prostredníctvom inej poverenej osoby a požadovať od Nájomcu náhradu primerane a účelne vynaložených nákladov.
6. Opravy a údržbu vecí, umiestnených v Predmete nájmu, ktoré sú vo vlastníctve Nájomcu, vykonáva Nájomca na svoje náklady.
7. Nájomca je povinný odstrániť všetky závady a škody v/na Predmete nájmu alebo na Stavbe, ktoré spôsobil Nájomca, jeho zástupcovia, zamestnanci, zákazníci, splnomocnenci alebo pozvané osoby; ak sa tak nestane, má Prenajímateľ právo závady a poškodenia odstrániť a požadovať od Nájomcu náhradu účelne a preukázateľne vynaložených nákladov.
8. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré v/na Predmete nájmu alebo v/na Stavbe spôsobil on sám, jeho zástupcovia, zamestnanci, zákazníci, splnomocnenci alebo pozvané osoby.
9. Nájomca zodpovedá aj za škody vyvolané v dôsledku nesprávneho alebo neoprávneného použitia Spoločných častí a spoločných zariadení a príslušenstva

Stavby, ako aj technologických zariadení a častí nachádzajúcich sa v/na Stavbe alebo Predmete nájmu, akými sú najmä inštalácie určené na dodávky vody, ako kanalizácia, na osvetlenie, na dodávku elektrickej energie, kúrenia a sanitárne inštalácie, Nájomcom, jeho zástupcami, zamestnancami, zákazníkmi, splnomocnencami alebo pozvanými osobami.

Článok 6

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, zabezpečiť dohodnuté plnenia a služby.
2. Prenajímateľ je oprávnený uskutočňovať kontroly v Predmete nájmu a za týmto účelom vstupovať do Predmetu nájmu.
3. Prenajímateľ je oprávnený po dobu trvania nájmu vykonávať stavebné zásahy a stavebné úpravy Predmetu nájmu alebo Stavby nevyhnutné pre riadnu údržbu, prevádzku a využitie Predmetu nájmu alebo Stavby, ako aj všetky stavebné zásahy a stavebné úpravy nevyhnutné pre zabránenie vzniku škôd alebo pre odstránenie týchto škôd.
4. Prenajímateľ je oprávnený splnomocniť tretiu osobu na poskytovanie dohodnutých služieb a plnení súvisiacich s užívaním Predmetu nájmu, ako aj na výkon všetkých práv a povinností Prenajímateľa.
5. Nájomca je povinný riadne a včas platiť Nájomné ako aj Úhrady za služby podľa tejto Zmluvy.
6. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu výlučne pre svoje potreby, na dohodnutý Účel nájmu v súlade s platnými právnymi predpismi a ustanoveniami tejto Zmluvy.
7. Nájomca je povinný Počínať si v Predmete nájmu a Stavbe tak, aby na Predmete nájmu, Stavbe alebo Prenajímateľovi nevznikali škody a súčasne škody hroziace odvracať.
8. Nájomca vyhlasuje, že si je vedomý toho, že niektoré časti Stavby sú voľne prístupné tretím osobám.
9. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu do užívania, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe. V prípade porušenia tejto povinnosti Nájomca, je Nájomca povinný zaplatiť zmluvnú sankciu vo výške 200,00,- EUR.

Článok 7

Skončenie nájmu

1. Nájom podľa tejto Zmluvy končí:
 - 1.1. dohodou zmluvných strán;
 - 1.2. písomnou výpoveďou zo strany Prenajímateľa;
 - 1.3. písomnou výpoveďou zo strany Nájomcu;
 - 1.4. okamžitým odstúpením od Zmluvy v súlade s ods. 4 tohto článku tejto Zmluvy.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluvu možno vypovedať v dvojmesačnej výpovednej lehote bez udania dôvodu, pričom lehota začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca, kedy bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo vypovedať Zmluvu v prípade ak Nájomca bude v omeškaní s platením Nájomného alebo úhrad za služby po dobu dlhšiu ako dva za sebou nasledujúce kalendárne mesiace v jednomesačnej výpovednej lehote, pričom lehota začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca, kedy bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
4. Prenajímateľ je oprávnený od Zmluvy odstúpiť jednostranným právnym úkonom podľa ust. § 679 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, najmä ak:
 - 4.1. Nájomca vykonal stavebné zásahy v/na Predmete nájmu alebo Stavbe bez písomného súhlasu Prenajímateľa alebo v rozpore s touto Zmluvou.
5. Skončením nájmu podľa tejto Zmluvy nie je dotknutá povinnosť Nájomcu zaplatiť pomernú časť ročného Nájomného, Úhrady za služby, ako aj právo Prenajímateľa na náhradu škody.
6. Nájomca sa zaväzuje vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi ku dňu skončenia nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a vypratany.
7. Ak nájomca nebude v zmysle dohodnutých ustanovení nájomnej zmluvy riadne a včas plniť zálohové platby za nájom nebytového priestoru, dáva súhlas k tomu, aby si prenajímateľ po uplynutí 1 – mesačnej výpovednej lehoty bez súdneho rozhodnutia prenajatý nebytový priestor sprístupnil, a veci nachádzajúce sa v priestore uskladnil na náklady nájomcu po dobu 2 mesiacov vo svojich skladových priestoroch. V prípade, že si nájomca veci v tejto lehote nevyzdvihne, dáva súhlas k tomu, aby prenajímateľ uskladnené veci zlikvidoval bez nároku na akúkoľvek náhradu. Prípadné škody vzniknuté z titulu uskladnenia resp. likvidácie vecí znáša v plnom rozsahu Nájomca.
8. Nájomca dáva tiež prenajímateľovi súhlas k tomu, aby si bez súdneho rozhodnutia sprístupnil nebytový priestor v prípade skončenia nájmu, ak nájomca tento priestor dobrovoľne neodovzdá prenajímateľovi.

Článok 8

Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek písomnosti zo strany Prenajímateľa alebo Nájomcu budú v písomnej podobe v slovenskom jazyku a považujú sa za riadne podané, doručené alebo uskutočnené, ak sa doručia osobne, prostredníctvom kuriéra, doporučenej poštovej zásielky alebo zásielky s doručenkou zmluvnej strane, ktorej sa musí, alebo ktorej sa smie predložiť na adresu zmluvnej strany, ktorá je uvedená ako adresa sídla alebo trvalého pobytu v záhlaví tejto Zmluvy, resp. na takú adresu, ktorú zmluvná strana oznámila prostredníctvom písomného oznámenia zmluvnej strane, ktorá oznámenie predkladá, alebo požaduje.
2. Písomnosti sa považujú za doručené aj vtedy, ak adresát túto odmietol prevziať. Za deň doručenia sa vtedy považuje deň odmietnutia prevzatia oznámenia adresátom. Ak

adresát nebol zastihnutý na adrese určenej na doručovanie a zásielku si do troch (3) dní od jej uloženia na pošte alebo odo dňa oznámenia kuriérskej spoločnosti o neúspešnom doručovaní nevyzdvihne, považuje sa posledný deň tejto lehoty za deň doručenia, i keď sa adresát o uložení zásielky a jej obsahu nedozvedel.

Článok 9 Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v súlade s ust. § 47a ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov v spojení s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
2. Akékoľvek zmeny tejto Zmluvy, dodatky alebo prílohy k tejto Zmluve musia byť vyhotovené výlučne v písomnej forme a podpísané zmluvnými stranami.
3. Práva a povinnosti neupravené touto Zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ostatnými všeobecne platnými a záväznými právnymi predpismi.
4. V prípade ak sa niektoré z ustanovení tejto Zmluvy ukáže alebo neskôr stane neplatným, neúčinným alebo neaplikovateľným, platnosť a vykonateľnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy zostáva nedotknutá, platná a účinná. Zmluvné strany sa zaväzujú dohodou nahradiť neplatné alebo neúčinné alebo neaplikovateľné ustanovenie novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného alebo neaplikovateľného ustanovenia, a to v lehote tridsiatich (30) dní odo dňa doručenia výzvy jednej zmluvnej strany druhej zmluvnej strane.
5. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy je:
 - Príloha č. 1 – Výpočtový list.
6. Zmluva je vyhotovená v piatich (6) vyhotoveniach, z ktorých štyri (4) vyhotovenia obdrží Prenajímateľ a dve (2) vyhotovenia Nájomca.
7. Zmluvné strany, ako účastníci právneho úkonu vyhlasujú, že túto Zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, že nebola uzavretá v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a súčasne, že prejavy vôle každej zo zmluvných strán sú dostatočne určité, zrozumiteľné a prosté omylu a na znak súhlasu s celým jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave dňa 14.12.2012
Prenajímateľ:

Mgr. Rudolf Kusý
starosta mestskej časti
Bratislava – Nové Mesto

V Bratislave dňa 14.12.2012
Nájomca:

Mgr. Martin Cibulka
konateľ