

48/2012

N á j o m n á z m l u v a č. nájomcu Z0008/CA/2012

uzavretá v zmysle zákona č. 116/1990 Zb.
o nájme a podnájme nebytových priestorov

Čl. I Zmluvné strany

Prenajímateľ: MESTO Sládkovičovo
zastúpený: Ing. Anton SZABÓ, primátor mesta
so sídlom: Fučíkova 329, 925 21 Sládkovičovo
IČO: 00306177
bankové spojenie: VÚB a.s.
číslo účtu: 1335573956/0200

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: ZIPP Bratislava s.r.o.,
zastúpený: Ing. Juraj Hirner, konateľ spoločnosti
Ing. Sylvia Imreová, konateľka spoločnosti
so sídlom: Mlynské nivy 61/A, 820 15 Bratislava
IČO: 31 355 161
IČ DPH: SK 2020379691
bankové spojenie: VÚB a.s.
číslo účtu: 300062/0200

Spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., oddiel: Sro, vložka č. 5475/B

(ďalej len „nájomca“)

Čl. II Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom a prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor č. **2.05** vo výmere podlahovej plochy **38,09 m²**, nachádzajúceho sa na I. poschodí v priestoroch budovy INOVATECH, Sládkovičovo, Fučíkova č.460 (ďalej len „INOVATECH“). Nebytový priestor je zapísaný na LV č. 1705, ako stavba so s.č. 460 Technologický inkubátor na parc. č. 2789/4 evidovanom správou katastra Galanta pre katastrálne územie Sládkovičovo.
2. Účelom nájmu je využívanie prenajatých priestorov nájomcom ako kancelárske priestory v súvislosti s jeho podnikaním a realizáciou stavby „Sládkovičovo- kanalizácia a ČOV“.

Čl. III Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú od **01.07.2012 do 30.09.2014**.
2. O odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcovi spíšu zmluvné strany Protokol, v ktorom zaznamenajú stav predmetu nájmu a počiatočný stav samostatných meračov energií uvedených v čl. V ods. 15 tejto zmluvy, ktoré patria k predmetu nájmu.

Čl. IV
Nájomné a úhrada za služby

1. Nájomné je dohodnuté vo výške **1904,50 €/rok, t.j. 158,71 €/mesačne**, na základe bodu 2 tohto článku. Úhrada za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom nebytového priestoru (ďalej len „úhrada za služby“) je vo výške **1148,43 €/rok, t.j. 95,70 €/mesačne**.

Podľa tabuľky nasledovne:

Služby	Plocha	€/m ² /rok	Ročná platba v €	Mesačná platba v €
Nájomné nebytového priestoru	38,09	50,00	1 904,50	158,71
Služby spojené s dodávkami:				
Elektrická energia		11,00	418,99	34,92
Vykurovanie a teplá voda		13,00	495,17	41,26
Pitná voda, odvod splaškov		3,00	114,27	9,52
Internetové pripojenie (€/rok)		120,00	120,00	10,00
Spolu za služby			1 148,43	95,70
Platba spolu:			3 052,93	254,41

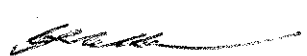
2. Nájomné a úhrada za služby platí nájomca preddavkovo v sume **254,41 € mesačne**.
3. Bežné nájomné spolu s preddávkami na úhradu za služby sa platí mesačne na účet prenajímateľa a je splatné vždy desiaty deň v mesiaci nasledujúcom po príslušnom kalendárnom mesiaci za ktorý sa nájom a úhrada za služby platia. V prípade, že nájomca neuhradí úhradu v dohodnutej lehote, zaplatí prenajímateľovi od prvého dňa omeškania úrok z omeškania, ktorý je vo výške 0,02 % z dlžnej sumy za deň omeškania.
4. K zmene výšky úhrady za služby môže dôjsť len v prípade, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným všeobecne záväzným právnym predpisom alebo z rozhodnutí cenových orgánov, alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných služieb, a to na základe písomného dodatku k tejto zmluve.
5. Prenajímateľ je povinný najneskôr do konca marca každého kalendárneho roka vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za služby v predchádzajúcom roku v súlade s vyúčtovaním príslušného distribútora energií uvedených v čl. V ods. 5 tejto zmluvy. Prílohou vyúčtovania prenajímateľa bude vyúčtovanie príslušného distribútora energií uvedených v čl. V ods. 5 tejto zmluvy.
6. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškani s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania, je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane úrok z omeškania vo výške 0,02 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.
7. Nájomca má nárok na pomernú zľavu z nájomného, ak nebytový priestor môže užívať obmedzene len preto, že prenajímateľ si neplní svoje povinnosti dohodnuté touto zmluvou, alebo z dôvodov nepredvídateľných udalostí v príslušnom kalendárnom mesiaci. Ak nájomca nemohol predmet nájmu užívať vôbec z dôvodov ktoré nezavinil alebo v prípade ak došlo k ukončeniu nájomnej zmluvy pred dohodnutým časom, patrí prenajímateľovi len

pomerná časť nájomného a úhrady za služby a to vo výške zodpovedajúcej počtu dní, po ktoré nájomca predmet nájmu skutočne užíval.

Čl. V

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie pred dohodnutým, začiatkom nájmu a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytový priestor za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
3. Prenajímateľ je povinný riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal, prípadne zabezpečiť ich poskytovanie.
4. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytovom priestore len na základe súhlasu nájomcu. To neplatí, ak je prenajímateľ povinný na príkaz príslušného orgánu štátnej správy vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytovom priestore. V takomto prípade je nájomca povinný vykonanie stavebných prác umožniť a strpieť.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytovať nasledovné služby spojené s nájmom nebytového priestoru:
 - a) dodávka elektrickej energie
 - b) dodávka vody
 - c) vykurovanie
6. V nájmomnom je okrem odplaty za užívanie nebytového priestoru zahrnutá aj úhrada za :
 - a) upratovanie nebytového priestoru 2x do týždňa
 - b) odvoz komunálneho odpadu.
7. Pokiaľ prenajímateľ neplní povinnosti, ktoré mu vyplývajú z právnych predpisov alebo na ktoré sa v tejto zmluve zaviazal, považuje sa to za hrubé porušenie povinností.
8. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby. Popri nájomcovi sú oprávnení nebytový priestor a príslušenstvo užívať zamestnanci nájomcu, ktorí v nebytových priestoroch vykonávajú prácu.
9. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor riadne a zabezpečiť, aby prevádzkovaním činnosti, na ktorú si nebytový priestor prenajal, nebol rušený pokoj a poriadok v objekte.
10. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
11. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní nebytového priestoru v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv.
12. Nájomca je povinný starať sa o údržbu nebytového priestoru a hradiť náklady na údržbu spojenú, s obvyklým užívaním v rozsahu dohodnutom v odseku 13.
13. Nájomca hradí a vykonáva alebo zabezpečuje vykonanie týchto prác: vymaľovanie nebytového priestoru, údržbu, dezinfekciu a deratizáciu nebytového priestoru.
14. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v nebytovom priestore bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
15. Prenechať nebytový priestor do nájmu tretím osobám môže nájomca len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.



16. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné, úhradu za služby a preddavky na ne.

Čl. VI Skončenie nájmu

1. Nájom skončí uplynutím doby uvedenej v čl. III.
2. Pred uplynutím dojednávanej doby sa nájom skončí písomnou dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou.
3. V písomnej dohode o zániku nájmu sa uvedie deň, ku ktorému sa nájom skončí. Ak deň skončenia nájmu nie je v dohode uvedený, skončí sa nájom dňom nasledujúcim po dni, keď bola písomná dohoda uzavretá.
4. Vypovedať zmluvu o nájme môžu obe strany len z dôvodov uvedených v odseku 5 a 6.
5. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu o nájme, ak
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou,
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo úhrady za služby,
 - c) nájomca alebo iné osoby, ktoré užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
 - e) nájomca prenechá nebytový priestor do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa
 - f) ak technický stav budovy, kde sa nachádza predmet nájmu, bude vyžadovať rekonštrukciu alebo väčšiu opravu a z tohto dôvodu nebude možné predmet nájmu nerušene užívať .
6. Nájomca môže vypovedať zmluvu o nájme, ak
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - b) sa nebytový priestor stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zo zákona.
7. Výpovedná lehota je mesiac a začína plynúť prvého dňa mesiaca nasledujúceho po písomnom doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
8. Táto zmluva zaniká , ak dôjde k ukončeniu zmluvy o dielo na realizáciu stavby „Sládkovičovo- kanalizácia a ČOV“ uzavretej medzi prenajímateľom ako objednávateľom a nájomcom ako zhotoviteľom.

Počas plynutia výpovednej lehoty je nájomca povinný umožniť záujemcovi o nájom, prehliadku nebytového priestoru v prítomnosti prenajímateľa alebo osoby ním splnomocnenej. Nájomca nesmie byť prehliadkou zbytočne obťažovaný.

V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi uvoľnený nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu zmluvné strany odovzdávací protokol, v ktorom zaznamenajú stav predmetu nájmu a konečný stav meračov energií uvedených v čl. V ods. 15 tejto zmluvy.

Čl. VII Poistenie

Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ má objekt poistený na živelné udalosti. Nájomca je oprávnený dať si poistiť prenajatý priestor a vlastný majetok v ňom na vlastné náklady. Nájomca je oprávnený umiestniť svoje logo a obchodné meno v budove INOVATECHu.

Čl. VIII Záverečné ustanovenia

1. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po dva rovnopisy.
2. Pre potreby doručovania akejkoľvek písomnosti bude miestom jej doručenia sídlo zmluvnej strany uvedené v tejto zmluve. Zmluvné strany súhlasia s tým, že písomnosti doručené do ich sídla budú považované za doručené priamo do vlastných rúk, a to aj v prípade, ak budú vrátené ako neprevzaté. Ak nebude možné ktorejkoľvek Zmluvnej strane písomnosť doručiť na adresu jej sídla, považuje sa písomnosť za doručeníu tretím dňom odo dňa jej uloženia na pošte, a to aj v prípade, že sa zmluvná strana o tom nedozvie.
3. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu štatutárnymi orgánmi oboch zmluvných strán.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že právne vzťahy založené zmluvou sa budú spravovať slovenským právnym poriadkom.
5. Zmluvu je možné meniť len písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami, ktoré budú neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy. Zmeny zmluvy vykonané ináč ako formou písomných dodatkov sú neplatné.
6. Neoddeliteľnú súčasť zmluvy tvoria dodatky k tejto zmluve a prílohy zmluvy.
7. Zmluvné strany sa zaväzujú pri výkone práv a povinností podľa zmluvy poskytnúť si navzájom maximálnu súčinnosť za účelom dosiahnutia cieľu sledovaného zmluvou.
8. V prípade ak sa niektoré ustanovenie zmluvy stane neplatným, nespôsobuje to neplatnosť celej zmluvy a zmluvné strany sa zaväzujú neplatné ustanovenia odstrániť písomným dodatkom k tejto zmluve na základe vzájomnej dohody.
9. Zmluva je uzatvorená na základe vôle zmluvných strán, ktorá bola prejavovaná slobodne, vážne, určite, zrozumiteľne. Zmluvné strany svojím vlastnoručným podpisom na znak súhlasu potvrdzujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a bez výhrad s ňou súhlasia.

Prílohy: 1. Informatívny výpis z listu vlastníctva č. 1705

V Sládkovičove, dňa 30.06.2012

Prenajímateľ

.....
Ing. Anton Szabó
primátor mesta



Nájomca

.....
Ing. Juraj Hinner
konateľ spoločnosti

.....
Ing. Sylvia Imreová
konateľka spoločnosti

ZIP

ZIPP BRATISLAVA spol. s r.o.
Mlynské nivy 61/A
SK - 820 15 Bratislava
IČ DPH: SK2020379691 IČO: 31355161
63 -