

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení

Článok I ZMLUVNÉ STRANY

1.1 Prenajímateľ:

Obchodné meno: Technické služby Starého Mesta, a.s.
Sídlo: Žilinská 1, 811 05 Bratislava
IČO: 35 804 092
DIČ: 2020281846
IČ DPH: SK2020281846
Bankové spojenie: VÚB banka, a.s.
Číslo účtu/IBAN: SK09 0200 0000 0031 0048 2856
Zast.: Mgr. Ľuboš Majer, predseda predstavenstva
Ing. Patrícia Martincová, člen predstavenstva
e-mailový kontakt: lubos.majer@tssm.sk

(ďalej len „prenajímateľ“)

1.2 Nájomca:

Obchodné meno: B-IT Consult s.r.o.
Miesto podnikania: Za mlynom 24, 831 07 Bratislava
IČO: 35828935
Registrácia: OR OS BA I, odd. Sro, vl. č. 25805/B
DIČ: 2021623032
IČ DPH: SK2021623032
Bankové spojenie: Tatrabanka
Číslo účtu/IBAN: SK 2411000000002622820029
V mene spoločnosti: Martin Böhm
e-mailový kontakt: martin.bohm@b-itconsult.sk
Kontaktná osoba: Martin Böhm, +421 903 456 781

(ďalej len „nájomca“)

1.3 Ak sa v niektorom ustanovení tejto zmluvy uvedie „zmluvné strany“ má sa za to že ide o prenajímateľa a nájomcu spoločne.

Článok II ÚVODNÉ USTANOVENIA

- 2.1 Prenajímateľ je oprávnený dať do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa na prvom nadzemnom podlaží polyfunkčnej budovy so súp. č. 7111 postavenej na parcele č. 7592/23 a 7592/24, ktorá budova je zapísaná na liste vlastníctva č. 8120 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, pre okres Bratislava I, obec Bratislava – m.č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto (ďalej len „polyfunkčná budova“). Právny vzťah k parcele č. 7592/23, na ktorej leží polyfunkčná budova, je evidovaný na liste vlastníctva č. 5675 a právny vzťah k parcele č. 7592/24, na ktorej leží polyfunkčná budova, je evidovaný na liste vlastníctva č. 8552. Vlastníkom polyfunkčnej budovy je Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava a správcom polyfunkčnej budovy je Mestská časť Bratislava – Staré Mesto. Prenajímateľ je oprávnený k prenájmu vyššie uvedených nebytových priestorov na základe Zmluvy o nájme nehnuteľností č. 118/2016 uzatvorenej dňa 02.05.2016 medzi Mestská časť Bratislava – Staré Mesto a Technické služby Starého Mesta, a.s. (pôvodne Staromestská a.s.).
- 2.2 Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je nebytový priestor s príslušenstvom na prvom nadzemnom podlaží polyfunkčnej budovy, vchod z ulice Kyčerského č. 8. Nebytový priestor má celkovú výmeru 44,88 m² (nebytový priestor je ďalej v texte tejto zmluvy označovaný ako „predmet nájmu“).

Článok III PREDMET ZMLUVY

- 3.1 Predmetom tejto zmluvy je prenechanie predmetu nájmu do nájmu nájomcovi a úprava práv a povinností zmluvných strán.
- 3.2 Prenajíateľ vyhlasuje, že je oprávnený dať predmet nájmu do nájmu nájomcovi a že predmet nájmu nie je predmetom žiadnej zmluvy, dohody a pod., ktorá/é by mohli mať vplyv na nerušené užívanie predmetu nájmu nájomcom podľa tejto zmluvy.
- 3.3 Nájomca týmto vyhlasuje, že skutočný stav predmetu nájmu mu je známy z osobnej obhliadky a v tomto stave predmet nájmu preberá dňom začiatku dojednanej doby nájmu.

Článok IV ÚČEL NÁJMU

- 4.1 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu na účel prevádzkovania svojej obchodnej činnosti, a to na služby súvisiace s IT poradenstvom.
- 4.2 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa zmeniť účel užívania predmetu nájmu.
- 4.3 Nájomca je povinný na vlastné náklady udržiavať v platnosti všetky úradné povolenia potrebné na prevádzkovanie obchodnej činnosti podľa článku IV ods. 4.1 tejto zmluvy, a to po celú dobu platnosti tejto zmluvy.

Článok V DOBA NÁJMU

- 5.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 22.1.2019 do 31.12.2019.
- 5.2 Deň začatia a skončenia skutočného užívania predmetu nájmu sa uvedie v zápisnici o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, podpísanej oboma zmluvnými stranami.

Článok VI NÁJOMNÉ A ODPLATA ZA SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJMOM

- 6.1 Nájomné za predmet nájmu je stanovené dohodou zmluvných strán v zmysle ustanovení zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách, a to vo výške 8,- EUR / 1 m² prenajíanej plochy / 1 mesiac, tj. celkovo v sume 359,04 EUR bez DPH (slovom: tristopäťdesiatdeväť eur a štyri eurocenty) mesačne. K sume nájomného bude účtovaná DPH v zmysle platných právnych predpisov.
- 6.2 Nájomné je nájomca povinný platiť mesačne prenajíateľovi na základe faktúr vystavených prenajíateľom, a to na účet prenajíateľa uvedený vo faktúre. V prípade, že sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného o viac ako 30 kalendárnych dní po dobe splatnosti faktúry a nájomca neuhradí prenajíateľovi nájomné ani napriek obdržanej písomnej výzve od prenajíateľa, neuhradenie nájomného sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy.
- 6.3 Nájomné podľa ods. 6.1 tohto článku zmluvy nezahŕňa platby za odber elektrickej energie, platby za odber plynu, platby za dodávku studenej vody (vodné a stočné), odvoz a likvidáciu odpadu (ďalej iba „služby spojené s nájmom“).
 - 6.3.1 Nájomca sa zaväzuje platiť prenajíateľovi riadne a včas zálohové platby za služby spojené s nájmom, a to na základe faktúr vystavených prenajíateľom podľa ods. 6.2 tohto článku.
 - 6.3.2 Výška zálohy na služby spojené s nájmom je dohodnutá zmluvnými stranami vo výške 3,- Eurá / 1m² / 1 mesiac bez DPH, tj. celkovo v sume 134,64 Eur bez DPH. Zálohová platba za služby spojené s nájmom bude pripočítaná k výške nájomného. Nájomca je teda povinný platiť prenajíateľovi nájomné a zálohy za služby spojené s nájmom mesačne na základe vystavených faktúr.
 - 6.3.3 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ je oprávnený refakturovať nájomcovi podiel na prípadnom nedoplatku za náklady na spotrebu služieb spojených s nájmom podľa vyúčtovacích faktúr za príslušný kalendárny rok od dodávateľov. Vyúčtovanie sa vykoná zohľadňujúc výmeru prenajatého priestoru a dĺžku trvania nájmu. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajíateľovi fakturovanú sumu za podmienok uvedených vo faktúre vystavenej prenajíateľom. Prílohou faktúry budú vyúčtovacie faktúry za príslušný rok od dodávateľov.

- 6.4 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného a/alebo služieb spojených s nájmom, ktoré je podľa tejto zmluvy povinný platiť prenajímateľovi, a k úhrade týchto platieb nedôjde ani na základe výzvy prenajímateľa, vzniká prenajímateľovi voči nájomcovi právo na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,03 % denne z neuhradeného nájomného a/alebo služieb spojených s nájmom za každý aj začatý deň omeškania.
- 6.5 Dňom zaplatenia finančných záväzkov vyplývajúcich pre nájomcu z tejto zmluvy sa pre účely tejto zmluvy rozumie deň pripísania príslušnej finančnej čiastky v prospech účtu prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy.
- 6.6 Ak nájomca môže predmet nájmu užívať obmedzene len preto, že prenajímateľ neplní svoje povinnosti zo zmluvy, má nájomca nárok na pomernú zľavu z nájomného.

Článok VII TECHNICKÝ STAV PREDMETU NÁJMU A ODOVZDANIE PREDMETU NÁJMU

- 7.1 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady bude udržiavať. Nájomca týmto vyhlasuje, že skutočný stav predmetu nájmu podľa tejto zmluvy mu je známy a v tomto stave predmet nájmu do nájmu prevezme dňom začiatku dojednanej doby nájmu. Nájomca týmto vyhlasuje, že predmet nájmu je spôsobilý na dohodnutý účel užívania.
- 7.2 Nájomca je povinný zabezpečiť bežnú údržbu, opravy alebo servis predmetu nájmu na vlastné náklady. Za bežnú údržbu, opravy alebo servis predmetu nájmu sa považuje taká údržba, oprava alebo servis predmetu nájmu, keď suma vynaložených prostriedkov za jednotlivú vykonanú údržbu, opravu alebo servis nepresiahne 50,- EUR bez DPH.
- 7.3 V prípade, ak si údržba, oprava alebo servis predmetu nájmu vyžaduje vynaloženie prostriedkov nad sumu 50,- Eur bez DPH je nájomca povinný bezodkladne o tejto skutočnosti informovať prenajímateľa, ktorý je povinný na svoje náklady potrebnú údržbu, opravu alebo servis zabezpečiť. Nájomca je povinný znášať náklady na opravu predmetu nájmu v prípade, ak poškodenie predmetu nájmu zapríčinil. Prenajímateľ si uplatní prípadný nárok na náhradu škody voči nájomcovi samostatnou faktúrou.
- 7.4 Nájomca sa zaväzuje starať sa o predmet nájmu a o jeho vybavenie tak, aby na predmete nájmu a na jeho vybavení nevznikali škody a neopotrebovával sa nad rámec bežného užívania.
- 7.5 Zmluvné strany sa dohodli, že pri prevzatí predmetu nájmu nájomcom ku dňu začiatku plynutia doby nájmu ako aj pri odovzdaní predmetu nájmu nájomcom ku dňu ukončenia doby nájmu bude spisovaný preberací protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, ktorého súčasťou môže byť aj fotodokumentácia a ktorý bude obsahovať:
- 7.5.1 technický stav, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase odovzdania,
 - 7.5.2 vybavenie priestorov v čase ich odovzdania,
 - 7.5.3 iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán,
 - 7.5.4 zoznam a identifikácia kľúčov od predmetu nájmu odovzdaných prenajímateľom nájomcovi,
 - 7.5.5 dátum a miesto spisania preberacieho protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu a podpisy zmluvných strán.

Článok VIII UKONČENIE NÁJMU

- 8.1 Zmluvné strany sa dohodli, že túto zmluvu je možné ukončiť:
- 8.1.1 dohodou zmluvných strán, ku dňu uvedenému v dohode,
 - 8.1.2 uplynutím doby na ktorú bol nájom dohodnutý podľa článku V ods. 5.1 tejto zmluvy,
 - 8.1.3 zánikom prenajímateľa alebo nájomcu,
 - 8.1.4 zánikom predmetu nájmu,
 - 8.1.5 odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ods. 8.4 alebo zo strany nájomcu podľa ods. 8.5 tohto článku zmluvy
 - 8.1.6 výpoveďou zo strany nájomcu podľa ods. 8.2 alebo zo strany prenajímateľa podľa ods. 8.3 tohto článku zmluvy.
- 8.2 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený ukončiť túto zmluvu výpoveďou aj pred skončením dohodnutej doby nájmu len ak:

8.2.1 prenajíateľ hrubo porušuje svoju povinnosť udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie,
8.2.2 nájomca stratil spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
8.2.3 predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie.
Výpovedná lehota je 30 kalendárnych dní. Výpovedná lehota začína plynúť deň nasledujúci po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

- 8.3 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ je oprávnený ukončiť túto zmluvu výpoveďou aj pred skončením dohodnutej doby nájmu len ak:
- 8.3.1 nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok v predmete nájmu alebo v spoločných častiach polyfunkčnej budovy alebo na trhu na Žilinskej ulici,
8.3.2 nájomca dal predmet nájmu do užívania tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa, umožnil tretím osobám zriadiť si v predmete nájmu sídlo, prevádzku alebo priestor súvisiaci s podnikaním,
8.3.3 nájomca vykonal v predmete nájmu stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa,
8.3.4 nájomca využíva predmet nájmu v rozpore s článkom IV tejto zmluvy, alebo v rozpore s obchodnými zvyklosťami alebo v rozpore s dobrými mravmi.
Výpovedná lehota je 30 kalendárnych dní. Výpovedná lehota začína plynúť deň nasledujúci po doručení výpovede druhej zmluvnej strane
- 8.4 Prenajíateľ môže odstúpiť od tejto zmluvy, pričom odstúpenie je účinné okamihom jeho doručenia nájomcovi, ak nájomca porušil túto zmluvu spôsobom, ktorý je touto zmluvou označený za podstatné porušenie zmluvy (napr. článok VI ods. 6.3 tejto zmluvy) alebo ak nájomca inak, preukázateľne a opakovane (najmenej 2 krát za obdobie kalendárneho štvrťroka), poruší svoje povinnosti nájomcu podľa tejto zmluvy, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení. Odstúpenie od zmluvy vyžaduje písomnú formu.
- 8.5 Nájomca môže odstúpiť od tejto zmluvy, pričom odstúpenie je účinné okamihom jeho doručenia prenajíateľovi, ak prenajíateľ zásadným spôsobom i napriek písomnému upozorneniu opakovane (najmenej 2 krát za obdobie kalendárneho štvrťroka) porušuje svoje povinnosti prenajíateľa podľa tejto zmluvy, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení. Odstúpenie od zmluvy vyžaduje písomnú formu.
- 8.6 Pri skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu prenajíateľovi v pôvodnom stave, zodpovedajúcom jeho dohodnutému spôsobu užívania s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Pri skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu prenajíateľovi v deň, keď došlo k skončeniu nájmu. V prípade ak nájomca nesplní túto povinnosť dobrovoľne včas, vzniká prenajíateľovi právo vystaňovať nájomcu na náklady nájomcu z predmetu nájmu a právo na náhradu všetkých nevyhnutných nákladov súvisiacich s vypratáním predmetu nájmu.
- 8.7 V prípade, že došlo v dôsledku konania alebo opomenutia konania nájomcom k poškodeniu alebo nadmernému opotrebovaniu predmetu nájmu alebo jeho časti, zodpovedá za tieto škody nájomca, pričom nájomca zodpovedá i za všetky škody spôsobené osobami, ktorým vedome alebo nevedome (napr. v dôsledku opomenutia uzamknutia predmetu nájmu) umožnil prístup do predmetu nájmu.

Článok IX PODNÁJOM

- 9.1 Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo k inému užívaniu tretím osobám bez písomného súhlasu prenajíateľa.

Článok X ZMENY A ÚPRAVY PREDMETU NÁJMU

- 10.1 Akékoľvek zmeny alebo úpravy na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajíateľa.

Článok XI ĎALŠIE PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 11.1 Nájomca je povinný udržiavať v predmete nájmu poriadok a užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, a to najmä hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi tak, aby nevznikla škoda a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných technických noriem. Nájomca môže v predmete nájmu nakladať s nebezpečnými odpadmi a nebezpečnými látkami iba na vlastné náklady a na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 11.2 Nájomca je oprávnený na vlastné náklady označiť svoju prevádzku svojim obchodným označením a prípadne inou formou reklamy iba na základe osobitnej písomnej dohody s prenajímateľom. Nájomca je oprávnený využiť plochu vonkajších vstupných dverí do predmetu nájmu a výklady predmetu nájmu na označenie prevádzky, umiestnenie otváracích hodín a reklamné nápisy. Ostatné plochy umiestnené na fasáde polyfunkčnej budovy resp. v iných spoločných častiach polyfunkčnej budovy podbiehajú predchádzajúcemu písomnému súhlasu prenajímateľa.
- 11.3 Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu na dohodnutý účel.
- 11.4 Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi spolu s predmetom nájmu aj kľúče, ktorých presný zoznam a počet bude uvedený v preberacom protokole. Prenajímateľ týmto informuje nájomcu, že má v držbe kľúče od predmetu nájmu, ktoré však je oprávnený použiť iba v prípade neodkladnej potreby odstránenia bezprostredne hroziaceho nebezpečenstva v predmete nájmu, alebo v prípade havarijnej situácie, alebo v prípade potreby vystaňovania nájomcu, ak tak nájomca neurobí v súlade s touto zmluvou.
- 11.5 Nájomca sa zaväzuje riadne zaobchádzať so všetkými kľúčmi od predmetu nájmu a zabezpečiť, aby nedošlo k zneužitiu kľúčov tretími osobami.
- 11.6 Nájomca sa zaväzuje, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nevymení v predmete nájmu zámky dverí, od ktorých mu boli kľúče odovzdané prenajímateľom.
- 11.7 Prenajímateľ sa zaväzuje, že v lehote do 31.05.2019 vybaví predmet nájmu na svoje náklady klimatizáciou. Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi potrebnú súčinnosť pri realizácii montáže klimatizácie, a to najmä sprístupnením predmetu nájmu, strpením obmedzenia prevádzky v nevyhnutnom čase.

Článok XII DORUČOVANIE

- 12.1 Komunikácia medzi prenajímateľom a nájomcom, najmä akékoľvek oznámenia, výzvy, žiadosti (ďalej spolu len „podanie“) uskutočnené podľa tejto zmluvy, sa musia uskutočniť v písomnej forme. Podanie sa považuje za riadne uskutočnené, ak bolo doručené poštou alebo elektronickou poštou (e-mailom) alebo osobne.
- 12.2 Ak sa podanie odoslané prostredníctvom pošty vráti odosielateľovi späť s vyznačením adresát neznámy alebo adresát neprevzal v odbernej lehote, bude sa podanie považovať za doručené v tretí (3.) deň nasledujúci po dni, keď bolo podanie odoslané na prepravu, a to bez ohľadu na to, či sa s podaním zmluvné strany oboznámili alebo nie, ak nie je doručenie podania preukázané skôr. Podanie odoslané prostredníctvom pošty sa adresuje vždy na adresu zmluvných strán uvedenú v článku I tejto zmluvy alebo na adresu, ktorú zmluvná strana oznámi písomne podľa tejto zmluvy druhej zmluvnej strane. Podanie prostredníctvom e-mailu sa vždy považuje za doručené do 24 hodín od jeho odoslania, a to bez ohľadu na to, či sa s podaním zmluvné strany oboznámili alebo nie.
- 12.3 Podanie, ktoré zmluvné strany doručujú e-mailom sa považuje za riadne doručené v deň nasledujúci po dni odoslania na e-mailovú adresu uvedenú v článku I tejto zmluvy alebo na e-mailovú adresu, ktorú zmluvná strana oznámi písomne podľa tejto zmluvy druhej zmluvnej strane, a to bez ohľadu na to, či sa s podaním zmluvné strany oboznámili alebo nie.
- 12.4 Podanie, ktoré zmluvné strany doručujú osobne, sa považuje za riadne doručené v deň, ktorý zmluvná strana prevezme podanie a tento dátum vyznačí na origináli podania, na ktorej bude vyznačený dátum doručenia podania a podpis osoby, ktorá podanie prevzala.

Článok XIII
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 13.1 Práva a povinnosti zmluvných strán výslovne neupravené touto zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
- 13.2 Táto zmluva je vyhotovená a podpísaná v dvoch vyhotoveniach, pričom po jednom vyhotovení obdrží každá zo zmluvných strán. Každé vyhotovenie má platnosť originálu.
- 13.3 Akékoľvek zmeny, doplnky alebo dodatky k tejto zmluve môžu byť urobené len v písomnej forme, a to po predchádzajúcom vzájomnom prerokovaní a následnom podpise obidvoch zmluvných strán.
- 13.4 Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že sa oboznámili s jej obsahom, že bola uzavretá po vzájomnom prejednaní, podľa ich pravej a slobodnej vôle, vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok.
- 13.5 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom jej zverejnenia podľa § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
- 13.6 Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú aj na právnych nástupcov zmluvných strán.
- 13.7 V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou vzájomnej dohody.

Za prenajímateľa:

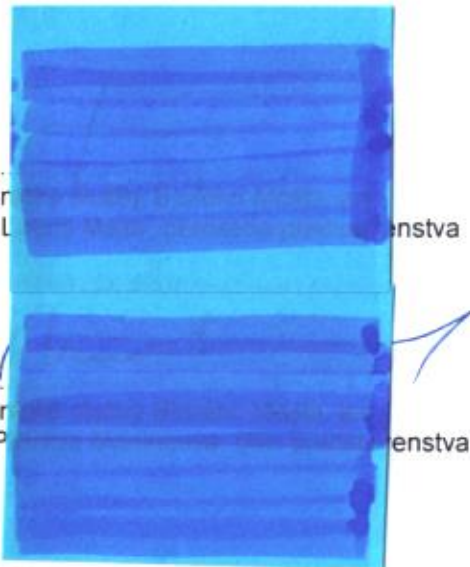
Za nájomcu:

V Bratislave, dňa 21.1.2019

V Bratislave, dňa 22.1.2019

.....
Techn
Mgr. L enstva

.....
Techn
Ing. P enstva



.....
