

ZMLUVA
o nájme nebytových priestorov

uzatvorená medzi zmluvnými stranami v zmysle ust. § 720 a súvisiacich Občianskeho zákonníka, v znení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

1. Prievidza Invest, s.r.o.

Max Brose 7, 971 01 Prievidza

IČO: 36 355 721

v zast.: JUDr. Ing. Ľuboš Maxina, PhD., konateľ spoločnosti

(ďalej nazývaný len "prenajímateľ")
na jednej strane

a

2. Brose Prievidza, spol. s r.o.

Západná ulica 7, 971 01 Prievidza

IČO: 48 046 434

v zast.: Axel Mallener, konateľ

(ďalej nazývaná len "nájomca" alebo „Brose“)
na strane druhej

nasledovne:

Preambula

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – administratívnej budovy so súpisným číslom 1764, ktorá je zapísaná na liste vlastníctva č. 9657 pre katastrálne územie: Prievidza, okres: Prievidza, obec: Prievidza, stavba je postavená na parcele C KN číslo 8114/115 o výmere 212 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría, zapísanej na liste vlastníctva č. 1, katastrálne územie: Prievidza, okres Prievidza, obec Prievidza; stavba sa nachádza na ulici Max Brose č. 7, 971 01 Prievidza (ďalej len ako „budova“).
2. Prenajímateľ uzatvára s nájomcom túto nájomnú zmluvu (ďalej len „zmluva“).

§ 1

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie nebytové priestory s celkovou podlahovou plochou o výmere 180 m² na 1. poschodí budovy, ktoré sú čiastočne zariadené nábytkom prenajímateľa, ktorého zoznam tvorí Prílohu č.1 tejto zmluvy.
2. V prípade, že to umožňuje dispozícia prenajímateľa, má nájomca právo na rozšírenie predmetu nájmu. Rozšírenie sa bude realizovať formou dodatku k tejto zmluve
3. Nájomca bude využívať uvedené nebytové priestory za účelom zabezpečenia administratívnych aktivít svojej spoločnosti.
4. Počas trvania nájomného vzťahu nájomca môže dať prenajatý nebytový priestor do podnájmu tretej osobe len s písomným súhlasom prenajímateľa.
5. Stavebné úpravy v nebytových priestoroch môže nájomca realizovať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca odsúhlasené stavebné úpravy vykoná na vlastné náklady bez nároku na náhradu za ich zhodnotenie pri ukončení nájmu. Prípadný podiel prenajímateľa na stavebných úpravách musí byť predmetom dodatku k tejto zmluve a musí mať písomnú formu. V prípade nesúhlasu prenajímateľa so stavebnými úpravami je nájomca oprávnený tieto stavebné úpravy vykonať aj bez súhlasu, s tým, že pri ukončení nájmu je nájomca povinný uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu.

§ 2

Platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného je 5,- Eur/m² mesačne bez DPH. Nájomné je splatné na základe faktúry vystavenej prenajímateľom k 15. dňu príslušného kalendárneho mesiaca so splatnosťou 15 dní.
2. Mesačné zálohové platby na náklady za služby v celej administratívnej budove predstavujú sumu vo výške 227,- EUR bez DPH. Tie pozostávajú zo:
 - a) zálohy za plyn vo výške 113 € bez DPH mesačne,
 - b) zálohy za elektriku 100 € bez DPH mesačne,
 - c) zálohy za vodu 14 € bez DPH mesačne.

Platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu uvedené v § 3 tejto zmluvy bude platiť nájomca zálohovo vo výške 198,- € bez DPH na základe faktúry vystavenej prenajímateľom k 15. dňu príslušného kalendárneho mesiaca so splatnosťou 15 dní. Do tejto sumy nie sú započítané náklady spojené s užívaním miestnosti na prízemí vo výmere 46 m², ktorú využívajú zamestnanci prenajímateľa. Ak počas trvania nájomného vzťahu prenajímateľ ukončí užívanie tohto nebytového priestoru, povinnosť uhrádzať náklady za služby prejde v plnej výške na nájomcu. Na ukončenie užívania tohto nebytového priestoru je prenajímateľ povinný nájomcu aspoň mesiac vopred upozorniť.

3. Vyúčtovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu vypracuje prenajímateľ nájomcovi ku koncu trvania nájmu.
4. Nájomca je oprávnený požadovať od prenajímateľa vyúčtovanie nákladov za služby spojené s užívaním predmetu nájmu podľa § 3 tejto zmluvy, ktoré prenajímateľ obdrží od dodávateľov týchto služieb. Vyúčtovanie nákladov poskytne prenajímateľ na žiadosť nájomcovi súčasne s vyúčtovaním podľa predchádzajúceho bodu.
5. V prípade, že z vyúčtovania podľa predchádzajúcich bodov vyplynie pre nájomcu preplatok za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, prenajímateľ preplatok nájomcovi bezodkladne vráti.
6. V prípade, že z vyúčtovania podľa predchádzajúcich bodov vyplynie pre nájomcu nedoplatok za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, nájomca nedoplatok prenajímateľovi bezodkladne zaplatí, najneskôr spolu s vyúčtovaním nákladov za služby s užívaním predmetu nájmu podľa bodu 4 tohto článku zmluvy.

§ 3

Služby spojené s užívaním predmetu nájmu

1. Keďže po uzatvorení tejto zmluvy bude Brose jediným nájomcom priestorov nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti uvedenej v Preambule tejto zmluvy, dohodli sa zmluvné strany, že úhradu za služby spojené s predmetom nájmu, s výnimkou miestností užívaných zamestnancami prenajímateľa, bude hradiť v plnej miere Brose. Službami spojenými s predmetom nájmu sa rozumejú služby uvedené v bode 4. tohto paragrafu.
2. V prípade, že prenajímateľ uzavrie s treťou osobou zmluvu o nájme alebo akúkoľvek inú zmluvu či dohodu, ktorej účelom alebo predmetom bude užívanie priestorov rozdielnych od priestorov prenajímaných v prospech Brose podľa tejto zmluvy treťou osobou v nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu, znížia sa mesačné zálohové platby Brose za služby spojené s užívaním predmetu nájmu o pomernú sumu podľa veľkosti podlahovej plochy priestorov a spoločných priestorov, ktoré bude užívať tretia osoba v pomere k priestorom a spoločným priestorom, ktoré užíva Brose. O tomto je prenajímateľ povinný Brose bez zbytočného odkladu informovať.
3. V prípade užívania priestorov treťou osobou podľa predchádzajúcich bodov sa na výpočet pomernej úhrady za služby spojené s predmetom nájmu použije nasledovný kľúč:
 - a) Spotreba studenej vody a odvádzanie odpadových vôd verejnou kanalizáciou budú za zúčtovacie obdobie prerozdelené podľa pravidiel vyplývajúcich zo zákona č. 442/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov, v závislosti od spotreby studenej vody nameranej meračom merajúcim spoločný odber v určenom meracom mieste. Náklady na odvádzanie vôd z povrchového odtoku (zrážková voda) za zúčtovacie obdobie, budú rozdelené pomerne na základe veľkosti prenajatej plochy nebytového priestoru

a veľkosti podlahovej plochy objektu, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, v závislosti od fakturovaných nákladov STVAK, a.s. Banská Bystrica

- b) Náklady vynaložené za spotrebovaný zemný plyn, pre zabezpečenie výroby tepla na vykurovanie objektu, v ktorom sa nachádza predmet podnájmu, ktoré prenajímateľ uhradza zmluvným dodávateľom zemného plynu v zúčtovacom období, budú rozpočítané pomerne, v pomere počtu m² podlahovej plochy prenajatého nebytového priestoru k celkovej podlahovej ploche objektu, v ktorom sa nachádza predmet podnájmu.
 - c) Pre nebytové priestory, ktoré nie sú zabezpečené podružnými meračmi elektrickej energie, bude spotreba elektrickej energie za zúčtovacie obdobie prerozdelená pomerne na základe veľkosti plochy prenajatého nebytového priestoru a veľkosti podlahovej plochy objektu, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, v závislosti od spotreby nameranej meračom merajúcim spoločný odber v určenom meracom mieste a nákladov fakturovaných prenajímateľovi zmluvným dodávateľom elektriny, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
4. Služby poskytované s predmetom nájmu nezahŕňajú upratovanie predmetu prenájmu, a to ani upratovanie 1. poschodia, schodiska a chodby vedúcej k hlavnému vchodu budovy, v ktorej sa nachádza predmet nájmu a rovnako tak ani využívanie služieb vrátnikov v tejto budove.

§ 4

Doba nájmu

1. Nájomca bude oprávnený užívať nebytové priestory od 01.01.2016.
2. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na jeden rok odo dňa uvedeného v predchádzajúcom bode. V prípade potreby zo strany nájomcu sa zmluvné strany dohodli, že nájomca má právo na predĺženie nájmu za rovnakých podmienok o ďalšie tri mesiace. Využitie tohto práva je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi najneskôr 2 týždne pred uplynutím doby nájmu. Predĺženie nájmu sa následne vypracuje formou samostatnej zmluvy.
3. Zmluvné strany sa môžu dohodnúť na ukončení platnosti tejto zmluvy aj vzájomnou dohodou.

§ 5

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi a zabezpečovať dodávku služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené a nájomca si ich poskytovanie nezabezpečuje na základe vlastného zmluvného vzťahu.

2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi prístup do budovy, v ktorej sa nachádza predmet nájmu určený v § 1 tejto zmluvy, kedykoľvek po celú dobu nájmu. Za týmto účelom obdrží nájomca kľúč od hlavného vchodu do budovy uvedenej v Preambule tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ bude vykonávať opravy a údržbu objektu väčšieho rozsahu po dohode s nájomcom. Ich realizáciu oznámi prenájomcať minimálne 1 mesiac pred začatím prác.
4. Po ukončení doby prenájmu je nájomca povinný odovzdať priestory v stave zodpovedajúcom dohodnutému užívaniu.
5. Nájomca je povinný nahlásiť prenájomcať všetky závady v rozvodnej sieti ústredného kúrenia, resp. poruchy v dodávkach vody a tepla; umožniť prenájomcať výkon opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenájomcať vznikla.
6. Prenajímateľ je povinný vykonávať bežnú údržbu prenajatých priestorov a zabezpečovať revízie zariadení všetkého druhu v prenajatých priestoroch.
7. Nájomca je oprávnený používať svoje reklamné a propagačné nosiče na označenie miesta svojho podnikania. Na ich umiestnenie v spoločných priestoroch ako i na veľkosť a farebné prevedenie potrebuje predchádzajúci súhlas prenájomcať a príslušné povolenie v zmysle stavebného zákona.
8. Pri odovzdávaní priestorov nájomcovi bude spísaný Protokol, v ktorom bude zaznamenaný stav predmetu nájmu a stav meračov vody, elektriny a plynu k dátumu začiatku nájmu. Obdobný Protokol bude vyhotovený aj pri ukončení nájmu a odovzdávaní priestorov prenájomcať, v ktorom bude zaznamenaný stav predmetu nájmu a meračov podľa prvej vety k dátumu ukončenia nájmu. Oba protokoly budú podpísané oprávnenými zástupcami prenájomcať a nájomcu.

§ 6 Záverečné ustanovenia

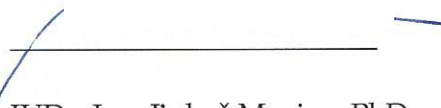
1. Táto zmluva je uzavretá a nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť deň nasledujúci po jej zverejnení na webovom sídle prenájomcať.
2. Všetky doplnky a zmeny k tejto zmluve budú vykonané písomne na základe dohody oboch zmluvných strán a podpísané oboma zmluvnými stranami.
3. Táto zmluva sa riadi slovenským právom.
4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach v slovenskom jazyku. Každá zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení zmluvy.

5. Všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú i na prípadných právnych nástupcov zmluvných strán.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, uzavreli ju slobodne a vážne, nie v tiesni, nie za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju podpísali.

V Prievidzi, dňa 14. JANUAR 2016

Za prenajímateľa:
Prievidza Invest, s.r.o.
Max Brose 7
971 01 Prievidza

Za nájomcu:



JUDr. Ing. Luboš Maxina, PhD.
konateľ spoločnosti Prievidza Invest, s.r.o.



Axel Mallener
konateľ spoločnosti Brose Prievidza, spol. s r.o.