

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená v zmysle zák. 116/1990 Zb. v platnom znení

Čl. I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

WILLOW s r.o.
Mýtna 23A
811 07 Bratislava
Konajúca: Katarína Zárecká, prokurista
IČO: 35761636
IČ DPH: SK 2020273662
Bankové spojenie: UniCredit Bank Slovakia, a.s. Bratislava
Č. účtu: SK26 1111 0000 0066 1855 3018
spoločnosť je zapísaná v obchodnom registri vedenom Okresným súdom v Bratislave I, odd.: Sro vo vložke č.: 1742/B
(ďalej len "prenajímateľ")

Nájomca:

Agentúra na podporu výskumu a vývoja
so sídlom v Bratislave
zastúpená : Ing. Monika Tarabová, riaditeľka, štatutárny zástupca
IČO: 307 977 64
Bankové spojenie: SK48 8180 0070 0011 5379
Agentúra je zriadená zákonom č. 172/2005 Z. z.
(ďalej len "nájomca")

Čl. II.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ poskytuje nájomcovi za odplatu do užívania predmet nájmu – nebytové priestory v budove na Mýtnej ul. č. 23 v Bratislave, a to:
 - a/ kancelárie s príslušenstvom nachádzajúce sa na 1. až 6. poschodí budovy o celkovej výmere 1015 m²,
 - b/ archív v suteréne o výmere 31 m²,
 - c/ skladové priestory o celkovej výmere 49,48 m².
2. Predmet nájmu sa nachádza v budove so súp. č. 4628 na Mýtnej ul. č. 23 v Bratislave, postavenej na pozemku parc. č. 7938/5, ktorý je vedený Katastrálnym úradom v Bratislave – Správa katastra pre hl. mesto SR Bratislavu, pracovisko Bratislava I, katastrálne územie Staré Mesto, na liste vlastníctva č. 4104. Budova, v ktorej sa nachádza predmet nájmu, je vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa.

Čl. III. Účel nájmu

1. Predmet nájmu bude nájomca využívať výlučne na administratívne účely a bude v ňom mať zriadené svoje sídlo.
2. Nájomca si je vedomý, že pokiaľ je na výkon činnosti, ktorú bude vykonávať v predmete nájmu, potrebné akékoľvek osobitné povolenie (napr. súhlas hygienikov, vyjadrenie stavebného úradu a pod.), zabezpečí si ho sám a na vlastné náklady. V prípade potreby mu prenajímateľ poskytne nevyhnutnú súčinnosť.
3. Nájomca si je vedomý, že zodpovedá za to, že predmet nájmu bude využívaný v súlade s účelom vymedzeným v ods. 1 tohto článku a v súlade s platnými právnymi predpismi.

Čl. IV. Doba nájmu

1. Nájom nebytových priestorov v rozsahu čl. II., ods. 1, písm. a/ až c/ tejto zmluvy je dohodnutý na dobu určitú, od 01.07.2019 do 31.12.2019.
2. Nájomca má prednostné právo na uzatvorenie novej zmluvy o nájme s prenajímateľom po uplynutí doby nájmu uvedenej v ods. 1 tohto článku. Prednostné právo musí nájomca u prenajímateľa uplatniť písomne najneskôr 3 mesiace pred uplynutím základného obdobia nájmu, inak toto prednostné právo zaniká. Podmienky ďalšieho nájmu budú predmetom dodatočnej dohody.

Čl. V. Nájomné

1. Nájomné bolo stanovené dohodou zmluvných strán nasledovne:
 - a/ nájomné za nebytové priestory v rozsahu čl. IV., bod 1. písm. a/ tejto zmluvy v sume 123,00 EUR (slovom: Jednostodvadsaťtri eur)/m²/rok, čo predstavuje sumu 124.845,00 EUR ročne,
 - b/ nájomné za nebytové priestory v rozsahu čl. IV., bod 1. písm. b/ tejto zmluvy v sume 62,00 EUR(slovom: Šesťdesiatdva eur)/m²/rok, čo predstavuje sumu 1.922,00 EUR ročne,
 - c/ nájomné za nebytové priestory v rozsahu čl. II., bod 1. písm. c/ tejto zmluvy v sume 46,92 EUR (slovom: štyridsaťšesť eur a deväťdesiatdva centov)/m²/rok, čo predstavuje sumu 2.321,60 EUR ročne,t.j. celková suma nájmu **129.088,60 EUR ročne**.
2. Poplatky za energie, služby a prevádzkové náklady (elektrická energia, teplo, vodné a stočné, pripojenie k pultu centrálnej ochrany, prevádzka elektronického vrátnika, odvoz a likvidácia odpadu) nie sú zahrnuté v nájomnom.
3. Nájomné je splatné štvrťročne, v **sume 32.272,15 EUR/štvrťrok**, a to na základe faktúry prenajímateľa vyhotovenej vždy v prvý pracovný deň príslušného kalendárneho štvrťroka, ak v zmluve nie je uvedené inak. Faktúra je splatná do 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.

4. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného, prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Čl. VI.

Poplatky za dodávku energií, služieb a prevádzkových nákladov

1. V cene nájmu nie sú premietnuté (zahrnuté) poplatky za plnenia súvisiace s užívaním predmetu nájmu, Nájomca sa zaväzuje uhrádzať tieto poplatky na základe faktúry vyhotovenej prenajímateľom podľa podmienok tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ zabezpečí dodávku služieb súvisiacich s predmetom nájmu v tomto rozsahu:
 - a/ dodávku elektrickej energie
 - b/ dodávku tepla
 - c/ dodávku vody – vodné a stočné
 - d/ pripojenie k pultu centrálnej ochrany
 - e/ prevádzka elektronického vrátnika
 - f/ odvoz odpadu
3. Nájomca sa zaväzuje uhradiť cenu služieb podľa bodu 2. písm. a/ až c/ tohto článku na základe zálohovej faktúry prenajímateľa, pričom na tieto služby sú nainštalované meracie zariadenia pre odber resp. spotrebu (ďalej len „individuálne plnenia“). Individuálne plnenia budú fakturované podielom z predpokladanej spotreby, pričom tento podiel je určený pomerom plochy nebytových priestorov užívaných nájomcom k celkovej ploche nebytových priestorov budovy, na ktoré sa predmetná dodávka vzťahuje. Tento podiel je uvedený v prílohe č. 1 tejto zmluvy.
4. Nájomca sa zaväzuje uhradiť časť nákladov za plnenia súvisiace s užívaním predmetu nájmu, na ktoré nie sú inštalované meracie zariadenia, t.j. služby podľa bodu 2. písm. d/ až f/ tohto článku (ďalej len „spoločné plnenia“), na základe zálohovej faktúry Prenajímateľa. Vyúčtovanie spoločných plnení bude fakturované na základe pomeru plochy nebytových priestorov užívaných nájomcom k celkovej ploche nebytových priestorov budovy, na ktoré sa vzťahuje poskytovanie týchto služieb. Tento podiel je uvedený v prílohe č. 1 tejto zmluvy.
5. Výpočet zálohovej faktúry / poplatkov na individuálne a spoločné plnenia na základe predpokladanej ročnej spotreby je uvedený v prílohe č. 1 tejto zmluvy.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený vyhotoviť zálohovú faktúru za dodávky služieb súvisiacich s užívaním predmetu nájmu podľa podmienok uvedených v bodoch 2. až 4. tohto článku štvrtročne, vždy v prvý pracovný deň príslušného štvrtroka, v celkovej sume **7 518,30 EUR** a príslušnej sumy DPH podľa právnych predpisov platných v čase vyhotovenia faktúry, ak v zmluve nie je uvedené inak. Faktúra je splatná do 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
7. Prenajímateľ je povinný vykonať k poslednému dňu príslušného štvrtroka vyúčtovanie zálohovej faktúry voči skutočnej fakturácii dodávateľov služieb na individuálne plnenia a spoločné plnenia podľa bodu 2. až 4. tohto článku, a to podľa skutočnej resp. zistenej spotreby týchto služieb nájomcom.

8. Prenajímateľ podľa výsledku štvrtročného vyúčtovania podľa bodu 8. tohto článku vyhotoví faktúru (ťarchopis/dobropis), v ktorej vysporiada rozdiel medzi sumou fakturovaných zálohových platieb a sumou zistenou podľa skutočnej spotreby služieb zahrňovaných do individuálnych a spoločných plnení. Faktúra je splatná v lehote do tridsať dní odo dňa vyhotovenia faktúry, a to na účet druhej zmluvnej strany.

Čl. VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný nebytové priestory v rozsahu čl. II., ods. 1, písm. a/ až c/ tejto zmluvy udržiavať v stave spôsobilom na dohovorené užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.
2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len v rozsahu a na účely dohodnuté v tejto zmluve.
3. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu, spoločné priestory a zariadenia interiéru budovy, v ktorej sa predmet nájmu nachádza v súlade so všeobecne platnými právnymi predpismi, normami ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarными predpismi tak, aby nevznikla škoda. Zároveň je nájomca počas doby trvania nájmu povinný užívať predmet nájmu spôsobom, ktorý nebude obmedzovať alebo rušiť ďalších užívateľov budovy a prenajímateľa (vrátane zamestnancov prenajímateľa).
4. Všetky stavebné úpravy v predmete nájmu, vrátane úpravy vnútorného vybavenia patriaceho prenajímateľovi, môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, a to na vlastné náklady. Úpravy vnútorného vybavenia obstarané nájomcom na jeho náklady si môže nájomca po skončení nájmu vziať so sebou, ak tým nedôjde k poškodeniu alebo znehodnoteniu predmetu nájmu oproti stavu pri začatí nájmu, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Technické zhodnotenie, úpravy nestavebného charakteru (t.j. také, ktoré nevyžadujú ohlásenie stavebnému úradu, alebo stavebné povolenie, napr. osadenie osvetlenia) a stavebné úpravy (t.j. ktoré vyžadujú ohlásenie stavebnému úradu alebo stavebné povolenie) na predmete nájmu, v spoločných priestoroch a exteriéroch, môže zrealizovať nájomca len po predložení projektovej dokumentácie prenajímateľovi a predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, a to na vlastné náklady. Odpisy prípadného technického zhodnotenia, realizovaného nájomcom na vlastné náklady, zaúčtuje nájomca vo svojom účtovníctve. Pri skončení nájmu je nájomca oprávnený vziať si to, čo vniesol do nebytových priestorov, okrem prípadu, ak by tým došlo k znehodnoteniu alebo poškodeniu predmetu nájmu oproti stavu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza pri jeho prevzatí nájomcom. Nájomca nemá nárok na náhradu za vykonané úpravy.
5. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opráv a údržby predmetu nájmu.
6. Nájomca je oprávnený zariadiť predmet nájmu vlastným nábytkom a zariadením, zodpovedajúcim účelu nájmu a pri rešpektovaní platných právnych predpisov a noriem, regulujúcich najmä hygienické predpisy, alebo predpisy na umiestnenie a používanie rôznych druhov zariadení (napr. elektrospotrebiče a pod). Za prípadné škody vzniknuté na majetku nájomcu vneseného do prenajatých priestorov zodpovedá nájomca.
7. Nájomca má právo dať predmet nájmu do ďalšieho užívania tretím osobám (podnájom) len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.

8. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu. Zmluvné strany zhodne rozumejú pod obvyklým udržiavaním opravy, ktorých celkové náklady na jednotlivú opravu nepresiahnu 35 EUR. Ostatné opravy, údržbu a technický servis vykonáva prenajímateľ na vlastné náklady.
9. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, údržby a technického servisu, ktoré má vykonávať prenajímateľ, t.j. tých, ktoré presahujú rámec opráv podľa predchádzajúceho odseku, a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Ak potreba takýchto opráv, údržby a servisu bola spôsobená vinou nájomcu, prenajímateľ ich vykoná na náklady nájomcu. Ak opravy a údržba, ktoré znáša nájomca nebudú ním zabezpečené, môže ich vykonať prenajímateľ a náklady s tým spojené mu nájomca na výzvu uhradí bez zbytočného odkladu.
10. Na zabudovanie zabezpečovacích a iných zariadení, okrem bezpečnostného zariadenia, ktoré je v predmete nájmu nájomcovi na jeho vlastné náklady k dispozícii, je nevyhnutný písomný súhlas prenajímateľa.
11. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne platných predpisov a ďalších predpisov o ochrane zdravia pri práci, bezpečnosti pri práci, ochrany majetku a požiarnej ochrany. Akákoľvek škoda, ktorá vznikne v prenajatom priestore a spoločných priestoroch a bude spôsobená nájomcom, jeho pracovníkmi alebo zákazníkmi, bude nájomcom odstránená a predmet nájmu nájomca uvedie do pôvodného stavu. V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje uhradiť vzniknutú škodu, následky škody a náklady na odstránenie škody v plnej výške prenajímateľovi bezodkladne po výzve prenajímateľa.
12. Prenajímateľ je povinný na vlastné náklady poistiť budovu, v ktorej sa nachádza predmet nájmu pre prípad poškodenia alebo zničenia živelnou udalosťou alebo zničenia vecí vodou z vodovodného zariadenia.
13. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný uviesť predmet nájmu do stavu, zodpovedajúcemu stavu pri odovzdaní, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a stavebné úpravy odsúhlasené prenajímateľom.
14. V prípade, že nájomca počas nájmu použije svoje vlastné finančné prostriedky na úpravu predmetu nájmu, súhlasí prenajímateľ s tým, aby si nájomca uplatňoval príslušné účtovné odpisy vo svojom účtovníctve.
15. Nájomca je oprávnený umiestniť firemné označenie alebo iné predmety na fasádu budovy a v exteriéri po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa, a to na vlastné náklady.
16. Nájomca i prenajímateľ je povinný bezodkladne upovedomiť druhú stranu pri zmene svojej právnej subjektivity, adresy sídla, prípadne ďalších zmien, ktoré môžu mať vplyv na vzťah založený touto zmluvou.
17. Nájomca umožní prenajímateľovi alebo jeho zástupcovi navštíviť prenajaté priestory za účelom kontroly, ak sú v nich vykonávané úpravy a zmeny, alebo na kontrolu ich riadneho využívania a udržiavania v súlade s touto zmluvou, alebo za účelom vykonania pravidelných prehliadok a inšpekcie káblových, vodných a iných rozvodov. Prenajímateľ je oprávnený na vstup do prenajatých priestorov len po predchádzajúcej dohode s nájomcom a za prítomnosti ním poverených osôb, pri rešpektovaní bezpečnostných a prevádzkových predpisov nájomcu.

18. Nájomca akceptuje právo prenajímateľa vstúpiť do predmetu nájmu i v jeho neprítomnosti, avšak len v prípade havárií, nehôd, alebo z obdobných dôvodov, ktoré ohrozia predmet nájmu alebo budovu, v ktorej sa nachádza predmet nájmu. V prípade vstupu do priestorov vo vyššie uvedených prípadoch musí prenajímateľ bezodkladne o tejto skutočnosti informovať nájomcu a spísať o tom protokol.

Čl. VIII. Skončenie nájmu

1. Nájom končí uplynutím doby nájmu.
2. Nájom môže skončiť písomnou dohodou účastníkov i pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzatvorenú na dobu určitú aj pred uplynutím tejto doby, ak:
 - a/ nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
 - b/ nájomca viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - c/ nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - e/ bolo rozhodnuté o odstránení stavby,
 - f/ nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu inej osobe bez súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzatvorenú na dobu určitú aj pred uplynutím dohodnutej doby, ak:
 - a/ nájomca stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - b/ nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - c/ prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zák. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
5. Výpovedná lehota je trojmesačná a počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.
6. Nájom ďalej zaniká:
 - a/ zánikom predmetu nájmu,
 - b/ zánikom právnickej osoby, ak je nájomcom.

Čl. IX. Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy sa riadia platným právnym poriadkom Slovenskej republiky.
2. Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať výlučne formou obojstranných písomných dodatkov.

3. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou vzájomnej dohody.
4. Táto zmluva je platná dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka. Je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží 2 rovnopisy.
5. Zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi, že ustanoveniam zmluvy porozumeli, tieto vyjadrujú ich slobodnú vôľu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

prenajímateľ

nájomca

Prílohy:

príloha č. 1 – kalkulácia výšky záloh na individuálne a spoločné plnenia