

## Zmluva č.8/2008 o nájme nebytového priestoru

uzatvorená v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení, zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení, a ďalších právnych predpisov.

### Čl. I. Zmluvné strany

Prenajíateľ: Združená stredná škola drevárska  
Pavlovičova 3, 821 04 Bratislava  
Zastúpená: Ing. Mária Panáčková, riaditeľka ZSSD  
IČO: 31754104  
DIČ: 2020923861  
Číslo účtu: 8290161/5200 OTP Banka Slovensko a.s.

Nájomca: CIELE, a.s.  
Sabinovská 12, 821 02 Bratislava,  
Zastúpená: Bubošom Ondráškom, predsedom predstavenstva zapísanej v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo: 4362/B.  
IČO: 43880835  
IČ DPH: SK 2022517651  
Číslo účtu: 26:8833002/1100 Tah a banka

so súhlasom zriaďovateľa:

Bratislavský samosprávny kraj so sídlom v Bratislave  
Sabinovská 16, 820 05 Bratislava  
Zastúpený: Ing. Vladimír Bajan - predseda

### Čl. II. Úvodné ustanovenia

1. Bratislavský samosprávny kraj (ďalej len „BSK“) je vlastníkom nasledovných nehnuteľností: dielne, Ivanská cesta 25, s.č.5795, situované na parcele č.14801/22, zapísaných v liste vlastníctva číslo 2863, ktorý vedie Správa katastra pre hlavné mesto SR Bratislava, pre katastrálne územie Trnávka. Prenajíateľ je správcom vyššie uvedeného nehnuteľného majetku, pričom je oprávnený prenechať ho so súhlasom BSK do nájmu.
2. Nájomca je právnická osoba zapísaná v Obchodnom registri. Fotokópia Obchodného registra tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

### Čl. III. Predmet zmluvy

Prenajíateľ ako správca nehnuteľnosti prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory

- dielne - miestnosť č. 20, 21 a 63 - o celkovej výmere 210,20 m<sup>2</sup>.  
Ide o nebytové priestory na prízemí a I. poschodí dielni prenajímateľa;

#### **Čl. IV. Účel nájmu**

1. Účelom tejto zmluvy je prenajať nájomcovi nebytové priestory, ktorý ich bude používať výskum a vývoj v oblasti prírodných a technických vied.
2. Nájomca sa zavazuje užívať prenajaté nebytové priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

#### **Čl. V. Doba nájmu**

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, a to od 1.10.2008.

#### **Čl. VI. Cena nájmu**

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že ročná cena nájmu bude nasledovne:  
nájom priestorov 2 14.404,- Sk  
Výpočet ceny: 85,- Sk x 210,20 m<sup>2</sup> x 12 mes. = 2 14.404,- Sk
2. V cene nájomného nie sú zahrnuté služby, ktoré pozostávajú z dodávky tepla, elektrickej energie, TUV, vodného a stočného, služby vrátnice, upratovanie vrátnice. Tieto náklady sú zahrnuté v článku VII.
3. V cene nájomného nie je zahrnuté hovorné a poplatky za používanie štátnych a klapkových telefónnych liniek. Tieto náklady bude prenajímateľ refakturovať nájomcovi na základe skutočných nabehnutých nákladov.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo cenu nájmu, prípadne energií jednostranne upraviť o niektoré ekonomické položky, ktoré sa objektívne v rámci celej republiky menia (napr. devalvácia, inflácia a pod.). Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o zvýšení cien. Upravené ceny sú záväzné od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po ich odoslaní nájomcovi zo strany prenajímateľa.
5. V zmysle § 344 a ďalších Obchodného zákonníka sa zmluvné strany dohodli, že podstatné porušenie tejto zmluvy je okrem iného aj neakceptácia úpravy ceny nájmu alebo výšky úhrad za služby podľa tohto ustanovenia.

Čl. VII.  
Cena za energie a služby

1. Zmluvné stany sa dohodli na nasledujúcej zálohovej platbe za energie a služby mesačne:
- |   |            |
|---|------------|
| a) cena za elektrickú energiu podľa skutočnosti nameranej meračom mesačne |            |
| b) cena za dodávku tepla, mesačne   | 4.200,-    |
| c) cena za vodné a stočné mesačne   | 300,-      |
| d) cena za služby ( vrátnica, OLO)  | 500,-      |
| <hr/>   |            |
| mesačne SPOLU:  | 5.000,- Sk |

Celková úhrada za poskytnuté služby zajeden rok je 60.000,- Sk.

2. Prenajímateľ uskuteční vyúčtovanie zálohy do 30. apríla nasledujúceho roka podľa skutočných nákladov. Nájomca je povinný uhradiť nedoplatek do 10 dní od doručenia vyúčtovania prenajímateľom. Právo na reklamáciu, vyúčtovania nemá odkladný účinok z povinnosti zaplataenia. V prípade oneskoreného uhradenia dlžnej čiastky má prenajímateľ právo účtovať nájemcovi zmluvnú pokutu podľa čl. IX. a úroky z omeškania podľa čl. X. ods. 14 tejto zmluvy. V tej istej lehote je prenajímateľ povinný vrátiť nájemcovi preplatok zistený vyúčtovaním.

Čl. VIII.  
Sposob úhrady nájmu a služieb

- L. Nájomca je povinný platiť nájemné a dohodnuté platby za energiv a služby mesačne a to vždy do 15. dňa nasledujúceho mesiaca vo výške
- |                                       |             |
|---------------------------------------|-------------|
| a) nájemné                            | 17.867,- Sk |
| b) energie podľa skutočnosti a služby | 5.000,- Sk  |
- na účet prenajímateľa na základe faktúry.
2. Zmluvné strany sa dohodli na prvej splátke nájemného a služieb za obdobie od 1.10.2008 do 31.10.2008 vo výške
- |                     |             |
|---------------------|-------------|
| a) nájemné          | 17.867,- Sk |
| b) energie a služby | 5.000,- Sk  |
- s termínom úhrady do 14.11.2008 na účet prenajímateľa na základe faktúry.

Čl. IX.  
Zmluvná pokuta

- I. Zmluvné stany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájemného v zmysle čl. VIII. zmluvy o nájme, je tento povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,2% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplataenia, ak sa nedohodnú inak. Zaplataením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplataenej zmluvnej pokuty. Zaplataením zmluvn pokuty nezaniká dlžníkova povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ktoré je zabezpečené zmluvnou pokutou. Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu, aj keď porušenie povinností nezavinil. Zaplataením zmluvnej

pokuty nezaniká nájomcova povinnosť platiť úrok z omeškania podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.

2. Príslušná suma sa považuje za uhradenú až jej pripísaním na účet prenajímateľa.

## Čl. X.

### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odevzdá nájemcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na ich užívanie podľa účelu tejto zmluvy. Nájemcovi je stav priestorov známy a preberá ich v stave, v akom sa tieto nachádzajú.
2. Nájomca znáša na vlastné náklady opravy účelovej povahy, drobné opravy, obvyklé užívacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v nebytových priestoroch.
3. Nájomca nemaže zmeniť dohodnutý účel užívania bezpísomného súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca nemaže vykonať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu. Pri porušení tohto ustanovenia je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 100.000,-Sk. Ustanovenia čl. IX bod 1 platia primerane.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
6. Nájomca sa zavazuje, že predmet nájmu bude užívať dohodnutým spôsobom, v súlade s predmetom svojej činnosti.
7. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej fyzickej alebo právnickej osobe. Ak nájomca prenechá majetok Bratislavského samosprávneho kraja do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná.
8. Nájomca nemaže na majetok Bratislavského samosprávneho kraja zriadiť záložné právo alebo tento majetok inak zatážiť.
9. Nájomca umožní prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov v prípade odborných prehliadok elektrických zariadení, výkonu revízií a pod., ako aj vstup do prenajatých priestorov v prípade mimoriadnych udalostí (havária kúrenia, vody a pod.), ako aj na vykonávanie kontrol dodržiavania jednotlivých ustanovení tejto zmluvy.
10. Po skončení prenájmu nájomca zápisnične odovzdá prenajímateľovi prenajaté nebytové priestory v pôvodnom stave zodpovedajúcom ich primeranému opotrebeniu bez nároku na úhradu nákladov za úpravy priestorov, ak sa s prenajímateľom dopredu písomne nedohodnú inak.
11. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov (v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 121/2002 o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov) a zavazuje sa pred začatím prevádzky, ako aj počas prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie. Nájomca zodpovedá v plnom

rozsahu za dodržiavanie ustanovení bezpečnostných predpisov a zodpovedá za všetky vzniknuté škody na zdraví svojich pracovníkov a klientov, ako aj za hmotné škody na majetku.

12. Ak dojde k vypovedaniu zmluvy o nájme prenajímateľom a nájomca neodevzdá nebytové priestory v posledný deň výpovednej lehoty alebo pri ukončení nájmu, zmluvné strany sa dohodli, že nebytové priestory môže vypratať prenajímateľ na náklady a zodpovednosť nájomcu. V takom prípade nenesie prenajímateľ žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratávaných veciach. Prenajímateľ je povinný termín vypratania nebytových priestorov oznámiť nájemcovi aspoň 3 dni pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania.
13. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu v prenajatých priestoroch, ktoré je povinný nájomca strážiť a ochraňovať sám.
14. V prípade omeškania s plnením peňažného dlhu je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške dvojnásobku základnej úrokovej sadzby (do 31.12.2002 diskontnej sadzby) určenej Národnou bankou Slovenska platnej k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu (Nariadenie Vlády SR č. 87/1995). Zaplatenie úroku z omeškania nesposobuje zánik povinnosti nájomcu platiť zmluvnú pokutu podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.
15. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájemný vzťah.

## **Čl. XI.**

### **Skončenie nájmu nebytových priestorov**

1. Zriľuvné strany môžu skončiť nájemný vzťah :
  - na základe vzájomnej dohody,
  - výpoveďou v zmysle § 10 zákona č. 116/1990 Zb.
2. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení.
3. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca poruší svoje povinnosti podľa tejto zmluvy, prípadne keď neuhradí splatné nájemné v stanovenom termíne. Odstúpenie od zmluvy je účinné jeho doručením nájemcovi. Do tohto dňa je nájomca povinný platiť nájemné a platby za služby spojené s nájmem. Na zabezpečenie tejto úhrady má prenajímateľ zádržné právo voči hnutelným veciam nájomcu v prenajatých priestoroch.

## Čl. XII.

### Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ táto zmluva o nájme nerieši všetky práva a povinnosti zmluvných strán, riadia sa zmluvné strany príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a záväznými právnymi predpismi.
2. K zmene dohodnutých podmienok môže dôjsť len vzájomnou dohodou zmluvných strán formou písomného dodatku podpísaného obidvoma zmluvnými stranami a schváleného predsedom BSK, alebo pokiaľ to vyplýva zo zmien a doplnkov právnych predpisov.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu, nemajú námietky proti jej forme a obsahu, vyhlasujú, že ju neuzatvorili v tiesni ani za nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vo vlastnom mene podpisujú.
4. Táto zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch z ktorých 2 vyhotovenia obdrží prenajímateľ, 2 vyhotovenia nájomca a 1 vyhotovenie obdrží BSK.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami. Na platnosť zmluvy sa vyžaduje predchádzajúce schválenie a podpis predsedu BSK.

V Bratislave dňa 1 /o' z\_océ?

L:uboš Ondrášek, predseda predstavenstva  
CIELE, a.s.

prenajímateľ

..... /.....

r

Ing. Vladimír Bajan  
predseda BSK

Príloha: Kópia OR

