

## Zmluva o nájme nebytových priestorov

(Podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a všeobecných ustanovení o nájomnej zmluve podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka)

### **Prenajíateľ:**

Názov: Považská vodárenská spoločnosť, a.s.

Adresa: Nová 133, 017 46 Považská Bystrica

ORSR: Okr. súd Trenčín, Oddiel Sa, vložka č.10421/R

IČO: 36672076

DIČ: 2022237547

SK DPH: SK 2022237547

Číslo účtu:

V mene spoločnosti koná: Ing. Ján Balušík predseda predstavenstva,

Ing. Peter Majzel člen predstavenstva

Kontaktná osoba: Emil Ferenc

Kontakt telefonický:

Kontakt mailový:

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

### **Nájomca:**

Názov: FCP-SK s.r.o.

Adresa: Slovaftská 100, 824 01 Bratislava

ORSR: OS Bratislava I, oddiel Sro, vložka č.56564/B

IČO: 44 605 391

DRČ: 2022813012

SK DPH:SK2022813012

Číslo účtu:

V mene spoločnosti koná:

Kontaktná osoba: Ing. Miroslav Kubánka

Kontakt telefonický:

Kontakt mailový:

(ďalej len „prenajímateľ“)

(ďalej len „nájomca“)

uzavreli dňa ~~12.7.2011~~ túto

2.7.2012\*

### Zmluvu o nájme nebytových priestorov

(ďalej len „zmluva“)

#### Článok I

#### Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ, majiteľ nehnuteľnosti (budovy) zapísanej na LV 1124 vedenej Katastrálnym úradom Považská Bystrica, - parc. č. 277 v k.ú. Považská Bystrica, súp.č. 88, orient. č. 8 týmto dáva nájomcovi do nájmu kancelárske priestory číslo ..1,2,3, kuchyňu, toalety o rozlohe **30,00 m<sup>2</sup>**, nachádzajúce sa na Železničnej ulici č.88 v Považskej Bystrici na prízemí v Administratívnej budove.
2. Účelom nájmu nebytových priestorov a prislúchajúcich spoločných častí uvedených v čl. I. bod č. 1 je ich využívanie na administratívne účely spojené s predmetom podnikania podľa výpisu z obchodného registra nájomcu.
3. Nájomca preberá predmet tejto zmluvy bez závad, ktoré by bránili ich riadnemu užívaniu pre účely dohodnuté a vymedzené v čl. I 1a tejto zmluvy.
4. V predmetnom nebytovom priestore sa nachádzajú kancelárie a sociálne zariadenia. V kancelárii je PVC podlahovina, v sociálnych zariadeniach a vstupnom vestibule je dlažba. Okná sú plastové. Všetky kancelárske miestnosti sú vybavené ústredným kúrením regulovateľné priestorovým termostatom. Priestor je vybavený príslušenstvom a zariadením, ktoré je podrobnejšie opísané v Protokole o odovzdaní.

5. Všetko príslušenstvo a zariadenie je v plne funkčnom stave, bez nejakých vonkajších znakov nadmerného opotrebovania.

6. Nájomca sa zoznámil so stavom prenajímaného nebytového priestoru a v Považskej Bystrici, dňa 12. 7. 2011 prevzal priestor s príslušenstvom a zariadením, všetko (ako je to podrobnejšie opísané v tejto zmluve a v prílohách k nej) v stave akom sa nachádzajú.

## Článok II.

### Trvanie a zánik zmluvy

1. Nájomný vzťah sa začína **01. 01. 2012** a uzatvára sa na dobu neurčitú.

2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa končí:

a/ výpoveďou

b/ písomnou dohodou oboch zmluvných strán

c/ zánikom nájomného vzťahu

**aa/**

Nájomný vzťah založený touto zmluvou môže vypovedať ktorákoľvek zo zmluvných strán aj bez uvedenia dôvodu a to písomnou výpoveďou doručenou druhej zmluvnej strane. Výpovedná lehota, okrem prípadov uvedených v bode ab/ tejto zmluvy, je 2 (dva) mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Výpoveď sa považuje za doručenú aj v prípade, ak doporučenú zásielku neprevzala oprávnená osoba v odbernej lehote a to aj vtedy ak sa o uložení zásielky nedozvedela“.

**ab/**

Prenajímateľ je oprávnený okamžite ukončiť nájomný vzťah založený touto zmluvou výpoveďou v prípade, ak najmä :

- nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou a účelom vymedzeným v čl. I bod 5. tejto zmluvy,

- nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom,

- nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor napriek písomnému upozorneniu porušujú poriadok, poškodzujú nebytový priestor alebo jeho zariadenie alebo užívajú ho spôsobom, ktorý môže viesť k ich poškodeniu,

- nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu,

- nájomca umožní trvalo obývať nebytový priestor tretím osobám,
- nájomca napriek písomnému upozorneniu neposkytne prenajímateľovi súčinnosť pri kontrole užívania nebytových priestorov v súlade s touto zmluvou,
- nájomca vykonáva na nebytových priestoroch stavebné úpravy alebo iné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa v rozpore s touto zmluvou,
- bol vyhlásený konkurz na majetok nájomcu,
- poruší inú povinnosť ustanovenú touto zmluvou.

ac/

Nájomca je oprávnený okamžite ukončiť nájomný vzťah založený touto zmluvou výpoveďou v prípade, ak:

- nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnutý účel užívania,
- prenajímateľ nezabezpečuje riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené
- nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor

ad/

Nájomný vzťah založený touto zmluvou zaniká:

- zánikom nájomcu,
- zánikom prenajímateľa,
- zánikom predmetu nájmu.

3. Nájomca sa zároveň v prípade ukončenia nájmu z dôvodov na strane nájomcu uvedených v bode 2 písm. ab/ tohto článku zaväzuje uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške zodpovedajúcej nájomnému za obdobie jedného mesiaca.

### Článok III

#### Poistenie predmetu nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytový priestor uvedeným v Článku I tejto zmluvy s príslušenstvom a zariadením v stave vhodnom na normálne používanie a týmto sa zaväzuje, že povoľuje nájomcovi uplatňovať práva spojené s používaním nebytového priestoru bez narušení.

2. Nájomca je povinný nakladať s nehnuteľnosťami a zariadením tak, aby nedochádzalo k jeho zhoršovaniu a poškodzovaniu mimo bežného opotrebovania. S príslušenstvom a zariadením v budove patriacim prenajímateľovi bude nájomca zaobchádzať s najvyššou starostlivosťou.

#### Článok IV

##### Všeobecné ustanovenia

1. Nájomca sa týmto zaväzuje vykonávať v nebytovom priestore a príslušenstve a zariadení drobné opravy (náklady nepresahujúce sumu rovnajúcu sa 100 EUR (slovom: jednota EUR) spojené s jeho užívaním.

2. Nájomca bude bezodkladne informovať prenajímateľa o potrebe akýchkoľvek opráv, náklady, na ktoré pravdepodobne presiahnu sumu rovnajúcu sa 100 EUR, ktoré je prenajímateľ povinný vykonať, a zároveň Nájomca umožní prenajímateľovi alebo prenajímateľovmu zástupcovi vstup do priestorov, aby vykonal takéto opravy. V prípade, že tak Nájomca neurobí, bude zodpovedný za akékoľvek škody, ktoré by mohli vzniknúť z nesplnenia tejto povinnosti.

3. Nájomca sa týmto tiež zaväzuje, že bude užívať vyššie uvedený priestor, príslušenstvo a zariadenie, pozemok a spoločné priestory budovy v zmysle čl. I bod 1a 2 tejto zmluvy výlučne na svoje vlastné potreby, že ich bude užívať zvyčajným spôsobom. Nájomca pri uplatňovaní týchto práv zabezpečí, aby neprímerane nenarušoval práva ostatných nájomcov v budove a umožnil im uplatňovať ich práva bez narušenia.

4. Nájomca si je vedomý a uznáva právo prenajímateľa okamžite ukončiť túto nájomnú zmluvu, ak napriek písomnému upozorneniu nájomca užíva prenajatý priestor pre iné než určené účely, alebo pritom porušuje túto zmluvu alebo dovoľuje jeho užívanie spôsobom zapríčiňujúcim škodu prenajímateľovi alebo predstavujúcim riziko vzniku takejto škody.

5. Prenajímateľ je oprávnený uskutočňovať kontrolu nebytových priestorov kedykoľvek v pracovných dňoch v pracovnom čase nájomcu po predchádzajúcom písomnom oznámení nájomcovi, najviac však raz mesačne, vždy za prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby. Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi všetku súčinnosť a priestory sprístupniť, v prípade neposkytnutia súčinnosti má právo prenajímateľ po opakovanej písomnej výzve nájomný vzťah založený touto zmluvou v zmysle čl. II bod 2 písm. ba/ vypovedať.

6. Počas výpovednej doby bude mať prenajímateľ právo v pracovnom čase nájomcu a v prítomnosti nájomcu ukázať nebytové priestory a súvisiace priestory inému perspektívnemu nájomcovi (nájomcom).

## Článok V

### Ostatné ustanovenia

1. Nájomca sa týmto zaväzuje, že neuskutoční nijaké stavebné úpravy ani nijaké iné zmeny v priestoroch, príslušenstve a zariadení (vrátane, ale nielen inštalovania alebo výmeny zámku na priestoroch a súvisiacom majetku) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

2. Nájomca ďalej:

(a) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nedá časť priestorov do prenájmu tretej strane, nedá priestory do druhotného prenájmu, ani si doň nevezme nijakých platiacich hostí okrem sesterských spoločností, ktoré sú majetkovo previazané na spoločnosť.

3. Nájomca sa týmto zaväzuje plne uhradiť akékoľvek poškodenie alebo pokazenie, ktoré on alebo ľudia, ktorí vstúpili do priestorov s jej súhlasom, spôsobili na priestoroch, príslušenstve a zariadení a inom vybavení umiestnenom v priestoroch. Ak nájomca nesplní túto povinnosť, prenajímateľ má právo po oznámení nájomcovi požadovať od nájomcu všetky náklady, ktoré zodpovedajú uvedeniu poškodenej veci do pôvodného stavu pred poškodením.

4. Nájomca je povinný, v prípade ukončenia prenájmu podľa tejto zmluvy, vrátiť priestory prenajímateľovi (spolu so všetkým príslušenstvom, zariadením a iným majetkom a vybavením poskytnutým alebo vlastneným prenajímateľom), všetko v pôvodnom stave. Berie sa do úvahy normálne opotrebovanie.

5. Nájomca týmto súhlasí, že v prípade, že nevyprázdni priestor do 3 dní po ukončení prenájmu podľa tejto zmluvy, prenajímateľ má právo vstúpiť do priestorov a potom, ako urobí inventarizáciu vecí nachádzajúcich sa v priestoroch, uloží tieto veci na iné miesto na nájomcove náklady a riziko. Prenajímateľ bude oprávnený na úplné vyplatenie proporčionalnej sumy z nájomného za dobu od ukončenia tejto zmluvy až do úplného vyprázdnenia priestoru.

## Článok VI

1. Strany berú na vedomie, že prenajímateľovo právo vykonať akékoľvek stavebné práce alebo iné významné zmeny v priestoroch si vyžadujú súhlas nájomcu. Takýto súhlas nebude neprimerane odopieraný.

2. Ak však prenajímateľovi nariadila vykonať opravy štátna správa alebo podobný orgán, nájomca bude povinný dovoliť uskutočnenie takýchto zmien, inak bude braný na zodpovednosť za akékoľvek škody, ktoré sa môžu vyskytnúť v dôsledku nesplnenia takejto povinnosti.

## Článok VII

### Cena nájmu, platobné podmienky

1. Nájomca sa týmto zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné: polročne na základe vystavenej faktúry

Sumu: 100,-EUR mesačne za nebytové priestory

Sumu: 0 EUR / ks / 3 roky grátis 3 parkovacie miesta pre nájomníka

2. Nájomca sa v ďalšom zaväzuje uhrádzať nájomné **polročne**, vždy do 14 dní po doručení faktúry.

Úhrady nájomného sa uskutočnia bezhotovostne bankovým prevodom na účet prenajímateľa vo VÚB Pov. Bystrica č. účtu na meno Považská vodárenská spoločnosť, a.s.

3. Protokol o odovzdaní predstavujúci Prílohu I tejto zmluvy bude neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Strany sa zaväzujú zostaviť v deň podpisu tejto zmluvy Protokol o odovzdaní, (ktorý bude zahrňovať inventár príslušenstva a zariadenia) priestorov. V protokole bude uvedené, aj kedy a kde bol zostavený; údaje meračov elektriny, studenej vody a plynu; a akékoľvek iné informácie, ktoré môže ktorákoľvek zo zmluvných strán požadovať. Nájomca potvrdí podpísaním kompletného preberacieho protokolu vo forme Prílohy I, že súhlasí s obsahom inventáru a že bude zodpovedný za akékoľvek škody na príslušenstve a zariadení.

4. Prenajímateľ súhlasí s tým, že vystaví vyhlásenie, že nájomca môže počas trvania tejto zmluvy používať priestor ako poštovú adresu.

5. Uvedené ceny sú bez DPH.

2. Nájomca sa v ďalšom zaväzuje uhrádzať dohodnuté platby za energiu a služby **polročne**, vždy najneskôr do 14 dní po doručení faktúry.

Úhrady nájomného sa uskutočnia bezhotovostne bankovým prevodom na účet prenajímateľa vo VÚB Pov. Bystrica č. účtu \_\_\_\_\_ na meno Považská vodárenská spoločnosť, a.s.

3. Uvedené ceny sú bez DPH

4. K cenám bude pripočítaná DPH v platnej sadzbe podľa zákona.

## Článok IX

### Sankčné ustanovenia

1. V prípade omeškania nájomcu so splatením nájomného, poplatkov za služby spojené s nájmom, a náhrady škody vo výške a za podmienok dojednaných v tejto Zmluve, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % za každý deň omeškania z nesplatenej časti záväzku.

2. V prípade závažného porušenia akejkoľvek zmluvnej povinnosti vyplývajúcej z ustanovení tejto Zmluvy zo strany nájomcu, je tento povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške zodpovedajúcej nájomnému za obdobie jedného mesiaca. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa domáhať sa od nájomcu náhrady škody, ktorá mu v súvislosti s porušením povinnosti vznikla.

## Článok X

### Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach. Zmluvné strany dostanú po jednom vyhotovení.



2. Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto zmluve môžu byť vyhotovené iba vo forme písomného dodatku.

3. Táto zmluva sa bude riadiť slovenským právom a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka týkajúcimi sa nájomnej zmluvy a špeciálnymi ustanoveniami o nájme bytu.

4. Zmluvné strany týmto vyhlasujú, že táto zmluva je vyjadrením ich slobodnej vôle, je uskutočnená bez nátlaku a že si prečítali a plne pochopili obsah tejto zmluvy a týmto potvrdzujú svoj súhlas s touto zmluvou jej podpísaním.

5. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť v deň jej podpísania.