

Zmluva o nájme nebytových priestorov a plôch

uzavretá podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/90 Zb. O nájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi týmito zmluvnými stranami :

Prenajíateľ:

obchodné meno : AD HOC Malacky
sídlo : Sasinkova č. 2, 901 01 Malacky
IČO : 31796630
DIČ : 2021461398
Zastúpený : Ing. Dušan Rusňák, riaditeľ
bankové spojenie : Prima banka Malacky, č. ú. 3220870001/5600
(ďalej len "prenajíateľ")

Nájomca :

Obchodné meno: DRILLMAXX, s.r.o.
So sídlom : Záhradná 5407/2 A, 901 01 Malacky
Zastúpený : Ing. Miriam Horváthová
IČO : 47205911
IČ DPH : SK2023824638
(ďalej len „nájomca“)
(ďalej aj spoločne „zmluvné strany“)

Čl. I.

Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je správcom objektu ŠH a KP Malina Malacky nachádzajúceho sa na Sasinkovej ulici č. 2 a prenajíma nájomcovi uvedené nebytové priestory na dobu a za podmienok určených v tejto zmluve.
2. Prenajíateľ prenecháva do nájmu nájomcovi nebytové priestory o výmere 18,67 m² za účelom zriadenia kancelárie.
3. Nájomca sa zaväzuje využívať prenajaté priestory len na účel uvedený v predchádzajúcom bode tejto zmluvy.

Čl. II.

Doba trvania nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú – od 1.6.2015 do 31.12.2015, s možnosťou uzatvorenia zmluvy o nájme na ďalší 1 rok. V prípade záujmu viacerých subjektov o ďalší prenájom za rovnakých podmienok má prednosť doterajší nájomca, ak má všetky svoje povinnosti voči prenajíateľovi načas splnené.
2. Nájomný vzťah medzi prenajíateľom a nájomcom sa skončí uplynutím doby, na ktorú je nájom dojednaný.

3. Nájomný vzťah sa okrem uplynutia dojednávanej doby môže skončiť len z dôvodov uvedených v Zákone o nájme a podnájme nebytových priestorov, a to :
- písomnou dohodou prenajímateľa s nájomcom. V takom prípade je výpovedná lehota stanovená na 1 mesiac a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane. V prípade, že doporučenú zásielku zaslanú na adresu druhej zmluvnej strany pošta vráti ako nevyžiadanú v úložnej lehote, považuje sa za deň doručenia posledný deň tejto lehoty.
 - ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného a s platením nákladov spojených s energiami a vodou o viac ako 15 dní, ak je nájomca v omeškaní s plátbou opakovane môže prenajímateľ nájomnú zmluvu vypovedať okamžite
 - ak nájomca nevyužíva predmet nájmu v súlade s ods. 3 čl. I. tejto zmluvy, alebo svojou činnosťou poškodzuje alebo ohrozuje predmet nájmu
 - ak nájomca nedodrží ustanovenie ods. 4 čl. V tejto zmluvy
 - ak prenajímateľ bráni nájomcovi v riadnom užívaní predmetu nájmu
 - ak prenajímateľ nezabezpečí prevádzkovú funkčnosť predmetu nájmu
 - ak prenajímateľ poruší ustanovenie ods. 9 čl. V tejto zmluvy

Čl. III.

Výška a úhrada nájomného

1. Nájomné je upravené podľa platného VZN Mesta Malacky č.2/2012. Výška nájomného v zmysle uvedeného VZN činí sumu vo výške 91,- €/m²/rok, čo je v celkovej mesačnej výške 141,58 € (slovom stoštyridsaťjedna eur päťdesiatosem centov). Nad rámec nájomného hradí nájomca mesačne za spotrebu elektrickej energie 3,40 €, náklady na teplo 5,60 € a náklady za spotrebu vody vo výške 2,30 €. Náklady za spotrebu elektrickej energie, za teplo a spotrebu vody vo výške 11,30 € sa nájomca zaväzuje hradiť mesačne. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zmeny uvedeného VZN bude táto zmluva upravená podľa jeho nového znenia resp. úpravy.
2. Nájomné obdobie začína najskôr dňom odovzdania predmetu nájmu na riadne užívanie nájomcovi a to dňom podpisu zápisnice o odovzdaní predmetu nájmu.
3. V dohodnutom nájomnom nie sú zahrnuté režijné náklady. Nájomné spolu s úhradou za energie a vodu je splatné vždy do 7 – ho dňa od vystavenia daňového dokladu na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Nájomca uhradí prenajímateľovi nájomné a úhradu za energie a vodu na základe vystaveného daňového dokladu. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.
4. V prípade neuhradenia dohodnutého nájmu a poplatku za energie v dohodnutom termíne je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu 0,1% z dlžnej sumy za každý deň omeškania sa s plátbou. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá. Nezaplatenie nájmu a súvisiacich poplatkov v dohodnutej lehote je dôvodom na okamžité ukončenie nájmu. Toto oprávnenie odstúpiť od tejto zmluvy účastníci tejto zmluvy dohodli len pre Prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade takéhoto odstúpenia od zmluvy sa táto zmluva zrušuje momentom doručenia písomného odstúpenia od zmluvy nájomcovi zo strany prenajímateľa.

5. Prenajímateľ nebude požadovať nájomné za obdobie počas ktorého bude prenajímaný priestor nepoužívateľný z dôvodu zásahu vyššej moci, resp. havárie nespôsobenej nájomcom (dlhodobý výpadok dodávky energií, závažné poškodenie objektu).

Čl. IV.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi bez obmedzenia prístup k predmetu nájmu tak, aby ho mohol užívať v súlade s touto zmluvou.
2. Prenajímateľ súhlasí, aby nájomca upravil interiér predmetu nájmu podľa svojich potrieb vhodnými mobilnými zariadeniami.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi označenie prevádzky pri vstupe do objektu, resp. predajne.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje znášať dane a poplatky vzťahujúce sa na predmet prenájmu.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi všetky dokumenty, potrebné k vydaniu potrebných povolení na činnosť prevádzky v predmete nájmu najneskôr do 29.5.2015.

Čl. V.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný konať tak, aby v dôsledku jeho činnosti ktoré vykonáva v predmete prenájmu nedochádzalo ku škodám. V prípade zavinenej porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu v plnej výške a prenajímateľ má právo zmluvu okamžite vypovedať.
2. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v takom stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
3. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky všeobecne platné právne predpisy vzťahujúce sa na prevádzkovanie svojej činnosti, a to najmä bezpečnostné predpisy protipožiarnej ochrany a ostatné všeobecne platné bezpečnostné predpisy aby nedošlo k poškodeniu života, zdravia a majetku tretích osôb alebo samotného predmetu prenájmu.
4. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať v prenajatých priestoroch žiadne stavebné úpravy. Nájomca je povinný informovať prenajímateľa o všetkých stavebných úpravách, ktoré by potreboval na predmete nájmu realizovať. Súhlas prenajímateľa nebude bezdôvodne odopretý.
5. Zmeny, ktoré vykonal nájomca na predmete nájmu, so súhlasom prenajímateľa, je nájomca povinný po skončení nájmu uviesť do pôvodného stavu, pokiaľ sú vykonané zmeny v rozpore s účelom ďalšieho využitia nehnuteľnosti, ak sa nedohodne inak. O tejto skutočnosti je prenajímateľ povinný nájomcu informovať najmenej dva mesiace pred skončením nájmu, inak povinnosť nájomcu uviesť nehnuteľnosť do pôvodného stavu zanikne.
6. Nájomca sa zaväzuje znášať na vlastné náklady bežné opravy a údržbu predmetu nájmu spôsobené vlastnou nedbanlivosťou a zavinением, ktoré je nutné vykonať pre potrebu

bežného užívania. Bežnou opravou na účely tejto zmluvy nie je : napríklad porušenie nehnuteľnosti vinou nájomcu najmä z hľadiska funkčného alebo stavebno – konštrukčného, alebo iná škoda, ktorá svojou povahou má dôsledok v porušení alebo zanedbaní povinnosti prenajímateľa a znemožňuje nerušený nájom podľa tejto zmluvy.

7. V prípade vzniknutých závad, nad rámec bežných opráv a údržby, bez zavinenia nájomcu, sa prenajímateľ zaväzuje tieto odstrániť v čo najkratšom čase (maximálne do 14 pracovných dní).
8. Nájomca sa zaväzuje , že na požiadanie prenajímateľa umožní prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly, či ich nájomca užíva v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve, a to za prítomnosti nájomcu alebo ním určeného zástupcu.
9. Nájomca nesmie prenechať prenajaté priestory, resp. ich časť do podnájmu .
10. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca si zabezpečí na vlastné náklady primerané zabezpečenie ním užívaných nebytových priestorov proti prípadným krádežiam, resp. poškodeniu jeho vecí umiestnených v týchto priestoroch. Prenajímateľ nenesie počas trvania nájmu žiadnu zodpovednosť za škodu, ktorá by vznikla nájomcovi odcudzením alebo poškodením jeho majetku.
11. Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu vlastnými reklamnými označeniami, pričom miesto, veľkosť a umiestnenie firemného označenia a loga je nájomca povinný vopred oznámiť prenajímateľovi.
12. Nájomca si zabezpečí odvoz a likvidáciu odpadu na vlastné náklady pravidelne tak, aby v objekte a jeho okolí bol neustály poriadok. Nedodržanie tohto ustanovenia je dôvodom na predčasné ukončenie nájmu výpoveďou s 1-measčnou výpoveďnou lehotou.
13. Nájomca je povinný si zabezpečiť revízie VTZ v zmysle vyhlášky MV SR č. 79 z r. 2007 Zb. zák. 718/2002 MPSVaRO, ako samostatný právny subjekt.

Čl. VI.

Poistenie

1. Prenajímateľ je povinný mať po dobu trvania nájmu predmet nájmu poistený proti živelným pohromám a požiarom. Nájomca nezodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá mu vznikne nesplnením jeho povinnosti poistiť predmet nájmu.
2. Prenajímateľ nezodpovedá za ním nezavinené škody spôsobené živelnými pohromami, požiarom, a krádežou na hnutel'nom majetku nájomcu nachádzajúce sa v predmete nájmu. Nájomca sa zaväzuje na tieto prípady uzavrieť vlastné poistenie.
3. Nájomca je povinný uzatvoriť na dobu trvania nájmu poistnú zmluvu o poistení za škody z prevádzky podnikateľa.

Čl. VII.

Postup pri odovzdávaní predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní predmetu nájmu spíšu v deň odovzdania zápisnicu, v ktorej uvedú najmä:
 - a) stav, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase odovzdania doložený samostatným písomným záznamom a fotodokumentáciou

- b) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán
- c) dátum a miesto spísania zápisnice a podpisy zmluvných strán

2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že pri podpísaní zápisnice obidvoma stranami odovzdá nájomcovi všetky existujúce kľúče od predmetu nájmu.
3. Nájomca sa zaväzuje, že v posledný deň ukončenia nájmu zápisnične odovzdá prenajímateľovi predmet nájmu v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebovanie. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní predmetu prenájmu spíšu v posledný deň ukončenia predmetu nájmu zápisnicu, ktorá bude obsahovať údaje, ktoré sú uvedené v ods. 1 tohto článku.
4. Oprávnenia uvedené v tomto čl. ods. 4., prenajímateľ nemá v prípade, že nedošlo k odovzdaniu predmetu nájmu v lehote uvedenej v tomto čl. ods. 4. tejto zmluvy z jeho viny.
5. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi všetky náklady vzniknuté tým, že nájomca nespĺnil riadne a včas povinnosti uvedené v tomto čl. ods. 4., s výnimkou prípadu, ak nedošlo k odovzdaniu predmetu nájmu v lehote uvedenej v tomto čl. ods. 4. tejto zmluvy z viny prenajímateľa.
6. V deň skončenia nájmu podľa tejto zmluvy je nájomca povinný prenajaté priestory vypratať a odovzdať prenajímateľovi. Ak tak neučiní sám do 5 pracovných dní od dohodnutej doby skončenia trvania nájmu, splnomocňuje týmto neodvolateľne prenajímateľa, aby tak učinil sám na náklady nájomcu. V takomto prípade udeľuje nájomca súhlas na vstup do prenajatých priestorov a berie na vedomie, že prenajímateľ neručí za veci vnesené do predmetu nájmu. Nájomca vyhlasuje, že pokiaľ veci vnesené do prenajatých priestorov neodstráni ani do 5 pracovných dní odo dňa skončenia trvania nájmu, má sa za to, že tieto veci opustil a nemá o ne záujem a prenajímateľ je oprávnený s takýmito vecami naložiť podľa vlastného uváženia ako so svojimi.

Čl. VIII. Energie

1. Náklady na telefón bude nájomca hradiť na základe vlastného zmluvného vzťahu s poskytovateľom telekomunikačných služieb.
2. Prenajímateľ a nájomca sa zároveň vzájomne dohodli :
 - nájomca umožní prenajímateľovi kontrolu prevádzky inštalovaných spotrebičov energií
 - v prípade montáže podružných meračov túto zabezpečí oprávnená organizácia s odovzdaním podkladov prenajímateľovi a nájomca sa zaväzuje tieto merače v plnom rozsahu rešpektovať
 - overenie podružných meračov v stanovených termínoch zabezpečí nájomca
 - v prípade montáže podružného merača vody a el. energie bude cena vypočítaná ako súčin spotreby a priemernej ceny uvedenej na faktúre za príslušný mesiac, resp. príslušné obdobie. Úhrada prebehne formou refakturácie.
 - pri konštrukcii vyhradených technologických zariadení východzie revízne správy zabezpečí nájomca

3. Nájomca je povinný :
- oznámiť zmeny v inštalovanom príkone elektrických zariadení nad 5% a režim ich prevádzky
 - oznámiť prenajímateľovi poruchy na energetických zariadeniach objektu
 - v objekte je možné prevádzkovať priamo výhrevné alebo akumulčné elektrické ohrievače len so súhlasom prenajímateľa
 - v objekte je zákaz odpájania vykurovacích telies.

Čl. IX.

Záverečné ustanovenia

1. Zmeny v tejto zmluve je možno vykonávať iba písomnou formou a to po vzájomnej dohode zmluvných strán formou písomného dodatku k tejto zmluve.
2. Na práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa primerane použijú ustanovenia príslušných právnych predpisov.
3. Prípadné spory z tejto zmluvy sa zaväzujú zmluvné strany riešiť prednostne dohodou.
4. Ak je, alebo sa v budúcnosti stalo, akékoľvek ustanovenie tejto dohody neplatným, zostávajú ostatné ustanovenia tejto dohody v platnosti. Zmluvné strany sa v takýchto prípadoch zaväzujú bezodkladne prijať ustanovenia, ktoré nahradia neplatné ustanovenia a ktoré budú v súlade s účelom tejto dohody a budú sa svojim obsahom najviac približovať k neplatným ustanoveniam.
5. Táto zmluva má 6 strán a bola vyhotovená v štyroch exemplároch, pričom každá zmluvná strana obdrží po dva exempláre.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania a účinnosť dňa 1.6.2015.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu si pred jej uzavretím pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli, túto zmluvu uzatvárajú bez akéhokoľvek nátlaku, nie vtiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, táto zmluva je prejavom ich skutočnej vôle, ich prejavy vôle sú určité a zrozumiteľné a na znak toho, že s obsahom tejto zmluvy súhlasia ju podpísali.

V Malackách, 29.5.2015

AD HOC Malacky

Sasinkova ul. 2
901 01 Malacky
IČO: 31796630 DIČ: 2021461398

1

Prenajímateľ

Ing. Dušan Rusňák, riaditeľ

DRILLMAXX s.r.o.

Záhradná 5407/2A, 90101 Malacky
IČO: 47205911, DIČ: 2023824638
IČ DPH/SK2023824638

Nájomca

Ing. Miriam Horváthová