

Zmluva o nájme nebytových priestorov **č. 250-50/2010**

**uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme
nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov**

medzi

obchodné meno : **Slovenské združenie telesnej kultúry**
sídlo : Junácka 6, 832 80 Bratislava
IČO, IČ DPH : 00 681 458
Registrované na MV SR, č. reg. : VVS/1-909/90-21-9
Bankové spojenie : VÚB, a.s., č.ú. 4831012/0200
zastúpenie : Ing. Marián Kukumberg, predseda SZTK
kontakt : tel.02/49249108, fax 02/49249550,
e-mail:sekretariat@sztk.sk
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

obchodné meno : **Slovenský zväz jachtingu**
sídlo : Junácka 6, 832 80 Bratislava
IČO, DIČ, IČ DPH : 30793211, 2021879915
Registrované na MV SR, č.reg. :
zastúpenie : Jozef Hnilica, predseda
(ďalej len nájomca)

Článok I.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výhradným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu v Bratislave, Správa katastra Bratislava III., na liste vlastníctva č. 1007, katastrálne územie **Nové Mesto**, ktorá je špecifikovaná nasledovne:

Prenajímateľ prenecháva do dočasného užívania nájomcovi nebytové priestory nachádzajúce sa v budove Domu športu SZTK, postavenej na parcele 15123/15, vedenej na liste vlastníctva 1007,

**a to kancelárske priestory (miestnosť/ti č. 913),
o celkovej výmere 13,04 m²**

Článok II.

Účel nájmu

1. Nájomca si prenajíma nehnuteľnosť uvedenú v čl. I bod 2 tejto zmluvy, na výkon činnosti v rozsahu predmetu činnosti nájomcu tak, aby nenarušil riadny chod prenajímateľa.

Článok III.

Doba nájmu

1. Uvedené nebytové priestory sa prenajímajú na dobu neurčitú, s účinnosťou od 1.4.2010.

**Článok IV.
Výška a splatnosť nájomného**

1. Výška nájomného za užívanie nehnuteľnosti uvedenej v čl. I bod 2 je v súlade so zákonom č. 18/1996 Z.z. o cenách stanovená dohodou zmluvných strán vo výške:

107,88 € bez 19% DPH ročne za 1 m² prenajatej plochy kancelárskych priestorov,
teda (13,04 m² x 107,88 € = 1406,76€ ročne bez DPH),
mesačne 117,24 € bez 19% DPH
(konverzný kurz 1 EUR = 30,126 SKK)

- Nájomné je splatné mesačne, a to na základe **Dohody o platbách nájomného a služieb**, (ďalej len „Splátkový kalendár“) vystavenej na príslušný rok, ktorú prenajímateľ doručí nájomcovi pri podpise tejto Zmluvy. Doručením Splátkového kalendára vzniká nájomcovi povinnosť uhrádzať splatné nájomné podľa termínov splatnosti uvedených v Splátkovom kalendári. Splátkový kalendár na rok 2010 sa zaväzuje prenajímateľ doručiť nájomcovi súčasne s touto zmluvou. Splátkový kalendár má formu záväzného daňového dokladu podľa príslušných predpisov a je použiteľný pre daňové účely. Splátkový kalendár na ďalšie obdobie prenájmu (roky) bude doručený nájomcovi najneskôr do 31.12. prebiehajúceho roka.
2. Dohodnutá výška nájomného sa každoročne mení s účinnosťou od 1. januára príslušného kalendárneho roka s prihliadnutím na vývoj indexu spotrebiteľských cien za predchádzajúci kalendárny rok podľa výročnej správy Štatistického úradu SR. Po prvý krát sa prejaví zmena vo výške nájmu z dôvodu zmeny indexu spotrebiteľských cien od 1.1.2011.
 3. K úhrade prvého nájomného vo forme peňažného plnenia nájomca pristúpi najneskôr do termínu splatnosti uvedeného v priloženom Splátkovom kalendári.
Pri platbe nájomného, nájomca vždy k prevodnému príkazu pod položku variabilný symbol uvedie variabilný symbol, ktorý je uvedený v Splátkovom kalendári. Nájomca môže prípadne v prevodnom bankovom príkaze uviesť do poznámky/do účelu platby „Úhrada nájomného podľa Dohody o platbách nájomného a služieb č.“ . V prípade, že nájomca neuvedie pri realizovanej platbe správny variabilný symbol, prenajímateľ môže takúto platbu vrátiť na účet nájomcu. V takomto prípade sa platba považuje za neuhradenú.
 4. Dátumom zaplatenia nájomného sa pre účely tejto zmluvy rozumie deň pripísania finančných prostriedkov na bankový účet nájomcu.
 5. Poplatky za používanie telefonických liniek, prípadne náklady za služby poskytnuté na základe písomnej objednávky nájomcu, prechádzajú na ťarchu nájomcu a prenajímateľ ich bude vždy po uplynutí mesiaca fakturovať nájomcovi.
 6. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane do omeškania s hradením nájomného a služieb s ním spojených podľa bodu 4 tohto článku Zmluvy, vznikne prenajímateľovi právo uplatniť si voči nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania. Zmluvná pokuta bude splatná na základe faktúry vystavenej a doručenej nájomcovi
 7. V prípade, že sa nájomca oneskorí s úhradou nájomného o viac ako 2 mesiace, vzniká prenajímateľovi právo ukončiť túto zmluvu s okamžitou účinnosťou formou odstúpenia. Účinky ukončenia platnosti nastávajú dňom doručenia oznámenia o ukončení platnosti zmluvy nájomcovi. Ukončením platnosti zmluvy nie je dotknutá povinnosť nájomcu na úhradu dlžného nájomného, alebo zmluvnej pokuty.
 8. Zmluvné strany sa dohodli, že v nájomnom podľa bodu 1. tohto článku sú už paušálne zahrnuté aj náklady (úhrada) spojené s užívaním nebytových priestorov uvedených v čl. I. bode 2 ako sú vodné a stočné, teplo - ústredné vykurovanie, spotreba elektrickej energie, upratovanie a miestne poplatky. Zmluvné strany sa dohodli, že úhrada za využitie týchto služieb podľa prvej vety je konečná a že nie je potrebné vykonávať žiadne vyúčtovanie.
 9. Doručovanie pre účely zmluvy sa vykonáva a považuje za platné a účinné vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu sídla zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa touto zmluvnou stranou oznámená (prípadne vyplýva zo vzájomnej korešpondencie alebo zmluvných dokladov ako posledná). Pre tieto účely je možné použiť fax, e-mail, prípadne SMS správu. Obe zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy sídla bez zbytočného odkladu. Doručovanie nájomníkovi je riadne (platné a účinné) vykonané aj vtedy, ak prenajímateľ doručuje na adresu nájomcu v „predmete nájmu“ určenom podľa zmluvy.
 10. Zmluvné strany dohodou vylučujú zodpovednosť prenajímateľa za škodu predmetov vnesených nájomcom do predmetu nájmu.

Článok V. Práva a povinnosti nájomcu

Nájomca je povinný :

1. Počas doby platnosti tejto zmluvy neuzavrieť podnájomnú zmluvu s inou osobou na podnájom nehnuteľností, ktoré má na základe tejto zmluvy v nájme.
2. Udržovať na svoje náklady predmet nájmu v stave spôsobilom na účel vymedzený touto zmluvou, dodržiavať čistoť, poriadok v zmysle platných hygienických predpisov, zabrániť poškodeniu miestnosti, zariadenia a zároveň zodpovedá za škody, ktoré porušením tejto povinnosti prenajímateľovi vzniknú.
3. Dbáť o to, aby sa v priestoroch prenajatej nehnuteľnosti zdržiaval len nájomca, zamestnaneckej personál nájomcu, prípadne osoby nájomcom povolané, klienti, zákazníci a ním určené tretie osoby.
4. Užívať nehnuteľnosť pre účel nájmu uvedený v čl. II. ods. 1 zmluvy alebo na príbuznú činnosť alebo činnosť s ňou súvisiacu. Zmena alebo rozšírenie účelu nájmu je možná iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
5. Užívať nehnuteľnosť riadnym spôsobom tak, aby v dôsledku jej užívania nedošlo ku škode.
6. Nájomca je povinný a zároveň sa zaväzuje riadiť v plnom rozsahu na úseku BOZP, PO a CO majetku pokynmi prenajímateľa.
7. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie pokynov prenajímateľa v zmysle zákona č.314/2001 Zb. v plnej miere a to najmä za plnenie povinností v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia a požiarnej ochrany v prenajatých priestoroch.
8. Nájomca sa zaväzuje zdržať sa akýchkoľvek činností ohrozujúcich kvalitu životného prostredia, ovzdušia, spodných, prípadne povrchových vôd. Nájomca berie na seba zodpovednosť za nakladanie s odpadom podľa zákona č. 223/2001 Zb. o odpadoch a ďalších súvisiacich predpisov v rámci svojej činnosti.
9. Nájomca je povinný a zároveň sa zaväzuje vo všetkých priestoroch riadiť pokynmi prenajímateľa (v prenajatých i spoločných) v celom rozsahu na úseku CO obyvateľstva.
10. Priebežnú údržbu prenajatých priestorov a drobné opravy zodpovedajúce rozsahom obvyklému opotrebeniu je nájomca oprávnený vykonávať operatívne bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, pričom nájomca bude znášať všetky vynaložené náklady, okrem škôd spôsobených vyššou mocou, ktoré nájomca nemohol ovplyvniť a ani im zabrániť.
11. Väčšie opravy zabezpečuje prenajímateľ, a to na vlastné náklady. Pokiaľ bola potreba väčších opráv vyvolaná nájomcom, prenajímateľ ich vykoná a náklady vzniknuté bude nájomcovi refakturovať. V prípade vzájomnej písomnej dohody, môže takéto opravy na základe písomného súhlasu prenajímateľa vykonať na vlastné náklady aj nájomca.
12. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opráv a údržby predmetu nájmu.
13. Investičné zmeny (stavby, prístavby, rekonštrukcie, zásahy do vodoinštalácie, elektroinštalácie, inštalácie telefónneho a internetového spojenia) môže nájomca robiť len s písomným súhlasom prenajímateľa. Pri udelení písomného súhlasu musí byť stanovené, či a do akej miery má nájomca pri skončení nájmu nárok na náhradu vynaložených nákladov.
14. Revíziu el. zariadenia a vyhradených technických zariadení, ktoré sú súčasťou prenajatých priestorov zabezpečuje prenajímateľ. Nájomca je povinný na vykonanie týchto činností sprístupniť prenajaté priestory. Prenajímateľ je o tom povinný nájomcu 7 dní vopred písomne informovať.
15. V prípade vzniku škody na predmete nájmu spôsobenej či nájomcom samotným alebo inou osobou, je nájomca povinný na vlastné náklady zabezpečiť jej odstránenie a zabezpečiť uvedenie veci do pôvodného stavu.
16. S ohľadom na požiadavku kontroly užívania predmetu nájmu, nájomca umožní prenajímateľovi v jeho prítomnosti prístup do priestoru, spadajúceho do nájmu.
17. V prípade ukončenia zmluvy o prenájme nebytových priestorov je nájomca povinný vrátiť priestory v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, resp. podľa písomnej dohody s prenajímateľom.
18. Hnuteľný majetok, ktorý je vo vlastníctve nájomcu si môže poistiť nájomca sám osobitnou poistnou zmluvou na vlastné náklady.
19. Nájomca je povinný bezodkladne upovedomiť prenajímateľa pri zmene svojej právnej subjektivity, adresy, prípadne ďalších zmien, ktoré majú vplyv na súčinnosť medzi účastníkmi zmluvy.
20. Nájomca sa zaväzuje rešpektovať ZÁKAZ FAJČENIA v prenajatých priestoroch, ako aj spoločných priestoroch v budove. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za hrubé porušenie zmluvy.

Článok VI.
Práva a povinnosti prenajímateľa

Prenajímateľ je povinný:

1. Zabezpečiť vystavenie Splátkového kalendára na úhradu nájomného a služieb spojených s nájmom vždy najneskôr do 31.12. kalendárneho roku, ktorý predchádza roku, ktorého sa bude Splátkový kalendár týkať. Pre rok 2010 zabezpečí prenajímateľ odoslanie Splátkového kalendára platného pre rok 2010 spolu s textom tejto Zmluvy najneskôr do 31.3.2010.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje poistiť budovu a hnutelný majetok užívaný nájomcom, ktorý je vo vlastníctve prenajímateľa.
3. Umožniť nájomcovi odo dňa účinnosti tejto zmluvy nerušené užívanie predmetu nájmu počas celej doby nájmu.
4. Bezodkladne odstrániť závady zabraňujúce plnohodnotnému užívaniu nebytových priestorov, a to po oznámení ich vzniku nájomcom.
5. Odovzdať predmet nájmu v užívaniashopnom stave. Účastníci vyhotovia o prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcu písomný protokol.
6. Prenajímateľ umožní nájomcovi umiestniť menovku s označením názvu organizácie a pracovníka pri dverách kancelárie.

Článok VII.
Skončenie nájmu

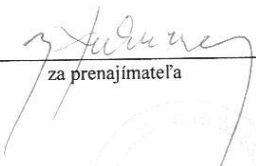
1. Nájomný vzťah končí :
 - a) Dohodou zmluvných strán.
 - b) Písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
 - c) Zánikom predmetu nájmu,
 - d) Zánikom nájomcu.
 - e) Okamžitým odstúpením prenajímateľa od Zmluvy podľa ust. čl. IV. bod 7 Zmluvy a v prípade, ak nájomca bezdôvodne odmietne prevziať Splátkový kalendár na príslušný kalendárny rok.
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzatvorenú na čas neurčitý, výhradne z nasledovných dôvodov:
 - a) nájomca napriek písomnému upozorneniu užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
 - b) nájomca, alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu, hrubo porušujú pokoj a poriadok,
 - c) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzatvorenú na čas neurčitý výhradne z nasledovných dôvodov:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať 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 tejto zmluvy a povinnosti vyplývajúce z § 5 zák. 116/1990 Zb.
4. V prípade ukončenia zmluvného vzťahu sa zmluvné strany zaväzujú vysporiadať svoje záväzky do 30 dní od skončenia nájmu.
5. Prenajímateľ je oprávnený na náklady nájomcu vystáňovať z nebytových priestorov všetky veci patriace nájomcovi, ak tento nevypracuje prenajaté priestory do termínu ukončenia nájmu. Okrem toho nájomca uhradí prenajímateľovi zmluvnú pokutu za neoprávnené užívanie priestoru vo výške 15% z mesačného nájmu a to za každý deň neoprávneného obsadenia priestorov po uplynutí výpovednej doby. Zmluvná pokuta je splatná na základe faktúry vystavenej a doručenej nájomcovi.

Článok VIII.
Záverečné ustanovenia


1. Obe zmluvné strany považujú obsah tejto zmluvy za dôverný a zaväzujú sa zachovať o jej obsahu mlčanlivosť voči všetkým subjektom, okrem zmluvných strán uvedených v záhlaví tejto zmluvy. Za porušenie mlčanlivosti sa nepovažuje poskytnutie informácií vyžiadaných oprávnenými subjektmi.
2. Ak sa stane niektoré ustanovenie zmluvy celkom alebo z časti neplatným, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť zostávajúcej časti zmluvy. V takomto prípade sa zmluvné strany zaväzujú nahradiť neplatné ustanovenie novými ustanoveniami, ktoré v čo najväčšej miere zodpovedajú účelu sledovanému neplatnými ustanoveniami.
3. Meniť a doplňovať jednotlivé ustanovenia tejto zmluvy je možné len na základe dohody zmluvných strán formou písomného dodatku. Táto zmluva je platná a účinná dňom podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami.
4. Zmluvné vzťahy neupravené touto zmlouvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ustanoveniami zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov.
5. Zmluvné strany svojimi podpismi potvrdzujú, že ustanovenia obsiahnuté v zmluve sú prejavom ich slobodnej vôle. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží po dvoch exemplároch.
6. Splátkový kalendár vystavený v súlade s ust. Čl. IV. Bod 1 tejto Zmluvy je záväznou súčasťou tejto Zmluvy.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že uzatvorením a teda podpísaním tejto zmluvy sa automaticky končí platnosť a účinnosť predchádzajúcej Zmluvy o nájme nebytových priestorov č.14/2008, uzatvorenej dňa 12.2.2008 vrátane jej dodatkov.

20-04-2010

V Bratislave, dňa:



za prenajímateľa



za nájomcu