

# Zmluva o prenájme nebytových priestorov

Zmluvné strany:

Prenajíateľ:

**Rusconi, s.r.o.**

Mikovíniho 4

Trnava 917 01

IČO: 44 954 689

Bankové spojenie: 2620825141/1100 Tatra banka a.s.

zastúpená: MUDr. Tibor Csillag, konateľ

Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, oddiel: Sro, vložka č. 24337/T

(ďalej len ako „prenajíateľ“)

a

Nájomca:

**Klaster regionálneho rozvoja – západné Slovensko**

Starohájska 10

Trnava 917 01

IČO: 37840371

DIČ: 2023029525

Bankové spojenie: SK675600000001072288001

zastúpený: JUDr. Marek Turanský, MBA – výkonný riaditeľ

(ďalej len ako „nájomca“).

uzatvárajú dnešného dňa podľa ustanovenia § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov túto zmluvu o nájme nebytových priestorov s nasledovným obsahom:

## Čl. I.

### Predmet nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory – kancelárie č. 2.04 a 2.05 o výmere 65 m<sup>2</sup>, nachádzajúce sa na 1. NP v objekte prenajíateľa na Mikovíniho ulici č. 4 v Trnave, súpisné číslo 217, na pozemku parc. č. 6511/67, zapísané na liste vlastníctva č. 5562 vedené Okresným úradom v Trnave, katastrálny odbor, pre okres Trnava, obec Trnava, katastrálne územie Trnava. (ďalej len predmet nájmu)

2. Predmet nájmu je bližšie zobrazený v situačnom nákrese, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

## **Čl. II. Účel nájmu**

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, a to pre svoju podnikateľskú činnosť v súlade s predmetom činnosti, najmä na kancelárske účely.

## **Čl. III. Doba nájmu**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú v trvaní od 23.4.2018.  
2. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú strany fyzickou prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany. Prípadné nedostatky predmetu nájmu obsiahnuté v tomto protokole, budú odstránené v dohodnutej lehote.

## **Čl. IV. Nájomné**

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy vo výške: 7,5,- Euro (slovom sedem celých päťdesiatín Euro) za 1 m<sup>2</sup> prenajatej plochy / mesačne, čo celkom predstavuje čiastku nájomného 487,50- Euro (slovom štyristoosemdesiatšesť celých päťdesiatín Euro) za celý rozsah prenajatej plochy mesačne. V nájomnom sú obsiahnuté aj úhrady za plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov, s výnimkou elektrickej energie, ktorá bude uhrádzaná osobitne, vo výške, akú reálne nájomca spotrebuje.
2. Nájomné je splatné mesačne a to vopred najneskôr do 25-teho dňa mesiaca predchádzajúceho príslušnému mesiacu i bez doručenia faktúry alebo vyúčtovania prenajímateľa. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa.
3. V prípade, že sa nájomca omešká s úhradou nájomného, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 5% z dohodnutej ročnej ceny prenájmu až do dňa zaplatenia.
4. Ak v priebehu plynutia doby nájmu bude príslušnou inštitúciou oficiálne priznaná miera inflácie vyššia ako 10 %, má prenajímateľ právo zvýšiť nájomné o príslušnú sadzbu oznámenej miery inflácie, a to na obdobie kalendárneho roka, ktorý nasleduje po ukončení kalendárneho roka, počas ktorého bolo zvýšenie cien oznámené. Prenajímateľ oznámi takéto zvýšenie nájomného nájomcovi písomne, a to najneskôr do 30 dní pred dňom predpokladaného zvýšenia.
5. Na začiatku nájomného obdobia nájomca uhradí depozit (zábezpeku) vo výške jednomesačného nájmu. Uvedený depozit slúži na úhradu vzniknutých škôd resp. nedoplatkov na nájomnom (príp. elektrine). Bude vrátený nájomcovi po skončení doby nájmu resp. bude použitý ako úhrada nájomného za posledný mesiac. V prípade ak nájomca neuhradí depozit do dátumu 26.4.2018, nájomná zmluva zaniká. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na 1-mesačnej akcii prenájmu zdarma, akcia sa vzťahuje na obdobie prvého mesiaca prenájmu.

## Čl. V.

### Služby spojené s nájmom nebytových priestorov

1. Prenajíateľ bude poskytovať nájomcovi nasledovné služby: dodávka tepla, dodávka elektrickej energie, pitnej vody, upratovanie spoločných priestorov.
2. Elektrická energia bude uhrádzaná samostatne vo výške skutočných nákladov, bezodkladne po predložení vyúčtovania zo strany prenajíateľa.

## Čl. VI.

### Práva a povinnosti prenajíateľa a nájomcu

#### 1. Prenajíateľ je povinný:

- a) odovzdať predmet nájmu uvedený v Čl. 1, bod 1 tejto Zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel,
- b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom,
- c) zabezpečiť udržiavanie podstaty budovy a pozemkov,
- d) riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve.

#### 2. Prenajíateľ je oprávnený:

- a) vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa predmetu nájmu počas trvania tejto nájmovej zmluvy len so súhlasom nájomcu,
- b) poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami zmluvy a ďalšími právnymi a všeobecne záväznými právnymi predpismi, a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov, avšak vždy za prítomnosti nájomcu.

#### 3. Nájomca je povinný:

- a) užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou, zmeniť dohodnutý účel užívania je možné len s písomným súhlasom prenajíateľa,
- b) užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť ich poškodenia alebo zničenia,
- c) zabezpečiť obvyklé udržiavanie prenajatých nebytových priestorov nachádzajúcich sa v predmete nájmu
- d) oznámiť prenajíateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajíateľ (oprava, ktorá podľa odhadu presiahne 30,- Euro) a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla,
- e) písomne oznámiť prenajíateľovi v lehote do 15 dní od vzniku zmeny údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia (zmena oprávnenia, zrušenie oprávnenia, zmena miesta podnikania, zmena obchodného mena a pod. )
- f) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajíateľa.

4. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a prenajímateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.

5. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani časť prenajatých priestorov do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6. Nájomca je oprávnený využívať spevnené plochy v areáli prenajímateľa, v ktorom sa predmet nájmu nachádza, na parkovanie osobných motorových vozidiel.

## Čl. VII. Skončenie nájmu

1. Zmluvné strany môžu ukončiť túto zmluvu

a) vzájomnou dohodou ku dňu uvedenému v dohode.

b) výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany bez uvedenia dôvodu s trojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

2. V prípade ak bude mať prenajímateľ záujem prenajať celé podlažie na ktorom sa nachádzajú nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu tretej osobe sa nájomca zaväzuje nebytové priestory uvoľniť a odovzdať prenajímateľovi. Prenajímateľ nájomcovi ponúkne iné porovnateľné priestory za rovnakých podmienok a to na základe písomnej dohody obidvoch zmluvných strán o zmene predmetu nájmu.

## Čl. VIII Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov na základe dohody zmluvných strán.


2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.

3. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Trnave, dňa 19.4.2018

**RUSCONI s.r.o.**  
917 01 Trnava, Mikovíniho 4  
IČO: 44 954 689, DIČ: 2022894368  
MUDr. Tibor Csillag  
Zap. v OR OS Trnava, odd. pro v. s. 249/T  
za Rusconi, s.r.o.

prenajímateľ

  
.....  
JUDr. Marek Turanský  
za Kľaster regionálneho rozvoja –  
západné Slovensko  
nájomca