

Z M L U V A O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Zmluvné strany:



Obchodné meno: **BENEHOLDING, s.r.o.**
Sídlo: Tomášiková 2567/40, 058 01 Poprad
Prevádzka: Murgašova 90/5, 058 01 Poprad
IČO: 46 708 081
DIČ: 2023547086
IČ DPH: SK2023547086
Obchodný register: Okresný súd Prešov, Oddiel Sro, vložka číslo: 26185/P
Zastúpený: **Ing. Jozef Benko – konateľ spoločnosti**
Číslo účtu: 4310222205/3100 Sberbank Slovensko a.s.
Webova stránka: www.beneholding.sk
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Obchodné meno: **M3Soft s.r.o**
Sídlo: Karpatská 3256/15
IČO: 36727113
DIČ: 2022306638
IČ DPH: SK2022306638
Obchodný register: Okresný súd Prešov, Oddiel Sro, vložka číslo: 18206/P
Zastúpený: **Ing. Martin Kostúr – konateľ spoločnosti**
Bankové spojenie: 4004611042/7500
(ďalej len „nájomca“)

sa v zmysle príslušných ustanovení § 720 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka a ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, dohodli na uzavretí tejto Zmluvy o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“), za nasledovných podmienok:

Čl. I. Úvodné ustanovenia

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú oprávnené s predmetom zmluvy nakladať, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určité, zmluvná vôľa nie je obmedzená a právny úkon je robený v prepísanej forme.

Čl. II. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – **Priestoru č. 3 o výmere podlahovej plochy 33,57 m²** nachádzajúci sa na 2. poschodí Polyfunkčného objektu Poprad súpisné číslo 90, orientačné číslo 5 v Poprade, postavený na pozemku KN-C parc.č.1890/1 k. ú. Poprad (ďalej len „Priestor č.3“) a k tomu prislúchajúceho spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Polyfunkčného objektu Poprad súpisné číslo 90, orientačné číslo 5 v Poprad, o veľkosti podielu 7217/164175 (ďalej len „objekt“) a prislúchajúceho spoluvlastníckeho podielu na pozemku KN-C parc.č.1890/1 o výmere 695 m², druh pozemku - Zastavané plochy a nádvoria a pozemku KN-C parc.č.1890/2 o výmere

532 m², druh pozemku - Zastavané plochy a nádvoria, oba k. ú. Poprad o veľkosti podielu 3357/164175 (ďalej len „pozemky“).

2. Touto zmluvou prenecháva prenajímateľ za odplatu (ďalej len „nájomné“) a za podmienok v tejto zmluve dojednaných nájomcovi do užívania Priestor č. 3 a k nemu prislúchajúce spoluvlastnícke podiely na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a pozemku opísané v predchádzajúcom bode. Presná špecifikácia prenajatého Priestoru č. 3 je vyznačená v pôdoryse objektu, ktorý je súčasťou tejto zmluvy .

Čl. III. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu a nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu na kancelárske účely a v súlade so svojim živnostenským oprávnením, ktoré zahŕňa aj

Čl. IV. Nájomné a spôsob platby

1. Prenajímateľ a nájomca sa v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách dohodli na nájomnom za predmet nájmu v sume mesačne 360,- € za priestor č.3 (slovom: tristošesťdesiat eur). V tejto sume je už prenajímateľom účtovaná DPH v zmysle platných právnych predpisov. Prvé nájomné sa platí pri podpise zmluvy.
2. Nájomca bude uhrádzať mesačné nájomné na účet prenajímateľa na základe faktúr prenajímateľa, pričom nájomné je splatné vopred, najneskôr do 20 dní kalendárneho mesiaca predchádzajúceho mesiaca, za ktorý sa platí splátka nájomného a to na vyššie uvedený účet prenajímateľa alebo po dohode osobne k rukám prenajímateľa. Ak by prenajímateľ zmenil účet, tak bezprostredne písomne oznámi nájomcovi nové číslo bankového účtu, kde má nájomca povinnosť uhradiť nájomné. Toto písomné oznámenie sa považuje ako dodatok k tejto nájmovej zmluve.
3. Nájomné je uhradené dňom pripísania príslušnej sumy nájomného na účet prenajímateľa. V prípade oneskorenia nájomcu s úhradou nájomného je prenajímateľ oprávnený účtovať zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z neuhradenej sumy za každý deň omeškania. Zmluvná pokuta je splatná do troch dní odo dňa doručenia výzvy na jej zaplatenie spôsobom určeným vo výzve. Pre doručovanie platia príslušné ustanovenia tejto zmluvy.
4. Nájomca svojim podpisom vyhlasuje, že je platiteľom DPH. V opačnom prípade sa zaväzuje k náhrade škody spôsobenej nesprávnym, resp. nepravdivým vyhlásením v tomto bode zmluvy.
5. V cene nájmu - nájomnom sú obsiahnuté platby za dodávku elektrickej energie, plynu, vody, stočné, zrážkovú vodu, odvoz domového a iného odpadu, a za ďalšie služby spojené s užívaním a využívaním predmetu nájmu nájomcom, a tiež náklady spojené s obvyklým udržiavaním a prevádzkou Priestoru č. 3.
6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo prehodnotiť výšku nájomného minimálne priamoúmerne k vykazovanej ročnej miere inflácie podľa oficiálne publikovaných stanovísk a správ Štatistického úradu SR. Nájomné podľa tejto zmluvy a tohto ustanovenia môže byť zvýšené vždy s účinnosťou od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v priebehu ktorého došlo k oficiálnemu publikovaniu miery medziročnej inflácie s tým, že percentuálne ako aj absolútne navýšenie nájomného oproti predchádzajúcemu nájomnému oznámi prenajímateľ nájomcovi písomnou formou s doložením zverejneného stanoviska Štatistického úradu SR.
7. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že k priestoru č. 3 patrí aj jedno parkovacie miesto, ktoré môže nájomca bezplatne využívať pre svoje vlastne účely, a ktoré bude riadne označené

vodorovným dopravným značením a taktiež príslušnou informačnou značkou s identifikačnými údajmi nájomcu.

Čl. V.

Ďalšie práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania, s dohodnutým vybavením predmetu nájmu. V tomto stave je predmet nájmu povinný udržiavať na vlastné náklady nájomca, ktorý svojim podpisom na tejto zmluve zároveň vyhlasuje, že mu je dobre známy stav predmetu nájmu a nie sú mu známe žiadne prekážky v užívaní predmetu nájmu v súlade s účelom dohodnutým v tejto zmluve.
2. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda. Nájomca je povinný na vlastné náklady a okamžite odstrániť všetku škodu spôsobenú na predmete nájmu nájomcom, resp. osobami, ktorým nájomca umožnil užívanie predmetu nájmu s výnimkou škôd vzniknutých v dôsledku obvyklého opotrebenia.
3. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu, resp. jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a ani postúpiť práva a povinnosti z tejto zmluvy tretej osobe, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca je oprávnený realizovať úpravu Priestoru č.3 , vrátane interiérových úprav, ako aj napr.: inštaláciu akéhokoľvek bezpečnostného zariadenia v Priestore č. 3 len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, na vlastné náklady a v súlade s ustanoveniami príslušných právnych predpisov. Akékoľvek povolené úpravy Priestoru č. 3 sa stávajú vlastníctvom prenajímateľa a nezakladajú nájomcovi žiadny nárok na náhradu nákladov vyplývajúcich z realizácie odsúhlasených, resp. neodsúhlasených úprav ani počas trvania nájomného vzťahu, ani po jeho skončení. V prípade realizácie povolených úprav, povolených zmien, resp. zásahov do jestvujúcej elektrickej a inej inštalácie je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi:
 - projektovú dokumentáciu, prípadne zakreslenie skutkového vyhotovenia,
 - doklad o odbornej spôsobilosti osoby, ktorá predmetné práce realizovala,
 - revíziu správu.Pokiaľ nájomca takúto dokumentáciu neodovzdá, je povinný na základe výzvy prenajímateľa uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu.
5. Nájomca je povinný znášať náklady vyplývajúce z realizácie bežných opráv a bežných úprav Priestoru č. 3 a zároveň je povinný včas nahlásiť prenajímateľovi potrebu väčších opráv a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, v opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Pre pojem bežné opravy a úpravy sa analogicky použije ust. § 5 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z..
6. Prenajímateľ je počas trvania nájomného vzťahu založeného touto zmluvou oprávnený vykonávať potrebnú technickú kontrolu predmetu nájmu a kontrolovať, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom. Nájomca je povinný za týmto účelom, ako aj za účelom vykonania opráv predmetu nájmu umožniť prenajímateľovi, resp. ním povereným osobám prístup do všetkých miestností Priestoru č. 3.
7. Nájomca berie na vedomie, že predmet nájmu je poistený podľa potrieb prenajímateľa a že prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla na veciach vnesených do Priestoru č. 3 nájomcom, resp. tretími osobami, ktorým nájomca umožnil vstup do Priestoru č. 3 .
8. Nájomca je povinný sám a na vlastné náklady zabezpečiť majetok proti odcudzeniu, poškodeniu alebo zničeniu a zväziť účelnosť jeho poistenia taktiež na vlastné náklady.
9. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne platných právnych predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, o ochrane majetku, o ochrane pre požiarmi ako aj hygienické predpisy. Pre kontrolu tohto stavu platia primerane ustanovenia bodu 5. tohto článku zmluvy. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v stave, ktorý

neohrozuje bezpečnosť osôb a majetku. Akákoľvek škoda, ktorá vznikne v Priestore č. 3 a bude spôsobená nájomcom, resp. osobami majúcimi vzťah k nájomcovi, bude nájomcom odstránená. V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje k náhrade vzniknutej škody, následkov škody ako aj nákladov na odstránenie škody v plnej výške prenajímateľovi, bezodkladne po výzve prenajímateľa. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorú zavinil on sám, resp. jeho zamestnanci, resp. ručí prenajímateľovi za škodu spôsobenú zákazníkmi nájomcu, jeho dodávateľmi, resp. inými osobami, ktorým nájomca umožnil do Priestoru č. 3 prístup.

10. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonávať všetky pravidelné revízie potrebné v zmysle platných právnych predpisov k prevádzkovaniu nehnuteľnosti typu obdobného prenajímanému Priestoru č. 3, najmä revízie elektrických zariadení, bleskozvodov, plynových zariadení, tlakových nádob, hasiacich prístrojov a požiarnych zariadení, príp. aj iných zariadení nachádzajúcich sa v celom objekte Polyfunkčný objekt Poprad.
11. Nájomca je povinný v súlade s ustanoveniami príslušných právnych predpisov umožniť výkon štátneho protipožiarneho dozoru, dodržiavať predpisy o skladovaní a manipulácii s horľavými látkami, zabezpečiť a udržiavať plnú priechodnosť únikových ciest, voľný prístup k únikovým východom, rozvodným elektrickým zariadeniam, prostriedkom protipožiarnej ochrany, uzáverom vody a plynu.
12. Prenajímateľ prípadne ním poverený správca objektu je povinný plniť a zabezpečovať plnenie povinností vyplývajúcich z ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v platnom znení, ako aj predpisov vydaných na jeho základe, je povinný ustanoviť protipožiarne hliadku, vybaviť objekt dostatočným množstvom a vhodnými druhmi hasiacich prístrojov s ohľadom na charakter ich užívania a pod..
13. Prenajímateľ súhlasí s označením prevádzky nájomcu pred vstupom do Polyfunkčného objektu Poprad, ktoré propagujú nájomcu a to vhodným a primeraným spôsobom.
14. V prípade skončenia nájomného vzťahu založeného touto zmluvou akýmkoľvek spôsobom nie je prenajímateľ povinný poskytnúť nájomcovi náhradné priestory.
15. Zmluvné strany sú povinné oznámiť druhej zmluvnej strane prípadnú zmenu identifikačných údajov (obchodné meno, sídlo, právnu formu a pod.) nevyhnutne potrebných pre nerušené trvanie zmluvného vzťahu založeného touto zmluvou.

Čl. VI.

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, počnúc dňom 01.05.2014 za predpokladu splnenia formálnych, legislatívno-technických požiadaviek.
2. Zmluvný vzťah založený touto zmluvou zaniká:
 - a) zánikom predmetu nájmu,
 - b) zánikom nájomcu bez právneho nástupcu,
 - c) dohodou zmluvných strán,
 - d) na základe výpovede ktorejkoľvek zo zmluvných strán v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v platnom znení,
 - e) na základe výpovede prenajímateľa z dôvodu, ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti najmä tým, že neuhrádza nájomné v zmysle čl. III. bod 2. tejto zmluvy a je z jeho platením v omeškaní po dobu 2 mesiaca. V takomto prípade je výpovedná lehota 5 pracovných dní odo dňa prevzatia výpovede.
 - f) na základe výpovede nájomcu ak sa predmet nájmu stane nespôsobilým na užívanie, na ktoré bol prenajatý.
3. Výpovedná lehota v zmysle písm. d) predchádzajúceho bodu je dva mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Za účelom odstránenia prípadných pochybností v doručovaní sa zmluvné strany dohodli, že písomnosť ktorejkoľvek zo zmluvných strán sa považuje za doručenie druhej

zmluvnej strane najneskôr v piaty deň odo dňa jej odoslania jednou zo zmluvných strán na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy aj vtedy, ak sa písomnosť vráti späť odosielateľovi ako adresátom neprevzatá, resp. nedoručiteľná a to aj vtedy, keď sa adresát o nej nedozvedel.

Čl. VII.

Ostatné dojednania zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje, že predmet nájmu odovzdá nájomcovi v deň uzatvorenia tejto zmluvy a zapltení prvého nájmu. Spolu s predmetom nájmu odovzdá prenajímateľ nájomcovi jednu sadu kľúčov potrebných na vstup do predmetu nájmu.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu protokol, v ktorom popíšu najmä stav predmetu nájmu v deň odovzdania predmetu nájmu, stavy meradiel všetkých médií dodávaných do predmetu nájmu a stav zariadenia a vybavenia predmetu nájmu.

Čl. VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
2. Všetky zmeny a dodatky k tejto zmluve je možné uskutočniť len v písomnej forme, dodatkami podpísanými obidvomi zmluvnými stranami.
3. Záväzkové vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb., Občianskeho zákonníka, resp. Obchodného zákonníka.
4. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po dve vyhotovenia. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je pôdorys prenajatého priestoru – Príloha č. 1.
5. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že si túto zmluvu riadne prečítali, súhlasia s jej obsahom, vyhlasujú, že táto zmluva bola uzavretá na základe slobodnej a vážnej vôle, bez uvedenia do omylu a bez existencie akýchkoľvek nevýhodných podmienok a na znak súhlasu podpisujú svojim vlastnoručným podpisom osobitne každú stranu tejto zmluvy.

V Poprade, dňa

V Poprade, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:
