

ZMLUVA O NÁJME

uzatvorená medzi zmluvnými stranami

Prenajímateľ: **METRO Bratislava a.s.**
sídlo: Primaciálne nám. 1, 811 01 Bratislava
pošt. adresa: Muchovo nám. 12, 852 71 Bratislava
zastúpená: Ing. Petrom IVANOM, predsedom predstavenstva
a JUDr. Slávkou Kukučkovou, podpredsedom predstavenstva
peňažný ústav: ČSOB a.s.
číslo účtu: 4008094126/7500
Obchodný register Okres.súdu Bratislava I, odd. Sa, vl.č. 1575/B
IČO: 35732881 IČ DPH: SK2020268910
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Elían Creative s.r.o.**
sídlo: Pekná cesta 15, 83404 Bratislava
zastúpená: Danou MARKOVOU, konateľom
bankové spojenie: ČSOB a.s.
číslo účtu: 4002849815/7500
Obchodný register Okres. súdu Bratislava I. Oddiel: Sro Vložka č.37972/B
IČO: 35960060 IČ DPH: SK 2022073207
(ďalej len „nájomca“)

po vzájomnej dohode uzatvárajú v zmysle § 663 a násl. Občianskeho zákonníka zmluvu o nájme priestorov v areáli INPAKO na Muchovom nám. č. 12 v Bratislave.

Čl. I

Predmet a účel zmluvy

1. Prenajímateľ z titulu vlastníctva prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory v areáli INPAKO – objekty č. 31, 32 pôvodne určené ako budúce zariadenie stavby rýchlodráhy a k tomu prislúchajúcu ostatnú nezastavanú plochu. Uvedená nehnuteľnosť sa nachádza v k. ú. Bratislava – Petržalka, na parcelách č.4691/3, 4691/4, 4691/5.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania nebytové priestory v objekte č. 31 miestnosť č. 18:

skladové priestory:	54,00 m ²
pomerná časť vedľajších priestorov:	26,94 m ²

3. Priestory, ktoré sú predmetom tejto zmluvy, preberá nájomca v stave spôsobilom užívania pre uvedený účel, nezariadené, nepožaduje žiadne úpravy a prípadné drobné úpravy vykoná len so súhlasom prenajímateľa a na vlastné náklady.
4. Podkladom pre vstup do užívania je zaplatenie nájomného na prvý štvrtrok doby nájmu, všetko na účet prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy.

Čl. II

Výška a splatnosť nájomného

1. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli na nájomnom za jeden rok vo výške 4.302,20 EUR + DPH v zmysle príslušných právnych predpisov platných v čase fakturácie. V cene nájmu je zahrnutý aj poplatok za upratovanie spoločných priestorov.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnutú výšku nájomného v štvrtročných čiastkach na účet prenajímateľa v prvom mesiaci štvrtroka, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom so splatnosťou 14 dní od doručenia. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania nájomného na účet prenajímateľa.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane s platbou nájomného a poplatku za služby do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,1% zo splatnej dlžnej sumy za

každý deň omeškania. Uplatnenie úrokov z omeškania podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknuté.

ČI. III

Doba užívania

1. Nájom sa začína dňom 01.01.2013 a dohodnutý je na dobu určitú do 31.12.2014.
2. Nájomca má prednostné právo na uzatvorenie novej zmluvy o nájme s prenajímateľom po uplynutí obdobia dohodnutého nájmom. Prednostné právo si nájomca u prenajímateľa uplatňuje pri podpísaní tejto zmluvy s tým, že do 30. novembra 2014 predloží prenajímateľ návrh zmluvy o nájme nebytových priestorov na ďalšie obdobie so splatnosťou nájomného za prvý štvrťrok ďalšej dohodnutej doby najneskôr do 15. januára 2013. V prípade nezaplatenia aspoň jednej splátky nájomného v termínoch podľa tejto zmluvy prednostné právo nájomcu na uzatvorenie zmluvy na ďalšie obdobie prepadá.
3. V prípade nezaplatenia nájomného v dohodnutej lehote je nájomca povinný uvoľniť nebytové priestory najneskôr v posledný deň zaplateného nájomného.
4. Prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku nájomného v prípade, ak sa zmenia niektoré ceny za energie, poskytované s nájmom, alebo ak počas trvania nájomného vzťahu dosiahne index rastu cien hodnotu 10 v porovnaní so stavom k 31. januáru bežného roka. Prenajímateľ upraví nájomné úmerne týmto zmenám. Účinnosť zmeny nájomného bude stanovená dňom účinnosti zmeny cien (aj so spätnou platnosťou), resp. ku prvému dňu nasledujúcemu po štvrťroku kedy bol dosiahnutý uvedený index rastu cien. Zmenu nájomného oznámi prenajímateľ nájomcovi písomnou formou. Nájomca je povinný akceptovať túto zmenu. Pokiaľ tak neučiní do 10 dní od obdržania návrhu, je takáto skutočnosť dôvodom na výpoveď, pričom je povinný až do vypratania priestorov uhradiť zvýšenú sumu.

ČI. IV

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Pri odovzdaní prenajímaných priestorov nájomcovi odovzdá prenajímateľ na dobu nájmu kľúče od vchodu do vstupu budovy. Za škody, ktoré vzniknú stratou kľúča, ručí nájomca.
2. Nájomca sa zaväzuje dohodnutý predmet a účel zmluvy – nájom nebytových priestorov využívať a náležite udržiavať v súlade s ustanovením §5 zákona 116/1990 Zb. v znení zmien a doplnkov a touto nájomnou zmluvou.
3. V súlade s § 6 ods. 2 zák. č. 314/2001 Z.z. o požiarnej ochrane a vykonávacích vyhlášok sa zmluvné strany dohodli na zabezpečení ochrany predmetu nájmu pred požiarmi v nasledovnom rozsahu:
 - a) prenajímateľ zabezpečuje na vlastné náklady:
 - revízie elektrických zariadení, ktoré sú súčasťou budovy
 - kontroly požiarneho hydrantu
 - ochranu pred požiarmi v mimopracovnom čase
 - vypracovanie požiarneho poplachového smerníc
 - vypracovanie požiarneho evakuačného plánu
 - zriaďuje ohlasovňu požiarov
 - b) nájomca na vlastné náklady a vo vlastnom mene zabezpečuje plnenie ostatných povinností v oblasti požiarnej ochrany vyplývajúcich so zák. č. 314/2001 Z.z. a vykonávacích vyhlášok. Nájomca zabezpečí dodržiavanie všeobecných predpisov bezpečnosti zdravia pri práci v zmysle slovenského právneho poriadku.
4. Nájomca nebude vyvodzovať žiadne nároky, ak príde ku krátkodobému výpadku (do 24 hodín) elektrickej a tepelnej energie, vody a kanalizácie, ktorých výpadok prenajímateľ nezapríčinil.
5. Prenajímateľ môže v prípadoch bezprostredného nebezpečenstva ohrozujúceho majetok, zdravie či život osôb, vstúpiť do priestorov užívaných nájomcom aj bez prítomnosti nájomcu. Pre tento prípad je nájomca povinný uložiť u správcu budovy v zalepenej obálke, opatrenej pečiatkou, po jednom kľúči od vchodových dverí nájomcom užívaných miestností. Pokiaľ sa nebude jednať o mimoriadnu udalosť (podľa tohto bodu prvá veta), prenajímateľ vydá takto uložený kľúč len štatutárnemu zástupcovi nájomcu.
6. Nájomca berie na vedomie zákaz reklamy a označovanie firmy v budove a na budove iným spôsobom, než je dohodnutý s prenajímateľom.
7. V rámci nájmu dojednaného touto zmluvou je nájomca oprávnený užívať parkovacie miesto na odstavenie osobného motorového vozidla na prilahlom oplotenom pozemku prenajímateľa v areáli INPAKO v počte tri kusy. Prenajímateľ je oprávnený písomnou formou určiť nájomcovi presnú špecifikáciu jeho parkovacích miest, v prípade ak tak prenajímateľ neurobí, nájomca je oprávnený užívať ktorékoľvek z voľných

parkovacích miest, okrem vyhradených parkovacích miest. Užívanie parkovacích miest nad rámec dohodnutý v tomto bode zmluvy, bude riešené samostatnou zmluvou o prenájme vonkajšej plochy.

Čl. V

Ďalšie práva a povinnosti účastníkov

1. Nájomca sa zaväzuje poistiť na vlastné náklady svoj majetok v predmete nájmu počas trvania nájmu. Ak tak neurobí, je nájomca zodpovedný za škody vzniknuté na majetku nájomcu v predmete nájmu.
2. Nájomca je zodpovedný za všetky škody na predmete nájmu, ako i na spoločných priestoroch a zariadeniach, ako i na majetku tretích osôb, ktoré spôsobí sám, jeho zamestnanci alebo osoby prítomné v jeho predmete nájmu.
3. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu a spoločné priestory a zariadenia v súlade so všeobecne platnými právnymi predpismi, normami ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarňými predpismi tak, aby nevznikla škoda a nesmie používať látky a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem.
4. Všetky stavebné úpravy v predmete nájmu, vrátane zabudovávania zariadení (pevne spojených so stenou alebo podlahou), vrátane úpravy vnútorného vybavenia patriaceho prenajímateľovi môže nájomca vykonať len s písomným súhlasom prenajímateľa a na vlastné náklady, ak sa nedohodnú inak.
5. Nájomca má právo dať predmet nájmu do nájmu ďalším fyzickým či právnickým osobám výlučne po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa s konkrétnym znením zmluvy o nájme.
6. Malé opravy zabezpečuje nájomca na vlastné náklady (opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade nepresiahnu 70,00 EUR). Väčšie opravy a údržbu smerujúce k zachovaniu účelu nájmu dohodnutého v tejto zmluve zabezpečí prenajímateľ na vlastné náklady.
7. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, údržby a technického servisu, ktoré sú nutné pre riadne užívanie predmetu nájmu. Po porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady, ktoré včas neoznámil prenajímateľovi. Ak potreba opráv, údržby a servisu bola spôsobená nájomcom, nájomca ich vykoná sám, na vlastné náklady, prípadne ich môže vykonať prenajímateľ na náklady nájomcu.
8. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi potrebnú súčinnosť pri výkone opráv, údržby, inovácie, adaptácie, stavebných úprav kedykoľvek a po vzájomnej dohode s prenajímateľom znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi nesplnením súčinnosti.
9. Zabudovanie nových dodatočných zabezpečovacích a iných zariadení je nájomca povinný s prenajímateľom písomne odsúhlasiť.
10. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať nariadenia prenajímateľa na zabezpečenie ochrany majetku prenajímateľa.
11. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať predmet nájmu a uviesť ho do pôvodného stavu, zodpovedajúceho stavu pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania prenajímateľovi, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to ku dňu ukončenia nájomného vzťahu. O týchto skutočnostiach bude spísaný protokol o odovzdaní prenajatých priestorov, ktorý podpíše poverený pracovník prenajímateľa a nájomcu. Vrátenie predmetu nájmu sa považuje za riadne ukončené iba v tom prípade, ak nájomca vráti všetky kľúče od predmetu nájmu. Inak je prenajímateľ oprávnený vymeniť zámky na účet nájomcu.
12. Prenajímateľ je povinný počas doby nájmu platiť daň z nehnuteľnosti a poistiť na vlastné náklady nehnuteľnosti proti požiaru a živelným pohromám.
13. V prípade, že nájomca počas doby nájmu použije svoje vlastné finančné prostriedky na úpravu predmetu nájmu, súhlasí prenajímateľ s tým, aby si nájomca uplatňoval príslušné účtovné odpisy vo svojom účtovníctve.
14. Nájomca nemá právo uplatňovať (ani započítavať) svoje nároky proti nárokom prenajímateľa na nájomné, DPH alebo zadržiavať nájomné alebo jeho časť, prípadne vyššie uvedené platby z titulu takýchto nákladov.

Čl. VI

Odovzдание predmetu nájmu v prípade ukončenia nájomného pomeru

1. Zariadenia, ktoré nájomca dal so súhlasom prenajímateľa zabudovať na svoje náklady (vstaval ich), môže si ich zobrať po skončení nájomnej zmluvy v prípade, že prenajatý priestor vráti do pôvodného stavu. V opačnom prípade tieto zariadenia prechádzajú bezodplatne do vlastníctva prenajímateľa.

2. V prípade nájomcovho omeškania s vyprázdnením predmetu nájmu, je nájomca povinný platiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške mesačného nájomného stanoveného v tejto zmluve za každý začatý mesiac omeškania, a to bez ohľadu na to, či predmet nájmu počas tohto omeškania skutočne užíval. Dohodnutím zmluvnej pokuty pre tento prípad nie je dotknutý nárok prenajímateľa na úrok z omeškania a náhradu škody spôsobenú prenajímateľovi omeškaním nájomcu.
3. Nájomca súhlasí, že ak sa omešká s vyprázdnením predmetu nájmu jeden mesiac, prenajímateľ vyprace priestory sám na náklady nájomcu. Miesto uskladnenia prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi. Na túto činnosť nájomca prenajímateľa touto zmluvou výslovne splnomocňuje.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom 01.01.2013 a platnosť dňom jej podpísania účastníkmi.
2. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu sa môže nájomný vzťah ukončiť :
 - a) na základe vzájomnej dohody, pričom sa zmluvné strany dohodli, že žiadosť o uzatvorenie takejto dohody nebude druhou stranou bezdôvodne odmietnutá a súčasne jej akceptovanie v prípade žiadosti o uzatvorenie dohody zo strany nájomcu bude podmienené kumulatívnym splnením nasledovných podmienok :
 - 1./ predmet nájmu bude protokolárne odovzdaný prenajímateľovi v ním určenej primeranej lehote a
 - 2./ bude uhradené v plnej výške nájomné za predmet nájmu za obdobie k navrhovanému dňu ukončenia nájomného vzťahu.
 - b) zo strany prenajímateľa výpoveďou, ak
 - nastane okolnosť uvedená v § 9 ods.2 zák. č. 116/1990 Zb. v znení zmien a doplnkov,
 - ak nájomca poruší ust. čl. III bod 4 tejto zmluvy,
 - ak nájomca užíva nájom spôsobom, ktorý nezodpovedá predmetu jeho podnikateľskej činnosti, alebo ktorý je v rozpore s dobrými mravmi alebo právom ostatných nájomcov a vlastníka objektu na pokojný výkon ich práv,
 - ak nebude predĺžené užívacie povolenie objektu príslušným orgánom štátnej správy.Pre tento prípad sa účastníci zmluvy dohodli na mesačnej výpovednej dobe, ktorá začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
 - c) zo strany nájomcu výpoveďou iba v prípadoch uvedených v § 9 ods. 3 zák. č. 116/1990 Zb. v znení zmien a doplnkov. Pre tento prípad sa účastníci zmluvy dohodli na dvojmesačnej výpovednej dobe, ktorá začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
 - d) automaticky k poslednému dňu mesiaca nasledujúceho po štvrtroku, za ktorý nebolo uhradené nájomné. V tomto prípade je prenajímateľ povinný ukončenie nájmu oznámiť nájomcovi písomne.
3. Prenajímateľ má právo okamžitého zrušenia zmluvy v prípade podstatného porušenia zmluvy, ktorým sa pre potreby tejto zmluvy o. i. rozumie, že nájomca vykoná zmeny na veci bez súhlasu prenajímateľa a v dôsledku týchto zmien hrozí na veci prenajímateľovi škoda alebo iné nebezpečenstvo. Odstúpenie nadobúda účinnosť dňom doručenia nájomcovi.
4. Zmeny, alebo dodatky tejto zmluvy musia byť vyhotovené písomne.
5. Táto zmluva je napísaná v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie.
6. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, že bola uzavretá po vzájomnom dojednaní podľa ich skutočnej a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany potvrdzujú autentičnosť tejto zmluvy svojím podpisom.

Prenajímateľ:

Nájomca:

04. DEC. 2012
Bratislava

10.12.2012
Bratislava.....