

NÁJOMNÁ ZMLUVA

MEDZI : Spoločnosťou **Cerbux Invest SA** so sídlom Avenue Winston Churchill 149 v 1180 Uccle, Belgicko, identifikačné číslo spoločnosti 0436905717, zastúpenou generálnym tajomníkom pánom Christianom de Goussencourt,

d ďalej len „Prenajímateľ“

A : **Bratislavský samosprávny kraj** so sídlom Sabinovská 16, 820 05 Bratislava 25, Slovenská republika, identifikačné číslo **36063606**, zastúpeným predsedom Bratislavského samosprávneho kraja Pavlom Frešom.

d ďalej len „Nájomca“

Článok 1 : Predmet nájmu

Prenajímateľ dáva Nájomcovi, ktorý s tým súhlasí, do prenájmu kancelárie o výmere 36m² – kanceláriu č. 300 (B) a 302 (C) + 11,35m² v spoločných častiach, ktoré patria trom regiónom – v nehnuteľnosti, ktorá sa nachádza na adrese rue d'Arlon 63-65-67, 1040 Brusel.

Článok 2 : Účel nájmu

Predmet nájmu je určený na užívanie výlučne ako kancelárie.

Článok 3 : Doba nájmu

Nájom sa uzatvára na dobu určitú s dĺžkou tri roky a nadobúda účinnosť od 1. januára 2016.

Ak sa šesť mesiacov pred uplynutím doby nepodá doporučená písomná výpoveď, nájom sa obnoví mlčky na dobu neurčitú, okrem prípadu, že sa nájom skončí zaslaním výpovede šesť mesiacov vopred.

Článok 4 : Nájomné

Štvrtročné nájomné sa stanovuje na sumu 3.587,14 €, to je **14.348,56 €** ročne.

Nájomné je splatné vopred, vždy v 1. deň príslušného štvrtroka.

Indexácia nájomného sa vypočíta v súlade s indexom spotrebiteľských cien podľa nasledovného vzorca:

Nové ročné nájomné =
$$\frac{\text{základné ročné nájomné} \times \text{nový index}}{\text{pôvodný index}}$$

Pôvodný index je index za mesiac, ktorý predchádza dňu, kedy zmluva nadobudla účinnosť, to je **december 2015**.

Nový index je index spotrebiteľských cien za mesiac, ktorý predchádza harmonizácii nájomného.

Článok 5 : Depozit

Výška depozitu je stanovená podľa vzorca, ktorý vymedzuje sumu nájomného vo výške 3 587,14 € zodpovedajúcej trojmesačnému nájomnému.

Depozit sa zloží formou bankového prevodu v mesiaci podpisu tejto zmluvy na účet depozitu č. alebo formou bankovej záruky.

Článok 6 : Číslo bankového účtu prenajímateľa

Nájomca prevedie nájomné a vedľajšie náklady na účet prenajímateľa č.

Článok 7 : Úroky z omeškania

Omeškané úhrady majú za následok platenie úroku z omeškania 7% ročne + správnych poplatkov.

Článok 8 : Postúpenie nájmu – podnájom

Zmluva sa uzatvára ako vzťah intuitu personae. V dôsledku toho je postúpenie nájmu a podnájom výslovne zakázané.

Článok 9 : Dane – odvody – poplatky

Všetky odvody, dane alebo iné poplatky akéhokoľvek charakteru, riadne alebo mimoriadne, stále alebo dočasné, ktoré uloží alebo má uložiť štát, provincia, obec, región, mesto alebo iný správny orgán za prenajaté priestory je Nájomca povinný uhradiť v lehote tridsať dní odo dňa doručenia oznámenia príslušného orgánu Nájomcovi a úhradu zdokladovať.

Odhad výdavkov uvedených v článkoch 9 a 10 na rok 2015 činí **3 392,82 €** ročne a suma sa uhradí na účet uvedený v článku 6.

Revízia týchto výdavkov sa vykoná ročne v závislosti od skutočných nákladov.

Článok 10 : Poistenie a vzdanie sa nároku na náhradu škody

Prenajímateľ uzavrel v prospech nájomcu nasledovné poistenia:

- Požiar – Budova / Poistné nebezpečenstvá: v dostatočnej výške schválenej poisťovateľmi tak, aby nájomcovia neniesli zodpovednosť v prípade požiaru, škôd spôsobených vodou a súvisiacich rizík;
- Požiar – Interiér: na sumu vo výške 1 500 € na zamestnanú osobu;
- Všetky poistné nebezpečenstvá elektroniky – Stacionárne počítačové zariadenia: na sumu vo výške 1 000 € na zamestnanú osobu.
- Objektívna občianska zodpovednosť za škodu v prípade požiaru / výbuchu : vo výške stanovenej zákonom pre toto povinné poistenie priestorov prístupných verejnosti.

Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi súčinnosť a rovnako vynaložiť všetko možné úsilie počas manažmentu poistných udalostí; konkrétne je povinný preukázať, že poistený majetok bol v jeho vlastníctve a nachádzal sa v priestoroch zasiiahnutých poistnou udalosťou. Nájomca uľahčí prístup do prenajatých priestorov a odpovie na požiadavky znalcov a ostatných poverených osôb zo strany poisťovateľov a/alebo prenajímateľa.

Na vlastné želanie sa nájomca môže poistiť individuálne a vo vlastnom mene na vyššie poistné sumy. Nájomca sa vzdáva nároku uplatňovať náhradu škody voči prenajímateľovi za veci, ktoré prekračujú vyššie uvedený rámec alebo nie sú vyššie uvedené.

Nájomca je sám zodpovedný za uzavretie každého ďalšieho povinného alebo fakultatívneho poistenia.

Článok 11 : Registrácia

Prenajímateľ sa zaväzuje registrovať nájomnú zmluvu do štyroch mesiacov od jej podpisu na náklady nájomcu.

Na účely registrácie tejto nájomnej zmluvy, a bez občiansko-právnych dôsledkov medzi zmluvnými stranami, náklady sú ohodnotené na 3% z ročného nájomného.

Článok 12 : Protokol o odovzdaní a prevzatí priestorov

Strany vyhotovia protokol o odovzdaní a prevzatí priestorov na kontradiktórnom princípe a na základe vzájomnej zhody;

Po uplynutí nájmu nájomca odovzdá priestory v stave, v akom ich prevzal v súlade s protokolom o prevzatí priestorov na začiatku nájmu. Je výslovne dohodnuté, že prípadné poškodenia vzniknuté v prenajatých priestoroch, napríklad po odstránení priečok, netvoria súčasť bežného opotrebovania pri užívaní predmetu nájmu.

Protokol o odovzdaní priestorov na konci nájmu sa vyhotoví na spoločné náklady najneskôr v posledný deň nájmu po opustení priestorov nájomcom.

Najneskôr pätnásť dní pred týmto termínom sa strany musia zhodnúť na výbere znalca, alebo ak sa do tohto dátumu nedohodnú, predloží iniciatívnejšia strana zmierovaciemu sudcovi žiadosť o určenie znalca.

Posudok vypracovaný znalcom, ktorého si zvolili strany alebo určil súd, má konečnú platnosť a je pre zmluvné strany záväzný, pričom sa strany vzdávajú nároku na podanie odvolania či vznesenia akejkoľvek námietky.

Po odchode nájomcu a pred skončením účtovnej závierky nájomca preukáže úhrady dlžných súm štátnej a obecnej správe alebo súkromným spoločnostiam, voči ktorým mohol prenajímateľovi vzniknúť dlh.

Článok 13 : Služby

Uzavretie tejto zmluvy sa viaže na splnenie odkladacej podmienky uzavretia priloženej zmluvy o poskytovaní služieb, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

V prípade neuhradenia nájomného v lehote splatnosti je prenajímateľ oprávnený prerušiť úplne alebo čiastočne poskytovanie služieb uvedených v zmluve o poskytovaní služieb až do jeho celkovej úhrady.

Článok 14 : Zrušenie nájmu

V prípade neuhradených platieb a po doručení písomnej výzvy doporučenou zásielkou, na ktorú strana nereaguje viac ako pätnásť dní, je prenajímateľ oprávnený požiadať o zrušenie nájmu súdnou cestou.

V prípade zrušenia nájmu v neprospech nájomcu znáša nájomca všetky výdavky, preddavky a akékoľvek náklady, ktoré vyplývajú alebo majú vyplývať z vypovedania nájmu, vrátane súm stanovených súdnym rozhodnutím, úrokov, súdnych trov a honorárov pre konzultantov, znalcov a advokátov angažovaných prenajímateľom na jeho obranu. Okrem súm nájomného splatných k dátumu skončenia nájmu stanovených súdnym rozhodnutím je nájomca povinný uhradiť náhradu škody za zrušenie nájmu zodpovedajúcej zvyšnej dobe nájmu až do pôvodného dátumu jeho skončenia.

Článok 15 : Trvanie činnosti

Prenajímateľ má plné právo ukončiť zmluvu v prípade zmeny činnosti vykonávanej nájomcom, ak táto činnosť už nie je v súlade alebo vstúpi do rozporu s podporovaním obnoviteľných zdrojov energie.

Článok 16 : Uplatniteľné právo a príslušnosť súdu

Vo všetkých veciach, ktoré nie sú dohodnuté v tejto zmluve, sa zmluvné strany odvolávajú na belgickú legislatívu a platný právny úzus.

Prípadné spory vzťahujúce sa na výklad alebo plnenie tejto zmluvy rieši príslušný Obchodný súd Brusel.

Článok 17 : Stavebné práce

Na základe spoločnej žiadosti predloženej slovenskými kraji (KSK, BSK a PSK), zrealizujú sa isté stavebné práce a síce na náklady Prenajímateľa. Tieto práce budú bližšie opísané v priloženom dokumente, ktorý je Nájomca povinný podpísať pred začatím prác. V skratke vyjadrené, práce pozostávajú zo zriadenia 4 (štyroch) samostatných kancelárií, pokladania drevenej podlahy, vytvorenia prechodu medzi kuchyňou a kanceláriou č. 308 a inštaláciou kuchynského kútika (viď priložený plán). Náklady za všetky pridané práce požadované Nájomcom znáša výlučne Nájomca. V prípade, že Nájomca podá výpoveď z nájmu pred 4. rokom nájmu podľa tejto zmluvy, Prenajímateľ bude oprávnený požadovať od Nájomcu maximálne 1/3 z celkovej sumy prác. Celková suma prác neprekročí 25 000 € bez DPH.

V prípade, že Regióny opustia priestory pred 4. rokom, Prenajímateľ bude oprávnený požadovať len podiel od Bratislavského samosprávneho kraja, tzn. tretinu rozdelenú na tri. V prípade, že Bratislavský samosprávny kraj zostane v priestoroch a že ostatné Regióny odídu, Prenajímateľ bude požadovať tretinu len od odchádzajúcich strán.

Vyhotovené v šiestich rovnopisoch vo francúzskom jazyku, z toho dva rovnopisy pre Prenajímateľa, tri rovnopisy pre Nájomcu a jeden rovnopis je určený na registráciu.

V Bruseli, dňa

V Bratislave, dňa

Prenajímateľ
Cerbux Invest SA

Nájomca
Bratislavský samosprávny kraj

Christian de Goussencourt
generálny tajomník
Cerbux Invest SA

Pavol Frešo
predseda
Bratislavského samosprávneho kraja