

ZMLUVA O NÁJME Č. 102/12

uzatvorená v zmysle ustanovení Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov medzi týmito zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: **RIMO, s.r.o.**
Roľníckej školy 1
945 01 Komárno
IČO: 35861185
IČ DPH: SK2020161044
bankové spojenie: Tatra banka, a.s., pobočka Komárno
číslo účtu:
Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, odd.: Sro.,
vložka č.: 14471/N
Štatutárny orgán: Wilhelm Josef Bernhard Ostermann, konateľ

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

Nájomca : **Bratislavský samosprávny kraj**
Sabinovska 16
820 05 Bratislava
IČO: 36063606
DIČ: 2021608369
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
číslo účtu:

Štatutárny orgán: Ing. Pavol Frešo, predseda

(ďalej len „**Nájomca**“)

PREAMBULA

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby súp. č. 68 nachádzajúcej sa v Bratislave na Drieňovej ulici č. 3, zapísanej na liste vlastníctva č. 2798 vedenom Katastrálnym úradom Bratislava, Správa katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu, Pracovisko Bratislava II, pre obec Bratislava – mestská časť Ružinov, katastrálne územie Ružinov, postavenej pozemku na parc. č. 15277/25, zastavané plochy a nádvoria o výmere 832 m² (ďalej ako „**Budova**“).

Prenajímateľ využíva Budovu ako administratívne centrum, v ktorom prenajíma nebytové priestory viacerým nájomcom.

Článok I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi nebytové priestory - miestnosti č. 0.25, 0.26, 0.27, 0.28, 0.29, 0.30, 0.31, S.13 a S.15 o celkovej výmere 153,93 m², nachádzajúce sa na prízemí a v suteréne Budovy (ďalej ako „**Administratívne priestory**“). Administratívne priestory sú vyznačené v Prílohe č. 1 tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi nebytové priestory – miestnosť č. S.16 o celkovej výmere 13,74 m², nachádzajúcu sa v suteréne Budovy (ďalej ako „**Skladové priestory**“). Skladové priestory sú vyznačené v Prílohe č. 1 tejto zmluvy.

3. Administratívne priestory a Skladové priestory môžu byť spolu nazývané aj ako „**Predmet nájmu**“.
4. Nájomca má zároveň právo užívať spoločné priestory Budovy, a to chodby, schodišťa, vstupné priestory, výťahy, sociálne zariadenia, únikové schodišťa a prístupové komunikácie v rozsahu, v akom sú nevyhnutné na riadne užívanie Predmetu nájmu, pričom nie je oprávnený obmedzovať iných nájomcov, zákazníkov a verejnosť v užívaní týchto priestorov.

Článok II. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi Administratívne priestory výhradne na využitie ako administratívne priestory v súlade s pôsobnosťou Nájomcu. .
2. Nájomca je oprávnený registrovať svoje sídlo a prevádzkareň v Administratívnych priestoroch. Pri registrácii sídla a/alebo prevádzkarne Nájomca nie je oprávnený predložiť príslušným orgánom túto zmluvu. Prenajímateľ je na základe písomnej výzvy Nájomcu povinný vydať Nájomcovi na účely registrácie sídla a prevádzkarne v Administratívnych priestoroch potvrdenie o práve Nájomcu takúto registráciu uskutočniť.

Článok III. Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú - do 31.12.2015. Túto zmluvu je možné ukončiť spôsobom uvedeným v článku XII. tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi Predmet nájmu dňa 12.03.2012, nie však skôr ako deň nasledujúci po zverejnení tejto zmluvy podľa § 47a Občianskeho zákonníka.
3. Nájom začína dňa 12.03.2012, nie však skôr ako deň nasledujúci po zverejnení tejto zmluvy podľa § 47a Občianskeho zákonníka. Týmto dňom Prenajímateľovi vzniká nárok na základné nájomné podľa článku IV. bod 2.
4. O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu spíšu zmluvné strany odovzdávací protokol, ktorý bude obsahovať opis technického stavu Predmetu nájmu a stav meračov energií inštalovaných pre meranie spotreby energií v Predmete nájmu.

Článok IV. Nájomné, iné platby

1. Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi základné nájomné za prenechanie Predmetu nájmu a pomernú časť spoločných prevádzkových nákladov Budovy. Nájomca je povinný tiež uhradiť Prenajímateľovi spotrebu energií meranú samostatnými meračmi určenými výlučne pre meranie spotreby daných energií v Predmete nájmu, vrátane súvisiacich nákladov (ďalej ako „**osobitné energie**“).
2. Za prenechanie Administratívnych a Skladových priestorov je Nájomca povinný platiť základné nájomné vo výške 102,00 EUR/m² (slovom: stodva eur za jeden meter štvorcový) bez DPH ročne, t.j. celkom 1.425,19 EUR (slovom: tisíc štyristodvadsaťpäť eur a devätnásť centov) bez DPH mesačne. .
3. Spoločnými prevádzkovými nákladmi Budovy sa rozumie najmä náklady uvedené v prílohe č. 2. Základom pre výpočet pomernej časti spoločných prevádzkových nákladov hradenej Nájomcom je celková suma spoločných prevádzkových nákladov Budovy. Podiel Nájomcu na spoločných prevádzkových nákladoch Budovy sa vypočíta ako pomer plochy Administratívnych a Skladových priestorov voči celkovej ploche prenajatých administratívnych a skladových priestorov.

4. Spoločné prevádzkové náklady a osobitné energie budú hradené prostredníctvom mesačných platieb. Platba za spoločné prevádzkové náklady a osobitné energie bola súhrnne stanovená dohodou zmluvných strán vo výške 3,68 EUR (slovom: tri eurá šesťdesiatosem centov) za 1 m² Administratívnych a 1,00 EUR (slovom: jedno euro) za 1 m² Skladových priestorov bez DPH mesačne, t.j. celkom 580,20 EUR (slovom: päťstoosemdesiat eur a dvadsať centov) bez DPH mesačne. Prenajímateľ bude k platbe účtovať DPH v zmysle príslušných právnych predpisov. Prenajímateľ uskutoční zúčtovanie uhradených platieb a podielu Nájomcu na skutočných spoločných prevádzkových nákladoch podľa princípu uvedeného v bode 5 tohto článku, ako aj zúčtovanie uhradených platieb a skutočnej spotreby osobitných energií raz ročne do 15.03. nasledujúceho kalendárneho roka. Nájomca je povinný uhradiť nedoplatok vykázaný v zúčtovaní, vrátane príslušnej DPH, do 10 kalendárnych dní od doručenia zúčtovania. Prenajímateľ je povinný poukázať preplatok vykázaný v zúčtovaní vrátane DPH, do 10 kalendárnych dní od vyhotovenia zúčtovania na účet Nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo na účet, ktorý Nájomca Prenajímateľovi písomne oznámi.
5. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť výšku mesačných platieb na spoločné prevádzkové náklady Budovy a osobitné energie v prípade zmeny cien alebo spotreby energií, služieb a ďalších položiek spoločných prevádzkových nákladov ako aj jednostranne upraviť termín predloženia ročného zúčtovania uhradených platieb, najneskôr však do 31.05. nasledujúceho kalendárneho roka. Prenajímateľ bezodkladne uvedie Nájomcovi dôvody a výšku jednostranného zvýšenia platieb na spoločné prevádzkové náklady a osobitné energie.
6. Spoločné prevádzkové náklady ani osobitné energie nezahŕňajú tzv. vlastné prevádzkové náklady, ktoré je Nájomca povinný hradiť samostatne na základe osobitných zmlúv uzatvorených medzi Nájomcom a dodávateľmi príslušných služieb. Vlastné prevádzkové náklady zahŕňajú najmä úhradu nákladov na telefónne a internetové služby, vrátane ich zariadenia, a pod.
7. Základné nájomné za Predmet nájmu (ďalej spolu aj ako „Základné nájomné“), platbu na spoločné prevádzkové náklady a osobitné energie (ďalej spolu aj ako „**Platba**“) sa Nájomca zaväzuje platiť mesačne prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo iný účet, ktorý Prenajímateľ písomne oznámi, vždy so splatnosťou do 15-teho dňa príslušného mesiaca. Lehota splatnosti sa považuje za zachovanú, ak sú Základné nájomné a Platba najneskôr v posledný deň lehoty odoslané z účtu Nájomcu.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený do troch mesiacov po zistení miery čistej inflácie za predchádzajúci kalendárny rok Štatistickým úradom SR jednostranne zvýšiť Základné nájomné a platbu na spoločné prevádzkové náklady a osobitné energie o sumu rovnajúcu sa výške zistenej čistej inflácii a Nájomca sa zaväzuje takto zvýšené Základné nájomné a Platbu platiť. Takto zvýšené nájomné a platbu je Prenajímateľ povinný oznámiť Nájomcovi do 10 – tich kalendárnych dní po lehote dohodnutej v prvej vete tohto bodu.
9. Nájomca má právo na pomernú zľavu zo Základného nájomného, pokiaľ pre vady Predmetu nájmu, ktoré nespôsobil, prípadne ak sa z dôvodov na strane Prenajímateľa vykonávajú stavebné opravy alebo úpravy trvajúce viac ako dva pracovné dni, pre ktoré nemohol Predmet nájmu vôbec užívať dohodnutým spôsobom. Nájomca nemá v uvedených prípadoch nárok na náhradu ušlého zisku. Nárok na zľavu zo Základného nájomného musí Nájomca uplatniť u Prenajímateľa bez zbytočného odkladu; nárok zanikne, ak nebol uplatnený do jedného mesiaca odo dňa, kedy došlo ku skutočnostiam zakladajúcim tento nárok.
10. Nájomca nie je oprávnený sa domáhať zľavy na Základnom nájomnom, spoločných prevádzkových nákladoch ani osobitných energiách v prípadoch krátkodobého výpadku (do 48 hodín) dodávky elektrickej energie, tepelnej energie, vody, telefónneho spojenia, odvozu odpadu alebo funkčnosti kanalizácie alebo výťahov.
11. Ak je Nájomca v omeškaní s platením Základného nájomného, jeho časti alebo platby na spoločné prevádzkové náklady a osobitné energie alebo inými peňažnými záväzkami voči Prenajímateľovi, Prenajímateľ je oprávnený požadovať úrok z omeškania vo výške 0,05% denne z dlžnej sumy.

12. Ak je Prenajímateľ v omeškaní s poukázaním preplatku vykázaného v zúčtovaní, vrátane príslušnej DPH, alebo inými peňažnými záväzkami voči Nájomcovi, je Nájomca oprávnený požadovať úrok z omeškania vo výške 0,05% denne z dlžnej sumy.

Článok V.

Stavebné úpravy Predmetu nájmu

1. Akékoľvek stavebné úpravy a zariadenie práce v/na Predmete nájmu je Nájomca oprávnený vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa. Súhlas Prenajímateľa sa nevyžaduje s umiestnením alebo premiestnením nezabudovaného vnútorného zariadenia.
2. Akékoľvek činnosti Nájomcu, ktoré súvisia s vonkajším vzhľadom Budovy alebo Predmetu nájmu (napr. umiestnenie reklamných tabúl) vyžadujú predchádzajúci písomný súhlas Prenajímateľa. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby presklené časti Predmetu nájmu boli estetické a nespôsobovali ujmu na estetickom vzhľade interiéru alebo exteriéru Budovy.
3. Nájomca nie je oprávnený robiť zásahy do zariadení zabudovaných Prenajímateľom do Budovy ani do konštrukcií a dispozícií Budovy (stien, priečok, okien a pod.). Nájomca nie je oprávnený zaťažovať podlahu viac ako 400 kg/m².
4. Všetky stavebné úpravy a zariadenie práce v/na Predmete nájmu, ktoré nie sú uvedené v tejto zmluve alebo jej prílohách, vykoná Nájomca výlučne na svoje náklady, pričom nemá nárok na ich úhradu od Prenajímateľa, a to ani v prípade, ak Prenajímateľ na ich vykonanie súhlas udelil.

Článok VI.

Práva a povinnosti Prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť:
 - a) riadne a nerušené užívanie Predmetu nájmu Nájomcom,
 - b) prístup Nájomcu a jeho zamestnancov písomne oznámených Prenajímateľovi do Predmetu nájmu,
 - c) prístup klientov, zákazníkov a dodávateľov Nájomcu do Budovy,
 - d) udržiavať parkovacie plochy, chodníky a prístupové cesty vybudované na pozemkoch parc. č. 15277/19 a 15277/32 zapísaných na liste vlastníctva č. 2798 pre katastrálne územie Ružinov.
2. Prenajímateľ je ďalej oprávnený podľa vlastného uváženia
 - a) poskytovať dodatočné služby zákazníkom nachádzajúcim sa v Budove, len so súhlasom Nájomcu,
 - b) osadiť informačné zariadenia,
 - c) vydávať záväzné pokyny pre všetkých nájomcov Budovy týkajúce sa podmienok užívania nimi prenajatých priestorov a spoločných priestorov (Prevádzkový poriadok).
3. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať odbornú prehliadku Predmetu nájmu, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva, zistenia spôsobu užívania Predmetu nájmu, ako aj uskutočňovania prác potrebných pre stavebné úpravy a opravy Predmetu nájmu a odstránenia akejkoľvek škody alebo prekážky. Vykonanie odbornej prehliadky Prenajímateľ obvykle oznámi Nájomcovi najmenej jeden pracovný deň vopred. V prípade hroziaceho nebezpečenstva alebo škody je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu za účelom jeho odvrátenia aj bez predchádzajúceho informovania Nájomcu; po takomto vstupe však musí o tejto skutočnosti bezodkladne informovať Nájomcu ako aj zabezpečiť majetok a písomnosti Nájomcu proti krádeži, odcudzeniu, vzniku škody, zneužitia a pod. .
4. Prenajímateľ technicky umožní zavedenie pripojenia priamej telefónnej linky do Administratívnych priestorov. Priamym odberateľom telefónnych služieb bude Nájomca, ktorý je povinný bezodkladne po pridelení telefónnych a faxových čísel tieto oznámiť Prenajímateľovi.
5. V prípade, že Nájomca s predchádzajúcim súhlasom Prenajímateľa použije svoje vlastné finančné prostriedky na úpravu Predmetu nájmu, Prenajímateľ súhlasí s tým, aby si Nájomca do skončenia nájmu uplatňoval príslušné účtovné a daňové odpisy vo svojom účtovníctve.

6. Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za škodu spôsobenú Nájomcovi tretími osobami (krádežou, vlámaním, a pod.). Nájomca zodpovedá sa realizáciu primeraných opatrení na ochranu Predmetu nájmu a vecí v ňom odložených alebo uskladnených pred poškodením, odcudzením, vlámaním a/alebo krádežou.
7. Nájomca berie na vedomie, že ak táto zmluva vyžaduje súhlas Prenajímateľa k akémukoľvek úkonu alebo kroku Nájomcu, Prenajímateľ nie je povinný požadovaný súhlas udeliť.

Článok VII.

Práva a povinnosti Nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu v rozsahu a spôsobom dohodnutými v tejto zmluve. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu a spoločné priestory a zariadenia v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a normami, hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi a rozhodnutiami príslušných orgánov. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu tak, aby nevznikla škoda na Predmete nájmu, Budove, veciach alebo zdraví tretích osôb. Nájomca nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie.
2. Nájomca nie je oprávnený zmeniť účel nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Prenajímateľ nie je povinný udeliť Nájomcovi súhlas na zmenu účelu nájmu.
3. Nájomca je povinný konať tak, aby neobmedzoval, neohrozoval alebo nestiažoval výkon nájomných práv ostatných nájomcov v Budove a neobťažoval ich najmä hlukom, výparmi, zápachmi, prachom, vibráciami, odpadmi alebo tienením. Nájomca je povinný konať tak, aby neohrozoval dobré mravy, poriadok a čistotu v Budove.
4. Nájomca je povinný na vlastné náklady udržiavať Predmet nájmu v dobrom stave, opravený, obnovený, čistý, s dobrým vonkajším vzhľadom a čistými vonkajšími a vnútornými sklami.
5. Nájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v Predmete nájmu, je povinný zabezpečiť ich predpísané odborné prehliadky a skúšky ako aj odstránenie závad v nich uvedených. Nájomca sa zaväzuje, že bude používať v Predmete nájmu a v Budove len stroje, prístroje a zariadenia, ktoré majú certifikát, resp. preukázanú zhodu podľa osobitných predpisov.
6. Nájomca je povinný kedykoľvek umožniť Prenajímateľovi a ním určeným osobám prístup do Predmetu nájmu za účelom vykonania opráv a údržby, na ktoré je Prenajímateľ povinný, a strpieť v tejto súvislosti primerané obmedzenia.
7. Prenajímateľ je oprávnený vydávať pokyny a nariadenia týkajúce sa užívania Budovy a podrobností pri výkone práv a povinností nájomcov pri užívaní Budovy (Prevádzkový poriadok). Prevádzkový poriadok je pre Nájomcu záväzný a Nájomca sa zaväzuje ho plne rešpektovať. Prenajímateľ oznámi Nájomcovi vydanie a akékoľvek zmeny Prevádzkového poriadku bez zbytočného odkladu. Prístup do budovy je a bude 24 hodín denne, od 22:00 hod. do 6:00 hod. len cez hlavný vchod.
8. Nájomca berie na vedomie, že sa na Budove alebo v jej okolí môžu kedykoľvek v budúcnosti uskutočniť stavebné práce, ktoré môžu spôsobiť dočasné obmedzenie Nájomcu alebo jeho zákazníkov pri užívaní Budovy. Nájomca a Prenajímateľ sa dohodli, že Nájomca nie je oprávnený žiadať zľavu na základnom nájomnom z titulu uskutočňovania stavebných prác.
9. Nájomca je zodpovedný za všetky škody spôsobené na Predmete nájmu, na Budove, na parkovacích plochách, ako i na majetku a zdraví tretích osôb, ktoré spôsobí sám alebo spôsobia jeho zamestnanci alebo cudzie osoby, ktoré sa zdržujú na daných miestach v súvislosti s plnením úloh Nájomcu alebo s jeho vedomím. Všetky škody Nájomca odstráni na vlastné náklady. V prípade, ak tak Nájomca neurobí bez zbytočného odkladu, je Prenajímateľ oprávnený dať odstrániť škody na náklady Nájomcu.
10. Nájomca je povinný vykonať akékoľvek stavebné úpravy len v súlade s príslušnými právnymi predpismi a za podmienky, že dodrží všetky povinnosti uložené príslušnými právnymi predpismi a príslušnými

orgánmi. Prenajímateľ nezodpovedá za porušenie všeobecne záväzných predpisov a rozhodnutí príslušných orgánov Nájomcom. Ak v súvislosti so stavebnými úpravami vykonávanými Nájomcom bude Prenajímateľovi udelená príslušnými orgánmi akékoľvek sankcia alebo Prenajímateľ utrpí škodu, Nájomca je povinný okamžite Prenajímateľa za uloženú sankciu alebo spôsobenú škodu odškodniť.

11. Nájomca nemôže bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa dať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu a/alebo do faktického užívania (bez ohľadu na existenciu alebo druh právneho titulu takéhoto užívania) ďalším fyzickým osobám, právnickým osobám, združeniam alebo spolkom.
12. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady v Predmete nájmu plniť všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti požiarnej ochrany (najmä plniť povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov) ako aj povinnosti na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci. Za dodržiavanie týchto predpisov v plnom rozsahu zodpovedá Nájomca.
13. Nájomca ako prevádzkovateľ Predmetu nájmu zodpovedá za dodržiavanie primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa v čase nájmu budú nachádzať v Predmete nájmu, ako aj za vykonanie opatrení na ochranu majetku nachádzajúceho sa v Predmete nájmu.
14. Nájomca odškodní Prenajímateľa za škodu, ktorá mu vznikla v súvislosti s poskytnutím náhrady škody alebo zadosťučinenia tretím osobám, ak týmto osobám vznikla škoda v dôsledku porušenia povinností Nájomcom.
15. Nájomca je povinný dodržiavať všetky príslušné právne predpisy vzťahujúce sa na činnosť prevádzkovanú v Predmete nájmu.
16. Nájomca nemá právo uplatňovať (ani započítavať) svoje nároky proti nárokom Prenajímateľa na peňažné plnenia vzniknuté podľa tejto zmluvy, ani zadržiavať Základné nájomné, platbu na spoločné prevádzkové náklady a osobitné energie alebo ich časť z titulu akýchkoľvek nárokov, pokiaľ jeho nároky nie sú potvrdené vykonateľným rozhodnutím súdu, okrem prípadu, ak je Prenajímateľ v omeškaní s poukázaním preplatku vykázaného v zúčtovaní, vrátane príslušnej DPH, voči Nájomcovi.
17. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby povinnosti uložené Nájomcovi touto zmluvou a Prevádzkovým poriadkom dodržiavali aj jeho zamestnanci a iné osoby spolupracujúce s Nájomcom pri výkone jeho podnikateľskej činnosti.
18. Nájomca je povinný odovzdať Prenajímateľovi v zapečatenej obálke sadu náhradných kľúčov od Administratívnych priestorov a súčasne určiť osobu, ktorú bude Prenajímateľ informovať o prípadnom použití týchto kľúčov. Kľúče môže Prenajímateľ použiť len v mimoriadnej situácii. O uložení a použití náhradných kľúčov vedie strážna služba Prenajímateľa evidenciu v knihe Evidencia náhradných kľúčov. Nájomca je oprávnený kedykoľvek skontrolovať celistvosť a neporušenosť pečate na obálke, v ktorej sa sada náhradných kľúčov nachádza.

Článok VIII. Opravy a údržba

1. Prenajímateľ je povinný udržiavať Budovu v stave spôsobilom na užívanie ako administratívne centrum. V rámci tohto je Prenajímateľ povinný udržiavať a opravovať:
 - a) zabudované zariadenia (rozvody tepla, vody a električky, výťahy) s výnimkou zariadení obstaraných a/alebo inštalovaných Nájomcom,
 - b) konštrukčné prvky Budovy (steny – s výnimkou opráv alebo úprav vyvolaných činnosťou Nájomcu, podlahy – s výnimkou podláh v Predmete nájmu, strechu).
2. Prenajímateľ je oprávnený uskutočňovať opravy a údržbu ako aj prevádzku Budovy prostredníctvom tretích osôb podľa vlastného výberu.

3. Nájomca je povinný udržiavať Predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a v stave spôsobilom na riadne prevádzkovanie činnosti v súlade s účelom nájmu, ako aj udržiavať čistotu v Predmete nájmu.
4. Nájomca je povinný vykonávať všetky udržiavacie práce a opravy na Predmete nájmu, najmä maľovať Predmet nájmu, uskutočniť opravy ním zabudovaných zariadení a uskutočniť akékoľvek ďalšie opravy Predmetu nájmu, s výnimkou opráv trhlín na stenách, v podlahe, na stropoch a prasknutých okien, pokiaľ tieto trhliny a praskliny vznikli v dôsledku rekonštrukčných prác alebo statiky Budovy. Nájomca je povinný vykonať údržbu a všetky opravy, na ktorých vykonanie je povinný, bez zbytočného odkladu a s odbornou starostlivosťou prostredníctvom odborného dodávateľa tak, aby v čo najmenšej miere obmedzovali ostatných užívateľov Budovy hlukom, prachom a inými nepriaznivými vplyvmi. O vykonaní opráv a údržby, ich rozsahu, času a spôsobe vykonania je Nájomca povinný vopred informovať Prenajímateľa.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť Prenajímateľovi potreby opráv, ktoré má vykonať Prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za škody vyplývajúce z nesplnenia tejto povinnosti a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať Predmet nájmu pre vady, ktoré včas neoznámil Prenajímateľovi. Ak potreba takýchto opráv bola spôsobená Nájomcom, Prenajímateľ ich vykoná na náklady Nájomcu.
6. Nájomca sa zaväzuje kedykoľvek poskytovať Prenajímateľovi potrebnú súčinnosť pri výkone opráv, údržby, inovácií, adaptácií a stavebných úprav na Budove a Predmete nájmu, umožniť vstup Prenajímateľovi a ním povereným osobám do Predmetu nájmu a znášať obmedzenia vo využívaní Predmetu nájmu v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú Prenajímateľovi nesplnením tejto povinnosti.
7. V prípade, ak Nájomca ani po výzve Prenajímateľa nevykoná opravu alebo údržbu, na ktorej vykonanie je povinný, Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť bez predchádzajúceho upozornenia do Predmetu nájmu a vykonať opravu alebo údržbu sám na náklady Nájomcu.

Článok IX. Poistenie

1. Nájomca na vlastné náklady uzatvorí a po celú dobu nájmu bude udržiavať v platnosti jednu alebo viaceré poistné zmluvy, ktoré budú pokrývať najmä zodpovednosť Nájomcu za škodu spôsobenú tretím osobám:
 - a) činnosťou alebo v súvislosti s činnosťou vykonávanou Nájomcom,
 - b) vyplývajúcou z užívania Predmetu nájmu a Budovy.
2. Poistné zmluvy budú zahŕňať predovšetkým poistenie poškodenia majetku tretích osôb a prípady poranenia, úrazu a úmrtí osôb.
3. Nájomca je povinný predložiť Prenajímateľovi príslušné poistné zmluvy najneskôr do 14 dní od podpisu Zmluvy.
4. Nájomca je povinný riadne a včas plniť povinnosti uložené poistnými zmluvami. V prípade poistnej udalosti sa Nájomca najneskôr na výzvu Prenajímateľa zaväzuje uskutočniť právne kroky na uplatnenie poistného plnenia.

Článok X. Propagácia

1. Nájomca je oprávnený umiestniť svoje logo, obchodné meno alebo iné označenia prevádzkarne zriadenej v Administratívnych priestoroch na vonkajšie steny Budovy, pričom umiestnenie, povaha, veľkosť a vyhotovenie takýchto označení musia byť vopred písomne schválené Prenajímateľom.
2. Nájomca je oprávnený propagovať svoju prevádzkareň v Budove iba spôsobom, ktorý je v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, s dobrými mravmi a nepoškodzuje dobré meno

ani povest' Prenajímateľa ani Budovy. Nájomca zodpovedá za akékoľvek porušenie všeobecne záväzných právnych predpisov v súvislosti s propagáciou jeho prevádzkarne.

Článok XI. Sankcie, zmluvná pokuta

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený požadovať od Nájomcu zmluvnú pokutu v prípade nasledovných porušení zmluvy:
 - a) omeškanie s úhradou Základného nájomného, jeho časti alebo platieb za spoločné prevádzkové náklady a osobitné energie - zmluvná pokuta vo výške 0,2% z dlžnej sumy za každý deň omeškania s príslušnou platbou;
 - b) omeškanie s vypratáním Predmetu nájmu – zmluvná pokuta vo výške 2/30 z mesačného Základného nájomného za každý deň omeškania, a to bez ohľadu na zavinenie Nájomcom, resp. či Predmet nájmu počas tohto omeškania Nájomca skutočne užíval;
 - c) nesplnenie iných povinností ako uvedených v písm. a) a b) tohto bodu – zmluvná pokuta vo výške 170,- EUR za každé porušenie.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený požadovať od Prenajímateľa zmluvnú pokutu v prípade akéhokoľvek porušenia zmluvných povinností Prenajímateľa, a to vo výške 170,-EUR za každé porušenie.
3. Uhradenie zmluvnej pokuty nemá vplyv na povinnosť zmluvnej strany, ktorá porušila povinnosti podľa bodu 1. a 2. tohto článku, nahradiť spôsobenú škodu alebo náklady vynaložené druhou zmluvnou stranou v súvislosti s porušením povinností podľa tejto zmluvy, a to v plnej výške.

Článok XII. Skončenie nájmu

1. Nájom podľa tejto zmluvy zaniká:
 - a) písomnou dohodou medzi Prenajímateľom a Nájomcom,
 - b) výpoveďou podľa bodu 2 tohto článku,
 - c) uplynutím doby nájmu.
2. Počas plynutia doby nájmu môže Prenajímateľ a Nájomca túto Zmluvu ukončiť výpoveďou iba z dôvodov uvedených v bodoch 3 a 4 tohto článku.
3. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu iba z nasledovných dôvodov:
 - a) Nájomca užíva Predmet nájmu takým spôsobom, že na Predmete nájmu vzniká škoda, prípadne bezprostredne hrozí vznik škody,
 - b) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s účelom nájmu,
 - c) Nájomca viac ako jeden mesiac mešká s platením základného nájomného, jeho časťou alebo platbou za spoločné prevádzkové náklady a osobitné energie alebo jej časťou,
 - d) Nájomca, jeho klienti, zákazníci alebo osoby, ktoré sa zdržujú v Budove s jeho súhlasom alebo vedomím, napriek písomnému upozorneniu zo strany Prenajímateľa naďalej porušujú pokoj alebo poriadok v Budove alebo jej okolí,
 - e) bolo rozhodnuté o odstránení Budovy a/alebo zmenách Budovy, čo bráni užívať Predmet nájmu,
 - f) Nájomca poruší povinnosť podľa článku VII. bod 11,
 - g) Nájomca uskutočňuje úpravy na Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa alebo v rozsahu, na ktorý mu nebol udelený predchádzajúci písomný súhlas,
 - h) Nájomca alebo jeho zamestnanci podstatne poškodil Budovu alebo Predmet nájmu,
 - i) na Nájomcu bol vyhlásený konkurz,

- j) Nájomca porušuje akýkoľvek záväzok z tejto zmluvy a toto porušenie neodstráni v lehote 15 dní od doručenia výzvy Prenajímateľa.
4. Nájomca je oprávnený vypovedať túto zmluvu iba z nasledovných dôvodov:
- a) Prenajímateľ napriek písomnému upozorneniu Nájomcu bez závažného dôvodu porušuje svoju povinnosť udržiavať Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené užívanie,
 - b) Predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - c) Nájomca stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu prenajal.
5. Výpovedná lehota pre prípady podľa bodov 3 a 4 tohto článku je 3 týždne a začína plynúť dorúčením písomnej výpovede.
6. Nájomca nie je oprávnený vypovedať zmluvu v prípade prechodu vlastníckych práv k Budove na spoločnosť vlastnícky a/alebo personálne prepojenú na spoločnosť RIMO, s.r.o. a/alebo RIMO AG.
7. V deň skončenia nájmu je Nájomca povinný odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu vypratáný, bez akýchkoľvek vecí či vstavaných predmetov patriacich Nájomcovi, vyčistený, nachádzajúcom sa v takom stave, v akom mu ho Prenajímateľ pri začatí nájmu odovzdal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pokiaľ sa s Prenajímateľom písomne nedohodne inak. Ak Nájomca poruší túto povinnosť, Prenajímateľ je oprávnený na náklady a nebezpečenstvo Nájomcu uviesť Predmet nájmu do stavu, v akom bol Nájomcovi pri začatí nájmu odovzdaný.
8. V termíne podľa článku IV. bod 4 Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi záverečné vyúčtovanie spoločných prevádzkových nákladov. Prenajímateľ je povinný vrátiť Nájomcovi prípadný preplatok na spoločných prevádzkových nákladoch do 10 dní od doručenia záverečného vyúčtovania Nájomcovi, v rovnakej lehote je Nájomca povinný uhradiť prípadný nedoplatok vyčíslený v záverečnom vyúčtovaní.

Článok XIII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po zverejnení tejto zmluvy podľa § 47 Občianskeho zákonníka.
2. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy alebo samotnej zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú nahradiť takéto ustanovenie novým tak, aby bol zachovaný účel sledovaný uzavretím tejto zmluvy.
3. Obe zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu obchodného mena, sídla, štatutárnych zástupcov, prokuristov a kontaktných údajov.
4. Akákoľvek písomnosť sa považuje za doručenie druhej zmluvnej strane:
- a) márnym uplynutím odbernej lehoty doporučenej zásielky, ak bola zaslaná na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo inú adresu sídla zmluvnej strany oznámenú písomne podľa predchádzajúceho bodu, ak nie je možné doručiť písomnosť na túto adresu, povinnosť odosielateľa je splnená v deň, keď ju pošta vráti odosielateľovi ako nedoručiteľnú zásielku,
 - b) dňom odoslania faxu, ak bola odoslaná na číslo, ktoré bolo druhej zmluvnej strane oznámené ako faxové číslo pre účely komunikácie a príjemca faxom potvrdil jej úspešné odoslanie,
 - c) dňom odovzdania, ak bola odovzdaná osobne štatutárnemu orgánu alebo inej osobe oprávnenej preberať písomnosti v mene druhej zmluvnej strany.
5. Právne vzťahy medzi Nájomcom a Prenajímateľom vyplývajúce z tejto zmluvy sa riadia Zákonom č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, Občianskym zákonníkom a právnymi normami platnými na území Slovenskej republiky, pokiaľ nie je v tejto zmluve ustanovené inak.
6. Zmluva sa môže meniť alebo doplňovať výlučne formou písomných dodatkov k nej s výnimkou zmien podľa článku IV. bod 5 a bod 8; faxové správy ani e-maily sa pre účely tohto bodu nepovažujú za písomnú formu.

7. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek spory a konflikty budú riešiť prednostne cestou vzájomnej dohody.
8. Zmluvné strany si túto zmluvu prečítali, vyhlasujú, že zmluva bola uzavretá slobodne, vážne, nie v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok, obsahu zmluvy riadne porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
9. Táto zmluva je vyhotovená v piatich exemplároch, pričom dva exempláre obdrží Prenajímateľ a tri exempláre Nájomca.

V Bratislave, dňa 29.02.2011

.....
Wilhelm Josef Bernhard Ostermann, konateľ
RIMO, s.r.o.

.....
Ing. Pavol Frešo, predseda
Bratislavský samosprávny kraj

Prílohy:

Príloha č.1 – Znázornenie Administratívnych priestorov a Skladových priestorov

Príloha č.2 – Spoločné prevádzkové náklady