

ZMLUVA O NÁJME NEHNUTEĽNOSTÍ

REFIN Development, s.r.o.

zap. v Obeh. registri Okresného súdu Bratislava I, odd. Sro, vl. č. 31130/B

Sídlo: Drieňová 24, 821 03 Bratislava

IČO: 35 880 104

DIČ: 2021824750

IČ DPH: SK2021824750

V zastúpení: Ing. árch. Jaroslav Procházka, konateľ spoločnosti
(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

Protimonopolný úrad Slovenskej republiky (ďalej len „PMÚ SR“)

Sídlo: Drieňová 24, 826 03 Bratislava IČO: 00 699 063

V zastúpení: Danica Paroulková, predsedníčka PMÚ SR (ďalej
len „**Nájomca**“)

uzatvárajú v súlade s ustanovením § 666 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (Občianskeho zákonníka) a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov túto Zmluvu o nájme nehnuteľností (ďalej len „Zmluva“):

Preambula

Nájomca je podľa § 25 zákona č. 575/2001 Z. z. o organizácii a činnosti vlády a organizácii ústrednej štátnej správy v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 136/2001 Z. z. o ochrane hospodárskej súťaže a o zmene a doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 347/1990 Zb. o organizácii ministerstiev a ostatných ústredných orgánov štátnej správy Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov je ústredným orgánom štátnej správy na ochranu a podporu hospodárskej súťaže. Nájomca je povinný plniť úlohy vyplývajúce z uvedených ako aj iných právnych predpisov, uznesení vlády Slovenskej republiky a Zmlúv, ktorými je Slovenská republika viazaná. Nájomca je rozpočtová organizácia zapojená svojím rozpočtom na štátny rozpočet v zmysle príslušných právnych predpisov a má účet vedený v Štátnej pokladnici.

Prenajímateľ berie vyššie uvedené skutočnosti na vedomie.

Článok 1

Úvodné ustanovenia

1.1 Prenajímateľ prehlasuje, že sa stane na základe Kúpnej zmluvy zo dňa 28.12.2007 výlučným vlastníkom nehnuteľností, ktoré sa nachádzajú v Bratislave, na ulici Drieňová 24, v k.ú. Ružinov, obec Bratislava - m.č. Ružinov, okres Bratislava II., zapísaných na LV č. 146 (kópia tvorí Prílohu č. 1) vedenom Katastrálnym úradom v Bratislave, Správou katastra Bratislava II, a to:

a) **pozemku pare. č. 15641/65** o výmere 964 m² - zastavané plochy a nádvorcia;

- b) **pozemku pare. č. 15641/137** o výmere 1 028 m² - zastavané plochy a nádvorí;
- c) **stavby súp. č. 74 /Podzemné garáže/** postavenej na pozemku pare.č. 15641/65, druh stavby 700 s jej súčasťami a príslušenstvom;

na základe čoho je oprávnený uzavrieť túto Zmluvu.

- 1.1 Nájomca prehlasuje, že Predmet nájmu v rozsahu stanovenom v tejto Zmluve užíval ku dňu podpisu tejto Zmluvy na základe podmienok uvedených v Zmluve o podnájme nehnuteľností zo dňa 01.03.2004 a zároveň prehlasuje, že je mu známy skutkový stav nehnuteľnosti, že Predmet nájmu je užívateľsky schopný a nič nebráni skutočnosti, aby uzavrel túto Zmluvu za podmienok uvedených v tejto Zmluve.
- 1.2 Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený dať nebytové priestory do nájmu odo dňa 01.01.2008, a to na základe skutočnosti, že ku dňu podpisu tejto Zmluvy má Prenajímateľ uzavretú Kúpnu zmluvu k predmetnej nehnuteľnosti s predchádzajúcim vlastníkom - spoločnosťou REFIN B.A., s.r.o. a Zmluvu o narovnaní, na základe ktorej sa Prenajímateľ zaväzuje uhradiť spoločnosti REFIN B.A. s.r.o. nájom za obdobie odo dňa 01.01.2008 ku dňu posledného kalendárneho dňa príslušného mesiaca, kedy bude vykonaný vklad do katastra nehnuteľností, na základe ktorého sa Prenajímateľ stane výlučným vlastníkom nehnuteľnosti. Túto povinnosť sa Prenajímateľ zaväzuje splniť najneskôr do 31.12.2008.
Zároveň sa Prenajímateľ zaväzuje, že podá návrh na zápis do katastra nehnuteľností, na základe ktorého sa stane Prenajímateľ výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, ktorej časť je Predmetom nájmu podľa ustanovení tejto Zmluvy, najneskôr do 29.02.2008. Ak Správa katastra návrh na vklad nevykoná najneskôr do 31.03.2008, táto Zmluva sa zrušuje od samého počiatku.

Článok 2 Predmet nájmu

- 2.1 Nájomca si týmto berie od Prenajímateľa do nájmu Predmet nájmu, ktorý je súčasťou nehnuteľností uvedených v čl. 1 bode 1.1 tejto Zmluvy, a to v nasledovnom rozsahu :
 - 2.1.1 skladové priestory a archívy o celkovej výmere 20,24 m², ktoré sú vyznačené v prílohe č.2 tejto Zmluvy;
 - 2.1.2 1 parkovacie miesto pre osobný automobil v objekte garáží o celkovej výmere 18,70 m², ktoré je vyznačené v prílohe č.2 tejto Zmluvy;
 - 2.1.3 4 parkovacie miesta pre osobné automobily o celkovej výmere 50,00 m², ktoré sú vyznačené v prílohe č.2 tejto Zmluvy;

Výmery Predmetu nájmu sú stanovené na základe skutkového zamerania priestorov, ktoré sú Predmetom nájmu, podľa ustanovení tejto Zmluvy. Výkresová dokumentácia s vyznačením Predmetu nájmu tvorí prílohu č.2 tejto Zmluvy.

- 2.1 Predmetom nájmu sú priestory špecifikované v bode 2.1 ods. 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3 tohto článku, ktoré úhrnom činia výmeru 88,94 m², ktoré sú ku dňu podpisu tejto Zmluvy v užívaní Nájomcu.

- 2.2 Prenajímateľ je povinný Nájomcovi zabezpečiť nepretržitý prístup k Predmetu nájmu a udržiavať ho v stave spôsobilom na vlastné náklady tak, aby Nájomcovi nebránil pri užívaní Predmetu nájmu nepretržite počas trvania doby nájmu v žiadnom ohľade.

Článok 3

Účel nájmu

- 2.1 Počas účinnosti tejto Zmluvy bude Nájomca užívať Predmet nájmu uvedený v článku 2 tejto Zmluvy pre svoje činnosti a činnosti priamo alebo nepriamo súvisiace pre výkon práv a povinností, na výkon ktorých bol zriadený zákonom.
- 2.2 Predmet nájmu je spôsobilý na užívanie Nájomcom, a to v rozsahu, ktorý zodpovedá požiadavkám Nájomcu a účelom využitia priestoru, čoho vyjadrením je podpísanie tejto Zmluvy zmluvnými stranami. Zmluvné strany sa dohodli, že v lehote (60) dní od ukončenia účinnosti tejto Zmluvy bude Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu do stavu, v akom sa tento v podstate nachádzal na začiatku nájmu, s prihliadnutím na bežné opotrebovanie, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 2.3 Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretím subjektom bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa.

Článok 4

Doba nájmu

Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 31.12.2017 za podmienok uvedených v tejto Zmluve.

Článok 5

Cena za nájom

- 5.1 Cena za Predmet nájmu je stanovená dohodou zmluvných strán nasledovne:
- 5.1.1 Cena za nájom priestorov, špecifikovaných včl. 2 bode 2.1 ods. 2.1.1 je stanovená na čiastku 2 700,-Sk/m²/rok bez DPH, čo úhrnom za Predmet nájmu podľa tohto odseku činí čiastku 54 648,-Sk/rok bez DPH, t.j. 4 554,^Sk/mesiac bez DPH;
- 5.1.2 Cena za nájom plôch špecifikovaných v čl. 2 bode 2.1 ods. 2.1.2 je stanovená na čiastku,45 000,-Sk/jedno parkovacie miesto v objekte garáží/rok bez DPH, t.j. 3 750,-Sk/mesiac bez DPH;
- 5.1.3 Cena za nájom plôch špecifikovaných v čl. 2 bode 2.1 ods. 2.1.3 je stanovená na čiastku 25 000,-Sk /jedno parkovacie miesto/rok bez DPH, t.j. úhrnom za štyri parkovacie miesta 100 000,-Sk /rok bez DPH, t.j. 8 333,33 Sk /mesiac bez DPH;

Cena za nájom priestorov a plôch, ktoré sú Predmetom nájmu v rozsahu stanovenom včl. 2 v bode 2.1 ods. 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, stanovená v tomto bode v ods. 5.1.1, 5.1.2, 5.1.3, činí úhrnom čiastku 199 648-Sk/rok bez DPH, t.j. 16 637,33 Sk/mesiac bez DPH. K cene za nájom priestorov a plôch stanovenej podľa bodov 5.1.2 a 5.1.3 tohto článku

bude účtovaná DPH v súlade s príslušnými účtovnými a daňovými predpismi a bude fakturovaná v zmysle ustanovenia bodu 5.2 tohto článku.

- 5.1 Zmluvné strany sa dohodli, na nasledovných podmienkach fakturácie ceny za nájom priestorov a plôch:
 - 5.2.1 Prenajímateľ je oprávnený vystaviť prvú faktúru za nájom priestorov a plôch do 15.12.2008, a to za obdobie od 01.01.2008 do 30.11.2008;
 - 5.2.2 Platba za nájom priestorov a plôch odo dňa 01.12.2008 bude uhrádzaná mesačne pozadu prevodom na účet Prenajímateľa, na základe faktúr vystavených Prenajímateľom a doručených Nájomcovi. Každá faktúra musí byť vystavená najneskôr do 10. dňa nasledujúceho mesiaca, za ktorý je platba fakturovaná. Platby za nájom budú splatné k 25. dňu príslušného mesiaca, v ktorom je faktúra vystavená. Za deň uskutočnenia platby bude považovaný deň pripísania príslušnej čiastky na účet Prenajímateľa;
 - 5.2.3 Prenajímateľ je povinný vypočítať na príslušné platby Nájomcu daň z pridanej hodnoty, alebo na jej miesto nastúpenú daň podľa platných právnych predpisov, ktoré sa Nájomca zaväzuje uhrádzať. Nájomca prehlasuje a podpísaním tejto Zmluvy potvrdzuje, že nie je platcom DPH, na základe čoho pre obdobie ku dňu podpísania tejto zmluvy platí, že Prenajímateľ je oprávnený fakturovať Nájomcovi cenu za nájom priestorov a plôch vo výške stanovenej v bode 5.1 ods. 5.1.1 tohto článku bez DPH. Ďalej platí, že Prenajímateľ je oprávnený fakturovať Nájomcovi cenu za nájom priestorov a plôch vo výške stanovenej v bode 5.1 ods. 5.1.2 a 5.1.3 tohto článku, ku ktorej je povinný Prenajímateľ pripočítať príslušnú daň z pridanej hodnoty;
- 5.1 Faktúry vystavené Prenajímateľom musia obsahovať všetky náležitosti daňového dokladu uvedené v ust. § 10 ods. 1 zákona č.431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov a rovnako v ust. § 72 ods. 2 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. V prípade, že faktúra vystavená Prenajímateľom nebude mať zákonom požadované náležitosti, Nájomca je oprávnený vrátiť túto Prenajímateľovi. V takomto prípade sa Nájomca nedostáva do omeškania s úhradou faktúry a termín splatnosti faktúry začne plynúť dňom doručenia opravenej faktúry Nájomcovi.
- 5.2 Platby za nájom priestorov a plôch, ktoré sú Predmetom podľa ustanovení tejto Zmluvy sa budú uhrádzať v Slovenských korunách (SKK). Pre prípad zmeny meny z SKK na EUR bude platný pre výpočet ceny za nájom konverzný kurz stanovený Radou Európskej únie na úrovni ministrov financií členských štátov Európskej únie (ECOFIN) ako neodvolateľný prepočítavací koeficient medzi eurom a slovenskou korunou.
- 5.3 V prípade, že Nájomca nezaplatí celú splátku, alebo časť splátky platby za nájom do desiatich (10) dní po dni splatnosti splátky podľa tejto Zmluvy a po prijatí faktúry a písomnej výzvy k plateniu od Prenajímateľa, v súlade s predchádzajúcimi ustanoveniami, Prenajímateľ je oprávnený uplatniť si u Nájomcu zaplatenie úroku z omeškania vo výške 0,05% z nezaplatenej splátky, alebo časti splátky platby za nájom, odo dňa splatnosti faktúry za každý deň omeškania až do jej zaplatenia. Nájomca sa zaväzuje v takomto prípade faktúru Prenajímateľovi uhradiť.

- 5.4 Cena za nájom môže byť upravovaná každoročne pre nadchádzajúci kalendárny rok, počínajúc dňom 30.04.2009 súčinnosťou vždy od 01.januára nasledujúceho kalendárneho roku v rozsahu do 100%-tnej výšky medzročného nárastu priemernej jadrovej inflácie v Slovenskej republike podľa ukazovateľov ekonomického vývoja - Indexu jadrovej inflácie Štatistického úradu Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok, pričom za základ pre výpočet úpravy ceny na príslušný kalendárny rok sa berie vždy výška ceny za nájom, za predchádzajúci kalendárny rok.

Článok 6

Povinnosti Prenajímateľa

- 4.1 Prenajímateľ zabezpečí Nájomcovi možnosť používať funkčnú elektrickú sieť v priestoroch skladov a garáže.
- 4.2 Prenajímateľ zabezpečí dodávku tepla do priestorov skladov a garáže na úrovni temperovania priestorov v zimnom období.
- 4.3 Prenajímateľ sa zaväzuje, že poskytne Nájomcovi, jeho zamestnancom, zmluvným partnerom, resp. iným osobám spolupracujúcim s Nájomcom prístup do objektu Predmetu nájmu a to 24 hodín denne, 7 dní v týždni a zároveň, že do objektu podzemných garáží, čoho súčasťou je aj Predmet nájmu nebudú mať prístup iné osoby ako Prenajímateľ a jeho zamestnanci alebo ním poverené osoby, Nájomníci objektu podzemných garáží, čoho súčasťou je aj Predmet nájmu a osoby podľa bodu 6.4, na čo prijme potrebné opatrenia.
- 4.4 Nájomca sa zaväzuje, že umožní Prenajímateľovi, jeho povereným zástupcom a zamestnancom, zmluvným partnerom, resp. iným osobám spolupracujúcim s Prenajímateľom primeraný prístup do priestorov, ktoré sú Predmetom nájmu, v nadväznosti na výkon kontroly technických a prevádzkových zariadení objektu, v ktorom sa Predmet nájmu nachádza, v nadväznosti na ich prevádzku a údržbu realizovanú Prenajímateľom, jeho zamestnancami alebo ním poverenými tretími osobami, a to v zmysle požiadaviek Prenajímateľa.
- 4.5 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca preberá na seba všetky povinnosti ako zamestnávateľ vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany vo vzťahu k svojim zamestnancom v celom Predmete nájmu.
- 4.6 Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ zabezpečí a vykoná na vlastné náklady úpravy a opravy, na ktoré Nájomca upozornil, ktorých vykonanie je nevyhnuté pre zabezpečenie a dodržanie všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany Nájomcom, ako aj ostatné plánované úpravy a opravy, ktoré nesúvisia s bezpečnosťou ochrany zdravia pri práci, pokiaľ sa nebude jednať o zásadné úpravy, ktoré by obmedzili užívanie objektu podzemných garáží, a to čo i len v časti, zasahovali do konštrukčného systému stavby, alebo by bolo nutné tieto vykonať na základe stavebného povolenia alebo ohlasovacej povinnosti.

- 4.7 Prenajímateľ je povinný na svoje náklady udržiavať predmet nájmu v spôsobilom stave. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv. Prenajímateľ je povinný bezodkladne vykonať nevyhnutné opravy.

Článok 7 Závázky Nájomcu

7.1 Počas účinnosti tejto Zmluvy sa Nájomca zaväzuje:

- a) poskytovať prístup zástupcom Prenajímateľa do priestorov, ktoré sú Predmetom nájmu v rozsahu povinnosti Nájomcu;
- b) oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je Prenajímateľ povinný uskutočňovať v zmysle podmienok uvedených v tejto Zmluve;
- c) spolupracovať v potrebnom rozsahu, aby umožnil Prenajímateľovi plniť si svoje povinnosti týkajúce sa opráv a údržby priestorov, ktoré sú Predmetom nájmu;
- d) zabezpečiť, aby v dôsledku akéhokoľvek úkonu Nájomcu, jeho zamestnancov, alebo tretích osôb, ktoré sú oprávnené vstúpiť do objektu, alebo akýmkoľvek spôsobom užívať objekt, alebo jeho časti a technické vybavenie s vedomím a súhlasom Nájomcu, nedošlo v priestoroch, ktoré sú Predmetom nájmu k žiadnej významnej škode s výnimkou bežného opotrebovania;

V prípade nedodržania ktorejkoľvek z vyššie uvedených povinností je Nájomca povinný nahradiť všetky škody, ktoré Prenajímateľovi vzniknú.

- 7.1** Nájomca je oprávnený na základe súhlasného stanoviska Prenajímateľa na vlastné náklady uskutočňovať na Predmete nájmu interiérové a technické úpravy, vrátane stavania nových, alebo búrania existujúcich nenosných konštrukcií, pokiaľ takéto zmeny a úpravy nenarúšajú statiku objektu. Nájomca nie je povinný uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu, pokiaľ Prenajímateľ vyslovil súhlasné stanovisko k uskutočneniu interiérových a technických úprav, alebo toto svoje súhlasné stanovisko výslovne písomne nepodmienil uvedením do pôvodného stavu.
- 7.2** Pokiaľ Nájomca použije k zlepšeniu Predmetu nájmu vlastné hnuiteľné veci, je oprávnený si tieto veci po skončení nájmu odnieť, pokiaľ sa nedohodne s Prenajímateľom inak, napr. na úhrade účelne vynaložených nákladov na obstaranie týchto vecí formou Dodatku k tejto Zmluve alebo na základe samostatnej dohody, pričom v takomto prípade úhrada bude vykonaná na základe fakturácie.
- 7.3** Nájomca bude udržiavať Predmet nájmu v dobrom technickom a prevádzkovom stave s prihliadnutím na bežné opotrebenie Predmetu nájmu. Dôkazné bremeno v prípade sporu o tom, že Nájomca si tieto povinnosti neplní, znáša Prenajímateľ.
- 7.4** Nájomca sa nebude domáhať zľavy na nájomnom, ak dôjde ku krátkodobému výpadku (do 24 hodín) dodávky elektrickej energie, tepelnej energie. Ak dôjde k výpadku vyššie uvedených dodávok spôsobených na strane dodávateľa týchto služieb, alebo na základe havárie, čo Prenajímateľ preukázateľne nezavinil, nebude sa domáhať Nájomca zľavy

na nájomnom, ak práce na odstránení havárie budú vykonané v na to obvyklom termíne od písomnej výzvy Nájomcu na odstránenie havárie doručenej Prenajímateľovi.

Článok 8 Záväzky Prenajímateľa

Počas platnosti tejto Zmluvy sa Prenajímateľ zaväzuje:

- a) uzatvoriť všetky potrebné zmluvy s príslušnými tretími osobami a orgánmi, ktorých predmetom bude dodávka elektrickej energie, odvod odpadovej vody, ktoré sú uvedené v tejto Zmluve pre potreby Nájomcu a uskutočňovať všetky požadované platby týmto tretím osobám a orgánom. Prenajímateľ sa zároveň zaväzuje, že Zmluvy s tretími osobami ako dodávateľmi vyššie uvedených služieb bude dojednávať za obvyklých trhových a obchodných cenových podmienok;
- b) platiť všetky dane, výmery a ostatné poplatky, ktoré sú splatné zo strany Prenajímateľa vo vzťahu k Predmetu nájmu;
- c) zabezpečiť v zmysle podmienok a ustanovení tejto Zmluvy údržbu a opravy stavebných častí Predmetu nájmu;

V prípade nedodržania ktorejkoľvek z vyššie uvedených povinností ako aj povinností vyplývajúcich z ostatných ustanovení Zmluvy je Prenajímateľ povinný nahradiť všetky naviac vynaložené náklady Nájomcu a škody, ktoré Nájomcovi v súvislosti s nedodržaním povinností Prenajímateľa vzniknú.

Článok 9 Vyhlásenia a ubezpečenia Prenajímateľa a Nájomcu

9.1 Prenajímateľ týmto vyhlasuje a ubezpečuje, že:

- a) je oprávnený uzatvoriť túto Zmluvu a plniť záväzky z nej vyplývajúce;
- b) uzatvorenie tejto Zmluvy nepredstavuje porušenie práv akýchkoľvek tretích osôb;
- c) boli získané všetky povolenia a súhlasy orgánov štátnej správy aj samosprávy nevyhnutné na uzatvorenie tejto Zmluvy;
- d) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom Predmetu nájmu;
- e) na Predmet nájmu sa nevzťahujú žiadne úradne evidované či iné práva akýchkoľvek tretích osôb, najmä vecné bremená v zmysle § 15ln a nasl. alebo záložné právo v zmysle § 151a a nasl. Občianskeho zákonníka s výnimkou Zmluvy o zriadení vecného bremena vzťahujúceho sa k užívaniu kanalizačných rozvodov, prípojok vody a elektrickej energie, a to vo vzťahu k objektu administratívnej budovy Drieňová 24, súpisné číslo 74, zapísanej na LV č.6709;
- í) neexistujú žiadne rozhodnutia orgánov verejnej moci (či už také, ktoré nadobudli právoplatnosť, alebo ktoré by mohli nadobudnúť právoplatnosť v budúcnosti) týkajúce sa Predmetu nájmu, z ktorých by pre Nájomcu mohla vyplynúť povinnosť vynaložiť finančné či iné prostriedky;
- g) v súvislosti s Predmetom nájmu nie sú vedené žiadne právne alebo súdne spory;
- h) v súvislosti s Pozemkom neboli uplatnené žiadne reštitučné nároky;
- i) v súvislosti s Predmetom nájmu neexistujú nedoplatky daní a poplatkov alebo iných úradných dávok či pohľadávky tretích osôb;

- j) nemá informácie a nevie o žiadnom znečistení alebo poškodení životného prostredia, ktoré by sa vzťahovalo k Predmetu nájmu;
- k) priestory sú spôsobilé k užívaniu v súlade s účelom nájmu uvedenom v tejto Zmluve a v zmysle požiadaviek Nájomcu.

9.1 Prenajímateľ týmto vyhlasuje, že oboznámil Nájomcu so všetkými právnymi vzťahmi týkajúcimi sa Predmetu nájmu a so všetkými ďalšími podstatnými skutočnosťami týkajúcimi sa Predmetu nájmu.

9.2 Nájomca týmto prehlasuje a zaručuje sa, že:

- a) je oprávnený uzatvoriť túto Zmluvu a plniť záväzky z nej vyplývajúce;
- b) uzatvorenie tejto Zmluvy zo strany Nájomcu nepredstavuje porušenie práv akýchkoľvek tretích osôb;
- c) boli získané všetky povolenia nevyhnutné na uzatvorenie tejto Zmluvy;
- d) je oprávnený užívať v náväznosti na svoju činnosť Predmet nájmu a bude zodpovedný za spôsob, formu a rozsah prevádzkovania počas celej doby nájmu a bude niesť zodpovednosť za všetky ním zavinené škody, ktoré vzniknú Prenajímateľovi alebo tretím osobám v súvislosti s užívaním priestorov, ktoré sú Predmetom nájmu.

9.1 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade údržby, rekonštrukcie, alebo prestavby nehnuteľnosti nachádzajúcej sa na parcele č. 15641/65 - podzemné garáže zapísanej na LV č. 146, vk.ú. Ružinov, ktorej časť je Predmetom nájmu, alebo výstavby nového objektu na vyššie uvedenej parcele alebo jej časti, Nájomca súhlasí s tým, aby Prenajímateľom, alebo vlastníkom nehnuteľnosti poverený tretí subjekt vykonal stavebné práce v rozsahu, ktorý bude daný príslušným povolením Stavebného úradu. O tejto skutočnosti je Prenajímateľ povinný Nájomcu informovať minimálne 2 mesiace pred uskutočnením stavebných prác. Nájomca nie je povinný uhrádzať cenu za nájom stavebnými prácami dotknutých častí Predmetu nájmu počas doby vykonávania týchto stavebných prác v prípade, že Nájomca nebude môcť Predmet nájmu alebo jeho časti užívať. Týmto ustanovením nijako nie je dotknuté právo Nájomcu podľa čl. 11 bod 11.4.

9.2 Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že sa budú bez zbytočného odkladu vzájomne informovať, pokiaľ sa po podpise tejto Zmluvy jeden z účastníkov Zmluvy dozvie o akejkolvek skutočnosti či udalosti, ktorá by spôsobila, že by vyhlásenia a záruky Prenajímateľa a Nájomcu uvedené v bodoch 9.1 a 9.3 tohto článku sa zmenili alebo neboli v akomkoľvek ohľade pravdivé, úplné alebo presné.

9.3 Zmluvné strany si navzájom nahradia skutočnú škodu, ktorá vznikne drahej strane ako následok nepravdivosti alebo neúplnosti prehlásení a záruk uvedených v tomto článku Zmluvy.

Článok 10

Poistenie a zodpovednosť za škodu

10.1 Prenajímateľ sa zaväzuje poistiť v termíne počas trvania prvého roku nájmu Predmet nájmu proti obvyklým rizikám (vrátane poistenia zodpovednosti za škodu spôsobenú

tretím stranám) a udržiavať takéto poistenie v platnosti počas celej zostávajúcej doby účinnosti tejto Zmluvy. Prenajímateľ sa zaväzuje, že poistenia budú pokrývať najmä nasledovné riziká:

- a) poistenie zodpovednosti Prenajímateľa za škody vzniknuté v súvislosti s vlastníctvom objektu, v ktorom sa nachádza Predmet nájmu, vrátane jeho príslušenstva (predovšetkým pre prípad poškodenia majetku, krádeže, poranenia alebo smrti osôb);
- b) poistenie stavebných a konštrukčných vád;
- c) poistenie pre prípad živelnej pohromy;

10.1 Nájomca berie na vedomie a uznáva, že poistná zmluva na majetok, uzatvorená Prenajímateľom sa nebude vzťahovať na majetok Nájomcu, bez ohľadu na skutočnosť, či je tento majetok zabudovaný do priestorov, alebo nie.

10.2 V prípade, že dôjde k škodám na majetku Prenajímateľa, pričom sa preukáže, že tieto zaviniť Nájomca a Nájomca nebude mať uzavretú poistnú zmluvu, alebo poistná zmluva Nájomcu nepokryje skutočnú škodu, Nájomca sa zaväzuje túto škodu uhradiť, a to v rozsahu rozdielu účelne vynaložených prostriedkov na obnovu prevádzky a čiastky uhradenej z poistnej zmluvy.

10.3 Prenajímateľ nezodpovedá za majetok a hnutelné veci Nájomcu, ktoré má Nájomca v priestoroch aj v tých, ktoré sú Predmetom nájmu. Týmto však nie je dotknutá zodpovednosť za škodu Prenajímateľa na majetku Nájomcu, ak táto vznikla dôsledkom neplnenia alebo zanedbania povinností Prenajímateľa vyplývajúcich mu z tejto Zmluvy alebo z všeobecne záväzných právnych predpisov.

Článok 11 **Ukončenie nájmu**

11.1 Nájom Predmetu nájmu sa dojednáva na dobu určitú stanovenú v čl. 4 tejto Zmluvy.

11.2 Nájom podľa tejto Zmluvy končí:

- a) uplynutím dohodnutej doby nájmu;
- b) písomnou dohodou zmluvných strán pred uplynutím dohodnutej doby nájmu;
- c) výpoveďou, a to v prípadoch, ktoré sú uvedené v bodoch 11.3 a 11.4 tohto článku;

11.1 Nájom podľa tejto Zmluvy môže vypovedať Prenajímateľ z nasledovných dôvodov:

- a) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore so zmluvou;
- b) Nájomca o viac ako dva mesiace mešká s platením nájomného;
- c) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
- d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
- e) Nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu Prenajímateľa;

- f) ide o nájom nebytového priestoru v nehnuteľnosti vydanej oprávnenej osobe podľa zákona č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd.
- 11.1 Nájom podľa tejto Zmluvy môže vypovedať Nájomca z nasledovných dôvodov:
- a) Predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu preukázateľne nespôsobilý na užívanie;
 - b) Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce mu z § 5 ods. 1 Zákona č.l 16/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov;
 - c) časti Predmetu nájmu určené na to, aby sa v nich trvalo počas pracovnej doby zdržiavali ľudia sú preukázateľne zdraviu škodlivé a Prenajímateľ ani po písomnom upozornení na danú skutočnosť Nájomcom, nevykoná v termíne na to obvyklom nápravu;
- 11.1 Výpovedná doba je 8 mesiacov a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení oprávnenej výpovede podľa ustanovení tejto Zmluvy. Výpoveď musí byť písomná, musí byť v nej uvedený oprávnený dôvod výpovede a musí byť doručená druhej strane, inak je neplatná.

Článok 12

Náhrada škody

- 12.1 Nájomca uhradí Prenajímateľovi všetky náklady z preukázateľných nárokov, záväzkov a skutočnej škody, ktoré Prenajímateľovi vznikli alebo ich na seba prebral, bez ohľadu na to, či tieto vznikli z dôvodu zranenia osoby, poškodenia majetku alebo z iného dôvodu, na základe niektorej z nasledujúcich udalostí:
- a) užívanie Predmetu nájmu Nájomcom, alebo tretím subjektom s vedomím a súhlasom Nájomcu v rozpore s ustanoveniami tejto Zmluvy;
 - b) porušenie záväzkov Nájomcu uvedených v tejto Zmluve;
 - c) úkon Nájomcu, ktorý kedykoľvek vyústil do poškodenia objektu, v ktorom sa Predmet nájmu nachádza, Predmetu nájmu alebo jeho príslušenstva;
 - d) nepresnosť alebo neplatnosť niektorého vyhlásenia alebo ubezpečenia Nájomcu podľa tejto Zmluvy.
- 12.1 Prenajímateľ uhradí všetky náklady z preukázateľných nárokov, záväzkov a skutočnej škody, ktoré Nájomcovi vznikli, v dôsledku preukázateľného neplnenia alebo zanedbania povinností Prenajímateľa vyplývajúcich mu z tejto Zmluvy alebo všeobecne záväzných právnych predpisov.

Článok 13

Osobitné dojednanie o spôsobe platenia platby za nájom

Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že nadobudnutím účinnosti tejto Zmluvy je povinný platiť Prenajímateľovi odo dňa 01.01.2008 nájom za Predmet nájmu v rozsahu podľa ustanovení tejto Zmluvy.

Článok 14 **Spoločné a záverečné ustanovenia**

- 14.1 Ak niektoré ustanovenia Zmluvy nie sú celkom alebo z časti platné a/alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť a/alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť a/alebo účinnosť ostatných ustanovení. Namiesto neplatných a/alebo neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije právna úprava, ktorá pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu dohody, pokiaľ pri uzatváraní dohody zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
- 14.2 Všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán. V prípade zániku Prenajímateľa, alebo Nájomcu Zmluva nezaniká, ale prechádza na ich právnych nástupcov.
- 14.3 Všetky oznamy, súhlasy a ostatné správy podľa tejto Zmluvy budú mať písomnú formu a budú doručené osobne, poštou alebo zaslané telefaxom, alebo kuriérom so zaplateným poštovným. Všetky zásielky zaslané podľa tejto Zmluvy sa budú pokladať za doručené a účinné v deň prijatia potvrdenia o prenose správy v prípade telefaxu alebo v deň prijatia zásielky adresátom, príp. v deň kedy bola zásielka uložená alebo v deň odmietnutia prevzatia zásielky, v súlade s oznamom o doručovaní zásielky, ktoré obdrží odosielateľ. Vo všetkých prípadoch sa musia zásielky zasielať na príslušné adresy alebo faxové čísla uvedené nižšie (alebo na iné adresy alebo faxové čísla, ktoré môže niektorá zmluvná strana určiť prostredníctvom oznámenia adresovaného druhej zmluvnej strane):
- * Pre Prenajímateľa:
REFIN Development, s.r.o., Ing. arch. Jaroslav Procházka, konateľ spoločnosti
Drieňová 24, 821 03 Bratislava, tel/fax:+421/2/43331020
 - * Pre Nájomcu:
Protimonopolný úrad SR, Ing. Hana Grenčíková, riaditeľka ekonomického odboru,
Drieňová 24, 826 03 Bratislava,
fax:+421/2/43333572, tel:+421/2/43331114
- 14.1 Táto Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch v slovenskom jazyku, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po 2 rovnopisoch.
- 14.2 Táto Zmluva sa riadi právom Slovenskej republiky.
- 14.3 Zmena Zmluvy je možná len písomnou dohodou oboch zmluvných strán, pričom písomná dohoda musí byť riadne podpísaná oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
- 14.4 Zmluva nadobúda platnosť podpisom oboch zmluvných strán a účinnosť odo dňa 01.01.2008.
- 14.5 Pre vzťahy neupravené v tejto Zmluve platia ostatné ustanovenia zákona č.116/1990 Zb. a ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájomnej a podnájomnej zmluve.

14.6 Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu starostlivo prečítali, rozumejú jej obsahu, jej obsah, všetky záväzky, prehlásenia, práva a povinnosti v nej obsiahnuté zodpovedajú ich pravej a slobodnej vôli a že táto Zmluva sa uzatvára po vzájomnom prejednaní jej obsahu, nie v tiesni či za nevýhodných podmienok, čo na znak súhlasu potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

Príloha č. 1: List vlastníctva č. 146 vzťahujúci sa na Predmet nájmu

Príloha č. 2: Výkresová dokumentácia s vyznačením Predmetu nájmu

Príloha č. 3: Výpis z Obchodného registra spoločnosti REFIN Development, s.r.o.

V Bratislave, dňa 31.12.2007

Prenajímateľ:



.....
Ing. árch./Jaroslav Procházka
Kopíriť spoločnosti
REFIN Development, s.r.o.

Nájomca:



.....
Danica Paroulková
predsedníčka
Protimonopolného úradu
Slovenskej republiky

Predbežná finančná
kontin: 31.12.2007
Podpisy: email -
..... Demu