

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 07160089/2011

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov, podľa zákona č. 138/1991 Zb. zákon o majetku obcí, v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ďalších právnych predpisov.

medzi zmluvnými stranami:

prenajímateľ:

Hlavné mesto SR – Bratislava
Sídlo: Primaciálne nám.č. 1, Bratislava,
IČO:603 481

v zast.:

Mestskou časťou Bratislava - Rusovce
sídlo: Vývojová – 8, Bratislava - Rusovce, zast. Dušanom Antošom, starostom
bank. spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s. Bratislava
číslo účtu: 2569530953/0200
IČO: 304 611
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

nájomca:

KRÁLIK SK s.r.o.
sídlo: Štiavnik 013 55
IČO: 43 867 961
DIČ:2022503373
zastúpená: Alojz Králik
bankové spojenie: VÚB a.s. Bytča
číslo účtu: 2401200555
spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel Sro,
vložka č. 19920/L
(ďalej len ako „nájomca“)

s nasledovným obsahom:

ČL.I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu časť nebytových priestorov nachádzajúce sa v budove na Balkánskej ulici č. 49 Bratislave, 851 10 Bratislava, súpisné číslo 279, na pozemku parc.č. 985, k.ú. Rusovce, na liste vlastníctva č. 2. Predmet nájmu a LV č. 2. ako prílohy č. 1 a 2 tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy .
2. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory uvedené v Čl.I ods. 1 tejto zmluvy na účel: **uskladnenie materiálu a techniky**.

3. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté nebytové priestory výlučne v rozsahu a na účel v tejto zmluve a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

ČL.II

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 01.11.2011 do 31.10.2012**.
2. Predmetný nájomný vzťah skončí uplynutím doby nájmu, písomnou dohodou alebo výpoveďou niektorej zo strán z dôvodov uvedených v ďalších bodoch tohto článku :
- 2.1. Prenajímateľ má právo ukončiť nájomný vzťah pred uplynutím doby uvedenej v bode č. 1, tohto článku písomnou výpoveďou s 1 mesačnou výpovednou lehotou ak :
- a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou;
 - b) nájomca o viac ako 30 dní mešká s platením úhrady nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom;
 - 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 nájomcu alebo vykoná na ňom úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 2.2. **Nájomca** môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím doby uvedenej v bode č.1 tohto článku písomnou výpoveďou s 1 mesačnou výpovednou lehotou ak:
- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal;
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy..
- 2.3. Túto zmluvu je možné ukončiť jednostrannou písomnou výpoveďou zo strany nájomcu bez udania dôvodu, v 1 mesačnej výpovednej lehote. V takomto prípade nájomca nemá nárok na preplatenie vložených investícií do prenajatých predmetných nebytových priestorov.
- 2.4. Výpovedná lehota začína plynúť od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Ak dotknutá zmluvná strana neprevezme výpoveď v odbernej lehote stanovenej na 18 dní, považuje sa zásielka za doručení 3. dňom po jej uložení na pošte.
- 2.5. V prípade výpovede zmluvy alebo skončenia nájmu dohodou alebo uplynutím doby nájmu bez ďalšieho predĺženia, zaväzujú sa prenajímateľ i nájomca vyrovnáť svoje finančné pohľadávky v alikvotnej výške do dňa ukončenia podnájmu a odovzdania vyššie uvedeného predmetu nájmu, ako i kľúčov od neho, vybavenia bez poškodenia mimo opotrebovania normálnym užívaním.

- 2.6. Nájomca je povinný vypratať predmet nájmu a pripraviť ho na protokolárne odovzdanie najneskôr v deň ukončenia nájomného vzťahu. V prípade porušenia tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený na náklady nájomcu vypratať všetky veci nájomcu, ktorý týmto znáša nebezpečenstvo a škodu vzniknutú na vypratých veciach a znemožniť mu vstup do predmetu nájmu a súčasne má právo na zaplatenie sankcie vo výške 2 násobku súčtu mesačného nájomného a úhrad za služby za každý začatý mesiac užívania predmetu nájmu bez právneho dôvodu.
- 2.7. Vrátenie predmetu nájmu sa považuje za riadne ukončené iba v tom prípade, ak nájomca vráti protokolárne kľúče prevzaté od prenajímateľa od všetkých miestností predmetu nájmu za predpokladu, že ich neodovzdal prenajímateľovi dňom začatia nájmu. Inak je prenajímateľ oprávnený vymeniť zámky na účet nájomcu.
- 2.8. Do doby, kým nie je zmluva právne ukončená, je nájomca povinný platiť nájomné aj v prípade, ak už priestory vypratá.
- 2.9. V prípade riadneho ukončenia, resp. predčasného ukončenia predmetného nájmu v zmysle tejto zmluvy, nájomca nemá nárok na preplatenie vložených investícií do prenajatých predmetných nebytových priestorov.
3. Prenajímateľ je oprávnený pred uplynutím účinnosti tejto zmluvy skončiť nájom aj v prípade investičnej činnosti a inej činnosti prenajímateľa na predmete nájmu, ktorej nutnosť sa preukáže v priebehu doby nájmu. Výpovedná lehota v tomto prípade je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po jej doručení.

ČL.III

Nájomné a platobné podmienky

1. Výška nájomného je stanovená dohodou zmluvných strán na 49,79 € /m²/rok.
2. Za obdobie od 01.09.2011 do 31.10.2011, počas ktorého nájomca predmet nájmu užíval vo výmere 32,13 m² je povinný prenajímateľovi zaplatiť sumu zodpovedajúcu bezdôvodnému obohateniu vo výške 266,66 €, ktorá je splatná do 31.10.2011 na účet prenajímateľa, č. účtu 2569530953/0200, vedený vo VÚB, a.s., Bratislava, alebo v hotovosti do pokladne miestneho úradu mestskej časti Bratislava Rusovce pod variabilným symbolom: 43 867 961. Čiastka je splatná v jednej splátke. Na tento článok sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka, týkajúce sa bezdôvodného obohatenia.
3. Za obdobie od 01.11.2011 do 30.11.2011 je nájomca povinný prenajímateľovi zaplatiť sumu vo výške 133,34 €, za užívanie predmetu nájmu vo výmere 32,13 m², ktorá je splatná do 31.10.2011 na účet prenajímateľa, č. účtu 2569530953/0200, vedený vo VÚB, a.s., Bratislava, alebo v hotovosti do pokladne miestneho úradu mestskej časti Bratislava Rusovce pod variabilným symbolom: 43 867 961. Čiastka je splatná v jednej splátke.
4. Od 01.12.2011 sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačné nájomné za predmet nájmu vo výmere 50 m² riadne a včas na účet prenajímateľa, č. účtu 2569530953/0200, vedený vo VÚB, a.s., Bratislava, alebo v hotovosti do pokladne miestneho úradu mestskej časti Bratislava Rusovce pod variabilným symbolom:

43 867 961 vo výške **207,5 €** v jednej splátke, vždy vopred najneskôr do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca, za ktorý platba prináleží.

5. Pri omeškaní s úhradou uvedených súm je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

6. Nájomné je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť aj počas doby nájmu v zmysle tejto zmluvy v prípade:

- a) podstatnej zmeny cenových a daňových predpisov
- b) nárastom o zvyšujúcu sa každoročnú mieru inflácie v Slovenskej republike (overenú a vyhlásenú Štatistickým úradom SR)
- c) prijatím uznesenia vzťahujúceho sa na ceny nájmov v MČ Bratislava - Rusovce

Cenu nájmu v takomto prípade upraví prenajímateľ oznámením o zvýšení nájomného.

7. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli od 01.12.2011 aj na spôsobe uhrádzania služieb spojených s nájmom, ktoré zahŕňa platbu zálohy za **1 mesiac** za spotrebu elektrickej energie, plynu, vody a čistenie žumpy vo výške **140,-€ za 1 mesiac**, ktoré nájomca uhradí v hotovosti do pokladne prenajímateľa alebo prevodom na účet prenajímateľa vždy vopred najneskôr do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca, za ktorý platba prináleží.
Variabilný symbol : 43 867 961.

8. Nájomné spolu so zálohovou platbou za služby a ostatnými poplatkami spojené s nájmom je dohodnuté bez DPH, nakoľko prenajímateľ nie je platcom DPH. V prípade ak sa prenajímateľ stane platiteľom DPH alebo dodávateľ služieb bude prenajímateľovi účtovať DPH, bude nájomné alebo cena služby zvýšená o DPH.

9. Na žiadosť nájomcu sa prenajímateľ zaväzuje predložiť k nahliadnutiu vyúčtovanie alebo zálohové faktúry od dodávateľov služieb s nájmom spojených.

ČL.IV

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný:

- a) odovzdať predmet nájmu uvedený v ČL.1, bod 1 tejto Zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel,
- b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom,
- c) zabezpečiť udržiavanie podstaty budovy a pozemkov,
- d) riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve.

2. Prenajímateľ je oprávnený:

- a) vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa predmetu nájmu počas trvania tejto nájomnej zmluvy len so súhlasom nájomcu,

- b) poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami zmluvy a ďalšími právnymi a všeobecne záväznými právnymi predpismi a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov, avšak vždy za prítomnosti nájomcu.
3. Nájomca je povinný:
- a) užívateľ predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou, zmeniť dohodnutý účel užívania je možné len s písomným súhlasom prenajímateľa,
 - b) užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť ich poškodenia alebo zničenia,
 - c) zabezpečiť obvyklé udržiavanie prenajatých nebytových priestorov nachádzajúcich sa v predmete nájmu a uhrádzať náklady na túto obvyklú údržbu do sumy najviac 160,- EUR mesačne,
 - d) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ / oprava, ktorá podľa odhadu presiahne 160,- EUR / a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla,
 - e) písomne oznámiť prenajímateľovi v lehote do 5 dní od vzniku zmeny údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia / zmena oprávnenia, zrušenie oprávnenia, zmena miesta podnikania, zmena obchodného mena a pod. /,
 - f) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a prenajímateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.
5. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani časť prenajatých priestorov do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
6. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.

ČL.V **Údržba a opravy**

1. Prenajaté nebytové priestory udržiava nájomca. Nájomca znáša prípadné náklady spojené s obvyklým užívaním prenajatých priestorov alebo neodborným zásahom nájomcu. Náklady na údržbu a bežné opravy hradí nájomca do výšky 332,-€ za obdobie jedného kalendárneho roka. Náklady vyvolané alebo spôsobené nájomcom na predmete nájmu prevyšujúce 332,-€ /ročne, budú hradené na základe vzájomnej dohody zmluvných strán. Ostatné náklady na opravu a údržbu, ktoré presahujú náklady, ktoré hradí nájomca, hradí prenajímateľ ak uzná, že je oprava nutná. Inak

nevyhnutnú opravu je povinný urobiť nájomca s finančným krytím po písomnej dohode s prenajímateľom.

2. Prenajímateľ však neznesá náklady, ktorých vynaloženie je spojené s úmyselným zničením alebo poškodením priestorov a zariadenia, či odnesením, resp. odcudzením zariadenia nájomcom alebo osobami, ktoré sa so súhlasom nájomcu zdržiavajú v prenajatých priestoroch.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť prenajímateľovi prístup do prenajatých priestorov, aby ich mohol vykonať. Inak zodpovedá nájomca za škodu, ktorá by nespĺnením tejto povinnosti vznikla.
4. Ak si nájomca nesplní povinnosti vyplývajúce z údržby a opráv, je prenajímateľ oprávnený realizovať údržbu a opravy na náklady nájomcu.
5. Nájomca nie je oprávnený vykonať na predmete nájmu bez súhlasu prenajímateľa žiadne úpravy.

ČL.VI

Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje:
 - užívať prenajaté nebytové priestory výhradne na účely určené v článku 2 tejto zmluvy s primeranou starostlivosťou a hospodárnosťou,
 - užívať predmet nájmu a zariadenia v súlade so všeobecne platnými právnymi predpismi a to najmä hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi tak, aby nevznikla škoda a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom alebo vibráciami, či inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem,
 - pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie,
 - na svoje náklady zabezpečiť budovu pred neoprávneným vstupom a spojenie na centrálny pult ochrany mestskej polície, pokiaľ o to nájomca prejaví záujem,
 - nemeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - že nie je oprávnený vykonať na predmete nájmu bez súhlasu prenajímateľa žiadne úpravy,
 - oznamovať prenajímateľovi každú zmenu týkajúcu sa podnikateľského oprávnenia v prípade rozšírenia oprávnenia môže pre novú činnosť predmetu nájmu vykonávať iba s osobitným písomným súhlasom prenajímateľa,
 - dodržiavať nariadenie prenajímateľa vydané na zabezpečenie ochrany predmetnej nehnuteľnosti a majetku v tejto nehnuteľnosti,
 - prebrať na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO, pričom okrem iného je nájomca povinný umožniť vstup do týchto priestorov požiarnemu technikovi prenajímateľa za účelom vykonania kontroly a rešpektovať rozhodnutia z vykonanej kontroly,
 - zabezpečovať dodržiavanie a dodržiavať predpisy bezpečnosti práce a ochrany,

- umožniť oprávneným kontrolným orgánom prehliadku prenajatých priestorov a prenajímateľovi kontrolu dodržiavania tejto zmluvy,
 - neďať vcelku ani čiastočne priestory do prenájmu alebo užívania tretej osoby alebo preniesť práva z tejto zmluvy na tretiu osobu bez prechádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - počas výpovednej doby umožniť prenajímateľovi, aby ukázal priestory iným záujemcom o nájmom
2. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za všetky škody na predmete nájmu ako i na zariadeniach a majetku tretích osôb, ktoré zaviniť sám, jeho zamestnanci, zákazníci a dodávatelia v priamej súvislosti s podnikateľskou činnosťou nájomcu.
 3. Prenajímateľ nezodpovedá za poškodenie, stratu, zničenie a odcudzenie majetku nájomcov, ktorý sa v predmete nájmu nachádza.
 4. Prenajímateľ nezodpovedá za žiadne škody vzniknuté nájomcom z dôvodu prerušenia dodávky elektrickej energie, okrem prípadu, keď dodávateľ elektrickej energie preruší dodávku elektrickej energie z dôvodu na strane prenajímateľa.

ČL.VII

Osobitné ustanovenia

1. Nájomca vyhlasuje, že prenajímateľ predmet nájmu odovzdá nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania.
2. Zmluvné strany vypracujú spoločne protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu podľa čl. 1 tejto zmluvy, ktorý je prílohou tejto zmluvy, vrátane inventáru, ktorý je vo vlastníctve prenajímateľa a nachádza sa ku dňu odovzdania v predmetnom objekte. Na konci nájomného vzťahu zmluvné strany vyhotovia preberací protokol podpísaný oboma zmluvnými stranami, ktorý bude obsahovať technický stav predmetu nájmu a stav meračov elektriny, resp. stav podružného merania elektriny a stav merača vody.
3. Nájomca je povinný predmet nájmu vypratať a opustiť najneskôr v deň ukončenia nájomného vzťahu. V prípade porušenia tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený na náklady nájomcu z predmetu nájmu vypratať všetky veci nájomcu, ktorý týmto znáša nebezpečenstvo a škodu vzniknutú na vypratovaných veciach znemožniť mu vstup do predmetu nájmu a súčasne má právo na uvalenie sankcie vo výške 2 násobku súčtu mesačného nájomného a úhrad za služby za každý začatý mesiac užívania predmetu nájmu bez právneho dôvodu.

ČL.VIII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov na základe dohody zmluvných strán.
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme

nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.

3. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami.
4. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, pričom dva rovnopisy dostane nájomca a dva rovnopisy ostanú prenajímateľovi.
5. Zmluva nadobúda účinnosť druhý deň po jej zverejnení na internetovej stránke MČ Bratislava - Rusovce
6. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Bratislave dňa 19. 10. 2011

V Bratislave dňa 19. 10. 2011

Stavebná činnosť
s.r.o.

.....
prenajímateľ



.....
nájomca

Príloha:

1. – pôdorys predmetu nájmu
2. - kópia z výpisu LV č. 2
3. – výpis z obchodného registra
4. – protokol o odovzdaní predmetu nájmu v zmysle zmluvy

MČ Bratislava – Rusovce potvrdzuje zverejnenie nájomnej zmluvy na internetovej stránke
dňa: