

Zmluva o nájme parkovacích miest

uzatvorená podľa §§ 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších zákonov a §§ 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zmluva**“)
medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

obchodné meno: **OMNIA 2000 a.s.**
so sídlom: Tomášikova 30, 821 01 Bratislava
identifikačné číslo: 36 389 757
registrovaná: v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 2717/B
bankové spojenie: SZRB, a.s.
číslo účtu: SK31 3000 0000 0000 0022 4653
v mene spoločnosti koná: JUDr. Gustáv Ret, predseda predstavenstva
Mgr. Ing. Tomáš Majer, člen predstavenstva

(ďalej iba „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomca:

obchodné meno: **MH Invest, s.r.o.**
sídlo: Trnavská cesta 100, 821 01 Bratislava
IČO: 36 724 530
IČ DPH: SK2022302931
registrovaná: v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 44056/B
zastúpená: Mgr. Roman Kováč, konateľ

(ďalej iba „**Nájomca**“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu aj ako „**Zmluvné strany**“ alebo každý samostatne ako „**Zmluvná strana**“)

Čl. I

Preambula

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby – Garážového domu, nachádzajúceho sa na ulici Tomášikova 30, Bratislava, v čase uzavretia tejto Zmluvy bez prideleného súpisného čísla a bez popisu stavby, zapísaná ako Rozostavaná stavba (ďalej len „**Garážový dom**“) na LV č. 1831, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, nachádzajúca sa na parcele reg. C, evidovanej na katastrálnej mape, parc. č. 15651/206, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria, o výmere 1141 m², katastrálne územie: Ružinov, obec: BA-m.č. RUŽINOV, okres: Bratislava II, zapísanej na LV č. 1831, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor.
2. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom parkovacích miest č. 417 - 421 nachádzajúcich sa na 4. NP podlaží v Garážovom dome (ďalej len „**Parkovacie miesta**“ alebo jednotlivo len „**Parkovacie**“)

miesto“). Pôdorys príslušného 4. podlažia Garážového domu s číselne vyznačenými Parkovacími miestami je **prílohou č. 1** tejto Zmluvy.

Čl. II

Predmet Zmluvy

Prenajímateľ touto Zmluvou prenecháva Nájomcovi do dočasného odplatného užívania Parkovacie miesta špecifikované v čl. I bod 2. tejto Zmluvy na účel uvedený v čl. III tejto Zmluvy a Nájomca sa zaväzuje za užívanie Parkovacích miest platiť Prenajímateľovi dohodnuté nájomné podľa tejto Zmluvy.

Čl. III

Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať Parkovacie miesta len na účel parkovania osobných motorových vozidiel a motocyklov.
2. Nájomca nie je oprávnený zmeniť účel užívania Parkovacích miest bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

Čl. IV

Doba nájmu

Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do užívania Parkovacie miesta odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy na dobu neurčitú.

Čl. V

Nájomné

1. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi za nájom jedného Parkovacieho miesta mesačné nájomné vo výške 60 EUR, t.j. za nájom všetkých Parkovacích miest podľa tejto Zmluvy mesačné nájomné celkovo vo výške 300,- EUR (ďalej len „**Nájomné**“). K Nájomnému bude Prenajímateľ fakturovať DPH podľa právnych predpisov platných aktuálne v čase fakturácie.
2. Nájomné je splatné vždy do 10. dňa kalendárneho mesiaca, za ktorý je Nájomné platené, a to na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom. Prenajímateľ vystaví faktúru v prvý pracovný deň kalendárneho mesiaca, za ktorý je Nájomné platené. Nájomca je povinný platiť Nájomné v lehotách splatnosti na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
3. Faktúra ako daňový doklad musí byť vyhotovená v súlade s ustanoveniami zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. V prípade, že faktúra vystavená Prenajímateľom nebude obsahovať všetky zákonom stanovené náležitosti alebo bude obsahovať nesprávne alebo neúplné údaje, Nájomca je oprávnený takúto faktúru vrátiť Prenajímateľovi na doplnenie resp. opravu a Prenajímateľ je povinný podľa charakteru nedostatku vystaviť novú, opravenú, resp. doplnenú faktúru s novou lehotou splatnosti. Prenajímateľ je povinný bezodkladne doručiť opravenú alebo novú faktúru Nájomcovi. Doručením opravenej resp. novej faktúry Nájomcovi mu začne plynúť nová lehota splatnosti.
4. Zmluvné strany sa dohodli a súhlasia, že Nájomné bude každoročne k 1. marcu príslušného kalendárneho roka zvýšené o výšku indexu spotrebiteľských cien v Európskej únii vyjadrenej indexom HICP (Harmonised Index of Consumer Prices) pre Euro zónu. Prvé zvýšenie Nájomného sa vykoná k 01.03. kalendárneho roka bezprostredne nasledujúceho po roku, v ktorom sa začal nájom založený touto Zmluvou. Zmluvné strany sa dohodli a Nájomca súhlasí s tým, že v prípade, ak vyššie uvedený index HICP prestane byť publikovaný alebo nebude môcť byť použitý z akéhokoľvek iného dôvodu, bude na základe tohto ustanovenia automaticky nahradený indexom, ktorý je svojím charakterom a svojou štruktúrou najpodobnejší indexu HICP a ktorého vývoj v predchádzajúcich

rokoch sa najviac približoval vývoju indexu HICP dovtedy používaného podľa tejto Zmluvy, a to prioritne indexom porovnateľným pre Euro zónu.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že poplatky za služby spojené s užívaním Parkovacích miest sú zahrnuté v Nájomnom.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade porušenia povinnosti Nájomcu platiť Nájomné a príslušnú DPH vo výške a v lehote splatnosti dohodnutej v tomto článku Zmluvy, Prenajímateľ je oprávnený fakturovať Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,5% zo sumy nezaplateného Nájomného a nezaplatenej DPH za každý, aj začatý deň omeškania so zaplatením. Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom v lehote splatnosti 10 dní odo dňa doručenia faktúry Nájomcovi. Vznikom nároku Prenajímateľa na zmluvnú pokutu podľa tejto Zmluvy nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody vo výške presahujúcej zmluvnú pokutu.
7. V prípade, ak Nájomca môže nebytový priestor užívať obmedzene len preto, že Prenajímateľ neplní svoje povinnosti z tejto Zmluvy alebo povinnosti ustanovené platnými právnymi predpismi, najmä zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, má Nájomca nárok na pomernú zľavu z nájomného.

Čl. VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný:
 - a) odovzdať Nájomcovi Parkovacie miesta špecifikované v čl. I, bod 2. tejto Zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v tomto stave Parkovacie miesta na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním Parkovacích miest spojené,
 - b) umožniť Nájomcovi užívať Parkovacie miesta za podmienok dohodnutých touto Zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom,
 - c) predložiť Nájomcovi na jeho žiadosť právoplatné kolaudačné rozhodnutie ku Garážovému domu,
 - d) v dostatočnom predstihu vopred informovať Nájomcu o všetkých pripravovaných technických a iných opatreniach, ktoré môžu mať vplyv na užívanie Parkovacích miest Nájomcom.
2. Nájomca je povinný:
 - a) užívať Parkovacie miesta na dohodnutý účel riadnym spôsobom a pri výkone svojich práv nezasahovať do práv a oprávnených záujmov Prenajímateľa a ostatných nájomcov,
 - b) bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré je povinný Prenajímateľ vykonať a umožniť mu vykonanie týchto opráv i iných nevyhnutných opráv. V prípade nesplnenia tejto povinnosti zodpovedá Nájomca Prenajímateľovi za škodu tým spôsobenú.
 - c) v prípade znečistenia Parkovacieho miesta Nájomcom alebo treťou osobou, ktorej nájomca umožnil vstup do Garážového domu (napr. znečistenie od oleja a pod.), je nájomca povinný takéto znečistenie bezodkladne na vlastné náklady odstrániť a uviesť Parkovacie miesto do pôvodného stavu,
 - d) v prípade požiadavky Prenajímateľa uvoľniť Parkovacie miesto na vykonanie nevyhnutnej opravy alebo údržby Parkovacích miest alebo Garážového domu,
 - e) dodržiavať v Garážovom dome a na príľahlých pozemkoch patriacich ku Garážovému domu všeobecne záväzné právne predpisy platné na území SR a pokyny a pravidlá Prenajímateľa určené v súvislosti s užívaním Parkovacích miest v Garážovom dome.
3. Nájomca zodpovedá za škodu na majetku alebo zdraví tretích osôb spôsobenú Nájomcom alebo treťou osobou, ktorej umožnil vstup do Garážového domu, porušením právnej povinnosti alebo tejto Zmluvy. Za škody vzniknuté na predmete nájmu – Parkovacích miestach, ktorých pôvod je z doby pred vznikom nájmu, Nájomca nezodpovedá ani v prípade, ak sa prejavia až počas trvania tejto Zmluvy.

4. Nájomca nie je oprávnený dať Parkovacie miesta do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
5. Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné a iné zmeny a úpravy Parkovacích miest bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
6. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu na majetku alebo zdraví Nájomcu a tretích osôb, ktorým Nájomca umožnil vstup do Garážového domu spôsobenú tretími osobami alebo tzv. vyššou mocou, t.j. okolnosťami, ktoré nastali nezávisle od vôle Prenajímateľa (napr. neočakávané prírodné javy a klimatické podmienky, vojna, mobilizácia).
7. Prenajímateľ bude zodpovedať za akúkoľvek škodu preukázateľne vzniknutú jeho konaním, resp. nekonaním, ktorá vznikne v čase od začatia nájmu do jeho skončenia, s výnimkou prípadu, kedy škoda vznikla preukázateľne priamo v dôsledku konania, resp. nekonania Nájomcu.
8. Ak sa na tom Zmluvné strany dohodnú, Prenajímateľ na základe požiadavky Nájomcu umiestni na vhodnom mieste informačnú firemnú tabuľu na označenie Parkovacích miest Nájomcu.
9. Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr ku dňu účinnosti tejto Zmluvy zabezpečiť pre Nájomcu vstup do Garážového domu.

Čl. VII

Ukončenie Zmluvy

1. Zmluva môže skončiť:
 - a) písomnou výpoveďou Prenajímateľa alebo Nájomcu podľa bodu 2. tohto článku Zmluvy,
 - b) písomným odstúpením Prenajímateľa od tejto Zmluvy podľa bodu 3. tohto článku Zmluvy,
 - c) písomným odstúpením Nájomcu od tejto Zmluvy podľa bodu 4. tohto článku Zmluvy,
 - d) z dôvodov podľa § 14 písm. a), c) zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
 - e) písomnou dohodou Zmluvných strán.
2. Ktorákoľvek Zmluvná strana je oprávnená túto Zmluvu vypovedať bez udania dôvodu, pričom výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca bezprostredne nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane. Nájomná zmluva zaniká uplynutím výpovednej doby.
3. Prenajímateľ je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť v prípade:
 - a) omeškania Nájomcu so zaplatením Nájomného alebo príslušnej DPH podľa tejto Zmluvy o viac ako 1 mesiac po uplynutí lehoty splatnosti,
 - b) ak Nájomca poruší ktorúkoľvek z povinností Nájomcu uvedených v čl. VI tejto Zmluvy.
4. Nájomca je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť v prípade:
 - a) ak sa Parkovacie miesta stanú bez zavinenia Nájomcu nespôsobilé na dohovorené užívanie,
 - b) Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z čl. VI bod 1. písm. a) a/alebo b).
5. Odstúpenie Zmluvnej strany od Zmluvy je účinné a Zmluva zaniká okamihom doručenia písomného odstúpenia od Zmluvy druhej Zmluvnej strane.
6. Nájomca je povinný vypratať a odovzdať Parkovacie miesta Prenajímateľovi ku dňu ukončenia tejto Zmluvy a odo dňa bezprostredne nasledujúceho po dni ukončenia tejto Zmluvy Nájomca nie je viac oprávnený užívať Parkovacie miesta. V prípade, ak Prenajímateľ odstúpi od tejto Zmluvy, je Nájomca povinný vypratať a odovzdať Parkovacie miesta Prenajímateľovi do 3 pracovných dní odo ukončenia tejto Zmluvy a uplynutím tejto lehoty Nájomca nie je viac oprávnený užívať Parkovacie miesta. Nájomca je povinný odovzdať Parkovacie miesta Prenajímateľovi v stave v akom ich od Prenajímateľa prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, vypratane a vyčistené.
7. V prípade, ak Nájomca poruší ktorúkoľvek z povinností podľa bodu 6. tohto článku Zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený fakturovať Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 50,- EUR za každý, aj začatý deň omeškania. Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu na základe faktúry vystavenej

Prenajímateľom v lehote splatnosti 10 dní odo dňa doručenia faktúry. Vznikom nároku Prenajímateľa na zmluvnú pokutu podľa tejto Zmluvy nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody vo výške presahujúcej zmluvnú pokutu.

8. Zánikom tejto Zmluvy nie je dotknutý nárok Zmluvných strán na náhradu škody vzniknutej porušením tejto Zmluvy ani nárok ktorejkoľvek zo Zmluvných strán na zmluvnú pokutu podľa tejto Zmluvy.

Čl. VIII

Záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, po jednom pre každú zo Zmluvných strán.
2. Túto Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len formou postupne číslovaných písomných dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami.
3. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s platnými právnymi predpismi, nie však skôr ako dňa 01.09.2015.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nie je možné doručiť písomnosť Zmluvnej strane na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy a jej iná adresa nie Zmluvnej strane, ktorá odosiela zásielku, známa, považuje sa písomnosť za doručení dňom vrátenia nedoručenej zásielky Zmluvnej strane, ktorá ju odoslala, i keď sa adresát o tom nedozvedel.
5. Nevynútiteľnosť alebo neplatnosť ktoréhokoľvek článku alebo ustanovenia tejto Zmluvy neovplyvní vynútiteľnosť alebo platnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy. V prípade, že ktorýkoľvek takýto článok alebo ustanovenie by malo z akéhokoľvek dôvodu stratiť platnosť (najmä z dôvodu rozporu s aplikovateľnými zákonmi a ostatnými právnymi normami), zrealizujú Zmluvné strany konzultácie a dohodnú sa na právne prijateľnom spôsobe prevedenia zámerov obsiahnutých v takejto časti zmluvy, ktorá stratila platnosť.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé na právne úkony, túto Zmluvu uzatvárajú dobrovoľne, slobodne a vážne, nie v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.
7. Neoddeliteľnou prílohou tejto Zmluvy je príloha č. 1 – Pôdorys príslušného 4. podlažia Garážového domu s číselne vyznačenými Parkovacími miestami.

V Bratislave 25.08.2015

V Bratislave 25.08.2015

v mene spoločnosti OMNIA 2000 a.s.
JUDr. Gustáv Ret, predseda predstavenstva
Mgr. Ing. Tomáš Majer, člen predstavenstva

v mene spoločnosti MH Invest, s.r.o.
Mgr. Roman Kováč, konateľ

