

NÁJOMNÁ ZMLUVA Č. NZ/6/2022P
(§ 663 a nasl. OZ)

medzi

Prenajímateľom:

sídlo:
IČO:
DIČ:
IČ DPH:
registrácia:
konanie prostredníctvom:

e-mailová adresa:
číslo účtu (IBAN):

METROPOLITAN STAR a. s.

Panenská 13, 811 03 Bratislava
50 349 899
2120293549
SK2120293549
zapísaný v OR OS: Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č.: 6869/B
Ing. Ľubomír Bukový, predseda predstavenstva
Mgr. Ing. Ján Turčan, podpredseda predstavenstva
info@metropolitan-star.sk
SK42 0900 0000 0051 5911 5937 (SLSP)

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomcom:

sídlo:
IČO:
DIČ:
IČ DPH:
registrácia:
konanie prostredníctvom:

tel.:
e-mail:
číslo účtu (IBAN):

(ďalej len „**Nájomca**“)

Úrad na ochranu oznamovateľov protispoločenskej činnosti

Námestie slobody 2919/29, 811 06 Bratislava
53621948
2121473541
NEPLATCA DPH
ŠÚ SR
Mgr. Matej Uhlík, podpredseda úradu
+421-948-935-166
sekretariat@oznamovatelja.sk
SK70 8180 0000 0070 0066 0123

(Prenajímateľ a Nájomca spoločne ďalej len ako „**Zmluvné strany**“ a každý samostatne ďalej len ako „**Zmluvná strana**“)

Preambula

- (A) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom garáže v Polyfunkčnom objekte „METROPOLITAN STAR“, Nám. 1. mája 7991/9, 811 06 Bratislava, do ktorej je vjazd z Banskobystrickej ul. (ďalej len ako „**GARÁŽ**“), v ktorej sa na prízemí, prvom, druhom a treťom podzemnom podlaží nachádzajú samostatne očíslované, **nestrážené** parkovacie stojiská, priestorovo ohraničené výlučne iba vodorovným dopravným značením (ďalej len ako „**Parkovisko**“);
- (B) Nájomca má záujem o prenájom troch (3) kusov ľubovoľného parkovacieho stojiska v Parkovisku, priestorovo ohraničeného výlučne iba vodorovným dopravným značením;
- (C) Z uvedeného dôvodu Prenajímateľ a Nájomca uzatvárajú túto Nájomnú zmluvu o nájme jedného (3) troch kusov ľubovoľného parkovacieho stojiska v Parkovisku (ďalej len „**Zmluva**“):

Článok 1

Predmet zmluvy

- 1.1 Prenajímateľ prenájma za odplatu a za podmienok špecifikovaných v tejto Zmluve Nájomcovi **tri (3) kusy** ľubovoľného parkovacieho stojiska na Parkovisku, s výnimkou tých, ktoré sú určené a/alebo vyznačené pre výhradné parkovanie iných nájomcov (ďalej len „**Predmet nájmu**“); a Nájomca sa za prenechanie Predmetu nájmu do odplatného užívania zaväzuje. Prenajímateľovi platiť nájomné za podmienok špecifikovaných v tejto Zmluve.

Článok 2

Účel nájmu Predmetu nájmu

- 2.1 Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do užívania Predmet nájmu v celom rozsahu výlučne na účely parkovania osobných motorových vozidiel kategórie **L** (motocykle a štvorkolky), **M1** (osobné motorové vozidlá do 3,5 t), **N1** (motorové vozidlá, na dopravu nákladov do 3,5 t), **s maximálnou prípustnou výškou do 2,1 m (vrátane predmetov na streche)**; a to bez poskytovania akýchkoľvek ďalších služieb spojených s nájmom Predmetu nájmu.
Parkovanie motorových vozidiel s pohonom LPG a motorových vozidiel prevážajúcich nebezpečné látky je zakázané.

Článok 3

Doba trvania nájmu

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájom Predmetu nájmu založený touto Zmluvou sa dojednáva na **dobu neurčitú**, a to počnúc dňom **01.03.2022** (ďalej len „**Deň začatia nájmu**“).

Článok 4

Nájomné a platobné podmienky

- 4.1 Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi za každý mesiac trvania nájmu Predmetu nájmu nasledovné nájomné:
Parkovacie stojisko: **130,00 EUR** (stotridsať eur) **bez DPH /1 stojisko/mesiac**
platná DPH 20%: 26,00 EUR
Jedno (1) parkovacie stojisko **vrátane platnej DPH: 156,- EUR/mesiac, t. j. nájomné spolu za 3 (tri) parkovacie stojiská 468,- EUR/mesiac (štyristošesťdesiatosem eur)** (ďalej len „**Nájomné**“). DPH je účtovaná v zákonom stanovenej výške.
- 4.2 Nájomca sa zaväzuje platiť Nájomné mesačne vopred, vždy najneskôr do pätnásteho (15.) dňa kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa Nájomné platí, a to v zmysle splátkového kalendára (Dohoda o platbách v zmysle § 75 ods. 2 Zákona o DPH), ktorý tvorí prílohu č. 1 k tejto Zmluve.
Ďalší splátkový kalendár, vždy na nasledujúci kalendárny rok trvania Zmluvy, Prenajímateľ doručí Nájomcovi pred uplynutím prebiehajúceho kalendárneho roka trvania Zmluvy; prípadné nedoručenie splátkového kalendára na nasledujúci kalendárny rok nezbavuje Nájomcu jeho zmluvnej povinnosti platiť Nájomné riadne a včas; vždy najneskôr do pätnásteho (15.) dňa kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa Nájomné platí.
- 4.3 Po podpise tejto Zmluvy Prenajímateľ odovzdá do užívania Nájomcovi **3 (tri) kusy parkovacej karty**, a to za nevratnú odplatu: **30,- EUR bez DPH** (slovom tridsať eur bez dane z pridanej hodnoty); táto odplata je zahrnutá v prvej zvýšenej splátke v zmysle splátkového kalendára na r. 2022 ktorý tvorí prílohu č. 1 k tejto Zmluve.
- 4.4 Parkovacia karta ostáva vlastníctvom Prenajímateľa a Nájomca je povinný parkovaciu kartu po skončení Doby trvania nájmu Prenajímateľovi vrátiť.
V prípade straty alebo zničenía odovzdanej parkovacej karty bude Nájomcovi za nevratnú odplatu v sume **10,- EUR plus DPH** (slovom desať eur bez dane z pridanej hodnoty) za jeden kus parkovacej karty vydaná nová parkovacia karta. DPH je účtovaná v zákonom stanovenej výške.

Článok 5

Kaucia/Zábezpeka (§ 555 Občianskeho zákonníka v účinnom znení)

- 5.1 Nájomca sa zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi kauciu vo výške sumy **dvojmesačného** nájomného s DPH špecifikovaného v článku 4 bode 4.1 tejto Zmluvy, t. j. vo výške **936,- EUR** (slovom: deväťstotridsaťšesť eur) , ktorá bude slúžiť tak počas trvania tejto Zmluvy, ako aj po dni zániku tejto Zmluvy podľa článku 10 tejto Zmluvy ako platobná zábezpeka pre prípad neplnenia si zmluvných povinností Nájomcom (ďalej len „**Kaucia**“).
- 5.2 Kauciu sa Nájomca zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi vo forme bezhotovostného prevodu na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy najneskôr v deň podpisu tejto Zmluvy, Kaucia sa považuje za uhradenú dňom pripísania celej sumy Kaucie na bankový účet Prenajímateľa.
- 5.3 V prípade čerpania finančných prostriedkov z Kaucie je Nájomca povinný najneskôr do siedmich (7) dní odo dňa doručenia oznámenia o nedostatočnej výške Kaucie Nájomcovi zo strany Prenajímateľa doplniť Kauciu na celú sumu Kaucie podľa bodu 5.1 tejto Zmluvy. Porušenie povinnosti Nájomcu podľa predchádzajúcej vety tohto bodu Zmluvy sa považuje za podstatné porušenie tejto Zmluvy Nájomcom.
- 5.4 Ak u Prenajímateľa už uplynul dôvod na zadržiavanie Kaucie, a zároveň u Prenajímateľa nenastal dôvod na čerpanie Kaucie, Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť Nájomcovi celú sumu Kaucie, avšak bez akéhokoľvek príslušenstva Kaucie v zmysle § 121 ods. 3 Občianskeho zákonníka v účinnom znení, na základe písomnej žiadosti Nájomcu do štrnásť (14) dní odo dňa doručenia písomnej žiadosti Nájomcu, a to vo forme bezhotovostného prevodu na bankový účet Nájomcu uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. Nájomca je oprávnený predložiť Prenajímateľovi písomnú žiadosť na vrátenie Kaucie podľa tohto bodu najskôr ku dňu skončenia alebo ku dňu zániku tejto Zmluvy podľa článku 10 tejto Zmluvy, za podmienky súčasného splnenia všetkých povinností, ktoré Nájomcovi vyplývajú z tejto Zmluvy.

Článok 6

Práva a povinnosti Nájomcu

- 6.1 Nájomca nesmie bez predošlého písomného súhlasu Prenajímateľa vykonávať v a na Predmete nájmu žiadne stavebné alebo technické alebo akékoľvek iné zmeny a/alebo opravy a/alebo úpravy.
- 6.2 Nájomca zodpovedá aj za konanie svojich klientov, návštevníkov, dodávateľov, iných osôb, ktoré používajú Predmet nájmu s jeho súhlasom alebo vedomím.
- 6.3 Nájomca je povinný dodržiavať:
(i) Prevádzkový poriadok Parkoviska;
(ii) pokyny správcu Parkoviska a Prenajímateľa;
(iii) účinné všeobecne záväzné právne predpisy platné v Slovenskej republike.

- 6.4 Nájomca nesmie ani v Parkovisku a ani v a na Predmete nájmu skladovať a ani používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem.
- 6.5 Bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa nie je Nájomca oprávnený postúpiť, previesť ani založiť svoje práva a povinnosti z tejto Zmluvy na tretiu osobu, ani prenechať Predmet nájmu ani jeho časť do podnájmu tretej osobe.

Článok 7

Poistenie

- 7.1 Nájomca je povinný zabezpečiť, že vozidlá parkujúce na Parkovisku budú mať počas celej doby ich parkovania na Parkovisku uzatvorené povinné zmluvné poistenie zodpovednosti za škodu motorových a prípojných vozidiel (ďalej len „**Poistenie Nájomcu**“); porušenie tejto povinnosti zo strany Nájomcu sa považuje za podstatné porušenie tejto Zmluvy.

Článok 8

Práva a povinnosti Prenajímateľa

- 8.1 V prípade, ak si Nájomca riadne a včas neplní svoje peňažné záväzky, ktoré mu vyplývajú z tejto Zmluvy, Prenajímateľ je po predchádzajúcom upozornení Nájomcu oprávnený obmedziť Nájomcovi vstup do Parkoviska a/alebo obmedziť užívanie Predmetu nájmu a/alebo zablokovat' parkovacie karty.
- 8.2 V prípade, ak Prenajímateľovi v súvislosti s uplatnením práva Prenajímateľa podľa bodu 8.1 tejto Zmluvy vzniknú akékoľvek náklady, Prenajímateľ má nárok na náhradu týchto nákladov zo strany Nájomcu.
- 8.3 Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený jednostranne si započítať svoje pohľadávky Prenajímateľa voči Nájomcovi vyplývajúce z tejto Zmluvy, vrátane pohľadávok Prenajímateľa voči Nájomcovi, ktoré nie sú splatné.

Článok 9

Sankcie

- 9.1 V prípade, ak sa Nájomca dostane do omeškania s plnením akéhokoľvek svojho peňažného záväzku z tejto Zmluvy, Prenajímateľ má nárok uplatniť si voči Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z neuhradenej sumy peňažného plnenia bez DPH, s ktorým je Nájomca v omeškaní, za každý deň omeškania s úhradou príslušnej sumy.
- 9.2 V prípade, ak Nájomca poruší svoju povinnosť podľa bodu 6.1, bodu 6.4 a bodu 7.1 tejto Zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený uplatniť si voči Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 10,- EUR (slovom: desať eur), a to za každý jednotlivý prípad porušenia príslušnej povinnosti Nájomcu a za každý aj začatý deň trvania porušenia povinnosti Nájomcu.
- 9.3 Zmluvné strany sa dohodli, že nárok na zaplatenie akejkoľvek zmluvnej pokuty podľa tejto Zmluvy sa nedotýka nároku Prenajímateľa na náhradu škody, a teda zmluvná pokuta sa nezapočítava do náhrady škody.

Článok 10

Skončenie nájmu Predmetu nájmu

- 10.1 Nájom Predmetu nájmu založený touto Zmluvou zaniká:
- (i) písomnou dohodou Zmluvných strán o ukončení nájmu Predmetu nájmu;
 - (ii) písomnou výpoveďou;
 - (iii) písomným odstúpením.
- 10.2 V prípade, ak sa Predmet nájmu stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na užívanie dohodnuté v článku 2 tejto Zmluvy a Prenajímateľ napriek písomnej výzve Nájomcu nezabezpečil užívateľnosť Predmetu nájmu ani v dodatočnej v lehote tridsať (30) dní odo dňa momentu nespôsobilosti Predmetu nájmu na užívanie, Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy; v takom prípade, zaplatené nájomné za obdobie existencie nespôsobilosti Predmetu nájmu na dohodnuté užívanie je následne Prenajímateľ povinný bezodkladne vrátiť Nájomcovi.
- 10.3 Zmluvné strany sa dohodli, že ktorákoľvek zmluvná strana môže ukončiť túto Zmluvu výpoveďou aj bez udania dôvodu. V takomto prípade je výpovedná lehota 2 (dva) mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane; tým nie je dotknutý bod 10.2 a bod 10.4 tejto Zmluvy;
- 10.4 Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať túto Zmluvu v prípade, ak:
- (i) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s touto Zmluvou;
 - (ii) Nájomca aj po písomnom upozornení Prenajímateľa preukázateľne opakovane hrubo porušuje Prevádzkový poriadok Parkoviska;
- a to v jednomesačnej výpovednej lehote plynúcej od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená Nájomcovi.
- 10.4 Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od tejto Zmluvy v prípade, ak:
- (i) Nájomca je o viac ako dva (2) týždne v omeškaní s platením splatného Nájomného;
 - (ii) Nájomca je viac ako o päť (5) dní v omeškaní so zaplatením Kaucie podľa bodu 5.2 tejto Zmluvy

- (iii) Nájomca nedoplní Kauciu v súlade s bodom 5.3 tejto Zmluvy;
 - (iv) Nájomca poruší svoju povinnosť podľa bodu 6.1 tejto Zmluvy a vykoná v Predmete nájmu akékoľvek úpravy alebo inú zmenu v a na Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa;
 - (v) Nájomca poruší svoju povinnosť podľa bodu 6.3 a/alebo 6.4 tejto Zmluvy;
 - (vi) Nájomca poruší svoju povinnosť podľa bodu 6.5 tejto Zmluvy a prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu a/alebo postúp, prevedie alebo založí svoje práva a povinnosti z tejto Zmluvy na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa
 - (vii) Nájomca poruší svoju povinnosť podľa bodu 7.1 tejto Zmluvy a neuzavrie povinné zmluvné poistenie zodpovednosti za škodu motorových a prípojných vozidiel alebo toto poistenie počas platnosti tejto Zmluvy stratí platnosť;
- príčom účinky odstúpenia Prenajímateľa od tejto Zmluvy nastanú ku dňu doručenia písomného odstúpenia Nájomcovi.

10.5 Zmluvné strany sa dohodli, že jednostranné ukončenie tejto Zmluvy ktoroukoľvek Zmluvnou stranou nemá vplyv na platnosť a účinnosť ustanovení tejto Zmluvy, ktoré majú podľa prejavenej vôle Zmluvných strán platiť aj po zániku tejto Zmluvy.

Článok 11

Doručovanie

- 11.1 Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti si Zmluvné strany doručujú prostredníctvom spoločnosti Slovenská pošta, a. s., zasielateľskou službou alebo v elektronickej forme na adresy sídla uvedené v príslušnom obchodnom registri a e-mailové adresy Zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto Zmluvy. Písomnosť možno doručiť i jej osobným odovzdaním osobe oprávnenej prijímať písomnosti v mene príslušnej Zmluvnej strany, pričom takéto doručenie musí byť písomne potvrdené osobou, ktorá písomnosť prijala, spolu s uvedením mena, dátumu a podpisu tejto osoby.
- 11.2 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akejkoľvek zmeny adresy sídla alebo e-mailovej adresy niektorej zo Zmluvných strán používanej na účely doručovania podľa bodu 11.1 tejto Zmluvy, príslušná Zmluvná strana predmetnú zmenu bezodkladne oznámi druhej Zmluvnej strane.
- 11.3 Písomnosť doručovaná druhej Zmluvnej strane podľa bodu 11.1 tejto Zmluvy považuje za doručeníu
- (i) v deň prevzatia zásielky Zmluvnou stranou, ktorá je adresátom;
 - (ii) v deň, kedy Zmluvná strana, ktorá je adresátom, odmietne zásielku prevziať, pričom fikcia doručenia písomnosti podľa tohto bodu 11.3 ods. (ii) tejto Zmluvy sa nevzťahuje na osobné doručovanie písomnosti;
 - (iii) najneskôr však na:
 - a) tretí (3) pracovný deň po jej preukázateľnom odoslaní doporučenou zásielkou na adresu sídla druhej Zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy v prípade, ak je písomnosť zasielaná druhej Zmluvnej strane v rámci územia Slovenskej republiky.
 - b) tretí (3) pracovný deň po jej preukázateľnom odoslaní v elektronickej forme na e-mailovú adresu druhej Zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, pričom na účely preukázania odoslania písomnosti v elektronickej forme sa za dôkaz odoslania považuje iba elektronické potvrdenie automaticky vyhotovené programom na prijímanie a odosielanie elektronickej pošty a potvrdzujúce doručenie elektronickej pošty na e-mailovú adresu druhej Zmluvnej strany alebo písomná odpoveď Zmluvnej strany, ktorá je adresátom písomnosti, doručená na e-mailovú adresu Zmluvnej strany, ktorá je odosielateľom písomnosti, potvrdzujúca doručenie zasielanej písomnosti.
- 11.4 Zmluvné strany sa dohodli, že písomné výpovede tejto Zmluvy, písomné odstúpenia od tejto Zmluvy a akékoľvek písomnosti týkajúce sa zmeny výšky Zálohovej platby musia byť druhej Zmluvnej strane doručované výlučne prostredníctvom spoločnosti Slovenská pošta, a. s., zasielateľskou službou alebo osobným doručením, pričom elektronické doručovanie predmetných písomností je vylúčené.

Článok 12

Riešenie sporov

12.1 Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory z tejto Zmluvy budú rozhodovať všeobecné sudy.

Článok 13

Záverečné ustanovenia

- 13.1 Akékoľvek zmeny a doplnenia tejto Zmluvy možno robiť výlučne vo forme písomných dodatkov dojednaných Zmluvnými stranami, pričom prejavy vôle Zmluvných strán musia byť zachytené na tej istej listine.
- 13.2 V prípade, ak sa niektoré z ustanovení tejto Zmluvy stane celkom alebo sčasti neplatným alebo nevykonateľným, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť a vykonateľnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy i tejto Zmluvy ako takej.
- 13.3 Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy, vrátane akýchkoľvek právnych nárokov vzniknutých na základe tejto Zmluvy ale s ňou súvisiacich, je možné postúpiť na tretie osoby len s predchádzajúcim písomným súhlasom druhej zmluvnej strany.

- 13.4 Zmluvné strany sa dohodili, že ustanovenia tejto Zmluvy, týkajúce sa nárokov na zaplatenie zmluvnej pokuty i nárokov na náhradu škody ostávajú v platnosti aj v prípade jednostranného odstúpenia od tejto Zmluvy, ako aj v prípade zrušenia alebo zániku tejto Zmluvy.
- 13.5 Zmluvné strany sa dohodli, že záväzkový vzťah založený touto Zmluvou sa spravuje Obchodným zákonníkom a ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v účinnom znení upravujúcimi nájomnú zmluvu (§ 663 a nasl.); avšak, Zmluvné strany sa dohodli o vylúčení aplikácie ustanovenia § 351 ods. 2 Obchodného zákonníka v účinnom znení.
- 13.6 Táto Zmluva je vyhotovená v piatich (5) vyhotoveniach, dve (2) vyhotovenia pre Prenajímateľa, dve (3) vyhotovenia obdrží Nájomca.
- 13.7 Zmluvné strany týmto vyhlasujú, že obsah tejto Zmluvy zodpovedá slobodne, určito a vážne vyjadrenej vôli Zmluvných strán, a na znak súhlasu s obsahom tejto Zmluvy ju Zmluvné strany vlastnoručne podpisujú.
- 13.8 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi Zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po zverejnení v Centrálnom registri zmlúv; právo parkovať však vzniká Nájomcovi až dňom zaplatenia Kaucie v zmysle bodu 5.2 tejto Zmluvy.

Prílohy:

Príloha č. 1: Splátkový kalendár k Nájomnej zmluve č. NZ/6/2022P na r. 2022 - parkovanie

V Bratislave dňa _____

Prenajímateľ:

V Bratislave dňa _____

Nájomca:

METROPOLITAN STAR a. s.

Meno: Ing. Ľubomír Bukový

Funkcia: predseda predstavenstva

**Úrad na ochranu oznamovateľov
protispoločenskej činnosti**

Mgr. Matej Uhlík

podpredseda úradu

METROPOLITAN STAR a. s.

Meno: Mgr. Ing. Ján Turčan

Funkcia: podpredseda predstavenstva