
Zmluva o nájme nebytových priestorov
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

medzi týmito zmluvnými stranami:

▪ **Prenajímateľom:**

Meno a priezvisko:	Ing. Peter Styk, rod. Styk
trvale bytom:	Pernecká 23, 841 04 Bratislava
dátum narodenia:	27.07.1950
DIČ:	1024642311
IČ DPH:	nie je platca DPH
bankové spojenie:	Tatra banka a.s.
číslo účtu/IBAN:	2617040511/1100 / SK06 1100 0000 0026 1704 0511

(ďalej len „Prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

▪ **Nájomca:**

Obchodné meno:	Mestská časť Bratislava – Karlova Ves
sídlo:	Námestie sv. Františka 8, 842 62 Bratislava
IČO:	603520
Zastúpený starostkou:	Dana Čahojová
bankové spojenie:	Prima banka Slovensko, a.s.
číslo účtu/IBAN:	1804143001/5600 / SK19 5600 0000 0018 0414 3001

(ďalej len „Nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare)

(ďalej Prenajímateľ a Nájomca spolu len „Zmluvné strany“ v príslušnom gramatickom tvare)

(ďalej len „Zmluva“ v príslušnom gramatickom tvare)

v tomto znení:

Článok I.

Predmet a účel nájmu

1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom:

- nebytového priestoru č. 12-103, ktorý sa nachádza na 1. nadzemnom podlaží v polyfunkčnom dome súpisné číslo 3440 na ulici Námestie sv. Františka 8A, postavenom na parcele CKN č. 285/22 o výmere 1432 m², k.ú. Karlova Ves, zapísaný na liste vlastníctva č. 3889 vedenom Okresným úradom Bratislava, Katastrálny odbor
 - spoluvlastníckeho podielu na pozemku a na spoločných častiach, zariadeniach a na príslušenstve bytového domu, v zmysle § 5 ods. 1 písm. b) zák. č. 182/1993 Z. z., z titulu vlastníctva nebytového priestoru vo veľkosti 108990/8971810;
- (ďalej len „nebytový priestor č. 12-103“ alebo aj „predmet nájmu“).

1.2. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že touto Zmluvou sa v celosti nahrádzajú všetky predchádzajúce zmluvy alebo dojednania medzi Zmluvnými stranami týkajúce sa predmetu nájmu (najmä sa touto Zmluvou v celosti nahrádza nájomná zmluva zo dňa 31.03.2016

v znení jej neskorších zmien a dodatkov, ktorá sa na základe dohody zmluvných strán považuje za ukončenú k 30.04.2022).

- 1.3. Prenajímateľ touto Zmluvou prenecháva Nájomcovi do užívania nebytový priestor č. 12-103 o výmere 108,99 m² za účelom zriadenia a prevádzkovania administratívnych priestorov resp. oddelenia mestskej časti pre účely styku s verejnosťou.

Článok II. Doba nájmu

- 2.1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom sa dojednáva na dobu určitú a to od 01.05.2022 do 30.04.2027.
- 2.2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca najneskôr do 60 dní pred skončením nájmu podľa bodu 2.1. tejto zmluvy písomne neoznámí Prenajímateľovi, že nemá záujem na ďalšom pokračovaní zmluvného vzťahu, platí, že doba nájmu sa automaticky predlžuje o ďalších 24 mesiacov za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve v znení jej neskorších prípadných dodatkov. Pre vylúčenie pochybností pre ďalšie predĺženie doby nájmu je potrebné uzatvoriť písomný dodatok k tejto Zmluve.
- 2.3. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že na vzťah založený touto Zmluvou sa nebude aplikovať ustanovenie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka, t.j. zmluvné strany vylučujú jeho aplikáciu na tento zmluvný vzťah.

Článok III. Úhrada za nájom a služby spojené s nájomom

- 3.1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške 1.650,- EUR (slovom tisíc šesťstopäťdesiat eur) mesačne.
- 3.2. Zmluvné strany sa dohodli, že od 01. januára 2023 sa každoročne zvyšuje ročné nájomné za príslušný rok nájmu na základe výzvy prenajímateľa o sumu, ktorá zodpovedá aritmetickému priemeru mesačnej jadrovej inflácie meranej na medzioročnej báze vyhlasovanej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
- 3.3. Nájomné je nájomca povinný platiť mesačne vopred na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. Nájomné je splatné najneskôr k piatemu (5.) kalendárnemu dňu kalendárneho mesiaca, za ktorý je nájomné splatné, pričom nájomné sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania na bankový účet prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s platením nájomného má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zaplatenie úrokov z omeškania v zákonom stanovenej výške.
- 3.4. Platby za služby spojené s nájomom predstavujú ku dňu podpísania tejto zmluvy sumu vo výške 111,24 EUR mesačne. Rozpis platieb spojených s nájomom ku dňu podpísania tejto zmluvy:
- a) Studená voda 11,66 Eur / mesačne
 - b) Ústredné kúrenie – dodávka tepla 81,46 Eur /mesačne
 - c) Studená voda na prípravu TÚV 2,97 Eur / mesačne
 - d) Teplo na prípravu TÚV 13,08 Eur /mesačne
 - e) Zrážková voda 1,19 Eur / mesačne
 - f) Zimná údržba 0,77 Eur / mesačne
 - g) Deratizáciu 0,11 Eur / mesačne
- 3.5. Platby za služby spojené s nájomom (studená voda, ústredné kúrenie, studená voda na prípravu TÚV, teplo na prípravu TÚV, zrážková voda, zimná údržba, deratizácia) bude nájomca platiť mesačne vopred na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. Platby za služby spojené s nájomom sú splatné najneskôr k piatemu (5.) kalendárnemu dňu kalendárneho mesiaca, za ktoré sú platby za služby spojené s nájomom splatné, pričom sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na bankový účet prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že

v prípade omeškania nájomcu s platením platieb za služby spojené s nájmom má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zaplataenie úrokov z omeškania v zákonom stanovenej výške.

- 3.6. Zmluvné strany sa dohodli, že platby za dodávku elektrickej energie bude nájomca uhrádzať priamo príslušnému dodávateľovi elektriny na základe vlastného zmluvného vzťahu s takýmto dodávateľom a to na základe skutočnej spotreby v predmete nájmu podľa stavu elektromera.
- 3.7. Zmluvné strany sa dohodli, že zabudované klimatické jednotky v stropoch a stenách nebytového priestoru č. 12-103, ako aj jednotky na streche, bude nájomca počas doby nájmu udržiavať na vlastné náklady v prevádzky schopnom stave ako aj na vlastné náklady zabezpečovať ich pravidelný servis odbornou firmou.
- 3.8. Zmluvné strany sa dohodli, že upratovanie, domový odpad a strážne služby, ako aj telefónne linky si zabezpečuje Nájomca na vlastné náklady.
- 3.9. Prenajímateľ vykoná raz ročne vyúčtovanie skutočne vynaložených nákladov za dodávku služieb spojených s nájmom uvedených v bode 3.3 a 3.4 tejto Zmluvy, na základe vyúčtovania od správcu bytového domu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza (ďalej len „Správca“), ktoré doručí Nájomcovi, najneskôr do 30 dní od doručenia takéhoto vyúčtovania Správcu Prenajímateľovi. Nájomca sa zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi na jeho účet uvedený v záhlaví tejto Zmluvy prípadný nedoplatok skutočných nákladov za dodávku služieb spojených s nájmom, najneskôr do 14 dní odo dňa doručenia vyúčtovania Prenajímateľa Nájomcovi. V prípade preplatku sa Prenajímateľ zaväzuje najneskôr do 14 dní odo dňa doručenia vyúčtovania Správcu Prenajímateľovi uhradiť tento preplatok na účet Nájomcu uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.

Článok IV. Osobitné dojednania

- 4.1. Vzhľadom na čl. I bod 1.2 tejto Zmluvy sa predmet nájmu považuje za riadne odovzdaný dňom podpisu tejto Zmluvy. O odovzdaní predmetu nájmu nebude vyhotovený odovzdávací protokol.
- 4.2. Nájomca podpisom tejto Zmluvy prehlasuje, že sa oboznámil s predmetom nájmu a tento preberá v stave v ktorom sa nachádza v deň podpísania tejto Zmluvy a považuje ho za vyhovujúci na dohodnutý účel nájmu.
- 4.3. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že Nájomca je oprávnený na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa na svoje náklady upraviť predmet nájmu tak, aby zodpovedal potrebám Nájomcu a dohodnutému účelu nájmu; pri tom je Nájomca povinný postupovať v súlade s platnými právnymi predpismi (napr. povinný získať stavebné alebo iné povolenie ak sa vyžaduje atď.).
- 4.4. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný predložiť Prenajímateľovi na účely jeho predchádzajúceho písomného súhlasu podklady k plánovaným úpravám predmetu nájmu najmä nie však výlučne rozpočet stavebných úprav a projektovú dokumentáciu stavebných úprav predmetu nájmu.
- 4.5. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté na predmete nájmu alebo na budove v ktorej sa predmet nájmu nachádza v dôsledku stavebných prác vykonávaných Nájomcom.
- 4.6. Zmluvné strany sa dohodli, že technické zhodnotenie predmetu nájmu, ktoré na svoje náklady vykonal nájomca v súlade s touto Zmluvou bude odpisovať nájomca. Technickým zhodnotením sa rozumie pre potreby tejto Zmluvy všetky pevne zabudované časti v predmete nájmu, ktoré nie je možné odstrániť bez ich súčasného poškodenia alebo zničenia.
- 4.7. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať len na v tejto Zmluve dohodnutý účel, primerane jeho povahe a určeniu a počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám.
- 4.8. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie a hradiť všetky náklady spojené s jeho obvyklým užívaním vrátane drobných

opráv, údržby, maľovania priestorov a pod., pričom drobnými opravami sa rozumejú opravy do 30,00 Eur.

- 4.9. Nájomca sa zaväzuje, že na požiadanie umožní Prenajímateľovi prístup do predmetu nájmu za účelom kontroly, či ich Nájomca užíva dohodnutým spôsobom. Pri takejto kontrole musí byť vždy prítomný poverený zástupca Nájomcu.
- 4.10. Nájomca zabezpečí na svoje náklady dodržiavanie protipožiarnych a iných bezpečnostných opatrení viažucich sa na užívanie predmetu nájmu Nájomcom v zmysle všeobecne záväzných právnych noriem.
- 4.11. Nájomca nahradí Prenajímateľovi škodu, ktorú na predmete nájmu spôsobil. Škoda sa odstráni uvedením do pôvodného stavu. Ak by bolo uvedenie do pôvodného stavu vzhľadom na povahu škody nemožné, škoda sa nahradí peňažným plnením v prospech Prenajímateľa.
- 4.12. Nájomca môže dať do podnájmu tretej osobe predmet nájmu alebo jeho časť len so súhlasom Prenajímateľa. Zmluva o podnájme musí byť v súlade s touto Zmluvou a môže trvať len do platnosti tejto Zmluvy.
- 4.13. Nájomca berie na vedomie, že vnesené hodnoty, zariadenie, zásoby, investičný majetok si vnáša na vlastné riziko, a v prípade záujmu si ho musí poistiť na vlastné meno a vlastný účet.

Článok V. Skončenie nájmu

- 5.1. Nájom sa skončí uplynutím času na ktorý bol v zmysle čl. II bod 2.1 alebo 2.2 (pokiaľ dôjde k predĺženiu) tejto Zmluvy dohodnutý.
- 5.2. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu sa nájom môže skončiť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán;
 - b) písomnou výpoveďou prenájomcu z dôvodov uvedených v ust. § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov;
 - c) písomnou výpoveďou nájomcu z dôvodov uvedených v ust. § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- 5.3. Výpovedná lehota je tri mesiace a počíta sa od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 5.4. V prípade ak sa Zmluvné strany písomne výslovne nedohodnú inak je nájomca pri ukončení nájomného vzťahu povinný uviesť a odovzdať predmet nájmu v stave, ktorý zodpovedá stavu pred začatím nájmu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie; pokiaľ sa zmluvné strany výslovne nedohodnú inak .
- 5.5. Nájomca je povinný predmet nájmu protokolárne odovzdať prenájomcu najneskôr do 5 dní odo dňa skončenia nájmu.
- 5.6. Prenajímateľ doručí nájomcovi konečné vyúčtovanie nedoplatkov prípadne preplatkov na službách spojených s užívaním predmetu nájmu najneskôr do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prípadne nedoplatky najneskôr do 14 dní od doručenia vyúčtovania. Prenajímateľ sa zaväzuje uhradiť nájomcovi prípadne preplatky najneskôr do 14 dní od doručenia vyúčtovania.

Článok VI. Záverečné ustanovenia

- 6.1. Vzťahy touto Zmluvou neupravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ostatnými aplikovateľnými právnymi predpismi najmä Občianskym zákonníkom v znení neskorších predpisov.

- 6.2. Písomné podania adresované druhej zmluvnej strane budú považované za riadne podané a včas uskutočnené, ak budú doručené osobne alebo doporučenou poštou. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosť adresovaná druhej zmluvnej strane v súlade s touto Zmluvou sa považuje za doručenú štvrtý (4.) pracovný deň odo dňa jej podania na pošte, pokiaľ sa nepreukáže skorší dátum jej doručenia druhej zmluvnej strane.
- 6.3. Ak niektoré ustanovenia tejto Zmluvy stratia platnosť, nie je tým dotknutá platnosť jej ostatných ustanovení. Namiesto neplatných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá sa, pokiaľ je to právne možné, čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto Zmluvy.
- 6.4. Túto Zmluvu možno meniť len po vzájomnej dohode Zmluvných strán formou písomných číslovaných dodatkov.
- 6.5. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s aplikovateľnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
- 6.6. Zmluva bola vyhotovená v 4 (slovom: štyroch) exemplároch. Dva exempláre pre každú zmluvnú stranu.
- 6.7. Zmluva bola uzavretá slobodne a vážne, nie v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok.
- 6.8. Zmluvné strany prehlasujú, že si Zmluvu prečítali, vzájomne vysvetlili, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave, dňa 14.4. 2022

Prenajímateľ:



Ing. Peter Styk

V Bratislave, dňa 14.4. 2022

Nájomca:

Mestská časť Bratislava – Karlova Ves
zast. Dana Čahojová, starostka



