

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÉHO PRIESTORU č. 344/2022

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
(ďalej len „Zmluva“)

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: **mestská časť Bratislava-Dúbravka**
sídlo: Žatevná 2, 844 02 Bratislava
štatutárny zástupca: **RNDr. Martin Zaťovič**, starosta
IČO: 00 603 406
bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
IBAN: SK48 0200 0000 0000 1793 6032
VS: 4050150075

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomca: **SOFTAC, s.r.o.**
sídlo: Bujnáková 1840/17, 841 01 Bratislava
štatutárny zástupca: **Mária Husárová**, konateľ
IČO: 47 333 219

(ďalej len „Nájomca“ alebo spolu ako „Zmluvné strany“)

Zmluvné strany sa dohodli bez skutkového alebo právneho omylu na tomto obsahu Zmluvy:

Článok I

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu je nebytový priestor – garáž č. 7 o výmere 16,39 m² nachádzajúca sa v bytovom dome súpisné číslo 1840 na parcele č. 2224/1, 2221/1, 2222/1, 2223/1, 2225/1, 2226/1 - Bujnáková 13,15,17,19,21,23, ktorý je vedený na liste vlastníctva č. 3385 – k.ú. Dúbravka, okres Bratislava IV (ďalej len „predmet nájmu“). Predmet nájmu je vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava - v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka.
2. Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Dúbravka na svojom 18. zasadnutí prijalo Uznesenie č. 273/2022 zo dňa 21.06.2022, ktorým schválilo nájom nebytového priestoru vymedzeného v bode 1. tohto článku Nájomcovi na dobu určitú.
3. Opis nebytového priestoru sa nachádza v Prílohe č. 1, ktorou je Protokol o prevzatí nebytového priestoru.
4. Počas doby nájmu nie je možné u predmetu nájmu realizovať jeho podnájom.

Článok II

Rozsah užívania

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu uvedený v Článku I tejto Zmluvy, užívať na garážovanie motorového vozidla a na skladovanie.

2. Nájomca sa zaväzuje, že bude predmet nájmu užívať v súlade s dohodnutým účelom. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo Prenajímateľa na odstúpenie od zmluvy.

Článok III

Doba nájmu

1. Nájom bytu vzniká 01.07.2022 a dojednáva sa na dobu určitú – do doby vyhlásenia výsledkov verejnej obchodnej súťaže na predmet nájmu.

Článok IV

Spôsob platenia úhrady za nájom a za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomné je stanovené dohodou zmluvných strán v súlade s uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Dúbravka č. 273/2022 zo dňa 21.06.2022 podľa platného sadzobníka cien nájmov v mestskej časti Bratislava-Dúbravka vo výške 60,- €/m²/rok, čo predstavuje spolu sumu 983,40 € /slovom deväťstoosemdesiattri eur 40 eurocentov/ za rok, pričom k cene nájmu budú pripočítané zálohové platby za služby spojené s nájomom.
2. Výška mesačnej úhrady za nájom garáže a preddavkov na plnenia spojené s užívaním garáže, je uvedená vo Výpočtovom liste. Nájomné v sume **81,95 €** je určené platným sadzobníkom cien nájmov v mestskej časti Bratislava-Dúbravka a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním garáže v sume **1,04 €** sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné vrátane preddavkov za plnenia je stanovené **v úhrnnej výške 82,99 € a bude uhrádzané na účet Prenajímateľa IBAN: SK48 0200 0000 0000 1793 6032, VS: 4050150075.**
3. Nájomca je povinný po celú dobu trvania nájmu uhrádzať mesačne najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca Prenajímateľovi nájomné, ako aj zálohy na poskytovanie plnenia spojeného s užívaním garáže (ďalej len „*služby*“).
4. Nájomca je povinný platby uvedené v bode 2. tohto Článku uhrádzať Prenajímateľovi bezhotovostným prevodom z účtu v peňažnom ústave na číslo účtu uvedené v záhlaví Zmluvy pod variabilným symbolom určeným Prenajímateľom vo Výpočtovom liste.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca najneskôr do jedného mesiaca od podpisu tejto zmluvy uhradí Prenajímateľovi zábezpeku vo výške dvojmesačného nájomného, **t.j. 165,98 €**. Uvedenú sumu uhradí Nájomca na účet Prenajímateľa **IBAN: SK44 0200 0000 0028 2328 4453, VS 4050150075**. V prípade, ak zábezpeka nebude uhradená, Prenajímateľ má právo od Zmluvy odstúpiť. Po riadnom ukončení nájmu a riadnom odovzdaní predmetu nájmu, vrátane úhrady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov, Prenajímateľ vráti zábezpeku Nájomcovi bezodkladne po ukončení nájmu. Zábezpeka môže byť použitá iba na úhradu vzniknutých škôd na predmete nájmu, jeho zariadení alebo ak bude existovať nedoplatok na nájomnom a na službách spojených s užívaním nebytového priestoru. Ak zložená zábezpeka nepokryje škody alebo nedoplatky spojené s užívaním nebytového priestoru, zaväzuje sa ich Nájomca uhradiť do 3 dní od doručenia oznámenie výšky vzniknutej škody.
6. V prípade omeškania s úhradou nájomného podľa tohto článku zmluvy je nájomca povinný uhradiť na účet prenajímateľa zmluvnú pokutu vo výške 0,10 % za každý deň omeškania z dlžnej sumy. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa ust. § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka týmto nie je dotknutá.

7. V prípade, ak Nájomca pri platbe neuvedie mesiac, za ktorý sa úhrada platí, alebo uvedie mesiac, ktorý bol už uhradený, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie Nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť Prenajímateľ sám. Spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
8. Nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi skutočnú cenu za jednotlivé druhy služieb, ktoré Prenajímateľ poskytuje sám alebo prostredníctvom dodávateľov. Skutočnú cenu služieb za zúčtovacie obdobie vždy k 31. decembru zúčtuje Prenajímateľ prostredníctvom správcu v súlade s platnými predpismi v roku nasledujúcom, ako rozdiel medzi zaplateným zálohami za jednotlivé služby a ich skutočnou cenou. Prenajímateľ doručí vyúčtovanie Nájomcovi bez zbytočného odkladu po jeho vyhotovení.
9. V prípade, ak vyúčtovaním vznikol nedoplatok, Nájomca je povinný ho uhradiť najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania alebo v tej istej lehote vzniesť písomne voči nemu námietky. Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr do 30 dní od doručenia námietok preveriť ich oprávnenosť a o výsledku upovedomiť Nájomcu. V prípade, ak vyúčtovaním vznikol Nájomcovi reálny finančný preplatok, zaväzuje sa ho Prenajímateľ bez zbytočného odkladu vyplatiť Nájomcovi, ak sa neuplatní postup podľa bodu 9, alebo ak sa Nájomca s Prenajímateľom nedohodli inak. Vyššie uvedený postup platí aj v prípade, ak na základe oprávnených námietok Nájomcu alebo z iných opodstatnených dôvodov bude vypracované opravné vyúčtovanie, upravujúce vyúčtovanie pôvodné.
10. Ak Nájomca neuhradí Prenajímateľovi nedoplatok podľa bodu 9. tohto Článku v lehote splatnosti, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa bodu 6. tohto Článku.
11. Prenajímateľ je oprávnený započítať preplatok z úhrad poukazovaných Nájomcom alebo preplatok vzniknutý z vyúčtovania, s nedoplatkami z predchádzajúcich období, ktoré vznikli porušením povinností Nájomcu uvedených v tejto Zmluve.
12. Dojednaný spôsob úhrady nájomného a zálohovania a rozúčtovania cien za služby platí, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
13. Prenajímateľ si zároveň vyhradzuje právo aj v priebehu doby nájmu zmeniť výšku nájomného ako aj mesačných záloh za jednotlivé druhy služieb, ak dôjde k zmene právnych predpisov upravujúcich ich ceny, alebo ak na to bude iný dôvod /napr. zmena rozsahu poskytovaných služieb, zvýšenie cien služieb a pod./. Uvedené je Prenajímateľ oprávnený vykonať aj jednostranným písomným oznámením, a to aj prostredníctvom správcu domovej nehnuteľnosti, v ktorej sa nebytový priestor nachádza. Nájomca sa zaväzuje upravené nájomné a zálohy platiť vo výške a v lehotách uvedených v oznámení.

Článok V

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný a zaväzuje sa:
 - a) užívať predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, podmienkami stanovenými v tejto zmluve a taktiež je povinný zabezpečiť ochranu priestoru pred jeho poškodením alebo zneužitím,
 - b) riadne sa o predmet nájmu starať, uhrádzať náklady spojené s bežným udržiavaním predmetu nájmu, vykonávať drobné opravy,
 - c) oznamovať Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu každú zmenu, ako napr. zmena sídla, štatutárneho orgánu a pod.,

- d) oznamovať Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má urobiť Prenajímateľ s výnimkou drobných opráv podľa písm. b) tohto bodu zmluvy a umožniť mu vykonanie týchto opráv,
 - e) bezodkladne od zistenia havárie o tom vyrozumieť Prenajímateľa a umožniť Prenajímateľovi prístup k do priestorov, a to aj k zariadeniam objektu, ako rozvody plynu, elektriny a pod.,
 - f) uhradiť všetky škody na majetku Prenajímateľa, ktoré vzniknú v dôsledku neprimeraného užívania predmetu nájmu alebo inou činnosťou Nájomcu. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť pokiaľ nepreukáže, že škoda vznikla jeho zavinením,
 - g) bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa nevykoná žiadne rekonštrukčné práce alebo stavebné úpravy na nebytovom priestore,
 - h) plniť všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane pred požiarimi,
 - i) plniť všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku a hygienických predpisov,
 - j) bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi každú poistnú udalosť,
 - k) pri ukončení nájmu je Nájomca povinný odovzdať predmet nájmu Prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie,
 - l) Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretím osobám,
 - m) Nájomca je povinný sprístupniť nebytový priestor na požiadanie Prenajímateľa za účelom vykonania obhliadky pre účely verejnej obchodnej súťaže.
2. Prenajímateľ
- a) protokolárne odovzdá predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na jeho užívanie na zmluvou vymedzený účel,
 - b) je povinný umožniť Nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých v tejto zmluve,
 - c) nezodpovedá za škody na majetku vnesenom Nájomcom do predmetu nájmu.

lánok VI

Skončenie nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že tento zmluvný vzťah zaniká:
 - a) uplynutím doby, na ktorú bola uzavretá,
 - b) písomnou dohodou medzi zmluvnými stranami,
 - c) výpoveďou z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov,
 - d) odstúpením od zmluvy.
2. Prenajímateľ môže kedykoľvek písomne odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca napriek upozorneniu užíva predmet nájmu takým spôsobom, že v predmete nájmu vzniká škoda alebo že hrozí značná škoda, ak nájomca viac ako 30 dní mešká s platením nájomného, ak nájomca nedodrží alebo poruší povinnosti uvedené v Článku V tejto zmluvy, prípadne iným závažným spôsobom porušuje zmluvu. V prípade odstúpenia od zmluvy zo strany Prenajímateľa z vyššie uvedených dôvodov, zaväzuje sa nájomca zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku mesačného nájomného podľa Čl. IV bod 2. tejto zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený započítať nárok na zmluvnú pokutu so zloženou zábezpekou.
3. Nájomca môže kedykoľvek písomne odstúpiť od tejto zmluvy, ak bol predmet nájmu odovzdaný v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie, alebo ak sa stane nespôsobilým na dohodnuté užívanie neskôr bez toho, aby Nájomca porušil svoju povinnosť alebo ak Prenajímateľ podstatným spôsobom porušuje ustanovenia tejto zmluvy
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak do 5 rokov odo dňa účinnosti zmluvy nedôjde k predaju predmetu nájmu, môže Prenajímateľ odstúpiť od zmluvy.

5. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho písomného doručenia druhej zmluvnej strane, dňom odmietnutia jeho prevzatia alebo dňom vrátenia doporučenej zásielky druhej zmluvnej strane, aj keď sa adresát o tom nedozvedel.
6. Odstúpenie od zmluvy a skončenie zmluvného vzťahu výpoveďou nevylučuje možnosť uplatnenia si práva na náhradu preukázanej škody, ktorá vznikla nesplnením záväzku jednou zo zmluvných strán.

Článok VII

Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnenia tejto zmluvy je možné realizovať len formou písomných dodatkov, podpísaných oboma zmluvnými stranami, pokiaľ v tejto zmluve nie je výslovne dohodnuté, že sa v konkrétnom prípade môže meniť iným spôsobom.
2. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
4. Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých tri obdrží Prenajímateľ a jedno Nájomca.

V Bratislave dňa

V Bratislave dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
RNDr. Martin Zaťovič
starosta

.....
Mária Husárová
konateľ SOFTAC, s.r.o.