157/2022

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
č.67/2022 (ďalej len „zmluva")

uzavretá podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon")

m e d z i

Prenajímateľom: **Mestská časť Bratislava - Devínska Nová Ves**
Novoveská 17/A, 843 10 Bratislava
Štatutárny orgán: Dárius Krajčír – starosta
IČO : 00 603 392
DIČ : 2020919109
IBAN: SK31 0200 0000 0000 0162 4042
(ďalej len „prenajímateľ")

a

Nájomcom:
Názov: Andrej Macko
Sídlo: Jána Smreka 3
IČO: 44 340 010
Zapísaný v živnostenskom registri Okresného úradu Bratislava
Číslo živnostenského registra: 110-180223
IBAN: SK54 0200 0000 0031 4406 7056
(ďalej len „nájomca")

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu len „zmluvné strany")

Čl. I
Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Predmetom zmluvy je prenájom nebytových priestorov, o výmere **71,10 m²**, nachádzajúcich sa na 1. nadzemnom podlaží stavby - objekt Líniové centrum na ulici Eisnerova 54/B, súpisné č. 6297, v Bratislave-Devínskej Novej Vsi, vedený na LV č. 2328, vo vlastníctve Mestskej časti Bratislava - Devínska Nová Ves, ležiaci na parcele reg. „C" KN, parc. č. 2878/299 o výmere 339 m2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, vedená na LV č. 1723 Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom pre okres Bratislava IV, obec Bratislava-Devínska Nová Ves, katastrálne územie Devínska Nová Ves, vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a v správe Mestskej časti Bratislava-Devínska Nová Ves (ďalej ako „nebytový priestor").

2. Za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenajímateľ prenecháva za odplatu na dohodnutý účel nájomcovi do dočasného užívania nebytový priestor uvedený v čl. I ods.

1 zmluvy, ktorého umiestnenie je vyznačené v situačnom nákrese, ktorý tvorí Prílohu č. 2 tejto Zmluvy (ďalej ako „predmet nájmu").

3. Nájomca sa zaväzuje, že bude predmet nájmu užívať výlučne na dohodnutý účel, ktorým je prevádzka obchodu a služieb a zaväzuje sa za predmet nájmu platiť dohodnuté nájomné podľa článku II tejto zmluvy.

4. Prenajímateľ udelí nájomcovi súhlas na povolenie zmeny v užívaní stavby v súlade s ustanovením § 85 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov výlučne za účelom „relaxácie a regenerácie tela v súkromnom welnesse". Nájomca sa zaväzuje, že nebude využívať predmet nájmu v rozpore s kolaudačným rozhodnutím vydaným na predmet nájmu príslušným stavebným úradom. Porušenie tohto ustanovenia Zmluvy zo strany nájomcu sa považuje za hrubé porušenie zmluvných povinností.

Čl. II
Výška, spôsob platenia a splatnosť úhrady za nájom a za služby spojené s predmetom nájmu

1. Nájomné je stanovené dohodou vo výške **72,99 €/m²/ročne**, kde ročný nájom predstavuje pri výmere **71,10 m²** čiastku v celkovej výške **5 189,59 €.** Úhrada nájomného bude vykonávaná **mesačne** (prenajímateľ nie je platcom DPH).

2. Mesačná úhrada za nájom vo výške **432,47 €** je splatná do 15. dňa daného kalendárneho mesiaca a nájomca je povinný na základe tejto zmluvy uskutočňovať úhrady mesačného nájomného v určenej lehote v prospech účtu prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy.

3. V cene nájmu nie sú zahrnuté poplatky za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.

4. Nájomca bude uhrádzať platbu zálohy za služby spojené s užívaním predmetu nájmu mesačne vo výške **100,00 €,** splatnú do 15. dňa daného kalendárneho mesiaca v prospech účtu prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy. Služby spojené s užívaním predmetu nájmu tvoria náklady na el. energiu, vodné a stočné, teplú vodu, vykurovanie, zrážkovú vodu a upratovanie.

Zálohový predpis za služby spojené s užívaním predmetu nájmu:

Studená voda	10,00 EUR
Teplá voda	20,00 EUR
Vykurovanie	80,00 EUR
Mesačná záloha celkom	**100,00 EUR**

5. Náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu za príslušný kalendárny rok budú nájomcovi vyúčtované v termíne do 30.06. nasledujúceho roka. V prípade, ak po vyúčtovaní zálohových platieb vznikne nedoplatok za predmetné služby, je nájomca povinný tento nedoplatok bezodkladne po jeho oznámení prenajímateľom uhradiť na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. Prípadný preplatok z vyúčtovania vráti prenajímateľ bez zbytočného odkladu na účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.

6. Nájomca je povinný uhradiť na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy do 7 dní od prevzatia nebytového priestoru 3-mesačné vádium vo výške 3-mesačného nájomného, t. j. **1 297,41 Eur.** Prenajímateľ má právo použiť vádium na úhradu škôd a nedoplatkov na nájomnom a službách spojených s užívaním predmetu nájmu a na krytie všetkých finančných nárokov prenajímateľa majúcich pôvod v tejto Zmluve, s ktorými je nájomca v omeškaní alebo na krytie ktorých udelil prenajímateľovi súhlas v tejto Zmluve. Započítaním akejkoľvek úhrady po lehote splatnosti nie sú dotknuté ostatné ustanovenia tejto Zmluvy. Nájomca k použitiu vádia na tento účel udeľuje prenajímateľovi výslovný súhlas. V prípade, že výška vádia počas trvania nájomného vzťahu klesne pod sumu uvedenú prvej vete tohto odseku Zmluvy, z dôvodu jej použitia prenajímateľom v súlade s účelom vymedzeným v Zmluve, je nájomca toto povinný doplniť na základe výzvy prenajímateľa do výšky podľa prvej vety tohto odseku Zmluvy, a to do 15. dňa mesiaca, nasledujúcom po kalendárnom mesiaci, za ktorý bola zábezpeka použitá. Suma vo výške vádia nebude v prospech nájomcu akýmkoľvek spôsobom úročená.

7. Po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vádium alebo jeho nespotrebovanú časť poukázať nájomcovi v prípade, že na predmete nájmu nevznikla škoda, alebo nebolo použité v súlade s bodom 6 tohto článku Zmluvy, a to do 15 dní od skončenia nájmu.

8. V službách spojených s predmetom nájmu nie sú zahrnuté náklady spojené s odvozom a likvidáciou odpadkov. Nájomca je povinný prihlásiť sa na odvoz a likvidáciu odpadkov; túto službu bude nájomca uhrádzať priamo dodávateľovi.

9. Nájomca si hradí náklady za telefón, poistenie vecí a zariadení vnesených do predmetu nájmu, bezpečnostnú službu a akékoľvek ďalšie, v bode 4 tohto Čl. neuvedené služby.

10. Ak nájomca neuhradí nájomné a/alebo zálohu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu a/alebo nedoplatok z ročného vyúčtovania nákladov za služby spojené s užívaním predmetu nájmu a/alebo vádium vo výške 3-mesčného nájomného, a/alebo nedoplní vádium do výšky podľa čl. II ods. 6 Zmluvy a/alebo akúkoľvek platbu vyplývajúcu z tejto Zmluvy, v lehote ich splatnosti, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý i začatý deň omeškania; týmto nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody v rozsahu, v akom nie je krytá zmluvnou pokutou.

11. V prípade, že nájomca pri platbe neuvedie obdobie, za ktoré sa úhrada platí, alebo uvedie obdobie, ktoré už bolo uhradené, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám, prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.

12. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť nájomné a výšku platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu v nasledovných prípadoch:
    a) o mieru inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok, a to raz ročne vždy k 1.4. príslušného roka,
    b) ak dôjde k zvýšeniu sadzby nájomného, schválenej uznesením miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Devínska Nová Ves,
    c) ak dôjde k zmene výšky mesačných zálohových platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu na základe vyúčtovania za predchádzajúce obdobie,

Nájomca výslovne súhlasí s právom prenajímateľa jednostranne zvýšiť nájomné a zálohy za služby spojené s užívaním predmetu nájmu podľa tohto odseku. Zmenu výšky nájomného a zálohy za služby spojené s užívaním predmetu nájmu prenajímateľ nájomcovi písomne oznámi.

13. V prípade, ak ku dňu skončenia nájmu nie je možné predložiť vyúčtovania jednotlivých dodávateľov služieb spojených s užívaním predmetu nájmu, je prenajímateľ oprávnený vyúčtovať nájomcovi spotrebu služieb podľa jednotkových cien známych v čase skončenia nájmu, inak cien známych z posledných vyúčtovaní dodávateľmi s prihliadnutím na uhradené zálohové platby.

Čl. III
Vznik, doba a ukončenie nájmu

1. Nájomný pomer sa uzatvára na dobu neurčitú od 01.08.2022.

2. Nájomný pomer sa ukončuje:
   2.1 písomným odstúpením od Zmluvy z dôvodov uvedených v ods. 6. a 7 tohto článku Zmluvy, pričom účinky odstúpenia nastávajú dňom jeho doručenia zmluvnej strane,
   2.2 písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v dohode, alebo
   2.3 výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán bez uvedenia dôvodu,
   2.4 výpoveďou z dôvodu podľa § 9 ods. 2 Zákona, alebo z dôvodu podľa článku III ods. 4 a 5 Zmluvy; výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

3. Pokiaľ sa nájomný pomer ukončuje z dôvodu podľa čl. III ods. 2.3 zmluvy, výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

4. Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať Zmluvu z nasledovných dôvodov:
   a) ak nájomca napriek písomnej výzve užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda,
   b) ak na predmete nájmu vykonáva bez súhlasu prenajímateľa zmeny, v dôsledku ktorých prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda,
   c) ak je potrebné vykonať rekonštrukciu, stavebné úpravy alebo opravy predmetu nájmu, alebo stavby v ktorom sa predmet nájmu nachádza, ktoré bránia užívaniu predmetu nájmu nájomcom,
   d) ak nájomca alebo osoby ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok v predmete nájmu alebo stavbe, v ktorom sa predmet nájmu nachádza, alebo porušujú verejný poriadok,
   e) ak nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa,
   f) ak nájomca o viac ako 20 dní mešká s platením nájomného alebo úhrad za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájom,
   g) ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s kolaudačným rozhodnutím,
   h) z dôvodu hrubého porušenia zmluvných povinností uvedených v tejto Zmluve,
   i) z iných dôvodov výslovne uvedených v tejto zmluve.

5. Nájomca je oprávnený písomne vypovedať zmluvu, ak je predmet nájmu v stave nespôsobilom na obvyklé užívanie.

6. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť z nasledovných dôvodov:
   a) ak nájomca neprevezme predmet nájmu do 10 kalendárnych dní od začiatku nájomného vzťahu podľa ods. 1 tohto článku zmluvy,
   b) ak nájomca napriek písomnej výzve užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda,
   c) ak na predmete nájmu vykonáva bez súhlasu prenajímateľa zmeny, v dôsledku ktorých prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda,
   d) ak nájomca hrubo porušuje napriek písomnému upozorneniu verejný poriadok,
   e) z iných dôvodov výslovne uvedených v tejto zmluve

7. Nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť, ak je predmet nájmu v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie.

8. Odstúpenie je účinné dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.

9. V prípade ukončenia Zmluvy z dôvodu podľa čl. III ods. 2.1 Zmluvy je nájomca povinný vypratať predmet nájmu do 5 kalendárnych dní odo dňa doručenia odstúpenia od zmluvy a odovzdať ho v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca je povinný nahradiť škodu, ktorá prenajímateľovi z dôvodu odstúpenia od zmluvy vznikla.

10. V prípade ukončenia Zmluvy z dôvodu podľa čl. III ods. 2.2, 2.3 a 2.4 Zmluvy, je nájomca povinný vypratať predmet nájmu najneskôr do 10 pracovných dní od ukončenia Zmluvy a odovzdať ho v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie; prenajímateľ nie je oprávnený prevádzkovať v predmete nájmu svoju činnosť, ale táto lehota mu je poskytnutá výlučne na účely vypratania predmetu nájmu.

11. Nárok prenajímateľa na úhradu nákladov na služby spojené s užívaním predmetu nájmu za čas plynutia výpovednej doby nie je výpoveďou dotknutý. V prípade odstúpenia od zmluvy má prenajímateľ nárok na alikvotnú časť mesačných nákladov na služby spojené s užívaním predmetu nájmu do dňa účinného odstúpenia.

12. Nájomca v prípade ukončenia zmluvného vzťahu výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy nemá nárok na vrátenie zaplateného nájomného.

Čl. IV
Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ vyhlasuje nájomcovi, že predmet nájmu je spôsobilý na jeho užívanie.

2. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na jeho obvyklé užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať.

3. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať riadne plnenie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za výpadok dodávky služieb

spojených s užívaním predmetu nájmu, pokiaľ takýto stav nezavinil. Nájomca nemá právo si z takéhoto titulu nárokovať náhradu škody alebo zľavu na nájomnom.

4. V prípade, že nájomca neuhradí nájomné a/alebo zálohovú platbu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu a/alebo nedoplatok z ročného vyúčtovania za služby spojené s užívaním predmetu nájmu v stanovenej lehote, nie je prenajímateľ povinný k zabezpečovaniu riadneho plnenia služieb spojených s užívaním predmetu nájmu. V takomto prípade nemá nájomca nárok na náhradu škody od prenajímateľa, ktorá mu v súvislosti s neposkytovaním služieb spojených s užívaním predmetu nájmu vznikne.

5. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený vykonávať potrebnú kontrolu predmetu nájmu v sprievode nájomcom poverenej osoby, ak o to prenajímateľ vopred požiada, a ak sa požadovaná kontrola uskutoční v obvyklej prevádzkovej dobe nájomcu.

6. Prenajímateľ nezodpovedá za akékoľvek poistné udalosti vzniknuté na veciach a zariadeniach nachádzajúcich sa v predmete nájmu a za škodu na zdraví spôsobenú osobám, ktoré sa v predmete nájmu nachádzajú so súhlasom alebo vedomím nájomcu.

7. Prenajímateľ sa zaväzuje v zmysle právnych predpisov vykonávať kontroly bleskozvodov.

8. Revízie, prehliadky, skúšky a kontroly vyhradených technických zariadení v spoločných priestoroch budovy, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, zabezpečuje prenajímateľ.

9. Prenajímateľ je povinný pri odovzdaní predmetu nájmu predložiť nájomcovi príslušné platné revízne správy spoločných priestorov.

Čl. V
Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a zálohy na služby spojené s užívaním predmetu nájmu za podmienok uvedených v článku II. tejto zmluvy.

2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel uvedený v článku I. tejto zmluvy.

3. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi vykonať kontrolu predmetu nájmu v súlade s článkom IV. ods. 5 tejto zmluvy a na vykonanie kontroly poskytnúť prenajímateľovi všetku súčinnosť.

4. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním a drobnými opravami predmetu nájmu bez nároku na ich kompenzáciu od prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že pre posúdenie, čo sa rozumie drobnými opravami a bežnou údržbou, sa podporne použijú ustanovenia nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Za drobné opravy a bežnú údržbu sa budú považovať i opravy a údržby neuvedené v nariadení vlády, pokiaľ jednorazový náklad na ich vykonanie nepresiahne čiastku 200,- EUR.

5. Nájomca sa zväzuje bezodkladne oznamovať prenajímateľovi potrebu opráv, a v prípade ak nehrozí bezprostredná škoda na predmete nájmu alebo na bytovom dome v ktorom sa predmet nájmu nachádza, najneskôr do 2 (slovom: dvoch) dní odo dňa kedy zistil vadu, ktorú má urobiť prenajímateľ na svoje náklady, a umožniť mu vykonanie potrebných opatrení. V prípade nesplnenia si týchto povinností zodpovedá nájomca za škodu, ktorá v dôsledku toho vznikne prenajímateľovi.

6. Nájomca môže vykonať akékoľvek stavebné úpravy a opravy predmetu nájmu len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a na vlastné náklady. Nájomca má nárok na úhradu takto vzniknutých nákladov alebo ich časti len po dohode a s písomným súhlasom prenajímateľa. V prípade, že Nájomca bude vykonávať stavebné úpravy a opravy spadajúce pod jurisdikciu stavebného zákona, Nájomca zodpovedá za zabezpečenie všetkých náležitostí v zmysle stavebného zákona a ďalších osobitných predpisov, pričom je povinný odovzdať Prenajímateľovi projekt skutočného vyhotovenia v elektronickej forme na CD alebo DVD nosiči vo formáte PDF – textovú aj výkresovú časť a fotokópiu právoplatného stavebného povolenia (v prípade ohlásenia vyjadrenie stavebného úradu) a právoplatného kolaudačného rozhodnutia do 15 dní od ukončenia konania (napr. právoplatnosti týchto dokladov a povolení).

7. Nájomca z hľadiska bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci zodpovedá za zabezpečenie a vykonávanie povinností vyplývajúcich zo zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a ďalších predpisov na úseku BOZP, zo zákona č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ďalších predpisov na úseku verejného zdravia a to najmä:
   a) dodržiavať všeobecné zásady prevencie a základné podmienky na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v užívaných priestoroch,
   b) plniť všeobecné povinnosti nájomcu v záujme zaistenia bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (napr. zabezpečiť školenia, osobné ochranné pracovné prostriedky a vhodné technologické postupy), a verejného zdravotníctva,
   c) zodpovednosť za stav bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci vrátane stavu bezpečnosti technických zariadení povereným zodpovedným vedúcim,
   d) dodržiavať v rámci objektu vydaný zákaz fajčiť, zákaz požívať omamné látky, ako aj iné bezpečnostné značenie.

8. Nájomca z hľadiska ochrany pred požiarmi v celom rozsahu zodpovedá za plnenie úloh vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, jeho vykonávacích predpisov ako aj osobitných predpisov na úseku ochrany pred požiarmi a je na vlastné náklady povinný najmä:
   a) zabezpečovať ochranu pred požiarmi v užívaných priestoroch, najmä pri činnostiach spojených so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru; tieto nahlasovať vždy správcovi objektu,
   b) požiarne zariadenia používať len k účelom na to určeným (napr. likvidácia požiaru), v prípade poškodenia alebo odcudzenia nájomca zodpovedá za zverený majetok a je povinný ho nahradiť na svoje náklady,
   c) zabezpečiť operatívne a bezproblémové sprístupnenie priestorov v prípade vzniku požiaru a to aj v mimopracovnom čase,
   d) umožniť vykonanie preventívnych protipožiarnych kontrol.

9. Nájomca sa zaväzuje, že na vlastné náklady zabezpečí plnenie i ďalších povinností okrem uvedených v tomto článku na úseku ochrany pred požiarmi, na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, na úseku ochrany zdravia ľudí, ako aj na úseku prevádzkovania vyhradených technických zariadení.

10. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do ďalšieho podnájmu alebo dispozície tretej osobe, ani previesť všetky alebo niektoré svoje práva alebo záväzky z tejto zmluvy na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

11. Nájomca berie na vedomie, že veci a zariadenia vnesené do predmetu nájmu nie sú poistené; nájomca má možnosť na vlastné náklady uzavrieť s príslušnou poisťovňou poistnú zmluvu na veci a zariadenia, ktoré sa v predmete nájmu nachádzajú.

12. Nájomca zodpovedá za prípadné škody alebo poškodenie vzniknuté pri nesprávnom užívaní predmetu nájmu, jeho príslušenstva a spoločných priestorov a za škody spôsobené neplnením zákonných, alebo zmluvných povinností, a to i v prípade, ak škoda bola spôsobená treťou osobou, ktorej umožnil prístup do predmetu nájmu. Nájomca zodpovedá i za škodu, ktorá vznikne na majetku tretích osôb, ktorú spôsobí sám alebo ktorá bola spôsobená tretími osobami, ktorým umožnil prístup k predmetu nájmu. V prípade porušenia tejto povinnosti je nájomca povinný uviesť predmet nájmu, jeho príslušenstvo a spoločné priestory do pôvodného stavu, najneskôr do 15 dní od upovedomenia prenajímateľa. V prípade, ak nájomca nesplní povinnosť v lehote podľa predchádzajúcej vety, je prenajímateľ oprávnený uviesť predmet nájmu, jeho príslušenstvo a spoločné priestory do pôvodného stavu sám a to na náklady nájomcu, bez potreby splnenia podmienok podľa článku IV ods. 5 Zmluvy.

13. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť v súlade s platnými právnymi predpismi pravidelné vykonávanie odborných prehliadok a odborných skúšok vyhradených technických zariadení na predmete nájmu v súlade s platnou legislatívou a správy z týchto revízií predkladať prenajímateľovi do dvoch týždňov od ich obdržania. Zistené závady, uvedené v týchto správach, je povinný nájomca odstrániť na vlastné náklady v primeranej lehote. Prípadné sankcie a pokuty uložené príslušnými orgánmi pre nesplnenie povinností podľa tejto zmluvy a všeobecne záväzných právnych predpisov najmä za nevykonanie predpísaných kontrol, skúšok a prehliadok, za neodstránenie nedostatkov a závad zistených pri týchto kontrolách, skúškach a prehliadkach na predmete nájmu, alebo pre ďalšie porušenia všeobecne záväzných právnych predpisov, uložené prenajímateľovi za porušenie alebo zavinenie nájomcu uhradí nájomca v lehote uvedenej v právoplatnom rozhodnutí o uložení sankcie alebo pokuty. Za týmto účelom prenajímateľ bezodkladne vyzve nájomcu na úhradu pokuty.

14. V prípade, že na základe správy o odbornej prehliadke a skúške, alebo správy z kontroly sa predmet nájmu stane nespôsobilým na dohodnuté užívanie a hrozí škoda na majetku alebo zdraví a nájomca nepodnikne potrebnú nápravu v primeranej lehote, nesie v plnom rozsahu zodpovednosť za škodu na majetku a zdraví osôb nachádzajúcich sa v predmete nájmu. Uvedené konanie je hrubým porušením tejto zmluvy a prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy.

15. Nájomca je povinný predkladať prenajímateľovi kópie správ o odborných prehliadkach, skúškach, a kontrolách týkajúce sa predmetu nájmu. Nesplnenie povinnosti predkladať

prenajímateľovi tieto doklady v zmysle platných právnych predpisov je hrubým porušením tejto zmluvy.

16. Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do prenajatých priestorov /elektronická ochrana, mreže a pod./

17. Bez súhlasu prenajímateľa nemôže nájomca zabrať ďalšie priestory v objekte /chodby a pod./

18. Nájomca nemôže na predmet nájmu zriadiť záložné právo, alebo tento inak zaťažiť.

19. Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu obchodným menom vo forme informačnej tabule, ktorú umiestni v mieste na to určenom prenajímateľom a je povinný splniť si oznamovaciu povinnosť týkajúcu sa otváracích hodín na miestom úrade MČ DNV v súlade s platnými všeobecne záväznými nariadeniami miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Devínska Nová Ves.

20. V predmete nájmu, pred predmetom nájmu a jeho okolí je nájomca povinný udržiavať čistotu a poriadok.

21. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať prevádzkovú dobu v súlade s platnými všeobecne záväznými nariadeniami mestskej časti Bratislava – Devínska Nová Ves.

22. V prípade porušenia ktoréhokoľvek bodu tohto Článku sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% zo sumy ročného nájomného za každý i začatý deň omeškania. Náhrada škody sa do výšky zmluvnej pokuty nezapočítava a právo na náhradu škody týmto ustanovením nie je dotknuté.

Čl. VI
Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu

1. Odovzdanie predmetu nájmu sa uskutoční formou odovzdávacieho protokolu, ktorý zmluvné strany podpíšu.

2. Nájomca po ukončení nájomného vzťahu odovzdá nebytový priestor v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie spôsobené riadnym užívaním a zmenami vykonanými so súhlasom prenajímateľa a to najneskôr v posledný deň nájmu, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak.

3. Riadnym odovzdaním predmetu nájmu sa okrem iného rozumie odovzdanie všetkých kľúčov od predmetu nájmu. V prípade neodovzdania všetkých kľúčov je prenajímateľ oprávnený vymeniť zámky na náklady nájomcu. Prenajímateľ je oprávnený použiť vádium podľa čl. II ods. 6 na úhradu nákladov spojených s výmenou zámkov, s čím nájomca výslovne súhlasí.

4. Ak nájomca neodstráni závady alebo poškodenia predmetu nájmu, ktoré je povinný odstrániť najneskôr do dňa ukončenia nájmu, vyhotoví sa dohoda o spôsobe náhrady škody.

5. Ak nájomca predmet nájmu nevyprace alebo neodovzdá prenajímateľovi ani v lehote podľa čl. III ods. 9 a 10 zmluvy, je prenajímateľ oprávnený na účely zabezpečenia pohľadávok zadržať hnuteľné veci nájomcu nachádzajúce sa v predmete nájmu. Veci nájomcu je prenajímateľ oprávnený uložiť do úschovy a ak o ne nájomca neprejaví záujem do 3 mesiacov alebo ak v tejto lehote nájomca neprevezme povinnosť platiť úschovné, prenajímateľ je oprávnený veci nájomcu predať za obvyklú cenu. Prenajímateľ je oprávnený použiť vádium podľa čl. II ods. 6 na úhradu nákladov spojených s vypratáním, uskladnením a predajom predmetov podľa tohto článku Zmluvy, s čím nájomca výslovne súhlasí. Prenajímateľ má nárok na náhradu nákladov spojených s predajom. Po uspokojení všetkých svojich nárokov prenajímateľ zvyšnú časť sumy utŕženej za predaj jeho vecí vydá nájomcovi, len čo ho o to požiada.

6. Za každý deň omeškania s odovzdaním predmetu nájmu po skončení nájmu podľa tejto Zmluvy je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% zo sumy ročného nájomného za každý i začatý deň porušenia povinnosti. Náhrada škody sa do výšky zmluvnej pokuty nezapočítava a právo na náhradu škody týmto ustanovením nie je dotknuté.

7. Prenajímateľ je oprávnený odkúpiť zhodnotenia vykonané nájomcom na predmete nájmu počas trvania nájomného vzťahu vo výške 1,- EUR.

8. O odovzdaní predmetu nájmu po jeho skončení vyhotoví prenajímateľ protokol o prevzatí predmetu nájmu, ktorý zmluvné strany podpíšu. Súčasťou protokolu o prevzatí predmetu nájmu vyhotoveného po skončení nájmu je dohoda o spôsobe náhrady škody podľa ods. 3 tohto článku zmluvy, ak škoda bola spôsobená.

Čl. VII
Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ nie je touto zmluvou dohodnuté inak, platia pre nájom nebytových priestorov príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a iných všeobecne záväzných právnych predpisov SR, ktoré upravujú právne vzťahy vzniknuté podľa tejto zmluvy.

2. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné alebo sa stane neúčinným, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy alebo zmluvy samotnej. V takýchto prípadoch sa zmluvné strany zaväzujú nahradiť takéto ustanovenie novým znením tak, aby bol zachovaný účel sledovaný uzavretím zmluvy a tento bol v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi. Do prijatia nového znenia dotknutého ustanovenia sa pre daný vzťah použijú také ustanovenia zákona, ktoré ho upravujú najbližšie.

3. Zmluva o nájme je vyhotovená v 3 (troch) rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane 2 (dve) a nájomca 1 (jedno) jej vyhotovenia.

4. Ustanovenia tejto zmluvy je možné meniť len na základe dohody zmluvných strán formou písomného dodatku k zmluve s výnimkou uvedenou v čl. II ods. 10 tejto zmluvy, kedy sa dodatok k zmluve nevyhotoví.

5. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, že bola uzatvorená po vzájomnom prerokovaní podľa ich slobodnej vôle, určite, vážne, nie v tiesni a ani za nápadne nevýhodných podmienok.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že bez zbytočného odkladu oznámia druhej zmluvnej strane akékoľvek zmeny v údajoch uvedených v tejto zmluve, najmä zmenu adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania, bankového spojenia, a pod.

7. Zmluva sa uzatvára na základe podmienok Obchodnej verejnej súťaže schválených Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava - Devínska Nová Ves uznesením UMZ č. 67/6/2022 na svojom zasadnutí dňa 22.06.2022 v súlade s § 9a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

8. Zmluvné strany sa dohodli, že povinnosť doručiť písomnosť podľa zmluvy sa považuje v konkrétnom prípade za splnenú dňom prevzatia písomnosti alebo odmietnutím túto písomnosť prevziať. Ak sa v prípade doručovania prostredníctvom poštového podniku vráti doručovaná zásielka ako nedoručená alebo nedoručiteľná z akéhokoľvek dôvodu, považuje sa takáto zásielka za doručenú dňom jej vrátenia adresátovi. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak príjemca písomnosť v odbernej lehote nevyzdvihne alebo jej prevzatie zmarí; v tomto prípade sa zásielka považuje za doručenú dňom jej vrátenia adresátovi. Pre doručovanie je rozhodná adresa zmluvných strán uvedená v záhlaví tejto zmluvy alebo iná adresa, ak bola druhej zmluvnej strane písomne oznámená.

9. Súčasťou zmluvy je: Príloha 1 - Protokol o odovzdaní nebytového priestoru.
   Príloha 2 - Situačný nákres predmetu nájmu
   Príloha 3 - Kolaudačné rozhodnutie

   Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zo strany obidvoch zmluvných a účinnosť nasledujúci den po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky v súlade s Občianskym zákonníkom.

V Bratislave dňa .....

Za prenajímateľa:

Dárius Krajčír
starosta

V Bratislave dňa .....

Za nájomcu:

Andrej Macko