

Nájomná zmluva
(ďalej len „Zmluva“)

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:

Mestská časť Bratislava-Záhorská Bystrica
zast. Ing. Jozef Krúpa, starosta
Námestie Rodiny 1, 843 57 Bratislava
IČO: 00 604 887
DIČ: 2020919293
Bankové spojenie: VUB Lamač a.s.
IBAN: SK 75 0200 0000 0000 0122 9042

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA
ZÁHORSKÁ BYSTRICA

Evidenčné číslo zmluvy: 13/2022/h.

(ďalej len „prenajímateľ“)

Zmluva uzatvorená dňa:

Nadobudla účinnosť dňa:

Doba trvania zmluvy:

Nájomca:

RONIKA-J s. r. o.
zast. Milan Jakubík, konateľ
Karpatská 103, 900 33 Marianka
Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I
Oddiel: xx, vložka č. xx
IČO: 52625117
IČ DPH: xx

(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej iba „zák. č. 116/1990 Zb.“) túto Zmluvu:

Článok I.

Predmet Zmluvy a účel nájmu

- 1.1 Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – stavby „Viacúčelová športová hala“ – nachádzajúcej sa na Hargašovej ulici č. 5 v Bratislave – Záhorskej Bystrici, v kat. úz. Záhorská Bystrica, na pozemku reg. „C“ KN, parc. č. 1719/1 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na liste vlastníctva 4995 (ďalej len „Nehnuteľnosť“).
- 1.2 Predmetom tejto Zmluvy je nájom nebytového priestoru č. 102 – kancelária o výmere 10,20 m a nebytového priestoru č. 103 – recepcia + bar o výmere 37,70 m² nachádzajúcich sa na (prízemí) Nehnuteľnosti podľa bodu 1.1, tak ako je to zakreslené v prílohe č. 1 Zmluvy (ďalej len „**Predmet nájmu**“).
- 1.3 Nájomca má právo užívať aj spoločné priestory Nehnuteľnosti v rozsahu potrebnom na prístup do Predmetu nájmu, požívanie práv a plnenie povinností podľa tejto zmluvy.
- 1.4 Nájomca je oprávnený Predmet nájmu užívať za účelom **prevádzkovania baru a recepcie**. Žiadateľ bude popri prevádzkovaní baru a recepcie zároveň správcom celého objektu športovej haly.
- 1.5 Zmluvné strany vyhlasujú, že nebytový priestor je spôsobilý na dohodnuté užívanie.

Článok II.

Vznik, doba, ukončenie nájmu

2.1 Nájom vzniká dňom 1. 1. 2023 a dojednáva sa na dobu

u r č i t ú d o 31. 12. 2027.

2.2 Nájomný vzťah založený touto zmluvou môže byť ukončený:

- a) uplynutím dohodnutej doby nájmu. Ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa pre tento nájomný vzťah nepoužijú;
- b) písomnou dohodou zmluvných strán;
- c) písomnou výpoveďou podľa § 9 zák. č. 116/1990 Zb.;
- d) odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených v tejto zmluve, pričom odstúpením právo na splatné nájomné, náhradu škody, zmluvné pokuty a iné plnenia nezaniká.

2.3 Zmluvné strany si v súlade s § 12 zák. č. 116/1990 Z. z. dohodli, že výpovedná lehota sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane a je dohodnutá ako:

- a) jednomesačná v prípade, ak zmluvu o nájme vypovie prenajímateľ z dôvodu, že nájomca bude o viac ako mesiac v omeškaní s platením nájomného alebo úhrad za služby s nájmom spojené;
- b) trojmesačná v prípade, ak zmluvu o nájme vypovie ktorákoľvek zmluvná strana z iných dôvodov.

2.4 V súlade s ods. 2.2 písm. d) tohto článku prenajímateľ môže od Zmluvy odstúpiť, s účinkami ku dňu doručenia písomného odstúpenia v prípade ak:

- a) nájomca užíva Predmet nájmu alebo jeho časť v rozpore s dohodnutým účelom;
- b) Predmet nájmu alebo jeho časť bude bez predchádzajúceho súhlasu užívať iný subjekt ako nájomca, jeho zamestnanci a spolupracujúce osoby, a to na základe akejkoľvek zmluvy bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa;
- c) ak nájomca napriek písomnej výzve užíva prenajaté pozemky alebo trpí ich užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo hrozí vznik škody;
- d) nájomca napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu prenajímateľa v lehote 30 dní neodstráni protiprávny stav spôsobený porušením jeho inej povinnosti vyplývajúcej z tejto zmluvy;
- e) nájomca stratí oprávnenie na činnosť, ktorej vykonávanie je účelom nájmu, alebo zanikne iné povolenie nájomcu, ktoré je potrebné na užívanie pozemku na účel nájmu;
- f) bude rozhodnuté o zrušení nájmcu s likvidáciou, bude vyhlásený konkurz na nájomcu alebo návrh na vyhlásenie konkurzu zamietnutý pre nedostatok majetku nájomcu, alebo ak bude povolená reštrukturalizácia nájomcu.

2.5 Nájomca je povinný zápisnične prenajímateľovi odovzdať vypratáný Predmet nájmu najneskôr v prvý pracovný deň po skončení nájmu, a to v pôvodnom stave, zodpovedajúcom jeho primeranému opotrebeniu.

2.6 Pre prípad, že nájomca po skončení nájmu neodovzdá riadne a včas prenajímateľovi vypratáný Predmet nájmu v lehote podľa odseku 2.5 tohto článku zmluvy sa prenajímateľ s nájomcom dohodli, že prenajímateľ je oprávnený:

- a) vypratať ho sám na riziko a náklady nájomcu;
- b) požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 10,- € za každý aj začatý deň omeškania s vypratáním Predmetu nájmu. Nárok prenajímateľa na náhradu bezdôvodného obohatenia nájomcu vo výške trhového nájomného v čase neoprávneného užívania zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý.

Článok III. Nájomné a platby za služby spojené s nájomom

- 3.1 Nájomné je stanovené dohodou zmluvných strán v sadzbe 60,- € m²/rok. Nájomca bude platiť nájomné v celkovej sume:
2395,- € ročne.
- 3.2 Nájomca je povinný zaplatiť ročné nájomné v troch splátkach vopred v sume 798,30 €.
- 3.3 Spolu s nájomným sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi poplatok na plnenia spojené s užívaním nebytového priestoru v sume 450,- € 3 krát ročne.
- 3.4 Plneniami spojenými s užívaním nebytového priestoru sú plnenia poskytnuté za účelom riadneho užívania nebytového priestoru, a to dodávka tepla, dodávka elektrickej energie, odvoz a likvidácia odpadov, úhrada do fondu prevádzky a údržby a opráv.
- 3.5 Nájomca je povinný poukazovať platby podľa tohto článku riadne a včas tak, aby tieto boli pripísané na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy najneskôr do 10. januára, do 10. apríla a do 10. októbra príslušného kalendárneho roka. Prenajímateľ zašle nájomcovi vopred faktúru, ako daňový doklad.
- 3.6 Prenajímateľ je oprávnený v odôvodnených prípadoch jednostranne zvýšiť poplatok na plnenia spojené s užívaním nebytového priestoru, a to v prípade zmeny cien dodávaných služieb, ako aj v prípade, ak na základe ročného vyúčtovania bude zrejmé, že poplatky na služby nepokryjú skutočné náklady. Zmenu oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne
- 3.7 Prenajímateľ je počas doby trvania nájmu oprávnený jednostranne zvýšiť dohodnutú výšku nájomného
- a) každoročne k 01.01. kalendárneho roka výšku nájomného dohodnutého v Zmluve o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky (meraná indexom spotrebiteľských cien) za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok zverejnenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky spravidla v januári nasledujúceho roka;
 - b) odo dňa nadobudnutia účinnosti interného predpisu prenajímateľa, týkajúceho sa nájomného u nehnuteľností vo vlastníctve alebo správe prenajímateľa, v prípade, ak dôjde k zvýšeniu nájomného ním určeného;
- pričom zvýšenie nájomného oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne. V prípade, ak oznámenie o zvýšenom nájomnom bude nájomcovi doručené po splatnosti nájomného za príslušný štvrťrok, zaplatí nájomca rozdiel medzi zvýšenou splátkou nájomného o výšku miery inflácie a pôvodnou výškou splátky nájomného na základe osobitnej faktúry vystavenej prenajímateľom alebo spolu s nájomným za ďalšie obdobie, podľa voľby prenajímateľa.
- 3.8 Prenajímateľ je oprávnený realizovať právo podľa predchádzajúceho bodu aj kumulatívnym zvýšením nájomného o výšku miery inflácie za viac období súčasne, no najviac za dva vykazovacie kalendárne roky a s účinnosťou vždy od 01.01. kalendárneho roka, v ktorom sa oznámenie realizuje.
- 3.9 Nájomca je pri každej platbe nájomného povinný uviesť variabilný symbol a obdobie, na ktoré sa platba poukazuje. V prípade, že nájomca obdobie neurčí a prenajímateľ eviduje voči nájomcovi pohľadávku z titulu nedoplatku na nájomnom je prenajímateľ oprávnený započítať nešpecifikovanú platbu na pokrytie najstaršej splatnej pohľadávky.

- 3.10 V prípade omeškania nájomcu s platbou nájomného je prenajímateľ oprávnený voči nájomcovi účtovať popri zákonom úroku z omeškania zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý, aj začatý, deň omeškania.

Článok IV.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

- 4.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi ku dňu vzniku nájmu Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Prevzatie Predmetu nájmu, spolu s uvedením jeho stavu a ďalších potrebných náležitostí, bude zaprotokolované v písomnom zápise, ktorý podpíšu obe zmluvné strany v deň odovzdania Predmetu nájmu.
- 4.2 Prenajímateľ je povinný s odbornou starostlivosťou zabezpečovať opravy, ktoré sú potrebné z hľadiska riadneho užívania Predmetu nájmu a zachovania jeho prevádzkyschopného stavu. Ak vznikne potreba opravy z titulu neodbornej obsluhy alebo iného dôvodu zavineného nájomcom, primerané náklady na opravu uhradí nájomca prenajímateľovi.
- 4.3 Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu len na dohodnutý účel nájmu.
- 4.4 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv. Zároveň sa nájomca zaväzuje spolupracovať s povereným pracovníkom prenajímateľa pri nahlasovaní opráv, spolupôsobiť pri ich odstraňovaní a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
- 4.5 Drobné opravy, bežnú údržbu a servisnú činnosť si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Zároveň sa nájomca zaväzuje uhradiť náklady spôsobené neprimeraným užívaním predmetu nájmu. Pod pojmom náklady spojené s drobnými opravami a obvyklou údržbou sa rozumie:
- a) náklady spojené drobnými opravami súvisiacimi s udržiavaním Predmetu nájmu sú náklady na výmenu drobných súčiastok a jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia do hodnoty 165,97 EUR za každý kus;
 - b) náklady spojené s obvyklým udržiavaním Predmetu nájmu sú náklady na práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní, napr. maľovanie, deratizácia, drobné opravy nábytku, interiérového vybavenia a technického zariadenia.
- 4.6 Nájomca nie je oprávnený vykonávať zmeny a stavebné úpravy nebytového priestoru bez písomného súhlasu prenajímateľa. Ak nájomca vykoná zmeny nebytového priestoru, je povinný po skončení nájmu uviesť nebytový priestor na svoje náklady do stavu, v ktorom sa nebytový priestor nachádzal pred vykonaním takýchto zmien, ak nie je dohodnuté inak.
- 4.7 Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu či iného užívania bez súhlasu prenajímateľa. O súhlas môže nájomca požiadať prenajímateľa vo forme písomnej žiadosti, ktorej prílohou bude písomný návrh zmluvy s tretou stranou.
- 4.8 Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z platných právnych predpisov upravujúcich povinnosti na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a bezpečnosti technických zariadení, ako aj platných predpisov o ochrane majetku a zdravia a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady.
- 4.9 Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu na Predmete nájmu, ktoré je nájomca povinný si ochraňovať a strážiť sám..

- 4.10 Nájomca sa zaväzuje za svojej prítomnosti prenajímateľovi (jeho splnomocnenému zástupcovi) umožniť vstup do Predmetu nájmu za účelom preverenia dodržiavania zmluvných podmienok.
- 4.11 Všetky oznámenia a písomnosti týkajúce sa zmeny alebo zániku tejto zmluvy, musia byť doručované výhradne v listinnej forme poštou ako doporučená zásielka alebo osobne. Všetky ostatné dokumenty a oznámenia v súvislosti s touto zmluvou môžu strany doručovať elektronickou formou aj v listinnej podobe poštou alebo osobne, a to na adresu zmluvnej strany, ktorej sa písomnosť týka, uvedenú v záhlaví zmluvy alebo na adresu jej sídla zapísanú v obchodnom registri. Ak zmluvná strana, ktorá je adresátom odmietne písomnosť prevziať, považuje sa písomnosť za doručení dňom odopretia jej prevzatia. Ak adresát písomnosti nie je v mieste jej doručenia zastihnutý, považuje sa písomnosť za doručení dňom vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi, aj keď sa adresát o jej uložení nedozvie.

Článok V.

Záverečné ustanovenia

- 5.1 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na písomnej forme právnych úkonov. Túto Zmluvu možno meniť alebo dopĺňať výlučne písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.
- 5.2 Práva a povinnosti zmluvných strán v zmluve bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných právnych predpisov.
- 5.3 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa v zmysle § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.
- 5.4 Zmluva o nájme bola vyhotovená v štyroch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých prenajímateľ obdrží tri a nájomca jedno vyhotovenie zmluvy.
- 5.5 Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že si zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že sa jej obsah doslovne zhoduje s ich slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne prejavenu vôľou, ako aj na znak toho, že tento právny úkon neurobili v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok ju vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave, dňa 28.12.2023

V Bratislave, dňa 28.12.2023

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Ing. Jo
starosta



.....
RO
Mi

✓ /