

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 246/2022/HS

(ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany:

1. **Mestská časť Bratislava–Rača**

sídlo: Kubačova 21, 831 06 Bratislava
zastúpená starostom Mgr. Michalom Drotovánom
bankové spojenie: VÚB, a.s.
číslo účtu: SK75 0200 0000 0000 0042 1032
IČO: 00 304 557
DIČ: 2020879212
IČ DPH: nie je platcom DPH

(ďalej len „Prenajímateľ“)

2. **BUZGO s. r. o.**

sídlo: Dopravná 45, Bratislava – mestská časť Rača 831 06
zastúpená konateľom Pavlom Buzgovičom
bankové spojenie:
číslo účtu:
IČO: 53 744 080
DIČ: 2121487874
IČ DPH: nie je platcom DPH
Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I., Oddiel Sro, vložka číslo: 163585/B

(ďalej len „Nájomca“)

(ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

po vzájomnej dohode uzatvárajú v zmysle zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a na základe výsledkov obchodnej verejnej súťaže vyhlásenej dňa 01.04.2022 túto zmluvu.

Čl. 1

Úvodné ustanovenie

Prenajímateľ je správcom nehnuteľností – budovy domu služieb na Dopravnej ulici č. 57, 831 06 Bratislava, stavba so súpisným číslom 1593, postavená na pozemku registra C KN parc. č. 4778/2, pozemku registra C KN parc. č. 4778/2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2219 m², zapísaných na LV č. 1628 pre k.ú. Rača, vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor a to na základe Protokolu o zverení správy nehnuteľného majetku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a s ním súvisiacich práv a záväzkov č. 11 88 0025 20 00 zo dňa 11.02.2020 (ďalej len „**nehnuteľnosť**“). Ako správca je oprávnený zverení nehnuteľnosť ďalej prenajímať.

Čl. 2

Predmet zmluvy, účel, doba nájmu

1. Predmetom zmluvy je nájom:
 - a) nebytových priestorov o výmere 58,95 m² v prednom trakte nehnuteľnosti a nebytového priestoru o výmere 3,04 m² v zadnom trakte nehnuteľnosti (ďalej len „predmet nájmu 1“);
 - b) podielu na spoločnom priestore o výmere 0,51 m² v zadnom trakte nehnuteľnosti (ďalej len „predmet nájmu 2“);
 - c) časti pozemku parc. č. 4778/2 o výmere 55 m², príslušného k nebytovým priestorom uvedeným v písm. a) tohto bodu podľa snímky z katastrálnej mapy (ďalej len „predmet nájmu 3“), ktorá tvorí prílohu č. 1 k zmluve.
(spoločne predmet nájmu 1, predmet nájmu 2 a predmet nájmu 3 ďalej len ako „Predmet nájmu“).
2. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu Nájomcovi na účely prevádzkovania kaviarne/cukrárne a zabezpečenia prevádzkovej činnosti predaja produktov v kaviarni/cukrárni a uskladnenia produktov a mobiliáru Nájomcu vrátane všetkých jeho jednotlivých súčastí.
3. Zmena účelu nájmu je možná len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
4. Nájomný pomer sa uzatvára na dobu neurčitú, odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy podľa Čl. 8 bod 6 tejto zmluvy.
5. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca vyhlasuje, že mu je skutkový, technický a právny stav predmetu nájmu dostatočne známy a podpisom zmluvy deklaruje, že predmet nájmu považuje za spôsobilý na jeho užívanie za účelom nájmu. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, na základe tejto zmluvy, spíšu Preberací protokol.
6. Nájomca si je vedomý, že pokiaľ bude na výkon činnosti, ktorú bude vykonávať v predmete nájmu potrebné akékoľvek osobitné povolenie (napr. súhlas úradu verejného zdravotníctva s uvedením predmetu nájmu do prevádzky a pod.), zabezpečí si ho sám a na vlastné náklady, bez vynahradenia Prenajímateľom po skončení nájmu. V prípade ak Nájomca takéto súhlasné povolenie nezabezpečí, je oprávnený Prenajímateľ od zmluvy písomne odstúpiť s účinnosťou odo dňa doručenia písomného odstúpenia Nájomcovi. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade ak budú Prenajímateľovi udelené akékoľvek sankcie z dôvodu nedodržania povinnosti Nájomcu uvedenej v tomto bode, uhradí ich Prenajímateľovi výlučne Nájomca v plnej výške.

Čl. 3

Nájomné a spôsob úhrady

1. Nájomné za predmet nájmu v zmysle Čl. 2. bod 1 písm. a) zmluvy je dohodou zmluvných strán určené vo výške 34,- EUR/m²/rok (slovom: tridsaťštyri eur za m² a rok).
2. Nájomné za predmet nájmu v zmysle Čl. 2. bod 1 písm. b) zmluvy je dohodou zmluvných strán určené vo výške 24,- EUR/m²/rok (slovom: dvadsaťštyri eur za m² a rok).
3. Nájomné za predmet nájmu v zmysle Čl. 2. bod 1 písm. c) zmluvy je dohodou zmluvných strán určené vo výške 12,- EUR/m²/rok (slovom: dvanásť eur za m² a rok).
4. Celkové nájomné za rok podľa Čl. 2 bod 1 v spojení s bodmi 1 až 3 tohto článku zmluvy, predstavuje spolu sumu vo výške 2 779,90 EUR (slovom: dvetisíc sedemstosedemdesiat deväť eur a deväťdesiat centov).

5. Nájomné bude Nájomca platiť mesačne vo výške 231,66 EUR (slovom: dvestotridsaťjeden eur a šesťdesiatšesť centov), pričom Prenajímateľ je povinný vystaviť Nájomcovi na zaplatenie nájomného podľa predchádzajúcej vety faktúru do 20. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, na ktoré sa vzťahuje dané nájomné. Faktúra je splatná do 14 dní odo dňa jej vystavenia. Platba podľa zmluvy sa považuje za uhradenú dňom pripísania na účet Prenajímateľa.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca uhradí pomernú časť nájomného za obdobie od 01.11.2022 do 30.11.2022, vo výške predstavujúcej nájomné za jeden mesiac, t.j. sumu 231,66 EUR (slovom: dvestotridsaťjeden eur a šesťdesiatšesť centov), pričom Prenajímateľ je povinný vystaviť faktúru Nájomcovi na zaplatenie nájomného uvedeného v tomto bode najneskôr dňa 20.11.2022. Faktúra je splatná do 14 dní odo dňa jej vystavenia.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ jednostranným právny úkonom je oprávnený zvýšiť výšku aktuálneho nájomného, ktoré už bolo určené aj s prihliadnutím na priemerný medziročný rast spotrebiteľských cien vykázaný Štatistickým úradom SR v čase stanovenia aktuálneho nájomného, v závislosti od ďalšieho priemerného medziročného nárastu spotrebiteľských cien vykázaného Štatistickým úradom SR za kalendárny rok, ktorý predchádza príslušnému kalendárnemu roku a tiež pri zmene cenových predpisov, resp. iných všeobecne záväzných právnych noriem.
8. V prípade, ak Nájomca neuhradí nájomné v dohodnutej lehote, je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05% zo splatnej dlžnej sumy za každý, i začatý deň omeškania. Týmto nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody.

Čl. 4 **Platby za služby**

1. Zálohové platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu (ďalej len „zálohové platby“) sú vyčíslené vo Výpočtovom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy v podobe prílohy č. 2.
2. Zálohové platby sú splatné mesačne a Nájomca je ich povinný uhrádzať spolu s nájomným podľa Čl. 3 bodu 5 zmluvy. Faktúra je splatná do 14 dní odo dňa jej vystavenia. Platba podľa zmluvy sa považuje za uhradenú dňom pripísania na účet Prenajímateľa.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že úhrada za zálohovú platbu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu za obdobie od 01.11.2022 do 30.11.2022, predstavuje sumu 91,67 EUR (slovom: deväťdesiatjeden eur a šesťdesiatšesť centov), a Nájomca sa zaväzuje ju uhradiť na základe faktúry, ktorú vystaví Prenajímateľ Nájomcovi najneskôr dňa 20.11.2022 v lehote splatnosti podľa bodu 2 tohto článku zmluvy.
4. Skutočné náklady za poskytnuté služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa vyúčtujú jeden krát ročne, po obdržaní vyúčtovacích faktúr od dodávateľov energií Prenajímateľom, spravidla najneskôr do 31.05. nasledujúceho kalendárneho roku. V prípade, ak to odôvodňujú zúčtovacie obdobia dodávateľov energií a služieb, Prenajímateľ je oprávnený určiť skutočnú sumu vyplývajúcu z vyúčtovania poskytnutých energií a služieb aj k inému dňu, ako je uvedený v predchádzajúcej vete, za predchádzajúce zúčtovacie obdobie. Nájomca sa zaväzuje uhradiť skutočné náklady za poskytnuté služby spojené s užívaním predmetu nájmu vyplývajúce z vyúčtovania, na výzvu Prenajímateľa.
5. Výšku zálohových platieb je Prenajímateľ oprávnený zmeniť jednostranne - zaslaním nového výpočtového listu - v rozsahu zmeny výšky nákladov a zálohových platieb za služby, ktoré Prenajímateľ hradí dodávateľom energií.
6. Ustanovenia Čl. 3 bodu 8 zmluvy sa na vzťahy podľa tohto článku použijú obdobne.

Čl. 5

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý v Čl. 2 bode 2 zmluvy a v súlade s predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.
2. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v riadnom stave, sústavne a dôsledne vykonávať všetky opatrenia na jeho ochranu a dbať na to, aby sa predišlo jeho poškodeniu.
3. Nájomca sa zaväzuje vykonávať svoju činnosť v rámci dohodnutého účelu nájmu podľa Čl. 2 bodu 2 zmluvy tak, aby nedochádzalo k negatívnemu ovplyvňovaniu ostatných užívateľov nebytových priestorov v nehnuteľnosti ani ku porušovaniu nočného klľudu podľa § 47 ods. 1 písm. b) zákona č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov.
4. Prenajímateľ zabezpečuje v predmete nájmu základné legislatívne opatrenia v rámci deratizácie, v stanovenom rozsahu pre nebytové priestory, avšak Nájomca je v tomto povinný poskytnúť Prenajímateľovi potrebnú súčinnosť, t. j. sprístupniť predmet nájmu za týmto účelom najneskôr do 7 kalendárnych dní od výzvy Prenajímateľa na jeho sprístupnenie. V opačnom prípade zodpovedá Nájomca za škody, ktoré neposkytnutím súčinnosti, resp. nesprístupnením predmetu nájmu vznikli a znáša náklady na dodatočné vykonanie danej služby. Tiež je povinnosťou Nájomcu, že v prípade, ak prevádzkuje v predmete nájmu takú činnosť, ktorá si vyžaduje plnenie zákonných povinností nad rámec bežnej správy budov, je za dodržanie týchto dodatočných zákonných povinností zodpovedný Nájomca, ktorý je povinný si ich zabezpečiť sám a na vlastné náklady.
5. Nájomca je povinný odovzdať Prenajímateľovi v zapečatenej obálke jeden exemplár kľúčov od predmetu nájmu, pre prípad odstránenia havarijných situácií (požiar, únik vody a pod.) a predmet nájmu podľa účelu nájmu označiť, na vlastné náklady.
6. Nájomca je povinný neodkladne Prenajímateľovi nahlásiť závady, ktoré vznikli na predmete nájmu. Ak si opravy vyžadujú dočasný zásah do predmetu nájmu, musí Nájomca tento zásah umožniť a znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu súvisiace s týmto zásahom.
7. Nájomca bez súhlasu Prenajímateľa nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, alebo jeho časť do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe. Nájomca nemôže na predmet nájmu, alebo jeho časť zriadiť záložné právo, alebo predmet nájmu inak zaťažiť.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný uhrádzať náklady na opravy predmetu nájmu, ktoré spôsobil Nájomca a jeho návštevníci a drobné opravy spôsobené bežným užívaním. Na účely tejto zmluvy sa drobnými opravami rozumejú opravy uvedené v § 5 až 9 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Zmluvné strany sa dohodli, že drobné opravy a bežnú údržbu predmetu nájmu v zmysle Prílohy č. 1 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. do 300,- EUR (slovom: tristo eur) v jednotlivom prípade je povinný Nájomca zabezpečiť sám a na vlastné náklady.
9. Nájomca je oprávnený vykonať na vlastné náklady stavebné úpravy a príp. zásahy do fasády nehnuteľnosti na predmete nájmu len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Pred vykonaním týchto prác je Nájomca povinný dať odsúhlasiť Prenajímateľovi projekt a zabezpečiť všetku dokumentáciu k riadnemu a bezpečnému používaniu po realizácii dohodnutých úprav.
10. Nájomca je povinný predložiť Prenajímateľovi na schválenie najneskôr 15 dní pred ich použitím na účel, na ktorý sú určené:
 - a) dokumentáciu potrebnú pre realizáciu stavebných úprav v stupni dokumentácie pre ohlásenie stavebnému úradu, žiadosť o vydanie stavebného a kolaudačného

rozhodnutia, ak sa vyžadujú a realizačnej dokumentácie, ak sa nevyžadujú, alebo sa od nich odlišuje,

- b) všetky žiadosti o povolenia, alebo zmenu povolení za účelom realizácie stavebných úprav a ich užívania (najmä žiadosti o stavebné povolenia, zmenu stavby pred dokončením, kolaudačné rozhodnutia, povolenia zmeny v užívaní stavby, ktorá nie je spojená so zmenou stavby), vrátane takých úkonov, ktorými by v priebehu konania o takých úkonoch došlo k ich zmene.
11. Dokumentáciu uvedenú v predchádzajúcom bode je Nájomca oprávnený použiť na účel, na ktorý je určená, iba po predchádzajúcom písomnom schválení Prenajímateľom.
 12. Nájomca je oprávnený a povinný vykonať všetky právne úkony potrebné na povolenie realizácie stavebných úprav, realizáciu stavebných úprav a na povolenie na užívanie predmetu nájmu so stavebnými úpravami vo vlastnom mene a na vlastný účet. Prenajímateľ nie je povinný nahradiť Nájomcovi žiadne náklady, ktoré vynaložil alebo vynaloží v súvislosti s vykonaním právnych úkonov, resp. s činnosťou podľa predchádzajúcej vety tohto bodu ani počas platnosti zmluvy, ani po zániku zmluvy. Nájomca uvedený stav berie na vedomie a podpisom tejto zmluvy potvrdzuje.
 13. Nájomca berie na vedomie, že súhlas podľa bodu 8 tohto článku nenahrádza povolenie stavebného úradu v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, o ktoré je potrebné požiadať príslušný stavebný úrad. Po dokončení prác je Nájomca povinný odovzdať Prenajímateľovi príslušné revízne správy.
 14. Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje sa, že si počas nájmu a ani po jeho skončení nebude u Prenajímateľa uplatňovať žiadnu kompenzáciu nákladov vynaložených na udržiavacie práce, stavebné úpravy, technické úpravy a opravy predmetu nájmu, rekonštrukčné práce a pod. realizované v súlade so zmluvou, ani si nebude uplatňovať voči Prenajímateľovi žiadne nároky titulom vykonania týchto prác, a to ani po skončení zmluvy.
 15. Prenajímateľ si vyhradzuje právo vstupu do predmetu nájmu za účelom kontroly plnení v zmysle zmluvy, a to za prítomnosti zodpovedného zástupcu Nájomcu.
 16. Nájomca je povinný uzatvoriť zmluvu s dodávateľmi služieb, ktoré sú spojené s užívaním predmetu nájmu (odvoz a likvidácia odpadu).
 17. Nájomca je oboznámený a súhlasí s tým, že bežný prevádzkový čas v nehnuteľnosti je od 7.00 – 21.00 cez pracovné dni a že mimo pracovné dni v zimnom období dochádza k útlmu vykurovania v nočných hodinách a počas dní pracovného pokoja a pracovného voľna.
 18. Nájomca je povinný realizovať na predmete nájmu a na technologickom zariadení potrebné revízie a odborné posúdenia v zmysle platných právnych predpisov, vrátane odstránenia závad z nich vyplývajúcich, na vlastné náklady.
 19. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že Nájomca je povinný po skončení nájmu uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu, v akom ho prevzal, pred vykonanými úpravami a prácami v zmysle zmluvy, výlučne na vlastné náklady, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
 20. Vypratanie predmetu nájmu je Nájomca povinný vykonať najneskôr v prvý pracovný deň po ukončení nájmu. Za deň odovzdania predmetu nájmu sa považuje deň podpísania protokolu o prevzatí predmetu nájmu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
 21. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 20,- EUR (slovom: dvadsať eur), za každý, i začatý deň omeškania s vyprataním predmetu nájmu. Uhradením zmluvnej pokuty sa Nájomca nezbaňuje povinnosti zaplatiť Prenajímateľovi úhradu za užívanie predmetu nájmu vo výške nájomného a za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.

Úhrada zmluvnej pokuty nemá vplyv na nárok Prenajímateľa na náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti.

22. V prípade porušenia povinnosti podľa bodu 20 tohto článku má Prenajímateľ tiež právo vypratať predmet nájmu na náklady Nájomcu a na jeho náklady uložiť zariadenie, prípadne tovar, ktoré sa v predmete nájmu nachádzajú, do úschovy. Za týmto účelom je Prenajímateľ oprávnený:
 - a) vstúpiť do predmetu nájmu spôsobom primeraným okolnostiam, tzn. v prípade potreby aj za pomoci odstránenia prekážok (výmena zámkov a pod.),
 - b) zabezpečiť prerušenie dodávky elektrickej energie, vody prípadne iných médií do predmetu nájmu.
23. Nájomca nemá voči Prenajímateľovi nárok na náhradu škody, vzniknutej na predmete nájmu, jeho zariadení a hnutelných veciach požiarom, krádežou alebo živelnou udalosťou. Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonať potrebné opatrenia k tomu, aby v súvislosti s jeho činnosťou nedošlo ku škodám na jeho majetku, na majetku Prenajímateľa a ani na majetku a zdraví tretích osôb. Poistenie hnutelného majetku a zariadenia Nájomca vykoná podľa vlastného uváženia a na vlastné náklady, pričom Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné poškodenie, stratu, resp. zničenie tohto majetku.
24. Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté poškodením, alebo zničením predmetu nájmu zavinením Nájomcu, alebo osôb jednajúcich v jeho mene, alebo jeho návštevníkov, či zanedbaním povinností podľa zmluvy, pri vylúčení zodpovednosti za škody vzniknuté vyššou mocou.
25. Nájomca je povinný dodržiavať v rozsahu ním vykonávaných činností v predmete nájmu všetky povinnosti Prenajímateľa ako správcu predmetu nájmu vyplývajúce z príslušných platných všeobecne záväzných právnych predpisov, a to najmä upravujúcich ochranu pred požiarom, bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, civilnej ochrany obyvateľstva. V prípade porušenia týchto povinností zodpovedá Nájomca Prenajímateľovi za všetky škody, ktoré Prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinností Nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli Prenajímateľovi uložené. V rámci toho Nájomca:
 - a) preberá na seba v predmete nájmu všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a vyhlášky MV SR č.121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, čím preberá v predmete nájmu zodpovednosť za požiaru ochranu (ďalej len „PO“);
 - b) sa zaväzuje 1x ročne sprístupniť predmet nájmu, dokumentáciu PO a revízie prenajatých zariadení technikovi PO Prenajímateľa v záujme kontroly plnenia právnych predpisov podľa písm. a) tohto bodu;
 - c) sa zaväzuje dodržiavať zákon č.124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákon NR SR č. 42/1994 Zb. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov;
 - d) sa zaväzuje dodržiavať v predmete nájmu a ostatných jemu prístupných priestoroch patriacich Prenajímateľovi a priestoroch, ktoré má Prenajímateľ zverených, zásady bezpečného správania sa a označiť spoločné priestory, komunikácie, únikové cesty a dodržiavať platné právne predpisy, týkajúce sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (ďalej len „BOZP“) a civilnej ochrany;
 - e) sa zaväzuje zabezpečiť odstránenie nedostatkov v oblasti BOZP a civilnej ochrany obyvateľstva na vlastné náklady, ktoré v predmete nájmu zapríčinil pri svojej činnosti, resp. požiadať Prenajímateľa o ich odstránenie za odplatu, uhradenú Nájomcom Prenajímateľovi;
 - f) sa zaväzuje v prípade, že predmet nájmu v súvislosti s dohodnutým účelom nájmu si vyžaduje zvláštne vybavenie v oblasti BOZP, PO, civilnej ochrany a iných opatrení,

zabezpečiť v predmete nájmu a v spoločných priestoroch realizáciu vyplývajúcich opatrení na vlastné náklady a zodpovednosť;

- g) sa zaväzuje zabezpečiť v predmete nájmu na vlastné náklady prostriedky ochrany pred požiarmi (ručné hasiace prístroje), pokiaľ v ňom nie sú umiestnené a vykonávať ich revízie v súlade s vyhláškou MV SR č. 719/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú vlastnosti, podmienky prevádzkovania a zabezpečenie pravidelnej kontroly prenosných hasiacich prístrojov a pojazdných hasiacich prístrojov.
26. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.
27. Nájomca nie je oprávnený zriadiť si v mieste predmetu nájmu sídlo bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

Čl. 6 Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených zmluvou alebo na základe zmluvy, bude miestom doručenia Prenajímateľa jeho adresa sídla uvedená v záhlaví zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených zmluvou alebo na základe zmluvy, bude miestom doručenia Nájomcu:
 - a) adresa uvedená v záhlaví zmluvy, alebo
 - b) adresa podľa aktuálneho výpisu z Obchodného registra alebo
 - c) adresa konateľa spoločnosti podľa aktuálneho výpisu z Obchodného registra, alebo
 - d) miesto, kde bude osoba oprávnená konať v mene Nájomcu, zastihnutá.
3. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť Prenajímateľa podľa bodu 2 tohto článku doručená do miesta doručenia podľa bodu 2 tohto článku, bude považovaná za doručeníu priamo do vlastných rúk Nájomcu, a to aj v prípade, ak:
 - a) Nájomca odoprel prijatie zásielky; zásielka sa považuje za doručeníu dňom odmietnutia prijatia zásielky,
 - b) zásielka bola na pošte uložená a Nájomca ju neprevzal do troch dní od uloženia; posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, aj keď sa Nájomca o uložení nedozvedel,
 - c) bola zásielka vrátená Prenajímateľovi ako nedoručiteľná, najmä preto, že nebolo možné Nájomcu na adrese podľa bodu 2 tohto článku zastihnúť a jeho iná adresa nie je Prenajímateľovi známa a teda nie je možné písomnosť doručiť; písomnosť sa považuje po troch dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručeníu a to aj vtedy, ak sa Nájomca o tom nedozvie.

Čl. 7 Nájom a ukončenie nájmu

1. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy ak Nájomca:
 - a) užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou alebo s predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu alebo Nájomca neužíva predmet nájmu v súlade s účelom nájmu podľa tejto zmluvy;

- b) mešká o viac ako jeden mesiac s platením nájomného, alebo zálohových platieb;
- c) sám, alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj, alebo poriadok v predmete nájmu, alebo v nehnuteľnosti podľa Čl. 1 zmluvy;
- d) prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa;
- e) vykonal stavebné úpravy na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa;
- f) nedodríava v rozsahu ním vykonávaných činností v predmete nájmu všetky povinnosti vyplývajúce z príslušných platných právnych predpisov upravujúcich ochranu pred požiarmi uvedené najmä v Čl. 5 bod 25 zmluvy;
- g) neoznami Prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah;
- h) nedisponuje platným povolením/súhlasom príslušných orgánov na výkon činnosti v predmete nájmu.

Účinky odstúpenia nastanú dňom doručenia písomného odstúpenia Nájomcovi. Týmto dňom dochádza k skončeniu nájmu.

2. Prenajímateľ i Nájomca je oprávnený písomne vypovedať zmluvu bez udania dôvodu. Nájom zanikne uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Zmluvné strany môžu kedykoľvek počas trvania nájomného pomeru ukončiť nájom na základe vzájomnej dohody uzatvorenej písomne, ku dňu uvedenom v dohode.

Čl. 8 Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých Prenajímateľ a Nájomca obdržia po dvoch vyhotoveniach, každé s platnosťou originálu.
2. Nájomca je oprávnený postúpiť akékoľvek práva nadobudnuté na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou na tretie osoby len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.
3. Zmeny v zmluve je možné vykonať po dohode oboch zmluvných strán formou písomných očíslovaných dodatkov, s výnimkou zmeny výšky nájmu podľa Čl. 3 bod 7 zmluvy alebo zmeny výšky nákladov a služieb spojených s užívaním predmetu nájmu podľa Čl. 4 bod 5 zmluvy, ktoré sa uplatňujú jednostranným právnym úkonom Prenajímateľa.
4. Ak nie je v zmluve výslovne dohodnuté inak, platia ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, prípadne ustanovenia Občianskeho zákonníka. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov z tejto zmluvy alebo na jej základe bude ich riešenie v právomoci príslušných slovenských súdov za použitia slovenského práva.
5. V prípade, že je alebo sa stane niektoré ustanovenie tejto zmluvy neplatné, zostávajú ostatné ustanovenia tejto zmluvy platné a účinné. Namiesto neplatného ustanovenia sa použijú ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúce otázku vzájomného vzťahu zmluvných strán. Zmluvné strany sa zaväzujú upraviť svoj vzťah prijatím iného ustanovenia, ktoré svojím obsahom a povahou najlepšie zodpovedá zámeru neplatného ustanovenia.

6. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu všetkými zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa a v Centrálnom registri zmlúv v súlade s § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení. Prenajímateľ sa zaväzuje zmluvu zverejniť do 5 pracovných dní odo dňa nadobudnutia platnosti zmluvy v Centrálnom registri zmlúv.
7. Zánikom účinnosti zmluvy nie je dotknutá účinnosť Čl. 5 bod 19, 20 a 21 zmluvy a tých ustanovení zmluvy, ktorých účinnosť podľa zmluvy a/alebo vzhľadom na ich povahu má trvať aj po ukončení účinnosti zmluvy.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že sa s obsahom zmluvy oboznámili a na potvrdenie toho, že obsah zmluvy zodpovedá ich slobodnej vôli, ju podpisujú.

Prílohy:

- 1. snímka z katastrálnej mapy
- 2. výpočtový list Nájomcu

V Bratislave dňa: 02.11.2022

V Bratislave dňa: 02.11.2022

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

Mgr. Michal Drotován
starosta

Pavol Buzgovič
konateľ