

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 38/2023/HS

(ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany:

1. Mestská časť Bratislava–Rača

sídlo: 831 06 Bratislava, Kubačova 21
zastúpená starostom Mgr. Michalom Drotovánom
bankové spojenie: VÚB, a.s.
IBAN: SK75 0200 0000 0000 0042 1032
IČO: 304557
DIČ: 2020879212
IČ DPH: nie je platcom DPH

(ďalej len „prenajímateľ“)

2. Imrich Bajmóczy

miesto podnikania: Detvianska 6821/13, 83106 Bratislava-Rača
bankové spojenie:
IBAN:
IČO: 35330023
DIČ: 1025085853
IČ DPH: nie je platcom DPH
Registrácia: Okresný úrad Bratislava, číslo živnostenského registra: 102-10732.

(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 10.02.2023 túto zmluvu.

Článok I.

Úvodné ustanovenie

1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti – budovy Kultúrneho strediska na Žarnovickej ulici č. 7, 831 06 Bratislava, stavby so súpisným číslom 9582, ležiacej na pozemku registra „C“ KN parc. č. 513/19 o výmere 536 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísanej na LV č. 1 pre k.ú. Rača, vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, a to na základe Hospodárskej zmluvy o prevode správy národného majetku zo dňa 28.01.1991 (ďalej ako „nehnuteľnosť“).
2. Prenajímateľ prehlasuje, že ako správca nehnuteľnosti je oprávnený jej časť nájomcovi prenajať.

Článok II.

Predmet zmluvy, účel, doba nájmu

1. Predmetom zmluvy je nájom nebytového priestoru, miestnosti č. 10 o výmere 42,93 m² nachádzajúcej sa na II. nadzemnom podlaží nehnuteľnosti (ďalej len „predmet nájmu“).

2. Účelom nájmu je zabezpečenie nájomcom prevádzkových činností predaja kníh, časopisov, CD, DVD, a pod. v predajni antikvariátu a kníhkupectva, spočívajúce najmä v uskladnení kníh, časopisov, CD, DVD, a pod.
3. Zmena účelu nájmu je možná len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len v rozsahu dohodnutom v zmluve.
4. Nájomný pomer sa uzatvára **na dobu neurčitú**, od 01.05.2023.
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 dohodnutým účelom nájmu. Nájomca podpisom tejto zmluvy zároveň potvrdzuje, že si nenárokuje od prenajímateľa žiadne osobitné požiadavky, týkajúce sa úpravy a/alebo opravy predmet nájmu. O odovzdaní predmetu nájmu nájomcovi zmluvné strany spíšu preberací protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.
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 priestorov do prevádzky a pod.), zabezpečí si ho sám a na vlastné náklady. V prípade ak nájomca takéto súhlasné povolenie nezabezpečí, je oprávnený prenajímateľ od zmluvy odstúpiť.

Článok III.

Nájomné a spôsob úhrady

1. Nájomné je dohodnuté vo výške 61,- EUR za 1 m² nebytového priestoru ročne. Nájomné za rok predstavuje sumu vo výške 2 619,- EUR ročne (slovom: dvetisícšesťstodevätnásť eur).
2. Nájomné bude nájomca platiť mesačne vo výške 218,25 EUR (slovom: dvestoosemnásť eur a dvadsaťpäť centov), pričom prenajímateľ je povinný vystaviť nájomcovi na zaplatenie nájomného riadnu faktúru do 20. dňa príslušného 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.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ jednostranným právnym 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.
4. 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.

Článok IV.

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. 1.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že zálohové platby sú splatné mesačne a nájomca je ich povinný uhrádzať spolu s nájomným podľa Čl. III. bodu 2 zmluvy. Faktúra je splatná do 14 dní odo dňa jej vystavenia. Platba podľa zmluvy sa považuje za uhradenú dňom pripísania na účet prenajímateľa.
3. 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 základ faktúry vystavenej prenajímateľom, resp. na základe výzvy prenajímateľa.
4. 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.
5. Ustanovenia Článku III. bodu 4 zmluvy sa na vzťahy podľa tohto článku použijú obdobne.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý v Článku II. bod 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 Článku II. 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 SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov.
4. Nájomca je oboznámený a súhlasí s tým, že bežný prevádzkový čas v nehnuteľnosti je počas pracovných dní od 7.00 hod. – 18.00 hod.
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.
6. Nájomca je povinný neodkladne nahlásiť prenajímateľovi 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 predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo inej dispozície akejkoľvek 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 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. Súhlas podľa predchádzajúceho bodu 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.
11. Nájomca podpísaním zmluvy vyhlasuje a zaručuje sa, že si počas nájmu a ani po jeho skončení nebude u prenajímateľa uplatňovať kompenzáciu nákladov vynaložených na stavebné 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.
12. Prenajímateľ si vyhradzuje právo vstupu do predmetu nájmu za účelom kontroly plnení v zmysle zmluvy, a to za prítomnosti zodpovedného zástupcu nájomcu.
13. Nájomca je povinný po ukončení nájmu odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a zohľadnenie prípadných úprav v zmysle bodu 9 tohto článku. 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, pričom každá zmluvná strana si necháva jeden rovnopis tohto protokolu.
14. 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 nezbavuje povinnosti zaplatiť prenajímateľovi úhradu za užívanie predmetu nájmu vo výške nájomného a za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.
15. V prípade porušenia povinnosti podľa bodu 13 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 a iných médií do predmetu nájmu.
16. Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté poškodením, alebo zničením predmetu nájmu zavinením nájomcu, alebo osôb konajúcich v jeho mene, alebo jeho návštevníkov, či zanedbaním povinností podľa zmluvy, pri vylúčení zodpovednosti za škody vzniknuté vyššou mocou.
17. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu:
- a) Za stav organizačného a technického zabezpečenia, za dodržanie príslušných platných všeobecne záväzných právnych predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, zároveň je nájomca povinný spracovať základný dokument požiarnej ochrany a rešpektovať všetky povinnosti, vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti civilnej ochrany obyvateľstva, ochrany zdravia, ochrany majetku, životného prostredia a iných všeobecne záväzných predpisov.
 - b) Za všetky škody a ublíženia na zdraví, ktoré vznikli nedodržaním všeobecne záväzných predpisov podľa písm. a) tohto bodu, pričom uvedené povinnosti sa vzťahujú na predmet nájmu.
18. V prípade nedodržania povinností uvedených v predchádzajúcom bode zodpovedá nájomca prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinností nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli prenajímateľovi uložené.
19. Poistenie hnutel'ného majetku a zariadenia nájomca vykoná podľa vlastného uváženia a na vlastné náklady, pričom prenajímateľ nezodpovedá za prípadné poškodenie, stratu, resp. zničenie tohto majetku.
20. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.
21. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne ohlásiť prenajímateľovi každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom nájomcu uvedeným v zmluve, najneskôr však do 7 kalendárnych dní po tom, ako nastanú.
22. Nájomca nie je oprávnený zriadiť si v mieste predmetu nájmu sídlo firmy, resp. miesto podnikania bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok VI.

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 Článku I. 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) nedodržiava v rozsahu ním vykonávaných činností v predmete nájmu všetky povinnosti vyplývajúce z príslušných platných právnych predpisov uvedených v Článku V bod 17 zmluvy;

- g) neoznámi 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 za podmienky usporiadania všetkých vzájomných záväzkov.

Článok VII. 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 článku I 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 zo Živnostenského, Obchodného registra, alebo
 - c) 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 doručenie priamo do vlastných rúk nájomcu, a to aj v prípade, ak:
 - a) nájomca odoprel prijatie zásielky; zásielka sa považuje za doručenie 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 doručenie a to aj vtedy, ak sa nájomca o tom nedozvie.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ a nájomca obdržia po dvoch vyhotoveniach, každé s platnosťou originálu.
2. Zmeny v zmluve je možné vykonať po dohode oboch zmluvných strán formou písomných očíslovaných dodatkov.

3. 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 a súvisiacich platných právnych predpisov.
4. Neplatnosť, neúčinnosť alebo neaplikovateľnosť niektorého ustanovenia tejto zmluvy nespôsobuje neplatnosť, neúčinnosť alebo neaplikovateľnosť tejto zmluvy ako celku.
5. V prípade neplatnosti, neúčinnosti alebo neaplikovateľnosti niektorého ustanovenia tejto zmluvy sú zmluvné strany povinné vyvinúť všetku súčinnosť, ktorú od nich možno spravodlivo požadovať, aby neplatné, neúčinné alebo neaplikovateľné ustanovenie tejto zmluvy nahradili novým ustanovením v súlade s účelom tejto zmluvy. V prípade, ak bude právny predpis citovaný v tejto zmluve zrušený a nahradený iným právnym predpisom, odkazy tejto zmluvy na pôvodný právny predpis sa budú považovať za odkazy na právny predpis, ktorý ho nahradil.
6. V prípade vzniku akéhokoľvek nedorozumenia, sporu, prípadne sporného nároku týkajúceho sa zmluvného vzťahu, zmluvné strany sa zaväzujú riešiť ho prednostne cestou vzájomnej dohody. V prípade, ak cesta vzájomnej dohody nebude úspešná, právomoc riešiť spory vyplývajúce z tejto zmluvy majú príslušné súdy Slovenskej republiky, za použitia slovenského práva.
7. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán 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 znení neskorších predpisov.
8. Zánikom účinnosti zmluvy nie je dotknutá účinnosť Článku V. bod 13 a 14 zmluvy a tých ustanovení zmluvy, ktorých účinnosť podľa zmluvy a/ alebo vzhľadom na ich povahu má trvať aj po ukončení účinnosti zmluvy.
9. Zmluvné strany prehlasujú, že sa s obsahom zmluvy oboznámili a na potvrdenie toho, že obsah zmluvy zodpovedá ich slobodnej vôli, ju podpisujú.

Príloha č. 1: Výpočtový list nájomcu

V Bratislave dňa: 13.03.2023

V Bratislave dňa: 13.03.2023

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Mgr. Michal Drotován
starosta

Imrich Bajmóczy