

# Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle ustanovení zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, zákona č.18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení, zákona č.446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení a ďalších právnych predpisov.

## Článok 1

### ZMLUVNÉ STRANY

#### **PRENAJÍMATEĽ**

sídlo:

štatutárny orgán:

IČO:

IBAN:

**Bratislavský samosprávny kraj**

Sabinovská 16, 820 05 Bratislava

Mgr. Juraj Droba, MBA, MA - predseda

3606 3606

SK17 8180 0000 0070 0048 7447

(ďalej len ako „prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

#### **NÁJOMCA**

sídlo:

IČO:

Zastúpený:

IBAN:

Variabilný symbol

Zapísaný v Živnostenskom registri Okresného úradu Bratislava, číslo živnostenského registra: 105-5559

**Zoltán Majoroš**

Mlynarovičova 16, 851 04 Bratislava

32211201

Zoltán Majoroš

SK5702000000003151062157

32211201

(ďalej len ako „nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare)

## Článok 2

### ÚVODNÉ USTANOVENIE

2.1 Bratislavský samosprávny kraj je vlastníkom stavby nachádzajúcej sa v areáli Istrochem, Nobelova 34, 821 02 Bratislava, súpisné č. stavby 3446, situovanej na pozemku parc. č. 13601/13, zapísanej na liste vlastníctva č. 4196, vedenej katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava pre katastrálne územie Bratislava – Nové Mesto. Právny vzťah ku pozemku je evidovaný na liste vlastníctva č. 1748.

2.2 Nájomca je fyzická osoba zapísaná v živnostenskom registri Okresného úradu Bratislava, číslo živnostenského registra: 105-5559.

2.3 Nájomca uzatvára túto zmluvu v súlade s výsledkom Obchodnej verejnej súťaže, vyhlásenej Bratislavským samosprávnym krajom dňa 15.3.2023.

## Článok 3

### PREDMET ZMLUVY

3.1 Prenajímateľ prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory, miestnosť č. 14 a miestnosť č. Š2, v objekte nachádzajúcom sa v areáli Istrochem, Nobelova 34, 821 02 Bratislava, o celkovej výmere 105,47 m<sup>2</sup>.

## Článok 4

### ÚČEL NÁJMU

4.1 Nájomca sa zaväzuje užívať nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy výlučne na

**prevádzkovanie servisu motorových vozidiel a vykonávanie klampiarskych prác na motorových vozidlách**

a tieto užívať osobne a prostredníctvom svojich zamestnancov a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa na predmet nájmu vzťahujú a na základe povolenia podľa bodu 2.2 tejto zmluvy.

## Článok 5

### DOBA NÁJMU

5.1 Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory uvedené v Čl.3 tejto zmluvy na **dobu neurčitú**, s účinnosťou od **1.5.2023**, nie však skôr ako odo dňa nasledujúceho po dni zverejnenia zmluvy v súlade s § 47a) Občianskeho zákonníka .

## Článok 6

### PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

6.1 Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na ich užívanie nezariadené a bez technológií a špeciálnej úpravy. Nájomcovi je stav nebytových priestorov známy, oboznámil sa s nimi osobnou obhliadkou pred prihlásením sa do obchodnej verejnej súťaže a preberá ich v stave, v akom sa tieto nachádzajú.

6.2 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov.

6.3 Prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu prístup do prenajatých priestorov v prípade odborných prehliadok elektroinštalácií, výkonu revízií, opráv a modernizácií a pod., ako aj vstup do prenajatých priestorov v prípade mimoriadnych udalostí (havárie vody, kúrenia a pod.). Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi súčinnosť v prípadoch uvedených v predchádzajúcej vete.

6.4 Prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu prístup do prenajatých priestorov za účelom, vykonania kontroly, či nájomca užíva prenajaté nebytové priestory v súlade podmienkami dohodnutými v tejto zmluve a účelom uvedeným v čl. 4 tejto zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do prenajatých priestorov výlučne po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu a za prítomnosti nájomcu, prípadne ním poverenej osoby.

6.5 Nájomca znáša na vlastné náklady opravy účelovej povahy, drobné opravy, obvyklé užívacie práce ako aj všetky náklady na opravy vzniknuté neprimeraným užívaním nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v prenajatých nebytových priestoroch.

6.6 Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6.7 Nájomca nie je oprávnený vykonávať akékoľvek stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a oznámenia príslušnému stavebnému úradu alebo bez stavebného povolenia, ak potreba ohlásenia stavebnej úpravy alebo potreba stavebného povolenia vyplýva zo všeobecne záväzného právneho predpisu. Pri porušení povinnosti nájomcu podľa tohto ustanovenia je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 3 320 € a je povinný odstrániť vykonané a nepovolené zmeny na vlastné náklady do 15 pracovných dní od doručenia výzvy na odstránenie vykonaných zmien, ak vo výzve nebude uvedená dlhšia lehota. Ustanovenia bodu 8.1 tejto zmluvy platia primerane. Nájomca musí požiadať o súhlas podľa prvej vety tohto odseku v dostatočnom časovom predstihu, minimálne 10 pracovných dní pred očakávaným zahájením prác.

6.8 V prípade, že prenajímateľ dá nájomcovi súhlas na vykonanie stavebných úprav, je nájomca povinný dať si vypracovať na svoje náklady projektovú dokumentáciu, v ktorej budú zaznamenané prípadné zmeny oproti pôvodnej projektovej dokumentácii vrátane profesií, pričom tieto zmeny ako aj výšku reálnych nákladov je nájomca povinný vopred prekonzultovať s prenajímateľom a následne po odsúhlasení príslušnými orgánmi odovzdať túto projektovú dokumentáciu s pečiatkami a s kópiami vyjadrení dotknutých osôb prenajímateľovi. Všetky podklady musí nájomca odovzdať poverenej osobe na strane prenajímateľa najneskôr do 30 kalendárnych dní po ukončení prác. Ak doklady nedoručí, za každý začatý kalendárny deň omeškania je prenajímateľ oprávnený požadovať pokutu vo výške 10 €.

- 6.9 Nájomca je povinný zabezpečovať si a vykonávať revízie, resp. zabezpečovať odstraňovanie závad na technických zariadeniach, ktoré sú majetkom nájomcu, resp. vnesených nájomcom do predmetu nájmu.
- 6.10 Nájomca je povinný užívať predmet nájmu dohodnutým spôsobom, v súlade s predmetom svojej činnosti.
- 6.11 Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu alebo výpožičky inej fyzickej alebo právnickej osobe. Takýto právny úkon je neplatný.
- 6.12 Nájomca nemôže na majetok Bratislavského samosprávneho kraja zriadiť záložné právo, alebo tento majetok inak zaťažiť. Takýto právny úkon je neplatný.
- 6.13 Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov v prípade odborných prehliadok elektrických zariadení, výkonu revízií, opráv a modernizácií, mimoriadnych situácií (havárií a pod.), ako aj na vykonávanie kontrol dodržiavania jednotlivých ustanovení tejto zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do prenajatých priestorov len po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu a za prítomnosti nájomcu, prípadne ním poverenej osoby.
- 6.14 Po skončení prenájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi prenajaté nebytové priestory v stave v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a to formou písomného záznamu o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov. Zmluvné strany sa týmto dohodli, že nájomca nemá nárok na úhradu nákladov za úpravy priestorov ani nárok na úhradu toho, o čo predmet nájmu zhodnotil, ak sa s prenajímateľom dopredu písomne nedohodol inak.
- 6.15 Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov (v zmysle § 4 písm. e), i) a n) a § 5 písm. a) a j) zákona NR SR č.314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 121/2002 o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov) a zaväzuje sa počas prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie..
- 6.16 Ak dôjde ku skončeniu nájmu a nájomca neodovzdá nebytové priestory v posledný deň výpovednej lehoty, alebo dňom ukončenia nájmu, zmluvné strany sa dohodli, že nebytové priestory môže prenajímateľ vypratať na náklady a zodpovednosť nájomcu. Prenajímateľ je povinný termín vypratania nebytových priestorov oznámiť nájomcovi aspoň 3 dni pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi skladné vo výške 10 EUR za každý deň úschovy majetku nájomcu.
- 6.17 Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu v prenajatých priestoroch, ktoré je nájomca povinný si strážiť a ochraňovať sám a za tým účelom je povinný dať si ho poistiť. Ustanovenie predchádzajúcej vety neplatí v prípade, ak ku škode na majetku nájomcu došlo v príčinnej súvislosti so zavineným konaním prenajímateľa alebo jeho zamestnancov.
- 6.18 V prípade omeškania s plnením peňažného dlhu je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške o 5 percentuálnych bodov vyššej ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu (Nariadenie Vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov). Zaplatenie úroku z omeškania nespôsobuje zánik povinnosti nájomcu platiť zmluvnú pokutu podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.

6.19 Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.

## Článok 7

### CENA, SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO A ZÁLOH PLATIEB SÚVISIACICH S NÁJMOM

7.1 Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom **3,50 €/m<sup>2</sup>/mesiac**, t.j.  $3,50 \text{ €} \times 105,47 \text{ m}^2 = 369,15 \text{ Eur/mesačne}$ .

7.2 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné **v mesačných splátkach vopred, vždy do 15. dňa bežného mesiaca** na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený, počnúc rokom 2024, zvýšiť jednostranne každoročne nájomné o výšku inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom SR vždy za predchádzajúci kalendárny rok. Zvýšené nájomné oznámi nájomcovi prenajímateľ bezodkladne potom, čo Štatistický úrad SR zverejní mieru inflácie. Takto zvýšené nájomné nájomca akceptuje. Neakceptácia takto zvýšeného nájomného je dôvodom na odstúpenie od zmluvy zo strany prenajímateľa.

Ak prípadne 15. kalendárny deň mesiaca na nebankový deň, tj. štátny sviatok, deň pracovného pokoja a podobne, považuje sa za deň splatnosti posledný predchádzajúci bankový deň pred týmto dňom.

7.3 V nájomnom nie sú zahrnuté náklady na nasledovné služby spojené s užívaním predmetu nájmu: elektrická energia, odvoz odpadu, vodné a stočné.

7.4 Zmluvné strany sa dohodli na nasledujúcich platbách za energie a služby mesačne:

- |                       |       |
|-----------------------|-------|
| a) elektrická energia | 230 € |
| b) vodné a stočné     | 20 €  |
| c) odvoz odpadu       | 20 €  |

Celková úhrada za energie a služby **za kalendárny mesiac je 270,- Eur** a za jeden kalendárny rok je 3240,- Eur.

7.5 Nájomca je povinný uhrádzať platby za služby vopred, vždy do 15. dňa bežného mesiaca na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

## Článok 8

### ZMLUVNÁ POKUTA

8.1 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného dohodnutého v bode 7.2 tejto zmluvy o nájme viac ako 30 kalendárnych dní, je nájomca povinný za každý ďalší deň omeškania presahujúci 30 dní od splatnosti nájomného zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % z dlžnej sumy, ak sa s prenajímateľom písomne nedohodne inak. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplatenej zmluvnej pokuty. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká povinnosť plnenia nájomcu podľa tejto zmluvy, ktorá je zabezpečená zmluvnou pokutou. Nájomca je povinný zmluvnú pokutu zaplatiť, aj keď porušenie povinnosti nezavinil. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká povinnosť platiť úrok z omeškania podľa tejto zmluvy, pokiaľ sa nájomca písomne nedohodne s prenajímateľom inak.

8.2 Príslušná suma sa považuje za uhradenú až dňom jej pripísania na účet prenajímateľa.

## Článok 9

### OSOBITNÉ DOJEDNANIA

9.1 Nájomca je povinný platiť nájomné a súvisiace služby riadne a včas v dohodnutej výške až do dňa odovzdania nebytových priestorov prenajímateľovi spôsobom dohodnutým touto zmluvou. Na zabezpečenie tejto úhrady má prenajímateľ zádržné právo voči hnutelným veciam nájomcu nachádzajúcim sa v prenajatých priestoroch.

9.2 Pre prípad omeškania nájomcu s odovzdaním prenajatého nebytového priestoru po skončení nájmu, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške mesačného nájomného, za každý aj začatý mesiac omeškania s odovzdaním predmetu nájmu. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa na zaplatenie nájomného a úhrad za služby ani právo na náhradu škody presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty.

## Článok 10

### SKONČENIE NÁJMU NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

10.1 Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy môžu zmluvné strany ukončiť:

- a) na základe vzájomnej písomnej dohody dňom dohodnutým v tejto dohode,
- b) písomnou výpoveďou podľa ust. § 10 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení.
- c) odstúpením od zmluvy z dôvodov dohodnutých v tejto zmluve. Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a musí byť doručené druhej zmluvnej strane. Účinky odstúpenia od zmluvy nastanú dňom doručenia prejavu o odstúpení druhej zmluvnej strane. Týmto dňom zmluvný vzťah podľa tejto zmluvy končí.

10.2 Prenajímateľ má právo, okrem dôvodov uvedených v bode 10.1 tejto zmluvy, odstúpiť od tejto zmluvy aj z nasledovných dôvodov:

- a) ak nájomca poruší svoje povinnosti, dohodnuté v bodoch 6.7, 6.8 a 6.13 tejto zmluvy,
- b) v prípade, keď sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného viac ako 30 dní.

## Článok 11

### ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

11.1 Pokiaľ táto zmluva o nájme nerieši všetky práva a povinnosti zmluvných strán, riadia sa zmluvné strany príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka a príslušnými záväznými právnymi predpismi platnými v SR.



11.2 K zmene alebo doplneniu tejto zmluvy môže dôjsť len po vzájomnej dohode zmluvných strán, formou písomného dodatku, podpísaného obidvomi zmluvnými stranami a jeho následným schválením predsedom Bratislavského samosprávneho kraja, alebo v prípade, ak to vyplýva zo zmien a doplnkov právnych predpisov.

11.3 Písomnosti týkajúce sa tejto zmluvy sa zasielajú na adresu sídla/trvalého pobytu/inú adresu adresáta uvedenú v zmluve, resp. na inú adresu, ktorú zmluvná strana následne preukázateľne oznámi druhej zmluvnej strane. Písomnosti sa považujú za doručené v piaty pracovný deň po dni odoslania na poštovú prepravu, a to aj v prípade ak sa adresát o písomnosti nezozvedel.

11.4 Touto zmluvou sa upravujú vzájomné vzťahy medzi zmluvnými stranami.

11.5 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, porozumeli jej obsahu, nemajú námietky proti jej forme a obsahu, vyhlasujú, že ju neuzatvorili v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

11.6 Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, dva rovnopisy pre každú zmluvnú stranu.

11.7 Zmluva nadobúda účinnosť dňom uvedeným v tejto zmluve, nie však skôr ako je deň nasledujúci po zverejnení zmluvy v zmysle §47a Občianskeho zákonníka.

V Bratislave, dňa

28. 04. 2023

**ZA PRENAJÍMATEĽA**  
Mgr. Juraj Droba, MBA, MA



**NÁJOMCA**  
Zoltán Majoroš

