

**Zmluva o nájme nebytových priestorov
č. NNP/008/2023**

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Hlavné mesto SR Bratislava

Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava

IČO: 00 603 481

v zast.:

Mestská časť Bratislava-Rusovce

Vývojová 8, 851 10 Bratislava-Rusovce

IČO: 00 304 611

DIČ: 2020910870

Zastúpenie: Radovan Jenčík

IBAN: SK95 0200 0000 0025 6953 0953

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

Nájomca:

Revaro s. r. o.

Turistická 100/1, 851 10 Bratislava-Čunovo

IČO: 50 047 752

Zastúpenie: Mgr. art. Pavol Ševčík, konateľ a Mgr. art. Andrea Ševčíková, konateľka
(ďalej len ako „nájomca“)

s nasledovným obsahom:

**Čl. I.
Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu časť nebytových priestorov (ktorých priestorové rozloženie je obsahom prílohy č. 2 tejto zmluvy) o výmere 75 m² nachádzajúce sa v objekte na Balkánskej ul. č. 49, 851 10 Bratislava, budova bez súpisného čísla, postavená na pozemku reg. C-KN parc. č. 985, k. ú. Rusovce. Prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete nájmu neviazu žiadne ťarchy, ani práva tretích osôb, ktoré by rušili nájomcov vo výkone ich práv v zmysle tejto zmluvy.

**Čl. II
Účel nájmu**

1. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory uvedené v bode 1. tohto článku zmluvy na účel: ateliér reštaurovania a obnovy pamiatok.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté nebytové priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.
3. Predmetné nebytové priestory sa dávajú do prenájmu v súlade s uznesením miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava - Rusovce č. 86/2023 zo dňa 26. 09. 2023.

Čl. III

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na obdobie dvoch rokov so začiatkom od 01. 10. 2023.
2. Predmetný nájomný vzťah skončí uplynutím doby nájmu, písomnou dohodou alebo výpoveďou niektorej zo strán z dôvodov uvedených v ďalších bodoch tohto článku.
3. Prenajímateľ má právo ukončiť nájomný vzťah pred uplynutím doby uvedenej v bode č. 1 tohto článku písomnou výpoveďou ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou;
 - b) nájomca o viac ako 30 dní mešká s platením úhrady nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom;
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
 - e) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa alebo vykonajú na ňom úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa;
 - f) v priebehu dohodnutej doby nájmu sa preukáže nutnosť využívať predmetný priestor na iný účel smerujúci ku prospechu a potrieb mestskej časti Bratislava-Rusovce.
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím doby uvedenej v bode č. 1 tohto článku písomnou výpoveďou ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytové priestory prenajal;
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.
5. Túto zmluvu je možné ukončiť jednostrannou písomnou výpoveďou zo strany nájomcu bez udania dôvodu. Nájomca nemá nárok na preplatenie vložených investícií do prenajatých predmetných nebytových priestorov.
6. Výpovedná lehota trvá 1 mesiac a začína plynúť od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Ak nebol adresát písomnosti, ktorá sa má doručiť do vlastných rúk zastihnutý, hoci sa v mieste doručenia zdržiava, doručovateľ ho vhodným spôsobom upovedomí, že písomnosť príde znovu doručiť v určený deň a hodinu. Ak nový pokus o doručenie zostane bezvýsledný, doručovateľ uloží písomnosť na pošte a adresáta o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si adresát nevyzdvihne písomnosť počas uloženia na pošte, písomnosť sa považuje za doručенú dňom vrátenia nedoručenej zásielky správnomu orgánu, aj keď sa adresát o tom nedozvedel.
7. V prípade výpovede zmluvy alebo skončenia nájmu dohodou alebo uplynutím doby nájmu bez ďalšieho predĺženia, zaväzujú sa prenajímateľ i nájomca vyrovnať svoje finančné pohľadávky v alikvotnej výške do dňa ukončenia nájmu a odovzdania vyššie uvedeného predmetu nájmu, ako i kľúčov od neho, vybavenia bez poškodenia mimo opotrebovania normálnym užívaním.
8. Nájomca je povinný vypratať predmet nájmu a pripraviť ho na protokolárne odovzdanie najneskôr v deň ukončenia nájomného vzťahu. V prípade porušenia tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený na náklady nájomcu vypratať všetky veci nájomcu, ktorý týmto znáša nebezpečenstvo a škodu vzniknutú na vyprataných veciach a znemožniť mu vstup do predmetu nájmu a súčasne má právo na zaplatenie sankcie vo výške 2 násobku súčtu mesačného nájomného a úhrad za služby za každý začatý mesiac užívania predmetu nájmu bez právneho dôvodu.
9. Vrátenie predmetu nájmu sa považuje za riadne ukončené iba v tom prípade, ak nájomca vráti protokolárne kľúče prevzaté od prenajímateľa od všetkých miestností a budovy predmetu nájmu za predpokladu, že ich neodovzdal prenajímateľovi dňom začiatku nájmu. Inak je prenajímateľ oprávnený vymeniť zámky na účet nájomcu.

10. Do doby, kým nie je zmluva právne ukončená, je nájomca povinný platiť nájomné aj v prípade, ak už priestory vypratá.
11. V prípade riadneho ukončenia, resp. predčasného ukončenia predmetného nájmu v zmysle tejto zmluvy, nájomca nemá nárok na preplatenie vložených investícií do prenajatých predmetných priestorov.
12. Prenajímateľ je oprávnený pred uplynutím účinnosti tejto zmluvy skončiť nájom aj v prípade investičnej činnosti a inej činnosti prenajímateľa na predmete nájmu, ktorej nutnosť sa preukáže v priebehu doby nájmu. Výpovedná lehota v tomto prípade je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po jej doručení.

Čl. IV

Nájomné a platobné podmienky

1. Na základe uznesenia č. 86/2023 miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Bratislava-Rusovce zo dňa 26. 09. 2023 sa určuje výška nájmu 56,20,- €/m²/rok.
2. Od 01. 10. 2023 bude nájomca uhrádzať nájomné spolu so zálohou na energie mesačne vo výške 456,25 € (slovom: štyristopäťdesiatšesť eur dvadsaťpäť centov) a to mesačne vždy do 15. dňa v mesiaci prevodom na účet prenajímateľa IBAN: SK95 0200 0000 0025 6953 0953, vedený vo VÚB, a. s., Bratislava, pod variabilným symbolom: 50047752.
3. Mesačná zálohová platba za energie a služby spojené s užívaním predmetu nájmu o výmere 150 m² zahŕňa spotrebu plynu a vykurovanie vo výške 30,- €, spotrebu elektrickej energie vo výške 70,- € a spotrebu vody a stočné vo výške 5,- €. Vyúčtovanie spotreby energií a služieb bude vykonané do 30. júna nasledujúceho roka, v ktorom sa uskutočnila táto spotreba. Vyúčtovanie sa uskutoční na základe vyúčtovacej faktúry, ktorú obdrží prenajímateľ od dodávateľov týchto energií a služieb a splatnosť faktúry je 14 dní od doručenia nájomcovi. Na žiadosť nájomcu sa prenajímateľ zaväzuje predložiť k nahliadnutiu vyúčtovacie alebo zálohové faktúry od dodávateľa služieb spojených s nájomom. Faktúra musí obsahovať údaje požadované platnými právnymi predpismi. V prípade, že faktúra obsahuje nesprávne údaje, nesprávne fakturované nájomné alebo neobsahuje potrebné náležitosti, nájomca je oprávnený vrátiť ju na doplnenie alebo opravu. V takomto prípade sa preruší plynutie lehoty splatnosti a nová lehota splatnosti začne plynúť dorúčením faktúry nájomcovi, ktorá spĺňa náležitosti podľa tejto zmluvy.
4. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa.
5. V prípade nedodržania termínu splatnosti úhrady nájomného môže prenajímateľ účtovať nájomcovi zmluvný úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
6. Nájomné spolu s platbou za služby a ostatnými poplatkami spojené s nájomom je dohodnuté bez DPH, nakoľko prenajímateľ nie je platcom DPH. V prípade ak sa prenajímateľ stane platiteľom DPH alebo dodávateľ služieb bude prenajímateľovi účtovať DPH, bude nájomné alebo cena služby zvýšená o DPH.
7. Nájomné je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť počas doby nájmu v zmysle tejto zmluvy v prípade:
 - a) podstatnej zmeny cenových a daňových predpisov a prijatím uznesenia miestneho zastupiteľstva týkajúceho sa výšky ceny prenájmu nebytových priestorov;
 - b) nárastom o zvyšujúcu sa každoročnú mieru inflácie v Slovenskej republike (overenú a vyhlásenú Štatistickým úradom SR).Cenu nájmu v takomto prípade upraví prenajímateľ oznámením o zvýšení nájomného a oznámi takéto zvýšenie nájomného nájomcovi písomne.
Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť kedykoľvek v kalendárnom roku výšku paušálnej sumy za spotrebu energií (voda, stočné, elektrická energia, plyn, kúrenie) a za služby spojené s nájomom (upratovanie spoločných priestorov) v súvislosti so zvyšovaním cien za predmetné komodity.

Čl. V

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný:
 - a) odovzdať predmet nájmu uvedený v čl. I bod 1 tejto Zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel;
 - b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť im plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom;
 - c) zabezpečiť udržiavanie podstaty budovy a pozemkov;
 - d) riadne a včas poskytovať nájomcom služby, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve.
2. Prenajímateľ je oprávnený:
 - a) vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa predmetu nájmu počas trvania tejto nájomnej zmluvy po predchádzajúcom písomnom oznámení nájomcom;
 - b) poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomcovia užívajú predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami zmluvy a ďalšími právnymi a všeobecne záväznými právnymi predpismi, a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov.
3. Nájomca je povinný:
 - a) užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou, zmeniť dohodnutý účel užívania je možné len s písomným súhlasom prenajímateľa;
 - b) užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť jeho poškodenia alebo zničenia;
 - c) zabezpečiť obvyklé udržiavanie prenajatých nebytových priestorov nachádzajúcich sa v predmete nájmu a uhrádzať náklady na túto obvyklú údržbu do sumy najviac 160,- € mesačne;
 - d) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ (oprava, ktorá podľa odhadu presiahne 160,- €) a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomcovia zodpovedajú za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla;
 - e) písomne oznámiť prenajímateľovi v lehote do 5 dní od vzniku zmeny údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia (zmena oprávnenia, zrušenie oprávnenia, zmena miesta podnikania, zmena obchodného mena a pod.);
 - f) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa.
 - g) dodržiavať Všeobecne záväzné nariadenia Mestskej časti Bratislava - Rusovce týkajúce sa podnikateľskej činnosti.
4. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade výnimočných udalostí, ktoré prenajímateľ vopred nájomcovi oznámi, prepustí prenajaté priestory prenajímateľovi bez náhrady škody.
5. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak im bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a prenajímateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani časť prenajatých priestorov do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
7. Predmet činnosti v prenajatých priestoroch vyplývajúci z tejto zmluvy bude nájomca vykonávať na vlastné náklady a na vlastné riziko.
8. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.

Čl. VI

Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu

1. Nájomca vyhlasuje, že prenajímateľ predmet nájmu odovzdáva nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania.
2. Zmluvné strany vypracujú spoločný protokol č. 1 o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu podľa čl. I tejto zmluvy, ktorý je prílohou tejto zmluvy, vrátane inventáru, ktorý je vo vlastníctve prenajímateľa a nachádza sa ku dňu odovzdania v predmetnom objekte.
3. Akékoľvek zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. V prípade, že nájomca vykonáva v prenajatých priestoroch bez písomného súhlasu prenajímateľa stavebné alebo iné úpravy, či údržbu priestorov, nemá právo na úhradu nákladov ani na úhradu protihodnoty, o ktoré sa v dôsledku úpravy alebo údržby predmetu nájmu zvýšila cena nehnuteľnosti.

Čl. VII

Údržba a opravy

1. Prenajaté nebytové priestory udržiava nájomca na vlastné náklady. Nájomca znáša prípadné náklady spojené s obvyklým užívaním prenajatých priestorov alebo neodborným zásahom nájomcov. Náklady na údržbu a bežné opravy hradí nájomca do výšky 332,- € za obdobie jedného kalendárneho roka. Náklady vyvolané alebo spôsobené nájomcom na predmete nájmu prevyšujúce 332,- € ročne, budú hradené na základe vzájomnej dohody zmluvných strán. Ostatné náklady na opravu a údržbu, ktoré presahujú náklady, ktoré hradí nájomca, hradí prenajímateľ, ak uzná, že je oprava nutná. Inak nevyhnutnú opravu je povinný urobiť nájomca s finančným krytím po písomnej dohode s prenajímateľom.
2. Prenajímateľ však neznáša náklady, ktorých vynaloženie je spojené s úmyselným zničením alebo poškodením priestorov a zariadenia, či odнесенím resp. odcudzením zariadenia nájomcom alebo osobami, ktoré sa so súhlasom nájomcu zdržiavajú v prenajatých priestoroch.
3. Nájomca pred vykurovacou sezónou osloví prenajímateľa v súvislosti s potrebou vykurovania predmetných nebytových priestorov. Pokiaľ sa nájomca rozhodne, že potrebuje mať predmetné nebytové priestory vykúrené, je nevyhnutné oznámiť toto rozhodnutie aspoň jeden týždeň vopred prenajímateľovi, ktorý systém vykurovania zabezpečí a spustí prostredníctvom poverených osôb MČ Bratislava - Rusovce. V zimných mesiacoch musí byť predmetný priestor vykurovaný, aby nedošlo k poškodeniu vodovodných potrubí.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť prenajímateľovi prístup do prenajatých priestorov, aby ich mohol vykonať. Inak zodpovedá nájomca za škodu, ktorá by nesplnením tejto povinnosti vznikla.
5. Ak si nájomca nesplní povinnosť vyplývajúcu z údržby a opráv, je prenajímateľ oprávnený realizovať údržbu a opravy na náklady nájomcu.
6. Nájomca nie je oprávnený vykonať na predmete nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa žiadne úpravy.

Čl. VIII

Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) užívať prenajaté nebytové priestory výhradne na účely určené v čl. II tejto zmluvy s primeranou starostlivosťou a hospodárnosťou;
 - b) užívať predmet nájmu a zariadenia v súlade so všeobecne platnými právnymi predpismi, a to najmä hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi

- tak, aby nevznikla škoda a nesmú používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom alebo vibráciami, či inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem;
- c) pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie;
 - d) na svoje náklady zabezpečiť budovu pred neoprávneným vstupom a spojenie na centrálny pult ochrany mestskej polície, pokiaľ o to nájomcovia prejavia záujem;
 - e) nemeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa;
 - f) nevykonať na predmete nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa žiadne úpravy;
 - g) oznamovať prenajímateľovi každú zmenu týkajúcu sa podnikateľského oprávnenia, v prípade rozšírenia oprávnenia môžu nájomcovia novú činnosť predmetu nájmu vykonať iba s osobitným písomným súhlasom prenajímateľa;
 - h) dodržiavať nariadenia prenajímateľa vydané na zabezpečenie ochrany predmetnej nehnuteľnosti a majetku v tejto nehnuteľnosti;
 - i) prebrať na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO, pričom okrem iného sú nájomcovia povinní umožniť vstup do týchto priestorov požiarneho technikovi prenajímateľa za účelom vykonania kontroly a rešpektovať rozhodnutia z vykonanej kontroly;
 - j) zabezpečovať dodržiavanie a dodržiavať predpisy bezpečnosti ochrany práce;
 - k) umožniť oprávneným kontrolným orgánom prehliadku prenajatých priestorov a prenajímateľovi kontrolu dodržiavania tejto zmluvy;
 - l) nedať vcelku ani čiastočne priestory do prenájmu alebo užívania tretej osobe alebo preniesť práva z tejto zmluvy na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa;
 - m) počas výpovednej doby umožniť prenajímateľovi, aby ukázal priestory iným záujemcom o nájom.
2. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za všetky škody na predmete nájmu, ako i na zariadeniach a majetku tretích osôb, ktoré zavinil sám, jeho zamestnanci, zákazníci a dodávatelia v priamej súvislosti s podnikateľskou činnosťou nájomcov.
 3. Prenajímateľ nezodpovedá za poškodenie, stratu, zničenie a odcudzenie majetku nájomcu, ktorý sa v predmete nájmu nachádza.
 4. Prenajímateľ nezodpovedá za žiadne škody vzniknuté nájomcovi z dôvodu prerušenia dodávky elektrickej energie.

Čl. IX Osobitné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že pri ukončení nájmu bude predmet nájmu protokolárne odovzdaný najneskôr v deň ukončenia nájmu.
2. Nájomca je povinný predmet nájmu vypratať a opustiť najneskôr v deň ukončenia nájomného vzťahu. V prípade porušenia tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený na náklady nájomcu z predmetu nájmu vypratať všetky veci nájomcu, ktorý týmto znáša nebezpečenstvo a škodu vzniknutú na vypratávaných veciach a znemožniť im vstup do predmetu nájmu a súčasne má právo na uvalenie sankcie vo výške 2 násobku súčtu mesačného nájomného a úhrad za služby za každý začatý mesiac užívania predmetu nájmu bez právneho dôvodu.

Čl. X Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov na základe dohody zmluvných strán.
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme

nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.

3. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a jej účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke prenajímateľa.
4. Táto zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, pričom jeden rovnopis dostane nájomca dva rovnopisy zostanú prenajímateľovi.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Bratislave, dňa

Prenajímateľ

Nájomca

Prílohy

Príloha č. 1 : Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu v zmysle zmluvy

Príloha č. 2 : Pôdorys nebytových priestorov podľa tejto zmluvy

Príloha č. 3 : Uznesenie MZ MČ Bratislava-Rusovce č. 86/2023