

Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 35/2023

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

Zmluvné strany:

1. **Prenajíateľ:** **Mestská časť Bratislava - Ružinov**
Sídlo: Mierová ul. č. 21, 827 05 Bratislava
IČO: 00 603 155
DIČ: 2020699516
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: 1800182003/5600
IBAN: SK03 5600 0000 0018 0018 2003
Konajúci prostredníctvom: Ing. Martin Chren, starosta mestskej časti

(ďalej ako „prenajíateľ“)

a

2. **Nájomca:** **ATALIAN SK s. r. o.**
Sídlo: Bajkalská 19B, 821 01 Bratislava – mestská časť Ružinov
V zastúpení: Jana Hudáková, konateľ,
Zuzana Nagyová, splnomocnený zástupca
IČO: 44 390 823
DIČ: 2022716971
IČ DPH: SK2022716971
Bankové spojenie:

č. účtu IBAN:

Kontaktná osoba:

(ďalej ako „nájomca“ a spolu s prenajíateľom ďalej len „zmluvné strany“)

Prenajíateľ v súlade s § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v platnom znení, Štatútom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v znení jeho dodatkov, všeobecne záväzným nariadením mestskej časti Bratislava - Ružinov č. 13/2012 z 15. mája 2012 o zásadách hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava - Ružinov a s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zvereným do správy mestskej časti Bratislava – Ružinov, a zmluvné strany v spojení so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 720 Občianskeho zákonníka sa dohodli na uzatvorení tejto zmluvy za nasledovných podmienok:

Čl. I. Predmet zmluvy

- 1.1 Prenajímateľ má v súlade s čl. 82 ods. 1 písm. a) Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v znení jeho neskorších dodatkov zverený do svojej správy **nebytový priestor o výmere 427,57 m²** nachádzajúci sa v budove v areáli Mlynské nivy 61, súpisné číslo 1340, ktorá je postavená na pozemkoch parciel registra "C" KN parc. č. 15354/52, parc. č. 15354/84, parc. č. 15354/73, parc. č. 15354/54, parc. č. 15354/53, parc. č. 15354/49, parc. č. 15354/51, okres: Bratislava II, obec: Bratislava - m. č. Ružinov, katastrálne územie Nivy, predmetné pozemky evidované v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva číslo 4288 a budova súpisné číslo 1340 zapísaná v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 1, vlastník: hlavné mesto SR Bratislava (ďalej ako „**nebytový priestor**“ alebo aj ako „**predmet nájmu**“).
- 1.2 Predmetom nájmu nie sú pozemky, ktoré tvoria areál Mlynské nivy 61.
- 1.3 Táto zmluva sa uzatvára na základe uznesenia č. 34/III/2023, ktoré bolo prijaté Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava - Ružinov dňa 28.02.2023 a jeho fotokópia je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako jej príloha č. 1.
- 1.4 Touto zmluvou prenecháva prenajímateľ za odplatu (ďalej len „**nájomné**“) a za podmienok v tejto zmluve dohodnutých predmet nájmu do užívania nájomcovi.

Čl. II. Účel nájmu

- 2.1 Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi a nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor výhradne za účelom: **sklad** (ďalej ako „**účel nájmu**“).
- 2.2 Na prípadnú zmenu účelu nájmu, resp. jeho rozšírenie, je nájomca oprávnený len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, ktorému predchádza schválenie takejto zmeny na zasadnutí Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava - Ružinov.
- 2.3 Nájomca nie je oprávnený dať nebytový priestor, resp. jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe. Nájomca nie je oprávnený zriadiť záložné právo k predmetu nájmu, ani inak zaťažiť predmet nájmu.

Čl. III. Nájomné a preddavkové platby na služby

- 3.1 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na nájomnom za nebytový priestor, a to (i) v období od 01.01.2023 do 31.07.2023 vo výške **3,65 EUR/m²/mesiac**, t.j. celková výška nájomného je **1 560,63 EUR/mesiac**, a (ii) v období od 01.08.2023 vo výške **3,90 EUR/m²/mesiac**, t.j. celková výška nájomného je **1 667,52 EUR/mesiac**.
- 3.2 Nájomca je povinný uhrádzať (1) nájomné za nebytový priestor mesačne, a to (i) v období od 01.01.2023 do 31.07.2023 vo výške **1.560,63 EUR**, a (ii) v období od 01.08.2023 vo výške **1 667,52 EUR** a (2) preddavkové platby za služby spojené s užívaním nebytového priestoru vo výške podľa výpočtového listu podľa bodu 3.6 tejto zmluvy, a to na účet prenajímateľa uvedený v bode 3.4 tohto článku zmluvy, pričom nájomné aj spolu s úhradou preddavkových platieb za služby podľa bodu 3.5 a bodu 3.6 tohto článku zmluvy je splatné najneskôr do 10. dňa príslušného kalendárneho

mesiaca, za ktorý sa platí mesačné nájomné a úhrada preddavkových platieb, a to bezhotovostne.

- 3.3 Z dôvodu užívania predmetu nájmu nájomcom nepretržite od 01.01.2023 a so súhlasom prenajímateľa, je Nájomca povinný zaplatiť úhradu za užívanie nebytového priestoru a preddavkové platby za služby spojené s užívaním nebytového priestoru za kalendárne mesiace január/2023, február/2023, marec/2023, apríl/2023, máj/2023, jún/2023, júl/2023 a august/2023 – spolu vo výške 12 930,65 EUR (z toho úhrada za užívanie je vo výške 12 591,93 EUR a preddavkové platby za služby vo výške 338,72 EUR), a to bezodkladne po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy, najneskôr do 5 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy, na číslo účtu prenajímateľa a variabilný symbol uvedený v bode 3.4 tohto článku zmluvy.
- 3.4 Nájomca je na základe tejto zmluvy povinný poukazovať platby nájomného a preddavkové platby za služby spojené s užívaním nebytového priestoru včas tak, aby tieto najneskôr v desiaty deň príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa uhrádzajú, boli pripísané na nasledovný účet prenajímateľa:
- č. účtu v tvare IBAN: SK 12 0200 0000 0047 4511 6153
 - VS: 1023641035
 - označenie obdobia podľa bodu 3.8 tejto zmluvy
- 3.5 V cene nájmu – nájomnom podľa bodu 3.1 tohto článku zmluvy nie sú obsiahnuté preddavkové platby za dodávku elektrickej energie, tepla, plynu, vody, stočné, odvoz odpadu, platby za používanie telefónnych liniek a za ďalšie služby spojené s užívaním nebytového priestoru nájomcom (ďalej len „preddavkové platby za služby“), a tiež náklady spojené s obvyklým udržiavaním a prevádzkou nebytového priestoru. Zmluvné strany sa dohodli, že uvedené preddavkové platby za služby a náklady spojené s obvyklým udržiavaním a prevádzkou nebytového priestoru je povinný znášať nájomca. V cene nájmu – nájomnom podľa bodu 3.1 tohto článku zmluvy nie sú obsiahnuté ani náklady na upratovanie nebytového priestoru, pričom sa zmluvné strany dohodli, že upratovanie si zabezpečuje nájomca vo vlastnom mene a na vlastné náklady.
- 3.6 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenajímateľ je povinný prostredníctvom povereného správcu poskytovať nájomcovi služby spojené s užívaním nebytového priestoru, pričom prenajímateľ sa zaväzuje obstaráť uvedené služby, resp. zabezpečiť ich obstaranie hospodárne a za prijateľné ceny. Špecifikácia uvedených služieb a výška preddavkových platieb za služby bude uvedená vo výpočtovom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu č. 2 tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje preddavkové platby za služby spojené s užívaním nebytového priestoru uhrádzať spolu s nájomným spôsobom špecifikovaným v bode 3.2 a 3.4 tejto zmluvy. Nedoplatky, prípadne preplatky vzniknuté vyúčtovaním platieb za služby spojené s užívaním nebytového priestoru za príslušný kalendárny rok sú splatné v termíne a podľa zúčtovacích údajov uvedených správcom alebo prenajímateľom na písomnom vyúčtovaní (ďalej aj ako „vyúčtovanie služieb“).
- 3.7 Nájomca sa zaväzuje akceptovať zvýšenie sumy preddavkových platieb za služby spojených s užívaním nebytového priestoru navrhnuté správcom alebo prenajímateľom, a to v prípade zmeny cien dodávaných služieb, ktoré nie je prenajímateľ oprávnený ovplyvniť (čo sa prenajímateľ zaväzuje nájomcovi preukázať), alebo ak na základe ročného vyúčtovania bude zrejmé, že z dôvodov na strane nájomcu stanovená výška preddavkových platieb za služby nepokrýva skutočné náklady. Zvýšenie preddavkových platieb za služby podľa predchádzajúcej vety je nájomca povinný uhradiť na základe jednostranného oznámenia o ich zvýšení (nového výpočtového listu), príp. novej faktúry zohľadňujúcej túto úpravu. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností zmluvné strany berú na vedomie, že toto ustanovenie sa neaplikuje na prípadné zvýšenie ceny nájmu.

- 3.8 Nájomca je pri každej platbe nájomného a preddavkových platieb za služby spojených s užívaním nebytového priestoru povinný uviesť obdobie, za ktoré sa daná platba poukazuje. V prípade, že nájomca obdobie neuvedie a prenajímateľ eviduje voči nájomcovi pohľadávku z titulu nedoplatku na nájomnom, preddavkových platbách za služby alebo z vyúčtovania služieb, je prenajímateľ oprávnený započítať nešpecifikovanú platbu nájomcu na pokrytie najstaršej splatnej pohľadávky prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak sa nájomca omešká s úhradou nájomného, úhradou preddavkových platieb za služby alebo úhradou platby nedoplatku podľa vyúčtovania služieb vzniká prenajímateľovi právo na úrok z omeškania vo výške stanovenej podľa § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Zb., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 3.9 Prenajímateľ je oprávnený navrhnúť každoročne k 01.04. zvýšenie výšky nájomného dohodnutého v tejto zmluve o výšku miery inflácie v SR meranú indexom-HICP, zverejňovanú Štatistickým úradom SR v januári nasledujúceho roka za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok, pričom na účely tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že k úprave nájomného podľa tohto ustanovenia môže dôjsť prvý krát, resp. najskôr ku dňu **01.04.2025**. Zvýšenie nájomného podľa tohto ustanovenia bude uskutočnené uzavretím písomného dodatku k tejto zmluve. Zvýšené nájomné je tak nájomca povinný platiť za obdobie od 01.04. v termínoch splatnosti nájomného dohodnutých v tejto zmluve. V prípade, ak nájomca nesúhlasí s upravenou výškou nájomného je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy.
- 3.10 Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi finančnú **kauciu** vo výške jednomesačného dohodnutého nájomného, t.j. **1560,63 - EUR**. Nájomca je povinný finančnú kauciu uhradiť do 15 dní odo dňa podpisu tejto zmluvy na účet prenajímateľa:

č. účtu v tvare IBAN: **SK77 0200 0000 0019 8603 1851** spolu s uvedením variabilného symbolu: **VS: 1023641035**

Prenajímateľ si vyhradzuje právo použiť finančnú kauciu pre prípad poškodenia predmetu nájmu nájomcom alebo pre prípad neuhradenia nájomného alebo preddavkových platieb za služby spojených s užívaním nebytového priestoru. Finančná kaucia v danej výške bude plne zachovaná po celú dobu platnosti zmluvy a bude nájomcovi vrátená až po skončení zmluvného vzťahu a zároveň splnení všetkých povinností vyplývajúcich pre nájomcu z tejto zmluvy. Ak prenajímateľ preukázateľne použije finančnú kauciu alebo jej časť na úhradu svojich splatných pohľadávok voči nájomcovi, je nájomca povinný v lehote 30 dní od doručenia písomnej výzvy prenajímateľa doplniť finančnú kauciu do výšky dohodnutej v tomto odseku.

ČI. IV. Trvanie zmluvy

- 4.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú**.
- 4.2 Nájomný vzťah v zmysle tejto zmluvy môže byť ukončený:
- a) písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - b) na základe výpovede ktorejkoľvek zo zmluvných strán v súlade s ust. §10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,

- c) jednostranným odstúpením od zmluvy prenajímateľom z dôvodov uvedených v ods. 4.4 a 4.5 tejto zmluvy.
- 4.3 Výpovedná lehota je dvojmesačná. Výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 4.4 Zmluvné strany sa dohodli v súlade s ods. 4.2 písm. c) tohto článku, že prenajímateľ môže od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť v prípade, ak nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou, najmä ak:
- a) nájomca užíva nebytový priestor alebo ak trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí škoda,
 - b) nájomca viac ako 45 dní mešká s platením nájomného alebo s úhradou preddavkových platieb za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom, alebo s úhradou platby nedoplatku podľa vyúčtovania služieb,
 - c) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa alebo dá nebytový priestor alebo jeho časť do výpožičky alebo do iného užívania tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa,
 - d) nájomca užíva nebytový priestor na iný účel ako je uvedený v čl. II ods. 2.1 tejto zmluvy,
 - e) nájomca vykonal akékoľvek úpravy nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- v prípade odstúpenia od zmluvy podľa tohto bodu sa zmluva zrušuje dňom doručenia písomného odstúpenia prenajímateľa od zmluvy nájomcovi.
- 4.5 Zmluvné strany sa dohodli v súlade s ods. 4.2 písm. c) tohto článku, že nájomca môže od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť okrem prípadov ustanovených v tej zmluve aj:
- a) predmet nájmu neslúži na účel dojednaný v tejto zmluve;
 - b) prenajímateľ porušuje akékoľvek záväzky alebo povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy.
- 4.6 Nájomca je povinný odovzdať nebytový priestor najneskôr v prvý pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. v prvý pracovný deň po skončení nájmu prenajímateľovi, a to vypratáný, v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a s prihliadnutím na zmluvnými stranami dohodnuté opravy, resp. úpravy. O odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru vyhotovia a podpíšu zmluvné strany písomný protokol o spätnom odovzdaní a prebratí predmetu nájmu nájomcom a prenajímateľom.
- 4.7 V prípade, že nájomca po skončení nájmu nevypracuje nebytový priestor, prenajímateľ písomne, listovou zásielkou alebo e-mailom vyzve nájomcu na vypratanie nebytového priestoru s poskytnutím dostatočnej lehoty na zrealizovanie vypratania, t.j. opustenie nebytového priestoru nájomcom a vysťahovanie všetkých hnutelných vecí patriacich nájomcovi, ktoré sa nachádzajú v nebytovom priestore.

Čl. V.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

- 5.1 Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený s technickým stavom nebytového priestoru. Nájomca zároveň vyhlasuje, že nebytové priestory sa ku dňu podpisu tejto zmluvy nachádzajú v stave spôsobilom na dohovorené užívanie.
- 5.2 Nájomca je povinný starať sa o to, aby na nebytovom priestore nevznikla škoda. Nájomca je povinný na vlastné náklady a bezodkladne odstrániť všetku škodu spôsobenú na nebytovom priestore nájomcom, resp. osobami, ktorým nájomca umožnil užívanie a vstup do nebytového priestoru s výnimkou škôd vzniknutých v dôsledku obvyklého opotrebenia.

Nájomca je povinný zaobchádzať s nebytovým priestorom so starostlivosťou riadneho hospodára. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním. Nájomca je oprávnený realizovať úpravu nebytového priestoru vrátane interiérových úprav na vlastné náklady, v súlade s ustanoveniami príslušných právnych predpisov a **len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa**, v ktorom bude presne špecifikovaný rozsah, charakter a predbežná cenová kalkulácia plánovaných zmien a úprav. Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi svoj investičný zámer vrátane textovej a grafickej časti s uvedením účelu, navrhovaného riešenia a popisu stavebných prác, spôsobu financovania, určenia predbežnej výšky nákladov a príslušnou projektovou dokumentáciou. Akékoľvek povolené úpravy nebytového priestoru sa stávajú vlastníctvom prenajímateľa a nezakladajú nájomcovi žiadny nárok na náhradu nákladov vyplývajúcich z realizácie odsúhlasených, resp. neodsúhlasených úprav ani počas trvania nájomného vzťahu, ani po jeho skončení. V prípade realizácie povolených úprav, povolených zmien, resp. zásahov do existujúcej elektrickej inštalácie je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi projektovú dokumentáciu, prípadne zakreslenie skutkového vyhotovenia, doklad o odbornej spôsobilosti osoby, ktorá predmetné práce realizovala, revíziu správu. Pokiaľ nájomca túto dokumentáciu neodovzdá, je povinný na základe výzvy prenajímateľa uviesť nebytový priestor do pôvodného stavu. Nájomca je oprávnený vybaviť nebytový priestor zariadeniami predmetmi podľa vlastného uváženia v súlade s účelom nájmu dohodnutým v tejto zmluve.

- 5.4 Nájomca je povinný pri vykonávaní stavebných úprav a udržiavacích prác postupovať v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, resp. podľa aktuálne účinných a platných právnych predpisov. Povolenia, súhlasy, resp. iné vyjadrenia dotknutých orgánov štátnej správy a iných osôb v súvislosti so stavebnými úpravami a udržiavacími prácami zabezpečuje na vlastné náklady nájomca. Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú pri vykonávaní stavebných úprav a udržiavacích prác.
- 5.5 V prípade akéhokoľvek ukončenia nájmu z dôvodov uvedených v článku IV. tejto zmluvy, sa zmluvné strany dohodli a bez výhrad súhlasia s tým, že prenajímateľ nie je povinný zaplatiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v nebytovom priestore, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie nebytového priestoru zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie nebytového priestoru do pôvodného stavu. V takomto prípade bude nárok nájomcu na zhodnotenie predmetu nájmu usporiadaný bezodplatne ku dňu skončenia nájmu.
- 5.6 Nájomca vyhlasuje, že po ukončení nájmu nebude žiadať vrátenie už vynaložených finančných prostriedkov, k vynaloženiu ktorých bol zmluvne zaviazaný alebo ktoré mu vznikli, resp. ktoré vynaložil v súvislosti s touto zmluvou na základe objednávky, zmluvy alebo iného právneho úkonu, pri vyhotovení, resp. uzatvorení ktorých vystupoval vo svojom vlastnom mene .
- 5.7 Nájomca je povinný vo vlastnom mene a na vlastné náklady zabezpečiť likvidáciu komunálneho odpadu, ktorý bude v nebytovom priestore po dobu nájmu produkovať.
- 5.8 Nájomca je povinný znášať náklady vyplývajúce z realizácie bežných opráv a bežných úprav nebytového priestoru v každom jednotlivom prípade. Pre pojem bežné opravy a úpravy sa analogicky použije ust. § 5 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 5.9 Prenajímateľ je počas trvania nájomného vzťahu založeného touto zmluvou oprávnený vykonávať potrebnú technickú kontrolu nebytového priestoru a kontrolovať, či nájomca užíva nebytový priestor riadnym spôsobom a v súlade so zmluvne dohodnutými podmienkami, a to v termíne a čase na základe dohody s nájomcom a za jeho účasti. Nájomca je povinný za týmto účelom, ako aj za účelom vykonania opráv nebytového

priestoru umožniť prenajímateľovi, resp. ním povereným osobám prístup do všetkých miestností a častí nebytového priestoru po predchádzajúcom nahlásení nájomcovi.

- 5.10 Nájomca je povinný sám a na vlastné náklady zabezpečiť majetok vnesený do nebytového priestoru proti odcudzeniu, poškodeniu alebo zničeniu a zvážiť účelnosť jeho poistenia taktiež na vlastné náklady. Nájomca je taktiež povinný dodržiavať príslušné hygienické a ekologické predpisy v nebytovom priestore tak, aby nebola narušená hygienická a ekologická nezávadnosť priestorov nebytového priestoru a susediacich priestorov, budov. Nájomca preberá v plnom rozsahu zodpovednosť za hygienické a ekologické škody a ujmy vzniknuté v súvislosti s prevádzkou jeho činnosti v nebytovom priestore podľa tejto zmluvy.
- 5.11 Nájomca preberá v rozsahu ním užívaného nebytového priestoru na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne platných právnych predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, o ochrane majetku, o ochrane pred požiarimi, ako aj hygienické predpisy. Nájomca je povinný udržiavať nebytový priestor v stave, ktorý neohrozuje bezpečnosť osôb a majetku. Akákoľvek škoda, ktorá vznikne v priestoroch nebytového priestoru a bude preukázateľne spôsobená nájomcom, resp. osobami majúcimi vzťah k nájomcovi, je nájomca povinný odstrániť. V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje k náhrade vzniknutej preukázanej škody, následkov škody ako aj nákladov na odstránenie škody v plnej výške prenajímateľovi, bezodkladne po výzve prenajímateľa s poskytnutím primeranej lehoty.
- 5.12 Nájomca sa zaväzuje v súlade s platnými právnymi predpismi a v stanovených lehotách zabezpečiť na vlastné náklady výkon všetkých pravidelných revízií, odborných prehliadok a skúšok potrebných v zmysle platných právnych predpisov k prevádzkovaniu predmetu nájmu, a to výlučne revízie, odborné prehliadky a skúšky tých technických a technologických zariadení, ktoré sú vo vlastníctve nájomcu a nachádzajú sa v predmete nájmu. Ak nájomca nemá v predmete činnosti poskytovanie takýchto činností, zaväzuje sa obstaráť splnenie uvedených zákonných povinností tretími odborne spôsobilými osobami. Nájomca sa zaväzuje odstrániť vady a nedostatky v predmete nájmu na základe zistení revízií a kontrol vykonaných nájomcom alebo tretími osobami v zmysle osobitných predpisov bez zbytočného odkladu po doručení správ a protokolov.
- 5.13 Nájomca je povinný dodržiavať predpisy o skladovaní a manipulácii s horľavými látkami, zabezpečiť a udržiavať plnú priechodnosť únikových ciest, voľný prístup k únikovým východom, rozvodným elektrickým zariadeniam, prostriedkom požiarnej ochrany, uzáverom vody a plynu, dodržiavať zákaz používania chybných a poškodených elektrických spotrebičov, predĺžovacích šnúr a iných predmetov a zariadení nevyhovujúcich normám a predpisom.
- 5.14 Nájomca je povinný prevádzkovať a udržiavať nebytový priestor ako aj svoje zariadenia inštalované v nebytovom priestore tak, aby ich činnosť negatívne neovplyvňovala životné prostredie, pričom príp. odpadové produkty je povinný likvidovať podľa príslušných legislatívnych noriem a postupov na vlastné náklady. Nájomca je povinný nepoužívať chemikálie a suroviny, ktoré sú na zozname nežiaducich látok a zaväzuje sa na vlastné náklady znášať príp. následky ekologickej havárie. Zodpovednosť nájomcu vo vzťahu k prenajímateľovi týmto nie je dotknutá.

Čl. VI. Doručovanie

- 6.1. Písomnosti podľa tejto zmluvy sa doručujú na adresy sídiel zmluvných strán uvedené v príslušnom registri, ak zmluvná strana nepožiadala druhú zmluvnú stranu osobitne o doručovanie písomností na určenú adresu odlišnú od jej adresy sídla.
- 6.2. Pokiaľ nie je v zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti so zmluvou a jej plnením (ďalej len „písomnosť“), musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu sídla druhej zmluvnej strany alebo na inú adresu, ktorú písomne oznámi táto zmluvná strana. Písomnosť sa považuje za doručenú za nasledovných podmienok:
 - a) v prípade osobného doručovania dňom odovzdania písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručeníke alebo kópii doručovanej písomnosti, alebo dňom odmietnutia prevzatia písomnosti takou osobou,
 - b) v prípade doručovania prostredníctvom poštového podniku oprávneného na poskytovanie poštových služieb podľa zákona č. 324/2011 Z. z. o poštových službách v znení neskorších predpisov dňom doručenia na adresu zmluvnej strany a v prípade zásielky do vlastných rúk dňom odovzdania písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručeníke.
- 6.3. Za deň doručenia písomnosti doručovanej prostredníctvom poštového podniku sa pokladá aj (i) deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, (ii) deň, v ktorý márne uplynie odberná lehota pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, ak adresát neprevzal zásielku v odbernej lehote, (iii) deň, v ktorý je na zásielke preukázateľne zamestnancom poštového podniku vyznačená poznámka „adresát je neznámy“, „adresát nezastihnutý“, „adresát sa odsťahoval“ alebo iná poznámka, zakladajúca nemožnosť doručenia zásielky.

Čl. VII. Záverečné ustanovenia

- 7.1. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 7.2. Zmeny a dodatky tejto zmluvy musia byť vykonané formou písomného dodatku k zmluve a musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami.
- 7.3. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa ust. § 5a zákona NR SR č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov a nadobúda účinnosť podľa ust. § 47a ods.1 Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR. V zmysle uvedených predpisov preto zmluvné strany udeľujú svoj súhlas so zverejnením tejto zmluvy.
- 7.4. Táto zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane štyri rovnopisy a nájomca dostane jeden rovnopis.
- 7.5. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a prehlasujú, že ich prejavy vôle sú slobodné, vážne, zrozumiteľné a určité, čo svojimi podpismi potvrdzujú.

7.6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú jej nasledovné prílohy:

- Príloha č. 1: Uznesenie Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava - Ružinov č. 34/III/2023 zo dňa 28.02.2023 - fotokópia
- Príloha č. 2: Výpočtový list
- Príloha č. 3: Pôdorys predmetu nájmu

V Bratislave dňa 21.09.2023

V Bratislave dňa 14.09.2023

Nájomca:

Prenajímateľ:

ATALIAN SK s. r. o.
Jana Hudáková, konateľ v.r.

Ing. Martin Chren v.r.
starosta mestskej časti

ATALIAN SK s. r. o.
Zuzana Nagyová, splnomocnený zástupca v.r.

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Ružinov

Uznesenie č. 34/III/2023
zo dňa 28.02.2023

15. Návrh na schválenie nájmu nebytových priestorov z dôvodu hodného osobitného zreteľa

Miestne zastupiteľstvo
mestskej časti Bratislava-Ružinov
po prerokovaní materiálu

A) **s c h v a ľ u j e**

v súlade s ustanovením § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Z. z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, ako prípad hodný osobitného zreteľa, nájom nebytových priestorov na dobu neurčitú, konkrétne v nasledovných prípadoch:

- a) nebytový priestor č. 901 o výmere 23,36 m², druh priestoru: garáž, nachádzajúci sa na prízemí bytového domu Jašíkova 14,16 v Bratislave, súpisné číslo 274, na ulici Jašíkova, číslo vchodu 16, postavený na pozemku parcela registra „C“ KN parc. č. 1188/10 a parc. č. 1188/11, zapísaný na liste vlastníctva číslo 4687, pre obec Bratislava, katastrálne územie Ružinov, obec Bratislava – m. č. Ružinov, okres Bratislava II, na Okresnom úrade Bratislava, Katastrálny odbor do nájmu: JUDr. Ladislav Barkol, bytom: Jašíkova 16, 821 03 Bratislava za nasledovných podmienok:

Výška nájomného: 65,- eur/mesiac (2,78 eur/m²/mesiac) a služby spojené s užívaním nebytového priestoru
Účel nájmu: garáž

- b) nebytový priestor č. 901 o výmere: 52,12 m² druh priestoru: zariadenie obchodu, nachádzajúci sa v suteréne bytového domu Trenčianska 20 v Bratislave, súpisné číslo 686, na ulici Trenčianska, číslo vchodu 20, postavený na pozemku parcela registra „C“ KN parc.č. 9450/2, zapísaný na liste vlastníctva číslo 3333, pre obec Bratislava, katastrálne územie Nivy, obec Bratislava – m.č. Ružinov, okres Bratislava II, na Okresnom úrade Bratislava, Katastrálny odbor do nájmu: TENER Slovakia s.r.o., so sídlom: Bajzova 7, 821 08 Bratislava, IČO: 35 738 308 za nasledovných podmienok:

Výška nájomného: 125,- eur/mesiac (2,39 eur/m²/mesiac) a služby spojené s užívaním nebytového priestoru
Účel nájmu: sklad

- c) nebytový priestor o výmere 427,57 m² nachádzajúci sa na prízemí v budove v areáli Mlynské nivy 61, súpisné číslo 1340, postavený na pozemku parcela registra "C" parc. č. 15354/52, parc. č. 15354/84, parc. č. 15354/73, parc. č. 15354/54, parc. č. 15354/53, parc. č. 15354/49, parc. č. 15354/51, okres: Bratislava II, obec: Bratislava- m. č. Ružinov, katastrálne územie Nivy, zapísané na liste vlastníctva číslo 4288 (pozemky) a na liste vlastníctva č. 1 (stavba) do nájmu: ATALIAN SK s.r.o., so sídlom: Bajkalská 19B, 821 01 Bratislava, IČO: 44 390 823 za nasledovných podmienok:

Výška nájomného: 1 560,63 eur/mesiac (3,65 eur/m²/mesiac) a služby spojené s užívaním nebytového priestoru
Účel nájmu: sklad

- d) časť nebytového priestoru č. 905 (CO kryt) o výmere 2,70 m² nachádzajúci sa v suteréne bytového domu Krížna 58,60,62 v Bratislave, súpisné číslo 4927, na ulici Krížna, číslo vchodu: 62, ktorý je vybudovaný na pozemku parcela registra „C“ parc. č. 10432/1, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1959, pre obec Bratislava, katastrálne územie Nivy, obec Bratislava – m.č. Ružinov, okres Bratislava II, na Okresnom úrade Bratislava, Katastrálny odbor do nájmu: Miroslav Koller, bytom: Krížna 62, 821 08 Bratislava, za nasledovných podmienok

Výška nájomného: 9,50 eur/mesiac (3,51 eur/m²/mesiac)
Účel nájmu: pivničná kobka

- e) nebytový priestor o výmere 48,05 m² nachádzajúci sa na prízemí v budove v areáli Mlynské nivy 61, súpisné číslo 1340, postavený na pozemku parcela registra "C" parc. č. 15354/47, parc. č. 15354/29, parc. č. 15354/85, parc. č. 15354/86, okres: Bratislava II, obec: Bratislava- m.č. Ružinov, katastrálne územie Nivy, zapísané na liste vlastníctva číslo 4288 (pozemky) a na liste vlastníctva č. 1 (stavba), do nájmu: RENOVUS, s.r.o., so sídlom: Nezábudkova 5, 821 01 Bratislava, IČO: 46 615 300, za nasledovných podmienok:

Výška nájomného: 175,38 eur/mesiac (3,65 eur/m²/mesiac) a služby spojené s užívaním nebytového priestoru
Účel nájmu: sklad

- f) nebytový priestor č. 5 o výmere 64,04 m² nachádzajúci sa na 1.p. budovy Hospodárskeho bloku Exnárova 4 v Bratislave, súpisné číslo 3123, na ulici Exnárova, číslo vchodu: 4, ktorý je vybudovaný na pozemku parcela registra „C“ KN parc. č. 1197/27, zapísaný na liste vlastníctva číslo 4742, pre obec Bratislava, katastrálne územie Ružinov, obec Bratislava – m.č. Ružinov, okres Bratislava II, na Okresnom úrade Bratislava, Katastrálny odbor do nájmu: LGEservice s.r.o. v likvidácii, so sídlom: Bartókova 1, 811 02 Bratislava, IČO: 35 705 400 za nasledovných podmienok:

Výška nájomného: 86,44 eur/mesiac (1,35 eur/m²/mesiac) a služby spojené s užívaním nebytového priestoru
Účel nájmu: sklad

- g) nebytový priestor č. 4 o výmere 149,82 m² nachádzajúci sa na 1.p. budovy Hospodárskeho bloku Kostlivého 17 v Bratislave, súpisné číslo 3153, na ulici Kostlivého, číslo vchodu 17, ktorý je postavený na pozemku parcela registra „C“ KN parc. č. 1400/87, parc. č. 1400/86, parc. č. 1400/85, parc. č. 1400/6, parc. č. 1400/115, parc. č. 1400/114, parc. č. 1400/113, zapísaný na liste vlastníctva číslo 5535, pre obec Bratislava, katastrálne územie Ružinov, obec Bratislava – m.č. Ružinov, okres Bratislava II, na Okresnom úrade Bratislava, Katastrálny odbor, do nájmu: J.N.V. s. r. o., so sídlom: Komárňanská 69, 821 05 Bratislava, IČO: 35 697 938 za nasledovných podmienok:

Výška nájomného: 41,46 eur/mesiac (0,28 eur/m²/mesiac) a služby spojené s užívaním nebytového priestoru
Účel nájmu: sklad

h) nebytový priestor č. 1 o výmere 326,07 m² nachádzajúci sa na 1.p. budovy Hospodárskeho bloku Rumančekova 14 v Bratislave, súpisné číslo 855, na ulici Rumančekova, číslo vchodu 14, ktorý je postavený na pozemku parcela registra „C“ KN parc. č. 15533/8, zapísaný na liste vlastníctva číslo 4694, pre obec Bratislava, katastrálne územie Ružinov, obec Bratislava – m. č. Ružinov, okres Bratislava II, na Okresnom úrade Bratislava, Katastrálny odbor, do nájmu: JELL J.I. spol. s. r. o., so sídlom: Komárňanská 69, 821 05 Bratislava, IČO: 35 736 810 za nasledovných podmienok:

Výška nájomného: 946,23 eur/mesiac (2,90 eur/m²/mesiac) a služby spojené s užívaním nebytového priestoru

Účel nájmu: kancelária, sklady

i) časť nebytového priestoru č. 911 - garáž o celkovej ploche 17,26 m², v suteréne vo dvore bytového domu Duľovo námestie 7,8 v Bratislave, súpisné číslo 896, na ulici Duľovo námestie, číslo vchodu: 7, ktorý je vybudovaný na pozemku parcela registra „C“ parc. č. 9739/9, parc. č. 9739/41, zapísaný na liste vlastníctva číslo 2172, pre obec Bratislava, katastrálne územie Nivy, obec Bratislava – m. č. Ružinov, okres Bratislava II, na Okresnom úrade Bratislava, Katastrálny odbor do nájmu: Ing. Roman Sinicyn PhD., MBA, bytom: Duľovo nám. č. 7, 821 09 Bratislava za podmienok:

účel nájmu: garáž

výška nájomného: 36,- eur/mesiac (2,08 eur/m²/mesiac) a služby spojené s užívaním nebytového priestoru

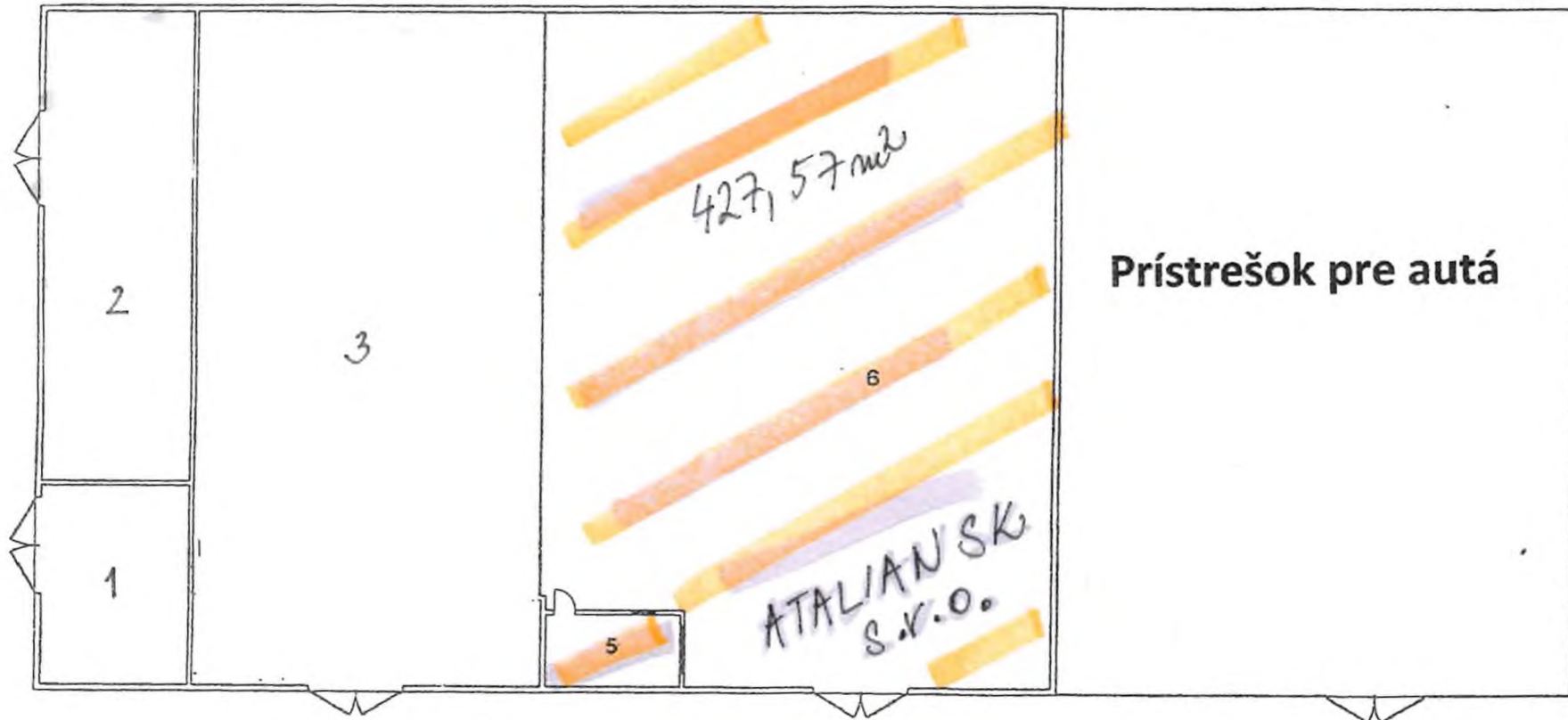
B) konštatuje, že

osobitný zreteľ spočíva v tom, že každý žiadateľ užíva nebytový priestor dlhodobo na základe doposiaľ uzatvoreného nájomného zmluvného vzťahu so spol. Prvá ružinovská spoločnosť, a. s. Z dôvodu efektívneho a hospodárneho nakladania s majetkom obce má mestská časť zámer pokračovať v nájme nebytových priestorov a uzatvoriť so žiadateľom novú nájomnú zmluvu.

Ing. Martin Chren
starosta

D - Sklady
E - Krytá plocha

Budova D



priestor č. 1 - 37,82 m²
priestor č. 2 - 86,06 m²
priestor č. 3 - 293,61 m²

priestor č. 5 - 8,64 m²
priestor č. 6 - 418,93 m²
priestor č. 7 - 429,02 m²

ATALIAN SK s.r.o.

Mestská časť Bratislava-Ružinov
Mierová 21
827 05 Bratislava

IČO. 00603155

Meno ATALIAN SK s.r.o
Adresa priestoru Mlynské nivy 61/D, 827 22 Bratislava
Č. priest. 103 podlahová plocha 427,57 m²

PREDPIS MESAČNEJ ZÁLOHOVEJ ÚHRADY ZA UŽÍVANIE NP PLATNÝ K 1.1.2023

Suma na úhradu Variabilný symbol
1 602,97 Eur 1023641035

Uhradiť na účet
SK12 0200 0000 0047 4511 6153

ATALIAN SK s.r.o
Bajkalská 19 B
821 01 Bratislava 1

Dátum splatnosti k 10. dňu príslušného mesiaca

PREDPIS ZA ÚČET

POLOŽKA	PREDPIS OD 1.1.2023 (Eur)
Nájomné	1 560,63
Elektrina merače /osoby	0,81
OLG / osoby	15,06
Zrážková voda /plocha	26,47
Mesačná zálohová úhrada celkom	1 602,97

Mestská časť Bratislava-Ružinov
Mierová 21
827 05 Bratislava

IČO: 00603155

Meno	ATALIAN SK s.r.o		
Adresa priestoru	Mlynské nivy 61/D, 827 22 Bratislava		
Č. priest.	103	podlahová plocha	427,57 m ²

**PREDPIS MESAČNEJ ZÁLOHOVEJ ÚHRADY
ZA UŽÍVANIE NP PLATNÝ K 1.8.2023**

ATALIAN SK s.r.o
Bajkalská 19 B
821 01 Bratislava 1

Suma na úhradu	Variabilný symbol
1 709,86 Eur	1023641035

Uhradiť na účet
SK12 0200 0000 0047 4511 6153

Dátum splatnosti k 10. dňu príslušného mesiaca

POLOŽKA

PREDPIS OD 1.8.2023
(Eur)

Nájomné		1 667,52
Elektrina	merače /osoby	0,81
OLO	/ osoby	15,06
Zrážková voda	/plocha	26,47
Mesačná zálohová úhrada celkom		1 709,86