

Zmluva o nájme nebytových priestorov

Evidenčné číslo MČ: 149/2024

(ďalej len „zmluva“)

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o nájme a podnájme“) medzi:

Prenajímateľ:

Hlavné mesto SR Bratislava

so sídlom: **Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava**

zastúpený: **Ing. arch. Matúšom Vallom, primátorom**

IČO: **00 603 481**

v zastúpení správcom:

Mestská časť Bratislava-Vrakuňa

so sídlom: **Šíravská ul. č. 7, 821 07 Bratislava**

zastúpený: **JUDr. Ing. Martinom Kurucom, starostom**

IČO: **00 603 295**

DIČ: **2020840118**

bankové spojenie: **VÚB, a.s.**

č. ú.: **SK 30 0200 0000 0000 04424062**

platca DPH: **Nie je platcom DPH**

(ďalej v texte len „**prenajímateľ**“)

a

Nájomcom:

obchodné meno: **PROFIVODAR s.r.o.**

so sídlom: **Hronská 515/18, 821 07 Bratislava**

IČO: **52 960 374**

Zastúpený: **Myroslav Lovha, konateľ**

OR Mestský súd BA III., Oddiel: Sro, vložka číslo: 144483/B

bankové spojenie **SLSP**

IBAN: **SK54 0900 0000 0051 6979 1832**

(ďalej v texte len „**nájomca**“)

Pre účely tejto zmluvy sa prenájomateľ a nájomca označujú tiež spoločne aj ako „**zmluvné strany**“.

Úvodné ustanovenie

V súlade s § 9aa) ods. 2 písm. c) a ods. 4 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a s uznesením č. 160/IX/2024 zo dňa 23.04.2024 Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Vrakuňa, mestská časť Bratislava-Vrakuňa uzatvára túto nájomnú zmluvu na nájom nebytových priestorov na Bodvianskej ul. 21A, súpisné číslo 13506 v Bratislave, o celkovej podlahovej ploche 48,74 m², evidované na LV č. 1, vo vlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, zverené do správy mestskej časti Bratislava-Vrakuňa, postavené na pozemku parc. č. 1150/4.

Článok I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti - **stavbe súpisné číslo 13506 na Bodvianskej ulici 21A v Bratislave**, druh stavby iná budova, evidovaná Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom na LV č. 1, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava, stavba zverená do správy mestskej časti Bratislava-Vrakuňa protokolom č. 20/1992 zo dňa 6.2.1992, postavená na pozemku registra parc. č. 1150/4, nachádzajúcej sa v mestskej časti Bratislava-Vrakuňa, k. ú. Vrakuňa, (ďalej v texte ako „predmet nájmu“).
2. Prenajímateľ za nižšie uvedených podmienok prenájima nájomcovi a nájomca preberá do nájmu predmet nájmu uvedený v článku I. ods. 1 o celkovej výmere podlahovej ploche **48,74 m²**, ktorý pozostáva z hlavných priestorov o výmere 34,33 m² a pomocných priestorov o výmere 14,41 m² (WC, príručný sklad, vstupná chodba).

Článok II.

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva do užívania nájomcovi a nájomca bez výhrad v stave v akom predmet nájmu stojí a leží preberá do nájmu bližšie špecifikovaný v článku I. tejto zmluvy výlučne za účelom **skladových priestorov**, ktoré budú využívané k podnikateľskej činnosti jeho spoločnosti.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel uvedený v tomto článku zmluvy a za podmienok stanovených touto zmluvou.
3. Akákoľvek zmena účelu nájmu uvedeného v ods. 1 tohto článku zmluvy sa môže uskutočniť len po udelení predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Svojvoľná zmena účelu využitia predmetu nájmu nájomcom bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa môže byť dôvodom na predčasné ukončenie nájmu formou výpovede zo strany prenajímateľa a to v lehote do 3 mesiacov odo dňa zistenia porušenia tejto povinnosti nájomcu.
5. Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený s technickým a funkčným stavom predmetu nájmu, v stave v akom sa nachádza ku dňu podpisu tejto zmluvy ho preberá do nájmu.

Článok III.

Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú**.

Článok IV.
Výška nájmu a spôsob jeho úhrady

1. Na základe tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi:
 - a) nájomné (podľa ods. 2 tohto článku zmluvy),
 - b) úhrady služieb spojené s nájomom (v súlade s ods. 3 tohto článku zmluvy),
 - c) úhrady celkom (v súlade s ods. 4 tohto článku zmluvy).
2. Nájomné za užívanie predmetu nájmu je stanovené s nasledovnými podmienkami:
Hlavné priestory: 30,00 Eur/m²/rok, ročný nájom: 34,33 m² x 30,00 Eur = 1029,90 Eur
Vedľajšie priestory: 15,00 Eur/m²/rok, ročný nájom: 14,41 m² x 15,00 Eur = 216,15 Eur
Ročný nájom celkom: 1 246,05 Eur
Štvrtročný nájom: 311,51 Eur
3. Podľa vzájomnej dohody medzi nájomcom a prenajímateľom sa **poplatky za služby**, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov, stanovujú formou **ročných zálohových platieb** takto:

Ústredné kúrenie	360,00 Eur ročne
Vodné a stočné	150,00 Eur ročne
Elektrická energia	150,00 Eur/ročne

Spolu celkom: 660,00 Eur ročne, štvrtročne: 165,00 Eur.
- Upratovanie priestorov, OLO sú vo vlastnej réžii nájomcu a nestanovujú sa zálohové platby.** Nájomca si objedná samostatne od OLA nádobu na odpad a upratovanie si bude robiť v priestoroch na vlastné náklady.
4. **Úhrada za nájom a služby spojené s užívaním priestorov celkom:**

Ročne		1 906,05 Eur
Štvrtročne		476,51 Eur

Štvrtročne úhrada slovom: štyristosedemdesiatšesť eur a 51 centov
5. Po vzájomnej dohode zmluvných strán sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné a poplatky za služby spojené s nájomom uvedené v ods. 2 až ods. 4 tohto článku zmluvy vo štvrtročných splátkach pravidelne vždy do 15-tého dňa nasledujúceho mesiaca po uplynutí príslušného kalendárneho štvrtroka. Nájomné spolu s úhradou za služby spojené s nájomom sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa uvedený v ods. 6 tohto článku zmluvy.
6. Nájomné a úhradu za služby spojené s nájomom podľa tejto zmluvy zaplatí nájomca na účet prenajímateľa vedený vo VÚB, a.s., na č. ú. v tvare **IBAN SK 30 0200 000 0000 4424062**, variabilný symbol: **6180115172**.
7. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že úhrady za služby spojené s nájomom uhradí nájomca prenajímateľovi vo forme štvrtročných zálohových platieb, ktoré budú upravené na základe výsledného vyúčtovania skutočných nákladov za predchádzajúci kalendárny rok formou osobitného výpočtového listu vypracovaného prenajímateľom, ktorý bude tvoriť súčasť tejto zmluvy ako jeho príloha. Skutočnú cenu poskytovaných služieb vyúčtuje prenajímateľ

nájomcovi, a to ako rozdiel medzi zaplatenou zálohou a jej cenou za skutočne spotrebovanú službu za zúčtovacie obdobie vždy k 31.12. príslušného kalendárneho roka. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi na účet uvedený v ods. 6 tohto článku zmluvy prípadný nedoplatok, a to do 15-tich dní odo dňa doručenia jeho oznámenia. V prípade vzniku preplatku prenajímateľ prípadný preplatok vráti nájomcovi na číslo účtu uvedené v záhlaví tejto zmluvy do 15 dní od jeho oznámenia, alebo nájomca realizuje zápočet uvedeného preplatku formou odpočtu z výšky nájomného.

8. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak bude nájomca v omeškaní s úhradou akejkoľvek platby nájomného alebo poplatkov za služby spojené s nájomom v lehote ich splatnosti, zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý i začatý deň a každý prípad omeškania zvlášť. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa príslušných ustanovení platných právnych predpisov Slovenskej republiky nie je týmto dotknutá.
9. Prenajímateľ môže upraviť výšku nájomného vždy od 01.04 príslušného roka, počnúc rokom 2025, o hodnotu miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien za predchádzajúci rok, potvrdenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky, ak miera inflácie dosiahne za daný rok aspoň 5 %. Zmena výšky nájomného podľa tohto bodu je vykonaná dorúčením oznámenia nájomcovi o výpočte novej výšky nájomného do 31.03. príslušného roka.

Článok V. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy môže byť ukončený:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán,
 - c) písomným odstúpením od zmluvy ktoroukoľvek zo zmluvných strán v zmysle platných právnych predpisov Slovenskej republiky.
2. Výpoveď musí byť písomná a musí obsahovať výpovedný dôvod podľa ods. 4 alebo ods. 5 tohto článku zmluvy, stručný opis skutkových okolností, ktoré odôvodňujú podanie výpovede a musí byť doručená druhej zmluvnej strane.
3. Prenajímateľ môže vypovedať túto zmluvu v zmysle § 10 zákona o nájme a podnájme.
4. Nájomca môže vypovedať túto zmluvu, ak:
 - a) nájomca stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
 - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohodnuté užívanie,
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z § 9 ods. 2 zákona o nájme a podnájme.
5. Pre prípad výpovede zmluvné strany dohodli **výpovednú lehotu tri mesiace**. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

6. Ak nájomca napriek písomnému upozorneniu opakovane porušuje povinnosti, ktorých porušenie by inak zakladalo právo prenajímateľa ukončiť nájomný pomer výpoveďou, je prenajímateľ od zmluvy oprávnený odstúpiť.
7. Účinnosť odstúpenia od zmluvy je daná dňom doručenia písomného odstúpenia nájomcovi. Prenajímateľ je v písomnom odstúpení oprávnený určiť deň vypratania predmetu nájmu aj na neskorší deň ako je deň účinnosti odstúpenia. Zmluvné strany nie sú povinné si z dôvodu takéhoto odstúpenia vrátiť dovtedy poskytnuté plnenia, pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak.

Článok VI.

Vrátenie predmetu nájmu

1. Nájomca je povinný na vlastné náklady ku dňu skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom:
 - a) vypratať predmet nájmu - odstrániť z predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok nájomcu,
 - b) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na predmete nájmu spôsobené nájomcom alebo vyprataním majetku nájomcu a to tak, aby predmet nájmu v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcu, ak sa prenajímateľ a nájomca písomne nedohodnú inak.
2. Vrátenie predmetu nájmu sa považuje za riadne vykonané iba v tom prípade, ak nájomca vráti všetky kľúče od predmetu nájmu; inak je prenajímateľ oprávnený vymeniť všetky zámkové na účet nájomcu.
3. V prípade, ak nájomca nesplní včas svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z ods. 1 a ods. 2 tohto článku, zaväzuje sa nahradiť prenajímateľovi vynaložené náklady na vypratanie, vykonanie opráv a uvedenie predmetu nájmu do stavu v akom bol ku dňu odovzdania nájomcovi a prenajímateľ má právo (nie povinnosť) vypratať predmet nájmu, vykonať opravy a uviesť predmet nájmu do takého stavu, v akom bol ku dňu odovzdania nájomcom (s prihliadnutím na bežné opotrebovanie).
4. Súčasne v prípade, že je nájomca v omeškaní so splnením povinností uvedených v ods. 1 a ods. 2 tohto článku, podpisom tejto zmluvy splnomocňuje prenajímateľa, aby:
 - a) za prítomnosti dvoch svedkov vykonal súpis vecí nájomcu umiestnených v predmete nájmu a uskladnil ich v inom náhradnom priestore na náklady nájomcu;
 - b) vykonal ďalšie nevyhnutné úkony potrebné na vypratanie predmetu nájmu.
5. Protokol o fyzickom odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu (ďalej len „preberací protokol“) vyhotovia a podpíšu zmluvné strany najneskôr do troch dní od podpisu zmluvy. Preberací protokol bude podpísaný v dvoch vyhotoveniach, po jednom pre každú zmluvnú stranu. Súčasťou preberacieho protokolu bude aj fotodokumentácia predmetu nájmu a popis technického stavu predmetu nájmu, ako aj zariadenia a vybavenia nachádzajúceho sa v predmete nájmu.

Článok VII. Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - a) odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie,
 - b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s nájmom.
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov a vykonať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s účelom a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve. Kontrolu vykoná prenajímateľ len za prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby.
3. Prenajímateľ ako správca objektu je povinný:
 - a) **Na vlastné náklady zabezpečovať vykonávanie odborných prehliadok a revízií všetkých technických zariadení a prípojok a rozvodov (plynových, elektrických a pod), ktoré patria k predmetu nájmu a sú neoddeliteľnou súčasťou jeho prevádzky a obvyklého chodu a zabezpečuje aj dodanie všetkých príslušných písomných revízných správ.** Na požiadanie nájomcu je prenajímateľ povinný splnenie týchto jeho povinností preukázať predložením kópií platných revízných správ a iných súvisiacich dokumentov. Všetky takýmito odbornými prehliadkami, kontrolami a revíziami zistené nedostatky sa prenajímateľ zaväzuje priebežne odstraňovať na svoje riziko a náklady, v predpísaných lehotách.
 - b) Nájomca je povinný poistiť na **vlastné náklady vlastné zariadenie a technické vybavenie v interiéri slúžiace predmetu nájmu.** Prenajímateľ nezodpovedá za škody a následky spôsobené vplyvom týchto škôd, ktoré vzniknú v takomto prípade na majetku nájomcu.
 - c) Nájomca je povinný bezodkladne najneskôr do 24 hodín oznámiť prenajímateľovi každú poistnú udalosť na predmete nájmu.
4. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby všetkých opráv (ďalších potrebných zásahov), vrátane tých, ktoré podľa tejto zmluvy zabezpečuje prenajímateľ a vykonať alebo umožniť vykonanie týchto opráv alebo zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti.
5. Nájomca sa **zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy na predmete nájmu a na jeho zariadeniach súvisiace s jeho užívaním a s bežnou údržbou.** Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov. Ak sa nájomca

nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby predmetu nájmu, má prenajímateľ právo tak urobiť na náklady nájomcu.

6. Nájomca je povinný odstrániť vady a poškodenia, ktoré spôsobil v predmete nájmu sám alebo tí, ktorí s ním predmet nájmu užívajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu vady a poškodenia odstrániť a to na náklady nájomcu. Nájomca tiež zodpovedá za konanie osôb, ktoré s ním predmet nájmu užívajú.
7. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade porušenia tejto povinnosti ide o podstatné porušenie zmluvy a prenajímateľ je oprávnený postupovať podľa platných právnych predpisov. **Nájomca sa zaväzuje, že nebude od prenajímateľa vyžadovať preplatenie nákladov alebo zhodnotenie predmetu nájmu pri skončení tohto zmluvného vzťahu.**
8. Nájomca sa zaväzuje vykonávať drobné opravy predmetu nájmu na vlastné náklady, ako aj znášať všetky náklady spôsobené neprimeraným užívaním predmetu nájmu. Drobnými opravami sa rozumie zabezpečenie bežnej údržby predmetu nájmu, t. j. práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní, ako napríklad výmena zdrojov svetla, vodovodných batérií, WC a pod. a zabezpečovať na vlastné náklady drobné opravy, ak náklady na jednu opravu neprevýšia príležitostne sumu 150 Eur.
9. Nájomca zodpovedá za stav organizačného a technického zabezpečenia predmetu nájmu, za dodržanie predpisov o ochrane zdravia, bezpečnosti pri práci, hygienických a iných právnych predpisov a za ochranu majetku.
10. Nájomca zodpovedá za dodržanie protipožiarnych predpisov a za protipožiarnu ochranu predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje vykonať všetky opatrenia na zabránenie vzniku požiaru a dodržiavať zásady požiarnej bezpečnosti a úlohy požiarnej ochrany v predmete nájmu v zmysle platného právneho poriadku Slovenskej republiky na vlastné náklady. Za všetky škody a ublíženia na zdraví, ktoré vznikli pri užívaní predmetu nájmu podľa tejto zmluvy nedodržaním, resp. porušením príslušných predpisov, zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca je povinný uhradiť všetky prípadné škody, ktoré vznikli pri užívaní predmetu nájmu počas doby nájmu.
11. Nájomca je povinný dodržiavať predpisy o skladovaní a manipulácii s horľavými látkami, zabezpečiť a udržiavať plnú prechodnosť únikovej cesty, dodržiavať zákaz používania chybných a poškodených elektrických spotrebičov, predlžovacích šnúr a iných predmetov a zariadení nevyhovujúcim normám a predpisom.
12. Nájomca sa zaväzuje 10 dní vopred oznámiť písomne Prenajímateľovi každú zmenu skutočností, ktoré by mohli ovplyvniť nájom. Za prípadný vznik škody za porušenie tejto povinnosti nesie zodpovednosť nájomca.
13. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že pre prípad ak nájomca prenechá tretej osobe do užívania predmet nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,

je povinný prenajímateľovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 1000,00 Eur (slovom: tisíc eur). Právo vypovedať túto Zmluvu v zmysle článku V. ods. 4 písm. d) týmto nie je dotknuté.

14. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné spory vzniknuté medzi nimi budú prednostne riešiť mimosúdnu cestou.

Článok VIII. Osobitné ustanovenia

1. Nájomca je na základe tejto zmluvy po splnení všetkých podmienok určených všeobecne záväznými predpismi výslovne oprávnený umiestňovať na vonkajších obvodových presklených stenách ohraničujúcich predmet nájmu z čelnej vchodovej strany reklamné pútače a oznamy, ktoré budú určené na propagáciu činnosti v predmete nájmu samotného nájomcu.
2. Nájomca v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. nesmie bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa uzatvárať podnájomnú zmluvu.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek zmeny a doplnenia k tejto zmluve možno vykonať iba v písomnej forme po dohode oboch zmluvných strán, a to očíslovaným dodatkom k tejto zmluve, ktorý bude tvoriť neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
2. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia príslušné ustanovenia súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
3. V prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy ukáže (alebo sa neskôr stane) neplatným alebo neúčinným alebo neaplikovateľným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré ostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa dohodou zaväzujú nahradiť neplatné alebo neúčinné alebo neaplikovateľné ustanovenie novým ustanovením.
4. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých po podpísaní oprávnenými zástupcami štatutárnych orgánov oboch zmluvných strán obdrží prenajímateľ 3 (tri) vyhotovenia a nájomca 1 (jedno) vyhotovenie.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že zmluva bola uzatvorená slobodne a vážne, nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok, porozumeli jej a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

6. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami štatutárnych orgánov oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s ustanovením § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

6. 05. 2024

V Bratislave, dňa 2024

7. 05. 2024

V Bratislave, dňa 2024

Prenajímateľ:


.....
JUDr. Ing. Martin Kuruc
starosta

Nájomca:


iČO: 34
.....
Myroslav Dvorník
konateľ

