

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov (ďalej len „ZoNPNP“)

Článok 1 Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Obchodné meno: **Mestská časť Bratislava-Lamač**
Sídlo: **Malokarpatské námestie 9, 841 03 Bratislava**
Štatutárny orgán: Igor Polakovič, starosta
Právna forma: samostatný územný samosprávny a správny celok SR zriadený zákonom SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zákonom SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov
E-mail: podatelna@lamac.sk
Tel. č.: +421 2 64 78 00 65
IČO: 00 603 414
DIČ: 2020919131
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s.
IBAN: SK12 5600 0000 0018 3095 8001
SWIFT kód: KOMASK2X
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: **cShop SK s. r. o. r.s.p.**
Sídlo: **Pod Glavicou 2, 841 08 Bratislava**
Štatutárny orgán: Mgr. Jaroslav Hefka
Zapísaný: Obchodný register Mestského súdu Bratislava III oddiel: Sro, vložka č. 57179/B
E-mail:
Tel. č.:
IČO: 44 665 016
IČ DPH: SK2022777603
(ďalej len „nájomca“)
(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej aj ako „zmluvné strany“)

uzatvárajú túto
nájomnú zmluvu
(ďalej len „zmluva“)

Článok 2 Predmet a účel nájmu

- (1) Predmetom nájmu sú nebytové priestory, označené v prílohe č. 1 (Pôdorys Zdravotného strediska Lamač) ako priestory č. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7 a 1.8 o celkovej výmere 102,05 m², nachádzajúce sa na prízemí v stavbe so súp. č. 1128 (Dom služieb Lamač), Malokarpatské námestie 7, postavené na pozemku registra „C“ KN parc. č. 495, evidovanej katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava na LV č. 1 v k.ú.: Lamač, obec: BA-m.č. Lamač, okres: Bratislava IV, ktorej vlastníkom je hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, zverenej Protokolom č. 29/96 zo dňa 19.11.1996 o zverení majetku hlavného mesta SR Bratislavy do správy prenajímateľa (ďalej len „predmet nájmu“; ďalej stavba so súp. č. 1128 len „Dom služieb Lamač“).

- (2) Nájomca je oprávnený užívať predmet zmluvy výlučne za účelom prevádzkovania obchodu s kvetmi, rastlinami, semenami, hnojivami.
- (3) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a nájomca je so stavom predmetu nájmu oboznámený, čo potvrdzuje svojim podpisom tejto zmluvy.
- (4) Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu v súlade s príslušnými ustanoveniami ZoNPNP, na základe výsledkov obchodnej verejnej súťaže (ďalej len „OVS“) a uznesenia miestneho zastupiteľstva prenajímateľa č. 24/2024/IX zo dňa 24. 04. 2024, ktorého výpis tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy (ďalej len „uznesenie“).

Článok 3

Nájomné a úhrady preddavkov za služby spojené s nájomom nebytového priestoru

- (1) Nájomné za predmet nájmu podľa čl. 2 ods. 1 tejto zmluvy počas trvania doby nájmu v zmysle čl. 4 tejto zmluvy je na základe uznesenia určené sadzbou na základe výsledkov OVS.
- (2) Prenajímateľ sa zaväzuje prostredníctvom správcovskej spoločnosti poskytovať nájomcovi služby spojené s nájomom predmetu nájmu, vymedzené v „Evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie NP a služieb s tým spojených“, ktorý tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy (ďalej len „evidenčný list“), za účelom užívania predmetu nájmu v súlade s účelom tejto zmluvy, po dobu trvania tejto zmluvy. Nájomca je zároveň povinný znášať úhrady za poskytovanie týchto služieb formou a spôsobom podľa ods. 3 tejto zmluvy (ďalej len „zálohové platby“). Služby, ktoré nie sú vymedzené v evidenčnom liste, je nájomca povinný zabezpečiť si sám alebo prostredníctvom dodávateľov.
- (3) Nájomca je povinný po celú dobu trvania nájmu uhrádzať nájomné podľa ods. 1 tohto článku a zálohové platby podľa ods. 2 tohto článku štvrťročne vopred, vo výške vyčíslennej v evidenčnom liste, vždy najneskôr do 15. dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrťroka na bankový účet prenajímateľa uvedený v čl. 1 zmluvy a evidenčnom liste, s uvedením variabilného symbolu podľa evidenčného listu. Povinnosť podľa predchádzajúcej vety vzniká dňom označeným ako začiatok doby trvania nájmu podľa čl. 4 tejto zmluvy.
- (4) Za obdobie užívania predmetu nájmu nepresahujúce kalendárny štvrťrok je nájomca povinný uhradiť alikvotnú časť nájomného podľa ods. 1 tohto článku a zálohových platieb podľa ods. 2 tohto článku.
- (5) V prípade skončenia nájmu pred uplynutím doby nájmu v zmysle čl. 4 tejto zmluvy je nájomca povinný uhradiť alikvotnú časť nájomného za príslušný štvrťrok, v ktorom došlo k ukončeniu nájmu. Splatnosť nájmu podľa tohto odseku je najneskôr v posledný deň trvania nájmu.
- (6) Nájomca sa za nájom predmetu nájmu podľa čl. 2 ods. 1 tejto zmluvy zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné a zálohové platby vo výške podľa tohto článku riadne a včas.
- (7) Prenajímateľ sa zaväzuje prostredníctvom správcovskej spoločnosti alebo prostredníctvom dodávateľov poskytovať nájomcovi služby spojené s nájomom za účelom užívania nebytového priestoru v súlade s účelom tejto zmluvy, po dobu trvania tejto zmluvy.
- (8) Službami, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru sa rozumejú služby vymedzené v evidenčnom liste.

- (9) Prenajímateľ je povinný doručiť prostredníctvom správcovskej spoločnosti nájomcovi vyúčtovanie nákladov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov (ďalej aj „ročné vyúčtovanie“) najneskôr do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka. Prípadné nedoplatky alebo preplatky zistené na základe ročného vyúčtovania sú splatné do 15 dní odo dňa doručenia ročného vyúčtovania nájomcovi.
- (10) V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného alebo s úhradami za služby spojené s užívaním nebytového priestoru je prenajímateľ sám alebo prostredníctvom správcovskej spoločnosti oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.
- (11) V prípade, ak nájomca pri platbe neuvedie rozhodné obdobie, za ktoré platí nájomné alebo úhrady za služby spojené s užívaním nebytového priestoru, prípadne uvedie obdobie, ktoré už bolo uhradené, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomca nájomné alebo úhrady za služby poukazuje, obdobím, ktoré bude úhradou pokryté, je oprávnený určiť prenajímateľ sám alebo správcovská spoločnosť sama; prenajímateľ alebo správcovská spoločnosť spravidla určí pokrytie najstaršej splatnej pohľadávky nájomného alebo úhrady služieb.
- (12) Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený v priebehu doby nájmu jednostranne zmeniť výšku nájomného, ako aj výšku platieb za jednotlivé druhy služieb, ak dôjde k zmene právnych predpisov upravujúcich ich ceny alebo k inej skutočnosti, ktorá zakladá potrebu zmeny výšky nájomného alebo výšky preddavkov za služby. O tejto skutočnosti bude nájomca bez zbytočného odkladu písomne upovedomený. Nad rámec ustanovení prvej vety tohto odseku sa výška nájomného počas trvania doby nájmu v zmysle čl. 4 tejto zmluvy bude každoročne valorizovať o percento (%) inflácie oznámené Štatistickým úradom Slovenskej republiky merané indexom spotrebiteľských cien. Prvá úprava výšky nájomného sa uplatní v roku 2025. V prípade ak miera inflácie dosiahne hodnotu rovnú alebo nižšiu ako 0 (zápornú hodnotu), výška nájomného sa upravovať nebude.
- (13) Nájomca je najneskôr do 15 dní odo dňa podpisu tejto zmluvy povinný uhradiť na účet prenajímateľa sumu vo výške 1 292,- EUR (slovom: tisícdeväťdesiatdva eur), ktorá bude prenajímateľovi slúžiť ako finančná zábezpeka pre prípad omeškania nájomcu so zaplatením nájomného alebo preddavkov za služby (ďalej len „zábezpeka“).
- (14) Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ alebo správcovská spoločnosť môže zábezpeku podľa ods. 13 tohto článku jednostranne započítavať na úhradu:
- a) prípadných nedoplatkov nájomcu na nájomnom;
 - b) prípadných nedoplatkov nájomcu na preddavkoch za služby;
 - c) úhradu nákladov spojených s navrátením predmetu nájmu do pôvodného stavu;
 - d) akýchkoľvek iných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi vzniknutých z tohto zmluvného vzťahu.
- (15) Prenajímateľ alebo správcovská spoločnosť sú povinní vrátiť nájomcovi zábezpeku vo výške podľa ods. 13 tohto článku alebo jeho alikvotnú časť po jednostrannom započítaní pohľadávok prenajímateľa podľa ods. 14, najneskôr do 15 dní odo dňa vysporiadania všetkých záväzkov zmluvných strán, ktoré vznikli na základe tejto zmluvy.

Článok 4

Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú - 5 rokov odo dňa protokolárneho odovzdania a prevzatia predmetu nájmu. K protokolárnemu odovzdaniu a prevzatíu premetu nájmu dôjde najneskôr do 30. 06. 2024.

Článok 5

Práva a povinnosti zmluvných strán

- (1) Prenajímateľ sa zaväzuje sám alebo prostredníctvom správcovskej spoločnosti udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a zabezpečovať riadne poskytovanie služieb spojených s užívaním nebytových priestorov, na poskytovanie ktorých sa prenájomca sám alebo prostredníctvom správcovskej spoločnosti zaviazal v čl. 3 ods. 7 tejto zmluvy.
- (2) Nájomca je počas doby trvania nájmu povinný dodržiavať príslušné ustanovenia všeobecne záväzných predpisov o požiarnej ochrane a o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci. Nájomca je povinný zabezpečiť si samostatne povinnosti právnickej osoby súvisiace s úlohami ochrany pred požiarmi podľa zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a príslušných vykonávacích predpisov a podľa zákon č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a príslušných vykonávacích predpisov.
- (3) Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu.
- (4) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomcovi alebo správcovskej spoločnosti potrebu opráv na predmete nájmu, ktoré má vykonať prenájomca sám alebo prostredníctvom správcovskej spoločnosti, a umožniť vykonanie týchto a aj iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením oznamovacej povinnosti vznikla. Drobné opravy na predmete nájmu v hodnote do 332,- EUR za každú jednotlivú opravu a bežnú údržbu predmetu nájmu zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
- (5) Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu ani jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu.
- (6) Nájomca nie je oprávnený robiť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu na predmete nájmu žiadne stavebné zmeny.
- (7) Nájomca je povinný nahradiť prenájomcovi škodu, ktorá na predmete nájmu vznikla jeho zavinením alebo zavinením osôb, ktoré s vedomím nájomcu predmet nájmu užívajú alebo sa v ňom zdržujú.
- (8) Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť udržiavanie čistoty a poriadku v predmete nájmu a jeho okolí.
- (9) Nájomca je oprávnený predmet nájmu vhodným spôsobom označiť formou informačnej tabule alebo reklamných nápisov, za predpokladu, že prenájomca takéto označenie predmetu nájmu vopred písomne schváli. V prípade, ak to všeobecne záväzný predpis vyžaduje, je nájomca povinný v súvislosti s označením vopred zabezpečiť súhlas príslušného orgánu verejnej správy.
- (10) Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenájomcu alebo správcovskej spoločnosti vstup do nebytových priestorov za účelom kontroly stavu predmetu nájmu, dodržiavania podmienok nájmu podľa zmluvy, kontroly všetkých meračov spotreby inštalovaných v predmete nájmu, či iných činností súvisiacich s plnením predmetu tejto zmluvy.
- (11) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomcovi všetky skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na platnosť a účinnosť jednotlivých ustanovení zmluvy.

- (12) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na refundáciu vlastných nákladov vynaložených počas doby trvania nájmu na prevádzkovanie predmetu nájmu. Nájomca zároveň nemá nárok na refundáciu vlastných nákladov vynaložených na stavebné úpravy predmetu nájmu a to ani v prípade, ak by vykonaním stavebných úprav došlo k technickému zhodnoteniu predmetu nájmu, pokiaľ sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.
- (13) Nájomca je povinný začať poskytovať služby v prevádzke v lehote najneskôr do 8 týždňov odo dňa protokolárneho odovzdania a prevzatia predmetu nájmu.
- (14) Nájomca sa zaväzuje, že otváracie hodiny prevádzky budú minimálne v rozsahu 5 dní v kalendárnom týždni, počas 8 hodín denne v priebehu celej doby nájmu (rešpektujúc platnú legislatívu v oblasti maloobchodného predaja, pri ktorom nemožno zamestnancovi nariadiť alebo s ním dohodnúť prácu v dňoch ustanovených príslušnými právnymi predpismi) počas celej doby nájmu.
- (15) V prípade preukázaného porušenia povinností podľa zmluvy je každá zo zmluvných strán oprávnená nárokovat' si voči druhej zmluvnej strane uhradenie zmluvnej pokuty vo výške 332,- EUR za každé porušenie jednotlivých ustanovení zmluvy. Zmluvná strana je povinná zaplatiť zmluvnú pokutu do 15 dní odo dňa doručenia výzvy na účet v nej uvedený.

Článok 6

Skončenie nájmu

- (1) Nájomný vzťah založený touto zmluvou zaniká predovšetkým uplynutím času, na ktorý bol dojednaný, v zmysle ust. čl. 4 tejto zmluvy.
- (2) Nájomný vzťah založený touto zmluvou môže zaniknúť aj:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán;
 - b) písomnou výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu z dôvodu podľa ust. § 9 ods. 2 a 3 ZoNPNP;
 - c) odstúpením od zmluvy;
 - d) zánikom predmetu nájmu,
 - e) zánikom nájomcu v prípade, ak jeho právny nástupca neoznámí najneskôr do 30 dní odo dňa zániku nájomcu záujem o ďalšie trvanie nájomného vzťahu, alebo ak právny nástupca nedisponuje oprávnením na vykonávanie činnosti smerujúcej k plneniu účelu nájmu podľa čl. 2 ods. 2 tejto zmluvy.
- (3) Výpovedná lehota podľa ods. 2 písm. b) tohto článku je dvojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
- (4) Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade, ak
 - a) nájomca stratí oprávnenie na vykonávanie činnosti uvedenej v čl. 2 ods. 2 tejto zmluvy;
 - b) bolo voči nájomcovi začaté konkurzné konanie, ak je nájomca v konkurze alebo ak bol zrušený konkurz na majetok nájomcu z dôvodu, že sa nenašiel žiaden majetok, ktoré by bolo možné speňažiť na účely uspokojenia pohľadávok veriteľov;
 - c) sa dozvie, že nájomca bol právoplatne odsúdený za spáchanie niektorého z trestných činov podľa ust. § 3 zákona č. 91/2016 Z. z. o trestnej zodpovednosti právnických osôb a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „TZPO“) a bol mu uložený trest podľa ust. § 10 písm. a), b), c) e), f), g) alebo h) TZPO;

- d) sa dozvie, že štatutárny orgán nájomcu bol právoplatne odsúdený za úmyselný trestný čin podľa IV. alebo V. hlavy zákona č. 300/2005 Z. z. Trestný zákon v znení neskorších predpisov, alebo mu bol uložený nepodmienečný trest odňatia slobody alebo právoplatne uložený trest prepadnutia majetku;
- e) nájomca poruší povinnosti a záväzky podľa čl. 5 ods. 13, ods. 14; ust. čl. 5 ods. 15 tým nie je dotknuté.
- (5) Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade porušenia povinnosti prenajímateľa podľa čl. 2 ods. 3 tejto zmluvy, ak predmet nájmu nie je možné užívať na poskytovanie činnosti podľa čl. 2 ods. 2 a prenajímateľ neodstráni nedostatky ani v dodatočnej lehote určenej nájomcom v písomnej výzve.
- (6) Odstúpiť od zmluvy možno len v písomnej forme doručenej druhej zmluvnej strane. Účinky odstúpenia od zmluvy nastanú dňom doručenia písomného prejavu vôle na adresu zmluvnej strany uvedenú v čl. 1 tejto zmluvy, alebo vrátením nedoručenej zásielky na adresu odosielateľa, prípadne dorúčením prejavu vôle odosielateľovi, ktorým adresát odmietol prevziať doručovanú zásielku. Odstúpením od zmluvy nie je dotknuté právo na náhradu škody, ktorá v dôsledku porušenia povinnosti, na ktorú sa odstúpenie od zmluvy viaže, vznikla.
- (7) V prípade skončenia nájmu ktorýmkoľvek zo spôsobov uvedených v ods. 1 a 2 tohto článku je nájomca povinný odovzdať nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

Článok 7

Záverečné ustanovenia

- (1) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania ostatnou zo zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ustanovení § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov v spojení s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- (2) Zmluvné strany sa dohodli, že meniť a dopĺňať túto zmluvu možno len po vzájomnej dohode formou písomných a očíslovaných dodatkov, ktoré sa stávajú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
- (3) Ak niektoré ustanovenia zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné, alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení zmluvy. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení zmluvy sa použije právna úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu zmluvy.
- (4) Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré vzniknú z tejto zmluvy, vrátane sporov o jej platnosť, výklad alebo zrušenie, vrátane sporov týkajúcich sa výkladu a/alebo platnosti ustanovení tejto zmluvy, budú riešiť predovšetkým dohodou. Ak vzájomná dohoda nebude možná, o spore rozhodne príslušný súd SR.
- (5) Pri zániku zmluvného vzťahu si zmluvné strany vykonajú vzájomné vysporiadanie záväzkov a pohľadávok.
- (6) Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, z toho tri (3) rovnopisy sú určené pre prenajímateľa a jeden (1) rovnopis pre nájomcu.

- (7) Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali a potvrdzujú, že zmluva je zrozumiteľná a určitá a vyjadruje ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, nie je uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
- (8) Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nastanú skutočnosti vyššej moci (vis major), nesplnenie resp. posunutie termínov na splnenie povinností zmluvných strán alebo prípadne porušenie povinností zmluvných strán vyplývajúcich zo zmluvy z tohto dôvodu nebude kvalifikované ako omeškanie a nenastúpi právna zodpovednosť povinnej zmluvnej strany za omeškanie v dôsledku porušenia zmluvnej povinnosti. Pre účely tejto zmluvy sa za vyššiu moc považujú skutočnosti zvláštného charakteru, ktoré strany nemohli objektívne predvídať, nie sú od nich závislé a ani ich nemôžu žiadnym spôsobom ovplyvniť (napr. vojna, živelné pohromy, mobilizácia, prírodná katastrofa) a zároveň bránia plneniu záväzkov z tejto nájomnej zmluvy. Určenie nových termínov na splnenie povinností bude predmetom rokovaní zmluvných strán.
- (9) Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú nasledujúce prílohy:
Príloha č. 1: Pôdorys Domu služieb Lamač
Príloha č. 2: Výpis z uznesenia miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Lamač 24/2024/IX zo dňa 24. 04. 2024
Príloha č. 3: Evidenčný list

V Bratislave dňa 29. 04. 2024

V Bratislave dňa 17. 05. 2024

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Igor Polakovič v. r.
starosta

Mgr. Jaroslav Hefka v. r.
konateľ