

5/2/13

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÉHO PRIESTORU GARÁŽOVÉHO STÁTIA

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení
neskorších predpisov
medzi:

Prenajímateľom:

sídlo:	Plural invest, s.r.o.
zapísaná v OR:	Hraničná 18, 821 05 Bratislava
v mene spoločnosti koná:	Okresný súd Bratislava I, oddiel Sro, Vložka č. 41580/B
IČO:	Peter Kováč, konateľ
DIČ:	36 656 054
IČ DPH:	2022225854
Bankové spojenie:	SK2022225854
Číslo účtu:	Tatra banka, a.s. Bratislava
	2627065958/1100

(ďalej ako „Prenajímateľ“)

a

Nájomcom:

sídlo:	DLHOPIS, o.c.p., a.s.
zapísaná v OR:	Moskovská 15, 811 08 Bratislava
v mene spoločnosti koná:	Okresný súd Bratislava I, odd.Sa, vložka 1129/B
	Ing.Miloslav Michalík, na základe Generálneho splnomocnenstva
	zo dňa 27.09.2012
IČO:	35 695 820
DIČ:	2020860952
IČ DPH:	SK2020860952
Bankové spojenie:	Všeobecná úverová banka, a.s.
Číslo účtu:	6334940112/0200

(ďalej ako „Nájomca“)

1. PREDMET NÁJMU

- 1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – nebytový priestor : garážové státie garážové státie č. 65 o výmere 13,48m² a garážové státie č. 66 o výmere 13,64m² v suteréne (I.PP), vchod „A“ polyfunkčnej budovy na Strážnickej ul. 2, v Bratislave, súp. č. 7654, postavený na pozemku parc. KN C č. 9842/7 o výmere 1.162m² ako zastavané plochy a nádvoria, vedený Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu na LV č. 8320, k.ú. Staré Mesto (ďalej len ako „**garážové státia**“). Kópia listu vlastníctva je Prílohou č. 1 Zmluvy.
- 1.2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania garážové státia a nájomca sa zaväzuje garážové státia užívať v súlade s touto zmluvou a platiť nájomné a ostatné poplatky za služby za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

2. ÚČEL NÁJMU

- 2.1 Nájomca sa zaväzuje užívať garážové státa výlučne za účelom parkovania dvoch osobných motorových vozidiel ktorých je vlastníkom. Nájomca nie je oprávnený zmeniť účel nájmu.
- 2.2 Užívanie garážových státí na uvedený účel bolo povolené na základe kolaudačného rozhodnutia č. 5927/36471/2012/STA/Kam/H-74 zo dňa 21.08.2012, právoplatné dňa 20.09.2012.

3. ODOVZDANIE A PREVZATIE PREDMETU NÁJMU

- 3.1 Prenajímateľ odovzdá nájomcovi garážové státa na základe protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, ktorý tvorí Prílohu č. 2 tejto zmluvy. Predmetom tohto protokolu bude tiež vymedzenie stavu v akom sa predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania nájomcovi.
- 3.2 Pokiaľ sa prenájomca s nájomcom nedohodli inak, nájomca je povinný k dátumu ukončenia platnosti a účinnosti tejto zmluvy garážové státa uvoľniť a spolu s diaľkovým ovládačom ho protokolárne odovzdať prenájomcovi v stave v akom ho prevzal.
- 3.3 Vstup na garážové státa je možný len prostredníctvom diaľkového ovládača od vstupnej brány polyfunkčnej budovy. Prenajímateľ vydá nájomcovi diaľkové ovládače od vstupnej brány, ktorého hodnota je 50,-€/lks t.j. 100,-€ pri protokolárnom odovzdaní garážových státí. Diaľkový ovládač od vstupnej brány je majetkom prenájomcu, nájomca ho môže používať len výslovne za účelom zabezpečenia vjazdu s osobným motorovým vozidlom na garážové státa. Po ukončení nájomného vzťahu je nájomca povinný ihneď vrátiť funkčný a nepoškodený diaľkový ovládač od vstupnej brány prenájomcovi, a to pri protokolárnom vrátení garážového státa prenájomcovi.

4. NÁJOMNÉ

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli podľa zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov na nájomnom za dve garážové státa v celkovej výške 140,-€ za kalendárny mesiac. K nájomnému je účtovaná príslušná DPH. Nájomné je splatné mesačne vopred, najneskôr do 15. dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca, na ktorý sa nájomné vzťahuje, a to na základe faktúry vystavenej prenájomcom. Za obdobie od začiatku doby nájmu do konca daného kalendárneho mesiaca (aliquotnú časť), a tiež za obdobie nasledujúceho kalendárneho mesiaca, zaplatí nájomca nájomné spolu, a to bezodkladne, najneskôr však do 3 dní po odovzdaní garážových státí nájomcovi.
- 4.2 Za deň zaplatenia sa považuje deň, kedy bolo nájomné v plnej výške pripísané na účet prenájomcu.
- 4.3 V prípade neuhradenia mesačnej platby za nájomné v stanovenej lehote je prenájomca oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy, za každý, aj začatý deň omeškania, a to až do zaplatenia.
- 4.4 Poplatky za služby spojené s užívaním garážových státí (elektrická energia, správa, upratovanie) sú zahrnuté priamo vo výške nájomného.
- 4.5 Prenajímateľ si vyhradzuje právo medziročne upravovať výšku nájomného formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za prenájom garážových státí v závislosti od úrovne inflácie

1x ročne (jednostranným právnym úkonom prenajímateľa). Cena nájmu platná k 31. decembru bežného roka sa zvýši o mieru inflácie podľa ISC „Index Spotrebiteľských Cien“ pre Slovenskú republiku, publikovaného v publikačnom kalendári „Indexy spotrebiteľských cien v Slovenskej republike“, zverejneného na internetovom portáli Štatistického úradu SR, a to od 01. marca bežného roka. Prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi takto zvýšenú cenu nájomného, nájomca s takto upraveným nájomným súhlasí a je povinný takto zvýšené nájomné platiť podľa platobných podmienok upravených touto zmluvou.

5. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 5.1 Nájomca je povinný prenajaté garážové státiu užívať obvyklým spôsobom výlučne na účel uvedený v článku II. tejto zmluvy.
- 5.2 Nájomca nie je oprávnený vykonávať akékoľvek úpravy predmetu nájmu.
- 5.2 Nájomca sa zaväzuje:
- a) pri svojom užívaní garážových státí dodržiavať platné právne predpisy na ochranu životného prostredia, prírody a vodných zdrojov, požiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci,
 - b) výlučne na svoje náklady zabezpečovať údržbu a vykonávať čistenie a upratovanie garážových státí,
 - c) udržiavať garážové státiu v takom stave a užívať ich spôsobom, ktorý nebude obmedzovať iných vlastníkov alebo nájomcov bytov alebo nebytových priestorov v polyfunkčnej budove v riadnom užívaní ich nehnuteľností,
 - d) v garážovom priestore polyfunkčnej budovy využívať iba garážové státiu, ktoré je predmetom nájmu podľa tejto zmluvy,
 - e) umožniť prenajímateľovi vykonávať kontrolu dodržiavania podmienok nájmu a na požiadanie umožniť prístup k garážovým státim,
 - f) písomne oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny súvisiace s nájomným vzťahom,
 - g) uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním garážových státí, teda náklady na bežné opravy a údržbu, ako aj náklady vynaložené na predmet nájmu v dôsledku poškodení či porúch spôsobených činnosťou nájomcu,
 - h) písomne oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu všetkých opráv predmetu nájmu a poskytnúť všetku potrebnú súčinnosť pri výkone týchto opráv,
 - i) v prípade poškodenia, straty alebo odcudzenia diaľkového ovládača od vstupnej brány nahradiť prenajímateľovi škodu tým spôsobenú, najmä cenu ovládača a cenu prekódovania všetkých ovládačov patriacich k bytom a nebytovým priestorom v polyfunkčnej budove, resp. ak to nebude možné, tak cenu za obstaranie nových ovládačov pre všetky byty a nebytové priestory v polyfunkčnej budove.
- 5.3 Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi nerušený výkon jeho práv spojených s užívaním prenajatých garážových státí.

6. PODNÁJOM

- 6.1 Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu inej osobe.

7. DOBA TRVANIA NÁJMU A JEHO SKONČENIE

- 7.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú s účinnosťou odo dňa protokolárneho odovzdania garážového státia nájomcovi.
- 7.2 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ a nájomca sú oprávnení zmluvu ukončiť písomnou výpoveďou bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Uplynutím výpovednej lehoty zmluva zaniká.
- 7.3 Nájomný vzťah založený touto zmluvou zaniká tiež odstúpením od zmluvy niektorou zo zmluvných strán. Odstúpiť od zmluvy môže zmluvná strana len v prípadoch ustanovených v tejto zmluve alebo zákone. Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a adresované druhej zmluvnej strane. Doručením odstúpenia od zmluvy sa zmluva zrušuje od počiatku.
- 7.4 V prípade, ak nájomca poruší niektorú zo svojich povinností podľa tejto zmluvy, je prenajímateľ bez ďalšieho oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy.

8. ODOVZDANIE PREDMETU NÁJMU PO SKONČENÍ NÁJMU

- 8.1 Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať garážové státi v stave ako ich prevzal. Garážové státi musia byť prázdne a čisté. O riadnom odovzdaní garážových státí vyhotovia zmluvné strany protokol.
- 8.2 V prípade, ak nájomca neodovzdá garážové státi v uvedenom stave, je prenajímateľ oprávnený odstrániť z neho všetky veci, ktoré sa v ňom budú po skončení nájmu nachádzať a uskladniť ich, a to na náklady nájomcu. Miesto uskladnenia a spôsob vyzdvihnutia vecí oznámi prenajímateľ vhodným spôsobom nájomcovi.
- 8.3 Nájomca je povinný vrátiť prenajímateľovi odovzdané diaľkové ovládače od vstupnej brány polyfunkčnej budovy.
- 8.4 Nájomca je povinný odovzdať garážové státi najneskôr v deň ukončenia zmluvy. V prípade, že sa tak nestane, je prenajímateľ oprávnený zabezpečiť vypratanie garážových státí na náklady nájomcu spôsobom, ktorý je uvedený v ods. 8.2. tohto článku.

9. SANKCIE

- 9.1 V prípade, ak nájomca poruší niektorú zo svojich povinností podľa tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 250,-€ za každé porušenie povinností.
- 9.2 Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo na náhradu škody spôsobenej porušením danej povinnosti, pričom náhrada škody môže byť uplatňovaná v plnej výške. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvná strana, ktorej vznikne povinnosť zaplatiť zmluvnú pokutu podľa tejto zmluvy, je povinná ju zaplatiť aj keď porušenie povinnosti nezavinila.

10. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 10.1 Právne vzťahy medzi nájomcom a prenajímateľom vyplývajúce z tejto zmluvy sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ostatnými príslušnými právnymi predpismi.
- 10.2 Túto Zmluvu možno meniť len písomnými a číslovanými dodatkami riadne podpísanými obidvomi Zmluvnými stranami.
- 10.3 Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení zmluvy je neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy, alebo samotnej zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím zmluvy a dotknutým ustanovením.
- 10.4 Doručovanie pre účely zmluvy sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na adresu sídla zmluvnej strany uvedenú v príslušnom obchodnom registri. Za deň doručenia sa pre účely tejto zmluvy rozumie aj deň kedy sa odosielateľovi takáto zásielka vrátila ako zásielka neprevzatá / nedoručiteľná (neprevzatá v odbernej lehote, pozn. adresát neznámy). Doručenie nájomcovi je riadne vykonané aj vtedy, ak prenajímateľ doručuje na adresu nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.
- 10.5 V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou vzájomnej dohody.
- 10.6 Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy k tejto zmluve.
- 10.7 Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami.
- 10.8 Táto zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, po jednom pre každú zmluvnú stranu.
- 10.9 Zmluvné strany prehlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, zmluvu si riadne prečítali, s jej obsahom sa zoznámili a súhlasia s tým, že zmluva bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle, zrozumiteľne, určite a vážne, čo svojím podpisom potvrdzujú.

Prílohy:

- Príloha 1 List vlastníctva
Príloha 2 Preberací protokol

V Bratislave, dňa

Za prenajímateľa:

Plural invest, s.r.o.
Hraničná 18
821 05 Bratislava
IČO: 36 656 054
IČ-DPH: SK20 22 22 58 54

Peter Kováč *PETER KOVAC*
konateľ
Plural invest, s.r.o.

Za nájomcu:

DLHOPIS, o.c.p. a.s.
Trnavská cesta 100
821 01 Bratislava
IČO: 36 656 054

Ing. Miloslav Michalík
výkonný riaditeľ
DLHOPIS, o.c.p. a.s.