

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá v zmysle ust. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

1. Mestská časť Bratislava - Devín

štat. zást.: Ing. Ľubica Kolková, starostka
sídlo: 841 10 Bratislava, Kremel'ská ul. č. 39
IČO: 00 603 422
bank. spoj.: Slovenská Sporiteľňa a.s.
č. účtu: : SK5409000000005028001112

(ďalej len „prenajímateľ“)

2. Otcovia a dcéry, s.r.o.,

štat. zástupca: Benedikt Halás
sídlo: Slovienska 5D, Bratislava, 841 10
IČO:35939656
č. účtu:

(ďalej len „nájomca“)

I.

PREDMET A ÚČEL NÁJMU

1. Prenajímateľ má na základe ust. § 8 ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a na základe ustanovení Štatútu Hlavného mesta SR Bratislavy v správe nehnuteľnosť vlastníka - Hlavného mesta SR Bratislavy, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481, nachádzajúcu sa na Kozičovej ul. č. 24 v Bratislave, vedenú Správou katastra pre Hlavné mesto Bratislavu na liste vlastníctva č. 1 pre k.ú. Devín, obec Bratislava – MČ Devín, okres Bratislava IV ako stavba, - súpisné číslo 993, postavená na parc. č. 1029/1 o výmere 898 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria (ďalej len "objekt").
2. Predmetom nájmu je nebytový priestor o výmere 82,05 m² nachádzajúci sa v objekte (ďalej len "nebytové priestory"). Umiestnenie nebytového priestoru a bližšia špecifikácia nebytového priestoru je uvedená v prílohe č. 1 k tejto zmluve.
3. Prenajímateľ prenecháva za podmienok uvedných v tejto zmluve nájomcovi predmet nájmu do užívania.
4. Nebytové priestory sa prenajímajú na účely zriadenia skladových priestorov na skladovanie vína.

II.

DOBA NÁJMU

Nájom sa dojednáva na dobu určitú od 01.08.2018 do 31.07.2023 s opciou predĺženia na ďalších 5 rokov. Možnosť využiť opciu musí byť schválená rozhodnutím miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Bratislava-Devín na základe posúdenia plnenia zmluvných podmienok.

III. VÝŠKA, SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO A SPÔSOB JEHO PLATBY

1. Nájomné za prenajaté nebytové priestory je stanovené na základe výsledku obchodnej verejnej súťaže č. 2/2018 a v súlade s VZN č. 3/2016 prenajímateľa o určovaní nájomného za prenájom nebytových priestorov a pozemkov zverených do správy Mestskej časti Bratislava – Devín a to vo výške 2051,25 EUR (slovom dvetisícpäťdesiatjeden eur a dvadsaťpäť centov) ročne.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné štvrťročne a to 3 krát ročne splátkami vo výške 513 € splatnými k 31.03., 30.06. a 30.09 príslušného kalendárneho roka a raz ročne splátkou vo výške 512,25 € splatnou k 31.12. príslušného kalendárneho roka bankovým prevodom na účet prenajímateľa alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa v sídle uvedenom v záhlaví zmluvy, pričom prvé nájomné je splatné do 30 dní od uzavretia tejto zmluvy.
3. Nájomca je oprávnený po ukončení stavebných úprav za príslušný kalendárny rok započítať do ročného nájomného za nasledujúci rok vynaložené náklady nevyhnutné na uvedenie nebytových priestorov do prevádzky schopného stavu. V prípade, že výška vynaložených nákladov bude vyššia ako ročné nájomné, má právo zápočtu nezapočítaných nákladov v nasledovných rokoch. Maximálne výška možného zápočtu vynaložených nákladov predstavuje výšku 3 ročného nájomného.
4. Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že prenajímateľ je oprávnený aktualizovať výšku nájomného počas nájomného vzťahu, ak dôjde k zmene príslušného VZN o určovaní nájomného za prenájom nebytových priestorov a pozemkov zverených do správy Mestskej časti Bratislava – Devín. Ak v dôsledku zmeny VZN vznikne potreba upraviť výšku dojednaného nájomného, predloží prenajímateľ nájomcovi návrh dodatku k tejto zmluve a požiada nájomcu o podpísanie dodatku v primeranej lehote. Ak nájomca prenajímateľovi oznámi, že s uzavretím dodatku nesúhlasí alebo sa k návrhu dodatku v stanovenej lehote nevyjadrí, je prenajímateľ oprávnený túto zmluvu podľa jej čl. V, ods.3 i) vypovedať.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane do omeškania so zaplatením splatného nájomného, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy nájomného za každý začatý deň omeškania.

IV. PODMIENKY NÁJMU

1. Nájomca pozná stav predmetu nájmu a zaväzuje sa na vlastné náklady vykonať na predmete nájmu také úpravy, ktoré sú nevyhnutné na užívanie predmetu nájmu na účel, na ktorý bol prenajatý.
2. Stavebné úpravy je nájomca oprávnený vykonať na predmete nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a to na vlastné náklady. Nevyhnutné a preukazateľne vynaložené náklady na uvedenie nebytových priestorov do stavu vhodného na užívanie na dohodnutý účel, maximálne do výšky 3 ročného nájomného, podliehajú protokolárnemu prevzatiu Mestskou časťou Bratislava – Devín. Následné po ich schválení Miestnym zastupiteľstvom Mestskej časti Bratislava-Devín je možný ich zápočet voči nájomnému. Nájomca berie na vedomie a súhlasí,

že prípadné náklady presahujúce výšku 3-ročného nájomného nie je prenajímateľ povinný nájomcovi uhradiť ani zápočtom, ani iným spôsobom. Stavebné úpravy a zhodnotenie nehnuteľnosti vykonané zo strany nájomcu sa stávajú vlastníctvom vlastníka objektu.

3. Nájomca je povinný užívať nebytové priestory len na účel dohodnutý v tejto Zmluve.
4. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s bežným udržiavaním, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v nebytových priestoroch.
5. Pri skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať nebytové priestory v stave po vykonaní stavebných úprav (vykonaných so súhlasom prenajímateľa) a s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
6. Platby za spotrebovanú elektrickú energiu a plyn je nájomca povinný uhrádzať priamo dodávateľom týchto komodít na základe zmlúv uzavretých nájomcom. Vodné a stočné bude nájomca preplácať prenajímateľovi na základe skutočnej reálnej spotreby meranej podružným vodomermom.
7. Nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečiť v nebytových priestoroch plnenie všetkých povinností vyplývajúcich z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, o likvidácii odpadov, o ochrane majetku a predpisov hygienických. Pri nesplnení týchto povinností je nájomca povinný znášať škodu, ktorá v dôsledku toho vznikne.
8. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť na svoje náklady v nebytových priestoroch plnenie úloh ochrany pred požiarmi v zmysle ust. § 4 a nasl. zákona č. 314/2001 Z.z. a ostatných noriem z oblasti ochrany pred požiarmi. Za všetky škody a ublíženia na zdraví, ktoré vznikli v dôsledku nesplnenia povinností stanovených v cit. zákone, zodpovedá v plnom rozsahu nájomca.
9. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Za porušenie tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10,- EUR za každý, aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti. Nárok prenajímateľa na náhradu škody v plnej výške a oprávnenie ukončiť nájom tým nie je dotknuté
10. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznamovať všetky skutočnosti majúce vplyv na predmet nájmu (napr. zmena adresy nájomcu).
11. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akejkoľvek písomnosti bude miestom doručenia adresa uvedená v záhlaví tejto zmluvy.
12. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť doručovaná do miesta doručenia podľa ods. 11 tohto článku bude považovaná za doručeníu a to i v prípade, že bude vrátená prenajímateľovi ako písomnosť neprevzatá. Ak nebude možné nájomcovi písomnosť doručiť na adresu podľa ods. 11 tohto článku, považuje sa písomnosť za nájomcovi doručeníu tretím dňom odo dňa jej uloženia na pošte, a to aj v prípade, že sa nájomca o tom nedozvie.
13. Nájomca je povinný v prípade opodstatnenej požiadavky zodpovedného zástupcu prenajímateľa sprístupniť prenajaté priestory za účelom vykonania obhliadky, ako aj umožniť prenajímateľovi kontrolu dodržiavania podmienok nájmu vyplývajúcich z tejto zmluvy a príslušných právnych predpisov. Túto kontrolu je prenajímateľ povinný ohlásiť písomne, minimálne tri dni vopred.

V. ZÁNIK NÁJMU

1. Nájom sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.
2. Zmluvné strany môžu kedykoľvek ukončiť nájom písomnou dohodou.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu, ak
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom;
 - c) nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenájomateli poskytnúť na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas;
 - d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - e) užívanie nebytového priestoru je viazané na užívanie bytu a nájomcovi bola uložená povinnosť byť vypratáť;
 - f) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
 - g) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenájomateľa.
 - h) stavebné úpravy špecifikované v celkovej výške 5298,032 € špecifikované v prílohe č. 2 nebudú ukončené do troch rokov od podpísania zmluvy
 - i) ak bude zmenená výška nájomného na základe VZN, ktoré stanoví vyššie sadzby nájomného za užívanie nehnuteľností v správe prenájomateľa ako je uvedené v čl. III. ods. 4. tejto zmluvy a nájomca neuzavrie v lehote určenej prenájomateľom dohodu o zmene výšky nájomného formou uzavretia dodatku k tejto zmluve.
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal;
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
 - c) prenájomateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
5. Výpovedná lehota je tri mesiace; počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

VI. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Obe zmluvné strany svojimi podpismi potvrdzujú, že ich vôľa prejavená v tejto zmluve je slobodná, vážna a bez omylu.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
3. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch s platnosťou originálu, 2x pre prenájomateľa a 1x pre nájomcu.

Príloha č 1: Špecifikácia nebytových priestorov

V Bratislave dňa 31.07.2018

podpísané v.r.
Mestská časť Bratislava - Devín

Ing. Ľubica Kolková
starostka

podpísané v.r.
Otcovia a dcéry, s.r.o.

Benedikt Halás