

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení, zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení, a ďalších právnych predpisov (ďalej len „**zmluva**“)

medzi zmluvnými stranami (ďalej len „**zmluvné strany**“):

prenajímateľ:

názov: **Bratislavský samosprávny kraj**
sídlo: Sabinovská 16, 820 05 Bratislava
Zastúpený: Mgr. Juraj Droba, MBA, MA - predseda
IČO: 36 063 606
DIČ: 2021608368
IBAN:

(ďalej len „**prenajímateľ**“)

a

nájomca:

názov: **Bratislavská integrovaná doprava, a.s.**
so sídlom: Sabinovská 16, 820 05 Bratislava
zastúpená: PhDr. Branislav Masarovič, predseda predstavenstva
Ing. Patrícia Mešťan, člen predstavenstva
Ing. Tomáš Vašek, člen predstavenstva
IČO: 35 949 473
IČ DPH: SK2022045894
zapísaný: v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa,
vložka číslo: 4799/B

(ďalej len „**nájomca**“)

Čl. I

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti postavenej na parcele registra „C“ parcelné číslo 797 so súpisným číslom 1542, zapísanej na liste vlastníctva číslo 2699, vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, okres: Bratislava V, obec: BA-Petržalka, katastrálne územie: Petržalka (ďalej ako „**nehnutel'nost**“).
2. Nájomca je právnická osoba zapísaná v Obchodnom registri Okresného úradu Bratislava I, Oddiel: Sa, vložka číslo: 4799/B. Informatívny výpis z obchodného registra tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

Čl. II

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory o celkovej výmere 340,75 m², a to:
 - a) kanceláriu č.01, nachádzajúca sa na prízemí o celkovej výmere 12,60 m²,
 - b) kanceláriu č.04, nachádzajúca sa na prízemí o celkovej výmere 10,80 m²,
 - c) kanceláriu č.05, nachádzajúca sa na prízemí o celkovej výmere 16,45 m²,
 - d) kanceláriu č.07, nachádzajúca sa na prízemí o celkovej výmere 9,65 m²,
 - e) kanceláriu č.08, nachádzajúca sa na prízemí o celkovej výmere 13,75 m²,
 - f) kanceláriu č.10, nachádzajúca sa na prízemí o celkovej výmere 55,15 m²,

- g) kanceláriu č.11, nachádzajúca sa na prízemí o celkovej výmere 32,80 m²,
 - h) kanceláriu č.13, nachádzajúca sa na prízemí o celkovej výmere 36,30 m²,
 - i) kanceláriu č.14, nachádzajúca sa na prízemí o celkovej výmere 36,30 m²,
 - j) kuchynku č.12, nachádzajúca sa na prízemí o celkovej výmere 16,05 m²,
 - k) sociálne zariadenie nachádzajúce sa na prízemí o celkovej výmere 24,25 m²,
 - l) sklad č.06, nachádzajúci sa na prízemí o celkovej výmere 6,90 m²,
 - m) sklad č.09, nachádzajúci sa na prízemí o celkovej výmere 8,75 m²,
 - n) chodbu nachádzajúcu sa na prízemí o celkovej výmere 61,00 m².
2. Nebytové priestory bližšie špecifikované v ods. 1 tohto článku zmluvy ďalej spolu aj ako „predmet nájmu“.

Čl. III

Účel nájmu

1. Účelom tejto zmluvy je prenajať nájomcovi nebytové priestory na zriadenie sídla nájomcu a užívanie kancelárskych priestorov na zapísaný predmet činnosti nájomcu v Obchodnom registri.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté nebytové priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

Čl. IV

Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú a to od 01. 04. 2020, nie však skôr ako dňom nasledujúcim po zverejnení zmluvy v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka.

Čl. V

Cena nájmu

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na ročnom nájomnom za celý predmet nájmu v sume vo výške 1.646,- EUR (ďalej len „**cena nájomného**“).
2. V cene nájomného nie sú zahrnuté služby, ktoré pozostávajú z dodávky tepla, elektrickej energie, TÚV, odvozu odpadkov, vodného a stočného, upratovania prenajatých nebytových priestorov. Tieto náklady sú zahrnuté v článku VI.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo cenu nájmu, prípadne energií jednostranne upraviť o niektoré ekonomické položky, ktoré sa objektívne v rámci celej republiky menia (napr. devalvácia, inflácia a pod.). Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o zvýšení cien. Upravené ceny sú záväzné od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po ich odoslaní nájomcovi zo strany prenajímateľa.
4. Neakceptáciu ceny nájmu a/alebo výšky zálohy na služby poskytované s užívaním predmetu nájmu, upravených podľa bodu 4. tohto článku, nájomcom považujú zmluvné strany za podstatné porušenie tejto zmluvy.

Čl. VI.

Cena za energiu a služby

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný okrem ceny nájmu platiť aj zálohové platby za energiu a služby spojené s nájomom a to v nasledovnej výške:
cena za elektrickú energiu mesačne 320,- EUR,

cena za dodávku tepla a TUV mesačne	600,- EUR,
cena za vodné a stočné mesačne	200,- EUR,
cena za služby (odvoz odpadu, zabezpečovacie zariadenie a prenájom rohoží) mesačne	185,- EUR,
cena za upratovanie mesačne	415,- EUR,

mesačne SPOLU:

1.720,- EUR

2. Vzhľadom na to, že Prenajímateľ k 31.12. príslušného roka nemôže disponovať informáciami o skutočnej spotrebe energií, resp. skutočných nákladoch v predmete nájmu, Prenajímateľ uskutoční vyúčtovanie zálohy do 30. apríla nasledujúceho roka podľa skutočných nákladov. Nájomca je povinný uhradiť nedoplatok do 10 dní od doručenia vyúčtovania prenajímateľom. Právo na reklamáciu vyúčtovania nemá odkladný účinok z povinnosti zaplatenia. V prípade oneskoreného uhradenia dlžnej čiastky má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu podľa čl. VIII. a úroky z omeškania podľa čl. IX. ods. 15 tejto zmluvy. V tej istej lehote je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi preplatok zistený vyúčtovaním.

Čl. VII

Spôsob úhrady nájmu a služieb

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť cenu nájomného nebytových priestorov vo výške 1.646,- EUR ročne vopred, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom vždy po 01.04. bežného roku za nasledujúci rok od začiatku nájmu (01.04.2020). Splatnosť faktúry bude 15 dní od doručenia faktúry nájomcovi.
2. Dohodnuté platby za energiu, dodávku tepla a služby vo výške 1.720,- EUR sa nájomca zaväzuje uhrádzať mesačne, a to vopred, vždy do 25. dňa kalendárneho mesiaca za mesiac nasledujúci (napr. v marci za apríl) na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli na prvej dohodnutej platbe za energiu, dodávku tepla a služby za mesiac apríl 2020, a to do 10 dní po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy.
4. Ďalšie platby nájmu nebytových priestorov a dohodnuté platby za energiu, dodávku tepla a služby sa nájomca zaväzuje uhrádzať spôsobom uvedeným v ods. 1 a ods. 2 tohto článku zmluvy.

Čl. VIII

Zmluvná pokuta

1. Zmluvné stany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného v zmysle čl. VII zmluvy, je tento povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,2 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia, ak sa nedohodnú inak. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplatenej zmluvnej pokuty. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká dlžníkova povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ktoré je zabezpečené zmluvnou pokutou. Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu, aj keď porušenie povinnosti nezavinil. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcova povinnosť platiť úrok z omeškania podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.
2. Príslušná suma sa považuje za uhradenú až jej pripísaním na účet prenajímateľa.

Čl. IX

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na ich užívanie podľa účelu tejto zmluvy. Nájomcovi je stav priestorov známy a preberá ich v stave, v akom sa tieto nachádzajú.
2. Nájomca znáša na vlastné náklady opravy účelovej povahy, drobné opravy, obvyklé užívacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v nebytových priestoroch.
3. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca nemôže vykonať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu. Pri porušení tohto ustanovenia je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 3 319,39 €. Ustanovenia čl. VIII. ods. 1 platia primerane.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajíateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
6. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude užívať dohodnutým spôsobom, v súlade s predmetom svojej činnosti.
7. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej fyzickej alebo právnickej osobe. Ak nájomca prenechá majetok Bratislavského samosprávneho kraja do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná.
8. Nájomca nemôže na majetok Bratislavského samosprávneho kraja zriadiť záložné právo alebo tento majetok inak zaťažiť.
9. Nájomca umožní prenajíateľovi vstup do prenajatých priestorov v prípade odborných prehliadok elektrických zariadení, výkonu revízií a pod., ako aj vstup do prenajatých priestorov v prípade mimoriadnych udalostí (havária kúrenia, vody a pod.), ako aj vstup na vykonávanie kontrol dodržiavania jednotlivých ustanovení tejto zmluvy.
10. Po skončení prenájmu nájomca zápisnične odovzdá prenajíateľovi prenajaté nebytové priestory v pôvodnom stave zodpovedajúcom ich primeranému opotrebeniu bez nároku na úhradu nákladov za úpravy priestorov, ak sa s prenajíateľom dopredu písomne nedohodnú inak.
11. Nájomca zodpovedá za všetky úkony spojené s oznámením vzniknutej mimoriadnej situácie podľa právnych predpisov Slovenskej republiky upravujúcich ochranu pred požiarom (v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom a vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 121/2002 o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov) a zaväzuje sa pred začatím prevádzky, ako aj počas prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
12. Ak dôjde k vypovedaniu zmluvy o nájme prenajíateľom a nájomca neodovzdá nebytové priestory v posledný deň výpovednej lehoty alebo pri ukončení nájmu, zmluvné strany sa dohodli, že nebytové priestory môže vypratať prenajíateľ na náklady a zodpovednosť nájomcu. V takom prípade nenesie prenajíateľ žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratávaných veciach.
13. Prenajíateľ je povinný termín vypratania nebytových priestorov oznámiť nájomcovi aspoň 3 dni pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania.
14. Prenajíateľ nezodpovedá za majetok nájomcu v prenajatých priestoroch, ktorý je povinný nájomca strážiť a ochraňovať sám.
15. V prípade omeškania s plnením peňažného dlhu je nájomca povinný uhradiť prenajíateľovi úroky z omeškania vo výške o 5 percentuálnych bodov vyššej ako

základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu. (Nariadenie Vlády SR č. 87/1995). Zaplatenie úroku z omeškania nespôsobuje zánik povinnosti nájomcu platiť zmluvnú pokutu podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.

16. Zmluvné strany sa dohodli, že z dôvodu výlučného práva nájomcu na určenie svojho sídla, zriadenie sídla nájomcu v predmete nájmu je právom nájomcu a nie jeho povinnosťou, t. j. nezriadenie sídla nájomcu v predmete nájmu nie je porušením tejto zmluvy.

Čl. X

Skončenie nájmu nebytových priestorov

1. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah:
 - a) na základe vzájomnej dohody,
 - b) výpoveďou bez udania dôvodu v zmysle § 10 zákona č. 116/1990 Zb.
2. Výpovedná lehota je 2 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
3. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca poruší svoje povinnosti podľa tejto zmluvy, prípadne keď neuhradí splatné nájomné v stanovenom termíne. Odstúpenie od zmluvy je účinné jeho doručením nájomcovi. Do tohto dňa je nájomca povinný platiť nájomné a platby za služby spojené s nájomom. Na zabezpečenie tejto úhrady má prenajímateľ zádržné právo voči hnutelným veciam nájomcu v prenajatých priestoroch.

Čl. XI

Záverečné ustanovenia

1. Nájom podľa tejto zmluvy bol schválený zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja uznesením č. 237/2020 zo dňa 28.02.2020, ktorého odpis tvorí prílohu tejto zmluvy.
2. Na uzavretie tejto zmluvy bol dňa 11.03.2020 udelený predchádzajúci súhlas valným zhromaždením nájomcu.
3. Zmluvné strany berú na vedomie, že uzatvorenie tejto zmluvy v zmysle základných princípov 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 „čo nie je tajné, je verejné“ a „prevažujúci verejný záujem nad obchodnými a ekonomickými záujmami osôb“ na základe dobrovoľnosti nad rámec povinnosti uloženej zákonom o slobode informácií, zverejňuje všetky informácie, ktoré sa získali za verejné financie alebo sa týkajú používania verejných financií, alebo nakladania s majetkom prenajímateľa za účelom zvyšovania transparentnosti samosprávy pre občanov a kontroly verejných financií občanmi a na základe tejto skutočnosti výslovne súhlasia so zverejnením tejto zmluvy, resp. jej prípadných dodatkov, vrátane jej všetkých príloh, a to v plnom rozsahu (obsah, náležitosti, identifikácia zmluvných strán, osobné údaje, obchodné tajomstvo, fakturačné údaje, atď.) na internetovej stránke prenajímateľa za účelom zvyšovania transparentnosti samosprávy pre občanov a kontroly verejných financií občanmi. Tento súhlas sa udeľuje bez akýchkoľvek výhod a bez časového obmedzenia.
4. Pokiaľ táto zmluva o nájme nerieši všetky práva a povinnosti zmluvných strán, riadia sa zmluvné strany príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.

5. K zmene dohodnutých podmienok môže dôjsť len vzájomnou dohodou zmluvných strán formou písomného dodatku podpísaného obidvoma zmluvnými stranami alebo pokiaľ to vyplýva zo zmien a doplnkov právnych predpisov.
6. Písomnosti týkajúce sa zmluvy sa zasielajú na adresu sídla alebo inú adresu adresáta, uvedenú v zmluve, resp. na inú adresu, ktorú zmluvná strana následne preukázateľne oznámi druhej zmluvnej strane. Písomnosti sa považujú za doručené v piaty pracovný deň po dni odoslania na poštovú prepravu.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu, nemajú námietky proti jej forme a obsahu, vyhlasujú, že ju neuzatvorili v tiesni ani za nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vo vlastnom mene podpisujú.
8. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, z ktorých 4 vyhotovenia obdrží prenajímateľ a 2 vyhotovenia nájomcu.
9. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po zverejnení zmluvy v zmysle §47a Občianskeho zákonníka.
10. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:
 - a) Príloha č. 1 – informatívny výpis z Obchodného registra nájomcu,
 - b) Príloha č. 2 – odpis uznesenia č. 237/2020 zo dňa 28.02.2020

V Bratislave, dňa.....

V Bratislave, dňa.....

za prenajímateľa:

za nájomcu:

.....
Bratislavský samosprávny kraj
Mgr. Juraj Droba, MBA, MA
Predseda

.....
Bratislavská integrovaná doprava, a.s.
PhDr. Branislav Masarovič
predseda predstavenstva

.....
Bratislavská integrovaná doprava, a.s.
Ing. Patrícia Mešťan
člen predstavenstva

.....
Bratislavská integrovaná doprava, a.s.
Ing. Tomáš Vašek
člen predstavenstva