

## 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. Jaga Group, s.r.o,

štat. zástupca: Ing. Peter Halász  
sídlo: Imricha Karvaša 2, Bratislava, 811 07  
zap. v OR SO Bratislava I, oddiel Sro, vl. č. 30343/B  
IČO: 35705779  
DIČ: 2020265258  
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 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvorja (ďalej len "objekt").
2. Predmetom nájmu je nebytový priestor o výmere 104,7 m<sup>2</sup> nachádzajúci sa v objekte (ďalej len "nebytové priestory") a plocha pred nebytovým priestorom vyhradená na parkovanie o rozlohe 54 m<sup>2</sup>. Umiestnenie nebytového priestoru a plochy na parkovanie je uvedené v prílohe č. 1 k tejto zmluve.
3. Prenajímateľ prenecháva za podmienok uvedených v tejto zmluve nájomcovi predmet nájmu do užívania.
4. Nájomca sa zaväzuje uskutočniť na predmete nájmu na vlastné náklady také úpravy a rekonštrukčné práce, aby bolo v predmete nájmu do dvoch rokov od uzavretia zmluvy možné v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi prevádzkovať predajňu potravín.

5. Nebytové priestory sa prenajímajú na účely rekonštrukcie a úprav predmetu nájmu a následne na účel zriadenia a prevádzkovania predajne potravín a zmiešaného tovaru. Nebytové priestory nie je nájomca oprávnený užívať na žiaden iný účel.

## II. DOBA NÁJMU

Nájom sa dojednáva na dobu určitú od 01.12.2018 do 01.12.2023 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. 5/2018 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 2510 EUR (slovom dvetisícpäťstodesať eur) ročne.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné štvrťročne splátkami vo výške 627,5 € splatnými k 31.03., 30.06., 30.09 a 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 stavu v zmysle ust. čl.I ods. 4 tejto zmluvy. V prípade, že výška vynaložených nákladov v danom roku bude vyššia ako ročné nájomné, má právo zápočtu nezapočítaných nákladov v nasledovných rokoch. Maximálne výška možného zápočtu vynaložených nákladov voči nájomnému predstavuje výšku 4 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. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na schválenie projektu stavebných úprav vykonávaných nájomcom a nájomca sa zaväzuje pred realizovaním úprav takýto projekt prenajímateľovi predložiť na schválenie a vykonávať úpravy len po jeho schválení. Nevyhnutné a preukazateľne vynaložené náklady na úpravu a rekonštrukciu nebytových priestorov v zmysle čl. I ods. 4 tejto zmluvy, maximálne do výšky 4 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 4-ročného nájomného nie je prenajímateľ povinný nájomcovi uhradiť ani zápočtom, ani iným spôsobom. Stavebné úpravy a zhodnotenie nehnuteľnosti vykonané zo strany nájomcu sa stávajú ich vykonaním bezodplatne vlastníctvom vlastníka objektu (ako hlavnej veci), s čím nájomca výslovne súhlasí.
3. Nájomca je povinný na predmete nájmu sprevádzkovať najneskôr do dvoch rokov od protokolárneho prevzatia predmetu nájmu predajňu potravín a zmiešaného tovaru a predmetné priestory využívať len na tento účel.
4. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory len na účel dohodnutý v tejto zmluve. Za porušenie tohoto záväzku je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 30,- EUR za každý, aj začatý deň trvania porušenia záväzku, po tom čo Prenajímateľ písomne upozornil Nájomcu na porušenie tohto záväzku, Nárok prenajímateľa na náhradu škody v plnej výške a oprávnenie ukončiť nájom tým nie je dotknuté
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť na svoje náklady v nebytových priestoroch plnenie úloh ochrany pred požiarmi v zmysle ust. § 4 a našl. 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.

10. 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.
11. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznamovať všetky skutočnosti majúce vplyv na predmet nájmu (napr. zmena adresy nájomcu).
12. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akejkoľvek písomnosti bude miestom doručenia adresa uvedená v záhlaví tejto zmluvy.
13. 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.
14. 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 nájmom;
  - c) nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať 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 vypratať;
  - 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 prenajímateľa.
  - h) ak bude zmenená výška nájomného na základe VZN, ktoré stanoví vyššie sadzby nájomného za užívanie nehnuteľností v správe prenajímateľa ako je uvedené v čl. III. ods. 4. tejto zmluvy a nájomca neuzavrie v lehote určenej prenajímateľom 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) prenajímateľ 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; počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
6. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade porušenia záväzku nájomcu neužívať predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel.

## 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 prenajímateľa a 1x pre nájomcu.

Príloha č 1: Špecifikácia nebytových priestorov

V Bratislave dňa \_\_\_\_\_

Mestská časť Bratislava - Devín

.....

Ing. Ľubica Kolková  
starostka

Jaga Group, s.r.o.

.....

Ing. Peter Halász  
konateľ