

NP č. 32

71,92 m²

príj. Nedbalova 19

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 101/2002

Prenájom nebytového priestoru, § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, § 720
Občianskeho zákonníka a zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových
priestorov v platnom znení

Zmluvné strany:

1. Správa služieb diplomatickému zboru a.s.
Palisády 31, 811 06 Bratislava
IČO: 35 822 163
Zastúpená JUDr. Ivom Hlaváčkom, PhD. gen. riaditeľom

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. BOKA spol. s r.o.
Lotyšská 40
821 06 Bratislava
IČO: 35 720 875
Zastúpená Rolandom Mullerom

(ďalej len „nájomca“)

sa dohodli na znení tejto nájomnej zmluvy:

Článok I PREDMET NÁJMU

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi na dočasné užívanie nebytový priestor identifikovaný v ods. 2 tohto článku a záväzok nájomcu užívať predmet nájmu v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a platiť za nájom riadne a včas dohodnuté nájomné za podmienok stanovených touto zmluvou.
2. Predmetom nájmu je nebytový priestor nachádzajúci sa na prízemí v bytovom objekte situovanom v Bratislave na Laurinskej ul. č. 13 – Nedbalovej ul. č. 19, o výmere 73 m², zapísaný na LV č. 6216 v k. ú. Staré Mesto.

71,92 m²

Článok II ÚČEL NÁJMU

1. Účelom nájmu je využitie predmetu nájmu pre podnikateľské aktivity nájomcu, zamerané na maloobchodný predaj a gastronomické služby.
2. Okrem vyššie špecifikovaného účelu nájmu je nájomca oprávnený nebytové priestory využívať i pre administratívne a kancelárske priestory v súvislosti so svojou podnikateľskou činnosťou a je oprávnený zriediť v prenajatom nebytovom priestore svoje sídlo.
3. Predmet nájmu odovzdáva prenajímateľ nájomcovi v stave spôsobilom k zmluvnému užívaniu a v stave ktorý zodpovedá účelu nájmu podľa ods. 1 a 2 tohto článku.

Článok III DOBA NÁJMU

1. Nájomný pomer je uzavretý na dobu určitú 10 rokov. Dohodnutá doba nájmu začína plynúť dňom 01.10.2002 a končí 25.4.2012. Pokiaľ ani jedna zo zmluvných strán písomne neoznámí v lehote 30 dní pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, predlžuje sa nájomný vzťah automaticky vždy o jeden rok.

Článok IV NÁJOMNÉ

1. Cena nájmu je stanovená v zmysle zákona NR SR o cenách dohodou.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že počnúc dňom kedy táto zmluva nadobudne účinnosť, bude nájomca po dobu vykonávania stavebných úprav vrátane interiérov a opráv nevyhnutných pre zabezpečenie užívania schopnosti nebytových priestorov platiť prenajímateľovi nájomné sadzbou 100,-Sk/m² ročne, maximálne však do 31.3.2003 od prevzatia predmetných nebytových priestorov, čo je doba primeraná k rozsahu nevyhnutných stavebných a interiérových prác.
3. počnúc dňom ukončenia stavebných úprav a opráv, najneskôr však odo dňa 1.4.2003 v zmysle bodu 2 tohto článku, a to i v prípade, že stavebné úpravy ukončené nebudú, bude nájomca platiť prenajímateľovi nájomné v celkovej výške 400 770,- Sk ročne za plochu 73 m².

Ukončenie stavebných úprav a opráv je nájomca povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi, na základe čoho budú priestory premerané a bude vyhotovený výpočtový list č. 2, predmetom ktorého bude špecifikácia jednotlivých miestností nebytového priestoru tak, ako vznikli po stavebných úpravách. Súčasťou úhrady za nájom nieje poistenie nebytového priestoru. Nájomca je povinný poistiť na vlastné náklady zodpovednosť za škodu spôsobenú v nebytových priestoroch jeho prevádzkou.

Nájomné za obdobie od nájomného vzťahu až do ukončenia nájmu bude nájomca platiť štvrtročne vopred s výnimkou nájomného za obdobie podľa tohto č. odst. 2, ktoré je splatné najneskôr k 1.4.2003.

4. Predávajúce služby, ktorých poskytnutie je spojené s nájomom je nájomca povinný dohodnúť s príslušným správcou objektu na základe jeho písomnej výzvy.

5. Výška nájomného je viazané na EURO. V prípade kurzových rozdielov EURO a SKK presahujúcich 15% odo dňa uzavretia nájomnej zmluvy bude nájomné opravené podľa percentuálnej zmeny kurzu.
6. V prípade platby bankovým prevodom je povinnosť uhradiť nájomné splnená dňom kedy nájomca uloží peňažnému ústavu príkaz na úhradu nájomného s uvedením poznámky „ihneď“! v prospech prenajímateľa.
7. V prípade oneskorenej úhrady nájomného bude prenajímateľ účtovať nájomcovi úroky z omeškania vo výške 1% štvrtročného nájomného za každý mesiac omeškania.
8. Okrem nájomného znáša nájomca náklady za výkony spojov – telekomunikačné poplatky (poplatky za užívanie telefónnych liniek), spotrebu elektrickej energie, vody, plynu a odvoz odpadu. Výška platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu bude stanovená na základe odpočtu podružných meračov inštalovaných výlučne pre prenajaté priestory.

Článok V

PÁRA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Práva a povinnosti prenajímateľa
 - a) prenajímateľ je oprávnený vykonávať po predchádzajúcom oznámení nájomcovi (minimálne 7 dní vopred) prehliadku predmetu nájmu – jedenkrát ročne.
2. Práva a povinnosti nájomcu:
 - a) nájomca je povinný udržiavať na svoj náklad predmet nájmu v užívateľnom stave a zabezpečovať bežnú údržbu. Za bežnú údržbu sa považujú analogicky práce a opravy podľa nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
 - b) Nájomca sa zaväzuje, že bude s predmetom nájmu zaobchádzať šetrne a že škody na predmete nájmu ním zavinené alebo jeho návštevníkmi dá včas na svoj náklad opraviť, že za stratené, zničené alebo neopraviteľné predmety dá prenajímateľovi ako náhradu predmety rovnakého druhu a akosti alebo prenajímateľovi vzniknutú škodu uhradí.
 - c) Nájomca sa zaväzuje, že bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa nebude vykonávať stavebné úpravy na predmete nájmu, a to ani na vlastné náklady, inak zodpovedá za škody vzniknuté z tohto konania.
 - d) Nájomca sa zaväzuje dodržiavať protipožiarne a hygienické predpisy a technické normy súvisiace s prevádzkou predmetu nájmu, vrátane noriem na prevádzku vykurovacích systémov.
 - e) Nájomca je oprávnený vybudovať v prenajatých priestoroch káblové prípojky na počítače a ISDN telefónne linky, to všetko na vlastné náklady.
 - f) Po skončení nájmu je nájomca povinný vypratať predmet nájmu a uviesť ho do stavu s prihliadnutím na bežné opotrebenie. Nájomca je povinný

odstrániť na svoj náklad zariadenia a hnutelné predmety, ktoré sám zabudoval do predmetu nájmu.

3. nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
4. Škody spôsobené vyššou mocou (napr. povodeň, zemetrasenie, iná prírodná katastrofa, občianske nepokoje, vojna a pod.), ktoré ani jedna zo zmluvných strán nevie svojou vôľou ovplyvniť, znáša nájomca. Po dobu, kým z dôvodu vyššej moci nájomca nemôže predmet nájmu čiastočne užívať, je oprávnený platiť primerane znížené nájomné, resp. ak nemôže užívať predmet nájmu vôbec, nie je po túto dobu povinný platiť nájomné.

Článok VI SKONČENIE NÁJOMNÉHO VZŤAHU

1. Nájomný vzťah, založený touto zmluvou kočí:
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán z dôvodov uvedených v ods. 3a4 tohto článku
 - c) alebo z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 z.č. 116/1990 Zb
2. výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca, ktorý nasleduje po doručení písomnej výpovede druhej strane
3. prenajímateľ môže 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 spojené s užívaním nebytového priestoru,
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj a poriadok,
 - d) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
4. nájomca môže vypovedať zmluvu:
 - a) ak stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal, resp. jeho oprávnenie na túto činnosť bude zrušené.
 - b) Nebytový priestor sa bez zavinenia nájomcu stane nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - c) Ak prenajímateľ hrubo porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy alebo ak sa prenajímaný priestor stane nespôsobilým na prenájom bez zavinenia nájomcu.

Článok VII ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto zmluva nadobúda platnosť jej podpísaním oboma zmluvnými stranami. Účinnosť nadobúda dňom protokolárneho odovzdania predmetu nájmu prenajímateľom nájomcovi, najneskôr však k 01.12.2002
2. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch v slovenskom jazyku, za ktorých každá zmluvná strana obdrží po dva rovnopisy

3. akokoľvek zmeny a dodatky k tejto zmluve môžu byť vykonané po vzájomnej dohode a to písomnou formou
4. zástupcovia zmluvných strán vyhlasujú, že sú plne spôsobilí k podpisu tejto nájomnej zmluvy a zodpovedajú za všetky škody, ktoré by vznikli nepravdivosťou tohto vyhlásenia
5. táto zmluva podlieha predchádzajúcemu písomnému súhlasu mestskej časti Bratislava – Staré Mesto ako vlastníka predmetného nebytového priestoru a to v súlade s č. 2 ods. 5 Zmluvy o postúpení výkonu funkcie-oprávnení povinnosti prenajímateľa bytov a nebytových priestorov uzatvorených medzi mestskou časťou Bratislava-Staré Mesto a Správou služieb diplomatického zboru zo dňa 18.5.1994
6. prenajímateľ zodpovedná za bezchybný právny stav nebytového priestoru a vyhlasuje, že tento je oprávnený bez akéhokoľvek obmedzenia prenajať nájomcovi, v opačnom prípade zodpovedá za všetky škody ktoré by vznikli nepravdivosťou tohto vyhlásenia. Prenajímateľ však nezodpovedá nájomcovi za škody, ktoré by mu boli spôsobené dodatočným zrušením súhlasu mestskej časti Bratislava-Staré Mesto podľa ods. 5 tohto článku
7. obe zmluvné strany sa dohodli, že všetky sporné otázky budú riešiť dohodou a zmierlivo. V prípade právneho sporu je pre jeho rozhodnutie dohodnutá právomoc príslušného súdu v Slovenskej republike. Zmluva sa riadi právom Slovenskej republiky.

V Bratislave dňa 17.9.2002

.....
za prenajímateľa

.....
LOTYŠSKÁ 10, 82108 BRATISLAVA
KOOP. S. R. O.

.....
za nájomcu

Správa služieb diplomatického zboru

Palisady 1.

811 06 Bratislava