

ZMLUVA O NÁJME

nebytových priestorov uzavretá podľa zákona č.116/1990 Zb.

dňa 25.03.94

medzi

prenajímateľom: MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA, STARÉ MESTO Vajanského nábrežie 3

Bankové spojenie: VÚB BRATISLAVA-MESTO, č.ú. 148130-012,
kód 0200, VS: 407-035
IČO 00603147

zastúpeným: starostkou MESTSKEJ ČASTI, PhDr. Miloslavou Zemkovou

a

Nájomcom: Schultz spol. s r.o.
Metodova 7, Bratislava
Bankové spojenie: VÚB 0200
č. ú. 95809-012, IČO 00895768

JONA spol. s r.o.
Križna 26, Bratislava
Bankové spojenie: ŠŠS 0900
č. ú. 1033949-989 IČO 31305302
Jozefom Malikom

zastúpeným: Pavlom Schultzom

I.

1. Prenajímateľ je vlastníkom - správcou nebytových priestorov nachádzajúcich sa v Bratislave v dome č.p.I.4092 na ul. Križna č.36, poloha v dome prízemie č.par. 10243. Konkrétne určenie, spôsob využitia, ako aj výmera podlahov. plochy týchto priestorov je uvedené vo výp. liste, ktorý tvorí prílohu zmluvy o nájme.
2. Nebytové priestory uvedené v odseku 1) prenajímateľ prenajíma nájomcovi, ktorý ich bude používať pre účel predaj potr. ovocia-zel. na vykonávanie obchodnej činnosti, na základe Výp.z OR S.r.o. VI.č.13124/E, Uz.OS Bratislava I S.ro. 306, 21.11.90.
3. Na prenájatie uvedených priestorov - miestností určených k vykonávaniu obchodu a služieb dal MČ BRATISLAVA-STARÉ MESTO v zmysle par.3 ods.2 súhlas listom č. D/67-57/91/Ma zo dňa 07.03.1991.

II.

Nájomný pomer vznikol dňa 06.06.1991 a uzatvára sa na dobu :
ne neurčenú

Úhrada za nájom nebyt.-priest.-a služby spojené s nájomom nebyt.-priest.-sa v zmysle zák.č.526/90 Zb.o cenách, výmeru MF SR č.01/93 zo dňa 17.12.92, VZN MZ BA-St.MESTO č.1/92 vyh.č.197/57 O.v.,vyh.154/78 Zb.a podľa predpisov ich dopĺňajúcich a vykonávajúcich, ako i údajov uvedených vo vi počtovom liste dohodla takto : Počnúc dňom od 01.03.74

Ročná úhr.za nájom a služby	Sk	240712
Polr. úhr.za nájom a služby	Sk	123756
Štvrť. úhr.za nájom a služby	Sk	61878
Mesač.úhr.za nájom a služby	Sk	5156

1.Ročná - polročná - štvrťročná úhrada za nájom a za služby (zálohy) bude splatná do 5.dňa prvého mesiaca príslušného roka/polroka/štvrťroka. Mesačná do 5.dňa príslušného mesiaca.

2.Nájomca sa zaväzuje ročnú-polroč.-štvrťr.-mesač. úhradu platiť spôsobom S T V R # R O Č N E- prevodným príkazom a uviesť pri platbe VS:407 035

4.Nedoplatky, prípadne preplatky podľa vyúčtovania zálohových platieb a skutočných nákladov za príslušný rok sú splatné do 15 dní po doručení vyúčtovania nájomcovi.

5.Ak nájomca nevykoná úhradu za nájom a služby v dohodnutej lehote splatnosti je povinný zaplatiť prenajímateľovi spolu s omeškanou plátbou aj poplatok z omeškania vo výške 0,5% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

13.

Akkoľvek opravy účelovej povahy a drobné opravy (par.2-6 vyh.č.45/64 Zb) vo vnútri nebytového priestoru uvedeného v článku I. ods. 1 zabezpečí nájomca na svoje náklady, po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa. Bežatné opravy, najmä opravy spoločných priestorov a udržiavanie podstaty budovy a spoločných zariadení zabezpečí prenajímateľ.

14.

Nájomca bol upovedomený, že objekt, v ktorom sa nebyt.-priestor nachádza je kultúrnou pamiatkou, alebo nachádza sa v pamiat. rezervácii, pamiatkovej zóne alebo v ochrannom pásme nehnuteľnej kult.-pamiatky, nehnuteľnej národnej kult.-pamiatky, pamiatkovej rezervácie alebo pamiatk.-zóny a preto pri vykonaní akejkoľvek opravy a úpravy je povinný riadiť sa zák.č. 27/67 Zb.

15.

Nájomca užívajúci nebytové priestory preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona SNR č. 126/1985 Zb. o požiarnej ochrane, v znení zmien a doplnkov v zmysle zákona SNR č.525/90 Zb. a vykonávacej vyhlášky č.446/91 Zb. v zmysle ktorých bude zabezpečovať požiarnu ochranu vo všetkých priestoroch, ktoré mu boli zmluvou o nájme prenechané do užívania.

VII.

Vzhľadom na charakter prevádzky nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečiť deratizáciu a dezinfekciu nebytových priestorov v zmysle platných predpisov. Na svoje náklady je povinný zabezpečiť aj čistotu a schodnosť chodníkov pred prevádzkovou jednotkou v rozsahu uvedenom vo Všeobecne záväznom nariadení mestskej časti Bratislava Staré Mesto č. 3/1991 v znení zmien a doplnkov. Povinnosti vlastníka, správcu domovej nehnuteľnosti vyplývajúce z cit. nariadenia prechádzajú počas otváraciej doby prevádzky, výlučne na nájomcu.

VIII.

V nebytových priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu, vykonal nájomca na vlastné náklady stavebné úpravy a opravy vo výške cca 400 000.-Sk. V rámci ďalšieho vylepšenia prevádzky chce nájomca na vlastné náklady vykonať ešte rekonštrukciu sanít, kúrenia, elektroinštalácie a stavebné úpravy a opravy výkladov, murárskych prác, náterov a maľoviek podľa predbežného rozpočtu vo výške cca 1 mil. Sk. Rekonštrukčný zámer nájomca zrealizuje až po tom, ako bude odsúhlasený prenájomcom, prostredníctvom Správy a údržby domov Staré mesto, Obchodná ul. č. 52, Bratislava a kompetentnými úradmi v zmysle stavebného zákona. Dohodnutou podmienkou nájmu je, že všetky práce budú zrealizované v lehote do jedného roka od uzatvorenia tejto zmluvy.

IX.

Z dôvodov uvedených v bode VIII. tejto zmluvy, bolo zmluvnými stranami dohodnuté, že prenájomca môže zmluvu o nájme vypovedať len z týchto dôvodov :

- ak budú splnené podmienky v zmysle ust. § 9 ods. 2 zák. č. 116/1990 Zb.,
- ak dohodnutá výška úhrady za nájom prestane byť v mieste, kde sa nebytové priestory nachádzajú, vzhľadom na priznanú mieru inflácie, obvyklou a nájomca nebude ochotný v lehote určenej prenájomcom dohodnúť sa na novej výške úhrady za nájom,
- ak nájomca nebude plniť podmienky nájmu dohodnuté touto zmluvou.

X.

Súčasťou úhrady za nájom nie je platba za poistenie nebytových priestorov. Nájomca je povinný nebytové priestory poistiť na vlastné náklady.

XI.

V lehote do dvoch mesiacov po ukončení stavebných úprav a opráv je nájomca povinný predložiť Správe a údržbe domov Staré mesto doklady preukazujúce výšku nákladov vynaložených na rekonštrukčné práce. Výška nákladov odsúhlasená Správou a údržbou domov v stavebnej časti bude rozhodujúca pre určenie doby, po ktorú bude môcť prenájomca zmluvu o nájme vypovedať len z dôvodov dohodnutých v bode IX. tejto zmluvy. V lehote do jedného mesiaca od odsúhlasenia nákladov zmluvné strany uzatvoria dodatok k tejto zmluve, ktorým presne určia túto dobu s tým, že investícia 150 000.-Sk bude predstavovať jeden rok nájmu. Maximálne však môžu byť vypovedané dôvody takto dohodnuté po dobu desiat rokov a to i v prípade, že investície budú vyššie.

XII.

Pokiaľ nie je touto zmluvou dohodnuté inak, platia pre nájom priestorov príslušné ustanovenia zák. č. 116/1990 Zb.

XIII.

Touto zmluvou sa mení zmluva o nájme zo dňa 6. 6. 1991 s tým, že počnúc od 1. j. 1994 platia pre nájom priestorov podmienky nájmu dohodnuté touto zmluvou a nájomcom nebytových priestorov je aj JONA, Bratislava, spol. s r.o..

XIV.

Zmluva o nájme bola vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana dostane jeden a Správa a údržba domov Staré mesto, Obchodná ul. č. 52, Bratislava, ako správca domovej nehnuteľnosti, v ktorej sa nebytové priestory nachádzajú, dostane dva. Zmluva nadobúda účinnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami.

v Bratislave dňa 29. 4. 94

NÁJOMCA :

Schultz spol. s r.o.

SCHULTZ
spol. s r.o.
Křížna ul. č. 36
831 04 Bratislava

JONA, Bratislava, s r.o.

JONA s.r.o.

Křížna 26
811 07 Bratislava
IČO: 103 200 000
ZSSP

PRENÁJIMATEĽ :

PhDr. Miloslava Čemkové

starostka mestskej časti

V Ý P O Č E T N Ý L I Š T

úhrady za nájom nebytových priestorov

I.

NEBYTOVÝ PRIESTOR: Kráľova Zb. P. 4092

NAJOMCA: SCHULTZ s.r.o. a Jona, Bratislava s.r.o.

adresa: Bratislava

telefón:

Ulica: Kráľova Zb. P. 4092

Bank.spoj.:

číslo účtu:

II.

Druh a rozmery miestností a výpočet za nájom nebytových priestorov

Miestnosť	Druh	Rozmery	Výpočet za nájom			
			celá za m ²	úhr. prevádzkové	sadzba za m ²	ročná úhrada
1.1.1	predajňa	106.20	1	260	1370	141240
1.1.2	sklad	8.40	1	0	100	840
1.1.3	obchodná	7.92	1	10	190	1508
1.1.4	údržbová	4.30	1	9	100	400
1.2.1	WC	2.70	1	0	100	270
1.3.1	predsielň	4.90	1	9	100	490
1.4.1	kuchňa	3.50	1	0	100	350
1.5.1	biela	91.20	1	170	160	14790
1.6.1		0.00	1	0	0	0
1.7.1		0.00	1	0	0	0

Spolu: 230.12 m²

1. Základná ročná úhrada za nájom nebytových priestorov 160200 SK
2. Dohodnuté zvýšenie zák. ročnej úhrady v zmysle zák. č. 526/90 Zb. o cenách, výmeru MFSR č. Q1/93 zo dňa 17.12.1992, všeobecného záväzného nariadenia č. 1/92 MZ BA-STARE MESTO zo dňa 30.1.92 o perc. t.j. + 0 SK
3. Základná ročná úhrada za nájom nebytových priestorov celkom 160200 SK
4. Ročná úhrada za služby (zálohy) a to:
- a) za ústredné kúrenie 83400 SK
 - b) za vodné a stočné 1200 SK
 - c) STA 0 SK
 - d) ostatné prevádzkové náklady 1600 SK
 - e) odvoz smetí 0 SK
 - f) používanie výťahu 240 SK
 - g) upratovanie (spoločných priestorov) 0 SK
 - h) osvetlenie (spoločných priestorov) 0 SK
 - i) čistenie komínov 0 SK
 - j) iné 0 SK
5. Ročná úhrada za služby celkom 86440 SK
6. Ročná úhrada za nájom nebytových priestorov a služby 246720 SK
7. Polročná úhrada za nájom nebytových priestorov a služby 123360 SK
8. Štvrťročná úhrada za nájom nebytových priestorov a služby 61680 SK
9. Mesačná úhrada za nájom nebytových priestorov a služby 20560 SK

V BRATISLAVE

SCHULTZ

spol. s r.o.

Kráľova ul. č. 36

831 04 Bratislava

NAJOMCA:

JONA s.r.o.

811 07 Bratislava

Dňa 25.03.1993

PRENÁJÍMATEĽ:

PhDr. Miloslava Zemková
starostka MESTSKEJ ČASTI