

## **Zmluva č. 325/2011**

o nájme nebytových priestorov uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

u z a v r e t á m e d z i

**Prenajímateľom : MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA – STARÉ MESTO**

Sídlo: Vajanského nábrežie 3

814 21 Bratislava

IČO: IČO: 00603147

Bankové spojenie : VÚB Bratislava – mesto

Číslo účtu :35-1526012/0200

**Štatutárny orgán : PhDr. Tatiana Rosová, starostka mestskej časti**

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**Nájomcom: BONVEN, s.r.o.**

Sídlo: Svoradova 1

811 03 Bratislava

IČO: 45 300 330

**Štatutárny orgán: Ing. Peter Sulík, konateľ**

(ďalej len „nájomca“)

( prenajímateľ a nájomca ďalej tiež „zmluvné strany“ )

### **ÚVODNÉ USTANOVENIE**

Na základe vyhodnotenia výsledkov z konania verejnej obchodnej súťaže zo dňa 1. júla 2011 o nájom nebytových priestorov špecifikovaných v čl. I. ods. 1 zmluvy sa prenajímateľ a nájomca, dohodli na u z a v r e t í tejto zmluvy.

### **Čl. I.**

#### **Predmet a účel nájmu**

1. Prenajímateľ má zverené hlavným mestom SR Bratislava do správy nebytový priestor nachádzajúci sa v domovej nehnuteľnosti súpisné č. 2487 postavenej na pozemku parcela č. 8979 **na ulici Grösslingova č. 28** v Bratislave (ďalej len „nehnuteľnosť“). Domová nehnuteľnosť je v katastri nehnuteľností zapísaná na liste vlastníctva č. 6133, Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu.
2. V suteréne domovej nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1 tohto článku sa nachádza nebytový priestor č. 12-N901 o výmere **24,93 m<sup>2</sup>** ( ďalej len „nebytový priestor“ ).

3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi vyššie špecifikovaný nebytový priestor do nájmu, pričom tento ho bude užívať na účel podnikania.

## Čl. II.

### Vznik, doba, ukončenie nájmu

1. Nájom vzniká dňom 01.12.2011 a dojednáva sa na dobu

**n e u r č i t ú.**

Nájomný vzťah založený touto zmluvou môže byť ukončený:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán
  - b) písomnou výpoveďou podľa § 10 zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov, s výnimkou podľa ods. 2 tohto článku
  - c) jednostranným odstúpením od zmluvy prenajímateľom z dôvodov uvedených v tejto zmluve
  - d) písomnou výpoveďou nájomcu
2. Vzhľadom na to, že nájomca vykoná udržiavacie práce v nebytovom priestore za účelom jeho uvedenia do stavu, ktorý vyhovuje dohodnutému účelu jeho využitia, ako aj stavebné úpravy za účelom prispôsobenia nebytového priestoru prevádzkovým potrebám nájomcu, zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu v lehote 5 rokov t. j. v termíne do 31.12.2016 od podpísania tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, v znení platnom ku dňu podpisu zmluvy.
3. Zmluvné strany si v súlade s § 12 zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov, dohodli dve výpovedné lehoty, a to:
- **jednomesačnú**, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude nájomcovi výpoveď doručená, v prípade, ak zmluvu vypovedá prenajímateľ z dôvodu, že nájomca bude o viac ako mesiac v omeškaní s platením úhrady za nájom alebo úhrad za služby s nájomom spojených,
  - **trojmesačnú**, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude nájomcovi výpoveď doručená, v prípade, ak zmluvu o nájme vypovie ktorákoľvek zo zmluvných strán z iných dôvodov alebo bez udania dôvodu.

Zmluvné strany si dohodli v súlade s ods. 1 písm. c) tohto článku, že prenajímateľ môže od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť v prípade, ak:

- a) nebytový priestor, ktorý je predmetom tejto zmluvy, bude bez predchádzajúceho súhlasu užívať iný subjekt ako nájomca a jeho zamestnanci, a to na základe akejkoľvek zmluvy uzatvorenej v súlade s platnými právnymi predpismi bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,
- b) podľa čl. IV ods. 7 tejto zmluvy,

**pričom zmluva sa zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy nájomcovi.**

4. Nájomca je povinný odovzdať vypratáný nebytový priestor najneskôr v prvý pracovný deň po skončení nájmu prenajímateľovi.
5. Pre prípad, že nájomca po skončení nájmu neodovzdá prenajímateľovi vypratáný nebytový priestor v lehote podľa odseku 4 tohto článku zmluvy sa prenajímateľ s nájomcom dohodli, že prenajímateľ je oprávnený vypratať nebytový priestor sám na riziko a náklady nájomcu.

### **Čl. III.**

#### **Dohoda o vykonaní stavebných úprav a udržiavacích prác**

1. Prenajímateľ a nájomca prehlasujú, že nebytové priestory nie sú užívania schopné a môžu slúžiť dohodnutému účelu nájmu až po vykonaní nevyhnutných rekonštrukčných udržiavacích prác. Nájomca má tiež záujem vykonať v nebytových priestoroch stavebné úpravy, ktorými prispôsobí nebytové priestory svojim potrebám a účelu, ktorému má slúžiť.
2. Prenajímateľ týmto udeľuje nájomcovi na vykonanie vyššie uvedených rekonštrukčných udržiavacích prác a stavebných úprav **s ú h l a s.**
3. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca vykoná udržiavacie práce a stavebné úpravy v nebytovom priestore na vlastné náklady. Prenajímateľ v článku II. ods. 2 poskytol nájomcovi ochranu vlozenej investície formou ochrany nájomného vzťahu založeného touto zmluvou na dobu do 31.12.2016 (ďalej len „ochranná lehota“). V súlade čl. IV ods. 5 písm. a) a b) Smernice o podmienkach prenájmu nehnuteľného majetku mestskej časti Bratislava-Staré Mesto a majetku zvereného do správy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto a postupe pri uzatváraní zmlúv o nájme s výnimkou ustanovení o zľave z nájomného (ďalej len „smernica“) prenajímateľ uhradí nájomcovi len náklady tých stavebných úprav a udržiavacích prác, ktoré budú mať charakter *trvalého technického zhodnotenia nebytového priestoru*. Prenajímateľ sa zaväzuje nahradiť tie náklady, ktoré je s ohľadom na súčasnú cenovú úroveň použitých stavebných materiálov, stavebných prác a inštalovaných technických zariadení možné považovať za štandardné. Náklady prevyšujúce takto určenú sumu, budú zmluvné strany považovať za nadštandardné, a tieto prenajímateľ nájomcovi neuhradí. Nájomca sa zároveň zaväzuje, že nebude od prenajímateľa náhradu dohodnutých nadštandardných nákladov požadovať. Tie stavebné úpravy, ktorými nájomca stavebne prispôsobí inak riadne užívania schopnú časť nebytového priestoru výlučne svojim potrebám, bude náklady znášať v plnej výške nájomca.
4. Nájomca a prenajímateľ sa dohodli, že na postup a právne vzťahy vyplývajúce z investície nájomcu do nebytového priestoru sa vzťahuje čl. IV. smernice
5. V súlade s § 24 ods. 2 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov je nájomca oprávnený vo vlastnom mene vykonávať odpisy technického zhodnotenia nebytových priestorov. Prenajímateľ sa zaväzuje, že nezvýši vstupnú cenu nebytových priestorov o investíciu vloženú do nebytových priestorov nájomcom.

6. Nájomca sa zaväzuje pri vykonaní udržiavacích prác a stavebných úprav dodržať povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 50/1976 Z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.
7. **Prenajímateľ týmto s p l n o m o c ň u j e nájomcu, aby v plnom rozsahu konal vo veci vykonania udržiavacích prác a stavebných úprav predmetných nebytových priestorov pred príslušným stavebným úradom, ako aj inými právnickými osobami, ktoré sú oprávnené konať a rozhodovať vo veciach súvisiacich s vykonávaním udržiavacích prác a stavebných úprav.** Nájomca sa zaväzuje pri vykonaní udržiavacích prác a stavebných úprav dodržať povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 50/1976 Z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný začať vykonávať stavebné a rekonštrukčné práce v nebytovom priestore počas doby kedy bude nájomca platiť prenájomiteľovi tzv. zvýhodnené nájomné t. j. počas 9 mesiacov, ktoré začínajú plynúť odo dňa účinnosti tejto zmluvy

#### **Čl. IV.**

##### **Výška a splatnosť nájomného a preddavkových platieb na služby spojené s nájomom**

1. Prenajímateľ a nájomca sa v súlade s podmienkami obchodnej verejnej súťaže dohodli, že nájomca bude počas vykonávania rekonštrukčných prác **od 01.12.2011 do 31.08.2012** platiť prenájomiteľovi nájomné určené v zmysle čl. IV. ods. 2 smernice v sadzbe **3,30 EUR/m<sup>2</sup>/rok**. Nájomca zaplatí prenájomiteľovi za nájom nebytového priestoru vo výmere **24,93 m<sup>2</sup>** za obdobie **od 01.12.2011 do 31.08.2012** nájomné v sume:

**61,70 EUR**

Nájomca zaplatí uvedenú finančnú čiastku v lehote 10 dní od podpisu tejto zmluvy.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude **od 01.09.2012** platiť prenájomiteľovi nájomné v sadzbe **30,00 EUR/m<sup>2</sup>/rok**. Nájomca bude platiť nájomné v celkovej sume:

**747,90 EUR/ ročne**

Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť nájomné **štvrt'ročne vopred** v sume:

**186,97 EUR/ štvrt'ročne**

3. Nájomca je povinný poukazovať platby včas tak, aby tieto najneskôr v 10. deň prvého mesiaca príslušného štvrt'roka na ktorý sa uhrádzajú, nabehli na tento účet prenájomiteľa:

**VÚB – mesto, číslo účtu 35 – 1526012/0200, VS 201522808**

Prenajímateľ zašle nájomcovi štvrťročne vopred faktúru, ako daňový doklad.

4. Nájomca je pri každej platbe nájomného povinný uviesť variabilný symbol a obdobie, na ktoré sa platba poukazuje. V prípade, že nájomca obdobie neurčí a prenájomateľ eviduje voči nájomcovi pohľadávku z titulu nedoplatku na nájomnom je prenájomateľ oprávnený započítať nešpecifikovanú platbu na pokrytie najstaršej splatnej pohľadávky. Za nedodržanie termínu platby nájomného uplatní prenájomateľ voči nájomcovi úrok z omeškania stanovený v § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.
5. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenájomateľ bude poskytovať nájomcovi služby spojené s užívaním nebytového priestoru prostredníctvom povereného správcu. Nájomca sa zaväzuje preddavky na služby spojené s užívaním nebytového priestoru uhrádzať spolu s nájomným. Nedoplatky, prípadné preplatky vzniknuté vyúčtovaním za príslušný kalendárny rok sú splatné v termíne a podľa zúčtovacích údajov uvedených na písomnom vyúčtovaní.
6. Nájomca sa zaväzuje akceptovať zvýšenie sumy preddavkov na služby navrhnuté správcom alebo prenájomateľom a to v prípade zmeny cien dodávaných služieb, ako aj v prípade, ak na základe ročného vyúčtovania bude zrejmé, že preddavky na služby nepokryjú skutočné náklady.
7. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenájomateľ je počas doby trvania nájmu oprávnený navrhnúť zvýšenie dohodnutej výšky nájomného raz ročne v súlade s medzinárodným rastom indexu spotrebiteľských cien oznámených Štatistickým úradom Slovenskej republiky, najneskôr však od 01.01.2013. V prípade, že medziročný rast indexu spotrebiteľských cien prekročí hodnotu 3% prenájomateľ má právo navrhnúť úpravu nájomného najviac o 3 %, pričom sa zmluvné strany v prípade zmeny nájomného, zaväzujú uzavrieť novú dohodu o nájomnom vo forme písomného dodatku k tejto zmluve, na základe písomného návrhu predloženého prenájomateľom. Ak nedôjde k dohode, prenájomateľ a nájomca sa v zmysle ustanovenia § 48 OZ dohodli, že prenájomateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť.

## **Čl. V.**

### **Práva a povinnosti prenájomateľa a nájomcu**

1. Nájomca je povinný užívať prenajatý nebytový priestor len na dohodnutý účel nájmu.
2. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy (pre výpočet drobných opráv sa analogicky použije príloha nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka), obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestoru nájomcom alebo osob, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v nebytovom priestore, a to do sumy 100,00 EUR v jednotlivom prípade.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomateľovi potrebu opráv, ktoré má tento vykonať a umožniť ich vykonanie. Taktiež je povinný bezodkladne prenájomateľovi oznámiť akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na nebytovom priestore.
4. Pri nesplnení povinností uvedených predchádzajúcich odsekoch nájomca zodpovedá za škodu, ktorá v dôsledku toho prenájomateľovi vznikne.

5. Stavebné úpravy nebytového priestoru **nie je** nájomca oprávnený vykonať bez písomného súhlasu prenajímateľa a rozhodnutia príslušného stavebného úradu a bez prenajímateľom vopred schválenej a odsúhlasenej projektovej dokumentácie, s výnimkou stavebných úprav a udržiavacích prác vymedzených v čl. III tejto zmluvy.
6. Ak nájomca vykoná zmeny nebytového priestoru bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť nebytový priestor na svoje náklady do pôvodného stavu. Pre prípad, že nájomca vykoná stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa dojednali zmluvné strany v súlade s ust. § 544 OZ zmluvnú pokutu vo výške 1 659,69 EUR, ktorej zaplatením však nie je dotknuté právo prenajímateľa na prípadnú náhradu škody.
7. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzky.
8. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce platných právnych predpisov upravujúcich povinnosti na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a bezpečnosti technických zariadení, ako aj platných predpisov o ochrane majetku a zdravia a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady.
9. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na tomto režime doručovania písomností týkajúcich sa medzi nimi uzavretého nájomného vzťahu:
- a) v plnom rozsahu platia ustanovenia Poštového poriadku spoločnosti Slovenská pošta, a.s.
  - b) odovzdávacím miestom nájomcu je **adresa uvedená v záhlaví tejto zmluvy**.  
odovzdávacím miestom prenajímateľa je **Vajanského nábr. 3, 814 21 Bratislava**
- Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia s tým, že písomnosť doručená poštou do jeho odovzdávacieho miesta sa pokladá za doručeníu do jeho vlastných rúk i keď táto zásielka bude vrátená poštou druhej zmluvnej strane ako zásielka neprevzatá.
10. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prípadné spory medzi nimi vzniknuté budú riešiť prednostne mimosúdnou dohodou.
11. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa. O súhlas s podnájomom požiada nájomca prenajímateľa vo forme písomnej žiadosti, ktorej prílohou bude písomný návrh zmluvy o podnájme. Poskytnutý súhlas s podnájomom môže prenajímateľ zrušiť formou písomného oznámenia doručeného nájomcovi. Bez súhlasu prenajímateľa nesmie umožniť ich užívanie a prevádzkovanie inej fyzickej alebo právnickej osobe na základe zmluvy o združení, prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní.
12. Nájomca aj prenajímateľ sú navzájom povinní bezodkladne si oznámiť akékoľvek zmeny týkajúce sa adresy sídla, názvu ako aj iných skutočností potrebných na plnenie tejto zmluvy.

13. Nájomca je povinný nebytový priestor, ktorý je predmetom nájmu, v prípade požiadavky zodpovedného zástupcu prenajímateľa alebo správcu sprístupniť za účelom vykonania jeho obhliadky.
14. Zmluvné strany sa dohodli, že v súlade s čl. 16 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. má nájomca právo na prednostný prevod nebytového priestoru do svojho vlastníctva. V prípade prevodu vlastníctva nebytového priestoru do vlastníctva nájomcu a v prípade uplatnenia návrhu nájomcu na započítanie kúpnej ceny nebytového priestoru s nákladmi, ktoré nájomca vložil formou investície do nebytového priestoru (ďalej len „započítanie“) a v prípade, **že bude započítanie kúpnej ceny odsúhlasené na úrovni mestskej časti Bratislava – Staré Mesto a súčasne na úrovni hlavného mesta SR Bratislavy** sa pre tento prípad zmluvné strany dohodli na možnom započítaní kúpnej ceny nebytového priestoru s pohľadávkou nájomcu na náhradu nákladov vložených formou investície do nebytového priestoru vo výške uznanej oboma zmluvnými stranami.

#### **Čl. VI. Záverečné ustanovenia**

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na písomnej forme právnych úkonov.
2. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať písomnými dodatkami, vzájomne odsúhlasenými oboma zmluvnými stranami. V prípade, že druhá zmluvná strana sa nevyjadrí k návrhu dodatku písomne do 30 dní odo dňa doručenia návrhu dodatku do jej odovzdávacieho miesta, predpokladá sa, že s návrhom dodatku **nesúhlasí**.
3. Pokiaľ nie je dohodnuté touto zmluvou inak, platia pre nájom nebytového priestoru a vzťahy z neho plynúce ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
4. Nájomca, resp. štatutárny zástupca nájomcu týmto v zmysle § 7 zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov udeľuje súhlas prenajímateľovi, aby jeho osobné údaje boli v rozsahu meno a priezvisko, dátum narodenia použité na evidenčné úkony prenajímateľa a to po dobu trvania nájmu a 10 rokov po jeho skončení.
5. Zmluva o nájme bola vyhotovená **v troch vyhotoveniach** s platnosťou originálu, z ktorých prenajímateľ obdrží jedno vyhotovenie zmluvy a nájomca dve vyhotovenia zmluvy.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na internete v súlade s § 47a zákona č. 40/14964 Zb. Občianky zákonník.

7. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že si zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že sa jej obsah doslovne zhoduje s ich slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne prejavenu vôľou, ako aj na znak toho, že tento právny úkon neurobili v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok ju vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave, dňa 01.12. 2011

V Bratislave, dňa 01.12. 2011

**Nájomca:**

**Prenajímateľ:**

  
.....  
**Ing. Peter Sulík**  
**Konateľ BONVEN s.r.o.**

  
.....  
**PhDr. Tatiana Rosová**  
**starostka mestskej časti**