

Zmluva č. 434/2011

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: **ERLAN spol. s.r.o.**

Sídlo: J. Alexyho 3

841 01 Bratislava

IČO: 35 809 949

Zapísaný v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava 1

Oddiel: Sro, vložka číslo 23876/B

Štatutárny orgán: **Pavol Pytel**, konateľ

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej tiež „zmluvné strany“)

ÚVODNÉ USTANOVENIE

Na základe vyhodnotenia výsledkov z konania verejnej obchodnej súťaže zo dňa 6. októbra 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 nebytové priestory nachádzajúce sa v domovej nehnuteľnosti stavba súpisné č. 552 postavenej na pozemku parcela č. 8386 na ulici **Obchodná č. 23** v Bratislave (ďalej len „nehnuteľnosť“). Domová nehnuteľnosť je v katastri nehnuteľností zapísaná na liste vlastníctva č. 8056, Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu.

2. V suteréne domovej nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1 tohto článku sa nachádzajú nebytový priestor č. 12-NP13 o výmere **41,24 m²**, č. 12-NP14 o výmere **21,21 m²**, č. 12-NP15 o výmere **58,91 m²** (ďalej len „nebytové priestory“).
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi vyššie špecifikované nebytové priestory do nájmu, pričom tento ho bude užívať na účel prevádzkovania vínnej pivnice.

Čl. II.

Vznik, doba, ukončenie nájmu

1. Nájom vzniká dňom podpisu zmluvy a dojednáva sa na dobu

n e u r č i t ů.

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
 - c) jednostranným odstúpením od zmluvy prenajímateľom z dôvodov uvedených v tejto zmluve.
2. Vzhľadom na to, že nájomca vykoná udržiavacie práce v nebytových priestoroch za účelom ich uvedenia do stavu, ktorý vyhovuje dohodnutému účelu ich využitia, ako aj stavebné úpravy za účelom prispôsobenia nebytových priestorov 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) nebytové priestory, ktorý sú predmetom tejto zmluvy, budú bez predchádzajúceho súhlasu užívať iné subjekty 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 vypratané nebytové priestory najneskôr v prvý pracovný deň po skončení nájmu prenajímateľovi.
5. Pre prípad, že nájomca po skončení nájmu neodovzdá prenajímateľovi vypratané nebytové priestory v lehote podľa odseku 4 tohto článku zmluvy sa prenajímateľ s nájomcom dohodli, že prenajímateľ je oprávnený vypratať nebytové priestory sám na riziko a náklady nájomcu.

Čl. III.

Dohoda o vykonaní stavebných úprav a udržiavacích prác

1. Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom nebytových priestorov riadne oboznámený. Prenajímateľ a nájomca prehlasujú, že nebytové priestory sú užívania schopný ale môže 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 obchodným potrebám a účelu, ktorému majú 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 nebytových priestoroch na vlastné náklady bez nároku na ich bezprostrednú náhradu od prenajímateľa. Prenajímateľ v článku II. ods. 2 poskytol nájomcovi ochranu vlozenej investície formou ochrany nájomného vzťahu založeného touto zmluvou na dobu do 31.12.2012 (ďalej len „ochranná lehota“). Nájomca sa zaväzuje, že po uplynutí ochrannej lehoty nebude v prípade skončenia nájmu požadovať od prenajímateľa náhradu nákladov vynaloženej investície.
4. Nájomca a prenajímateľ sa dohodli, že na postup a právne vzťahy vyplývajúce z investície nájomcu do nebytových priestorov sa vzťahuje čl. IV. Smernice o podmienkach prenájmu majetku mestskej časti Bratislava – Staré Mesto a majetku zvereného do správy mestskej časti Bratislava – Staré Mesto a postupe pri uzatváraní zmlúv o nájme.
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.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný začať vykonávať stavebné a rekonštrukčné práce v nebytových priestoroch počas doby kedy bude nájomca platiť prenájomníkom 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 prenájomníkom nájomné určené v zmysle čl. IV. ods. 2 smernice v **sadzbe 3,30 EUR/m²/rok**. Nájomca zaplatí prenájomníkom za nájom nebytového priestoru vo výmere 41,24 m² (NP č. 12- NP13) za obdobie od 01.12.2011 do 31.08.2012 nájomné v sume **136,09 EUR**; za nájom nebytového priestoru vo výmere 21,21 m² (NP č. 12- NP14) za obdobie od 01.12.2011 do 31.08.2012 nájomné v sume **69,99 EUR**; za nájom nebytového priestoru vo výmere 58,91 m² (NP č. 12- NP15) za obdobie od 01.12.2011 do 31.08.2012 nájomné v sume **194,40 EUR**. Nájomca zaplatí za obdobie od 01.12.2011 do 31.08.2012 nájomné v celkovej sume **400,48 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 prenájomníkom nájomné v sadzbe **10,00 EUR/m²/rok**. Nájomca bude platiť za prenájom nebytových priestorov nájomné v celkovej sume:

1.213,60 EUR/ ročne

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

303,40 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 prenájomníka:

VÚB – mesto, číslo účtu 35 – 1526012/0200, VS 208112308

Prenajímateľ zašle nájomcovi štvrt'ročne 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 prenájomník eviduje

voči nájomcovi pohľadávku z titulu nedoplatku na nájomnom je prenajímateľ oprávnený započítať nešpecifikovanú platbu na pokrytie najstaršej splatnej pohľadávky. Za nedodržanie termínu platby nájomného uplatní prenajímateľ voči nájomcovi úrok z omeškania stanovený v § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.

5. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenajímateľ bude poskytovať nájomcovi služby spojené s užívaním nebytových priestorov prostredníctvom povereného správcu. Nájomca sa zaväzuje preddavky na služby spojené s užívaním nebytových priestorov 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 prenajímateľom 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 prenajímateľ 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 01.01.2012. V prípade, že medziročný rast indexu spotrebiteľských cien prekročí hodnotu 3% prenajímateľ 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 prenajímateľom. Ak nedôjde k dohode, prenajímateľ a nájomca sa v zmysle ustanovenia § 48 OZ dohodli, že prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť.

Čl. V.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Nájomca je povinný užívať prenajaté nebytové priestory 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 osôb, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v nebytových priestoroch, a to do sumy 100,00 EUR v jednotlivom prípade.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má tento vykonať a umožniť ich vykonanie. Taktiež je povinný bezodkladne prenajímateľovi oznámiť akúkoľvek škodu, ktorá vznikne v nebytových priestoroch.
4. Pri nesplnení povinností uvedených predchádzajúcich odsekov nájomca zodpovedá za škodu, ktorá v dôsledku toho prenajímateľovi vznikne.
5. Stavebné úpravy nebytových priestorov **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 v nebytových priestoroch bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť nebytové priestory 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 nebytové priestory alebo ich 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 nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, v prípade požiadavky zodpovedného zástupcu prenajímateľa alebo správcu sprístupniť za účelom vykonania jeho obhliadky.

Čl. VI.
Závěrečné ustanovenia

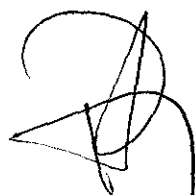
1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na písomnej forme právnych úkonov.
2. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať písomnými dodatkami, vzájomne odsúhlasenými oboma zmluvnými stranami. V prípade, že druhá zmluvná strana sa nevyjadrí k návrhu dodatku písomne do 30 dní odo dňa doručenia návrhu dodatku do jej odovzdávacieho miesta, predpokladá sa, že s návrhom dodatku **nesúhlasí**.
3. Pokiaľ nie je dohodnuté touto zmluvou inak, platia pre nájom nebytových priestorov 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 prenájomcovi, aby jeho osobné údaje boli v rozsahu meno a priezvisko, dátum narodenia použité na evidenčné úkony prenájomcu a to po dobu trvania nájmu a 10 rokov po jeho skončení.
5. Zmluva o nájme bola vyhotovená **v štyroch vyhotoveniach** s platnosťou originálu, z ktorých prenájomca obdrží dve vyhotovenia zmluvy a nájomca dve vyhotovenia zmluvy.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu 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 1. 12. 2011

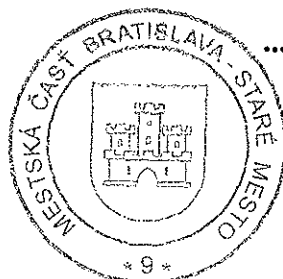
V Bratislave, dňa 1. 12. 2011

Nájomca:

Prenajímateľ:


.....
Pavol Pytel
Konateľ ERLAN spol. s r.o.

ERLAN spol. s r.o.
J. Alexyho 3, 841 01 Bratislava
IČO: 35 809 949
Zap v Obchod registri OS Bratislava I
odd. Sro. vl. číslo: 23876/B




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