



Zmluva č. 1 /2008/322

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

m e d z i

Prenajímateľom : MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA – STARÉ MESTO

Vajanského nábrežie 3

814 21 Bratislava

IČO: 00603147

Bankové spojenie : VÚB Bratislava – mesto

Číslo účtu: 35-1526 012/0200

zastúpeným : Ing. arch. Andrejom Petrekom, starostom mestskej časti

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomcom : TREKLAND s.r.o.

sídlo: Vajanského nábrežie 9

doručovacie miesto: detto

811 02 Bratislava

IČO: 35 845732

zapísaným: v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I. v Bratislave, oddiel: Sro, vložka 27562/B.

zastúpeným : Katarínou Bažalíkovou, konateľkou

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej tiež „zmluvné strany“)

ÚVODNÉ USTANOVENIE

Na základe nájomnej zmluvy uzatvorenej s Družstvom Kotva, ako prechádzajúcim dobromyseľným držiteľom domovej nehnuteľnosti súp. č. 63 nachádzajúcej sa na ulici Vajanského nár. 9 v Bratislave, nájomca rovnako dobromyseľne užíval nebytové priestory špecifikované v čl. I ods. 2 tejto zmluvy. Rozsudkom Krajského súdu v Bratislave č. k. 2Co 47/03-142 zo dňa 20. októbra 2003, ktorý v spojení s rozsudkom Okresného súdu Bratislava I. č. k. 11C 61/98-75 zo dňa 21. júna 1999 nadobudol právoplatnosť dňa 17. februára 2004, bola určená neplatnosť kúpnej zmluvy č. 601000895 uzatvorenej dňa 31. júla 1995 medzi Hlavným mesto SR Bratislava, ako predávajúcim a Družstvom Kotva ako kupujúcim, ktorej predmetom bola domová nehnuteľnosť súp. č. 63, v ktorej sa nachádza nebytový priestor špecifikovaný v čl. I ods. 2 tejto zmluvy. Z dôvodu zabezpečenia právnej kontinuity a ochrany dobromyseľne nadobudnutých práv je potrebné novo upraviť právne vzťahy medzi prenajímateľom a nájomcom. Z uvedených dôvodov sa prenajímateľ a nájomca, ako zmluvné strany, dohodli na u z a v r e t í tejto zmluvy :

Handwritten signature

Čl. I. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ má zverené hlavným mestom SR Bratislava do správy nebytové priestory nachádzajúce sa v domovej nehnuteľnosti súp. č. 63, postavenej na pozemku parcelné číslo 220, na ulici **Vajanského nábrežie 9** v Bratislave. Domová nehnuteľnosť je v katastri nehnuteľností zapísaná na liste vlastníctva č. 10, Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu.
2. V domovej nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1 tohto článku sa nachádzajú nebytové priestory so samostatným vchodom z ulice s celkovou podlahovou plochou **264,81 m²**, z toho na prízemí s plochou **166,12 m²** a v suteréne s plochou **98,69 m²** (ďalej len „nebytové priestory“).
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi vyššie špecifikované nebytové priestory do nájmu, pričom tento ich bude užívať na účely prevádzkovania **predajne so športovým tovarom, kancelárií, skladu a na zabezpečovanie servisnej činnosti podľa registrovaného predmetu činnosti zapísaného v obchodnom registri.**
4. Nájomca prehlasuje, že technický stav nebytových priestorov pozná, a tieto môžu slúžiť dohodnutému účelu nájmu.

Čl. II. Vznik, doba a ukončenie nájmu

1. Nájom sa 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,
 - c) jednostranným odstúpením od zmluvy prenajímateľom z dôvodov v uvedených v tejto zmluve.
2. Zmluvné strany sa z dôvodu investícií vložených nájomcom v minulom období do nebytových priestorov dohodli, že prenajímateľ je **do 31.12.2012** oprávnený vypovedať túto zmluvu len z dôvodov uvedených v paragrafe 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZoNP“) podľa znenia zákona platného a účinného ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy. Počnúc dňom **01.01.2013** je prenajímateľ oprávnený vypovedať túto zmluvu z akéhokoľvek dôvodu alebo aj bez udania dôvodu.
 3. Zmluvné strany si v súlade s § 12 ZoNP dohodli dve výpovedné lehoty, a to:
 - **jednomesačnú**, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení nájomcovi, v prípade, ak zmluvu o nájme vypovedá prenajímateľ z dôvodu, že nájomca bude o viac ako mesiac v omeškaní s platením úhrady za nájom alebo úhrad za služby s nájmom spojené,

trojmesačnú, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej strane, v prípade, ak zmluvu o nájme vypovie ktorákoľvek zmluvná strana 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, ktoré sú predmetom tejto zmluvy, bude bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa 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) nájomca uzavrie akékoľvek spoločenstvo bez ohľadu na skutočnosť, že toto bude v súlade s platnými právnymi predpismi, s iným subjektom a nebytové priestory použije ako nepeňažný vklad, ktorým sa bude podieľať na zakladaní spoločenstva,

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

4. Nájomca je povinný odovzdať nebytové priestory najneskôr v prvý pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty resp. po skončení nájmu prenajímateľovi.
5. Pre prípad, že **nájomca po skončení nájmu neodovzdá prenajímateľovi vypratane nebytové priestory v lehote podľa odseku 4 tohto článku** sa prenajímateľ s nájomcom dohodli, že prenajímateľ je oprávnený vypratať nebytové priestory na náklady nájomcu.

Čl. III.

Výška a splatnosť nájomného a preddavkových platieb na služby spojené s nájmom

1. Nájomné je stanovené na základe zákona NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov **d o h o d o u** tak, že nájomca bude platiť prenajímateľovi nájomné v sadzbe **7 000,- Sk/m²/rok** za podlahovú plochu predajne nachádzajúcej sa na prízemí o výmere **166,12 m²** a v sadzbe **2.000,- Sk/m²/rok** za podlahovú plochu nachádzajúcu sa v suteréne o výmere **98,69 m²**.
2. Nájomca bude platiť nájomné v celkovej sume:

1 360.220,- Sk/ ročne

(slovom milióntristošesťdesiatšesťstodvadsať slovenských korún)

Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude počas doby trvania nájmu platiť nájomné **mesačne vopred v sume :**

113.352,- Sk

Nájomca je povinný poukazovať platby včas tak, aby tieto najneskôr v 10. deň príslušného mesiaca na ktorý sa uhrádzajú, nabehli na tento účet prenajímateľa:

VÚB Bratislava – mesto, číslo účtu 35-1526 012/0200, VS 213200901

Prenajímateľ zašle nájomcovi každomesačne vopred faktúru, ako daňový doklad.

3. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca spolu s nájomným za 2/2008 uhradí na vyššie uvedený účet prenájomateli náhradu za užívanie nebytových priestorov za predchádzajúce obdobie do 31.12.2007 v sume 244.626,- Sk, za 1/2008 v sume 109.240,- Sk, spolu **353.866,- Sk**. Uhradením tejto sumy považujú zmluvné strany vzájomné nároky vyplývajúce z užívania nebytových priestorov nájomcom do uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy za urovnané.
4. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenájomateľ nebude poskytovať nájomcovi služby spojené s užívaním nebytových priestorov, pretože tieto budú zabezpečované prostredníctvom povereného správcu alebo dohodami, ktoré uzatvorí nájomca priamo s dodávateľmi týchto služieb.
5. 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.
6. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenájomateľ je počas doby trvania nájmu oprávnený upraviť dohodnutú výšku nájomného raz ročne v súlade s medziročným rastom indexu spotrebiteľských cien oznámeným Štatistickým úradom Slovenskej republiky, najskôr však od 01.01.2010. V prípade, ak medziročný rast indexu spotrebiteľských cien prekročí hodnotu 3%, prenájomateľ má právo upraviť nájomné 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 ust. § 48 OZ dohodli, že prenájomateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť.

Čl. IV.

Práva a povinnosti prenájomateľa a nájomcu

1. Nájomca je povinný užívať prenajatý nebytový priestor len na dohodnutý účel nájmu.
2. Nájomca je povinný platiť nájomné tak, ako je dohodnuté v článku III. tejto zmluvy.
3. 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 OZ), obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osôb, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v nebytových priestoroch, a to do sumy 3 000,- Sk v jednotlivom prípade.
4. 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 nebytových priestoroch.
5. Pri nesplnení povinností uvedených v odsekoch 3. a 4. tohto článku nájomca zodpovedá za škodu, ktorá v dôsledku toho prenájomateľovi vznikne.

6. Stavebné úpravy nebytového priestoru **nie je** nájomca oprávnený vykonať bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu a bez prenajímateľom vopred schválenej a odsúhlasenej projektovej dokumentácie.
7. Ak nájomca vykoná zmeny nebytového priestoru 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 50 000,- Sk, ktorej zaplatením však nie je dotknuté právo prenajímateľa na prípadnú náhradu škody.
8. 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.
9. V zmysle zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi bolo zmluvnými stranami dohodnuté, že všetky povinnosti vyplývajúce z uvedeného zákona zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
10. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z platnej vyhlášky Ministerstva práce, soc. vecí a rodiny Slovenskej republiky č. 718/2002 Z.z. na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a bezpečnosti technických zariadení, ako aj platných predpisov o ochrane majetku a zdravia (zák. č. 125/2006 Z.z. o inšpekcii práce, zákon č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a vykonávacie a súvisiace predpisy) a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady.
11. 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 **Vajanského nábr. 9, 811 02 Bratislava**
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.
12. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prípadné spory medzi nimi vzniknuté budú riešiť prednostne mimosúdnou dohodou.
13. Nájomca nie je oprávnený dať 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.
14. 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.
15. Nájomca je povinný nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, v prípade požiadavky zodpovedného zástupcu prenajímateľa alebo správcu sprístupniť za účelom vykonania ich obhliadky.

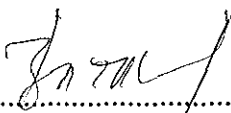
Čl. V.
Záverečné ustanovenia

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 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. Štatutárny zástupca nájomcu týmto v zmysle § 7 zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov udeľuje súhlas prenájomateľovi, aby jeho osobné údaje boli v rozsahu meno a priezvisko použité na evidenčné úkony prenájomateľa 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 prenájomateľ obdrží dve a nájomca jedno vyhotovenie zmluvy.
6. 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.

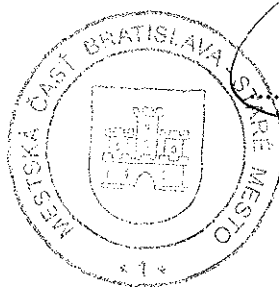
V Bratislave, 6.2.2008

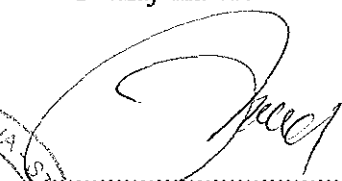
Nájomca:

TREKLAND, s.r.o.
Vajanského 9, 811 02 Bratislava
IČO: 35 845 732
IČ DPH: SK2020288688


.....
Katarína Bažalíková
konateľka

Prenajímateľ:




.....
Ing. arch. Andrej Petrek
starosta mestskej časti