

Zmluva č. 631/2009

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 : 35-1526012/0200

Štatutárny orgán : Ing. arch. Andrej Petrek, starosta mestskej časti

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomcom : TABAKOLAND, a.s.
sídlo: Ventúrska 9
811 01 Bratislava
IČO: 35 741 155

zapísaným: v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa,
vložka číslo: 1652/B

zastúpeným : Marián Kirth, predseda predstavenstva

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej tiež „zmluvné strany“)

ÚVODNÉ USTANOVENIE

Na základe nájomnej zmluvy č. 316/1999/322 zo dňa 27.09.1999 (ďalej len „pôvodná zmluva“) má nájomca v nájme nebytové priestory, ktorých špecifikácia je uvedená v čl. I. tejto zmluvy. Z dôvodu potreby novo upraviť vzájomné práva a povinnosti sa prenajímateľ a nájomca, dohodli na u z a v r e t í tejto zmluvy, ktorou sa v plnom rozsahu nahrádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce z pôvodnej nájomnej zmluvy. Uzatvorením tejto nájomnej zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce z pôvodnej nájomnej zmluvy a nahrádzajú sa právami a povinnosťami vyplývajúcimi z tejto nájomnej zmluvy.

Čl. I. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ má zverené hlavným mestom SR Bratislava do správy nebytový priestor nachádzajúci sa v domovej nehnuteľnosti súp. č. 1265 postavenej na pozemku parc. č. 477 na ulici Ventúrska 9 v Bratislave. Domová nehnuteľnosť je v katastri nehnuteľností zapísaná na liste vlastníctva č. 10, Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu.
2. Na prízemí domovej nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1 tohto článku sa nachádza nebytový priestor s celkovou podlahovou plochou **53,40 m²**, (ďalej len „nebytový priestor“).
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi vyššie špecifikovaný nebytový priestor do nájmu, pričom tento ho bude užívať na účely prevádzkovania exkluzívneho butiky značky „Trussardi“.
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 založený touto zmluvou sa dojednáva na dobu **neurčitú**.
Nájomný vzťah založený touto zmluvou môže byť ukončený:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
- b) písomnou výpoveďou podľa § 10 ZoNP,
- c) jednostranným odstúpením od zmluvy prenajímateľom z dôvodov v uvedených v tejto zmluve.

2. Zmluvné strany si v súlade s § 12 ZoNP dohodli dve výpovedné lehoty, a to:

- **jednomesačnú**, ktorá sa bude počítat' od prvého dňa 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 počítat' 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) nebytový priestor, ktorý je predmetom tejto zmluvy, bude bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa užívať iný subjekt ako nájomca a jeho zamestnanci, a to na základe akejkol'vek 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 nebytový priestor použije ako nepeňažný vklad, ktorým sa bude podieľať na zakladaní spoločenstva,

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

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

Čl. III.

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

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 **275 EUR/m²/rok** za priestor o výmere **53,40 m²**
2. Nájomca bude platiť odo dňa podpisu tejto zmluvy nájomné v celkovej sume:

14 685 EUR/ ročne

(slovom štrnásťtisícšesťstosedemdesiatpäť eur)

Zmluvné strany sa dohodli, že **nájomca bude platiť nájomné štvrtťročne vopred v sume :**

3 671,25 EUR/štvrtťrok

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

VÚB Bratislava – mesto, číslo účtu 35-1526 012/0200, VS 204360903

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 prenajímateľ 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 nebytového priestoru, prostredníctvom povereného správcu. Nájomca sa zaväzuje preddavky na služby spojené s užívaním nebytového priestoru uhrádzať spolu s nájomným. Správca každoročne vyhotoví vyúčtovanie zaplatených preddavkov na služby a skutočných nákladov na dodané služby vždy v roku nasledujúcom po roku, v ktorom boli služby dodávané. Nedoplatky, prípadne preplatky vzniknuté vyúčtovaním za príslušný kalendárny rok sú splatné v termíne a podľa zúčtovacích údajov uvedených správcom alebo prenajímateľom na písomnom vyúčtovaní.
6. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenajímateľ je počas doby trvania nájmu oprávnený navrhnúť zvýšenie dohodnutej výšky nájomného raz ročne v súlade s medziročným rastom indexu spotrebiteľských cien oznámeným Štatistickým úradom Slovenskej republiky, najskôr však od 01.01.2011. V prípade, ak 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 ust. § 48 OZ dohodli, že prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť.

Čl. IV.

Práva a povinnosti prenajímateľa 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 priestorov nájomcom alebo osôb, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v nebytovom priestore, a to do sumy 99,58 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 na nebytovom priestore.
4. Pri nesplnení povinností uvedených predchádzajúcich odsekoch nájomca zodpovedá za škodu, ktorá v dôsledku toho prenajímateľovi 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.
6. 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 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 **Ventúrska 9, 811 01 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.
10. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prípadné spory medzi nimi vzniknuté budú riešiť prednostne mimosúdnu dohodu.
11. Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor do podnájmu so súhlasom prenajímateľa. O súhlas s podnájomom požiada nájomca prenajímateľa vo forme písomnej žiadosti, ktorej prílohou bude písomný návrh zmluvy o podnájme. So súhlasom

prenajímateľa bude umožnené užívať nebytový priestor spoločnosťou T-STORE, s.r.o., so sídlom Kostlivého 2, 821 03 Bratislava, IČO: 43 916 716. Poskytnutý súhlas s podnájomom môže prenajímateľ zrušiť formou písomného oznámenia doručeného nájomcovi. Bez súhlasu prenajímateľa nesmie umožniť jeho 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.

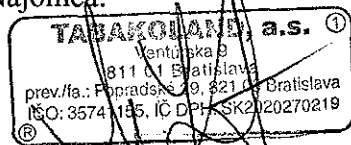
Čl. V.

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 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. 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 použité na evidenčné úkony prenajímateľa 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 prenajímateľ 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.....*04.10.2009*

Nájomca:

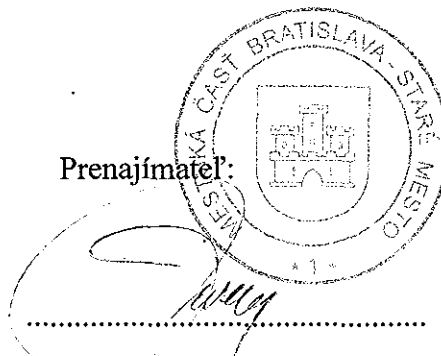


Marián Kirth

20 OKT. 2009

V Bratislave.....

Prenajímateľ:



Ing. arch. Andrej Petrek
starosta mestskej časti