

Zmluva č. 156 /2009/322

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

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

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomcom : JUMAKU s. r. o.
Michalská 7
811 01 Bratislava

Zastúpený : Martinom Kuráňom, konateľom

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej tiež „zmluvné strany“),

ktorí sa dohodli na uzatvorení tejto nájomnej zmluvy :

Čl. I.**Predmet a účel nájmu**

1. Prenajímateľ má zverenú hlavným mestom SR Bratislava do správy nehnuteľnosť - bytový dom súp. č. 100357, postavený na pozemku parcelné číslo 332, na ulici Zelená 3 v Bratislave (ďalej len „bytový dom“). Bytový dom je v katastri nehnuteľností zapísaný na liste vlastníctva č. 10, Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu.
2. V bytovom dome sa na prízemí nachádzajú nebytové priestory o celkovej výmere 70,30 m². Nebytové priestory sú funkčne členené nasledovne : predajňa 21,40 m², predajňa 22,60 m², (ďalej len „obchodné priestory“), vstupná chodba 3,70 m², sklad 10,00 m², kuchyňa 7 m², WC 5,60 m² (ďalej len „vedľajšie priestory“). Grafické zobrazenie nebytových priestorov tvorí prílohu č. 1 tejto nájomnej zmluvy.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi vyššie špecifikované nebytové priestory do nájmu, pričom tento ich bude užívať na účel poskytovania pohostinských služieb – prevádzkovanie pubu.
4. Nájomca bol prenajímateľom oboznámený s tým, že bytový dom je zaťažený súdnym sporom, v ktorom sa žalobca domáha vydania spoluvlastníckeho podielu na bytovom dome titulom reštitúcie.

Čl. II. Vznik, doba a ukončenie nájmu

1. Nájom vzniká dňom 01.07.2009 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 ZoNP,
 - c) jednostranným odstúpením od zmluvy prenajímateľom z dôvodov v uvedených v tejto zmluve.
2. Vzhľadom na to, že nájomca vykoná stavebné úpravy a udržiavacie práce nebytových priestorov za účelom ich uvedenia do stavu, ktorý vyhovuje dohodnutému účelu jeho využitia, ako aj stavebné úpravy za účelom prispôsobenia nebytových priestorov obchodným potrebám nájomcu, zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu v termíne do 31.05.2014 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 „zákon č. 116/1990 Zb.“) v znení platnom ku dňu podpisu tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany si v súlade s § 12 ZoNP dohodli dve výpovedné lehoty, a to:
- **jednomesačnú**, ktorá sa bude počítať 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 nájomom 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.
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 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 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 obchodným potrebám.

2. Opis technického stavu nebytových priestorov a všeobecná hodnota nebytových priestorov zistená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. bude uvedená v znaleckom posudku, ktorého vypracovanie na vlastné náklady zabezpečí nájomca.
3. Prenajímateľ týmto udeľuje nájomcovi na vykonanie vyššie uvedených rekonštrukčných udržiavacích prác a stavebných úprav **súhlas**.
4. 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 prenájomateľa. Prenajímateľ v článku II. bod 2 poskytol nájomcovi ochranu vlozenej investície formou ochrany nájomného vzťahu založeného touto zmluvou na dobu do 31.05.2014 (ďalej len „ochranná lehota“). Nájomca sa zaväzuje, že po uplynutí ochrannej lehoty nebude v prípade skončenia nájmu požadovať od prenájomateľa náhradu vlozenej investície.
5. Nájomca a prenájomateľ sa dohodli, že na postup a právne vzťahy vyplývajúce z investície nájomcu do nebytových priestorov sa vzťahuje čl. V. 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 z 01.06.2007 s výnimkou ustanovení o zľave z nájomného.
6. V súlade s paragrafom 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.
7. Nájomca sa zaväzuje pri vykonávaní udržiavacích prác a stavebných úprav dodržať povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.

Čl. IV.

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**. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca bude počas vykonávania rekonštrukčných prác **od 01.07.2009 do 31.12.2009** platiť prenájomateľovi nájomné určené v zmysle čl. V ods. 2 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 v sadzbe **3,30 EUR/m²/rok**. Nájomca zaplatí prenájomateľovi za obdobie **od 01.07.2009 do 31.12.2009** nájomné v sume :

96,66 EUR

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

Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude od **01.01.2010** platiť prenajímateľovi nájomné v nasledovných sadzbách :

za obchodné priestory o výmere 44 m² v sadzbe **300,00 EUR/m² ročne**

za vedľajšie priestory o výmere 26,30 m² v sadzbe **33,19 EUR/m² ročne**

Nájomca bude počnúc 01.01.2010 platiť nájomné v celkovej sume:

14.072,90 EUR / ročne

(slovom štrnásťtisíc sedemdesiat dva eur deväťdesiat centov)

Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude od **01.01.2010** platiť nájomné štvrťročne vopred v sume :

3.518,22 EUR

3. 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 214 130 304

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 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 zabezpečí nájomcovi poskytovanie služieb spojených s užívaním nebytových priestorov. Nájomca sa zaväzuje štvrťročne platiť spolu s nájomným preddavky na služby spojené s užívaním nebytových priestorov. Prenajímateľ 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 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 nepokrývajú skutočné náklady.

Čl. V

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Nájomca je povinný užívať prenajatý nebytový priestor len na dohodnutý účel nájmu.

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 nebytových priestoroch.

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 nebytových priestoroch.
4. Pri nesplnení povinností uvedených predchádzajúcich odsekoch nájomca zodpovedá za škodu, ktorá v dôsledku toho prenajímateľovi vznikne.
5. 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.
6. 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.
7. 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
 - b) odovzdávacím miestom nájomcu je **adresa sídla 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 doručenie do jeho vlastných rúk i keď táto zásielka bude vrátená poštou druhej zmluvnej strane ako zásielka neprevzatá.

8. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prípadné spory medzi nimi vzniknuté budú riešiť prednostne mimosúdnu dohodu.
9. 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.
10. 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.
11. Nájomca je povinný nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, v prípade požiadavky zodpovedného zástupcu prenajímateľa alebo správcu sprístupniť za účelom vykonania ich obhliadky.

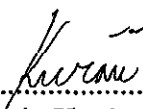
15. Nájomca je povinný nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, v prípade požiadavky zodpovedného zástupcu prenajímateľa alebo správcu sprístupniť za účelom vykonania ich obhliadky.

Čl. VI. Záverečné ustanovenia

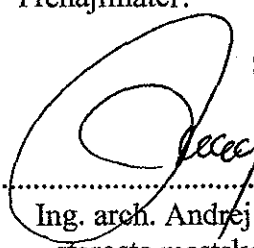
1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na písomnej forme právnych úkonov.
2. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať písomnými dodatkami, vzájomne odsúhlasenými oboma zmluvnými stranami. V prípade, že druhá zmluvná strana sa nevyjadrí k návrhu dodatku písomne do 30 dní odo dňa doručenia návrhu dodatku do jej odovzdávacieho miesta, predpokladá sa, že s návrhom dodatku **nesúhlasí**.
3. Pokiaľ nie je dohodnuté touto zmluvou inak, platia pre nájom 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 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 piatich vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých prenajímateľ obdrží tri a nájomca dve 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.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu a účinnosť dňom 01.07.2009

V Bratislave 31.3.2009.

Nájomca:


Martin Kurán
konateľ

Prenajímateľ:


Ing. arch. Andrej Petrek
starosta mestskej časti

