

# Nájomná zmluva č. 08 115 2011

## o nájme nebytového priestoru

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v zmysle § 663 až 684 Občianskeho zákonníka medzi:

Prenajímateľ: Mestská časť Bratislava-Petržalka  
so sídlom Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava 5  
Zastúpený: Vladimír Bajan, starosta  
IČO: 603 201  
Bankové spojenie: Dexia banka Slovensko, a.s.  
číslo účtu: 1800599001/5600

a

Nájomca: aralia, s.r.o.  
Sídlo: Rybníčná 61, 831 07 Bratislava  
Zastúpená konateľom: Goran Avramovic, Rybníčná 61A, 831 07 Bratislava  
IČO: 44 164 971  
Zápis: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I  
Odd.: Sro, Vložka číslo 52250/B

### Článok I.

#### Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory v objekte Haanova 10, 852 23 Bratislava, súpisné číslo 2694 zapísanom správou katastra Bratislava-Petržalka na LV č. 2632. Celková výmera plochy predmetu nájmu - kancelárie č. 45 a 46 je 26,31 m<sup>2</sup>.
2. Súpis podlahových plôch nebytových priestorov s pôvodným určením tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy – údaje o nebytovom priestore, ktorá je jej neoddeliteľnou súčasťou.
3. Predmetné nebytové priestory bude nájomca využívať na účely: kancelárie.
4. Nájomca prehlasuje, že mu je technický stav predmetu nájmu dobre známy, v tomto stave ho preberá, čo potvrdzuje svojím podpisom tejto zmluvy.

### Článok II.

#### Doba nájmu a výpovedné dôvody

1. Nájomná zmluva je uzatvorená na dobu určitú od 01. 05. 2011 do 31. 04. 2016.
2. K zrušeniu zmluvy pred uplynutím doby nájmu môže dôjsť dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou z dôvodov uvedených v bode 3. a 4. tohto článku v jednomesačnej výpovednej lehote. Výpovedná doba začína prvým dňom kalendárneho

mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede a končí sa uplynutím posledného dňa príslušného kalendárneho mesiaca.

3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dojednaného času z týchto dôvodov:
  - a) ak nájomca užíva predmet zmluvy v rozpore so zmluvou a na iný účel, než bol dojednaný v čl. I. tejto zmluvy,
  - b) ak nájomca po dobu dlhšiu ako 60 dní nevyužíva nebytový priestor bez závažného dôvodu na účel dojednaný touto zmluvou,
  - c) ak nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného,
  - d) ak nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa,
  - e) ak nájomca alebo iné osoby, ktoré do nebytového priestoru vpustil, z nebytového priestoru odvážajú veci alebo tovar, motorovými vozidlami jazdia po chodníkoch alebo trávniku,
  - f) ak nájomca nevykoná svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy v lehotách dojednaných touto zmluvou alebo vyplývajúcich z právnych predpisov,
  - g) ak nájomca nemá zabezpečený odvoz a likvidáciu odpadu, o čom musí preukázateľným spôsobom predložiť doklad prenajímateľovi kedykoľvek počas doby nájmu na požiadanie prenajímateľa.
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dojednanej doby ak:
  - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
  - b) prenajímateľ nezabezpečuje riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním priestoru spojené podľa článku III. bod 2.
5. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného alebo zálohy za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu podľa článku III. bod 2. viac ako 30 dní alebo nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká hmotná škoda, alebo mu hrozí značná hmotná škoda.
6. Nájomca môže odstúpiť od zmluvy kedykoľvek, ak sa predmet nájmu stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým k užívaniu na účel, na ktorý bol prenajatý.
7. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v spôsobilom technickom a hygienickom stave, ktorý zodpovedá miere opotrebenia.
8. Ak došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu prenajatého predmetu nájmu, nájomca na vlastné náklady opraví predmetné nebytové priestory alebo uhradí prenajímateľovi náklady na opravu nebytového priestoru. Nájomca zodpovedá aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil k prenajatému predmetu nájmu prístup.
9. V prípade, ak ku dňu skončenia nájmu existujú nedoplatky nájomcu na nájom a nedôjde k vykonaniu alebo preukázaniu týchto úhrad, je prenajímateľ oprávnený využiť práva prenajímateľa z § 672 Občianskeho zákonníka.
10. Nájomca je povinný vypratať a odovzdať predmet nájmu ku dňu ukončenia zmluvy, ak prenajímateľ odstúpi od tejto zmluvy okamžite, do 15 dní od doručenia odstúpenia nájomcovi. Ak nájomca túto povinnosť nesplní, prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek

nebytové priestory vypratať svojpomocne. Veci nájomcu je prenajímateľ povinný uložiť do úschovy a ak o ne nájomca neprejaví záujem do 3 mesiacov alebo ak v tejto lehote nájomca neprevezme povinnosť platiť úschovné, prenajímateľ je oprávnený veci nájomcu predať za obvyklú cenu. Pri predaji postupuje prenajímateľ primerane podľa § 737 a nasl. Občianskeho zákonníka. Prenajímateľ má právo na náhradu nákladov spojených s predajom. Po uspokojení všetkých svojich nárokov prenajímateľ zvýšnú časť sumy utrzenej za predaj jeho vecí vydá nájomcovi, len čo ho o to požiada.

### Článok III.

#### Výška nájomného a spôsob platenia

1. Výška nájomného za prenajímaný predmet nájmu v zmysle článku I. tejto zmluvy je stanovená dohodou zmluvných strán v zmysle zákona NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov v sume 1.418,94 €/rok.
2. Mesačná záloha za poskytované služby (dodávka elektrickej energie, tepla a teplej úžitkovej vody, studenej vody, odvod odpadových vôd, OLO a ostatné tu neuvedené služby poskytované správcom) je stanovená v zmysle zákona NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov upravujúcich dodávky tepla, teplej vody, vodného a stočného a bude nájomcom uhrádzaná priamo správcovi: Bytovému podniku Petržalka, s.r.o. a bude splatná za kalendárny mesiac vždy do 15. dňa v mesiaci vopred. Za účelom dohodnutia zálohových platieb sa nájomca v termíne do 15. 05. 2011 dostaví k správcovi objektu. Poplatky za služby bude nájomca uhrádzať s účinnosťou od 01. 05. 2011.
3. Ročná úhrada (záloha za služby) je vyúčtovateľná a bude rozúčtovaná po ukončení zúčtovacieho obdobia príslušného kalendárneho roka do 31. 05. nasledujúceho roka. Nedoplatok a preplatok je splatný do 15 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.
4. Nájomca úhradu za nájom bude vykonávať platbou nájomného v sume 118,25 € splatnou za kalendárny mesiac vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na č. účtu prenajímateľa 1800599001/5600 v Dexia banka Slovensko, a.s. s uvedením príslušného variabilného symbolu: 510113.
5. V prípade neuhradenia mesačnej platby v stanovenej lehote v zmysle ustanovenia článku III. ods. 4. tejto zmluvy je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania. Výška úrokov z omeškania je o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu a nájomca má povinnosť úrok z omeškania zaplatiť.
6. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájmu dohodnutú v ods. 1. tohto článku v nasledujúcom kalendárnom roku o sumu, predstavujúcu percento inflácie určenej Národnou bankou Slovenska za uplynulý kalendárny rok a do 28. februára vyhotoví nový rozpis platieb úhrady nájomného, ktorý bezodkladne doručí nájomcovi.
7. Správca je oprávnený zmeniť výšku poplatku za služby poskytované nájomcovi (dodávka elektrickej energie, tepla, teplej úžitkovej vody, studenej vody a odvádzanie odpadových vôd, OLO a ostatné tu neuvedené služby poskytované správcom) iba vtedy, ak dôjde k zmene právnych predpisov alebo k zvýšeniu cien od dodávateľov elektrickej energie, tepla, teplej vody, vodného a stočného a OLO.

#### Článok IV. Podmienky prenájmu

1. Nájomca je povinný prenajatý predmet nájmu užívať obvyklým spôsobom pre činnosť uvedenú v článku I. tejto zmluvy. V prípade nevyužívania priestoru presahujúcim 30 kalendárnych dní je nájomca povinný o tom neodkladne písomne upovedomiť prenajímateľa s uvedením dôvodov jeho nevyužívania a lehoty opätovného začatia využívania.
2. Nájomca sa zaväzuje pri užívaní prenajatých nebytových priestorov dodržiavať platné predpisy na ochranu životného prostredia, prírody a vodných zdrojov, požiarnej ochrany, BOZP a dodržiavať povinnosti prevádzkovateľa. Pri porušení uvedených podmienok je nájomca povinný znášať vzniknuté škody.
3. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa prenajať predmet nájmu tretím osobám, pribrať tretiu osobu ako spoločníka alebo sa spojiť s treťou osobou a povoliť užívanie predmetu nájmu tretími osobami.
4. Nájomca nesmie bez ďalšieho predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa vykonávať stavebné úpravy a prestavbu v prenajatom priestore, zmeniť jeho prevádzkové určenie alebo využívať ho k inému účelu, než aký je dohodnutý v tejto zmluve.
5. Akékoľvek náklady na opravu a úpravu priestoru účelovej povahy súvisiacej s prevádzkovaním a drobné opravy do sumy 232,36 EUR sa zaväzuje nájomca uhradiť na svoje náklady.
6. V prípade, že nebytové priestory – miestnosti budú využívané na iný účel, ako je uvedené v pôvodnej projektovej dokumentácii domu alebo v právoplatnom rozhodnutí stavebného úradu, zabezpečí nájomca po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, v súlade so stavebným zákonom zmenu účelu využitia nebytových priestorov. Fotokópiu právoplatného rozhodnutia stavebného úradu o zmene využitia predloží nájomca mestskej časti Bratislava-Petržalka a správcovi najneskôr do 30 dní od právoplatnosti rozhodnutia.
7. Nájomca sa zaväzuje nahlásiť mestskej časti Bratislava-Petržalka všetky zmeny údajov a skutočností týkajúcich sa nájomcu (zmena sídla, obchodného mena, vstup do likvidácie alebo konkurzu a pod.).
8. Nájomca sa zaväzuje:
  - a) prevádzka nebytových priestorov nebude rušiť nočný pokoj,
  - b) na vlastné náklady bude zabezpečovať: riadne udržiavanie nebytových priestorov a odstraňovanie závad v nich vzniknutých, prenajaté nebytové priestory proti vniknutiu cudzích osôb,
  - c) neodkladne nahlási prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožní vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti,
  - d) umožní prenajímateľovi a správcovi vykonávať kontrolu dodržiavania podmienok prenájmu a na požiadanie obhliadku prenajatých nehnuteľností,

- e) do jedného mesiaca od uzatvorenia tejto zmluvy doručí prenajímateľovi a správcovi kópiu zmluvy s organizáciou, ktorá zabezpečuje odvoz a likvidáciu odpadu vzniknutého v prenajatých priestoroch v dôsledku jeho prevádzky,
  - f) zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci s technickými zariadeniami v prenajatom predmete nájmu po dobu nájmu,
  - g) na svoje náklady zabezpečí vykonávanie pravidelných revízií vyhradených technických zariadení podľa platnej právnej úpravy a zistené nedostatky odstráni v určených lehotách a prenajímateľovi a správcovi bez zbytočného odkladu doručí kópie revízijských správ. Vykonávanie tohto ustanovenia nájomcom je dohodnuté po vzájomnej dohode obidvoch zmluvných strán,
  - h) do 30 dní od nadobudnutia platnosti a účinnosti tejto zmluvy poistí predmet zmluvy proti poškodeniu vecí a technických a technologických zariadení nachádzajúcich sa v prenajatom objekte spôsobenému živelnými a havarijnými udalosťami alebo konaním osôb,
  - i) vznik škody bezodkladne nahlási prenajímateľovi mestskej časti Bratislava-Petržalka a správcovi Bytovému podniku Petržalka s.r.o., poverení zamestnanci správcu po fyzickej kontrole spíšu a potvrdia zápisnicu o škodovej udalosti,
  - j) nepoškodzovať chodníky alebo trávnaté plochy motorovými vozidlami, ktoré do nebytového priestoru dovážajú veci alebo ho zásobujú tovarom. V prípade ich poškodenia zodpovedá aj za škody, ktoré spôsobili dodávatelia alebo dovozcovia vecí a tovaru do ním prenajatého nebytového priestoru.
9. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi nerušený výkon jeho práv spojených s nájmom nebytového priestoru.
10. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku nájomcu bez ohľadu na pôvod ich vzniku.
11. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť všetky opravy nebytového priestoru, ktoré nezabezpečuje nájomca v zmysle ods. 5. tohto článku.

#### Článok V.

#### Bezpečnostné opatrenia, Požiarne ochrana (PO) a Bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci (BOZP)

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, technickými normami a hygienickými a protipožiarinými predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikli škody na majetku alebo živote a zdraví osôb.
2. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO, v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom predmete nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať.
3. Nájomca ako prevádzkovateľ predmetu nájmu preberá na seba zodpovednosť za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa v čase nájmu budú nachádzať v predmete nájmu, ako aj opatrenia na ochranu majetku nachádzajúceho sa v predmete nájmu.

Článok VI.  
Záverečné ustanovenia

1. Nájomca je povinný pri prevzatí nájomnej zmluvy zaplatiť na účet prenajímateľa zábezpeku v sume 1 mesačného nájomného, ktorá bude nájomcovi po skončení nájmu a po zaplatení všetkých záväzkov voči prenajímateľovi do 10 dní vrátená. V prípade, že nájomca si voči prenajímateľovi záväzky do skončenia nájmu nevyrovná, tieto mu budú započítané voči zaplatenej zábezpeke.
2. Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňovať výlučne formou písomných dodatkov potvrdených obidvomi zmluvnými stranami.
3. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.
4. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy (alebo jeho časť) sú neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy alebo samotnej zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (alebo časť) novým tak, aby bol zachovaný účel sledovaný uzavretím zmluvy a dotknutým ustanovením.
5. Doručovanie pre účely zmluvy sa vykonáva a považuje za platné, účinné a vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa a oznámená zmluvnou stranou. Obe zmluvné strany sa zaväzujú si písomne oznamovať každú zmenu adresy bez zbytočného odkladu. Doručovanie nájomcovi je riadne vykonané aj vtedy, ak prenajímateľ doručuje na adresu nájomcu priamo v predmete nájmu podľa zmluvy.
6. V ostatnom sa zmluvné strany riadia ustanoveniami zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom 01. 05. 2011. Je vypracovaná v 6 exemplároch, dva pre nájomcu a štyri pre prenajímateľa.
8. Neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy tvorí príloha č. 1 - údaje o nebytovom priestore.
9. Zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi, že ustanoveniam tejto zmluvy porozumeli, tieto vyjadrujú ich vôľu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť. Súčasne zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzatvorená na základe platných pravdivých údajov, nebola uzatvorená v tiesni ani za inak nevýhodných podmienok.

V Bratislave dňa

Za nájomcu:

Za prenajímateľa:

.....  
konateľ

.....  
starosta

aralia, s.r.o.

Príloha č. 1

ÚDAJE O NEBYTOVOM PRIESTORE NA HAANOVEJ 10 V BRATISLAVE

Druh a rozmery miestnosti a výpočet úhrady za užívanie nebytového priestoru					
Miestnosti			Podlahová plocha		
P. Č.	Pôvodné určenie	Spôsob využitia	Plocha m <sup>2</sup>	Ročné nájomné za m <sup>2</sup> /€	Ročná úhrada €
1	kancelária č. 45	kancelária	12,74	50,00	637,00
2	kancelária č. 46	kancelária	13,57	50,00	678,50
	ostatné plochy-pomerná časť	(chodby, schodište, WC a pod., nezahrnuté v celkovej ploche)	8,62	12,00	103,44
Ročná úhrada spolu			26,31		1.418,94

**V zmysle nájomnej zmluvy ste povinný (í, á) uhrádzať mesačný predpis vo výške 118,25 € na číslo účtu: 1800599001/5600, VS: 510113.**