

Nájomná zmluva
č. 08 105 2012
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
Kutlíkova 17
zastúpená Vladimírom Bajnom starostom
IČO 603 201
Bankové spojenie: Dexia banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: 1800599001/5600

a

nájomca: Ing. Patrik Uhrín – svetelná technika
bytom Adámiho 26, 841 05 Bratislava 4
IČO 17 474 710

Článok I.
Predmet a účel nájmu

Predmetom nájmu je nebytový priestor č. 27 v objekte na Gercenovej ul. 8/B Bratislava, súpisné číslo 3522. Celková výmera plochy predmetného priestoru je 119,06 m².

Nájomca berie na vedomie, že správu celého objektu na Gercenovej ul.8 i predmetného priestoru vykonáva Karloveská realizačná spoločnosť, s.r.o. so sídlom na Matejkovej ul.č. 20 Bratislava, u ktorej je k dispozícii projektová a technická dokumentácia prenajatých nebytových priestorov.

Prenajímateľ sa zaväzuje nájomcovi okamžite oznámiť prípadnú zmenu správcu objektu. Súpis podlahových plôch nebytového priestoru s pôvodným určením tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy, ktorá je jej neoddeliteľnou súčasťou.

Predmetný nebytový priestor bude nájomca využívať na prevádzkovanie - predajne svietidiel, svetelných zdrojov, príslušenstva, elektroniky, batérií, elektroinštalačného materiálu a komponentov.

Nájomca prehlasuje, že mu je technický stav predmetu nájmu dobre známy, osvedčuje jeho neporušenosť a nepoškodenosť a v tomto stave ho preberá, čo potvrdzuje svojím podpisom tejto zmluvy.

Článok II.

Doba nájmu a výpovedné dôvody

Nájomná zmluva je uzatvorená na dobu určitú s účinnosťou od 01. 06. 2012 do 31. 05. 2022.

1. K zrušeniu zmluvy pred uplynutím doby nájmu môže dôjsť dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán v zákonom stanovenej trojmesačnej výpovednej lehote. Výpovedná doba sa začína prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede a končí sa uplynutím posledného dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
2. 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 o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom ,
 - c) ak nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa, alebo ak umožní inej osobe vedľa seba v týchto priestoroch podnikáť,
 - d) ak nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor umožnili vstup cudzím osobám do priestorov, napriek písomnému upozorneniu a hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - e) ak nájomca nevykoná svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy v lehotách dojednaných touto zmluvou alebo vyplývajúcich z právnych predpisov,
 - f) ak nájomca nemá zabezpečený odvoz a likvidáciu odpadu, o čom musí preukázateľným spôsobom predložiť doklad prenajímateľovi kedykoľvek počas doby nájmu na požiadanie prenajímateľa,
 - g) ak nájomca alebo osoby, ktoré do nebytového priestoru dovážajú alebo odvážajú veci alebo tovar motorovými vozidlami, jazdia po trávniku alebo po chodníkoch.
3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dojedanej 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 a neudržiava riadne predmet nájmu.
4. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak 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. Nájomca je povinný vypratať a odovzdať predmet nájmu ku dňu odstúpenia do 15 dní od doručenia odstúpenia nájomcovi. Ak nájomca túto povinnosť nesplní, prenajímateľ je oprávnený nebytový priestor vypratať svojpomocne. Veci nájomcu je prenajímateľ povinný uložiť do úschovy a ak o ne nájomca prejaví záujem do 3 mesiacov a v tejto lehote si ich nájomca neprevzme je jeho povinnosťou platiť úschovné. Pri neprevzatí uschovaných vecí je prenajímateľ oprávnený veci nájomcu prediť za obvyklú cenu. Pri predaji postupuje prenajímateľ podľa § 737 Občianskeho zákonníka. Prenajímateľ má právo na náhradu nákladov spojených s predajom. Po uspokojení všetkých nárokov prenajímateľ zvyšnú časť sumy utrženú za predaj jeho vecí vydá nájomcovi, len čo o to požiadá.

5. Nájomca môže odstúpiť od zmluvy kedykoľvek, ak sa predmet nájmu stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým k užívaniu na účel, na ktorý bol prenajatý.
6. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v spôsobilom technickom a hygienickom stave, ktorý zodpovedá miere opotrebenia.
7. Ak došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu prenajatého predmetu nájmu, zodpovedá nájomca aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil k prenajatému predmetu nájmu prístup.

Článok III. Výška nájomného a spôsob platenia

1. Výška nájomného za prenajatý predmet nájmu v zmysle čl. I. tejto zmluvy je stanovená dohodou zmluvných strán v zmysle zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov v sume na 6 796,20 € ročne.
2. Úhradu za nájom nebytových priestorov bude nájomca vykonávať mesačne platbou 566,35 € splatnou do 15. dňa príslušného mesiaca na číslo účtu prenajímateľa s uvedením variabilného symbolu 212003.
3. V prípade neuhradenia mesačnej platby v stanovenej lehote v zmysle ustanovenia čl. III ods. 2 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.
4. Poplatky za služby spojené s užívaním nebytového priestoru (elektrická energia, plyn, odvoz a likvidácia odpadu) bude nájomca uhrádzať priamo dodávateľovi príslušnej služby na základe uzatvorenej zmluvy. Za účelom dohodnutia zálohových platieb za čerpanie vody sa nájomca musí dostaviť k správcovi objektu.
5. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájmu dohodnutú v odst. 1. tohto článku v nasledujúcom kalendárnom roku o sumu, predstavujúcu percento inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za uplynulý rok a do 28. vyhotoví nový rozpis úhrady platieb nájomného platný od 01. 03. bežného roka, ktorý bezodkladne doručí nájomcovi. Nájomca s takto upraveným nájomným súhlasí.
6. Nájomca je povinný pri prevzatí nájomnej zmluvy zaplatiť na účet prenajímateľa zábezpeku v sume 1 mesačného nájomného, ktorá bude 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.

Článok IV.

Podmienky prenájmu

1. 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.
2. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa prenajať predmet nájmu tretím osobám ani umožniť inej osobe vedľa seba v týchto priestoroch podnikat', s tým že výška podnájmu nesmie byť vyššia ako je stanovená výška nájomného uvedená v článku III.
3. 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.
4. Akékoľvek náklady na opravu a úpravu priestoru účelovej povahy súvisiacej s prevádzkovaním a drobné opravy v každom jednotlivom prípade do sumy 232,36 € sa zaväzuje nájomca uhradiť na svoje náklady.
5. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) na vlastné náklady bude podľa potreby vykonávať v prenajatých priestoroch dezinfekciu a deratizáciu,
 - b) prevádzka nebytových priestorov nebude rušiť nočný kl'ud obyvateľov objektu, ktorého je súčasťou,
 - c) na vlastné náklady bude zabezpečovať riadne udržiavanie predmetu nájmu vrátane príľahlej pešej komunikácie,
 - d) neodkladne ohlásí prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožní mu vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu vzniknutú nesplnením tejto povinnosti,
 - e) umožní prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov za účelom vykonania kontroly dodržiavania podmienok prenájmu,
 - f) bezodkladne nahlási prenajímateľovi všetky škody, ktoré vznikli na prenajatom priestore v dôsledku predmetu poistenia na živelné a havarijné udalosti alebo zapríčinené konaním iných osôb.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi nerušený výkon jeho práv spojených s nájmom nebytových priestorov.
7. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku nájomcu bez ohľadu na pôvod ich vzniku.
8. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť všetky opravy nebytového priestoru, ktoré nezabezpečuje nájomca v zmysle ods. 5 tohto článku.

Článok V. Poistenie

1. Poistná zmluva na polyfunkčný objekt na Gercenovej ul. 8, Bratislava je uzatvorená správcom objektu so spoločnosťou UNION poisťovňa, a.s. :

Poistenie pokrýva tieto riziká:

- škody spôsobené živelnou udalosťou,
 - škody spôsobené vodou z vodovodných zariadení,
 - škody spôsobené odcudzením stavebných súčastí
 - škody spôsobené vandalizmom nezistený páchatel'.
2. Uvedené poistenie v bode 1. sa nevzťahuje na poškodenie zariadení používané nájomcom v nebytovom priestore. Nájomca je povinný si zariadenia poistiť na vlastné náklady prípadne znášať spôsobené škody na jeho zariadeniach.
 3. Pri vzniku havarijnej udalosti, škode spôsobenej živelnou udalosťou alebo škode spôsobenej vandalizmom, pri ktorej dôjde k poškodeniu výkladu, obvodových múrov, stien, podláh je nájomca povinný túto skutočnosť bezodkladne nahlásiť správcovi objektu, ktorý spíše zápisnicu.

Článok VI. Bezpečnostné opatrenia, Požiarna 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 protipožiarnymi 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 VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať výlučne formou písomných dodatkov potvrdených obidvomi zmluvnými stranami.
2. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.

3. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy (alebo jeho častí) 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.
4. Písomnosť doručovaná podľa tejto zmluvy sa považuje za doručení zmluvnej strane tejto zmluvy aj v prípade ak:
 - a) Písomnosť zasielaná zmluvnej strane tejto zmluvy na poslednú známu adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy sa vráti s tým, že adresát nie je známy, a to dňom vrátenia zásielky zmluvnej strane tejto zmluvy, ktorá ju odoslala a to aj vtedy, ak sa dotknutá zmluvná strana o doručení písomnosti nedozvie, alebo
 - b) si ju zmluvná strana tejto zmluvy neprevezme a to dňom vrátenia zásielky zmluvnej strane tejto zmluvy, ktorá ju odoslala, alebo
 - c) ju zmluvná strana tejto zmluvy odoprela prijať a to dňom tohto odopretia.
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. 06. 2012. Je vypracovaná v 5 exemplároch, jeden pre nájomcu a štyri pre prenajímateľa.
8. 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

podpísané

nájomca

podpísané

prenajímateľ

Popis a výmera miestností v m² tvoriacich predmet nájmu:

<i>1. predajná plocha</i>	<i>96,40</i>
<i>2. sklad</i>	<i>9,19</i>
<i>3. šatňa</i>	<i>6,20</i>
<i>4. predsieň</i>	<i>2,16</i>
<i>5. soc. zariadenie (WC)</i>	<i>1,18</i>
<i>6. chodba</i>	<i>3,93</i>

<i>spolu</i>	<i>119,06 m²</i>
---------------------	------------------------------------