

Nájomná zmluva 08- 43 -2018

o nájme nebytového priestoru

Evid. č. /2018

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
Zastúpená:	Vladimír Bajan, starosta
IČO:	00 603 201
Bankové spojenie:	Prima banka Slovensko, a.s. IBAN: SK41 5600 0000 0018 0059 9001

a

Nájomca:	STC - Slovakia Trade Company, s.r.o.
Miesto podnikania:	Haanova 40, 852 23 Bratislava
Zastúpený:	Ing. Ján Miškanin, PhD. - konateľ
IČO:	36 280 534
Obchodný register :	Oddiel: Sro, Vložka číslo: 39473/B
(ďalej len „ nájomca “)	

Článok I.

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory v obytnom dome na Fedinovej ul. č. 4, 851 01 Bratislava, súpisné číslo 1134 na par. č. 1413, zapísanom správou na LV 2916, Hlavné mesto SR Bratislava, v k. ú. Petržalka. Celková výmera plochy predmetu nájmu je 127,96 m². Nájomná zmluva je uzatvorená na základe obchodnej verejnej súťaže vyhlásenej 13. 07. 2018 a záveru výberovej komisie zo dňa 07. 08. 2018.
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 : sklad.
4. Nájomca prehlasuje, že mu je technický stav predmetu nájmu dobre známy, osvedčuje jeho neporušenosť, v tomto stave ho preberá, čo potvrdzuje svojím podpisom tejto zmluvy.
5. Nájomca berie na vedomie, že správu nebytových priestorov vykonáva Bytový podnik Petržalka, s.r.o. u ktorej je k dispozícii projektová a technická dokumentácia prenajatých nebytových priestorov. Prenajímateľ sa zaväzuje nájomcovi okamžite oznámiť prípadnú zmenu správcu objektu.

Článok II.
Doba nájmu a výpovedné dôvody

1. **Nájomná zmluva je uzatvorená na dobu určitú od 01. 11. 2018 do 31. 10. 2023.**
2. Nájomný vzťah je možné ukončiť:
 - a) dohodou zmluvných strán
 - b) alebo písomnou výpoveďou
 - c) alebo písomnou výpoveďou z dôvodov uvedených v bode 3. a 4. ktorejkoľvek zo zmluvných strán aj bez udania dôvodu výpovede. Výpovedná lehota je jednomesačná a začína prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede a končí 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 motorovými vozidlami dovážajú alebo z nebytového priestoru odvážajú veci alebo tovar, jazdia týmito motorovými vozidlami po chodníkoch, trávniku alebo terasy,
 - 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.
 - h) ak nájomca svojou činnosťou ruší verejný poriadok, nočný klud a nedodržiava domový poriadok.
4. Nájomca môže odstúpiť od nájomnej zmluvy, ak:
 - a) sa predmet nájmu stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým k užívaniu na účel, na ktorý bol prenajatý.
 - b) prenajímateľ nezabezpečuje riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním priestoru spojené podľa článku III. bod 2.
5. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od nájomnej 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 nájomnej 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 nájomnej zmluvy, ak prenajímateľ odstúpi od tejto nájomnej 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 prediť 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 zvyšnú časť sumy utŕženej za predaj jeho vecí vydá nájomcovi, len čo ho o to požiada.
11. Skončením nájmu uplynutím doby nájmu, odstúpením alebo výpoveďou nájomca nestráca nárok na refundáciu alebo náhradu skutočne vynaložených investícií smerujúcim k stavebnému alebo technickému zhodnoteniu predmetu nájmu, pričom nájomca prehlasuje, že všetky investície smerujúce k stavebnému alebo technickému zhodnoteniu predmetu nájmu vykoná na základe písomného súhlasu prenajímateľa.

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 na rok v celkovej sume 3 199,00 €.**
2. **Mesačná záloha za poskytované služby (dodávka tepla a teplej úžitkovej vody, studenej vody, odvod odpadových vôd a ostatné tu neuvedené služby spojené s užívaním nebytového priestoru) je stanovená v zmysle zákona NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov 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 30. 11. 2018 dostaví k správcovi objektu. Poplatky za služby bude nájomca uhrádzať s účinnosťou od 01. 11. 2018.**
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 266,58 € splatnou za kalendárny mesiac vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa IBAN SK41 5600 0000 0018 0059 9001 v Prima banka Slovensko, a.s. s uvedením príslušného variabilného symbolu 520126.**
5. Zmluvné strany sa dohodli na valorizácii nájomného nasledovne: výška nájomného sa každoročne zvyšuje oproti výške nájomného z predchádzajúceho kalendárneho roka o toľko percent, koľko je medziročná miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien zverejnená Štatistickým úradom SR. Valorizácia nájomného sa prvý krát uplatní s účinnosťou 1. marca nasledujúceho roka.
Valorizačný rozdiel oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku bude nájomca povinný zaplatiť ihneď po obdržaní nového rozpisu platieb úhrad nájomného vystaveného prenajímateľom. Do doby doručenia nového rozpisu platí nájomca nájomné vo výške ako za predchádzajúci kalendárny rok.
6. V prípade, že nájomné nebude zaplatené v správnej výške (výška nájomného + valorizačný podiel) a v dohodnutej lehote zaväzuje sa nájomca zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.
Zmluvná pokuta je splatná do 15 dní odo dňa doručenia jej vyúčtovania nájomcom.
7. Správca je oprávnený zmeniť výšku poplatku za služby poskytované nájomcovi (dodávka tepla, teplej úžitkovej vody, studenej vody a odvádzanie odpadových vôd, a ostatné tu neuvedené služby poskytované správcom) iba vtedy, ak dôjde k zmene právnych predpisov alebo k zvýšeniu cien od dodávateľov teplej vody, vodného a stočného.

Článok IV.

Podmienky prenájmu

1. Nájomca je povinný prenajatý predmet nájmu užívať obvyklým spôsobom pre činnosť uvedenú v článku I. tejto nájomnej zmluvy. V prípade nevyužívania priestoru presahujúcom 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 tretou 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. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ / oprava, ktorá podľa odhadu presiahne 250 € / a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
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 klud,
 - b) na vlastné náklady bude zabezpečovať: riadne udržiavanie nebytových priestorov a prenajaté nebytové priestory proti vniknutiu cudzích osôb,
 - c) neodkladne nahlási prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť 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) zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci s technickými zariadeniami v prenajatom predmete nájmu po dobu nájmu,
 - f) do 30 dní od nadobudnutia platnosti a účinnosti tejto nájomnej zmluvy poistí predmet nájomnej zmluvy proti poškodeniu vecí a technických a technologických zariadení nachádzajúcich sa v prenajatom objekte spôsobenému živelnými a havarijnými udalosťami alebo konaním osôb,
 - g) 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,
 - h) 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, 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 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 15 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 doplňovať 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. Písomnosť doručovaná podľa tejto zmluvy sa považuje za doručенú zmluvnej strane tejto zmluvy aj v prípade ak:
 1. 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 doručovaní písomnosti nedozvie, alebo
 2. si ju zmluvná strana tejto zmluvy neprevezme a to dňom vrátenia zásielky zmluvnej strane tejto zmluvy, ktorá ju odoslala, alebo
 3. ju zmluvná strana tejto zmluvy odoprela prijať a to dňom tohto odopretia.

6. 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.
7. 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.
8. V zmysle zák. č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje svoj súhlas so spracovaním osobných údajov, uvedených v časti „Zmluvné strany“ tejto zmluvy, pre potreby realizácie účelu tejto zmluvy. Nájomcov súhlas so spracúvaním jeho osobných údajov prenajímateľom platí počas celej doby nájomného vzťahu upraveného touto nájomnou zmluvou.
9. Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia. Táto nájomná zmluva je povinne zverejňovanou podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 546/2010 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa mení a dopĺňa niektoré zákony. Je vypracovaná v 5 exemplároch, jeden pre nájomcu a štyri pre prenajímateľa.
10. 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.

Bratislava

Bratislava.....

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....podpísané.....
Vladimír Bajan
starosta

podpísané...
Ing. Ján Miškanin, PhD.
nájomca

Nájomca : STC - Slovakia Trade Company s.r.o., Haanova 40, 852 23 Bratislava

Údaje o nebytovom priestore v obytnom dome na Fedinovej 4, 851 01 Bratislava

Druh a rozmery miestnosti a výpočet úhrady za užívanie nebytového priestoru					
Miestnosti				Podlahová plocha	
P. Č.	Pôvodné určenie	Spôsob využitia	Plocha m ²	Ročné nájomné za m ² /€	Ročná úhrada
1	Zádverie	Zádverie	6,58	25,00	164,50
2	Chodba	Chodba	3,58	25,00	89,50
3	Šatňa	Sklad	15,13	25,00	378,25
4	Sprch. kabína	Sprch. kabína	2,30	25,00	57,50
5	Predsieň	Predsieň	2,05	25,00	51,25
6	Predsieň, WC	Predsieň, WC	1,22	25,00	30,50
7	WC kabína	WC kabína	1,75	25,00	43,75
8	Podschoď. priestor	Sklad	9,00	25,00	225,00
9	Archív	Sklad	20,60	25,00	515,00
10	Sklad	Sklad	37,23	25,00	930,75
11	Anglický dvor	Anglický dvor	2,52	25,00	63,00
12	Kancelária THP	Kancelária	12,38	25,00	309,50
13	Schodisko	Schodisko	6,48	25,00	162,00
14	Chodba	Chodba	7,14	25,00	178,50
Ročná úhrada spolu			127,96		3 199,00

V zmysle nájomnej zmluvy ste povinný uhrádzať mesačný predpis vo výške 266,56 € na IBAN SK41 5600 0000 0018 0059 9001 s VS 520126.