

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č.08 – 50 - 2013

uzatvorená podľa ustanovenia § 3 a nasl. zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka v platnom znení

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: **Miestny podnik verejnoprospešných služieb Petržalka**

Čapajevova 6, 851 01 Bratislava
zastúpený: **Ing. Miroslav Skovajsa, riaditeľ**
IČO: 00 492 485
IČ DPH: SK 2020910936
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
číslo účtu: 1800839001/5600
(ďalej len „prenajímateľ“)

Zriaďovateľ : **Mestská časť Bratislava-Petržalka**

Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava
zastúpený: **Ing. Vladimír Bajan, starosta**
IČO: 603 201
DIČ: 2020936643
Variabilný symbol: 0502013
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: 1800599001/5600
(ďalej len „zriaďovateľ“)

a

Nájomca: **ENERGOCORP, s.r.o.**

Šustekova 35 Bratislava
zastúpený: **Pavol Škoda, konateľ**
IČO: 31338607
spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri OS Bratislava I,
oddiel: Sro, vložka číslo: 4020/B
(ďalej len „nájomca“)

Čl. I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory, pozostávajúce z reštauračných priestorov o výmere 126,8 m², skladových, kancelárskych a sociálnych priestorov o výmere 62,50 m², letnej terasy o výmere 140 m², spolu o celkovej výmere 329 m², nachádzajúce sa v pavilóne detských ihrísk, Šustekova 35, súp.č.3150 na pozemku parc.č.5462 o výmere 1874 m² zapísaný na LV č. 1748 v k.ú. Petržalka. Pozemok nie je predmetom nájmu.

2. Predmet nájmu bol zriaďovateľom zverený do správy prenajímateľovi ako právnomu nástupcovi Obvodnej správy verejnoprospešných služieb Bratislava 5 na základe Protokolu č.22-92 zo dňa 01.04.1993.
3. Predmet nájmu je bližšie zobrazený na snímke z katastrálnej mapy, ktorá tvorí prílohu č.1 tejto zmluvy ako jej neoddeliteľnú súčasť.

Čl. II. Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu uvedený v Čl.I., bod 1. tejto zmluvy v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, a to za účelom prevádzkovania pohostinského zariadenia a herne.

Čl. III. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní **od 01.08.2013 do 31.07.2018 s možnosťou predĺženia** v súlade so schválenými podmienkami obchodnej verejnej súťaže na prenájom nebytových priestorov zo dňa 19.04.2013.
2. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú strany fyzickou prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany. Prípadné nedostatky predmetu nájmu obsiahnuté v tomto protokole budú odstránené v dohodnutej lehote.

Čl. IV. Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy nasledovne:
 - za reštauračné a pohostinské priestory vo výške 89,00 €/m²/rok prenajatej plochy o výmere 126,8 m², čo predstavuje čiastku **11 285,20 € ročného nájomného bez DPH**,
 - za skladové, kancelárske a sociálne priestory vo výške 17,10 €/m²/rok prenajatej plochy o výmere 62,50 m², čo predstavuje čiastku **1 068,75 € ročného nájomného bez DPH**
 - letná terasa využívaná 4 mesiace v roku o výmere 140 m², **za celkovú sumu ročného nájmu 2323,57 € bez DPH.**
2. Nájomné vo výške **14 676,52 €** (slovom: štrnásťtisícšesťstosedemdesiatšesť eur/päťdesiatdva centov) bude nájomca každoročne uhrádzať na účet prenajímateľa: **Prima banka Slovensko, a.s., číslo účtu: 1800839001/5600**, a to vždy do 15.03. príslušného kalendárneho roku.

3. Nájomné za obdobie **od 01.08.2013 do 31.12.2013** vo výške **6 115,20,- €** (slovom: šesťtisícstopätnásť eur/ dvadsaťcentov) uhradí nájomca jednorázovo a to do 30 dní po podpise zmluvy zmluvnými stranami na účet prenajímateľa. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa.
4. V prípade, že sa nájomca omešká s úhradou nájomného, je povinný zaplatiť prenajímateľovi denný úrok z omeškania vo výške 0,05% z dohodnutej ceny prenájmu až do dňa zaplatenia.
5. Zmluvné strany sa dohodli na valorizácii nájomného nasledovne: výška nájomného sa každoročne zvyšuje oproti výške nájomného z predchádzajúceho kalendárneho roku o toľko percent, koľko je medziročná miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien zverejnená Štatistickým úradom SR. Valorizácia nájomného sa prvýkrát uplatní s účinnosťou od 01.03.2014. Valorizačný rozdiel oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku bude nájomca povinný zaplatiť na základe písomnej výzvy prenajímateľa. Do doby doručenia tejto výzvy platí nájomca nájomné vo výške ako za predchádzajúci kalendárny rok.

Čl. V.

Úhrada služieb spojených s nájmom nebytových priestorov

1. Úhradu nákladov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov – odber tepla, teplej vody, elektrickej energie, plynu, vodného a stočného, zrážkovej vody, odvoz odpadu a iné, si zabezpečuje nájomca sám na vlastné náklady.

Čl. VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný:
 - a) odovzdať predmet nájmu uvedený v Čl.I., bod 1. tejto zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel,
 - b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom,

Prenajímateľ je oprávnený:

- a) vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa predmetu nájmu počas trvania tejto nájomnej zmluvy len po prerokovaní s nájomcom,
 - b) poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom, v súlade s ustanoveniami zmluvy a ďalšími právnymi a všeobecne záväznými právnymi predpismi a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov, avšak vždy za prítomnosti nájomcu.
2. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku nájomcu vnesenom do prenajatých priestorov nájomcom.
 3. Nájomca je povinný:

- a) užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou, zmeniť dohodnutý účel užívania je možné len s písomným súhlasom prenajímateľa,
 - b) užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť ich poškodenia alebo zničenia,
 - c) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla,
 - c) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa,
 - d) zabezpečiť starostlivosť a údržbu susediaceho verejného detského ihriska,
 - e) finančne prispievať na revitalizáciu susediaceho verejného detského ihriska na základe požiadaviek prenajímateľa, spolu najviac však do sumy 10.000,- € (slovom: desaťtisíc eur).
4. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a prenajímateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.
 5. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani časť prenajatých priestorov do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
 6. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.
 7. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti, vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, o ochrane majetku, požiarnych predpisov a z hygienických predpisov.
 8. Nájomca je povinný dodržiavať platné Všeobecné záväzné nariadenie hlavného mesta SR Bratislavy č.2/2013, ktorým sa upravujú podmienky predaja, podávania a požívania alkoholických nápojov v zariadeniach spoločného stravovania a na iných verejne prístupných miestach na území hlavného mesta SR Bratislavy.
 9. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak nájomca nedodrží svoju povinnosť uvedenú v Čl.VI., bod.3. písm.d) a/alebo e) tejto zmluvy, je povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 5.000,- € (slovom: päťtisíc eur). Pokuta je splatná okamžite, bez ďalšej výzvy, na účet prenajímateľa, uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

Čl. VII. Skončenie nájmu

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájom sa končí:
 - a) uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý,
 - b) vzájomnou dohodou zmluvných strán,

- c) písomnou výpoveďou prenajímateľa i nájomcu podľa § 9 ods.3 zák.č.116/1990 Zb.v znení neskorších predpisov,
 - d) jednostranným odstúpením prenajímateľa od zmluvy podľa § 48 Občianskeho zákonníka z dôvodov uvedených v bode 3 tohto článku.
2. Výpovedná lehota je jednemesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
 3. Zmluvné strany sa dohodli v súlade s bodom 1. písm.d), že prenajímateľ môže od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť v prípade, ak:
 - a) nájomca bude viac ako 30 dní v omeškaní s platením úhrady za nájom alebo úhrad za služby s nájomom spojené,
 - b) predmet nájmu bude užívať iná osoba ako nájomca, alebo bude využívaný na iný účel, ako je dohodnutý v Čl.II. tejto zmluvy, pričom nie je dotknuté právo prenajímateľa na prípadnú náhradu škody.
 4. Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu najneskôr v prvý pracovný deň po ukončení nájmu podľa bodu 1. tohto článku. V prípade nesplnenia tejto povinnosti je nájomca povinný vydať neoprávnený majetkový prospech, ktorý získal na úkor prenajímateľa a to minimálne vo výške ceny priemerného nájomného, platného v danej lokalite. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa vypratať nebytové priestory na náklady a riziko nájomcu.

Čl. VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov na základe dohody zmluvných strán.
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
3. Doručovanie pre účely zmluvy sa vykonáva a považuje za platné a účinné vtedy, ak :
 - a) sa doručuje na poslednú známu adresu sídla zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa sídla touto zmluvnou stranou oznámená,
 - b) bola zásielka odopretá zmluvnou stranou, dňom doručenia sa považuje deň odopretia zmluvnou stranou,
 - c) bol adresát nezastihnutý, dňom doručenia sa považuje deň vrátenia zásielky zmluvnej strane.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
5. Zmluva je vyhotovená v ôsmich (8) vyhotoveniach, každé s platnosťou originálu, z ktorých zriaďovateľ obdrží štyri (4) vyhotovenia, prenajímateľ a nájomca obdržia po dve (2) vyhotovenia.

6. Prenajímateľ a zriaďovateľ ako povinná osoba zo zákona č.211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov zverejní túto zmluvu na svojej webovej stránke.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s § 47a ods.2 Občianskeho zákonníka v platnom znení.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

Ing. Miroslav Skovajsa
prenajímateľ

Pavol Škoda
nájomca

V Bratislave, dňa.....

Vladimír Bajan
zriaďovateľ

Príloha: 1.snímka z katastrálnej mapy