

## Zmluva o nájme nebytových priestorov

č.08 - 85 -2014

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:

**Prenajíateľ:** Miestny podnik verejnoprospešných služieb Petržalka  
Čapajevova 6, 851 01 Bratislava  
zastúpený: **PhDr. František Guth, poverený vedením podniku**  
IČO: 00 492 485  
IČ DPH: SK 2020910936  
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.  
číslo účtu: 1800839001/5600  
(ďalej len „prenajíateľ“)

**Zriaďovateľ :** **Mestská časť Bratislava-Petržalka**  
Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava  
zastúpený: **Ing. Vladimír Baján, starosta**  
IČO: 603 201  
DIČ: 2020936643  
Variabilný symbol: 08852014  
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.  
Číslo účtu: 1800599001/5600  
(ďalej len „zriaďovateľ“)

a

**Nájomca:** **KOMA SECURITY s.r.o.**  
sídlo: Lietavská 13  
851 06 Bratislava  
zastúpený: **Marian Koprda, konateľ**  
IČO: 45 941 823  
IČ DPH SK: 2023207285  
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa Bratislava Petržalka  
číslo účtu: 0635430637/0900  
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel:  
Sro, Vložka číslo: 70950/B  
(ďalej len „nájomca“)

## **Čl. I. Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory o výmere 93,2 m<sup>2</sup>, nachádzajúce sa v pavilóne detských ihrísk, Lietavská 14, na pozemku parc.č.2129, súp.č.701 v k. ú. Petržalka.
2. Predmet nájmu je zapísaný na LV č. 3837 v prospech vlastníka: Mestská časť Bratislava-Petržalka.
3. Predmet nájmu bol zriadený zverovaný do správy prenajímateľovi ako právnomu nástupcovi Obvodnej správy verejnoprospešných služieb Bratislava 5.
4. 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 reštaurácie – espresso s rozšíreným sortimentom cukrárenských a potravinárenských výrobkov bez herných automatov.

## **Čl. III. Doba nájmu**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 5 rokov v trvaní **od 01.08.2014 do 31.07.2019** s možnosťou predĺženia v súlade so schválenými podmienkami obchodnej verejnej súťaže na prenájom nebytových priestorov zo dňa 30.05.2014.
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 vo výške **3853,34,- € ročného nájomného** bez DPH., spolu s DPH vo výške **4624,-€/rok**.
2. Nájomné vo výške **4624,- €** (slovom štyritisícšesťstodvadsaťštyri eur) bude nájomca každoročne uhrádzať na účet prenajímateľa: **Prima banka Slovensko, a.s., číslo účtu: 1800839001/5600**, a to vždy do 15.3. príslušného kalendárneho roku.
3. Nájomné za obdobie **od 1.07.2014 do 31.12.2014** vo výške **1927,- €** (slovom dvetisícristodvanásť eur) 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 zaplataenia.
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 01.03.2015. 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) 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 nájmovej 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.,
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. Zmluvné strany sa dohodli že, nájomca zrekonštruuje predmet nájmu a podľa preukázaných skutočných nákladov vynaložených na rekonštrukciu, pristúpi prenajímateľ po obojstrannej dohode k dočasnej úprave výšky nájomného,
6. Nájomca sa ďalej zaväzuje, že po ukončení nájmu si nebude nárokovať výšku preukázateľných nákladov do rekonštrukcie predmetu nájmu od prenajímateľa.
7. 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.
8. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.
9. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti, vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, o ochrane majetku a z hygienických predpisov a požiarnych predpisov.

## **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 jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Zmluvné strany sa dohodli v súlade s bodom 1. písm.c), 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 nájmom 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. 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.

Bratislava .....

Bratislava .....

---

**PhDr. František Guth**  
prenajímateľ

---

**Marian Koprda**  
nájomca

Bratislava .....

---

**Vladimír Bajan**  
zriaďovateľ

Príloha: 1.snímka z katastrálnej mapy