

Zmluva o nájme nebytových priestorov

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

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: Kultúrne zariadenia Petržalky
Rovniankova 3, 851 02 Bratislava
zastúpený: Ing. Peter Litomerický, riaditeľ
IČO: 00179949, DIČ: 2020910837
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
číslo účtu: SK67 5600 0000 0018 0067 7006
(ďalej len „prenajímateľ“)

Zriaďovateľ : Mestská časť Bratislava-Petržalka
Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava
zastúpený: Vladimír Bajan, starosta
IČO: 603 201, DIČ: 2020936643
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: SK41 5600 0000 0018 0059 9001
(ďalej len „zriaďovateľ“)

a

Nájomca: G.MAL s.r.o
Zastúpená: Ľubomíra Gubovská, konateľka
Beňadická 7, 851 05 Bratislava
IČO : 47 803 282, DIČ : 2024111210
Bankové spojenie : Fio banka a.s.
Číslo účtu IBAN : SK23 8330 0000 0029 0064 7327
(ďalej len „nájomca“)

Čl. I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory **1.36 - predný bar na prízemí o výmere 41 m²**, v objekte Domu Kultúry Zrkadlový Háj, súp.č.3690, na pozemku parc.č.1406/20, zapísaný na LV č. 3837 Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislava v k. ú. Petržalka.
2. Predmet nájmu bol zriaďovateľom zverený do správy prenajímateľovi protokolom č. 12/1993 zo dňa 8.12.1993.
3. Predmet nájmu je bližšie zobrazený v situačnom nákrese, ktorý tvorí prílohu č.1 tejto zmluvy, ako jej neoddeliteľnú súčasť.

Čl. II. Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory uvedené v Čl. I., bod 1 tejto zmluvy v súlade so všeobecne záväznými platnými právnymi predpismi, a to za účelom poskytovania kaviarenských služieb (podávanie teplých a studených nápojov a tiež jedál a iného doplňujúceho sortimentu).
2. Prevádzková doba kaviarne bude denne od 10,00 do 22,00 hod. V prípade trvania spoločenského podujatia v DK ZH do ukončenie podujatia.
3. Nájomca vyhlasuje, že mu je technický stav predmetu nájmu dobre známy, osvedčuje jeho neporušenosť, v tomto stave ho preberá, čo potvrdzuje svojím podpisom tejto zmluvy.

Čl. III. Doba nájmu

1. **Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od 1.4.2015 do 31.3.2020.**
2. Zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu bude odovzdaný nájomcovi najneskôr do troch dní od podpísania zmluvy zmluvnými stranami za účelom úpravy priestoru a jeho prípravy na otvorenie.
3. 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. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy a v zmysle metodického usmernenia vydaného príkazom starostu číslo 13/2011 a dodatkom číslo 1 vydanom príkazom starostu číslo 2/2012 vo výške:
91,- €/m²/rok prenajatej plochy predného baru, čo predstavuje čiastku **3.732,00 € ročného nájomného** (slovom tritisícosemstotridsať jeden eur)
2. Nájomné vo **výške 311,00 €** (slovom: tristojedenašť eur) **bude** nájomca uhrádzať **mesačne** vopred na účet prenajímateľa: **Prima banka Slovensko, a.s., číslo účtu: 1800672002/5600** a to vždy na základe faktúry od prenajímateľa.
3. V prípade omeškania úhrady nákladov za služby má prenajímateľ právo uplatniť si úrok z omeškania podľa § 369, ods. 2 a § 369c, ods. 1 Obchodného zákonníka v znení zákona č. 9/2013 Z. z. a Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 21/2013 Z. z.
4. 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 01.04.2016. 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. Cena energií (voda, teplo) je prenajímateľom stanovená pomerom prenajímanej plochy k celkovej ploche **vo výške 54,50 €/mesiac**. Cena elektrickej energie v prednom bare bude stanovená na základe merania podružného elektromeru a vyúčtuje sa 1x za štvrtrok spolu s úhradou nákladov za služby.
2. Úhradu nákladov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov – odber tepla, vodného a stočného, uhrádza nájomca bezodkladne po predložení faktúry zo strany prenajímateľa, obvykle po uplynutí štvrtroka. Doba splatnosti úhrady bude uvedená vo faktúre za príslušné obdobie.
3. Na žiadosť nájomcu sa prenajímateľ zaväzuje predložiť k nahliadnutiu vyúčtovanie alebo zálohové faktúry od dodávateľov služieb s nájmom spojených.
4. V prípade omeškania úhrady nákladov za služby má prenajímateľ právo uplatniť si úrok z omeškania podľa § 369, ods. 2 a § 369c, ods. 1 Obchodného zákonníka v znení zákona č. 9/2013 Z.z. a Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 21/2013 Z. z.
5. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku poplatku za služby poskytované nájomcovi (dodávka elektrickej energie, tepla, studenej vody, odvádzanie odpadových vôd a pod.) iba vtedy, ak dôjde k zmene právnych predpisov alebo k zvýšeniu cien od ich dodávateľov.

Čl. VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný:
 - a) odovzdať predmet nájmu uvedený v Čl. 1, 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,
 - c) riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve.
2. Prenajímateľ je oprávnený:
 - a) vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa predmetu nájmu počas trvania tejto nájomnej zmluvy po prerokovaní s nájomcom,
 - b) poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom, v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a ďalšími platnými právnymi a všeobecne záväznými právnymi predpismi a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov, avšak vždy za prítomnosti nájomcu.
3. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku nájomcu vnesenom do prenajatých priestorov bez ohľadu na dôvod ich vzniku.
4. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.
5. Prenajímateľ má uzavreté poistenie majetku v rozsahu zákonnej zodpovednosti vlastníka nehnuteľnosti; na škody spôsobené požiarom, živelnou pohromou, krádežou súčastí stavby.
6. Nájomca si nechá na svoje náklady poistiť svoju prevádzkovú činnosť; zariadenia, majetok, činnosti pracovníkov priamo s poisťovňou.
7. 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 poškodenia alebo zničenia, zabezpečiť denné upratovanie prenajatých priestorov,
 - c) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv a stavebných úprav, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla,
 - d) písomne oznámiť prenajímateľovi v lehote do 5 dní od vzniku zmeny údajov týkajúcich sa jeho osobných údajov,
 - e) 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,
 - f) nepoužívať neprenajaté priestory na skladovanie alebo inú činnosť spojenú s prevádzkou,
 - g) kuchyňu a príslušné priestory, ktoré nie sú prenajaté, ale musí cez ne prechádzať, používať iba po dohode s riaditeľom KZP alebo DK ZH.
8. 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.
 9. 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.
 10. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti, vyplývajúce z platných právnych predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, o ochrane pred požiarmi, o ochrane majetku a z hygienických predpisov (vykonať raz za štvrtroka sanitárny deň). Zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci s technickými zariadeniami v prenajatom predmete nájmu.
 11. Nájomca na svoje náklady zabezpečí vykonávanie pravidelných revízií technických zariadení v zmysle platných právnych predpisov a zistené nedostatky odstráni v určených lehotách, prenajímateľovi bez zbytočného odkladu doručí kópie revízií správ.
 12. Nájomca bezodkladne musí nahlásiť vznik škody prenajímateľovi, aby jeho poverení zamestnanci po fyzickej obhliadke mohli spísať zápisnicu o škodovej udalosti.
 13. Nájomca je na požiadanie povinný umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly dodržiavania OPP a BOZP, dohodnutého účelu nájmu, vykonávania revízií technických zariadení a za účelom opráv. Za prenajímateľa je oprávnený požiadať o vstup do prenajatých priestorov riaditeľ KZP, riaditeľ Domu kultúry Zrkadlový Háj, vedúci odd. správy majetku, MTZ a údržby.
 14. Nájomca si zabezpečí likvidáciu komunálneho odpadu na vlastné náklady .
 15. Nájomca umožní vykonať kontrolu dodržania opatrení vyplývajúcich zo zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a iných osobitných platných právnych predpisov upravujúcich ochranu pred požiarmi. Tým nie je dotknutá povinnosť nájomcu vykonávať vo svojich prenajatých priestoroch preventívne protipožiarne prehliadky v zmysle §14 vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov.
 16. Nájomca je povinný dodržiavať opatrenia vyplývajúce z osobitných predpisov vydaných prenajímateľom upravujúcich ochranu pred požiarmi v spoločných priestoroch (požiarne poplachové smernice a požiarne evakuačný plán).

17. Nájomca je povinný neodkladne ohlásiť osobne na vrátnicu (spoločná ohlasovňa požiarov), ktorá je umiestnená na vstupe do objektu, každý vzniknutý a uhasený požiar, použitie alebo poškodenie prenosných hasiacich prístrojov, ktoré sú vo vlastníctve prenajímateľa a umiestnené v spoločných priestoroch prenajímateľa.
18. Nájomca je povinný udržiavať trvale voľné označené únikové cesty, únikové východy a prístup k nim, ako aj prístup k uzáverom rozvodných zariadení elektrickej energie a k požiarnotechnickým zariadeniam.
19. Nájomca zodpovedá za plnenie úloh v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v zmysle zákona NR SR č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ďalších súvisiacich predpisov v jemu prenajatých priestoroch.
20. Nájomca je povinný umožniť vstup orgánu vykonávajúci dozor do prenajatého priestoru na účely vykonania kontroly plnenia povinností na úseku ochrany pred požiarmi, bezpečnosti ochrany zdravia pri práci a hygieny.
21. Prenajímateľ nezodpovedá za pracovné úrazy alebo iné škody , ktoré vznikli z dôvodu porušenia príslušných platných právnych alebo ostatných predpisov na zaistenie BOZP a OPP nájomcom jeho zamestnancami alebo inými osobami.

Čl. VII. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou zaniká:
 - a) uplynutím dohodnutej doby podľa článku III. ods.1
 - b) dohodou zmluvných strán,
 - c) prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od zmluvy, ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného alebo zálohy za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu podľa článkov IV a V tejto zmluvy viac ako 30 dní alebo nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec alebo trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká hmotná škoda, alebo mu hrozí značná hmotná škoda.
2. 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.
3. Ak došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebovaniu 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.
4. Nájomca je povinný vypratať a odovzdať predmet nájmu najneskôr v prvý pracovný deň po ukončení nájmu. 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 zvyšnú časť sumy utrženej za predaj jeho vecí vydá nájomcovi, len čo ho o to požiada.

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, za deň doručenia sa považuje deň odopretia prevzatia výpovede z nájmu alebo odstúpenia od zmluvy druhou zmluvnou stranou,
 - c) bol adresát nezastihnutý, dňom doručenia sa považuje deň vrátenia zásielky zmluvnej strane,
 - d) doručovanie nájomcovi je riadne vykonané aj vtedy, ak prenajímateľ doručuje na adresu nájomcu priamo v predmete nájmu podľa zmluvy.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpísali.
5. Zmluva je vyhotovená v šiestich (6) vyhotoveniach, každé s platnosťou originálu, z ktorých prenajímateľ a nájomca a zriaďovateľ dostanú 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 zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.4.2015

V Bratislave, dňa 9.3.2015

V Bratislave, dňa 9.3.2015

Ing. Peter Litomerický
za prenajímateľa

Ľubomíra Gubovská
za nájomcu

V Bratislave, dňa.....

Vladimír Bajan
zriaďovateľ