

# Nájomná zmluva č. 08-028-2015

## 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  
So sídlom: Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava  
Zastúpený: Vladimír Bajan, starosta  
IČO: 603 201  
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.  
číslo účtu: 1800599001/5600

a

Nájomca: JOBOSTAV, s.r.o.  
zastúpený: konateľ, Jozef Božik  
Miesto podnikania: Petzvalova 20, 917 02 Trnava  
IČO: 36 243 698  
Zápis: Okresný súd Trnava  
Vložka číslo: 12797/T

### Článok I.

#### Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu je nebytový priestor - sklad o výmere 37,19 m<sup>2</sup> v objekte garážového státia na Mlynarovičovej ul.č. 14- 24 v Bratislave, 851 04 Bratislava, súpisné číslo 2493 zapísanom správou katastra Bratislava-Petržalka na čiastočnom liste vlastníctva č. 2604. Predmet nájmu je prenajatý na základe obchodnej verejnej súťaži vyhlásenej 18. 03. 2015 a záveru výberového konania zo dňa 16. 04. 2015.

1. Predmetný nebytový priestor bude nájomca využívať na sklad nehorľavých materiálov.
2. Nájomca prehlasuje, že mu je technický stav predmetu nájmu dobre známy v tomto stave ho preberá, čo potvrdzuje svojím podpisom tejto zmluvy.

### Článok II.

#### Doba nájmu a výpovedné dôvody

- 1. Nájomná zmluva je uzatvorená na dobu určitú od 01. 05. 2015 do 30. 04. 2020.**
2. K zrušeniu zmluvy pred uplynutím doby nájmu môže dôjsť dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou v jednomesačnej výpovednej lehote. Výpovedná doba začína prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede a končí sa uplynutím posledného dňa príslušného kalendárneho mesiaca.

3. Prenajíateľ 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 prenajíateľa,
  - e) ak nájomca alebo iné osoby, ktoré do nebytového priestoru vpustil, z nebytového priestoru odvážajú veci alebo tovar, motorovými vozidlami jazdia po chodníkoch alebo trávniku,
  - 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 prenajíateľovi a správcovi kedykoľvek počas doby nájmu na požiadanie prenajíateľa.
4. Nájomca môže písomne vypovedať nájomnú zmluvu pred uplynutím dojednanej doby ak :
  - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
  - b) prenajíateľ nezabezpečuje riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním priestoru spojené podľa článku III. bod 2.
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 správcovi najneskôr do ukončenia nájmu v spôsobilom technickom a hygienickom stave, ktorý zodpovedá miere opotrebenia.
7. Ak došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu prenajatého predmetu nájmu, nájomca na vlastné náklady opraví predmetné nebytové priestory alebo uhradí prenajíateľovi náklady na opravu nebytového priestoru. Nájomca zodpovedá aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil k prenajatému predmetu nájmu prístup.
8. V prípade, ak ku dňu skončenia nájmu existujú nedoplatky nájomcu na nájom a nedôjde k vykonaniu alebo preukázaniu týchto úhrad, je prenajíateľ oprávnený využiť práva prenajíateľa podľa § 672 Občianskeho zákonníka.
9. Nájomca je povinný vypratať a odovzdať predmet nájmu ku dňu ukončenia zmluvy, ak prenajíateľ odstúpi od tejto zmluvy okamžite, do 15 dní od doručenia odstúpenia nájomcovi. Ak nájomca túto povinnosť nesplní, prenajíateľ je oprávnený kedykoľvek nebytové priestory vypratať svojpomocne. Veci nájomcu je prenajíateľ povinný uložiť do úschovy a ak o ne nájomca neprejaví záujem do 3 mesiacov, alebo ak v tejto lehote nájomca neprevezme povinnosť platiť úschovné, prenajíateľ je oprávnený veci nájomcu predať za obvyklú cenu. Pri predaji postupuje prenajíateľ primerane podľa § 737 a nasl. Občianskeho zákonníka. Prenajíateľ má právo na náhradu nákladov spojených s predajom. Po uspokojení všetkých svojich nárokov prenajíateľ zvyšnú časť sumy utrzenej za predaj jeho vecí vydá nájomcovi, len čo ho o to požiada.

### Článok III.

#### Výška nájomného a spôsob platenia

1. **Výška nájomného za 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 v sume 855,36 € na rok.**
2. **Mesačná záloha za poskytované služby - dodávka elektrickej energie, kamerový systém, servis brány, upratovania, POHAS, poplatok za správu a platba do fondu je stanovená v zmysle zákona NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov v sume 164,40 € na rok a bude nájomcom uhrádzaná spoločne s platbou nájomného.**
3. **Nájomca úhradu za nájom (71,28 €) a služby (13,70 €) bude vykonávať platbou v sume 84,98 € splatnou vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na č. účet prenajímateľa 1800599001/5600 v Dexia banka Slovensko, a.s. s uvedením príslušného variabilného symbolu 320001.**
4. V prípade neuhradenia mesačnej platby v stanovenej lehote je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania. Zmluvná pokuta je splatná do 15 dní od doručenia jej vyúčtovania nájomcom.
5. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájmu dohodnutú v ods. 1. tohto článku v nasledujúcom kalendárnom roku o sumu, predstavujúcu percento inflácie určenej Národnou bankou Slovenska za uplynulý kalendárny rok a do 28. februára vyhotoví nový rozpis platieb úhrady nájomného, ktorý bezodkladne doručí nájomcovi. Nájomca takto upravené nájomné bude akceptovať.
6. Správca je oprávnený zmeniť výšku poplatku za služby poskytované nájomcovi iba vtedy, ak dôjde k zmene právnych predpisov alebo k zvýšeniu cien od dodávateľov.
7. Poplatky za odvoz a likvidácia odpadu bude nájomca uhrádzať priamo dodávateľovi príslušnej služby na základe uzatvorenej zmluvy prípadne inou formou odvozu.
8. Nájomca je povinný v deň prevzatia 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 je povinný prenajatý predmet nájmu užívať obvyklým spôsobom pre činnosť uvedenú v článku I. tejto 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 berie na vedomie, že správu celého objektu, v ktorom sa nebytový priestor - sklad nachádza vykonáva Bytový podnik Petržalka, s.r.o. so sídlom na Haanovej ul. č. 10 v Bratislave. Vstup do garážového stojiska je možný len prostredníctvom diaľkového ovládača od vstupnej brány. Správca objektu vydá nájomcovi diaľkový ovládač od vstupnej brány, ktorého hodnota je 29,21 €. Diaľkový ovládač od vstupnej brány je majetkom prenajímateľa a môže ho používať len osoba, ktorej bol nebytový priestor prenajatý. Po ukončení nájomného vzťahu je nájomca povinný vrátiť správcovi funkčný a nepoškodený diaľkový ovládač od vstupnej brány. V prípade nesplnenia si tejto povinnosti, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi plnú hodnotu diaľkového ovládača / 29,21 € /.
3. Nájomca má možnosť zakúpiť si viac diaľkových ovládačov od vstupnej brány, v zmysle článku I. ods. 1. Každú stratu alebo znehodnotenie diaľkového ovládača od vstupnej brány je nájomca povinný bezodkladne nahlásiť správcovi a zaplatiť mu hodnotu strateného ovládača / 29,21 € /. Zároveň si nájomca môže u správcu zakúpiť nový diaľkový ovládač od vstupnej brány za poplatok 29,21 €.
4. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa prenajať predmet nájmu tretím osobám, pribrať tretiu osobu ako spoločníka alebo sa spojiť s treťou osobou a povoliť užívanie predmetu nájmu tretími osobami.
5. 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.
6. Akékoľvek náklady na opravu a úpravu priestoru účelovej povahy súvisiacej s prevádzkovaním a drobné opravy do sumy 230,00 EUR sa zaväzuje nájomca uhradiť na svoje náklady.
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 nebytového priestoru – skladu nebude rušiť nočný klud,
  - b) na vlastné náklady bude v nebytovom priestore zabezpečovať: riadne udržiavanie, odstraňovanie závad v nich vzniknutých a zabezpečí proti vniknutiu cudzích osôb,
  - c) neodkladne nahlási prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožní 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) na svoje náklady zabezpečí vykonávanie pravidelných revízií vyhradených technických zariadení podľa platnej právnej úpravy a zistené nedostatky odstráni v určených lehotách, prenajímateľovi a správcovi bez zbytočného odkladu doručí kópie revízijských správ. Vykonávanie tohto ustanovenia nájomcom je dohodnuté po vzájomnej dohode obidvoch zmluvných strán,

- g) do 30 dní od nadobudnutia platnosti a účinnosti tejto zmluvy poistí predmet zmluvy proti poškodeniu vecí a technických a technologických zariadení nachádzajúcich sa v prenajatom objekte spôsobenými živelnými a havarijnými udalosťami alebo konaním osôb,
  - h) vznik škody bezodkladne nahlási správcovi Bytovému podniku Petržalka s.r.o., poverení zamestnanci správcu po fyzickej kontrole spíšu a potvrdia zápisnicu o škodovej udalosti,
  - i) nepoškodzovať chodníky, trávnaté plochy a samotný objekt, v ktorom sa nebytový priestor nachádza, motorovými vozidlami, ktoré do nebytového priestoru dovážajú a odvážajú tovar. Nenarušovať chod garážovania a parkovania motorových vozidiel v garážovom stojisku pri vykládke a nakládke tovaru a udržiavať čistotu v okolí nebytového priestoru. V prípade poškodenia objektu alebo cudzej veci nájomca zodpovedá v plnej miere za spôsobené škody.
9. Prenajíateľ spolu so správcom objektu sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi nerušený výkon jeho práv spojených s nájmom nebytového priestoru.
10. Prenajíateľ nezodpovedá za škody na majetku nájomcu bez ohľadu na pôvod ich vzniku.
11. Prenajíateľ je povinný zabezpečiť všetky opravy nebytového priestoru, ktoré nezabezpečuje nájomca v zmysle ods. 5 tohto článku.
12. V zmysle zák. č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov 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 prenajíateľom platí počas celej doby nájomného vzťahu upraveného touto zmluvou.

#### 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 VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňovať 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 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.
4. 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.
5. Písomnosť doručovaná podľa tejto zmluvy sa považuje za doručенú 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.
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. Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia. Táto nájomná zmluva je povinne zverejňovaná 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 menia a dopĺňajú niektoré zákony. Je vyhotovená v 4 exemplároch jeden pre nájomcu a tri pre prenajímateľa.
8. Neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy tvorí príloha č. 1 - údaje o nebytovom priestore.

9. 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 dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....  
Vladimír Bajan  
starosta

.....  
Jozef Božík  
konateľ

JOBOSTAV, s.r.o.  
Jozef Božík  
Petzvalova 20  
917 01 Trnava

Príloha č. 1

ÚDAJE O NEBYTOVOM PRIESTORE – skladu v garážovom stojisku na Mlynarovičovej  
ul.č. 14 – 24 v Bratislave

Druh a rozmery miestnosti a výpočet úhrady nájomného za užívanie nebytového priestoru					
Miestnosti			Podlahová plocha		
P. Č.	Pôvodné určenie	Spôsob využitia	Plocha m <sup>2</sup>	Ročné nájomné za m <sup>2</sup> /€	Ročná úhrada €
1	Sklad	Sklad nehorľavého materiálu	37,19	23,00	855,36
Ročná úhrada spolu					855,36

V zmysle nájomnej zmluvy ste povinný uhrádzať mesačný predpis nájomného vo výške 71,28 € a za služby vo výške 13,70 € spolu 84,98 € číslo účtu: 1800599001/5600, VS 320001.



## Dodatok č. 1 k zmluve č. 168/2010 o nájme nebytového priestoru

uzatvorenej dňa 29. 04. 2010 medzi

prenajímateľom: Mestská časť Bratislava-Petržalka  
Kutlíkova ul.č.17, 852 12 Bratislava 5  
zastúpená Vladimírom Bajanom starostom  
IČO 603 201  
Bankové spojenie: Dexia banka Slovensko, a.s.  
Číslo účtu: 1800599001/5600

a

nájomcom: JOBOSTAV, s.r.o.  
zastúpená Jozefom Božikom  
Priemyselná 2, 917 01 Trnava  
IČO 36 243 698

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných zmenách:

Štatistický úrad Slovenskej republiky potvrdil, že miera inflácie, meraná indexom spotrebiteľských cien, dosiahla v roku 2010 oproti predchádzajúcemu roku v priemere 1,0 %. Na základe vyššie uvedeného a v súlade s Článkom III. ods. 6. zmluvy č. 168/2010 o nájme nebytového priestoru v garážovom stojisku na Mlynarovičovej ul.č.14-24 Bratislava upravuje nájomné o mieru inflácie, t. j. o 1,0 % s účinnosťou od 01. 03. 2011 nasledovne:

1. Ruší sa ustanovenie článku III. ods. 3 nájomnej zmluvy č. 168/2010 a nahrádza sa novým ustanovením tohto znenia:

2. Nájomca úhradu za nájom vo výške 62,60 € a služby vo výške 13,20 € bude vykonávať mesačne platbou v celkovej sume 75,80 €, splatnou do 15 dňa príslušného mesiaca na číslo účtu prenajímateľa 1800599001/5600 vedený v Dexia Banka Slovensko, a.s. s variabilným symbolom 320001.

### 2. Záverečné ustanovenia

Ostatné ustanovenia nájomnej zmluvy zostávajú nezmenené.

Dodatok č. 1 je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy č. 168/2010 o nájme nebytového priestoru a nadobúda platnosť dňom podpisu obidvomi zmluvnými stranami.

Dodatok č. 1 je vypracovaný v 4 vyhotoveniach, jedno pre nájomcu a tri pre prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli na tomto dodatku vypracovanom podľa pravdivých údajov a potvrdzujú to svojimi podpismi. Nebol podpísaný v tiesni a ani za iných nevýhodných podmienok.

V Bratislave dňa .....

V Bratislave dňa .....

-----  
nájomca

-----  
prenajímateľ

