

Nájomná zmluva 08-025-2018

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.
číslo účtu: SK41 5600 0000 0018 0059 9001
(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca: ABO, a.s.
Miesto podnikania:
Zastúpený:
IČO:
Obchodný register
(ďalej len „nájomca“)

Článok I.

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu sú v objekte Haanova 33, 851 04 Bratislava, súpisné číslo 2605, postaveného na pozemku parc. č. 270, k. ú. Petržalka. Objekt je vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, zapísaný na LV č. 2677, bol zverený do správy mestskej časti Bratislava-Petržalka protokolom č. 78/91 zo dňa 01. 11. 1991. Celková výmera plochy predmetu nájmu je 82,88 m². Prenájom nebytových priestorov na Haanovej ul. č. 33 v Bratislave pre spoločnosť ABO, a.s. bol schválený uznesením č. 459 v Miestnom zastupiteľstve mestskej časti Bratislava-Petržalka dňa 27. 03. 2018.
2. Súpis podlahovej plochy nebytového priestoru s pôvodným určením tvorí Prílohu č. 1 tejto nájomnej zmluvy – údaje o nebytovom priestore, ktorá je jej neoddeliteľnou súčasťou.
3. Predmetný nebytový priestor bude nájomca využívať na účely: kancelária a sklad, pre výkon podnikateľskej činnosti najmä pre výkon strážnej služby.
4. 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 15. 04. 2018 do 14. 04. 2023**
2. Nájomný vzťah je možné ukončiť:
 - a) dohodou zmluvných strán
 - b) 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 nájomnú zmluvu pred uplynutím dojednaného času z týchto dôvodov:
 - a) ak nájomca užíva predmet nájomnej zmluvy v rozpore so zmluvou a na iný účel, než bol dojednaný v čl. I. tejto nájomnej zmluvy,
 - b) ak nájomca po dobu dlhšiu ako 60 dní nevyužíva nebytový priestor bez závažného dôvodu na účel dojednaný touto nájomnou zmluvou,
 - c) ak nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného,
 - d) ak nájomca prenecháva 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 alebo trávnikoch,
 - f) ak nájomca nevykoná svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy v lehotách dojednaných touto nájomnou 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 nedodríava poriadok v objekte.
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 utrženej za predaj jeho vecí vydá nájomcovi, len čo ho o to požiada.
11. Skončením nájmu uplynutím doby nájmu, odstúpením alebo výpoveďou nájomca stráca nárok na refundáciu alebo náhradu skutočne vynaložených investícií smerujúcim k stavebnému alebo technickému zhodnoteniu predmetu nájmu, pričom nájomca prehlasuje, že sa v takomto prípade v budúcnosti nebude voči prenajímateľovi domáhať žiadneho vecného ani finančného plnenia vyplývajúceho z vynaložených investícií, prípadne iných nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu počas celej doby nájmu súdnou ani inou cestou.

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 v sume 3 400,00 €/rok.**
2. **Mesačná záloha za poskytované služby (dodávka tepla a teplej úžitkovej vody, studenej vody, odvod odpadových vôd, OLO 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. 04. 2018 dostaví k správcovi objektu. Poplatky za služby bude nájomca uhrádzať s účinnosťou od 15. 04. 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 283,33 € 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 520083.**
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, OLO 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, kúrenie, OLO.

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 presahujúcim 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 treťou 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. Akékoľvek náklady na opravu a úpravu priestoru účelovej povahy súvisiacej s prevádzkovaním a drobné opravy do sumy 250,00 € ročne sa zaväzuje nájomca uhradiť na svoje náklady.
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 odstraňovanie závad v nich vzniknutých, prenajaté nebytové priestory 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) do jedného mesiaca od uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy doručí prenajímateľovi a správcovi kópiu nájomnej zmluvy s organizáciou, ktorá zabezpečuje odvoz a likvidáciu odpadu a elektrickej energie v prenajatých priestoroch v dôsledku jeho prevádzky,
 - f) zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci s technickými zariadeniami v prenajatom predmete nájmu po dobu nájmu,
 - g) na svoje náklady zabezpečí vykonávanie pravidelných revízií vyhradených technických zariadení podľa platnej právnej úpravy a zistené nedostatky odstráni v určených lehotách a prenajímateľovi a správcovi bez zbytočného odkladu doručí kópie revízijských správ. Vykonávanie tohto ustanovenia nájomcom je dohodnuté po vzájomnej dohode oboch zmluvných strán,
 - h) 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,
 - i) 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,
 - j) 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 10 dní vrátená. V prípade, že nájomca si voči prenajímateľovi záväzky do skončenia nájmu nevyrovná, tieto mu budú započítané voči zaplatenej zábezpeke.
2. Nájomná 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 nájomnej 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 nájomnej zmluvy a dotknutým ustanovením.
5. Písomnosť doručovaná podľa tejto nájomnej zmluvy sa považuje za doručенú zmluvnej strane tejto nájomnej zmluvy aj v prípade ak:

1. písomnosť zasielaná zmluvnej strane tejto nájomnej 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 nájomnej 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 nájomnej zmluvy.

7. V ostatnom sa zmluvné strany riadia ustanoveniami zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájom nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

8. 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 5 exemplároch jeden pre nájomcu a štyri pre prenajímateľa.

9. Zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi, že ustanoveniam tejto nájomnej zmluvy porozumeli, tieto vyjadrujú ich vôľu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť. Súčasne zmluvné strany prehlasujú, že nájomná zmluva bola uzatvorená na základe platných pravdivých údajov, nebola uzatvorená v tiesni ani za inak nevýhodných podmienok.

Bratislava

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Podpísané
Vladimír Bajan
starosta

Podpísané
JUDr. Rudolf Klas
predseda

Nájomca : ABO, a.s.

Údaje o nebytovom priestore v objekte na Haanovej 33, 851 04 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.	Kancelária veľká	Kancelária veľká	28,86	89,00	2 568,54
2.	Kancelária	Sklad	10,63	18,85	200,37
3.	Kancelária	Sklad	13,47	19,10	257,27
4.	Kuchynka	Kuchynka	7,14	12,50	89,25
	Ostatné plochy	(chodby, WC, vstup)	22,78	12,50	284,75
Ročná úhrada spolu			82,88		3 400,00

V zmysle nájomnej zmluvy ste povinný uhrádzať mesačný predpis vo výške 283,33 € na číslo účtu: SK41 5600 0000 0018 0059 9001, VS 520083.