

Zmluva o nájme nebytových priestorov

Prenajímateľ: **Mestská časť Bratislava – Záhorská Bystrica**

Zastúpená: Ing. Jozefom Krúpom – starostom

Sídlo: Námestie Rodiny 1, 843 57 Bratislava 48

IČO : 604 887

Bankové spojenie : VÚB Bratislava – Lamač

Číslo účtu : 1229042/0200

/ ďalej len prenajímateľ /

**MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA
ZÁHORSKÁ BYSTRICA**

Evidenčné číslo zmluvy: 10/2012 / p.p.

Zmluva uzatvorená dňa: 14.3.2012

Nadobudla účinnosť dňa: 16.3.2012

Doba trvania zmluvy:

a

Nájomca: **Peter Drahoš – KomSIS-Slovakia**

Sídlo: Tatranská č.10, 841 06 Bratislava

IČO :37604805

Číslo účtu :

/ ďalej len nájomca /

uzatvárajú podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v spojení s § 720 Občianskeho zákonníka, túto zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“):

Čl. I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ má hlavným mestom SR Bratislavou zverenú do správy stavbu - Spoločenský dom na Gbelskej ulici - nachádzajúcu sa v katastrálnom území Záhorská Bystrica, zapísanú v KN v LV č. 2821 pod súp. č. 7425, ležiacu na pozemku parc. č. 1719/4.
2. Prenajímateľ ako správca nehnuteľnosti prenecháva nájomcovi na dočasne užívanie nebytové priestory nachádzajúce sa vo vyššie uvedenej nehnuteľnosti a špecifikované nasledovne:
 - a) - reštaurácia vo výmere 138 m²
 - b) - ostatné priestory vo výmere 125 m².
3. Prenajímateľ uzatvára túto zmluvu v súlade s rozhodnutím miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica č. 108/2011 zo dňa 20.12. 2011.
4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi vyššie špecifikovaný nebytový priestor do nájmu, pričom tento ho bude užívať na účely poskytovania reštauračných služieb a pohostinskej činnosti v súlade s predmetnou činnosťou v zmysle živnostenského oprávnenia nájomcu.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že nebytový priestor je spôsobilý na dohodnuté užívanie.

Čl. II. Vznik, doba, ukončenie nájmu

1. Nájom sa uzaviera na dobu určitú, na obdobie 10 rokov, od 01.04.2012 do 1.4.2022.
2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou môže byť ukončený:
 - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu. Ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa pre tento nájomný vzťah nepoužijú;
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán;
 - c) písomnou výpoveďou podľa § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov;
 - d) odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených v tejto zmluve, pričom odstúpením právo na splatné nájomné, eventuálnu náhradu škody a zmluvné pokuty a iné dohodnuté plnenia nezaniká.
3. Zmluvné strany si v súlade s § 12 zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov si v prípade skončenia nájmu výpoveďou dohodli dve výpovedné lehoty, a to:
 - a) jednomesačnú, ktorá sa bude počítat' od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej strane, v prípade, ak zmluvu o nájme vypovie prenajímateľ z dôvodu, že nájomca bude o viac ako mesiac v omeškaní s platením nájomného alebo úhrad za služby s nájmom spojené,
 - b) trojmesačnú, ktorá sa bude počítat' od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej strane, v prípade, ak zmluvu o nájme vypovie ktorákoľvek zmluvná strana z iných dôvodov, v zmysle bodu 1 písm. c) tohto článku.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže od tejto zmluvy odstúpiť, ak nebytový priestor, ktorý je predmetom tejto zmluvy, bude bez predchádzajúceho súhlasu užívať iný subjekt ako nájomca, jeho zamestnanci a spolupracujúce osoby, a to na základe akejkoľvek zmluvy uzatvorenej v súlade s platnými právnymi predpismi bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca v prípade skončenia nájmu je povinný prenajímateľovi v prvý pracovný deň po skončení nájmu zápisnične odovzdať prenajatý nebytový priestor vypratý buď v pôvodnom stave, zodpovedajúcom jeho primeranému opotrebeniu alebo v stave po úpravách vykonaných počas trvania nájmu so súhlasom prenajímateľa.
6. Pre prípad, že nájomca po skončení nájmu neodovzdá riadne a včas prenajímateľovi nebytový priestor v lehote podľa bodu 4 tohto článku zmluvy vypratý sa prenajímateľ s nájomcom dohodli, že prenajímateľ je oprávnený:
 - a) vypratať nebytový priestor sám na riziko a náklady nájomcu;
 - b) v prípade nesplnenia povinnosti vypratať nebytový priestor zo strany nájomcu požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 10,- € za každý aj začatý deň omeškania s vypratáním nebytového priestoru.
7. Nárok prenajímateľa na vydanie bezdôvodného obohatenia nájomcu vo výške trhového nájomného za obdobie neoprávneného užívania zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý.

Čl. III

Výška nájomného a preddavkových platieb na služby spojené s nájomom

1. Nájomné je stanovené dohodou zmluvných strán. Nájomca bude platiť nájomné v celkovej sume:

a) priestory reštaurácie	70,-EUR/m2/rok
b)) ostatné priestory	35,-EUR/m2/rok
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť nájomné mesačne vopred v sume: **1.169,58 EUR/ mesiac.**
3. Výška úhrady vykurovania za príslušný kalendárny rok bude nájomcovi vyfakturovaná zo strany prenajímateľa do 30 dní po uplynutí príslušného kalendárneho roka.
4. Nájomca je povinný poukazovať platby podľa tohto článku riadne a včas tak, aby tieto najneskôr v 10. deň príslušného mesiaca za ktorý sa uhrádzajú, boli pripísané na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
5. Nájomca je povinný pri každej platbe nájomného v prípade, že platby nie sú realizované bezhotovostne trvalým platobným príkazom, uviesť variabilný symbol a obdobie, na ktoré sa platba poukazuje. V prípade, že nájomca uvedeným spôsobom obdobie neurčí a prenajímateľ eviduje voči nájomcovi pohľadávku z titulu nedoplatku na nájomnom za predchádzajúce obdobie je prenajímateľ oprávnený započítať nešpecifikovanú platbu na pokrytie najstaršej splatnej pohľadávky.
6. V prípade omeškania nájomcu s platbou nájomného je prenajímateľ oprávnený voči nájomcovi účtovať popri zákonom úroku z omeškania zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý, aj začatý, deň omeškania.
7. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že cenu nájmu, dohodnutú touto zmluvou, môže prenajímateľ v nadväznosti na cenový vývoj (zaznamenaný indexom zverejneným Štatistickým úradom Slovenskej republiky začiatkom každého roku nasledujúcim po uzatvorení tejto zmluvy pod položkou „miera inflácie“ v príslušnom roku, vypočítaným za obdobie predchádzajúceho roku) zvýšiť alikvotne o percento miery inflácie. Zmenu ceny nájmu je prenajímateľ povinný oznámiť nájomcovi písomnou formou a toto zvýšenie je účinné najskôr nasledujúcim dňom po doručení písomného oznámenia o zmene ceny. Prvá úprava bude vykonaná najskôr po skončení druhého roku nájmu.

Čl. IV.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Nájomca je oprávnený a povinný užívať prenajatý nebytový priestor na dohodnutý účel nájmu.
2. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy (pre výpočet drobných opráv sa analogicky použije príloha nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka), obvyklé udržiavacie práce, ako aj ďalšie náklady ak vzniknú neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo zo strany osôb, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v nebytových priestoroch.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má tento vykonať a umožniť ich vykonanie. Taktiež je povinný

- bezodkladne prenajímateľovi oznámiť akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na nebytovom priestore.
4. Nájomca nie je oprávnený vykonávať zmeny a stavebné úpravy nebytového priestoru bez písomného súhlasu prenajímateľa. V písomnom súhlase na vykonanie zmien a stavebných úprav v prenajatom priestore sa zmluvné strany zaväzujú riešiť otázku náhrady investícií nájomcu, ak má dôjsť k zhodnoteniu majetku prenajímateľa. Ak nájomca vykoná zmeny nebytového priestoru, je povinný po skončení nájmu uviesť nebytový priestor na svoje náklady do stavu, v ktorom sa nebytový priestor nachádzal pred vykonaním takýchto zmien, ak sa s prenajímateľom pri udelení súhlasu nedohodol inak.
 5. Nájomca je oprávnený v prenajatých priestoroch vykonávať podnikateľskú činnosť v zmysle obsahu jeho živnostenského oprávnenia. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa. O súhlas s podnájomom môže nájomca požiadať prenajímateľa vo forme písomnej žiadosti, ktorej prílohou bude písomný návrh zmluvy o podnájme. Poskytnutý súhlas s podnájomom môže prenajímateľ zrušiť formou písomného oznámenia doručeného nájomcovi.
 6. Pre prípad porušenia povinností nájomcu podľa bodov 1., 3., 4., a 5. tohto článku si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 2.000,- € pre každý jednotlivý prípad, ktorej zaplatením však nie je dotknuté právo prenajímateľa na prípadnú náhradu škody, pričom zmluvná pokuta sa na výšku náhrady škody nezapočítava.
 7. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z platných právnych predpisov upravujúcich povinnosti na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a bezpečnosti technických zariadení, ako aj platných predpisov o ochrane majetku a zdravia a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady.
 8. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu v prenajatých priestoroch, ktoré je nájomca povinný si ochraňovať a strážiť sám.
 9. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na tomto režime doručovania písomností týkajúcich sa medzi nimi uzavretého nájomného vzťahu:
 - a) v plnom rozsahu platia ustanovenia poštového poriadku spoločnosti Slovenská pošta, a.s.; resp iného alternatívneho dodávateľa obdobnej služby;
 - b) odovzdávacím miestom prenajímateľa a nájomcu sú adresy sídiel uvedené v záhlaví tejto zmluvy;
 - c) zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia s tým, že písomnosť doručená poštou do odovzdávacieho miesta, v ktorom sa adresát zdržuje sa pokladá za doručeníu do jeho vlastných rúk i keď táto zásielka bude vrátená poštou druhej zmluvnej strane ako zásielka neprevzatá.
 10. Nájomca a prenajímateľ sú navzájom povinní bezodkladne si oznámiť akékoľvek zmeny týkajúce sa adresy sídla, názvu ako aj iných skutočností potrebných na plnenie tejto zmluvy.
 11. Nájomca sa vzdáva akéhokoľvek nároku na úhradu nákladov rekonštrukcie alebo investície minulej i budúcej, zrealizovanej v prenajímaných priestoroch, pokiaľ bola uskutočnená bez súhlasu prenajímateľa a/alebo spôsob úhrady nákladov nebol účastníkmi vopred osobitne písomne dohodnutý.

Čl. V.
Záverečné ustanovenia

1. Nájomca nie je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu podľa čl. II bodu 6. písm. b) alebo čl. IV bodu 6 tejto zmluvy ak preukáže, že porušenie zabezpečenej povinnosti nezavinil.
2. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na písomnej forme právnych úkonov. Túto zmluvu možno meniť alebo dopĺňať výlučne písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.
3. Práva a povinnosti zmluvných strán v zmluve bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa v zmysle § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.
5. Nájomca týmto v zmysle § 7 zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov udeľuje súhlas prenajímateľovi, aby jeho osobné údaje boli v rozsahu uvedenom v tejto zmluve použité na evidenčné úkony prenajímateľa, a to po dobu trvania nájmu a 10 rokov po jeho skončení.
6. Zmluva o nájme bola vyhotovená v troch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých prenajímateľ obdrží dve a nájomca jedno vyhotovenie zmluvy.
7. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že si zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že sa jej obsah doslovne zhoduje s ich slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne prejavenu vôľou, ako aj na znak toho, že tento právny úkon neurobili v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok ju vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave, dňa 14. 3. 2012

V Bratislave, dňa 14. 3. 2012



prenajímateľ

nájomca