

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 18/2015

Prenajíateľ: 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 prenajíateľ /

a

Nájomca: Milan Veselý

Sídlo: Sama Chalupku 995/11, 900 31 Stupava
IČO : 48 193 011

Číslo účtu: 182550678/0900

Zapísaný Okresným úradom Malacky – odbor živnostenského podnikania č. OU-MA-OZP-2015/006568-2, číslo živnostenského registra 120- 19240

/ ďalej len nájomca /

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA
ZÁHORSKÁ BYSTRICA

Evidenčné číslo zmluvy: 18/2015/P.P.

Zmluva uzatvorená dňa: 3.6.2015

Nadobudla účinnosť dňa: 5.6.2015

Doba trvania zmluvy:

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. Prenajíateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – stavby: futbalové šatne – nachádzajúcej sa v Mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica na ulici Tatranská 40, evidovanej Okresným úradom Bratislava, Katastrálnym odborom na LV č. 4995 pre kat. úz. Záhorská Bystrica, pod súp. č. 7255, ležiacej na pozemku parc. reg. „C“ KN, parc. č. 2310/1, 2310/2 o výmere 61,59 m², zastavané plochy a nádvorcia.
2. Prenajíateľ ako vlastníak nehnuteľnosti prenecháva za dohodnuté nájomné nájomcovi na dočasné užívanie nebytové priestory nachádzajúce sa v stavbe uvedenej v ods. 1 tohto článku, a to
 - a) kuchynku s umývadlom, o výmere 16,79 m²; a
 - b) klubovňu/reštauráciu, o výmere 44,8 m²;

t.j. **nebytové priestory o celkovej výmere 61,59 m²** (ďalej spoločne iba „nebytové priestory“ alebo „predmet nájmu“).

3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi vyššie špecifikované nebytové priestory do nájmu, pričom tento ho bude v zmysle zmluvy užívať na poskytovania služieb súvisiacich so športovým vyžitím v mestskej časti – klubovňa a príležitostné reštauračné zariadenie.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že nebytové priestory sú spôsobilé na dohodnuté užívanie až po vykonaní nevyhnutných stavebných úprav.

Čl. II.

Vznik, doba, ukončenie nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu **určitú**, na obdobie **5 rokov, od 01.06.2015 do 31.05.2020**.
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, náhradu škody, zmluvné pokuty a iné plnenia nezaniká.
3. Zmluvné strany si v súlade s § 12 zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov, dohodli dve výpovedné lehoty, a to:
 - a) **dvojmesačnú**, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede nájomcovi, v prípade, ak zmluvu o nájme vypovie prenajímateľ z dôvodu, že nájomca bude o viac ako dvadsať (20) kalendárnych dní v omeškaní s platením nájomného alebo úhrad za služby s nájmom spojené,
 - b) **trojmesačnú**, ktorá sa bude počítať 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 v súlade s ods. 2 písm. d) tohto článku, že prenajímateľ môže od tejto zmluvy odstúpiť, s účinkami ku dňu doručenia písomného odstúpenia v prípade,
 - a) ak nebytové priestory 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 písomného súhlasu prenajímateľa;
 - b) ak s ohľadom na všetky okolnosti možno usudzovať, že nájomca nezačne prevádzku zariadenia podľa čl. V. ods. 1 zmluvy do dňa 28.8.2015. Právo na odstúpenie od zmluvy podľa tohto ustanovenia zaniká márnym uplynutím 30 dňovej lehoty od uvedeného dátumu.
5. Nájomca je povinný zápisnične prenajímateľovi odovzdať vypratane nebytové priestory najneskôr v prvý pracovný deň po skončení nájmu, a to v stave, zodpovedajúcom ich primeranému opotrebeniu a dohodnutému zhodnoteniu.

6. Pre prípad, že nájomca po skončení nájmu neodovzdá riadne a včas prenajíateľovi vypratane nebytové priestory v lehote podľa ods. 5 tohto článku zmluvy sa prenajíateľ s nájomcom dohodli, že prenajíateľ je oprávnený:
 - a) vypratať nebytový priestor sám na riziko a náklady nájomcu;
 - b) požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 10,- € za každý aj začatý deň omeškania s vypratáním nebytového priestoru. Nárok prenajíateľa na náhradu bezdôvodného obohatenia nájomcu vo výške trhového nájomného v čase neoprávneného užívania zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý.
7. Nájomca má prednostné právo na nájom nebytového priestoru, ktoré môže uplatniť, v prípade, že nájomca bude chcieť nebytový priestor prenajať na ďalšie obdobie. Nájomca je oprávnený na uzatvorenie nájmovej zmluvy s prenajíateľom za podmienok aspoň tak výhodných pre prenajíateľa, ako bude ponúknuté niekým iným. Nájomca je povinný návrh zmluvy prijať (§ 43c Občianskeho zákonníka) do 15 dní od jeho doručenia prenajíateľom, inak prednostné právo zaniká. Prednostné právo zaniká najneskôr uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa čl. II. ods. 1 tejto zmluvy.

Čl. III

Dohoda o vykonaní stavebných úprav a udržiavacích prác

1. Nájomca vyhlasuje, že je s technickým stavom nebytových priestorov riadne oboznámený. Prenajíateľ a nájomca vyhlasujú, že nebytové priestory sú užívania schopné, ale môžu slúžiť dohodnutému účelu nájmu až po vykonaní nevyhnutných stavebných úprav v nebytových priestoroch, a ich zariadením, ktorými prispôbi nebytové priestory potrebám a účelu, ktorému majú podľa tejto zmluvy slúžiť.
2. Prenajíateľ týmto udeľuje nájomcovi **súhlas** na stavebné úpravy, potrebné pre účely prevádzkovania športovo-rekreačnej klubovne a príležitostného reštauračného zariadenia.
3. Prenajíateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca vykoná stavebné úpravy a zariadenie v nebytových priestoroch na vlastné náklady bez nároku na ich bezprostrednú náhradu od prenajíateľa. Dohodou o nájme na dobu určitú v trvaní 5 rokov bola nájomcovi poskytnutá ochrana vlozenej investície. Náhrada zhodnotenia nebytových priestorov nájomcom sa môže uskutočniť výlučne vzájomným započítaním podľa ustanovení tejto zmluvy.
4. Celkové predpokladané náklady na zhodnotenie nebytových priestorov nájomcom, ktoré je nájomca počas trvania nájmu povinný preinvestovať za účelom úprav predmetu nájmu v zmysle účelu nájmu, činia 12.000,- € s DPH (slovom: dvanásť tisíc eur) a to:
 - na zariadenie kuchyne – 6000,- € (hmotný a nehmotný majetok)
 - na zariadenie interiéru – 2000,- € (hmotný a nehmotný majetok)
 - na zariadenie a rekonštrukciu terasy – 3000,- € (stavebné úpravy objektu)
 - na ostatné súvisiace výdavky – 1000,- €
5. Náhradu zhodnotenia nebytových priestorov prenajíateľ poskytne vo forme započítania hodnoty uskutočnených rekonštrukčných prác a obstarania zariadenia nebytového priestoru v prospech prenajíateľa v hodnote 862,26 € za každý rok

nájmu s rozdielovou pohľadávkou z nájomného v zmysle čl. IV ods. 6 tejto zmluvy. Započítanie sa uskutoční fakticky, uhradením sumy nájomného nájomcom v príslušnom termíne splatnosti iba v sume podľa čl. IV ods. 1 tejto zmluvy.

6. V prípade, ak nájomca ku dňu skončenia nájmu uplynutím dohodnutej doby podľa čl. II. ods. 2 písm. a) tejto zmluvy nesplní povinnosť podľa odseku 4 tohto článku, je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške rozdielu medzi sumou povinnej investície (12.000,- €) a skutočnými účelne vynaloženými nákladmi na zhodnotenie predmetu nájmu.
7. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade skončenia nájmu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu nebude požadovať od prenajímateľa náhradu nákladov vynaloženej investície či zhodnotenia nebytových priestorov. Vybavenie a zariadenie, ktorého hodnota prevyšuje započítanú sumu podľa ods. 5 tohto článku a je vo vlastníctve nájomcu, je nájomca povinný si po skončení nájmu odstrániť, ak sa s prenajímateľom nedohodne inak.
8. Nájomca sa zaväzuje pri vykonaní stavebných úprav dodržať povinnosti vyplývajúce zo zák. č. 50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.
9. Prenajímateľ týmto **splnomocňuje** nájomcu, aby v plnom rozsahu konal vo veci vykonania stavebných úprav predmetných nebytových priestorov pred príslušným stavebným úradom, ako aj inými právnickými osobami, ktoré sú oprávnené konať a rozhodovať vo veciach súvisiacich s vykonávaním stavebných úprav.

Čl. IV

Výška nájomného a úhrada platieb na služby spojené s nájmom

1. Nájomné je stanovené dohodou zmluvných strán. Nájomca bude platiť nájomné vo výške 1 € /m²/rok, t.j. v celkovej sume **61,59 € ročne** (slovom: šesťdesiatjeden eur päťdesiatdvať centov).
2. Nájomné je splatné vždy za rok vopred, do pätnásteho (15.) kalendárneho dňa od doručenia faktúry nájomcovi, vystavenej prenajímateľom k prvému (1.) júnu roka, za ktorý sa má príslušné nájomné platiť.
3. Nájomca je povinný poukazovať nájomné prevodom riadne a včas tak, aby najneskôr v deň splatnosti bola úhrada pripísaná na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
4. Nájomca je pri každej platbe nájomného povinný uviesť variabilný symbol a obdobie, na ktoré sa platba poukazuje. V prípade, že nájomca obdobie neurčí a prenajímateľ eviduje voči nájomcovi pohľadávku z titulu nedoplatku na nájomnom je prenajímateľ oprávnený započítať nešpecifikovanú platbu na pokrytie najstaršej splatnej pohľadávky.
5. 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.
6. Rozdiel medzi nájomným podľa ods. 1 tohto článku a štandardným nájomným v zmysle VZN č. 7/2012 o zásadách hospodárenia s majetkom Mestskej časti Bratislava - Záhorská Bystrica a s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zvereným do správy Mestskej časti Bratislava - Záhorská Bystrica za

nebytový priestor, t.j. suma 14 € /m²/rok (862,26 € /rok) bude priebežne započítavaná podľa čl. III tejto zmluvy.

7. Nájomca sa zaväzuje a prenajímateľ súhlasí s prihlásením predmetu nájmu ako samostatného odberného miesta merania odberu elektrickej energie, merania odberu vody a merania odberu plynu na nájomcu do 15 dní od účinnosti tejto zmluvy. Prenajímateľ poskytne za týmto účelom nájomcovi všetku potrebnú súčinnosť.
8. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať služby súvisiace s prenájomom a užívaním nehnuteľnosti /napr. elektrická energia, voda, plyn a pod./ riadne a včas príslušnému dodávateľovi na základe osobitného zmluvného vzťahu.

Čl. V.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy začať s úpravami podľa čl. III tejto zmluvy. Nájomca je povinný otvoriť prevádzku najneskôr dňa 28.8.2015 tak, aby mohla slúžiť pre športovo-spoločenské vyžitie obyvateľov mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica počnúc týmto dňom.
2. Nájomca sa zaväzuje pri prevádzkovaní klubovne a reštauračného zariadenia výkon prevádzky prispôbovať potrebám mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica a futbalového klubu, ktorý má priľahlý športový areál v užívaní.
3. Nájomca je povinný užívať prenajatý nebytový priestor len na dohodnutý účel nájmu.
4. 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 náklady vzniknuté neprímeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osôb, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v nebytových priestoroch.
5. 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.
6. S výhradou čl. III. tejto zmluvy, nájomca nie je oprávnený vykonávať zmeny a stavebné úpravy nebytového priestoru bez písomného súhlasu 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 nie je dohodnuté inak.
7. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
8. Pre prípad porušenia povinností nájomcu podľa ods. 2., 3., 6. a 7. tohto článku dojednali zmluvné strany zmluvnú pokutu vo výške 1.000,- € 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.
9. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzky.

10. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z platných právnych predpisov upravujúcich povinnosti na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, bezpečnosti technických zariadení a predpisov na úseku požiarnej ochrany ako aj platných predpisov o ochrane majetku, zdravia a hygieny a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady.
11. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu v prenajatých priestoroch, ktoré je nájomca povinný si ochraňovať a strážiť sám.
12. Nájomca je povinný nebytové priestory v prípade písomnej požiadavky zodpovedného zástupcu prenajímateľa sprístupniť za účelom vykonania ich obhliadky.
13. Prenajímateľ je povinný riadne poistiť stavbu uvedenú v čl. I ods. 1 tejto zmluvy proti požiaru a živelným pohromám, tak aby nebola podpoistená. Poistná zmluva platná pri začatí nájmu tvorí prílohu č. 1 zmluvy.
14. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na tomto režime doručovania písomností týkajúcich sa medzi nimi uzavretého nájomného vzťahu:
 - a) ak písomnosť nie je odovzdaná osobne do podateľne prenajímateľa resp. oproti podpisu nájomcu, 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 jeho odovzdávacieho miesta sa pokladá za doručenú do jeho vlastných rúk i keď táto zásielka bude vrátená poštou druhej zmluvnej strane ako zásielka neprevzatá.
15. 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.

Čl. VI.

Záverečné ustanovenia


1. Nájom podľa tejto zmluvy bol schválený Miestnym zastupiteľstvom Mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica ako výsledok obchodnej verejnej súťaže podľa §9a ods. 9 písm. a) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, dňa 27.05.2015, pod číslom uzn. 47/2015.
2. 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. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy sú jej nasledovné prílohy:

Príloha č. 1: Poistná zmluva na poistenie predmetu nájmu proti požiaru a živelným pohromám.

5. 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.
6. Zmluva 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 3.6.2015

V Bratislave, dňa 3.6.2015


Ing. Jozef Krúpa
starosta


Milan Veselý