

## Nájomná zmluva . 74/2015

*uzavretá v súlade s ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov*

Prenajímateľ: Mestská časť Bratislava - Nové Mesto  
sídlo: Junácka číslo 1, 832 91 Bratislava  
v zastúpení: Mgr. Rudolf Kusý - starosta  
IČO: OO 603 317  
DIČ: 2020887385  
bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.  
číslo účtu: SK835600000000 18003470 15  
variabilný symbol: 3180080120  
*(ďalej v texte len "prenajímateľ")*

Nájomca: Ján Valovič  
miesto podnikania: Česká 21, 831 03 Bratislava  
IČO: 31 741 266  
DIČ: 1020183219  
IČ DPH: SK1020183219  
bankové spojenie:  
číslo účtu:  
*(ďalej v texte len "nájomca")*

*(Prenajímateľ a Nájomca v texte spoločne uvádzaní aj ako "zmluvné strany")*

### Článok 1 Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom podzemnej stavby súpisné číslo 13329, evidovanej na LV č. 3749 pre katastrálne územie Nové Mesto, na pozemkoch registra "C" KN parc. č. 11314/15 a parc. č. 11314/16 *(ďalej v texte len "podzemná garáž")*.
2. Prenajímateľ, v súlade s ustanovením § 3 ods. 12 bod II. odrážka tretia Zásad prenajímania stavieb, nebytových priestorov a pozemkov vo vlastníctve mestskej časti Bratislava - Nové Mesto a zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou zo dňa 17.02.2015; prenecháva nájomcovi do užívania garáž č. 36.
3. Prenajímateľ v rozsahu a za podmienok uvedených v tejto zmluve prenecháva nájomcovi do odplatného užívania na účel uvedený v bode 4. tohto článku tejto zmluvy garáž č. 36 nachádzajúci sa v podzemnej garáži, o celkovej výmere podlahovej plochy 16,50 m<sup>2</sup> *(ďalej len "predmet nájmu")* a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu riadne a včas nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom (osvetlenie) podľa Článku 2 tejto zmluvy.

4. Účelom prenajatia garáže je umožnenie garážovania motorového vozidla nájomcu.
5. Nájomca je oprávnený a súčasne aj povinný užívať predmet nájmu výlučne pre svoje potreby a v súlade s účelom nájmu podľa tejto zmluvy, a to spôsobom a v rozsahu stanovenom v tejto zmluve.

## Článok 2 Nájomné

1. Výška nájomného za predmet nájmu predstavuje sumu 30,00,- €/m<sup>2</sup>/rok. Ročná platba nájomného je vo výške 495,00 € (slovom: štyristodeväťdesiatpäť EUR).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca uhrádza mesačne vopred, pričom výška každej mesačnej úhrady je v sume 41,25 € (slovom: štyridsaťjeden EUR 25/100). Mesačná úhrada nájomného je splatná vždy do 5. dňa prvého príslušného mesiaca roka. Prvé nájomné je splatné v lehote 10 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranného zvýšenia nájomného formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za Predmet nájmu v závislosti od úrovne inflácie jedenkrát ročne. Nájomné platné k 31.decembru bežného roka sa zvýši o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom SR, a to od 1.januára nasledujúceho roka.
4. Úhrady za služby spojené s nájmom bude nájomca uhrádzať formou zálohových platieb mesačne, a to vo výške 1,75 € (slovom: jedno EUR 75/1 00), a to na základe výpočtového listu, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné podľa bodu 2. tohto ustanovenia zmluvy a zálohové platby podľa ustanovenia bodu 4. tejto zmluvy je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť bezhotovostne v prospech účtu uvedeného v záhlaví a s uvedením variabilného symbolu 3180070012. Za deň úhrady nájomného a zálohovej platby za služby spojené s nájmom sa považuje deň, kedy boli obe sumy v plnej výške pripísané v prospech účtu prenajímateľa.
6. Prenajímateľ najneskôr ku dňu 01.06. príslušného kalendárneho roka vykoná vyúčtovanie skutočnej výšky nákladov služieb spojených s nájmom a zálohové platby za služby spojené s nájmom budú nájomcovi vyúčtované. Prenajímateľ nájomcovi oznámi výšku nedoplatku alebo preplatku za príslušné zúčtovacie obdobie. Prípadné preplatky budú nájomcovi vrátené, a to bezhotovostným prevodom na účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Prípadné nedoplatky je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi na základe ním vystavenej faktúry s lehotou splatnosti 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo zvýšenia zálohovej platby za služby spojené s nájmom formou jednostranného písomného vyhlásenia prenajímateľa, ktorej výška bude závisieť od platného cenníka dodávateľa elektrickej energie.
8. Ak nájomca neuhradí v stanovenej lehote nájomné a zálohovú platbu za služby spojené s nájmom, prípadne ich vyúčtovanie je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške podľa platných právnych predpisov.

9. Nájomca za zaväzuje v lehote 10 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy, zložiť na účet prenajímateľa, kauciu vo výške mesačného nájomného, ako zábezpeku pre prípad poškodenia predmetu nájmu, prípadne ak sa nájomca dostane do omeškania s platením nájomného a zálohových platieb za služby spojené s nájmom, alebo tieto neuhradí vôbec. Kaucia bude po odčítaní prípadných nárokov prenajímateľa vrátená do 30 dní odo dňa ukončenia tejto zmluvy.
10. Vzhľadom na technický stav predmetu nájmu vyžadujúci si opravy, ktoré po vzájomnej dohode prenajímateľa s nájomcom vykoná nájomca na vlastné náklady, nebude prenajímateľ po dobu 2 rokov od uzatvorenia nájomnej zmluvy, zvyšovať nájomcovi nájomné za predmet nájmu.

### Článok 3

#### Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu

1. Predmet nájmu prenajímateľ nájomcovi odovzdá najneskôr do piatich (5) pracovných dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sú povinné o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu vyhotoviť písomný Protokol, v ktorom bude zachytený stav odovzdávaného predmetu nájmu vrátane zaznamenania stavu merača el. energie. Protokol musí obsahovať vyhlásenia nájomcu o tom, že sa s faktickým stavom predmetu nájmu dôkladne oboznámil a tento je mu dobre známy a žiadne vady, ktoré by bránili užívaniu predmetu nájmu na dohodnutý účel alebo by ho akýmkoľvek spôsobom mohli obmedzovať v užívaní predmetu nájmu nezistil, resp. vyhlásenie nájomcu o zistených nedostatkoch, ktoré mu bránia alebo neumožňujú premet nájmu užívať, v takom prípade musí protokol obsahovať stanovisko prenajímateľa k namietaným nedostatkom s uvedením spôsobu ako budú nedostatky odstránené.

### Článok 4

#### Užívanie predmetu nájmu

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu len v súlade s právnymi predpismi a ustanoveniami tejto zmluvy.
2. Nájomca je povinný čistiť výjazdové plochy, zachovávať všetky bezpečnostné a protipožiarne predpisy súvisiace s užívaním podzemnej garáže ako aj predmetu nájmu; dodržiavať VZN 12/2001 o nakladaní s komunálnym odpadom a drobným staveným odpadom na území hlavného mesta SR Bratislavy, VZN 4/96 o dodržiavaní čistoty a poriadku v m. č. Bratislava - Nové Mesto.
3. Nájomca sa zaväzuje sprístupniť predmet nájmu prenajímateľovi na požiadanie v lehote jedného (1) pracovného dňa od požiadania. Pre prípad hroziacej škody, stačí aj podozrenie, má prenajímateľ právo vstupu do predmetu nájmu, o čom bezodkladne informuje nájomcu. Za týmto účelom bude mať prenajímateľ jedno vyhotovenie kľúčov, ktoré bude uložené v zapečatenej obálke.
4. Všetky úpravy a zmeny urobené na predmete nájmu sú prípustné len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca bude znášať všetky

náklady vyplývajúce zo zmien na predmete nájmu, o ktoré požiadal, ako aj všetky výdavky na povolenie takýchto zmien a nebude v prípade takéhoto súhlasu požadovať protihodnotu toho o čo sa hodnota predmetu nájmu zvýšila, čo potvrdzuje svojim výslovným súhlasom, podpisom na tejto zmluve.

5. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré vzniknú v dôsledku alebo v súvislosti so zmenami na predmete nájmu uskutočnenými nájomcom, alebo uskutočnenými inými osobami v jeho mene.
6. Nájomca je povinný na svoje náklady vykonávať drobné opravy a vykonávať bežnú údržbu predmetu nájmu. Za drobné opravy a bežnú údržbu sa považujú opravy a údržba predmetu nájmu podľa ustanovenia § 5 a § 6 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby predmetu nájmu, má prenajímateľ právo tak urobiť sám alebo prostredníctvom inej poverenej osoby a požadovať od nájomcu náhradu primerane a účelne vynaložených nákladov.
7. Nájomca je povinný predmet nájmu na svoje náklady udržiavať v stave spôsobilom na dohovorené užívanie a účel a je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním.
8. Opravy a údržbu vecí, umiestnených v predmete nájmu, ktoré sú vo vlastníctve nájomcu, vykonáva nájomca na svoje náklady.
9. Nájomca je povinný odstrániť všetky závady a škody v/na predmete nájmu alebo na podzemnej garáži, ktoré spôsobil nájomca alebo ním pozvané osoby; ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu účelne a preukázateľne vynaložených nákladov.
10. Nájomca zodpovedá aj za škody vyvolané v dôsledku nesprávneho alebo neoprávneného použitia technologických zariadení a častí nachádzajúcich sa v/na podzemnej garáži alebo predmete nájmu, akými sú najmä inštalácie určené na dodávku elektrickej energie, kúrenia a pod., nájomcom alebo pozvanými osobami.
11. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré, v/na predmete nájmu alebo v/na podzemnej garáži, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, spôsobil on sám alebo pozvané osoby.
12. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do užívania, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe. V prípade porušenia tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 200,00 €. Čím nie je dotknuté právo prenajímateľa ukončiť zmluvu v súlade s Článkom VI. bodom 2.2., ani právo na náhradu škody.
13. Nájomca nie je oprávnený postúpiť akékoľvek pohľadávky voči prenajímateľovi na tretiu osobu.
14. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, zabezpečiť riadne plnenie služieb spojených s nájom.
15. Prenajímateľ je oprávnený uskutočňovať kontroly v predmete nájmu a za týmto účelom vstupovať do predmetu nájmu za účasti nájomcu.

16. Prenajímateľ je oprávnený po dobu trvania nájmu vykonávať stavebné zásahy a stavebné úpravy predmetu nájmu alebo podzemných garáží nevyhnutné pre riadnu údržbu, prevádzku a využitie predmetu nájmu alebo podzemných garáží, "ako aj všetky stavebné zásahy a stavebné úpravy nevyhnutné pre zabránenie vzniku škôd alebo pre odstránenie týchto škôd.
17. Prenajímateľ je oprávnený splnomocniť tretiu osobu na poskytovanie dohodnutých služieb spojených s nájmom, ako aj na výkon všetkých práva povinností prenajímateľa.

#### -Článok 5

#### Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, a to od 01.05.2015.
2. Nájom podľa tejto zmluvy končí:
  - 1.1. dohodou zmluvných strán;
  - 1.2. písomnou výpoveďou bez udania dôvodu zo strany prenajímateľa;
  - 1.3. písomnou výpoveďou bez udania dôvodu zo strany nájomcu;
  - 1.4. okamžitým odstúpením od zmluvy v súlade s bodom 4. tohto článku tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvu možno vypovedať v trojmesačnej výpovednej lehote bez udania dôvodu, pričom výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca, kedy bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
4. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy okamžite odstúpiť jednostranným právny úkonom podľa ust. § 679 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, najmä ak nájomca vykonal stavebné zásahy v/na predmete nájmu alebo podzemnej garáži bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa alebo v rozpore s touto zmluvou (podstatné porušenie tejto zmluvy).
5. Skončením nájmu podľa tejto zmluvy nie je dotknutá povinnosť nájomcu zaplatiť pomernú časť ročného nájomného, zálohovej platby za služby spojené s nájmom, ako aj právo prenajímateľa na náhradu škody, príp. iné sankcie.
6. Nájomca sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi ku dňu skončenia nájmu, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a vypratany.
7. Ak nájomca nebude v zmysle dohodnutých ustanovení zmluvy riadne a včas platiť nájomné a zálohové platby za služby spojené s nájmom, prípadne ich vyúčtovanie, dáva súhlas k tomu, aby si prenajímateľ po uplynutí výpovednej lehoty bez súdneho rozhodnutia prenajatý predmet nájmu sprístupnil, a veci nachádzajúce sa v ňom uskladnil na náklady nájomcu po dobu 2 mesiacov vo svojich skladových priestoroch. V prípade, že si nájomca veci v tejto lehote nevyzdvihne, dáva súhlas k tomu, aby prenajímateľ uskladnené veci zlikvidoval bez nároku na akúkoľvek náhradu. Prípadné škody vzniknuté z titulu uskladnenia resp. likvidácie vecí znáša v plnom rozsahu nájomca.

8. Nájomca dáva prenajímateľovi súhlas k tomu, aby si bez súdneho rozhodnutia sprístupnil predmet nájmu v prípade akéhokoli'vek skončenia nájmu, ak nájomca tento priestor dobrovoľne neodovzdá prenajímateľovi.

## Článok 6. Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek písomnosti zo strany prenajímateľa alebo nájomcu budú v písomnej podobe v slovenskom jazyku a považujú sa za riadne podané, doručené alebo uskutočnené, ak sa doručia osobne, prostredníctvom kuriéra, doporučenej poštovej zásielky alebo zásielky s doručenkou zmluvnej strane, ktorej sa musí, alebo ktorej sa smie predložiť na adresu zmluvnej strany, ktorá je uvedená ako adresa sídla alebo trvalého pobytu v záhlaví tejto zmluvy, resp. na takú adresu, ktorú zmluvná strana oznámila prostredníctvom písomného oznámenia zmluvnej strane, ktorá oznámenie predkladá, alebo požaduje.
2. Písomnosti sa považujú za doručené aj vtedy, ak adresát túto odmietol prevziať. Za deň doručenia sa vtedy považuje deň odmietnutia prevzatia oznámenia adresátom. Ak adresát nebol zastihnutý na adrese určenej na doručovanie a zásielku si do troch (3) dní od jej uloženia na pošte alebo odo dňa oznámenia kuriérskej spoločnosti o neúspešnom doručovaní nevyzdvihne, považuje sa posledný deň tejto lehoty za deň doručenia, i keď sa adresát o uložení zásielky a jej obsahu nedozvedel.

## Článok 7 Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v súlade s ustanovením § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov v spojení s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
2. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy, dodatky alebo prílohy k tejto zmluve majú byť vyhotovené výlučne v písomnej forme a podpísané zmluvnými stranami.
3. Práva a povinnosti neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ostatnými všeobecne platnými a záväznými právnymi predpismi.
4. V prípade ak sa niektoré z ustanovení tejto zmluvy ukáže alebo neskôr stane neplatným, neúčinným alebo neaplikovateľným, platnosť a vykonateľnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy zostáva nedotknutá, platná a účinná. Zmluvné strany sa zaväzujú dohodou nahradiť neplatné alebo neúčinné alebo neaplikovateľné ustanovenie novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného alebo neaplikovateľného ustanovenia, a to v lehote tridsiatich (30) dní odo dňa doručenia výzvy jednej zmluvnej strany druhej zmluvnej strane.

S. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú:

**príloha Č. 1 - výpočtový list.**

6. Zmluva je vyhotovená v piatich (5) vyhotoveniach, z ktorých štyri (4) vyhotovenia obdrží prenajímateľ a jedno (1) vyhotovenie nájomca.
7. Zmluvné strany, ako účastníci právneho úkonu vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, že nebola uzavretá v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a súčasne, že prejavy vôle každej zo zmluvných strán sú dostatočne určité, zrozumiteľné a prosté omylu a na znak súhlasu s celým jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

04.05.2015

V Bratislave dňa .....

**Mgr. Rudolf Kusý, v. r.**  
**prenajímateľ**

**Ján Valovi , v. r.**  
**nájomca**

V Y P O C T O V Y   L I S T  
uhrady za nebytovy priestor

A D R E S A : Bratislava, Robotnícka 139  
DOM : 3103139    NEBYT : G258

U Z I V A T E L : Valovič Ján  
Česká 21  
83103 Bratislava

ICO :  
DIC :

Opravnena osoba : Valovič Ján

BANKA :  
UCET :

SPOSOB PLATENIA : P

VARIABILNY SYMBOL : 3180080120

CISLO ZMLUVY : /2015

U D A J E   O   N E B Y T O V O M   O B J E K T E

POLOHA : garáž č.36

M I E S T N O S T I   N E B Y T O V E H O   P R I E S T O R U

NAZOV	PODLAH. PLOCHA m2	CENA Eur/m2	ZVYS. %	ROCNA UHRADA Eur	VYKUR. PLOCHA m2	KOEF.	PREPOC. PLOCHA m2
garáž č.36	16.50	30.00	0.00	495.00	0.00	1.000	0.00
	16.50			495.00	0.00		0.00

[Eur]                      M E S A C N A   U H R A D A                      D P H                      C E L K O M

Z A K. N A J O M	41.25	0.00	41.25
Osvetlenie	1.75	0.00	1.75

C E L K O M   v   Eur	43.00	0.00	43.00
v   Sk   (konverzny kurz: 30.1260 Sk/Eur)			1295.42

D A T U M   o d   01/05/2015

DATUM   ZMENY   01/05/2015