

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. ÚEZ: 151/2021

uzatvorená podľa ust. § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka
(ďalej v texte ako „Zmluva“) medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: **Mestská časť Bratislava – Nové Mesto**
 Zastúpený: Mgr. Rudolf Kusý, starosta
 Sídlo: Junácka 1, 832 91 Bratislava
 IČO: 00 603 317
 DIČ: 2020887385
 Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
 IBAN: SK356000000001800347015
 Variabilný symbol:

(ďalej v texte ako „Prenajímateľ“)

Nájomca: **Černovič Michal**
 Trvalý pobyt: Křížna 4066/7, 811 07 Bratislava
 IČO: 50 455 974
 DIČ: 1122455026
 Tel. č.: 0911 556 292
 IBAN:

(ďalej v texte ako „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca v texte spoločne uvádzaní aj ako „zmluvné strany“)

Článok 1**Predmet a účel nájmu**

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že má v správe nehnuteľnosť v k. ú. Nové Mesto, obec Bratislava III – Nové Mesto, okres Bratislava III, evidovanú v katastri nehnuteľností Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na LV č. 31, a to administratívnu budovu so súp. č. 2953 postavenú na pozemku registra „C“ KN parcele č. 12738/10 na Háľkovej ulici v Bratislave (ďalej v texte ako „Budova“).
2. Prenajímateľ v rozsahu a za podmienok uvedených v tejto Zmluve prenecháva Nájomcovi do odplatného užívania na účel opísaný v bode 3. tohto článku Zmluvy časť Budovy – dielňu č. 5 o výmere podlahovej plochy 32,47 m² nachádzajúcu sa v Budove, umiestnenú podľa priloženého pôdorysu, ktorý tvorí **prílohu č. 1** k tejto Zmluve (ďalej v texte ako „Predmet nájmu“) a Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu riadne a včas nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom (kúrenie, ohrev teplej úžitkovej vody, vodné a stočné, OLO, osvetlenie a zrážková voda) podľa Článku 3 Zmluvy.
3. Účelom nájmu je užívanie Predmetu nájmu za účelom využitia ako skladové priestory.

4. Nájomca je oprávnený a súčasne aj povinný užívať Predmet nájmu výlučne pre svoje potreby a v súlade s účelom nájmu podľa Zmluvy, a to spôsobom a v rozsahu stanovenom v Zmluve.
5. Nájomné podľa tejto Zmluvy je schválené Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava – Nové Mesto v rámci aktuálne platných a účinných Zásad prenajímania nehnuteľností vo vlastníctve Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto a zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislava.

Článok 2 Doba nájmu

Nájom, ktorý vznikne na základe tejto Zmluvy sa uzatvára na dobu neurčitú a to dňom nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.

Článok 3 Výška nájomného a úhrady za služby spojené s nájmom

1. Výška Nájomného za Predmet nájmu predstavuje sumu vo výške 40,00 €/m²/rok, t.j. vo výške 1.298,80 € (slovom: tisícdvesto deväťdesiatosem euro a osemdesiat centov).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že **nájomné ako aj zálohové platby za služby spojené s nájmom sú splatné mesačne a to vždy do 5.dňa prvého mesiaca v príslušnom štvrtroku**, pričom výška každej štvrťročnej/mesačnej splátky je v sume **108,23 €** (slovom: stoosem euro a dvadsaťtri centov), **výška úhrad za služby spojené s nájmom je uvedená vo výpočtovom liste, ktorý tvorí prílohu č. 2** tejto Zmluvy.
3. Alikvotná časť prvého nájomného vrátane zálohovej úhrady za služby v zmysle tejto zmluvy za uhrádzaný prvý mesiac odo dňa účinnosti tejto zmluvy je splatná v lehote do 5 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
4. 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 01.januára nasledujúceho roka, pričom o zvýšení zálohových úhrad sa prenajímateľ zaväzuje nájomcu informovať v lehote najneskôr 10 pracovných dní pred splatnosťou zvýšenej zálohovej úhrady.
5. Zálohové úhrady za služby spojené s nájmom budú zúčtované každoročne vždy do 01.06. nasledujúceho kalendárneho roku. Prípadné preplatky budú nájomcovi vrátené na jeho účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Prípadné nedoplatky je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi na základe výzvy v zaslanom vyúčtovaní s lehotou splatnosti 30 dní odo dňa doručenia nájomcovi.
6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo zvýšenia zálohovej úhrady za služby spojené s nájmom formou jednostranného písomného vyhlásenia Prenajímateľa, ktorej výška bude závisieť od platného cenníka dodávateľov sieťových odvetví, resp. poskytovateľa služby.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné, ako aj úhrada za služby spojené s nájmom budú zo strany nájomcu platené spoločne na účet Prenajímateľa pod variabilným symbolom

uvedenom v záhlaví tejto zmluvy v lehotách uvedených v tomto článku Zmluvy. Za deň úhrady nájomného a úhrady za služby spojené s nájomom sa považuje deň, kedy bolo plnenie v plnej výške pripísané na účet Prenajímateľa.

8. Ak Nájomca neuhradí v stanovenej lehote nájomné a úhrady za služby spojené s nájomom, prípadne ich vyúčtovanie je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zákonný úrok z omeškania.

Článok 4

Odovzdanie a prevzatie Predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sa zaväzujú predmet nájmu prevziať a odovzdať na základe písomného preberacieho a odovzdávacieho protokolu a to v lehote najneskôr do 5 pracovných dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že v protokole uvedú stav odovzdávaného Predmetu nájmu vrátane zaznamenania stavu meračov energií, ak sa tam nachádzajú, ako aj príslušnej fotodokumentácie.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že na Predmete nájmu sa nevyskytujú žiadne právne ani faktické vady Prenajímateľovi známe a ktoré by akýmkoľvek spôsobom bránili užívaniu Predmetu nájmu na dohodnutý účel, pričom Nájomca svojim podpisom na tejto zmluve prehlasuje, že predmet nájmu je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.

Článok 5

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi a ustanoveniami tejto Zmluvy.
2. Akékoľvek stavebné úpravy je Nájomca oprávnený realizovať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa (postačí písomný súhlas štatutárneho zástupcu Prenajímateľa) a za podmienky dodržiavania všetkých platných právnych predpisov súvisiacich s rekonštrukčnými prácami, vrátane ohlasovacích ako aj oznamovacích povinností príslušnému stavebnému úradu ako aj ďalším inštitúciám, príslušné technické normy a podobne, pričom Prenajímateľ je povinný poskytnúť nájomcovi potrebnú súčinnosť. Porušenie týchto ustanovení zo strany Nájomcu sa bude považovať za podstatné porušenie nájomnej zmluvy.
3. Nájomca v prípade realizácie akýchkoľvek stavebných úprav a zmien v/na Predmete nájmu v plnom rozsahu znáša všetky náklady vyplývajúce zo zmien a stavebných úprav na Predmete nájmu, o ktoré požiadal, ako aj všetky výdavky na povolenie a realizáciu takýchto zmien a stavebných úprav, čo potvrdzuje svojim výslovným súhlasom, podpisom na tejto Zmluve. Nájomca sa zaväzuje všetky písomne odsúhlasené úpravy a zmeny zo strany Prenajímateľa v/na Predmete nájmu ohlásiť stavebnému úradu a pri úpravách a zmenách, ktoré podliehajú konaniu na stavebnom úrade, predložiť Prenajímateľovi pred realizáciou právoplatné povolenie stavebného úradu. Akékoľvek stavebné úpravy, investície a pod. do predmetu nájmu, na základe písomného súhlasu Prenajímateľa, vykonané nájomcom, budú bez nároku Nájomcu na ich náhradu voči Prenajímateľovi a Nájomca nebude oprávnený, po skončení nájmu, požadovať protihodnotu toho, o čo sa

hodnota predmetu nájmu zvýši s čím Nájomca podpisom tejto zmluvy vyslovuje svoj výslovný súhlas.

4. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré vzniknú v dôsledku alebo v súvislosti so zmenami, ako aj so samotnou činnosťou Nájomcu, na Predmete nájmu uskutočnenými Nájomcom, alebo uskutočnenými inými osobami v jeho mene; resp. tretími osobami, ktorým Nájomca umožnil vstup do Predmetu nájmu.
5. 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.
6. 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.
7. Nájomca je povinný na predmete nájmu počas celej doby nájmu na vlastné náklady a v plnom rozsahu zabezpečiť plnenie všetkých povinností vyplývajúcich z/zo:
 - zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v platnom znení ako aj všetkých súvisiacich platných právnych predpisov, ako aj technických noriem a
 - zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch ako, VZN MČ BANM č. 4/2017 ako aj všetkých súvisiacich právnych predpisov ako aj technických noriempričom za porušenie tohto ustanovenia vznikne prenajímateľovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100,- € a to za každé jednotlivé porušenie za predpokladu, že ani po predchádzajúcej písomne výzve prenajímateľa nájomca daný stav neodstráni v lehote stanovenej v písomnej (aj mailom) výzve prenajímateľa ako aj sankcie v prípade porušenia ustanovení VZN MČ BANM č. 4/2017.
8. Nájomca je povinný predmet nájmu a jeho okolie udržiavať v čistote a poriadku, t.j. vrátane vonkajších priestorov v rozmedzí 3 m pred vchodom do nebytových priestorov.
9. Opravy a údržbu vecí umiestnených v Predmete nájmu, ktoré sú vo vlastníctve Nájomcu, vykonáva Nájomca na svoje náklady.
10. Nájomca je povinný odstrániť všetky závady a škody v/na Predmete nájmu alebo na Stavbe, ktoré spôsobil Nájomca, jeho zástupcovia, splnomocnenci alebo pozvané osoby; ak sa tak nestane, má Prenajímateľ právo závady a poškodenia odstrániť a požadovať od Nájomcu náhradu účelne a preukázateľne vynaložených nákladov.
11. Nájomca sa zaväzuje sprístupniť predmet nájmu prenajímateľovi za účelom uskutočňovania kontrol a to po predchádzajúcom oznámení prenajímateľa nájomcovi a za prítomnosti nájomcu. V mimoriadne závažných prípadoch má prenajímateľ právo vstupu aj bez predchádzajúceho oznámenia termínu nájomcovi, o čom nájomcu bezodkladne informuje.
12. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť riadne plnenie služieb spojených s nájmom.

13. Prenajímateľ je oprávnený po dobu trvania nájmu vykonávať stavebné zásahy a stavebné úpravy Predmetu nájmu alebo areálu nevyhnutné pre riadnu údržbu, prevádzku a využitie Predmetu nájmu alebo areálu, ako aj všetky stavebné zásahy a stavebné úpravy nevyhnutné pre zabránenie vzniku škôd alebo pre odstránenie týchto škôd.
14. Nájomca je povinný počínať si v Predmete nájmu a v areáli tak, aby na Predmete nájmu, areáli alebo Prenajímateľovi nevznikali škody a súčasne je povinný škody hroziace odvracať.
15. Nájomca vyhlasuje, že si je vedomý toho, že areál, kde sa nachádza Budova je prístupný tretím osobám, pričom Nájomca ako aj jeho zamestnanci, prípadne ďalšie osoby, ktorým Nájomca umožní vstup do areálu je/sú povinný/i dodržiavať prevádzkový poriadok areálu.
16. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu do užívania, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. V prípade porušenia tejto povinnosti je Nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 500,- €. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie Zmluvy.
17. Nájomca nie je oprávnený postúpiť akékoľvek pohľadávky voči Prenajímateľovi na tretiu osobu.
18. Nájomca je oprávnený dať predmet nájmu, ako aj jeho vnútorné zariadenia a svoj majetok, poistiť na vlastné náklady.

Článok 7

Skončenie nájmu

1. Nájom podľa tejto Zmluvy končí:
 - 1.1. uplynutím dojednanej doby nájmu
 - 1.2. výpoveďou zo strany Prenajímateľa
 - 1.3. výpoveďou zo strany Nájomcu
 - 1.4. dohodou zmluvných strán
 - 1.5. okamžitým odstúpením od Zmluvy.
2. Nájomnú zmluvu je možné vypovedať v dvojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začne plynúť 1. dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená písomná výpoveď a to len z nasledovných dôvodov:
 - a) zo strany Prenajímateľa:
 - ak Nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s nájomnou zmluvou
 - ak Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok
 - bolo rozhodnuté o odstránení predmetu nájmu alebo jeho zmenách, čo ho bráni užívať
 - b) zo strany Nájomcu:
 - ak Nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, za účelom ktorej sa predmet nájmu prenajal,

- predmet Nájmu sa bez zavinenia nájomcu stane nespôsobilý na dohovorené užívanie a účel

2. Prenajímateľ je oprávnený od Zmluvy okamžite písomne odstúpiť:

- a) v prípade ak sa Nájomca dostane do omeškania s platením nájomného a zálohových úhrad za služby spojené s nájmom, prípadne ich vyúčtovania, o viac ako 15 dní a to ak ani v dodatočne písomne určenej lehote na úhradu nájomné a zálohové úhrady za služby spojené s nájmom neuhradí
- b) v prípade, ak Nájomca vykonal stavebné zásahy a zmeny na/v Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa,
- c) v prípade, ak Nájomca užíva Predmet zmluvy na iný účel, ako je účel uvedený v tejto Zmluve a
- d) v prípade prenechania predmetu nájmu do užívania, podnájmu alebo výpožičky tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa

pričom účinky odstúpenia nastanú okamihom doručenia písomného odstúpenia od tejto zmluvy odstupujúcou zmluvnou stranou druhej zmluvnej strane

- 4. Skončením nájmu podľa tejto Zmluvy nie je dotknutá povinnosť Nájomcu zaplatiť pomernú časť nájomného, úhrad za služby spojené s nájmom, ako aj právo Prenajímateľa na náhradu škody a zmluvne dohodnuté sankcie (zmluvnú pokutu a úroky z omeškania).
- 5. Nájomca sa zaväzuje odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi najneskôr do 5 pracovných dní odo dňa skončenia nájmu, vypratáný a uprataný a na základe písomného odovzdávacieho a preberajúceho protokolu s opisom aktuálneho stavu a fotodokumentáciou.
- 6. V prípade akéhokoľvek skončenia nájmu, ak Nájomca tento priestor dobrovoľne neodovzdá Prenajímateľovi v lehote najneskôr do 15 pracovných dní odo dňa skončenia tejto zmluvy, vznikne prenájomcu oprávnenie na úhradu zmluvnej pokuty vo výške 50,-€ za každý začatý deň omeškania s riadnym vypratáním a odovzdaním predmetu nájmu, pričom nárok na uplatňovanie škody týmto nie je dotknutý.

Článok 8

Doručovanie

Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti na základe tejto Zmluvy je možné doručovať v prípadoch výslovne uvedených v tejto Zmluve e-mailom povereným osobám Zmluvných strán a v ostatných prípadoch, osobne, poštou alebo prostredníctvom kuriéra na adresy zmluvných strán uvedených v záhlaví tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti doručované osobne, poštou alebo kuriérom sa považujú za doručené okamihom

- prevzatia doručovanej zásielky adresátom, t.j. dňom uvedeným na doručovanej listine alebo poštovej doručenke ako deň prevzatia zásielky resp. dňom uvedeným na potvrdení o prevzatí zásielky v prípade doručovania kuriérom,

- v prípade nevyzdvihnutia písomnosti adresátom na pošte, resp. nezastihnúť adresáta kuriérom dňom, kedy sa zásielka vráti odosielateľovi ako nedoručená s vyznačenou poznámkou adresát sa odst'ahoval“, „adresát je neznámy“, „adresát nezastihnutý“ a
- v prípade odmietnutia prevzatia zásielky adresátom, t.j. dňom uvedeným na doručovanej listine alebo poštovej doručenke ako deň odmietnutia prevzatia zásielky resp. dňom uvedeným na potvrdení o odmietnutí prevzatia zásielky v prípade doručovania kuriérom.

Článok 9

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 musia 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.
5. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú:
 - **Príloha č. 1** - pôdorys,
 - **Príloha č. 2** - výpočtový list,
6. Zmluva je vyhotovená v piatich (5) rovnopisoch, z ktorých tri (3) rovnopisy obdrží Prenajímateľ a dve (2) rovnopisy 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.

V Bratislave dňa 16.07.2021

Prenajímateľ:

Mgr. Rudolf Kusý, v.r .
s t a r o s t a

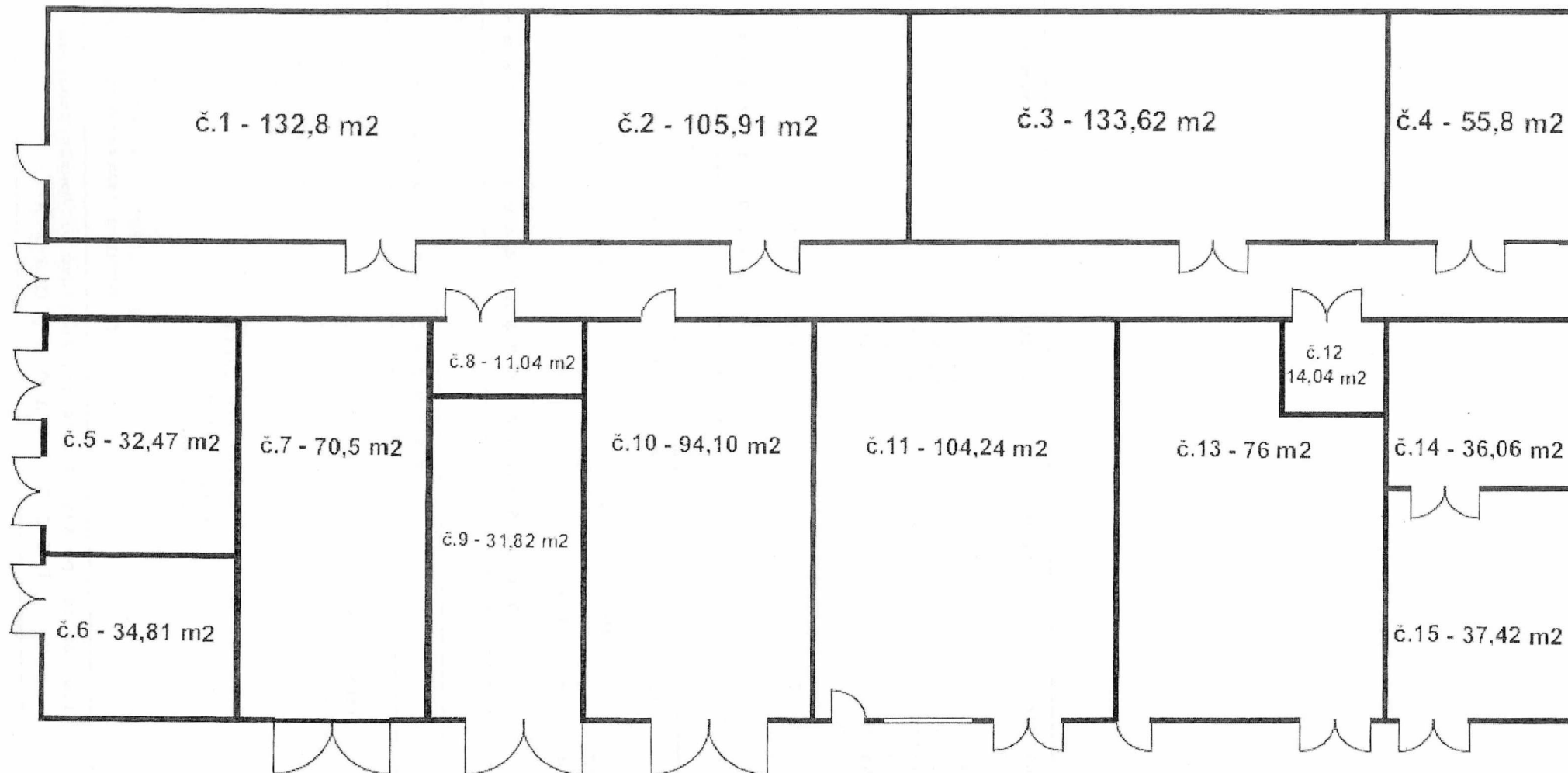
V Bratislave dňa 29.06.2021

Nájomca:

Černovič Michal, v. r.

Háľkova 11 - dielne

príloha č. 1



V Ý P O Č T O V Ý L I S T
mesačnej úhrady za nebytový priestor platný od: 01.08.2021

A D R E S A : Bratislava, Hálkova 11
 DOM : 0729011 NEBYT : N507

IČO : 50455974 **Černovič Michal**
 DIČ : 1122455026 **Křížna 4066/7**
 81107 Bratislava

Oprávnená osoba : Černovič Michal

Spôsob platenia : P Variabilný symbol : **3180070120**
 č.zmluvy : 2021

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

Spôsob využitia : sklad č.5

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

Názov	Podlah. plocha m2	Cena EUR	Zvýš. %	Ročná úhrada EUR	Vykur. plocha m2	Koef.	Prepoč. plocha m2
sklad č.5	32.47	40.00	0.00	1298.80	0.00	0.000	0.00
	32.47			1298.80	0.00		0.00

P R E D P Í S A N É P L A T B Y

[Eur]	MESAČNÁ	ÚHRADA	DPH	C E L K O M
Základné nájomné		108.23	0.00	108.23
Teplo		42.65	0.00	42.65
Ohrev TÚV		3.65	0.00	3.65
Vodné a stočné		15.78	0.00	15.78
Osvetlenie		26.16	0.00	26.16
Odpad		3.52	0.00	3.52
Zraz.voda		2.20	0.00	2.20
C E L K O M v EUR		202.19	0.00	202.19