

ZMLUVA č. 98/2015
O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa z.č. 116/1990 Zb. v platnom znení o nájme a podnájme nebytových priestorov

medzi zmluvnými stranami

Prenajímateľ č.1

so sídlom:	Mestská časť Bratislava – Devínska Nová Ves
zastúpená:	Novoveská 17/A, 843 10 Bratislava
IČO:	Milanom Jamborom, starostom
DIČ:	00603392
Bankové spojenie:	2020919109
Číslo účtu:	VÚB, a.s.
IBAN:	1624042/0200

(ďalej len „prenajímateľ č.1“)

Prenajímateľ č.2 :

právna forma:	DNV ŠPORT, spol. s.r.o.
so sídlom:	zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava
IČO:	I, Oddiel: Sro, Vložka č. 34766/B
DIČ:	Vápencová 34, 841 07 Bratislava
zastúpený:	35 919 264
bankové spojenie:	2021971028
Číslo účtu:	Andrei Kiszal, konateľ
IBAN:	VÚB, a.s.
	1958811455/0200
	SK05 0200 0000 0019 5881 1455

(ďalej len „prenajímateľ č.2“)

(spolu len „prenajímatelia“)

a

Nájomca: SISIE RASTISKAU

so sídlom: Ochrana osobných údajov

právna forma:

zastúpený:

IČO:

DIČ:

Bankové spojenie:

IBAN: SK

Ochrana osobných údajov

DNV

Ochrana osobných údajov

(ďalej len „nájomca“)

Zmluvné strany po vzájomnej dohode uzatvárajú v zmysle príslušných ustanovení z.č. 116/1990 Zb. v platnom znení túto Nájomnú zmluvu (ďalej len „Zmluva“) v nasledovnom znení:

Čl. I

Úvodné ustanovenia

1. Mestská časť Bratislava-Devínska Nová Ves „zmluvou o výpožičke“ uzavretej dňa 30.04.2015 medzi prenajímateľom č.1 a prenajímateľom č.2 prenechala do bezplatného užívania prenajímateľovi č.2 nehnuteľnosti objekt športového areálu súpisné číslo 6215 postaveného na pozemku parc. registra „C“ č. 478/2, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria vo výmere 376 m², zapísanej na liste vlastníctva č.1 katastrálne územie Devínska Nová Ves, vedená Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy.

Čl. II

Predmet a účel

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa v zrekonštruovanom objekte športového areálu súp.č. 6215 postaveného na pozemku registra „C“ KN parcelné číslo 478/2 katastrálne územie Devínska Nová Ves evidovaného na liste vlastníctva č. 1 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy a zvereného do správy prenajímateľa č.1 na základe zverovacieho protokolu zo dňa 30.09.1991 v členení bar vo výmere 44,25 m² a sklad vo výmere 3,35 m² spolu vo výmere 47,6 m². Uvedené priestory sa nachádzajú na 1. NP (ďalej len „Predmet nájmu“).
2. Nájomca sa zaväzuje, že bude Predmet nájmu užívať výlučne na dohodnutý účel, ktorým je prevádzkovanie **kaviareň – bistro**.
3. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že nájomca je oprávnený užívať WC Muži a Ženy. Tieto nie sú však predmetom nájmu. Nájomca sa súčasne zaväzuje, že bude denne upratovať na vlastné náklady uvedené priestory WC Muži a Ženy.
4. Prenajímatelia zároveň dávajú súhlas na zriadenie sezónneho exteriérového sedenia pri dodržaní podmienok Všeobecne záväzného nariadenia Mestskej časti Bratislava - Devínska Nová Ves č. 6 /2013 o pravidlách času predaja v obchode, času prevádzky služieb, času výstavby a rekonštrukcie stavieb a bytov.

III.

Doba nájmu

1. Zmluva o nájme sa uzatvára na dobu určitú päť (5) rokov od účinnosti tejto Zmluvy.

IV.

Nájomné, spôsob jeho úhrady a iné plnenia

1. Nájomné je stanovené dohodou vo výške 68 €/m²/ročne (slovom šesťdesiat), kde ročný nájom predstavuje pri výmere 47,6 m² čiastku v celkovej výške 3236,8 € (slovom tri tisíce tristo šesťdesiat eur). Úhrada nájomného bude vykonávaná mesačne (prenajímatelia nie sú platcami DPH).
2. Mesačná úhrada za nájom vo výške 240 € (dvesto štyridsať) slovom je splatná do 15. dňa daného kalendárneho mesiaca a nájomca je povinný na základe tejto zmluvy uskutočňovať úhrady mesačného nájomného v určenej lehote v prospech účtu prenajímateľa č.2 uvedeného v záhlaví tejto zmluvy.
3. Nájomca vyhlasuje, že ku dňu podpisu tejto zmluvy uhradil na účet prenajímateľa č.2 uvedeného v záhlaví tejto Zmluvy zábezpeku vo výške 1000,- Eur, slovom tisíc Eur.
4. Nájomcom zložená zábezpeka dňa 4.5.2015 vo výške 1000,- Eur bude výlučne použitá na vyrovnanie a započítanie prípadných splatných pohľadávok nájomcu voči prenajímateľom, t.j. najmä úhradu nájomného a úhradu paušálnych platieb za služby, ktoré má nájomca zaplatiť a je v omeškaní s úhradou.
5. V cene nájmu nie sú zahrnuté poplatky za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.
6. Nájomca bude uhrádzať platbu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu mesačne vo výške 300,- Eur (slovom tristo) splatnú do 15. dňa daného kalendárneho mesiaca v prospech účtu prenajímateľa č.2 uvedeného v záhlaví tejto zmluvy.

Zálohový predpis za služby spojené s užívaním predmetu nájmu:

Ohrev teplej vody	50,-
Plyn	100,-
Elektrika	150,-

Mesačná záloha celkom

300,- EUR

7. Náklady spojené so spotrebou studenej a teplej vody budú zúčtované na základe skutočného odberu vody podľa stavu vodomeroch, ktoré slúžia len pre účel nájmu prenajatých priestorov.
8. Výška nákladov za služby spojené s užívaním nebytového priestoru bude prehodnotená najneskôr do 31.08. nasledujúceho roka.
9. V službách spojených s Predmetom nájmu nie sú zahrnuté náklady spojené s odvozom a likvidáciou odpadkov. Nájomca je povinný prihlásiť sa na odvoz a likvidáciu odpadkov; túto službu bude nájomca uhrádzať priamo dodávateľovi.
10. Nájomca si hradí náklady za telefón, poistenie vecí a zariadení vnesených do predmetu nájmu, bezpečnostnú službu a pod.
11. Nájomca sa zaväzuje upratovať denne prenajaté priestory na svoje náklady.
12. Ak nájomca neuhradí nájomné a/alebo paušálne platby za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu v lehote ich splatnosti, prenajímatelia sú oprávnení požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý i začatý deň omeškania; týmto nie je dotknutý nárok prenajímateľov na náhradu škody v rozsahu, v akom nie je krytá zmluvnou pokutou.
13. V prípade omeškania, ktoré by trvalo dlhšie ako 30 dní, majú prenajímatelia a to spoločne právo od zmluvy odstúpiť a požadovať uvoľnenie priestorov do 10 kalendárnych dní v stave akom ich nájomca prevzal a úhradu záväzkov zo strany nájomcu.
14. V prípade, že nájomca pri platbe neuvedie obdobie, za ktoré sa úhrada platí, alebo uvedie obdobie, ktoré už bolo uhradené, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám, prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.

15. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímatelia sú oprávnení jednostranne zmeniť nájomné
- a) o mieru inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok, a to raz ročne vždy k 1.4. príslušného roka,
 - b) ak na to bude iný právny dôvod.
- Nájomca výslovne súhlasí s právom prenajímateľov (spoločne) jednostranne zvýšiť nájomné podľa tohto odseku písm. a) a b). Zmenu výšky nájomného spojeného s užívaním predmetu nájmu nájomcovi písomne oznámi prenajímateľ č.1.

V.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímatelia sú počas trvania nájmu oprávnení vykonávať kontrolu stavu Predmetu nájmu a kontrolu plnenia podmienok tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že kontrolu môžu prenajímatelia spoločne uskutočniť len ak o nej vopred informujú nájomcu aspoň 5 pracovných dní vopred v prítomnosti nájomcu a vo vhodnom čase.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímatelia nezodpovedajú za akékoľvek poistné udalosti vzniknuté na Predmete nájmu, na huteľných veciach nachádzajúcich sa v Predmete nájmu a za škodu na zdraví spôsobenú osobám, ktoré sa v Predmete nájmu nachádzajú so súhlasom alebo vedomím nájomcu či už výslovným alebo konkludentným.
3. Prenajímatelia sú oprávnení, v prípade ak nájomca nesplní svoju povinnosť podľa tejto Zmluvy vypratať Predmet nájmu ku dňu ukončenia Zmluvy, resp. ku dňu, na ktorom sa zmluvné strany dohodli, pristúpiť k vyprataniu Predmetu nájmu a majetok nájomcu uskladniť na náklady nájomcu, ak sa s ním nedohodnú inak.
4. Prenajímatelia sú povinní okamžite informovať nájomcu o všetkých závažných skutočnostiach súvisiacich s predmetom nájmu.

VI.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu len na dohodnutý účel uvedený v článku II. tejto Zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľom vykonať kontrolu Predmetu nájmu a kontrolu plnenia podmienok tejto Zmluvy v súlade s článkom V. bodom 1. tejto Zmluvy a na vykonanie kontroly poskytnúť prenajímateľom súčinnosť.
3. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním Predmetu nájmu (najmä, ale nielen údržba, bežné opravy) vrátane nákladov spojených s odstraňovaním poistných udalostí, bez nároku na ich kompenzáciu od prenajímateľov.
4. Nájomca sa zaväzuje udržiavať Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
5. Nájomca z hľadiska bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v súlade so zákonom č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov je na vlastné náklady povinný:
 - a) dodržiavať všeobecné zásady prevencie a základné podmienky na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v užívaných priestoroch Predmetu nájmu,

- b) plniť všeobecné povinnosti zamestnávateľa v záujme zaistenia bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (napr. zabezpečiť školenia, osobné ochranné pracovné prostriedky a vhodné technologické postupy),
 - c) zodpovedať za stav bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci vrátane stavu bezpečnosti technických zariadení povereným zodpovedným vedúcim,
 - d) zabezpečiť v Predmetu nájmu dodržiavanie vydaného zákazu fajčenia, zákazu požívania alkoholických nápojov a omamných látok, ako aj iných bezpečnostných značení.
6. Nájomca z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti v súlade so zákonom č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov je na vlastné náklady povinný:
- a) zabezpečovať ochranu pred požiarom v užívaných priestoroch Predmetu nájmu, najmä pri činnostiach spojených so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru, tieto nahlasovať vždy správcovi objektu a ďalej na miestach so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru, v čase zvýšeného nebezpečenstva vzniku požiaru a na podujatiach, na ktorých sa zúčastňuje väčší počet osôb,
 - b) požiarotechnické zariadenia a vybavenie nástenných hydrantov používať len k účelom likvidácie požiaru; v prípade zjavného poškodenia alebo odcudzenia zodpovedá za zverený majetok a je povinný ho nahradiť na svoje náklady,
 - c) zabezpečiť operatívne a bezproblémové sprístupnenie priestorov v prípade vzniku požiaru. Umožniť vykonanie preventívnych protipožiarnych kontrol.
7. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do ďalšieho podnájmu alebo dispozície tretej osobe, ani previesť všetky alebo niektoré svoje práva alebo záväzky z tejto Zmluvy na tretiu osobu, iba že by s tým prenajímateľa písomne súhlasili. V prípade súhlasu písomný súhlas nájomcovi zašle prenajímateľ č.1
8. Nájomca sa zaväzuje na celú dobu trvania nájmu na vlastné náklady poistiť majetok na Predmete nájmu a za tým účelom uzavrieť zmluvný vzťah s poisťovňou. Nájomca sa v súvislosti s poistením zaväzuje uhrádzať dohodnuté platby poistného riadne a včas a v prípade vzniku poistnej udalosti uplatniť poistné nároky bez zbytočného odkladu.
9. Nájomca zodpovedá za prípadné škody alebo poškodenie Predmetu nájmu vzniknuté pri nesprávnom užívaní Predmetu nájmu a za škody spôsobené neplnením zákonných, alebo zmluvných povinností, a to i v prípade, ak škoda bola spôsobená bez zavinenia Nájomcu alebo treťou osobou, ktorej umožnil prístup do Predmetu nájmu. Nájomca zodpovedá i za škodu, ktorá vznikne na majetku tretích osôb, ktorú spôsobí sám, alebo ktorá vznikne i bez jeho zavinenia, alebo ktorá bola spôsobená tretími osobami, ktorým umožnil prístup k Predmetu nájmu či už výslovne alebo konkludentne.
10. Nájomca je oprávnený vybaviť Predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do prenajatých priestorov /elektronická ochrana, mreže a pod./. Po skončení doby nájmu sa nájomca zaväzuje opraviť prípadné škody vzniknuté na Predmete nájmu.
11. Nájomca nemôže na Predmet nájmu zriadiť záložné právo, alebo tento inak zaťažiť.
12. Pred Predmetom nájmu a v Predmete nájmu je nájomca povinný udržiavať čistotu a poriadok.

VII.

Ukončenie zmluvy a nároky súvisiace s ukončením zmluvy

Nájomný pomer založený touto Zmluvou sa ukončuje:

1. Písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán bez uvedenia dôvodu.

2. Odstúpením od Zmluvy zo strany prenajímateľov spoločne alebo nájomcu. Odstúpenie od zmluvy je účinné od momentu doručenia oznámenia o odstúpení od Zmluvy druhej zmluvnej strane.
3. Zmluvné strany si dohodli výpovednú dobu 3 (tri) mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Prenajímateľa spoločne sú oprávnení od zmluvy odstúpiť z nasledovných dôvodov:
 - 4.1 ak nájomca napriek písomnej výzve užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda;
 - 4.2 ak na predmete nájmu vykonáva bez súhlasu prenajímateľov zmeny v dôsledku, ktorých prenajímateľom vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda;
 - 4.3 ak nájomca o viac ako 20 dní mešká s platením nájomného;
 - 4.4 nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľov;
 - 4.5 osoby, ktoré s nájomcom užívajú Predmet nájmu napriek písomnému upozorneniu prenajímateľov hrubo porušujú pokoj a poriadok.
 - 4.6 Písomné odstúpenie od zmluvy zašle nájomcovi prenajímateľ č.1.
5. Nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť, ak je predmet nájmu v stave nespôsobilom na obvyklé užívanie.
6. V prípade odstúpenia od zmluvy je nájomca povinný vypratať predmet nájmu do 10 kalendárnych dní odo dňa doručenia odstúpenia od zmluvy a odovzdať ho v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca je povinný nahradiť škodu, ktorá prenajímateľom z dôvodu odstúpenia od zmluvy vznikla.
7. Nájomca v prípade ukončenia zmluvného vzťahu výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy sa zaväzuje uhradiť všetky záväzky voči prenajímateľom.
8. Po skončení nájomného pomeru podľa tejto zmluvy je nájomca povinný odovzdať priestory prenajímateľom v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na opotrebenie obvyklé dohodnutému účelu nájmu, upratať a vypratať ich, najmä zbaviť ich vecí vnesených do priestorov nájomcom a to najneskôr do posledného dňa nájmu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

IX.

Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ nie je touto zmluvou dohodnuté inak, platia pre nájom nebytových priestorov príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a iných všeobecne záväzných právnych predpisov SR, ktoré upravujú právne vzťahy vzniknuté podľa tejto zmluvy.
2. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné alebo sa stane neúčinným, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy alebo zmluvy samotnej. V takýchto prípadoch sa zmluvné strany zaväzujú nahradiť takéto ustanovenie novým znením tak, aby bol zachovaný účel sledovaný uzavretím zmluvy a tento bol v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi. Do prijatia nového znenia dotknutého ustanovenia sa pre daný vzťah použijú také ustanovenia zákona, ktoré ho upravujú najbližšie.
3. Zmluva o nájme je vyhotovená v 5 (piatich) rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ č.1 dostane 2, prenajímateľ č.2 dostane 1 (jednu) a nájomca 2 (dve) jej vyhotovenia.

4. Ustanovenia tejto zmluvy je možné meniť len na základe dohody zmluvných strán formou písomného dodatku k zmluve s výnimkou uvedenou v čl. IV bod 7. tejto zmluvy, kedy sa dodatok k zmluve nevyhotoví.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, že bola uzatvorená po vzájomnom prerokovaní podľa ich slobodnej vôle, určite, vážne, nie v tiesni a ani za nápadne nevýhodných podmienok.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že bez zbytočného odkladu oznámia druhej zmluvnej strane akékoľvek zmeny v údajoch uvedených v tejto zmluve, najmä zmenu adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania, bankového spojenia a pod.
7. Zámer prenájmu bol schválený uznesením č. UMZ č.44/3/2015
8. Zmluvné strany sa dohodli, že povinnosť doručiť písomnosť podľa zmluvy sa považuje v konkrétnom prípade za splnenú dňom prevzatia písomnosti alebo odmietnutím túto písomnosť prevziať. Ak sa v prípade doručovania prostredníctvom poštového podniku vráti doručovaná zásielka ako nedoručená alebo nedoručiteľná z akéhokoľvek dôvodu, považuje sa takáto zásielka za doručенú dňom jej vrátenia adresátovi. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak príjemca písomnosť v odbernej lehote nevyzdvihne alebo jej prevzatie zmari; v tomto prípade sa zásielka považuje za doručенú dňom jej vrátenia adresátovi. Pre doručovanie je rozhodná adresa zmluvných strán uvedená v záhlaví tejto zmluvy alebo iná adresa, ak bola druhej zmluvnej strane písomne oznámená.
9. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zo strany zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa č.1 podľa § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Z.z. Občianskeho zákonníka v spojení s § 5a ods. 6 a 9 zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám.

V Bratislave dňa 26.5.2015

V Bratislave dňa 19.5.2015

Za prenajímateľa č.1 :
MČ DNV

Za nájomcu:

Ochrana osobných údajov

Ochrana osobných údajov

Milán Jambor, starosta

Za prenajímateľa č.2:
DNV ŠPORT, spol. s r.o.

DNV ŠPORT
Ochrana osobných údajov

Andrei Kiszal, konateľ