

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. 05 – 2021 – IS

uzavretá v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a nájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi:

I. Zmluvné strany

- 1.1 **Prenajímateľ:** **IMMO SERVIS, s.r.o.**
Sídlo: **Staviteľská 3, 831 04 Bratislava**
Zastúpený:
IČO / IČ DPH: 36617989
Bankové spojenie:
Registrácia:
- 1.2 **Nájomca:** **Tanečné divadlo Ifjú Szivek**
Sídlo: **Mostová 275, 811 02 Bratislava**
Zastúpený:
IČO / IČ DPH: 31 796 796
Bankové spojenie:
Číslo účtu:

II. Predmet a účel zmluvy

- 2.1 Prenajímateľ je vlastníkom nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu a nachádzajú sa na Staviteľskej ulici č. 3 v Bratislave, v katastrálnom území Bratislava - Rača, zapísané na liste vlastníctva č. 9641 a 9629 Správy katastra pre hl. mesto SR Bratislavu, pracovisko Bratislava III, pre vlastníka IMMO SERVIS, s.r.o., Bratislava.
- 2.2 Špecifikácia predmetu nájmu:
1.) Skladové priestory zateplené: **45,0 m²**
2.) Predmetom zmluvy je zároveň aj používanie prístupovej cesty do prenajatých priestorov cez areál prenajímateľa a sociálneho zariadenia.
- 2.3 Prenajímateľ so súhlasom vlastníka prenecháva nájomcovi predmet nájmu za účelom užívania týkajúceho sa predmetu činnosti nájomníka a na výkon s tým súvisiacej prevádzkovej a administratívnej činnosti a to najmä uloženie veľkoobjemových kontajnerov, zberných nádob prípadne parkovanie vozidiel.
Za účelom dokladovania predmetu činnosti nájomníka je prílohou tejto zmluvy aktuálny výpis z obchodného registra nájomníka alebo kópia jeho živnostenského listu.
- 2.4 Zmena účelu užívania predmetu nájmu nájomcom je možná len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
- 2.5 Prenajímateľ vyhlasuje, že na predmet nájmu nemajú žiadny právny nárok tretie osoby, okrem vlastníka.

III. Výška a spôsob platby úhrady za nájom

- 3.1 Výška úhrady za nájom nebytových priestorov vyšpecifikovaných v bode 2.2 bola stanovená dohodou nasledovne:
a) Skladové priestory zateplené 45,0 m² plochy/mesiac:
t.j. 45,00 m² x 5,00 € = **225,00 € mesačne.**
- 3.2 Celková výška úhrady za nájom je **225,00 € mesačne + DPH** v aktuálnej výške podľa platných predpisov.
Úhrada za nájom je splatná mesačne a prenajímateľ ju bude nájomcovi fakturovať začiatkom každého nasledujúceho mesiaca. Splatnosť faktúry je 30 kalendárnych dní a musí byť

- uhradená v termíne splatnosti bezhotovostne na účet prenajímateľa, resp. po dohode v hotovosti v pokladni prenajímateľa.
- 3.3 V prípade oneskorenej platby úhrady za nájom zaplatí nájomca úrok z omeškania vo výške 0,05 % z nezaplatenej sumy za každý deň omeškania.
- 3.4 Výšku dohodnutej úhrady za nájom je prenajímateľ oprávnený zvýšiť
- každoročne aktuálnym indexom rastu spotrebiteľských cien (inflačný koeficient) za prechádzajúci rok, zisteným ŠÚ SR,
 - v prípade zvýšenia dane z nehnuteľností o čiastku vyplývajúcu zo zvýšenia tejto dane.
- Úprava úhrady za nájom sa vykoná písomným oznámením prenajímateľa doručeným nájomcovi do konca kalendárneho mesiaca, od ktorého má dôjsť k zvýšeniu úhrady.

IV. Doba nájmu a spôsob ukončenia nájmu

- 4.1 Nájom sa uzatvára **od 11.5.2021 do 31.12.2021**
- 4.2 Nájom môže byť ukončený dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou. Výpovedná lehota je jeden (1) mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. **Zmluvné strany si prípadné skončenie doby nájmu skôr ako je uvedené v ods. 4.1 oznámia písomnou formou a to bezodkladne.**
- 4.3 V prípade nezaplatenia dohodnutej úhrady za nájom do 30 kalendárnych dní odo dňa splatnosti, má prenajímateľ právo zrušiť túto zmluvu s okamžitou platnosťou a zastaviť dodávku všetkých médií do predmetu nájmu.
- 4.4 V prípade ukončenia nájmu je nájomník povinný prenajaté priestory vyprázdniť a protokolárne odovzdať prenajímateľovi najneskoršie v deň skončenia nájomného vzťahu, resp. do troch dní od obdržania okamžitého zrušenia nájmu. Ak sa nájomník dostane do omeškania s vrátením predmetu nájmu, je prenajímateľ oprávnený vypratať predmet nájmu na náklady nájomníka. Prenajímateľ nezodpovedá za vzniknutú škodu, ktorá môže nájomníkovi vyprataním vzniknúť.
- 4.5 V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný predmet nájmu vrátiť vyčistený v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a na rozsah stavebných úprav odsúhlasených prenajímateľom.

V. Práva a povinnosti zmluvných strán

- 5.1 Nájomca poisť na vlastné náklady vnesené vlastné zariadenia a materiál proti živelným pohromám a proti odcudzeniu. Priestory poisť prenajímateľ na vlastné náklady.
- 5.2 Prenajímateľ sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania a za tým účelom vykonáva potrebné opravy. Nájomca je povinný neodkladne oznámiť prenajímateľovi nutnosť vykonania takýchto opráv a umožniť ich vykonanie.
- 5.3 Prenajímateľ je povinný zaistiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu zmluvy.
- 5.4 Nájomca nesmie prenajať prenajaté priestory (ich časť) tretím osobám.
- 5.5 Nájomca sa zaväzuje dodržiavať v prenajatých priestoroch interné predpisy a osobitné dohody prenajímateľa týkajúce sa bezpečnosti pri práci, protipožiarnej ochrany, hygienické, ekologické a iné kritériá a zabezpečiť v týchto priestoroch v plnom rozsahu bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci, požiaru ochranu a nakladanie s odpadom v zmysle všeobecne platných právnych predpisov (zákon č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a jeho vykonávacie predpisy, zákon č.314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi, zákon č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a i.). Prípadné zmeny využívania priestorov a plôch si po odsúhlasení príslušnými orgánmi štátnej správy (BOZP, PO, ...) zabezpečuje nájomca. Odsúhlasenie prenajímateľom bude riešené dodatkom k zmluve.

Osoba poverená nájomcom zodpovedná za PO a BOZP:

Prenajímateľ má zriadenú ohlasovňu požiarov pre celý areál Žabí majer, číslo telefónu je:

- 5.6 Prenajímateľ má právo kontroly dodržiavania stanovených dohôd a predpisov podľa bodu 5.5.

VI. Osobitné dohodnutia

- 6.1 Nájomca sa zaväzuje, že nebude vykonávať činnosť, ktorá je predmetom činnosti prenajímateľa – zákaz konkurencie.
- 6.2 Vstup zamestnancov nájomcu, jeho návštevníkov (dodávateľov, zákazníkov a i.) a motorových vozidiel do prenajatých objektov je podľa pokynov alebo smerníc vydaných prenajímateľom pre nájomníkov.
- 6.3 Prístup do objektov nájomcu motorovými vozidlami je povolený iba cez nákladnú vrátnicu po vyznačenej prístupovej ceste. Forma označenia a vyhotovenie orientačných tabúl bude dohodnuté s nájomcom. Inštaláciu zabezpečí prenajímateľ a vynaložené náklady na realizáciu značenia budú znášané podľa obojstrannej dohody.
- 6.4 Podľa rozhodnutia prenajímateľa môže byť zamestnancom nájomcu umožnený prístup do prenajatých priestorov iba na základe písomného povolenia oprávňujúceho zamestnancovi vstup do objektu, ktoré vydá prenajímateľ. V takom prípade sú zamestnanci nájomcu povinní sa pri vstupe do objektu týmto povolením preukazovať.
- 6.5 V dňoch pracovného pokoja (soboty, nedele, sviatky) môže prenajímateľ obmedziť zamestnancom nájomcu vstup do objektu. O tomto musí prenajímateľ nájomcu minimálne 2 pracovné dni vopred informovať e-mailom, alebo telefonicky.
- 6.6 Nájomca je povinný zabezpečiť, aby sa jeho zamestnanci zdržiavali iba v prenajatých priestoroch. V prípade návštevy iných priestorov prenajímateľa alebo priestorov ďalších nájomníkov v objekte, je povinný návštevník oznámiť svoj príchod vedúcemu príslušného pracoviska.
- 6.7 Zamestnanci nájomcu sú povinní dodržiavať poriadok a čistotu v celom areáli. Nájomca je povinný všetok odpad likvidovať – odvážať na vlastné náklady z areálu na vyhradené miesto.

VII. Záverečné ustanovenia

- 7.1 Vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou a všetky prípadné zmeny a doplnky budú riešené písomnými dodatkami k tejto zmluve.
- 7.2 Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po dve vyhotovenia.
- 7.3 Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami.
- 7.4 Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu pred jej podpisom prečítali, že sa oboznámili s jej obsahom, že bola uzavretá po vzájomnom prerokovaní, podľa ich pravej a slobodnej vôle, vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok.
- 7.5 Táto zmluva je povinne zverejniteľnou zmluvou v Centrálnom registri zmlúv v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

V Bratislave, dňa

.....
Prenajímateľ:

.....
Nájomca: