

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov (ďalej len ako „ZoNPNP“)

Článok 1 Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Obchodné meno: **Mestská časť Bratislava-Lamač**
Sídlo: **Malokarpatské námestie 9, 841 03 Bratislava**
Štatutárny orgán: Ing. Lukáš Baňacký, starosta
Právna forma: samostatný územný samosprávny a správny celok SR zriadený zákonom SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zákonom SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov
E-mail: **podatelna@lamac.sk**
Tel. č.: **+421 2 64 78 00 65**
IČO: **00 603 414**
DIČ: **2020919131**
Bankové spojenie: **VÚB, a.s.**
IBAN: **SK37 0200 0000 0000 0302 4032**
SWIFT kód: **SUBASKBX**
(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: **KULLA SK, s.r.o.**
Sídlo: **Trnavská cesta 110/B, 821 01 Bratislava**
Štatutárny orgán: Ing. Katarína Kullová, konateľ
Zapísaný: obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 2567/B
E-mail:
Tel. č.:
IČO: **31 321 003**
DIČ: **2020902785**
IČ DPH: **SK2020902785**
Bankové spojenie:
IBAN:
SWIFT kód:
(ďalej len ako „nájomca“)
(spolu ďalej aj ako „zmluvné strany“)

uzatvárajú túto

nájomnú zmluvu

(ďalej len ako „zmluva“)

Článok 2 Predmet a účel nájmu

- (1) Predmetom nájmu sú nebytové priestory, označené v prílohe č. 1 (Pôdorys Domu služieb Lamač) ako priestory č. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7 a 1.8 o celkovej výmere 102,05 m², nachádzajúce sa na 1. nadzemnom podlaží v stavbe so súp. č. 1128 (Dom

služieb Lamač), vchod Malokarpatské námestie 7, postavenej na pozemku registra „C“ KN parc. č. 495, evidovanej katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava na LV č. 1 v k.ú.: Lamač, obec: BA-m.č. Lamač, okres: Bratislava IV, ktorej vlastníkom je Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, zverenom Protokolom č. 29/96 zo dňa 19.11.1996 o zverení majetku hlavného mesta SR Bratislavy do správy prenajímateľa (ďalej len ako „predmet nájmu“; ďalej stavba so súp. č. 1128 len „Dom služieb Lamač“).

- (2) Nájomca je oprávnený užívať predmet zmluvy výlučne za účelom prevádzkovania obchodu s kvetmi, zeleňou, darčekomým tovarom a nábytkom.
- (3) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a nájomca je so stavom predmetu nájmu oboznámený, čo potvrdzuje svojim podpisom tejto zmluvy.
- (4) Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu v súlade s príslušnými ustanoveniami ZoNPNP, Občianskeho zákonníka a na základe uznesenia miestneho zastupiteľstva prenajímateľa č. 57/2022/VIII zo dňa 29.06.2022 v časti H, ktorého výpis tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy (ďalej len „uznesenie“).

Článok 3

Nájomné a úhrady preddavkov za služby spojené s nájmom nebytových priestorov

- (1) Nájomné za predmet nájmu podľa čl. 2 ods. 1 tejto zmluvy počas trvania doby nájmu v zmysle čl. 4 ods. 1 tejto zmluvy je na základe uznesenia určené sadzbou podľa ust. § 5 ods. 2 písm. a) VZN č. 6/2017 zo dňa 14.11.2017 o minimálnych cenách za nájom nehnuteľného majetku vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Lamač a majetku zvereného jej do správy (ďalej len „VZN č. 6/2017“).
- (2) Prenajímateľ sa zaväzuje prostredníctvom správcovskej spoločnosti poskytovať nájomcovi služby spojené s nájmom predmetu nájmu, vymedzené v „Evidenčnom liste pre výpočet výšky úhrady nájomného a preddavkov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov“, ktorý tvorí prílohu č. 4 tejto zmluvy (ďalej len „evidenčný list“), za účelom užívania predmetu nájmu v súlade s účelom tejto zmluvy, po dobu trvania tejto zmluvy. Nájomca je zároveň povinný znášať úhrady za poskytovanie týchto služieb formou a spôsobom podľa ods. 3 tejto zmluvy (ďalej len „zálohové platby“). Služby, ktoré nie sú vymedzené v evidenčnom liste, je nájomca povinný zabezpečiť si sám alebo prostredníctvom dodávateľov.
- (3) Nájomca je povinný po celú dobu trvania nájmu uhrádzať prenajímateľovi nájomné podľa ods. 1 tohto článku a zálohové platby podľa ods. 2 tohto článku štvrťročne vopred, vo výške vyčíslenej v evidenčnom liste, vždy najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho štvrťroka na bankový účet prenajímateľa uvedený v čl. 1 tejto zmluvy, s uvedením variabilného symbolu podľa evidenčného listu.
- (4) Za obdobie užívania predmetu nájmu nepresahujúce kalendárny štvrťrok je nájomca povinný uhradiť alikvotnú časť nájomného podľa ods. 1 tohto článku a zálohových platieb podľa ods. 2 tohto článku. Splatnosť peňažných plnení podľa prvej vety tohto odseku je najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho štvrťroka.
- (5) V prípade skončenia nájmu pred uplynutím doby nájmu v zmysle čl. 4 ods. 1 tejto zmluvy je nájomca povinný uhradiť alikvotnú časť nájomného za príslušný štvrťrok, v ktorom došlo k ukončeniu nájmu. Splatnosť nájmu podľa tohto odseku je najneskôr v posledný deň trvania nájmu.

- (6) Nájomca sa za nájom predmetu nájmu podľa čl. 2 ods. 1 tejto zmluvy zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné a zálohové platby riadne a včas.
- (7) Prenajímateľ je povinný doručiť nájomcovi vyúčtovanie nákladov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov (ďalej aj „ročné vyúčtovanie“) najneskôr do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka. Prípadné nedoplatky alebo preplatky zistené na základe ročného vyúčtovania sú splatné do 15 dní odo dňa doručenia ročného vyúčtovania nájomcovi.
- (8) V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného alebo s úhradami za služby spojené s užívaním nebytového priestoru je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške **0,05%** z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.
- (9) V prípade, ak nájomca pri platbe neuvedie rozhodné obdobie, za ktoré platí nájomné alebo úhrady za služby spojené s užívaním nebytového priestoru, prípadne uvedie obdobie, ktoré už bolo uhradené, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomca nájomné alebo úhrady za služby poukazuje, obdobím, ktoré bude úhradou pokryté, je oprávnený určiť prenajímateľ sám; prenajímateľ spravidla určí pokrytie najstaršej splatnej pohľadávky nájomného alebo úhrady služieb.
- (10) Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený v priebehu doby nájmu jednostranne zmeniť výšku nájomného, ako aj výšku platieb za jednotlivé druhy služieb, ak dôjde k zmene právnych predpisov upravujúcich ich ceny alebo k inej skutočnosti, ktorá zakladá potrebu zmeny výšky nájomného alebo výšky preddavkov za služby. O tejto skutočnosti bude nájomca bez zbytočného odkladu písomne upovedomený.

Článok 4 Doba nájmu

- (1) Táto zmluva sa uzatvára na **dobu určitú, od 01.08.2022 do 31.07.2025.**
- (2) Zmluvné strany sa dohodli, že užívanie predmetu nájmu po skončení doby nájmu podľa ods. 1 tohto článku nezakladá nástup právnych účinkov automatického predĺženia doby nájmu a obnovenia nájomnej zmluvy. Ustanovenie § 676 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník sa nepoužije.

Článok 5 Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa

- (1) Prenajímateľ sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a zabezpečovať riadne poskytovanie služieb spojených s užívaním nebytových priestorov, na poskytovanie ktorých sa prenajímateľ zaviazal v čl. 3 ods. 2 tejto zmluvy.
- (2) Nájomca je počas doby trvania nájmu povinný dodržiavať príslušné ustanovenia všeobecne záväzných predpisov o požiarnej ochrane a o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci. Nájomca je povinný zabezpečiť úlohy ochrany pred požiarmi podľa zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a príslušných vykonávacích predpisov, s výnimkou úloh zabezpečovaných požiarnym technikom a dodržiavať príslušné hygienické predpisy. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi na základe výzvy prenajímateľa pomernú časť nákladov na vykonanie odborných prehliadok, revízií a skúšok vyhradených technických zariadení, prípadne poistenia predmetu nájmu v rozsahu podľa prislúchajúcej podlahovej plochy predmetu nájmu.

- (3) Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou predmetu nájmu a je povinný na vlastné náklady zabezpečiť drobné opravy súvisiace s užívaním predmetu nájmu.
- (4) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv na predmete nájmu, ktoré má vykonať prenajímateľ, a umožniť vykonanie týchto a aj iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením oznamovacej povinnosti vznikla. Drobné opravy na predmete nájmu v hodnote do 332,- Eur za každú jednotlivú opravu a bežnú údržbu predmetu nájmu zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
- (5) Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu ani jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- (6) Nájomca nie je oprávnený vykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa na predmete nájmu žiadne stavebné zmeny.
- (7) Nájomca je povinný nahradiť prenajímateľovi škodu, ktorá na predmete nájmu vznikla jeho zavinením alebo zavinením osôb, ktoré s vedomím nájomcu predmet nájmu užívajú alebo sa v ňom zdržujú.
- (8) Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť udržiavanie čistoty a poriadku v predmete nájmu a jeho okolí.
- (9) Nájomca je oprávnený predmet nájmu vhodným spôsobom označiť formou vývesného štítu, informačnej tabule alebo reklamných nápisov, za predpokladu, že prenajímateľ takéto označenie predmetu nájmu vopred písomne schváli. V prípade, ak to všeobecne záväzný predpis vyžaduje, je nájomca povinný v súvislosti s označením vopred zabezpečiť súhlas príslušného orgánu verejnej správy.
- (10) Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa vstup do nebytových priestorov za účelom kontroly stavu predmetu nájmu, dodržiavania podmienok nájmu podľa zmluvy, kontroly všetkých meračov spotreby inštalovaných v predmete nájmu, či iných činností súvisiacich s plnením predmetu tejto zmluvy.
- (11) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi všetky skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na platnosť a účinnosť jednotlivých ustanovení zmluvy.
- (12) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na refundáciu vlastných nákladov vynaložených počas doby trvania nájmu na prevádzkovanie predmetu nájmu. Nájomca zároveň nemá nárok na refundáciu vlastných nákladov vynaložených na stavebné úpravy predmetu nájmu a to ani v prípade, ak by vykonaním stavebných úprav došlo k technickému zhodnoteniu predmetu nájmu, pokiaľ sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.
- (13) V prípade preukázaného porušenia povinností podľa zmluvy je každá zo zmluvných strán oprávnená nárokovať si voči druhej zmluvnej strane uhradenie zmluvnej pokuty vo výške **332,- EUR** za každé porušenie jednotlivých ustanovení zmluvy. Zmluvná strana je povinná zaplatiť zmluvnú pokutu do 15 dní odo dňa doručenia výzvy na účet v nej uvedený.
- (14) Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi zmenu údajov uvedených v čl. 1 tejto zmluvy bezodkladne, najneskôr však do 15 dní odo dňa, kedy uvedená zmena nastala. V prípade porušenia povinností podľa prvej vety tohto odseku je prenajímateľ oprávnený

nárokovat' si voči prenajímateľovi zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške **25,- EUR** za každý aj začatý deň omeškania.

Článok 6 **Skončenie nájmu**

- (1) Nájomný vzťah založený touto zmluvou zaniká predovšetkým uplynutím času, na ktorý bol dojednaný, v zmysle ust. čl. 4 ods. 1 tejto zmluvy.
- (2) Nájomný vzťah založený touto zmluvou môže zaniknúť aj:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu z dôvodu podľa ust. § 9 ods. 2 a 3 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov,
 - c) odstúpením od zmluvy,
 - d) zánikom predmetu nájmu,
 - e) zánikom nájomcu v prípade, ak jeho právny nástupca neoznámí najneskôr do 30 dní odo dňa zániku nájomcu záujem o ďalšie trvanie nájomného vzťahu, alebo ak právny nástupca nájomcu nedisponuje oprávnením vyžadovaným všeobecne záväznými právnymi predpismi na vykonávanie činnosti smerujúcej k plneniu účelu nájmu podľa čl. 2 ods. 2 tejto zmluvy.
- (3) Výpovedná lehota podľa ods. 2 písm. b) tohto článku je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
- (4) Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade, ak
 - a) nájomca stratí oprávnenie na vykonávanie činnosti uvedenej v čl. 2 ods. 2 tejto zmluvy;
 - b) nájomca prenajme predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa;
 - c) bolo voči nájomcovi začaté konkurzné konanie, ak je nájomca v konkurze alebo ak bol zrušený konkurz na majetok nájomcu z dôvodu, že sa nenašiel žiaden majetok, ktoré by bolo možné speňažiť na účely uspokojenia pohľadávok veriteľov;
 - d) sa dozvie, že nájomca je povinnou osobou v exekučnom konaní, ktoré začalo na návrh oprávneného z dôvodu neuhradenej splatnej peňažnej pohľadávky voči nájomcovi a ak je zároveň oprávneným v tomto exekučnom konaní prenajímateľ alebo hlavné mesto SR Bratislava;
 - e) je nájomca v likvidácii;
 - f) sa dozvie, že nájomca bol právoplatne odsúdený za spáchanie niektorého z trestných činov podľa ust. § 3 zákona č. 91/2016 Z. z. o trestnej zodpovednosti právnických osôb (ďalej len „TZPO“) a bol mu uložený trest podľa ust. § 10 písm. a), b), c) e), f), g) alebo h) TZPO;
 - g) sa dozvie, že štatutárny orgán nájomcu bol právoplatne odsúdený za úmyselný trestný čin podľa IV. alebo V. hlavy zákona č. 300/2005 Z. z. Trestný zákon, alebo mu bol uložený nepodmienečný trest odňatia slobody alebo právoplatne uložený trest prepadnutia majetku.
- (5) Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade
 - a) porušenia povinnosti prenajímateľa podľa čl. 2 ods. 3 tejto zmluvy, ak predmet nájmu nie je možné užívať na poskytovanie činnosti podľa čl. 2 ods. 2 a prenajímateľ neodstráni nedostatky ani v dodatočnej lehote určenej nájomcom v písomnej výzve, ktorá nesmie byť kratšia ako 10 dní;
 - b) porušenia povinnosti prenajímateľa bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi zmenu výšky nájomného v dôsledku zmeny relevantných právnych predpisov alebo

v dôsledku výskytu inej významnej skutočnosti, ktorá odôvodnene zakladá potrebu zvýšenia nájomného podľa čl. 3 ods. 10 tejto zmluvy.

- (6) Odstúpiť od zmluvy možno len v písomnej forme doručenej druhej zmluvnej strane. Účinky odstúpenia od zmluvy nastanú dňom doručenia písomného prejavu vôle na adresu zmluvnej strany uvedenú v čl. 1 tejto zmluvy, alebo vrátením nedoručenej zásielky na adresu odosielateľa, prípadne doručením prejavu vôle odosielateľovi, ktorým adresát odmietol prevziať doručovanú zásielku. Odstúpením od zmluvy nie je dotknuté právo na náhradu škody, ktorá v dôsledku porušenia povinnosti, na ktorú sa odstúpenie od zmluvy viaže, vznikla.
- (7) V prípade skončenia nájmu ktorýmkoľvek zo spôsobov uvedených v ods. 1 a 2 tohto článku je nájomca povinný odovzdať nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

Článok 7 **Záverečné ustanovenia**

- (1) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania ostatnou zo zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ustanovení § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník 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 (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- (2) Zmluvné strany sa dohodli, že meniť a dopĺňať túto zmluvu možno len po vzájomnej dohode formou písomných a očíslovaných dodatkov, ktoré sa stávajú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
- (3) Ak niektoré ustanovenia zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné, alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení zmluvy. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení zmluvy sa použije právna úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu zmluvy.
- (4) Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré vzniknú z tejto zmluvy, vrátane sporov o jej platnosť, výklad alebo zrušenie, vrátane sporov týkajúcich sa výkladu a/alebo platnosti ustanovení tejto zmluvy, budú riešiť predovšetkým dohodou. Ak vzájomná dohoda nebude možná, o spore rozhodne príslušný súd SR.
- (5) Pri zániku zmluvného vzťahu si zmluvné strany vykonajú vzájomné vysporiadanie záväzkov a pohľadávok.
- (6) Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, z toho tri (3) rovnopisy sú určené pre prenajímateľa a jeden (1) rovnopis pre nájomcu.
- (7) Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali a potvrdzujú, že zmluva je zrozumiteľná a určitá a vyjadruje ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, nie je uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
- (8) Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nastanú skutočnosti vyššej moci (vis major), nesplnenie resp. posunutie termínov na splnenie povinností zmluvných strán alebo prípadne porušenie povinností zmluvných strán vyplývajúcich zo zmluvy z tohto dôvodu

nebude kvalifikované ako omeškanie a nenastúpi právna zodpovednosť povinnej zmluvnej strany za omeškanie v dôsledku porušenia zmluvnej povinnosti. Pre účely tejto zmluvy sa za vyššiu moc považujú skutočnosti zvláštneho charakteru, ktoré strany nemohli objektívne predvídať, nie sú od nich závislé a ani ich nemôžu žiadnym spôsobom ovplyvniť (napr. vojna, živelné pohromy, mobilizácia, prírodná katastrofa) a zároveň bránia plneniu záväzkov z tejto nájomnej zmluvy. Určenie nových termínov na splnenie povinností bude predmetom rokovaní zmluvných strán.

(9) Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú nasledujúce prílohy:

Príloha č. 1: Pôdorys Domu služieb Lamač

Príloha č. 2: Protokol č. 29/96 zo dňa 19.11.1996

Príloha č. 3: Výpis z uznesenia miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Lamač č. 57/2022/VIII zo dňa 29.06.2022 v časti H

Príloha č. 4: Evidenčný list

V Bratislave dňa 22.07.2022

V Bratislave dňa 18.08.2022

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Ing. Lukáš Baňacký v. r.
starosta

Ing. Katarína Kullová v. r.
konateľ