

Nájomná zmluva
č. 12/2023 (označenie Prenajímateľa)
č. 637/2023 (označenie Nájomcu)

(ďalej len „**Zmluva**“) uzavretá podľa príslušných ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov medzi:

- 1) **Prenajímateľ:** **AGADU s. r. o.**
sídlo: Agátová 4D, 841 01 Bratislava, Slovenská republika
IČO: 47 429 577
DIČ : 2023934539
IČ DPH: SK2023934539
registrácia: Obchodný register OS Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka č.: 93878/B
konateľ: Ing. Daniel Kucej
IBAN: SK3911000000002921905970

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

- 2) **Nájomca:** **mestská časť Bratislava-Dúbravka**
sídlo: Žatevná 2, 844 02 Bratislava
IČO: 00 603 406
DIČ : 2020919120
IČ DPH: nie je plátcom DPH
Zriadená: zriadená zák. SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov
štatutárny zástupca: RNDr. Martin Zaťovič, starosta MČ
osoba oprávnená konať vo veciach zmluvných: Ing. Rastislav Bagar, prednosta MÚ
kontakt: mail: prednosta@dubravka.sk tel.: +421 2 69202524

(ďalej len „**Nájomca**“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spoločne aj ako „**Zmluvné strany**“ alebo jednotlivo aj ako „**Zmluvná strana**“).

Článok 1 Predmet nájmu

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom (podiel 1/1) nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území: Dúbravka, okres: Bratislava IV, Obec: Bratislava – m.č. Dúbravka, zapísanej na LV 5376, a to stavby so súpisným číslom 3514, označenej ako Sklady HSV, DKP, dielne - obj.05, Agátová 4E (ďalej len „**Budova**“) postavenej na pozemkoch parcely registra „C“ č. 3416/174 na adrese: Agátová 4E, 841 01 Bratislava.
- 1.2 Prenajímateľ týmto prenecháva Nájomcovi do nájmu za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve časť Budovy – skladové priestory (hala) o výmere 300 m² (ďalej len „**Predmet nájmu**“). Poloha, pôdorys a situačné znázornenie umiestnenia Predmetu nájmu tvoria Prílohu č.1 tejto Zmluvy.

- 1.3 Prenajímateľ protokolárne odovzdal Nájomcovi Predmet nájmu a Nájomca protokolárne prevzal od Prenajímateľa Predmet nájmu v deň uzavretia tejto Zmluvy. Nájomca podpisom tejto Zmluvy potvrdzuje, že Predmet nájmu je spôsobilý na dohodnuté užívanie.

Článok 2 Účel nájmu

- 2.1 Predmet nájmu bude Nájomca využívať výlučne na účely súvisiace s predmetom činnosti Nájomcu – zabezpečenie zimnej údržby v mestskej časti.
- 2.2 Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa právo na zmenu účelu využitia Predmetu nájmu.
- 2.3 Nájomca berie na vedomie, že v zmysle príslušného kolaudačného rozhodnutia a príslušných právnych predpisov môže byť užívanie Predmetu nájmu na dohodnutý účel podmienené súhlasom orgánu verejného zdravotníctva. Za predpokladu, že súhlas podľa predchádzajúcej vety nebol získaný už pred uzavretím tejto Zmluvy, zaväzuje sa Nájomca bezodkladne po podpise tejto Zmluvy podať návrh orgánu verejného zdravotníctva na uvedenie Predmetu nájmu do prevádzky.

Článok 3 Doba nájmu

- 3.1 Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, a to s účinnosťou od 01.11.2023 (ďalej len „**Doba nájmu**“).
- 3.2 Nájomca je oprávnený začať užívať Predmet nájmu odo dňa uzavretia tejto Zmluvy. V prípade získania súhlasu s užívaním Predmetu nájmu podľa bodu 2.3 tejto Zmluvy až po uzavretí tejto Zmluvy, je Nájomca oprávnený začať užívať Predmet nájmu na dohodnutý účel až po získaní tohto súhlasu. Tým nie je dotknutá povinnosť Nájomcu platiť Nájomné za Predmet nájmu počnúc dňom uzavretia tejto Zmluvy.

Článok 4 Nájomné

- 4.1 Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi za Predmet nájmu nájomné vo výške 1.375,- EUR (slovom: jedentisícristosedemdesiatpäť eur) bez DPH za každý kalendárny mesiac nájmu (ďalej len „**Nájomné**“).
- 4.2 Nájomné bude splatné mesačne prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, a to v súlade s nižšie uvedeným rozpisom platieb za opakovane dodanú službu v zmysle § 71 ods.(3 písm. a) Zákona číslo 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty, ktorý, ak nebude Zmluvnými stranami dohodnuté inak, bude platiť počas Doby nájmu:

| | | |
|--------|------------------------------------|--|
| (i) | Deň dodania služby: | posledný deň kalendárneho mesiaca, za ktorý sa služba poskytuje |
| (ii) | Deň splatnosti: | desiaty (10.) deň kalendárneho mesiaca, za ktorý sa služba poskytuje |
| (iii) | Dátum splatnosti prvého Nájomného: | 10.11.2023 |
| (iv) | Variabilný symbol: | rok a mesiac v tvare: RRRRMM |
| (v) | Konštantný symbol: | 0308 |
| (vi) | Výška základu dane (v EUR): | 1.375,00 |
| (vii) | Sadzba DPH (v %): | 20 |
| (viii) | Výška DPH Nájomného (v EUR): | 275,00 |
| (ix) | Výška Nájomného k úhrade (v EUR): | 1.650,00 |

- 4.3 V prípade, že Nájomca bude užívať Predmet nájmu kratšie ako je celý kalendárny mesiac, zaplatí Nájomca Prenajímateľovi alikvótnu časť Nájomného.
- 4.4 Nájomca sa zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi spolu s Nájomným za prvý kalendárny mesiac sumu vo výške jednomesačného nájomného s DPH spolu s Nájomným. Čiastka bude slúžiť ako zábezpeka na krytie neuhradených záväzkov Nájomcu voči Prenajímateľovi a prípadných škôd spôsobených Nájomcom. V prípade riadneho skončenia nájmu táto zábezpeka bude vrátená, príp. po dohode použitá na úhradu zostávajúceho neuhradeného Nájomného.
- 4.5 Ak Nájomca neuhradí riadne a včas splatné Nájomné, má Prenajímateľ právo uplatniť si voči Nájomcovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Nájomca je povinný zmluvnú pokutu zaplatiť.

Článok 5 Služby

5.1 Ak nie je v tejto Zmluve uvedené inak, v Nájomnom sú zahrnuté náklady za nižšie uvedené energie, médiá a služby spojené s užívaním Predmetu nájmu (ďalej len „**Služby**“):

- (i) daň z nehnuteľnosti,
- (ii) vodné a stočné (okrem nákladov podľa ods. 5.2 tohto článku),
- (iii) elektrická energia (okrem nákladov podľa ods. 5.2 tohto článku),
- (iv) bežné opravy a údržba Predmetu nájmu,
- (v) odvoz bežného odpadu (okrem nákladov podľa ods. 5.2 tohto článku),

5.2 V Nájomnom nie je zahrnutá

- (i) odplata za spotrebu vody používanej na chladenie alebo technologickej vody. Odplatu za spotrebu tejto vody bude Nájomca uhrádzať podľa platného cenníka Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s. mesačne podľa skutočnej spotreby zistenej podružným meraním, resp. podľa prietokov v potrubí;
- (ii) odplata za spotrebu elektrickej energie používanej na vykurovanie, klimatizáciu a technologickú energiu. Odplatu za spotrebu tejto elektrickej energie bude Nájomca uhrádzať podľa platného cenníka Západoslovenskej energetiky, a.s. mesačne podľa skutočnej spotreby zistenej podružným meraním, resp. podľa výkonov jednotlivých spotrebičov a doby ich využívania;
- (iii) odplata za zabezpečenie odvozu odpadu z výroby a iného hrubého odpadu. Nájomca je povinný zabezpečiť si na takýto odpad samostatný kontajner na vlastné náklady.

Nájomca sa zaväzuje uhrádzať všetky náklady spojené s prevádzkovaním Predmetu nájmu, ktoré nie sú súčasťou Nájomného a ktoré sú uvedené v tomto odseku. Uvedené náklady bude Prenajímateľ Nájomcovi fakturovať mesačne, na základe vzájomne spotreby stanovenej podľa tohto odseku.

5.3 V prípade, že náklady, ktoré tvoria súčasť Nájomného (ods. 5.1 tohto článku) stúpnu o viac ako 1%, má Prenajímateľ právo upraviť výšku Nájomného o tento rozdiel už v nasledujúcom období, na ktoré Nájomné prináleží. O tejto úprave je Prenajímateľ povinný zaslať Nájomcovi vopred písomné oznámenie s uvedením dôvodu a percenta zvýšenia nákladov Prenajímateľa. Zároveň uvedie finančnú čiastku, o ktorú sa z tohto dôvodu upravuje výška Nájomného. Zmluvné strany následne uzatvoria dodatok k tejto Zmluve, v ktorom bude uvedená táto zmena výšky Nájomného.

Článok 6 Úpravy Predmetu nájmu

- 6.1 Nájomca je počas Doby nájmu oprávnený v Predmete nájmu vykonať akékoľvek stavebné a iné zmeny alebo úpravy (ďalej len „**Úpravy**“) výlučne na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa s takýmito Úpravami a podmienkami ich vykonania.
- 6.2 Za účelom získania súhlasu je Nájomca povinný vopred a včas odovzdať Prenajímateľovi presnú špecifikáciu Úprav a všetky ostatné podklady a informácie týkajúce sa Úprav (vrátane projektovej dokumentácie, ak bude potrebná, výkresovej dokumentácie a vzoriek materiálov (ďalej len „**Dokumentácia**“).
- 6.3 Nájomca je oprávnený odpisovať technické zhodnotenie Predmetu nájmu uhradené Nájomcom a Prenajímateľ nezvýši vstupnú cenu Predmetu nájmu o tieto výdavky.

Článok 7 Podnájom

- 7.1 Nájomca je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo do užívania z akéhokoľvek titulu a akýmkoľvek spôsobom tretej osobe (ďalej len ako „**Podnájom**“ a tretia osoba len ako „**Podnájomník**“) len s výslovným a vopred udeleným písomným súhlasom Prenajímateľa daným pred uzavretím príslušnej zmluvy o Podnájme. Súhlas Prenajímateľa musí byť daný ako súhlas s konkrétnym Podnájomníkom a s konkrétnym znením zmluvy o Podnájme, ktorú má Nájomca v úmysle uzavrieť s Podnájomníkom.
- 7.2 Ak Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do Podnájmu, budú sa akékoľvek úkony a konanie Podnájomníka považovať za úkony a konanie Nájomcu. Nájomca zodpovedá za akékoľvek úkony a konanie Podnájomníka. V prípade, ak z dôvodov na strane Podnájomníka dôjde k porušeniu povinností Nájomcu vyplývajúcich z tejto Zmluvy, bude takéto porušenie povinností Podnájomníkom považované za porušenie povinností z dôvodov na strane Nájomcu.

Článok 8 Ďalšie práva a povinnosti Zmluvných strán

- 8.1 Prenajímateľ odovzdá Predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na riadne a obvyklé užívanie v deň začatia nájmu.
- 8.2 Prenajímateľ umožní Nájomcovi nerušený výkon práv spojených s nájmom.
- 8.3 Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou, právnymi predpismi, platnými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarными predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky a tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví Prenajímateľa, ani tretích osôb, a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky.
- 8.4 Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z právnych predpisov v oblasti BOZP a PO, v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom Predmete nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať.
- 8.5 Nájomca ako prevádzkovateľ Predmetu nájmu preberá na seba zodpovednosť a zodpovedá za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa v čase nájmu budú nachádzať v alebo na Predmete nájmu, ako aj opatrenia na ochranu majetku nachádzajúceho sa v alebo na Predmete nájmu.
- 8.6 Nájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v alebo na Predmete nájmu, je povinný zabezpečiť ich predpísané odborné prehliadky a skúšky ako aj odstránenie závad v nich uvedených. Nájomca sa zaväzuje, že bude používať v alebo na Predmete

nájmu len stroje, prístroje a zariadenia (spotrebiče), ktoré majú certifikát, resp. preukázanú zhodu podľa osobitných predpisov.

- 8.7 Nájomca zodpovedá za realizáciu primeraných opatrení na ochranu Predmetu nájmu pred vlámaním a/alebo krádežou.
- 8.8 Nájomca umožní Prenajímateľovi vykonávať odbornú prehliadku Predmetu nájmu v priebehu trvania nájmu počas obvyklých hodín pracovného dňa, a to aj v sprievode iných osôb, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva Predmetu nájmu, zistenia spôsobu užívania Predmetu nájmu, ako aj prípravy a uskutočňovania potrebných stavebných úprav a opráv Predmetu nájmu a odstraňovania akejkoľvek škody, havárie alebo inej prekážky.
- 8.9 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa o všetkých skutočnostiach brániacich riadnemu užívaniu Predmetu nájmu.
- 8.10 Nájomca zodpovedá za škody a na výzvu Prenajímateľa uhradí náklady opráv, ktoré spôsobí on alebo ním poverené osoby nesprávnym skladovaním alebo likvidáciou odpadu, vrátane prekročenia projektovanej kapacity zariadení alebo inžinierskych sietí.
- 8.11 Nájomca je povinný bezodkladne po prevzatí Predmetu nájmu označiť Predmet nájmu nasledovnými údajmi Nájomcu: obchodné meno, sídlo obchodnej spoločnosti (miesto podnikania), aktuálny kontakt (email, telefón). Uvedená povinnosť trvá po celú Dobu nájmu.

Článok 9 Ukončenie Zmluvy

- 9.1 Túto Zmluvu je možné ukončiť vzájomnou písomnou dohodou Zmluvných strán ku dňu dohodnutému v tejto dohode, na základe písomnej výpovede niektorej zo Zmluvných strán v súlade s ustanoveniami tohto Článku Zmluvy alebo odstúpením od Zmluvy zo strany Prenajímateľa v súlade s právnymi predpismi.
- 9.2 Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto Zmluvu s okamžitou účinnosťou, ak:
 - a) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore so Zmluvou alebo právnymi predpismi;
 - b) na majetok Nájomcu bolo začaté konkurzné konanie alebo toto konanie bolo zamietnuté z dôvodu nedostatku majetku, v prípade skončenie podnikania, ďalej v prípade vstupu do likvidácie alebo rozhodnutia o zrušení spoločnosti bez právneho nástupcu;
- 9.3 Nájomca môže písomne vypovedať túto Zmluvu s okamžitou účinnosťou, ak:
 - a) Predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie.
- 9.4 Každá Zmluvná strana je oprávnená vypovedať túto Zmluvu aj bez uvedenia dôvodu, a to s výpovednou lehotou dva (2) mesiace.
- 9.5 Akákoľvek výpovedná lehota podľa tejto Zmluvy sa počíta od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej Zmluvnej strane.

Článok 10 Vrátenie Predmetu nájmu

- 10.1 Nájomca je povinný na vlastné náklady do štrnástich (14) dní odo dňa skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom:
 - 10.1.1 vypratať Predmet nájmu, teda odstrániť z Predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok Nájomcu;
 - 10.1.2 odstrániť z Predmetu nájmu všetky Úpravy ;
 - 10.1.3 odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na Predmete nájmu spôsobené

Nájomcom alebo vypratáním majetku Nájomcu a odstraňovaním Úprav, a to tak, aby Predmet nájmu v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi.

- 10.2 Vrátenie Predmetu nájmu sa považuje za riadne vykonané iba v prípade, ak Nájomca vráti všetky kľúče od Predmetu nájmu; inak je Prenajímateľ oprávnený vymeniť všetky zámky alebo v prípade elektronických zámok voľne sprístupní Prenajímateľovi Predmet nájmu.
- 10.3 Ak Nájomca nespĺní riadne a včas svoje povinnosti podľa tohto článku Zmluvy, Prenajímateľ má právo (nie povinnosť) vypratať Predmet nájmu, odstrániť všetky Úpravy, vykonať opravy a uviesť Predmet nájmu do takého stavu, v akom bol ku dňu odovzdania Nájomcovi, na náklady Nájomcu; tým nie sú dotknuté ostatné nároky Prenajímateľa v súvislosti s porušením uvedených povinností zo strany Nájomcu.

Článok 11 Spoločné ustanovenia

- 11.1 Táto Zmluva oprávňuje a zaväzuje Zmluvné strany a ich príslušných právnych nástupcov a dovoľených postupníkov.
- 11.2 Pokiaľ táto Zmluva neurčuje inak, Zmluvné strany sú oprávnené postúpiť alebo inak previesť práva, nároky alebo pohľadávky z tejto Zmluvy na tretiu osobu len s predchádzajúcim písomným súhlasom druhej Zmluvnej strany.
- 11.3 Zmluvné strany sa zaväzujú, že na požiadanie a v dobrej viere si poskytnú všetku súčinnosť, ktorú od nich možno spravodlivo požadovať, potrebnú alebo žiaducu na splnenie predmetu a účelu tejto Zmluvy a transakcií a úkonov realizovaných na jej základe.
- 11.4 Do lehoty určenej podľa dní sa nezapočítava deň, keď došlo ku skutočnosti určujúcej začiatok lehoty. Ak koniec lehoty pripadne na sobotu, nedeľu alebo na deň pracovného pokoja, je posledným dňom lehoty najbližší nasledujúci pracovný deň.

Článok 12 Záverečné ustanovenia

- 12.1 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v CRZ.
- 12.2 Táto Zmluva sa riadi právnym poriadkom Slovenskej republiky a vykladá sa výlučne podľa právnych predpisov Slovenskej republiky. Práva a povinnosti Zmluvných strán, ktoré nie sú upravené v tejto Zmluve, sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov.
- 12.3 Táto Zmluva so všetkými jej ustanoveniami a prílohami predstavuje úplnú dohodu Zmluvných strán o predmete Zmluvy a nahrádza všetky predchádzajúce rokovania a písomné alebo ústne dohody medzi Zmluvnými stranami, pokiaľ ide o predmet Zmluvy.
- 12.4 Akékoľvek zmeny, úpravy, doplnenia alebo dodatky k Zmluve musia mať podobu písomného očíslovaného dodatku podpísaného oboma Zmluvnými stranami.
- 12.5 Ak sa ktorékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy stane alebo bude považované za neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, ostatné ustanovenia tejto Zmluvy tým nebudú dotknuté a zostanú platné, účinné a vykonateľné v plnom rozsahu, ktorý právny poriadok umožňuje. Zmluvné strany sa týmto zaväzujú nahradiť neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné ustanovenia novými, ktoré budú svojim významom čo najbližšie významu ustanovení, ktoré sa stali neplatnými, neúčinnými alebo nevykonateľnými.
- 12.6 Akékoľvek spory, ktoré vzniknú z tejto Zmluvy, vrátane sporov o jej platnosť, výklad alebo

ukončenie, budú prednostne riešené zmiernom a v dobrej viere. Spory, ktoré nebudú medzi Zmluvnými stranami urovnané podľa predchádzajúcej vety, sa s konečnou platnosťou vyriešia na vecne a miestne príslušnom súde v Slovenskej republike.

- 12.7 Táto Zmluva bola vyhotovená v dvoch (2) vyhotoveniach, pričom každá Zmluvná strana obdrží jedno (1) vyhotovenie tejto Zmluvy.
- 12.8 Zmluvné strany vyhlasujú, že si text Zmluvy prečítali, v plnom rozsahu porozumeli jej obsahu, ktorý je pre ne dostatočne určitý a zrozumiteľný a vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu bez akýchkoľvek omylov, a že ju neuzatvárajú v tiesni a ani za nápadne nevýhodných podmienok pre ktorúkoľvek Zmluvnú stranu, na znak čoho ju týmto vlastnoručne podpisujú.
- 12.9 Neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy tvoria nasledujúce prílohy:
Príloha č. 1: Pôdorys a situačné umiestnenie Predmetu nájmu
Príloha č. 2: List vlastníctva

NA SÚHLAS S VYŠŠIE UVEDENÝM, každá zo Zmluvných strán riadne podpísala túto Zmluvu v nižšie uvedený deň.

V Bratislave, dňa 25.10.2023

V Bratislave, dňa 25.10.2023

za Prenajímateľa:

za Nájomcu:

Ing. Daniel Kucej
konateľ

RNDr. Martin Zat'ovič
starosta MČ