

Nájomná zmluva č./2019

uzatvorená v zmysle ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení doleuvedeného dňa, mesiaca a roku (ďalej v texte ako „zmluva“) medzi:

Prenajímateľ: mestská časť Bratislava-Nové Mesto
sídlo: Junácka 1, 832 91 Bratislava
IČO: 00 603 317
zastúpený: Mgr. Rudolf Kusý, starosta
bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s.
č. účtu: SK 0856000000001800347007
variabilný symbol: 2241082
špecifický symbol: 2228318

(ďalej v texte ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca: ASFAPRA s.r.o.
sídlo: Stará Vajnorská 15, 831 04 Bratislava
IČO: 50 518 313
zastúpený: Ing. Jozef Gergel, konateľ

(ďalej v texte ako „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca v texte spoločne uvádzaní aj ako „zmluvné strany“ alebo jednotlivo ako „zmluvná strana“)

Preambula

4. Prenajímateľ je, na základe Protokolu č. 63/1991 zo dňa 30.09.1991 o zverení nehnuteľného majetku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a s ním súvisiacich práv a záväzkov do správy mestskej časti Bratislava-Nové Mesto, v podiele 1/1, správcom nehnuteľnosti - pozemku registra „C“ KN **parc. č. 17090/3**, zastavané plochy a nádvoria, o výmere 13886 m², nachádzajúceho sa v k.ú. Nové Mesto, evidovaného na LV č. 2382 (ďalej v texte ako „pozemok“).

Článok I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ v rozsahu a za podmienok uvedených v tejto zmluve prenecháva nájomcovi do odplatného užívania **časť pozemku o výmere 2085 m²**, vyznačenú v priloženej mape, ktorá tvorí **prílohu č. 1** tejto zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“) a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu riadne a včas nájomné v zmysle článku III. tejto zmluvy.

2. Účelom nájmu je využívanie pozemku ako skladový areál, odstavné státie a parkovisko pre firemné automobily, strojné zariadenia a materiál pre asfaltárske práce (ďalej len „*účel nájmu*“).
3. Tento nájom bol schválený Miestnym zastupiteľstvom Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto Uznesením č. zo dňa (ďalej len „*Uznesenie č.*“). Uznesenie č. tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako **príloha č. 2**.

Článok II. Doba nájmu

Nájom sa uzatvára na dobu určitú, na 10 rokov odo dňa účinnosti tejto zmluvy.

Článok III.

Výška nájomného a platobné podmienky

1. Nájomca je povinný za užívanie predmetu nájmu platiť nájomné (ďalej len „*nájomné*“) podľa tohto článku tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 4,99 EUR/m²/rok, t.j. 10.404,15 EUR (slovom: desaťtisíc štyristoštyri eur a pätnásť centov)/rok.
3. Nájomné bude splatné *vopred*, každoročne do 31.03. príslušného kalendárneho roka, na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy s označením variabilného a špecifického symbolu uvedeného v záhlaví tejto zmluvy.
4. Nájomné za obdobie od účinnosti tejto zmluvy do 31.12.2019 je splatné v lehote do 15 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy v prospech účtu prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy s označením variabilného a špecifického symbolu uvedeného v záhlaví tejto zmluvy.
5. Nájomca užíval od 01.01.2019 do dňa účinnosti tejto zmluvy časť predmetu nájmu v rozsahu 1048 m², na prenájom ktorej mal uzatvorenú nájomnú zmluvu č. ÚEZ 283/2018, ale len na dobu určitú do 31.12.2018. Za obdobie od 01.01.2019 do účinnosti tejto zmluvy nájomca užíval uvedenú časť predmetu nájmu bez nájomnej zmluvy a zmluvné strany sa dohodli, že nájomca uhradí odplatu za užívanie vo výške 4,99 EUR/m²/rok, v prospech účtu prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy s označením variabilného a špecifického symbolu uvedeného v záhlaví tejto zmluvy, a to v lehote 15 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
6. Za deň úhrady nájomného, resp. odplaty za užívanie podľa bodu 5. tohto článku zmluvy sa považuje deň, kedy bolo nájomné, resp. odplata za užívanie v plnej výške pripísané na účet prenajímateľa.
7. V prípade, ak sa nájomca omešká s platením nájomného, resp. odplaty za užívanie v stanovenej lehote, vznikne prenajímateľovi nárok na zákonný úrok z omeškania.
8. 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.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený a súčasne aj povinný užívať predmet nájmu výlučne v súlade s účelom nájmu podľa tejto zmluvy, a to spôsobom a v rozsahu stanovenom v tejto

zmluve. Porušenie tohto ustanovenia sa bude považovať za podstatné porušenie nájomnej zmluvy.

2. Bezodkladne po účinnosti Nájomnej zmluvy, najneskôr do 7 pracovných dní, zmluvné strany podpíšu protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, ktorého neoddeliteľnou súčasťou bude kompletná fotodokumentácia deklarujúca stav predmetu nájmu
3. Nájomca je povinný predmet nájmu na svoje náklady udržiavať v stave spôsobilom na dohovorené užívanie a účel a je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, čo výslovne potvrdzuje svojim podpisom.
4. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený s predmetom nájmu a preberie ho v stave v akom sa nachádza, pričom berie na vedomie, že časť predmetu nájmu sa nachádza v ochrannom pásme plynovodu a časť predmetu nájmu sa nachádza v ochrannom pásme energetiky (elektrického vedenia) a je si vedomý obmedzení s tým súvisiacich.
5. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky tretím osobám výlučne len na základe písomného súhlasu prenajímateľa, ktorý podlieha schváleniu miestnym zastupiteľstvom, nie však na dobu dlhšiu ako je doba trvania nájmu, pričom tretie osoby sú oprávnené na predmete nájmu prevádzkovať výlučne činnosti, ktoré nebudú v rozpore s účelom nájmu nájomcu. Porušenie tohto ustanovenia tejto zmluvy sa bude považovať za podstatné porušenie zmluvných podmienok zo strany nájomcu a prenajímateľovi vznikne právo na zmluvnú pokutu vo výške 1000 EUR, a to za každé jednotlivé porušenie, a nárok na odstúpenie od zmluvy.
6. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu a jeho bezprostredné okolie v čistote a poriadku.
7. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu tak, aby pri výkone svojej podnikateľskej činnosti nad mieru primeranú pomerom neobťažoval obyvateľov okolitých obytných domov hlukom, prachom a pachmi.
8. Nájomca sa zaväzuje, že zabezpečí dodržiavanie platných všeobecne záväzných nariadení mestskej časti Bratislava – Nové Mesto, najmä všeobecne záväzného nariadenia o dodržiavaní čistoty a poriadku, všeobecne záväzného nariadenia o starostlivosti o zeleň na území mestskej časti Bratislava – Nové Mesto, ako aj všeobecne záväzných nariadení Hlavného mesta SR Bratislavy, najmä všeobecne záväzného nariadenia o nakladaní s komunálnym odpadom na území Hl. mesta SR Bratislavy, na predmete nájmu a v jeho bezprostrednom okolí, a to po celú dobu trvania nájmu.
9. Nájomca je oprávnený vykonať akékoľvek zmeny na predmete nájmu výlučne na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade, ak prenajímateľ udelí takýto písomný súhlas, nájomca výslovne podpisom tejto zmluvy prehlasuje, že si po ukončení nájmu nebude uplatňovať protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.
10. Nájomca nie je oprávnený na predmete nájmu umiestňovať žiadne trvalé stavby.
11. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za všetky škody, ktoré na predmete nájmu spôsobil on sám alebo ním poverené osoby, alebo osoby, ktorým nájomca umožnil prístup na predmet nájmu, ako aj za tie, ktoré vzniknú v dôsledku alebo v súvislosti so zmenami na predmete nájmu uskutočnenými nájomcom, alebo inými osobami v mene nájomcu.
12. Nájomca sa zaväzuje sprístupniť predmet nájmu prenajímateľovi za účelom uskutočňovania kontrol. Pre prípad akejkoľvek hrozacej škody, pričom postačí aj podozrenie, bude mať prenajímateľ právo vstupu na predmet nájmu.
13. Nájomca nie je oprávnený postúpiť akékoľvek pohľadávky voči prenajímateľovi tretiu osobu.
14. V prípade akéhokoľvek porušenia tejto zmluvy vznikne prenajímateľovi nárok na uhradenie zmluvnej pokuty vo výške 1000 EUR za každé jednotlivé porušenie; týmto nie sú dotknuté ustanovenia o náhrade škody.

Článok VI. Skončenie nájmu

1. Nájom podľa tejto zmluvy končí:
 - a) uplynutím doby nájmu
 - b) dohodou zmluvných strán,
 - c) výpoveďou z dôvodov a v lehote uvedenej v bode 2. tohto článku zmluvy
 - d) odstúpením zmluvných strán od zmluvy v súlade s ust. § 679 Občianskeho zákonníka, ako aj v prípade podstatného porušenia tejto zmluvy, pričom účinky odstúpenia od zmluvy nastanú ku dňu doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť aj v prípade, ak nájomca podstatným spôsobom poruší zmluvu v zmysle ustanovení tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ je oprávnený zmluvu vypovedať ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou. Nájomca je oprávnený zmluvu vypovedať, ak stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, za účelom ktorej si predmet nájmu prenajal alebo ak sa predmet nájmu bez zavinenia nájomcu stane nespôsobilý na dohovorené užívanie a účel. Výpovedná lehota je trojmesačná, pričom začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede
3. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu čistý, vypratany a v stave spôsobilom na ďalšie užívanie. V prípade skončenia nájmu odstúpením od zmluvy je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu vo vyššie uvedenom stave najneskôr v lehote 15 dní odo dňa nadobudnutia účinkov odstúpenia, pričom je povinný prenajímateľovi uhradiť nájomné do dňa vypratania nehnuteľnosti. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany protokol ku dňu odovzdania predmetu nájmu.
4. Skončením nájmu nie je dotknutá povinnosť nájomcu zaplatiť pomernú časť nájomného, právo prenajímateľa na náhradu škody, zmluvnú pokutu, či úroky z omeškania.

Článok VI. Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek písomnosti zo strany prenajímateľa alebo nájomcu budú vyhotovené v slovenskom jazyku a považujú sa za riadne doručené, ak sa doručia osobne, prostredníctvom kuriéra alebo doporučenej poštovej zásielky, druhej zmluvnej strane, na adresu zmluvnej strany, ktorá je uvedená ako adresa sídla v záhlaví tejto zmluvy, resp. na takú adresu, ktorú zmluvná strana oznámila prostredníctvom písomného oznámenia druhej zmluvnej strane.
2. Písomnosť sa považuje za doručenú aj vtedy, ak adresát túto odmietol prevziať. Za deň doručenia sa vtedy považuje deň odmietnutia prevzatia písomnosti adresátom. Ak adresát nebol zastihnutý na adrese určenej na doručovanie a zásielku si do troch (3) dní od jej uloženia na pošte alebo odo dňa oznámenia kuriérskej spoločnosti o neúspešnom doručovaní nevyzdvihne, považuje sa posledný deň tejto lehoty za deň doručenia, i keď sa adresát o uložení zásielky a jej obsahu nedozvedel. Ak bola zásielka vrátená odosielateľovi ako nedoručiteľná najmä preto, že nebolo možné adresáta zastihnúť na adrese sídla a jeho iná adresa nie je odosielateľovi známa a teda nie je možné písomnosť doručiť, písomnosť sa považuje po troch (3) dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručenú, a to aj vtedy ak sa adresát o tom nedozvie.

Článok VII.
Záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy, dodatky alebo prílohy k tejto zmluve musia byť vyhotovené výlučne v písomnej forme a podpísané oboma zmluvnými stranami.
2. Práva a povinnosti neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka, Občianskeho zákonníka a ostatnými všeobecne platnými a záväznými právnymi predpismi.
3. V prípade ak sa niektoré z ustanovení tejto zmluvy ukáže alebo neskôr stane neplatným, neúčinným alebo neaplikovateľným, platnosť, účinnosť a vykonateľnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy zostáva nedotknutá. 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.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na adrese www.banm.sk, v súlade s ustanovením § 47a Občianskeho zákonníka v platnom znení.
5. Zmluva je vyhotovená v piatich (5) rovnopisoch, pričom prenajímateľ obdrží tri (3) rovnopisy a nájomca obdrží dva (2) rovnopisy zmluvy.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Bratislave, dňa:

V Bratislave, dňa:

prenajímateľ

nájomca