

Zmluva č. .../2027 o nájme nebytových priestorov
uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
a § 663 až § 684 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

Prenajímateľ: **Mestská časť Bratislava - Podunajské Biskupice**
Štatutárny zástupca: Ing. Roman Lamoš, MBA - starosta
Sídlo: Trojičné námestie 11, 825 61 Bratislava
IČO : 00 641 383
DIČ: 2020943782
IČ DPH: nie je platcom DPH
Bankové spojenie : Tatra banka, a.s.
Číslo účtu : SK80 1100 0000 0026 2700 5541
Registrácia: zriaďovacia listina – uznesenie č. 15/90 MZ na základe par. 7 ods. 5
Zák. SNR č. 377/90 o Hlavnom meste SR Bratislavy
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca : **Ratatouille culinar s.r.o.**
Sídlo: Pifflova 1136/8, 851 01 Bratislava
Prevádzka: Biskupická 15, 821 06 Bratislava
IČO: 52 259 251
DIČ: 2121121101
IČ DPH: SK2121121101
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
IBAN: SK80 1100 0000 0026 2700 5541
Registrácia: Obchodný register Mestského súdu Bratislava III., Oddiel: sro, Vložka číslo: 135554/B
Zastúpenie: Juraj Fuchs - konateľ

(ďalej len „nájomca“)

Čl. I.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – objektu DK VETVÁR, súpisné číslo č. 10164, postaveného na pozemku registra „C“ s parc. č. 583/5. Nehnuteľnosť je zapísaná na LV č. 10357 a vedená na katastrálnom odbore Okresného úradu Bratislava, k. ú. Podunajské Biskupice.

2. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte DK VETVÁR o celkovej výmere 138,76 m² + časť pozemku o celkovej výmere 4 m², spolu 142,76 m² v nasledovnom členení:

Miestnosť číslo:	Názov miestnosti	Výmera v m ²
123	hygienické zariadenie - hostia	5,01 m ²
124	espresso – reštaurácia	71,66 m ²
128	kuchyňa	18,89 m ²
130	sklad nápojov	10,39 m ²
131	suchý sklad	9,00 m ²
132	hygienické zariadenie - personál	2,31 m ²
133	umývárň	1,90 m ²
134	šatňa	4,73 m ²
135	chodba	9,24 m ²
13	kancelária	5,63 m ²
	hospodársky dvor	4,00 m ²
Spolu	:	142,76 m²

Čl. II.
Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu podľa Čl. I tejto zmluvy nebytové priestory ako aj pozemok (hospodársky dvor) za účelom prevádzkovania reštauračných služieb (ďalej len „predmet nájmu“). Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že vo vnútorných prenajatých priestoroch je zákaz fajčenia.

2. Zmena účelu užívania je možná výlučne na základe dohody zmluvných strán, formou písomného dodatku. Nájomca je oprávnený užívať prenajatý pozemok výlučne pre svoje potreby a v súlade s účelom nájmu podľa Čl. II. ods. 1 tejto zmluvy.

Čl. III.
Výška, splatnosť a spôsob úhrady nájomného

1. Výška nájomného je stanovená na základe výsledkov obchodnej verejnej súťaže nasledovne:

Nájomné:	142,76 m ² x	67,68 €/m ² /rok =	9.662 €/rok	=	805,17€/mes.
Réžia:		67,68 €/m ² /rok =	9.662 €/rok	=	805,17€/mes..
Spolu:			19.324 €/rok	=	1.610,34€/mes.

2. Zmluvné strany sa dohodli na úhrade nájomného v mesačných splátkach vo výške **1.610,34 €** (slovom: jedentisícšesťstodesať eur a tridsaťštyri centov), splatných vždy do 10. dňa príslušného mesiaca kalendárneho roka na účet prenajímateľa, vedeného v Tatra banke, a.s. Bratislava, číslo účtu IBAN: SK80 1100 0000 0026 2700 5541, variabilný symbol:

3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať poplatky spojené s monitorovaním a ochranou objektu, ako aj s ďalšími doplnkovými službami spojenými s prevádzkou objektu (servis zariadení na odsávanie pár, lapačov tukov a pod.) vo výške 50% nákladov z celého objektu DK Vetvár na základe vystavenej faktúry a to vždy do 10 kalendárnych dní od doručenia faktúry prenajímateľom.

4. Výjazd na chránený objekt po falošnom poplachu spôsobený zavinením užívateľa alebo zlým technickým stavom PSN u nájomcu je spoplatnený v plnej výške, akú bude fakturovať prevádzkovateľ monitorovacieho systému a tento sa nájomca zaväzuje uhradiť.

5. Znovu pripojenie objektu do systému centralizovaného pultu ochrany odpojeného z dôvodu neuhradenia poplatku za monitorovanie a služby bude nájomcovi spoplatnený v plnej výške, akú bude fakturovať prevádzkovateľ monitorovacieho systému a tento sa nájomca zaväzuje uhradiť.

6. V prípade omeškania s úhradou nájomného má prenajímateľ právo od nájomcu vymáhať úrok z omeškania v zákonnej výške.

7. Prenajímateľ je oprávnený každoročne meniť k 01.04. výšku nájomného dohodnutého v Zmluve o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok a zverejnenú Štatistickým úradom v januári nasledujúceho roka. Zvýšenie nájomného Prenajímateľ oznámi Nájomcovi písomne, zaslaním doporučenej zásielky na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy. V prípade, že oznámenie o zvýšení nájomného bude nájomcovi doručené po splatnosti nájomného, zaplatí nájomca rozdiel medzi pôvodným nájomným a nájomným zvýšeným o mieru inflácie v lehote 15 dní od doručenia oznámenia.

Čl. IV.
Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to obdobie piatich (5) rokov, pričom táto začína plynúť odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

2. Dohodnutý nájom sa riadne ukončí uplynutím času, na ktorý bol nájom zriadený a predčasne písomnou vzájomnou dohodou oboch zmluvných strán k dohodnutému dňu alebo jednostrannou písomnou výpoveďou. Ustanovenie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa nepoužije.

3. Prenajímateľ je oprávnený zmluvu písomne vypovedať z dôvodu, ak:
- nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,

- nájomca viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného a nákladov za réžiu podľa Čl. III. tejto zmluvy,
- nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj, poriadok, čistotu a Všeobecne záväzné nariadenia MČ Bratislava – Podunajské Biskupice,
- nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa; pričom zákonné ustanovenia o odstúpení od zmluvy tým nie sú dotknuté.

4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu z dôvodu ak:

- stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
- predmet nájmu sa stal bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
- prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti, t.j. odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené; pričom zákonné ustanovenia o odstúpení od zmluvy tým nie sú dotknuté.

5. Výpovedná lehota je trojmesačná a počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Výpoved' zmluvy sú povinné zmluvné strany zaslať druhej strane písomne, doporučenou poštovou zásielkou.

Čl. V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory užívať výlučne na účel dohodnutý v tejto zmluve a v tomto rozsahu ich riadne udržiavať a na vlastné náklady zabezpečiť drobné opravy a udržiavacie práce.

2. Prenajímateľ zabezpečuje opravy rozsiahlejšieho charakteru ako sú opravy vonkajšieho plášťa a strechy budovy, vrátane opráv inžinierskych sietí na spoločných častiach nebytového priestoru a to na vlastné náklady.

3. Nájomca je povinný po ukončení svojej pracovnej činnosti (v prípade, že v objekte sa už nenachádzajú zamestnanci mestskej časti) uzatvoriť objekt.

4. Nájomca preberá nebytové priestory v takom stave v akom sú a bol oboznámený so všetkými prípadnými závadami, ktoré budú zaznamenané v preberacom protokole. Zabezpečí si na vlastné náklady upratovanie nebytových priestorov.

5. Nájomca je povinný dodržiavať všetky protipožiarne predpisy a zabezpečovať na vlastné náklady ochranu pred požiarom v plnom rozsahu v zmysle platných právnych predpisov. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu ako i dodržanie BOZP prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím užívania predmetu nájmu vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.

6. Povinnosti nájomcu v priestoroch technického zázemia :

- zabezpečiť chodbu – únikovú komunikáciu a priestor východu čistú a priechodnú v plnom profile,
- nesmie skladovať ani krátkodobo žiaden tovar a materiály vybavenia reštaurácie (mraziace pulty, chladničky a ostatný inventár reštaurácie) v únikových priestoroch,
- zabezpečiť priechodné vstupy a vchody do technických priestorov,
- udržiavať poriadok a čistotu na dvore,
- v prípade, ak nájomca bude zabezpečovať samostatne kúrenie pre prevádzku reštaurácie, musí predložiť platný preukaz kuriča,
- zaznamenávať kontrolu, manipuláciu do denníka plynového zariadenia,
- zabezpečiť, aby do vyhradeného priestoru nevstupovali nepovolané osoby,
- v plnom rozsahu rešpektovať prevádzkové predpisy a nariadenia PO, OBP,
- zabezpečiť, aby vchod na povalu – schody neboli zapratané skladovaním produktov, polotovarov pre reštauráciu a schody priechodné v plnom profile,
- zabezpečiť, aby elektrická rozvodňa NN bola riadne uzatvorená bez možnosti prístupu nepovolaných osôb,
- zabezpečiť, aby sa v priestore elektrickej rozvodne neskladovali žiadne materiály z prevádzky reštaurácie a aby sa neodborne nemanipulovalo s elektrickými zariadeniami neoprávnenou osobou,
- ihneď nahlásiť vzniknuté poruchy zriadencom DK (zamestnanec MÚ – PB) a na referát údržby správy objektov.
- nevykonávať neoprávnenú manipuláciu s technickými zariadeniami, ku ktorým nemá náležitú kvalifikáciu, oprávnenie a zmluvné poverenie vlastníkom objektu,
- všetky priestory, ktoré sú predmetom nájmu a ktoré využíva v technickom zázemí objektu udržiavať v čistom a prevádzkovo bezpečnom stave,

- inštalované PHP a ostatné PO vybavenie objektu nezneužíja na iné ako predpísané určenie,
- zabezpečiť, aby sa v zázemí reštaurácie a v celom technickom priestore objektu nepohybovali cudzie osoby s výnimkou vlastného personálu, resp. subjektov vykonávajúcich kontrolu zo strany ŠOD, ŠOI a hygieny.

7. Nájomca je povinný dodržiavať technické normy, hygienické predpisy, predpisy na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ostatné všeobecne záväzné právne predpisy. Za všetky škody, ktoré vznikli nedodržaním týchto predpisov v priestoroch užívaných výlučne nájomcom zodpovedá v plnom rozsahu nájomca.

8. Predmety slúžiace výlučne pre činnosť nájomcu /firemné označenie, pútače, špeciálne signalizačné zariadenie a pod./ si nájomca zabezpečí na vlastné náklady. Umiestnenie týchto predmetov mimo prenajatých priestorov na nehnuteľnosti, v ktorej sa priestory nachádzajú, musí nájomca vopred dohodnúť s prenajímateľom a požiadať ho o udelenie súhlasu.

9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť mu ich vykonanie, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

10. Akékoľvek opravy, prestavby alebo úpravy prenajatých priestorov, ktoré presahujú rámec obvyklého udržiavania je nájomca oprávnený vykonať iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa na vlastné náklady, bez nároku na finančné vyrovnanie na základe zvýšenia hodnoty prenajatých priestorov.

11. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.

12. Nájomca nemôže na majetok, ktorý je vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy a v správe Mestskej časti Bratislava – Podunajské Biskupice zriadiť záložné právo, alebo tento majetok inak zaťažiť alebo scudziť.

13. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov za účelom kontroly dodržiavania podmienok stanovených touto zmluvou.

13. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ súhlasí s odpisovaním výdavkov vynaložených nájomcom v zmysle Zákona o dani z príjmov č. 595/2003 Z. z. v znení neskorších zmien a doplnkov za podmienok, že v prípade vrátenia predmetu nájmu, resp. ukončenia nájomného vzťahu si nájomca nebude požadovať náhradu finančných prostriedkov vynaložených do predmetu nájmu a stávajú sa vlastníctvom prenajímateľa.

14. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať v plnom rozsahu prevádzkový čas, ktorý mu bude stanovený Rozhodnutím Mestskej časti Bratislava – Podunajské Biskupice. V zmysle žiadosti o schválenie prevádzkovej doby v prevádzke nájomca navrhuje prevádzkovú dobu pondelok až nedeľa od... do.

15. Nájomca je oprávnený organizovať akékoľvek podujatia v Dome kultúry Vetvár výlučne s písomným súhlasom prenajímateľa vopred.

16. V prípade organizovania spoločenskej akcie v priestoroch reštaurácie je nájomca oprávnený uzatvoriť predmet nájmu, ak sa obsadí celá miestnosť, resp. ak o to požiada žiadateľ spoločenskej akcie (rodinné oslavy, kary, ...). O tejto skutočnosti nájomca je povinný informovať aspoň jeden deň vopred verejnosť s oznamom na dverách „Uzavretá spoločnosť“ s presným označením dátumu a času, resp. na sociálnych sieťach.

Čl. VI.

Záverečné ustanovenia

1. Na právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa vzťahujú príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.

2. Zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, každý s platnosťou originálu, z ktorých prenajímateľ obdrží 2 vyhotovenia a nájomca 1 vyhotovenie.

3. Zmeny alebo doplnky tejto zmluvy je možné vykonať výlučne dohodou zmluvných strán vo forme písomného dodatku k zmluve.

4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

5. Nájomca súhlasí s použitím osobných údajov pre účely tejto nájomnej zmluvy a so zverejnením tejto zmluvy podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.

6. Táto nájomná zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.

7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu dôkladne prečítali, jej obsahu porozumeli, táto nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej znením pripájajú vlastnoručné podpisy oprávnených osôb oboch zmluvných strán.

V Bratislave,

Ing. Roman Lamoš, MBA
Starosta



Juraj Fuchs
konateľ spoločnosti