

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 67/2019/SMI

(ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany:

- Mestská časť Bratislava–Rača**
sídlo: Kubačova 21, 831 06 Bratislava
zastúpená: Mgr. Michal Drotován, starosta
bankové spojenie: VÚB, a.s.
IBAN: SK75 0200 0000 0000 0042 1032
IČO: 304557
DIČ: 2020879212
IČ DPH: nie je platcom DPH

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

- Račiansky vinohradnícky spolok, o.z.**
sídlo: Alstrova 6120/249, 831 06 Bratislava
zastúpený: Dušan Žitný, predseda
bankové spojenie:
IBAN:
IČO: 31790801
Registovaný Ministerstvom vnútra SR, sekcia verejnej správy pod č. VVS/1-900/90-14458

(ďalej len „nájomca“)

(ďalej spoločne aj ako „zmluvné strany“)

uzatvárajú v zmysle zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, na základe uznesenia Mestskej časti Bratislava–Rača č. UZN 122/17/09/19/P zo dňa 17.09.2019 v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a po vzájomnej dohode túto zmluvu (ďalej len „zmluva“).

Čl. 1

Predmet zmluvy

- Prenajímateľ je vlastníkom Nemeckého kultúrneho domu, stavby so súpisným č. 7441 zapísanej na LV č. 4567, postavenej na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 1531/12 zapísaný na LV č. 1628 o výmere 1870 m², oba evidované v k.ú. Rača, vedené Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor (ďalej len „Nehnutelnosť“).
- Prenajímateľ prehlasuje, že ako vlastník Nehnutelnosti je oprávnený jej časť nájomcovi prenajať.
- Predmetom nájmu je pivničný priestor v 2. suteréne Nehnutelnosti o výmere 219,64 m² (ďalej ako „predmet nájmu“). Predmet nájmu je bez elektriny, vody a nie je vykurovaný.
- Nájomca prenecháva predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca vyhlasuje, že mu je skutkový, technický a právny stav predmetu nájmu dostatočne známy preberá predmet nájmu v stave v akom sa nachádza a podpisom zmluvy deklaruje, že predmet nájmu považuje za spôsobilý na jeho

užívanie za účelom nájmu. Predmet nájmu bude odovzdaný nájomcovi odovzdávacím protokolom.

5. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné.

Čl. 2 Účel a doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu na účely dozrievania a skladovania vína, uskladnenia záložnej technológie, štepov a príležitostných posedení.
2. Nájomca vyhlasuje, že činnosti uvedené v predchádzajúcom bode bude vykonávať v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a technickými normami.
3. Predmet nájmu nie je povolené využívať na kvasenie hrozna, nakoľko Nehnutelnosť nemá potrebnú vzduchotechniku.
4. Prenajímateľ nenesie žiadnu zodpovednosť za rozpor užívania predmetu nájmu s právnymi predpismi ani za vykonávanie akýchkoľvek činností alebo obchodných aktivít nájomcom.
5. Nájomný pomer sa uzatvára na dobu určitú 20 rokov, t.j. od 15.11.2019 do 15.11.2039.

Čl. 3 Nájomné

1. Nájomné je dohodnuté vo výške 2,- EUR za 1 m² predmetu nájmu ročne t.j. 439,28 EUR (slovom: štyristotridsaťdeväť eur a dvadsaťosem centov) ročne.
2. Nájomné bude nájomca platiť štvrťročne.
3. Ročné nájomné je splatné vždy vopred a nájomca sa nájomné podľa bodu 1 tohto článku zaväzuje uhrádzať v pravidelných štvrťročných splátkach, každá vo výške 109,82 EUR (slovom: jednostodeväť eur a osemdesiatdva centov). Prenajímateľ je povinný vystaviť nájomcovi na zaplatenie nájomného riadnu faktúru vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho štvrťroka, na ktoré sa vzťahuje dané nájomné. Faktúra je splatná do 14 dní odo dňa jej vystavenia. Platba podľa zmluvy sa považuje za uhradenú dňom pripísania na účet prenajímateľa.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca uhradí pomernú časť nájomného za obdobie od 15.11.2019 do 31.12.2019, t.j. do konca posledného kalendárneho štvrťroka roku 2019, vo výške 54,88 EUR (slovom: päťdesiatštyri eur a osemdesiatosem centov), na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Faktúru na zaplatenie dohodnutého nájomného podľa tohto bodu je prenajímateľ povinný vystaviť do 30.11.2019. Faktúra je splatná do 14 dní odo dňa jej vystavenia. Platba podľa zmluvy sa považuje za uhradenú dňom pripísania na účet prenajímateľa.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ jednostranným právnym úkonom je oprávnený zvýšiť výšku aktuálneho nájomného, ktoré bolo určené aj s prihliadnutím na priemerný medziročný rast spotrebiteľských cien vykázaný Štatistickým úradom SR v čase stanovenia aktuálneho nájomného, v závislosti od ďalšieho priemerného medziročného nárastu spotrebiteľských cien vykázaného Štatistickým úradom SR za kalendárny rok, ktorý predchádza príslušnému kalendárnemu roku a tiež pri zmene cenových predpisov, resp. iných všeobecne záväzných právnych noriem
6. V prípade, ak nájomca neuhradí nájomné v dohodnutej lehote, je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške 0,05 % zo splatnej dlžnej sumy za každý, i začatý deň omeškania.

Čl. 4

Platby za služby

1. Zálohové platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu (ďalej len „zálohové platby“) sú vyčíslené vo Výpočtovom liste, ktorý tvorí prílohu zmluvy.
2. Zálohové platby sú splatné štvrťročne a prenajímateľ je povinný ich vyfakturovať spolu s nájomným podľa Čl. 3 bod 3 zmluvy. Platba podľa zmluvy sa považuje za uhradenú dňom pripísania na účet prenajímateľa.
3. Faktúru na zaplatenie zálohových platieb za obdobie od 15.11.2019 do 31.12.2019 vo výške 6,25 EUR (slovom: šesť eur a dvadsaťpäť centov), t.j. za pomernú časť príslušného kalendárneho štvrťroka, vystaví prenajímateľ nájomcovi najneskôr do 30.11.2019. Faktúra je splatná do 14 dní odo dňa jej vystavenia. Platba podľa zmluvy sa považuje za uhradenú dňom pripísania na účet prenajímateľa.
4. Skutočné náklady za poskytnuté služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa vyúčtujú jeden krát ročne, po obdržaní vyúčtovacích faktúr od dodávateľov energií, spravidla najneskôr do 31.05. nasledujúceho roku.
5. Výšku zálohových platieb je prenajímateľ oprávnený zmeniť jednostranne v rozsahu zmeny výšky zálohových platieb, ktoré prenajímateľ hradí dodávateľom energií.
6. Ustanovenia Čl. 3 bod 6 zmluvy o úroku z omeškania san a vzťahy podľa tohto článku použijú obdobne.

Čl. 5

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý v Čl. 2 bod 1 zmluvy a dodržiavať predpisy a technologické postupy tak aby nedošlo k ohrozeniu či poškodeniu predmetu nájmu.
2. V predmete nájmu je možné spracovávať hrozno dopestované len v katastrálnom území Rača.
3. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v riadnom stave, sústavne a dôsledne vykonávať všetky opatrenia na jeho ochranu a dbať na to, aby sa predišlo jeho poškodeniu.
4. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi v zapečatenej obálke kľúče od predmetu nájmu, pre prípad odstránenia havarijných situácií (požiar, únik vody a pod.)
5. Nájomca je povinný neodkladne prenajímateľovi nahlásiť závady, ktoré vznikli na predmete nájmu. Ak si opravy vyžadujú dočasný zásah do predmetu nájmu, musí nájomca tento zásah umožniť a znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu súvisiace s týmto zásahom.
6. Nájomca bez súhlasu prenajímateľa nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, alebo jeho časť do podnájmu, alebo inej dispozície tretej osobe. Nájomca nemôže predmet nájmu, alebo na jeho časť zriadiť záložné právo, alebo predmet nájmu inak zaťažiť.
7. Iné osoby ako je osoba nájomcu alebo správca Nehnutelnosti, resp. osoby poverené správcom Nehnutelnosti, sú oprávnené vstúpiť do predmetu nájmu výhradne len so súhlasom nájomcu a výhradne na jeho nebezpečenstvo. Nájomca zodpovedá za bezpečnosť týchto osôb.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný uhrádzať náklady na opravy predmetu nájmu, ktoré spôsobil nájomca alebo osoby zdržiavajúce sa v predmete nájmu na

základe súhlasu nájomcu podľa predchádzajúceho bodu a drobné opravy spôsobené bežným užívaním. Na účely tejto zmluvy sa drobnými opravami rozumejú opravy uvedené v § 5 až 9 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Drobné opravy a bežnú údržbu predmetu nájmu v zmysle Prílohy č. 1 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. do 300,- EUR (slovom: tristo eur) v jednotlivom prípade je povinný nájomca zabezpečiť sám a na vlastné náklady.

9. Nájomca je oprávnený vykonať na vlastné náklady stavebné, technické úpravy (napr. elektroinštalácie, inštalácie ohrevných telies a pod.) a udržiavacie práce predmetu nájmu a príp. zásahy do fasády budovy, len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Pred vykonaním týchto prác je nájomca povinný dať odsúhlasiť prenajímateľovi projekt a zabezpečiť všetku dokumentáciu k riadnemu a bezpečnému používaniu po realizácii dohodnutých úprav.
10. Súhlas podľa predchádzajúceho bodu nenahrádza povolenie stavebného úradu v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, o ktoré je potrebné požiadať príslušný stavebný úrad. Po dokončení prác je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi príslušné revízne správy.
11. Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje sa, že si počas nájmu a ani po jeho skončení nebude u prenajímateľa uplatňovať žiadnu kompenzáciu nákladov vynaložených na udržiavacie práce, stavebné, technické úpravy a opravy predmetu nájmu, rekonštrukčné práce a pod. realizované v súlade so zmluvou, ani si nebude uplatňovať voči prenajímateľovi žiadne nároky titulom vykonania týchto prác.
12. Prenajímateľ si vyhradzuje právo vstupu do predmetu nájmu za účelom kontroly plnení v zmysle zmluvy, a to za prítomnosti zodpovedného zástupcu nájomcu. Nájomca je povinný na požiadanie prenajímateľa v čo najskoršom termíne sprístupniť predmet nájmu, za účelom kontroly zo strany prenajímateľa, ako aj za účelom vykonania opráv a údržby a nájomca sa zaväzuje znášať obmedzenia v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností.
13. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady likvidáciu odpadov, vzniknutých svojou činnosťou v predmete nájmu. Pri nesplnení tejto povinnosti si prenajímateľ vyhradzuje právo odstúpiť od zmluvy.
14. Nájomca je povinný po ukončení nájmu odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. Vypratanie predmetu nájmu je nájomca povinný vykonať najneskôr v prvý pracovný deň po ukončení nájmu. Za deň odovzdania predmetu nájmu sa považuje deň podpísania protokolu o prevzatí predmetu nájmu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán. V prípade, že tak neurobí, vyprace predmet nájmu prenajímateľ na náklady nájomcu. Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 20,- EUR (slovom: dvadsať eur), za každý, i začatý deň omeškania s vyprataním predmetu nájmu. Predmety budú uskladnené na náklady nájomcu.
15. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu škody, vzniknutej v predmete nájmu a hnutelných veciach požiarom, krádežou alebo živelnou udalosťou. Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonať potrebné opatrenia k tomu, aby v súvislosti s jeho činnosťou nedošlo ku škodám na jeho majetku, na majetku prenajímateľa a ani na majetku a zdraví iných osôb. Poistenie hnutelného majetku a zariadenia nájomca vykoná podľa vlastného uváženia a na vlastné náklady, pričom prenajímateľ nezodpovedá za prípadné poškodenie, stratu, resp. zničenie tohto majetku.
16. Nájomca nesmie bez súhlasu prenajímateľa inštalovať alebo používať v predmete nájmu technické alebo technologické stroje, prístroje a zariadenia.
17. Nájomca je povinný dodržiavať v rozsahu ním vykonávaných činností v predmete nájmu všetky povinnosti prenajímateľa ako správcu predmetu nájmu vyplývajúce z príslušných

platných všeobecne záväzných právnych predpisov, a to najmä upravujúcich ochranu pred požiarmi, bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, civilnej ochrany obyvateľstva. V prípade porušenia týchto povinností zodpovedá nájomca prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinnosti nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli prenajímateľovi uložené. V rámci toho nájomca:

- a) preberá na seba v predmete nájmu všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a vyhlášky MV SR č.121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, čím preberá v predmete nájmu zodpovednosť za požiaru ochranu (ďalej len „PO“);
 - b) sa zaväzuje 1x ročne sprístupniť predmet nájmu, dokumentáciu PO a revízie prenajatých zariadení technikovi PO prenajímateľa v záujme kontroly plnenia právnych predpisov podľa písm. a) tohto bodu;
 - c) sa zaväzuje dodržiavať zákon č.124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákon NR SR č. 42/1994 Zb. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov;
 - d) sa zaväzuje dodržiavať v predmete nájmu a ostatných jemu prístupných priestoroch patriacich prenajímateľovi a priestoroch, ktoré má prenajímateľ zverených, zásady bezpečného správania sa a označiť spoločné priestory, komunikácie, únikové cesty a dodržiavať platné právne predpisy, týkajúce sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (ďalej len „BOZP“) a civilnej ochrany;
 - e) sa zaväzuje zabezpečiť odstránenie nedostatkov v oblasti BOZP a civilnej ochrany obyvateľstva na vlastné náklady, ktoré v predmete nájmu zapríčinil pri svojej činnosti, resp. požiadať prenajímateľa o ich odstránenie za odplatu, uhradenú nájomcom prenajímateľovi;
 - f) sa zaväzuje v prípade, že predmet nájmu v súvislosti s dohodnutým účelom nájmu si vyžaduje zvláštne vybavenie v oblasti BOZP, PO, civilnej ochrany a iných opatrení, zabezpečiť v predmete nájmu realizáciu vyplývajúcich opatrení na vlastné náklady a zodpovednosť;
 - g) zaväzuje zabezpečiť v predmete nájmu na vlastné náklady prostriedky ochrany pred požiarmi (ručné hasiace prístroje), pokiaľ v ňom nie sú umiestnené a vykonávať ich revízie v súlade s vyhláškou MV SR č.719/2002 Z.z.. ktorou sa ustanovujú vlastnosti, podmienky prevádzkovania a zabezpečenie pravidelnej kontroly prenosných hasiacich prístrojov a pojazdných hasiacich prístrojov.
18. Nájomca zabezpečí, aby užívatelia predmetu nájmu a iné osoby nachádzajúce sa v predmete nájmu dodržiavali bezpečnostné predpisy. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ublíženia na zdraví, ktoré vznikli nedodržaním predpisov.
19. Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté poškodením, alebo zničením predmetu nájmu zavinením nájomcu, alebo osôb uvedených podľa bodu 7 tohto článku, či zanedbaním povinností podľa zmluvy.
20. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne ohlásiť prenajímateľovi každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom nájomcu uvedeným v zmluve, najneskôr však do 7 kalendárnych dní po tom ako nastanú.
21. Nájomca berie na vedomie, že Nehnutelnosť má elektronický zabezpečovací systém, pričom Prenajímateľ zabezpečí pridelenie samostatného kódu za účelom prístupu Nájomcu do predmetu nájmu. Náklady spojené s pridelením kódu podľa predchádzajúcej vety budú Nájomcovi zaúčtované v prvej fakúre uvedenej v Čl. 3 bod 4. Zmluvy.

Čl. 6 Nájom a ukončenie nájmu

1. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu o nájme, ak nájomca:
 - a) užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou;
 - b) mešká o viac ako jeden mesiac s platením nájomného;
 - c) sám alebo osoby zdržiavajúce sa v predmete nájmu podľa Čl. 5 bod 7 zmluvy, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj, alebo poriadok v predmete nájmu, alebo v nehnuteľnosti;
 - d) prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa;
 - e) v prípade podstatného porušenia zmluvných povinností, uvedených v Čl. 5 bod 2, 5, 9, 12, 16 a 17 zmluvy.

V tomto prípade je výpovedná lehota 1 mesiac a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.

2. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak
 - a) sa predmet nájmu stal bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
 - b) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal;
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy.

V tomto prípade je výpovedná lehota 1 mesiac a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.

3. Zmluvu je možné ukončiť aj vzájomnou dohodou zmluvných strán.

Čl. 7 Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných podmienkach doručovania písomností podľa tejto zmluvy alebo v jej súvislosti.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti sa budú doručovať na adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
3. V prípade písomností doručovaných prostredníctvom pošty na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy sa doporučené listové zásielky, alebo zásielky s doručenkou považujú za doručené druhej zmluvnej strane aj keď:
 - a) príjemca odoprel prijatie zásielky, zásielka sa považuje za doručenú dňom odmietnutia prijatia zásielky;
 - b) zásielka bola na pošte uložená a príjemca ju neprevzal do troch dní od uloženia; posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, aj keď sa príjemca o uložení nedozvedel;
 - c) bola zásielka vrátená odosielateľovi ako nedoručiteľná najmä preto, že nebolo možné adresáta na adrese uvedenej v záhlaví tejto zmluvy zastihnúť, pričom iná adresa adresáta nie je odosielateľovi známa - v tomto prípade sa písomnosť považuje po troch dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručenú, a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvie.

Čl. 8
Záverečné ustanovenia

1. Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých dve vyhotovenia sú určené pre prenajímateľa a dve vyhotovenia sú určené nájomcovi.
2. Zmeny v tejto zmluve je možné vykonať po dohode oboch zmluvných strán formou písomných očíslovaných dodatkov.
3. Ak nie je v tejto zmluve výslovne dohodnuté inak, platia ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa v súlade s § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že sa s obsahom zmluvy oboznámili a na potvrdenie toho, že obsah zmluvy zodpovedá ich slobodnej vôli ju podpisujú.

Príloha: Výpočtový list nájomcu

V Bratislave dňa: 04.11.2019

Za prenajímateľa:

V Bratislave dňa: 05.11.2019

Za nájomcu:

Mgr. Michal Drotován
starosta

Dušan Žitný
predseda