

ZMLUVA O NÁJME

číslo: 116/2012

PRENAJÍMATEĽ

: **EKO podnik verejnoprospešných služieb**

Halašova 20, 832 90 Bratislava

zastúpený Ing. Róbertom Molnárom, riaditeľom podniku

IČO: 491 870

IČ DPH: SK 2020887022

bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s. Bratislava

číslo účtu 1805700008/5600

Spoločnosť je zriadená v zmysle par. 5 ods. 2 písmeno ch) zákona č.377/1990Z.z. uznesením č. 2/1990 z 2. zasadnutia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Nové mesto konaného dňa 20.12.1990

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

NÁJOMCA

obchodné meno

: **Roman Kubík - ROMULUS**

adresa

: Vrútocká 4513/32, 821 04 Bratislava

zastúpený / konateľ

: Kubík Roman

IČO

: 46 326 693

zap. v

: ŽR OÚ Bratislava, č.živn.reg.: 110-208028

predmet podnikania

: kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod)

účel nájmu

: vináreň, predaj vína

predmet nájmu

: prevádzkárň

dátum platnosti zmluvy od : 02.04.2012

(ďalej len ako „nájomca“)

Čl. I.

Predmet nájmu

I. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi do nájmu nebytové priestory v budove Tržnice na Šancovej 112, v Bratislave, vyšpecifikované vo výpočtovom liste, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

Čl. II.

Účel nájmu

I. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory uvedené v Čl. I., bod 1 tejto zmluvy v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, a to pre svoju podnikateľskú činnosť v súlade s predmetom činnosti uvedenom v živnostenskom registri alebo obchodnom registri.

Čl. III.

Doba nájmu

I. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú – od dátumu platnosti zmluvy na dobu jedného roka.

2. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú strany fyzickou prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany. Prípadné nedostatky predmetu nájmu obsiahnuté v tomto protokole, budú odstránené v dohodnutej lehote.

Čl. IV.

Nájomné

I. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy. Ceny nájomného sú uvedené vo výpočtovom liste a splátkovom kalendári – daňovom doklade, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

2. Nájomné je splatné mesačne a to najneskôr do 15-teho dňa príslušného mesiaca i bez doručenia faktúry alebo vyúčtovania prenajímateľa. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa alebo deň prevzatia hotovosti do pokladnice prenajímateľa. Splátkový kalendár – daňový doklad je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

3. V prípade, že sa nájomca omešká s úhradou splátky podľa platného splátkového kalendára – daňového dokladu, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% denne z neuhradenej sumy až do dňa úhrady omeškanej splátky.

4. Ak v priebehu plynutia doby nájmu bude príslušnou inštitúciou oficiálne priznaná miera inflácie vyššia ako 10 %, má prenajímateľ právo zvýšiť nájomné o príslušnú sadzbu oznámenej miery inflácie, a to na obdobie kalendárneho roka, ktorý nasleduje po ukončení kalendárneho roka, počas ktorého bolo zvýšenie cien oznámené. Prenajímateľ oznámi takéto zvýšenie nájomného nájomcovi písomne, a to najneskôr do 7 dní odo dňa zvýšenia.

Čl. V.

Služby súvisiace s nájomom nebytových priestorov

I. Prenajímateľ bude poskytovať nájomcovi služby uvedené vo výpočtovom liste, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

2. Úhrada za služby spojené s nájomom bude splatná a uhrádzaná vo výške uvedenej vo výpočtovom liste a splátkovom kalendári – daňovom doklade v prílohe zmluvy.

3. V prípade, ak na základe vyúčtovania skutočného odberu vybraných služieb vznikne nedoplatok, zaväzuje sa nájomca tento prenajímateľovi uhradiť v dobe splatnosti vyúčtovacej faktúry. V prípade, ak na základe vyúčtovania skutočného odberu vybraných služieb vznikne preplatok, je prenajímateľ povinný tento nájomcovi vrátiť, resp. po dohode s nájomcom započítať ho so splatným nájomným.

4. V prípade, že má nájomca inštalované určené meradlo na meranie spotreby el. energie, TUV a vodného a stočného, nájomca zodpovedá a na vlastné náklady zabezpečuje periodické čiachovanie týchto určených meradiel v zmysle zákona o metrologii. V prípade, že prenajímateľ požaduje inštaláciu určených meradiel na meranie spotreby el. energie, TUV a vodného a stočného, nájomca si musí inštaláciu týchto určených meradiel a ich zaplombovanie zabezpečiť na vlastné náklady prostredníctvom osôb s oprávnením na uvedený výkon činnosti.

Čl. VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

I. Prenajímateľ je povinný:

- odovzdať predmet nájmu uvedený v Čl. I., bod 1 tejto Zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel,
- umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájomom,
- zabezpečiť udržiavanie podstaty budovy a pozemkov,
- riadne a včas poskytovať nájomcovi služby uvedené vo výpočtovom liste, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve.

2. Prenajímateľ je oprávnený:

- poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami zmluvy a ďalšími právnymi a všeobecne záväznými právnymi predpismi, a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov, avšak vždy za prítomnosti nájomcu,
- uzatvoriť Tržnicu štyrikrát v kalendárnom roku v dĺžke trvania jeden deň z dôvodu vykonávania deratizácie, dezinfekcie a dezinfekcie.

3. Nájomca je povinný:

- a) užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou, zmeniť dohodnutý účel užívania je možné len s písomným súhlasom prenajímateľa,
- b) uhradiť nájomné a služby podľa splátkového kalendára – daňového dokladu, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy,
- c) dodržiavať Trhový poriadok objektu Tržnice, Šancová 112, Bratislava a rešpektovať pokyny „Dozorca trhu“,
- d) užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť ich poškodenia alebo zničenia,
- e) zabezpečiť obvyklé udržiavanie prenajatých nebytových priestorov nachádzajúcich sa v predmete nájmu,
- f) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla,
- g) písomne oznámiť prenajímateľovi v lehote do 5 dní od vzniku zmeny údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia / zmena oprávnenia, zrušenie oprávnenia, zmena miesta podnikania, zmena obchodného mena a pod. /
- h) odovzdať ku dňu ukončenia nájmu predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa.
- i) vykonávať periodické odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení a hasiacich prístrojov v prenajatých priestoroch a záznamy o týchto kontrolách predložiť na požiadanie prenajímateľovi a kontrole HaZZ,
- j) v prípade používania nákladných výťahov, sa oboznámiť s návodom na použitie výťahu umiestneného v kabíne výťahu a tento návod dodržiavať,
- k) zabezpečiť triedenie a zber odpadu do zberných nádob umiestnených v suteréne tržnice
- l) pri vhadzovaní odpadu do lisovacích kontajnerov dodržiavať pokyny na piktogramoch umiestnených na týchto kontajneroch,
- m) dodržiavať pokyny pracovníkov bezpečnostnej služby,
- n) dodržiavať BOZP a PO v prenajatom priestore,
- o) dodržiavať VZN č.5 a 6/2010 MČ Bratislava – Nové Mesto,
- p) dodržiavať všetky pokyny prenajímateľa vydané prostredníctvom nápisov a piktogramov umiestnených v budove Tržnice.

4. Nájomca nie je oprávnený:

- a) vykonávať stavebné a iné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a prenajímateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.
- b) prenechať predmet nájmu, a to ani časť prenajatých priestorov do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť,
- c) v prípade ukončenia nájmu nárokovat' si odstupné za prenajatý priestor nasledujúcemu nájomcovi, ani požadovať od tohto nájomcu úhradu za majetok, ktorý tu nájomca zanechá po ukončení nájmu.

Čl. VII.

Ukončenie nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že ukončenie nájmu je možné z ktoréhokoľvek z nasledovných dôvodov:

- a) prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím času len z dôvodov uvedených v §9 ods. 2 a 3 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov.
- b) kedykoľvek na základe písomnej dohody obidvoch zmluvných strán.
- c) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa, ak nájomca napriek písomnému upozorneniu nedodržiava zmluvné podmienky.
- d) odstúpením od zmluvy zo strany nájomcu, ak sa prevádzkareň stane bez jeho zavinenia nespôsobilá na dohodnuté užívanie.

2. Výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade neuvolenia predmetu nájmu do 3 dní po ukončení nájmu bude predmet nájmu uvoľnený na náklady nájomcu.

4. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že v prípade, ak nájomca najneskôr 3 mesiace pred skončením doby nájmu písomne neoznámí prenajímateľovi, že na ďalšom trvaní nájmu nemá záujem, má sa za to, že doba nájmu sa za rovnakých podmienok predlžuje o ďalší 1 rok.

Čl. VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené v prenajatých priestoroch krádežou ani inou násilnou činnosťou.
2. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upravovať výšku nájomného a služieb v priebehu trvania nájmu.
3. Splátkový kalendár a výpočtový list sú neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy. Ich nepodpísanie bude prenajímateľ považovať za odstúpenie od zmluvy.
4. V prípade vystavenia nového splátkového kalendára a výpočtového listu všetky predchádzajúce výpočtové listy a splátkové kalendáre strácajú platnosť.
5. Výpočtový list je daňovým dokladom.
6. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj platnými právnymi predpismi majúcími vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
7. Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania prenajímateľom a nájomcom a doloženia povolenia k začatiu podnikateľskej činnosti v Tržnici, ktoré nájomcovi vydá Miestny úrad Bratislava Nové Mesto a zároveň nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
8. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením v súlade so zákonom číslo 546/2010 Z.z., ktorým sa dopĺňa zákon číslo 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov.
9. Táto zmluva bola spísaná slobodne, vážne, nie v tiesni, bola pred podpisom prečítaná a na znak súhlasu zmluvnými stranami podpísaná.
10. Zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, z toho 2 pre prenajímateľa a 1 pre nájomcu.

V Bratislave, dňa 02.04.2012

**EKO - podnik
verejnoprospešných služieb
Halašova 20
832 90 Bratislava**

- 2 -

.....
Ing. Robert Molnár
EKO podnik verejnoprospešných služieb
prenajímateľ

Roman Kubík-Romulus
Vrútocká 451
831 04 Bratislava

Príloha: Výpočtový list a splátkový kalendár – daňový doklad

**Príloha Výpočtový list a splátkový kalendár - daňový doklad je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy!
Bez podpísanej uvedenej prílohy je nájomná zmluva neplatná !**

EKO podnik verejnoprospešných služieb, Halašova 20, 832 90 BratislavaBankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: 1805707008 kód banky: 5600IČO: 491 870
IČ DPH: SK2020887022**VÝPOČTOVÝ LIST**k zmluve číslo: **116/2012**účel nájmu: **vináreň, predaj vína**predmet podnikania: **kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi
(maloobchod)**

Obchodné meno:	Roman Kubík - ROMULUS					
Adresa:	Vrútocká 4513/32, 821 04 Bratislava					
IČO:	46 326 693	IČ DPH: SK1043342883				
Prevádzkár č.	111,112,93	plocha: 35,78 m ²				

Predmet nájmu	jednotková cena	jednotka	množstvo	jednotka	platba ročne v €	platba mesačne €
prevádzkár	150,00	€	9,75	m ²	1462,50	121,88
prevádzkár	150,00	€	10,03	m ²	1504,50	125,38
samostatný sklad	75,00	€	16,00	m ²	1200,00	100,00
SPOLU						347,25 €
ZĽAVA za množstvo prenajatých m ²					3,95%	13,70 €
ZĽAVA z dôvodu preukazného nezáujmu o prenájom					40,00%	40,00 €
Celkom za predmet nájmu:					4167,00	293,55

Služby						
1. Elektrická energia priama	0,1388	€/kWh	1934,00	kWh	268,36	22,36
2. Elektrická energia režijná	3,6598	€/m ² /rok	19,78	m ² /rok	72,39	6,03
3. Vodné a stočné	1,8136	€/m ³	17,30	m ³	31,38	2,61
4. Zrážková voda	0,6445	€/m ² /rok	19,78	m ² /rok	12,75	1,06
5. Teplá úžitková voda	9,5478	€/m ³	0,00	m ³	0,00	0,00
6. Vzduchotechnika	23,7127	€/m ² /rok	19,78	m ² /rok	469,04	39,09
7. Chladenie	10,5464	€/m ² /rok	19,78	m ² /rok	208,61	17,38
8. Kúrenie	20,0347	€/m ² /rok	19,78	m ² /rok	396,29	33,02
9. Deratizácia	3,7326	€/m ² /rok	35,78	m ² /rok	133,55	11,13
10. Strážna služba	11,2817	€/m ² /rok	19,78	m ² /rok	223,15	18,60
11. Odpad základný	125,0000	€/prev./rok	0,00	prev./rok	0,00	0,00
12. Odpad zvýšený	187,5000	€/prev./rok	0,00	prev./rok	0,00	0,00
13. odpad znížený	62,5000	€/prev./rok	1,00	prev./rok	62,50	5,21
14. Upratovanie	3,8725	€/m ² /rok	19,78	m ² /rok	76,60	6,38
Celkom služby:					1954,61	162,88

**EKO - podnik
verejnoprospešných služieb
Halašova 20
832 90 Bratislava
-2-**

V Bratislave dňa

10.04.2012

Vystavil:



Prevzal:

SPLÁTKOVÝ KALENDÁR - DAŇOVÝ DOKLADk zmluve číslo: **116/2012**účel nájmu: **vináreň, predaj vína**predmet podnikania: kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi
(maloobchod)

Obchodné meno:	Roman Kubík - ROMULUS		
Adresa:	Vrútocká 4513/32, 821 04 Bratislava		
IČO:	46 326 693	IČ DPH:	SK1043342883
Prevádzkáreň č.	111,112,93		

Ceny sú uvedené v €

DPH 20%

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	nájom	nájom	nájom	služby	služby	služby	spolu	uhradiť do	dátum dodania
pol.č.	bez DPH	DPH 20 %	s DPH	bez DPH	DPH 20 %	s DPH	pol. 3+6		nájmu a služieb
1	293,55	58,71	352,26	162,88	32,58	195,46	547,72	15.05.2012	31.05.2012
2	293,55	58,71	352,26	162,88	32,58	195,46	547,72	15.06.2012	30.06.2012
3	293,55	58,71	352,26	162,88	32,58	195,46	547,72	15.07.2012	31.07.2012
4	293,55	58,71	352,26	162,88	32,58	195,46	547,72	15.08.2012	31.08.2012
5	293,55	58,71	352,26	162,88	32,58	195,46	547,72	15.09.2012	30.09.2012
6	293,55	58,71	352,26	162,88	32,58	195,46	547,72	15.10.2012	31.10.2012
7	293,55	58,71	352,26	162,88	32,58	195,46	547,72	15.11.2012	30.11.2012
8	293,55	58,71	352,26	162,88	32,58	195,46	547,72	15.12.2012	31.12.2012

Roman Kubík - Romulus
Vrútocká 4513/32
821 04 Bratislava
IČO: 46326693, DIČ: 1043342883

EKO - podnik
verejnoprospešných služieb
Halašova 20
832 90 Bratislava

Výpočtový list a splátkový kalendár - daňový doklad sú neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy.
Ich nepodpísanie bude prenajímateľ považovať za odstúpenie od zmluvy.