

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá v zmysle z.č. 116/1990 Zb., o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení (ďalej len „zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov“)

I. ZMLUVNÉ STRANY

1.1. Prenajímateľ:

meno: Lixin
 priezvisko: Luo
 adresa: Gagarinova 981/12, Dubnica nad Váhom 018 41
 dátum narodenia: 11.10.1967
 bankové spojenie: SK63 1100 0000 0080 1820 7356
 kontakt: 0918 666 608
 (ďalej len „prenajímateľ“)

1.2. Nájomca:

obchodné meno: Odvoz a likvidácia odpadu a.s. v skratke: OLO a.s.
 sídlo: Ivanská cesta 22, 821 04 Bratislava, Slovenská republika
 IČO: 00681300
 IČ DPH: SK2020318256
 bankové spojenie: ČSOB, a. s.
 IBAN: SK37 7500 0000 0000 2533 2773
 zápis: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 482/B
 zastúpenie: Ing. Mgr. Ivan Sokáč, PhD., MBA - predseda predstavenstva
 Ing. Andrej Rutkovský - člen predstavenstva

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej len „zmluvné strany“)

(ďalej len „zmluva“)

II. PREDMET ZMLUVY

2.1 Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov v polyfunkčnej budove nachádzajúcej sa v Bratislave, súp. č. 1432, na parc. č. 4934/18, v k.ú. Nové Mesto v Bratislave, okres: Bratislava III, obec Nové Mesto; zapísanej na LV č. 2637 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, ktorej vlastníkom je Luo Lixin, Gagarinova 981/12, Dubnica nad Váhom 018 41 (ďalej len „nebytový priestor“ alebo „predmet zmluvy“).

2.2 Nájomca týmto vyhlasuje, že sa oboznámil so skutočným stavom predmetu zmluvy a nebytový priestor podľa bodu 2.1 zmluvy prevezme najneskôr dňom začiatku doby nájmu, za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

2.3 Účelom nájmu je prevádzkovanie skladu a kancelárií nájomcu pre vlastnú potrebu, v celom rozsahu svojho oprávnenia na podnikateľskú činnosť.

2.4 Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi na užívanie nebytové priestory uvedené v bode 2.1 zmluvy, a to:

- A	-	časť 1.	-	1.np	-	462m ²	-	Sklad
- B	-	6x	-	parkovacie miesta				

III. PRÁVA A POVINNOSTI PRENÁJIMATEĽA A NÁJOMCU

3.1 Prenajímateľ po dobu účinnosti tejto zmluvy prenecháva nájomcovi predmet zmluvy do nájmu. Nájomca sa zaväzuje za nájom predmetu zmluvy zaplatiť prenajímateľovi nájomné v zmysle článku IV. tejto zmluvy.

3.2 Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať predmet zmluvy nájomcovi v stave spôsobilom obvyklému a riadnemu užívaniu, a v tomto stave po dobu účinnosti tejto zmluvy nebytový priestor na svoje náklady udržiavať a zabezpečiť riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.

3.2.1 Drobné opravy do výšky 100 EUR (slovom: jednota eur) na predmete zmluvy súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s jeho bežnou údržbou uhradza nájomca, opravy prevyšujúce 100 EUR (slovom: jednota eur) uhradza prenajímateľ. Nájomca uhradza aj náklady spojené s udržiavaním čistoty nebytového priestoru.

3.2.2 Prenajímateľ je povinný zaistiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu zmluvy.

- 3.3 Nájomca je povinný užívať predmet zmluvy riadnym spôsobom a starať sa o to, aby na predmete zmluvy nevznikla škoda.
- 3.3.1 Nájomca je po dobu účinnosti tejto zmluvy zodpovedný za škody a vady, ktoré vznikli na predmete zmluvy preukázateľne jeho zavinením, alebo zavinením oprávnených osôb nájomcu, iné ako vzniknuté obvyklým opotrebovaním.
- 3.3.2 Nájomca je povinný odstrániť, opraviť alebo poskytnúť náhradu prenajímateľovi za škody alebo vady podľa bodu 3.3.1 zmluvy, a to najneskôr do konca účinnosti tejto zmluvy, pričom v prípade, ak nájomca neodstráni, neopraví alebo neposkytne náhradu za tieto škody alebo vady, prenajímateľ je oprávnený po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu, tieto škody a vady odstrániť sám a požadovať od nájomcu náhradu účelne vynaložených nákladov na opravu škody alebo vady, ktorú musí nájomcovi preukázať.
- 3.4 Prenajímateľ je povinný opraviť alebo odstrániť v primeranej dobe vady alebo škody, ktoré vzniknú na predmete zmluvy bez zavinenia nájomcu, brániace riadnemu užívaniu predmetu zmluvy, alebo ktorými je výkon práva nájomcu ohrozený alebo obmedzený. Pri porušení tejto povinnosti má nájomca nárok na zľavu z nájomného až do výšky 20% po dobu troch (3) mesiacov od vzniku vady alebo škody.
- 3.4.1 Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je prenajímateľ povinný vykonať podľa tohto bodu 3.4 tejto zmluvy, pričom prenajímateľ je povinný bezodkladne začať s odstránením väd, ktoré bránia riadnemu užívaniu predmetu zmluvy.
- 3.4.2 Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu zmluvy v rozsahu nutnom pre vykonanie opráv a udržiavania predmetu zmluvy prenajímateľom podľa bodu 3.4 zmluvy.
- 3.4.3 V prípade, ak nájomca vynaložil na predmet zmluvy akékoľvek náklady na opravu, ktorej náklady by mal znášať prenajímateľ podľa bodu 3.4 zmluvy, z dôvodu, že prenajímateľ nesplnil svoju povinnosť podľa bodu 3.4 zmluvy, nájomca má nárok na náhradu týchto nákladov, ak oprava bola vykonaná so súhlasom prenajímateľa. Právo na náhradu je povinný prenajímateľ uhradiť nájomcovi najneskôr do troch (3) mesiacov od odstránenia väd, v prípade ak nájomca vyzve v tejto lehote prenajímateľa o úhradu takto vynaložených nákladov.
- 3.5 Nájomca je oprávnený vykonať zmeny na predmete zmluvy a stavebné úpravy len s písomným súhlasom prenajímateľa, pričom úhradu nákladov s tým spojených je nájomca oprávnený požadovať od prenajímateľa len v prípade, ak s tým prenajímateľ písomne súhlasil.
- 3.5.1 V prípade, ak nájomca vykoná zmeny na predmete zmluvy bez súhlasu prenajímateľa, nájomca je povinný po skončení tejto zmluvy uviesť predmet zmluvy na svoje náklady do pôvodného stavu. V prípade, ak hrozí v dôsledku prevádzaných zmien na predmete zmluvy prenajímateľovi škoda, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy.
- 3.6 Prenajímateľ je oprávnený vstupovať do prenajatého nebytového priestoru podľa tejto zmluvy len so súhlasom nájomcu.
- 3.6.1 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do nebytového priestoru za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet zmluvy riadnym spôsobom v súlade s touto zmluvou, pričom prenajímateľ je povinný o tejto kontrole informovať nájomcu vopred minimálne jeden (1) deň vopred.
- 3.6.2 Nájomca je oprávnený odoprieť prístup nájomcovi k predmetu zmluvy len zo závažných dôvodov, alebo keby bol nájomca týmto prístupom neprimerane obťažovaný. Toto ustanovenie sa vzťahuje najmä na opakované a často vykonávané kontroly prenajímateľom. Pre vylúčenie pochybností, zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo vstupovať do nebytového priestoru podľa tejto zmluvy za účelom vykonania kontroly najviac jedenkrát (1x) za kalendárny štvrtrok.
- 3.7 Nájomca sa zaväzuje, že sa zdrží akéhokoľvek konania, ktorým by zasahoval do práv tretích osôb.
- 3.7.1 V prípade, ak tretia osoba uplatňuje k predmetu zmluvy práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami nájomcu, alebo tretia osoba nájomcu inak obťažuje a bráni v užívaní predmetu zmluvy, prenajímateľ je povinný vykonať potrebné právne opatrenia k jeho ochrane, pričom v prípade ak tak prenajímateľ v primeranej lehote, t.j. najneskôr do piatich (5) dní neurobí, alebo ak nie sú jeho opatrenia účinné, nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy.
- 3.8 Nájomca je povinný dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z všeobecne záväzných právnych predpisov týkajúcich sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (BOZP) a požiarnej ochrany (PO).

IV. VÝŠKA PLATIEB A ÚHRADA ZA PLNENIE POSKYTOVANÉ S UŽÍVANÍM

4.1 Nájomné za užívanie predmetu nájmu a služby je zmluvnými stranami dojednané vo výške:

-	A	-	462m2	-	sklad	-	nájom	-	72,0€ / rok / m2	-	33 264,0 € /rok
-							energie a služby		30,0€ / rok / m2		13 860,0 € /rok
-	B	-	6x	-	parkovanie	-	nájom	-	400,0€ / mesiac	-	4 800,0 € /rok

Nájomca sa zaväzuje touto zmluvou prenajímateľovi za nájom predmetu zmluvy zaplatiť sumu vo výške 51 924,00 EUR (slovom: päťdesiatjedentisícdeväťstodvadsaťštyri eur) za jeden (1) rok nájmu (ďalej len „nájomné“). Všetky ceny dojednané v tejto zmluve sú uvádzané bez príslušnej sadzby DPH. K nájomnému sa neúčtuje príslušná sadzba DPH, nakoľko prenajímateľ nie je platca DPH.

Prenajímateľ sa zaväzuje oznámiť nájomcovi, že sa stal platcom DPH do pätnástich (15) dní odo dňa, kedy sa stal platcom DPH, inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikne z tohto dôvodu nájomcovi.

4.2 Nájomné je splátne mesačne vopred vo výške 4 327,00 EUR (slovom: štyritisícristodvadsaťsedem eur), vždy do dvadsiateho (20.) dňa predchádzajúceho mesiaca bezhotovostným platobným prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

4.2.1 Prenajímateľ je povinný mesačne vystaviť nájomcovi daňový doklad (faktúru) na úhradu nájomného a služieb spojených s nájmom vo výške dojednanej touto zmluvou.

4.2.2 Faktúra musí obsahovať všetky náležitosti faktúry podľa osobitného všeobecne záväzného právneho predpisu účinného v čase vystavenia faktúry.

4.3 V nájomnom podľa bodu 4.2 sú zahrnuté úhrady za dodávky elektrickej energie, vodné a stočné, vykurovanie. V prípade, ak nájomca bude mať v prenajatých priestoroch umiestnený spotrebič/zariadenie s príkonom vyšším ako bežný štandard, je povinný si na vlastné náklady nainštalovať pred zariadenie vlastný elektromer. K nájomnému bude nájomcovi doúčtovaná spotreba energií pre toto (tieto) zariadenie(a).

4.3.1 Úhrada nákladov spojených s odvozom a likvidáciou odpadov nie je zahrnutá v nájomnom podľa bodu 4.2 tejto zmluvy, tieto náklady sa zaväzuje nájomca uhrádzať vo vlastnom mene a na vlastný účet priamo dodávateľskej spoločnosti. Zberný kontajner si zaobstará nájomca.

4.3.2 Ostatné platby spojené s úhradou za služby spojené s nájmom (správa predmetu zmluvy, všeobecné poistenie nehnuteľnosti ako celku, SBS) sú zahrnuté v nájomnom podľa bodu 4.2 tejto zmluvy, a tieto náklady znáša prenajímateľ.

4.4 Prenajímateľ je povinný po dobu účinnosti tejto zmluvy uhrádzať všetky prípadné poplatky súvisiace alebo vzniknuté v súvislosti s prenájomom predmetu zmluvy, alebo vyplývajúce z právneho vzťahu prenajímateľa k predmetu zmluvy (napr. daň z nehnuteľnosti), iné ako platby uvedené v bodoch 4.3, 4.3.1. a 4.3.2 tejto zmluvy.

V. UKONČENIE NÁJMU

5.1 Táto zmluva je uzatvorená na dobu určitú od 1.2.2022 do 31.1.2023, za podmienok dojednaných v tejto zmluve. Zmluva sa po dohode zmluvných strán môže predĺžiť, pričom nájomca je oprávnený oznámiť prenajímateľovi, že trvá na predĺžení tejto zmluvy najneskôr do 30.11.2022.

5.1.1 Účinnosť tejto zmluvy môže byť ukončená vzájomnou dohodou vyššie uvedených zmluvných strán, alebo ak nedôjde k dohode prenajímateľa s nájomcom, tak písomnou výpoveďou.

5.2 Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať kedykoľvek v dobe jej účinnosti aj bez udania dôvodu.

5.2.1 Výpovedná lehota zo strany nájomcu je tri (3) mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.

5.3 Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu v čase jej účinnosti kedykoľvek vypovedať aj bez udania dôvodu.

5.3.1 Výpovedná lehota zo strany prenajímateľa je tri (3) mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď nájomcovi.

5.3.2 V prípade, ak nájomca napriek písomnému upozorneniu predmet zmluvy užíva takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí značná škoda, alebo je v omeškaní s úhradou nájomného alebo služieb spojených s nájmom o viac ako jeden (1) mesiac, prenajímateľ je oprávnený vypovedať zmluvu po predchádzajúcej výzve na úhradu, pričom výpovedná lehota je jeden (1) mesiac.

5.4 Po podaní výpovede alebo jeden (1) mesiac pred skončením tejto zmluvy a odovzdaním predmetu zmluvy je nájomca povinný umožniť záujemcom o nájom predmetu zmluvy jeho prehliadku v prítomnosti prenajímateľa.

5.5 Po zániku tejto zmluvy je nájomca povinný vrátiť predmet zmluvy v stave zodpovedajúcom jeho dohodnutému spôsobu užívania s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu.

5.5.1 V prípade, že došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebovaniu predmetu zmluvy, alebo jeho časti, v dôsledku jeho zneužitia, zodpovedá nájomca i za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil prístup k predmetu zmluvy.

5.5.2 Prenajímateľ je oprávnený domáhať sa náhrady škody do troch (3) mesiacov od vrátenia predmetu zmluvy, inak nárok zanikne.

VI. OSOBNÉ USTANOVENIA

6.1 Nájomca sa zaväzuje najneskôr do dvoch (2) pracovných dní od podpisu tejto zmluvy obidvomi zmluvnými stranami uhradiť prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške 4 327 EUR (slovom: štyritisícristodvadsaťsedem eur), a to priamym vkladom v prospech účtu prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Zábezpeka bude u prenajímateľa zložená po celú dobu trvania nájmu. Po skončení nájmu bude zábezpeka alebo jej nespotrebovaná časť vrátená nájomcovi najneskôr do dvoch (2) pracovných dní, a to bezhotovostným platobným prevodom na bankový účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

6.1.1 Nájomca výslovne súhlasí s tým, že zábezpeka podľa bodu 6.1 tejto zmluvy môže byť použitá výlučne na krytie následovných nárokov prenajímateľa:

- a) ako zmluvná pokuta, ak nájomca ukončí nájomný vzťah pred uplynutím doby deväť (9) kalendárnych mesiacov odo dňa účinnosti tejto zmluvy, pričom prenajímateľ nemá nárok na uhradenie tejto zmluvnej pokuty zo strany nájomcu v prípade, ak k ukončeniu tejto zmluvy dôjde v dôsledku nemožnosti užívať skladové priestory podľa tejto zmluvy, a to nezávisle od vôle nájomcu. Pre vylúčenie pochybností, prenajímateľ je povinný vrátiť nájomcovi zábezpeku v prípade, ak dôjde k zániku zmluvy podľa tohto bodu tejto zmluvy z dôvodov nie na strane nájomcu;
- b) ako náhrada za prípadné škody preukázateľne spôsobené nájomcom, prípadne tretími osobami, ktorým nájomca umožnil vstup do predmetu zmluvy,
- c) na pokrytie nedoplatkov, ako nezaplateného nájomného, prípadne vyúčtovania záloh za elektrickú energiu do dňa ukončenia nájomnej zmluvy.

Oznámenie o plánovanom použití zábezpeky je prenajímateľ povinný písomne oznámiť nájomcovi sedem (7) dní pred plánovaným použitím zábezpeky.

- 6.2 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ protokolárne odovzdá predmet zmluvy nájomcovi najneskôr do 31.1.2022, ak sa splnia podmienky dojednané v bode 6.1. zmluvy.
- 6.3 Prenajímateľ je povinný počas celej doby trvania tejto zmluvy zabezpečiť pre nájomcu v bežných pracovných hodinách nerušený vjazd k predmetu zmluvy osobným alebo nákladným vozidlom nájomcu za účelom dovozu resp. odvozu tovaru.

VII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 7.1 Táto zmluva je vyhotovená v štyroch (4) exemplároch, ktoré sú identické. Každá zmluvná strana obdrží dva (2) exempláre.
- 7.2 Akékoľvek zmeny, doplnky alebo dodatky k tejto zmluve môžu byť urobené len v písomnej forme, a to po predchádzajúcom vzájomnom prerokovaní a následnom podpise obidvoimi zmluvnými stranami, čím sa tieto zmeny, doplnky alebo dodatky stávajú nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
- 7.3 Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že sa oboznámili s jej obsahom, že bola uzavretá po vzájomnom prejednaní, podľa ich pravej a slobodnej vôle, vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok.
 - 7.3.1 Pokiaľ nie je uvedené inak, riadia sa právne vzťahy vyplývajúce zo znenia tejto zmluvy príslušnými ustanoveniami zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“).
- 7.4 Zmluva sa stáva platnou dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnou dňa 01.02.2022, v prípade ak dôjde k zverejneniu zmluvy po 01.02.2022, tak zmluva sa stáva účinnou dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na www.olo.sk v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka a § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- 7.5 Všetky spory vyplývajúce zo zmluvy alebo vzniknuté v súvislosti s ňou, budú zmluvné strany riešiť predovšetkým vzájomnou dohodou. V prípade, že nedôjde k dohode, resp. k mimosúdnej vyrovnaniu zmluvných strán, na rozhodovanie sporov sú príslušné súdy Slovenskej republiky.
- 7.6 Ak sa akékoľvek ustanovenie zmluvy stane alebo bude určené ako neplatné, potom taká neplatnosť neovplyvňuje (v najvyššej možnej miere) platnosť ostatných ustanovení zmluvy. V takom prípade zmluvné strany bezodkladne nahradia neplatné alebo nevynútiteľné ustanovenie ustanovením platným, aby sa dosiahlo v maximálnej možnej, právny predpismi dovolenej miere, rovnakého účinku a výsledku, aký bol sledovaný nahrádzaným ustanovením.
- 7.7 Žiadna zmluvná strana nie je oprávnená postúpiť alebo previesť akékoľvek alebo všetky svoje práva alebo povinnosti vyplývajúce zo zmluvy na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej zmluvnej strany.

VIII. PODPISY ZMLUVNÝCH STRÁN

V Bratislave, dňa 7.2.2022

V Bratislave, dňa 7.2.2022

Za prenajímateľa

Za nájomcu

Luo Lixin

Ing. Mgr. J. Sokáč, PhD., MBA
predseda predstavenstva

M. R. ovský
predstavenstva

Prílohy zmluvy:

- LV
- Výpis OR nájomca
- Pôdorys skladovej budovy