

prenájom nebytového priestoru, a to miestnosti č. 9 v administratívnej budove na Balkánskej ul. č. 102, 851 10 Bratislava, v celkovej výmere 7,2 m² a podiel na spoločných priestoroch vo výmere 8,56 m², Martinovi Prosovi, Kováčsova 1552/65B, Bratislava, IČO: 41532431 , za cenu nájmu 51,40 €/m²/rok + spotrebu energií (bližšie špecifikované v nájomnej zmluve), na účel - kancelárske priestory, na obdobie 1 roka so začiatkom od 01. 01. 2023, ako prípad hodný osobitného zreteľa v

zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, z dôvodu, že mestská časť považuje vyhlásenie verejnej obchodnej súťaže na predmetné priestory za neefektívne.

Dôvodová správa

Pán Martin Pros, Kováčsova 1552/65B, Bratislava, IČO: 41532431, požiadal mestskú časť o prenájom nebytového priestoru, miestnosti č. 9 o výmere 7,2 m² a podielu na spoločných priestoroch o výmere 8,56 m², v administratívnej budove na Balkánskej ul. č. 102, stojacej na pozemku parc. č. 147, k. ú. Rusovce, na účel – kancelárske priestory. Celková výmera prenajatých priestorov je 15,76 m².

Cena nájmu za nebytové priestory 49,80 €/m²/rok je zvýšená o infláciu za rok 2021 o 3,2 %, t. j. 51,40 €/m²/rok. Cena za spotrebu energií v predmetných nebytových priestoroch je paušalizovaná, a to vo výške 30,- €/m²/rok.

Na základe Potvrdenia o miere inflácie v SR, Štatistický úrad SR potvrdil, že miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien dosiahla v roku 2021 oproti roku predchádzajúcemu v priemere 3,2 %. Odvolávajú sa na uvedené, výška nájomného za predmetné nebytové priestory sa stanovuje na 51,40 €/m²/rok, t. j. za celú prenajatú plochu 810,10 €

V súlade s § 7 ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov Orgány obce a organizácie sú povinné majetok obce zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať... V správe č. 01/10/2020 z vykonanej kontroly nakladania s nehnuteľným majetkom vyplývajúci z uzatvorených zmluvných vzťahov a účinných nájomných a kúpno-predajných zmlúv na nehnuteľnosti v správe a vlastníctveestskej časti Bratislava-Rusovce za rok 2019 v podmienkach samosprávyestskej časti Bratislava-Rusovce zo dňa 06. 10. 2020, kontrolórestskej časti vytkol kontrolovanému subjektu neuplatňovanie inflačného medziročného nárastu sadzieb voči nájomcom.

Budúci nájomca požiadal o prenájom na jeden rok s možnosťou predĺženia nájmu.

MČ považuje vyhlásenie verejnej obchodnej súťaže na predmetné priestory za neefektívne a nevhodné a preto navrhujeme prenájom schváliť na obdobie 2 rokov so začiatkom od 01. 01. 2023 ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Vypracovala: J. Kubicová

Dňa: 13. 12. 2022

Janette Kubicová

Od: Martin Pros <martinpros1@gmail.com>
Odoslané: 24. októbra 2022 15:04
Komu: Janette Kubicová
Predmet: Re: žiadosť o prenájom Pros

Dobrý deň.

Žiadam o poskytnutie prenájmu nebytového priestoru : miestnosť č. 9 na 2 posch. v administratívnej budove stojacej na pozemku parc. č. 147 , na Balkánskej ul. č. 102 v mestskej časti Bratislava-Rusovce.
Prenájom priestoru by som chcel od 1.12.2022 do 30.11.2023 teda na rok s možnosťou predĺženia nájmu.

Ďakujem s pozdravom.

Martin Pros
ičo: 41532431
Dič: 1045400917
Kováčsová 1552/65B
85110 Bratislava-Rusovce

Mestská časť Bratislava - Rusovce	
Dátum:	25 OKT. 2022
Podacie číslo:	3872
Číslo spisu:	
Prílohy / listy:	Vybavuje: 15





1.1.12.1



Zmluva o nájme nebytových priestorov č. NNP/.../2023

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Mestská časť Bratislava-Rusovce
Vývojová 8, 851 10 Bratislava-Rusovce
IČO: 00 304 611
DIČ: 2020910870
Zastúpenie: Radovan Jenčík
IBAN: SK95 0200 0000 0025 6953 0953

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

Nájomca:

Martin Pros
Kováčsova 1552/65B, 851 10 Bratislava
IČO: 41532431
DIČ: 1045400917
(ďalej len ako „nájomca“)

s nasledovným obsahom:

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ dáva do užívania (prenajíma) nájomcovi nebytové priestory, špecifikované v zmysle priloženého pôdorysu - miestnosť č. 9 o celkovej výmere 7,2 m² a podiel na spoločných priestoroch (WC a chodby) o výmere 8,56 m². Celková výmera spolu je 15,76 m². Priestory sa nachádzajú na 2. posch. v administratívnej budove stojacej na pozemku parc. č. 147, k. ú. Rusovce, Balkánska ul., súp. č. 102 v Mestskej časti Bratislava-Rusovce.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete nájmu neviaznu žiadne ťarchy ani práva tretích osôb, ktoré by rušili nájomcu vo výkone jeho práv v zmysle tejto zmluvy.
3. Účelom prenájmu je zriadenie kancelárie.
4. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel uvedený v tejto zmluve a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

5. Predmetný nebytový priestor sa dáva do prenájmu v súlade s uznesením MZ MČ Bratislava-Rusovce č. ... zo dňa 22. 12. 2022 ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Čl. II

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu jedného roka so začiatkom od 01. 01. 2023.
2. Nájomný vzťah dohodnutý touto zmluvou skončí uplynutím doby nájmu, písomnou dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou niektorej zo strán z dôvodov uvedených v tejto zmluve.
3. Prenajímateľ má právo ukončiť nájomný vzťah pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, a to úkonom jednostranného odstúpenia od tejto zmluvy, ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou;
 - b) nájomca si nebude počas doby nájmu plniť svoje záväzky riadne a včas, teda uhrádzať platby týkajúce sa nájmu a služieb spojených s nájomom vždy do 15. dňa v mesiaci;
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj a poriadok;
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor, pričom o takomto dôvode a jeho vzniku je prenájomca povinný informovať nájomcu najmenej tri mesiace vopred;
 - e) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu prenájomcu alebo vykoná na ňom úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu.
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím doby uvedenej v bode č. 1 tohto článku písomnou výpoveďou s 1 mesačnou výpovednou lehotou, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal;
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
 - c) prenájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.
5. Túto zmluvu je možné ukončiť jednostrannou písomnou výpoveďou zo strany nájomcu bez udania dôvodu s 1 mesačnou výpovednou lehotou.
6. Ak nebol adresát písomnosti, ktorá sa má doručiť do vlastných rúk zastihnutý, hoci sa v mieste doručenia zdržiava, doručovateľ ho vhodným spôsobom upovedomí, že písomnosť príde znovu doručiť v určený deň a hodinu. Ak nový pokus o doručenie zostane bezvýsledný, doručovateľ uloží písomnosť na pošte a adresáta o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si adresát nevyzdvihne písomnosť počas uloženia na pošte, písomnosť sa považuje za doručení dňom vrátenia nedoručenej zásielky správnomu orgánu, aj keď sa adresát o tom nedozvedel.
7. V prípade výpovede zmluvy alebo skončenia nájmu dohodou alebo uplynutím doby nájmu bez ďalšieho predĺženia, zaväzujú sa prenájomca i nájomca vyrovnať svoje finančné pohľadávky

- v alikvotnej výške do dňa ukončenia prenájmu a odovzdania vyššie uvedeného predmetu nájmu, ako i kľúčov od neho, vybavenia bez poškodenia mimo opotrebovania normálnym užívaním.
8. Nájomca je povinný vypratať predmet nájmu a pripraviť ho na protokolárne odovzdanie najneskôr v deň ukončenia nájomného vzťahu. V prípade porušenia tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený na náklady nájomcu vypratať všetky veci nájomcu, ktorý týmto znáša nebezpečenstvo a škodu vzniknutú na vypratých veciach a znemožniť mu vstup do predmetu nájmu a súčasne má právo na zaplatenie sankcie vo výške dvojnásobku súčtu mesačného nájomného a úhrad za služby za každý začatý mesiac užívania predmetu nájmu bez právneho dôvodu.
 9. Vrátenie predmetu nájmu sa považuje za riadne ukončené iba v tom prípade, ak nájomca vráti protokolárne kľúče prevzaté od prenajímateľa od všetkých miestností predmetu nájmu za predpokladu, že ich neodovzdal prenajímateľovi dňom začatia nájmu. Inak je prenajímateľ oprávnený vymeniť zámky na účet nájomcu.
 10. Do doby, kým nie je zmluva právne ukončená, je nájomca povinný platiť nájomné aj v prípade, ak už priestory vypratá.
 11. V prípade riadneho ukončenia, resp. predčasného ukončenia predmetného nájmu v zmysle tejto zmluvy, nájomca nemá nárok na preplatenie vložených investícií do prenajatých predmetných nebytových priestorov.
 12. Prenajímateľ je oprávnený pred uplynutím účinnosti tejto zmluvy skončiť nájom aj v prípade investičnej činnosti a inej činnosti prenajímateľa na predmete nájmu, ktorej nutnosť sa preukáže v priebehu doby nájmu. Výpovedná lehota v tomto prípade je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po jej doručení.

Čl. III

Nájomné a platobné podmienky

1. Uznesením č. ... MZ MČ Bratislava-Rusovce zo dňa 22. 12. 2022 bola schválená výška nájmu 51,40 €/m²/rok.
2. Nájomca je povinný od 01. 01. 2023 prenajímateľovi uhrádzať za predmetné nebytové priestory (miestnosť č. 9) a spoluužívanie spoločných priestorov nájomné vo výške 51,40 €/m²/rok, čo predstavuje za celkovú prenajatú plochu sumu vo výške 810,10 € ročne (slovom: osemstodesať eur desať centov), t. j. suma 67,51 € mesačne (slovom: šesťdesiatšesť eur päťdesiatjeden centov).
3. Nájomca je ďalej povinný prenajímateľovi od 01. 01. 2023 uhrádzať náklady za energie (voda, stočné, elektrická energia, plyn, kúrenie) a za služby spojené s nájomom (upratovanie spoloč. priestorov) v paušálnej sume 30,- €/m²/rok, čo ročne činí čiastku 472,80 € ročne (slovom: štyristosedemdesiatdva euro osemdesiat centov), t. j. sumu 39,40 € mesačne (slovom: tridsaťdeväť euro štyridsať centov), ktoré sú konečné a nie sú zúčtované.
4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať od 01. 01. 2023 mesačne nájomné spolu s nákladmi za energie a za služby spojené s nájomom čiastku vo výške 106,91 € (slovom: stošesť eur deväťdesiatjeden centov), ktoré bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi vždy do 15. dňa v mesiaci prevodom na účet prenajímateľa

2569530953/0200 vedený vo VÚB, a. s., Bratislava. Variabilný symbol: 41532431.

5. Pri omeškaní s úhradou dohodnutého nájomného, energií alebo služieb spojených s nájomom môže prenajímateľ účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
6. Ak sa nájomné stane predmetom akejkoľvek ďalšej dane alebo poplatku v dôsledku zmeny predpisov alebo zavedením nových predpisov, táto daň alebo poplatok pôjde na vrub nájomcu.
7. Nájomné môže prenajímateľ jednostranne zvýšiť počas doby nájmu v zmysle tejto zmluvy v prípade:
 - a) podstatnej zmeny cenových a daňových predpisov;
 - b) prijatím uznesenia miestneho zastupiteľstva týkajúceho sa výšky ceny prenájmu nebytových priestorov;
 - c) nárastom o zvyšujúcu sa každoročnú mieru inflácie v Slovenskej republike (overenú a vyhlásenú Štatistickým úradom SR).

Cenu nájmu v takomto prípade upraví prenajímateľ oznámením o zvýšení nájomného a oznámi takéto zvýšenie nájomného nájomcovi písomne.

Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť kedykoľvek v kalendárnom roku výšku paušálnej sumy za spotrebu energie (voda, stočné, elektrická energia, plyn, kúrenie) v súvislosti so zvyšovaním cien za predmetné komodity.

Čl. IV

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný:
 - a) odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel;
 - b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájomom;
 - c) riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve.
2. Prenajímateľ je oprávnený:
 - a) 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. Nájomca je povinný toto umožniť a poskytnúť všetku potrebnú súčinnosť na plnenie tohto práva prenajímateľa.
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) užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť jeho poškodenia alebo zničenia;
 - c) pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie;

- d) zabezpečovať dodržiavanie a dodržiavať predpisy bezpečnosti práce a ochrany;
 - e) oznámiť prenájomcovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ;
 - f) písomne oznámiť prenájomcovi v lehote do 5 dní od vzniku zmeny údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia, teda najmä zmeny oprávnenia, zrušenia oprávnenia, zmeny miesta podnikania alebo zmeny obchodného mena a iné;
 - g) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa;
 - h) prebrať na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO, pričom okrem iného je nájomca povinný umožniť vstup do predmetu nájmu požiarnemu technikovi prenajímateľa za účelom vykonania kontroly a rešpektovať rozhodnutia z vykonanej kontroly;
 - i) dodržiavať všeobecne záväzné nariadenia Mestskej časti Bratislava-Rusovce týkajúce sa podnikateľskej činnosti.
4. Nájomca je oprávnený vymeniť na prenajatých priestoroch zámok na dverách a je povinný odovzdať rezervný kľúč v zapečatenej obálke s vyznačením mena, resp. názvu firmy, pre prípad nevyhnutného zásahu prenájomcovi. Prenajímateľ je povinný v prípade použitia tohto kľúča bezodkladne to oznámiť nájomcovi spolu s uvedením dôvodu.
 5. Nájomca nie je oprávnený 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.
 6. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani časť prenajatých priestorov do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zatažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
 7. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch. Na tento účel je nájomca oprávnený dať si predmet nájmu poistiť na vlastné náklady. Nájomca zodpovedá prenájomcovi za všetky škody na predmete nájmu, ako i na zariadeniach a majetku tretích osôb, ktoré zavinil sám, jeho zamestnanci, zákazníci a dodávatelia v priamej súvislosti s podnikateľskou činnosťou.
 8. Prenajímateľ nezodpovedá za žiadne škody vzniknuté z dôvodu prerušenia dodávky elektrickej energie.

Čl. v

Údržba a opravy

1. Predmet nájmu udržiava nájomca. Nájomca znáša prípadné náklady spojené s obvyklým užívaním predmetu nájmu alebo neodborným zásahom nájomcu. Náklady na údržbu a bežné opravy hradí nájomca do výšky 332,- € za obdobie jedného kalendárneho roka. Náklady vyvolané alebo spôsobené nájomcom na predmete nájmu prevyšujúce 332,- € ročne, budú hradené na základe vzájomnej dohody

zmluvných strán. Ostatné náklady na opravu a údržbu, ktoré presahujú náklady, ktoré hradí nájomca, hradí prenajímateľ ak uzná, že je oprava nutná. Inak nevyhnutnú opravu je povinný urobiť nájomca s finančným krytím po písomnej dohode s prenajímateľom.

2. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť prenajímateľovi prístup do prenajatých priestorov, aby ich mohol vykonať. Inak zodpovedá nájomca za škodu, ktorá by nesplnením tejto povinnosti vznikla.
3. Ak si nájomca nesplní povinnosti vyplývajúce z údržby a opráv, je prenajímateľ oprávnený realizovať údržbu a opravy na náklady nájomcu.

Čl. VI

Poistenie

1. Nájomca uzavrie vo svojom mene a na svoje náklady poistné zmluvy na čas trvania nájmu prenajatých priestorov:
 - a) na poistenie zodpovednosti za škodu, ktorá vznikla tretej osobe na majetku a zdraví;
 - b) majetkové poistenie pre prípad poškodenia, zničenia prenajatých priestorov a odcudzenia, straty a poškodenia nájomcovho majetku, ktorý sa v nich nachádza.
2. Ak tak bez zbytočného odkladu nájomca neurobí, najneskôr do 2 mesiacov od podpísania tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy bez predchádzajúceho upozornenia s tým, že doteraz poskytnuté plnenia zmluvných strán nie sú strany povinné si vzájomne vracať. Nárok prenajímateľa na zmluvnú pokutu, v zmysle čl. III tejto zmluvy nie je dotknutý.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov na základe dohody zmluvných strán.
2. Prípadné spory, ktoré vzniknú z tejto zmluvy, riešia zmluvné strany najprv rokovaním na úrovni štatutárnych zástupcov. V prípade neúspechu osobného rokovania je na rozhodnutie sporu príslušný všeobecný súd.
3. 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 majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť v deň po jej zverejnení v zmysle príslušných právnych predpisov.
5. Táto zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, pričom jeden rovnopis dostane nájomca a dva rovnopisy ostanú prenajímateľovi.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Bratislave, dňa

Prenajímateľ

Náj omca

Prílohy

Príloha č. 1: protokol o odovzdaní a prevzatí priestorov

Príloha č. 2: uznesenie MZ MČ Bratislava-Rusovce č. ... zo dňa 22. 12. 2022

Príloha č. 3: pôdorys predmetu nájmu

Príloha č. 1

Protokol

o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu-nebytových priestorov miestnosti číslo 9 o celkovej výmere 7,2 m² a podielu na spoločných priestoroch (WC



