

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RUSOVCE

Materiál na zasadnutie
miestneho zastupiteľstva
MČ Bratislava-Rusovce
dňa 26. 09. 2023

Predloženie prenájmu nebytového priestoru v administratívnej budove na Balkánskej ul. 102 ako prípad hodný osobitného zreteľa (REAL – TIP s.r.o.)

Predkladateľ:

Radovan Jenčík v. r.
Starosta mestskej časti

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Žiadosť
4. Pôdorys
5. Snímka z mapy
6. Návrh nájomnej zmluvy

Spracovateľ:

Janette Kubicová
referát správy bytových a nebytových priestorov, školstvo

Návrh na uznesenie:

Miestne zastupiteľstvo

schvaľuje prenájom nebytových priestorov, a to miestnosti č. 3 v administratívnej budove na Balkánskej ul. č. 102, 851 10 Bratislava, v celkovej výmere 18,7 m² a podiel na spoločných priestoroch vo výmere 8,56 m² spoločnosti REAL-TIP, s. r. o., Bodíky 99, 930 31 Bodíky, zastúpenej Mgr. Máriou Piťovou, za cenu nájmu 56,20 €/m²/rok + spotreba energií, na účel – kancelárske priestory, na dobu 1 roka, so začiatkom od 01. 10. 2023 ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu finančnej výhodnosti pre mestskú časť.

Dôvodová správa

Spoločnosť REAL-TIP, s. r. o., Bodíky 99, 930 31, IČO: 45 869 626, zastúpená Mgr. Máriou Piťovou, požiadala o predĺženie prenájmu nebytových priestorov na Balkánskej ulici 102, k. ú. Rusovce, a to miestnosti č. 3 o výmere 18,7 m² a podiel na spoločných priestoroch o výmere 8,56 m², celková výmera 27,26 m².

Cena prenájmu je stanovená uznesením miestneho zastupiteľstva č. 127/2016 vo výške 49,80 €/m²/rok zvýšená o infláciu stanovenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky za rok 2022, ktorá bola vo výške 12,8 % t. j. nová výška nájmu je 56,20 €/m²/rok. Príjem z ročného prenájmu predstavuje čiastku vo výške 1.532,012 €. Energie bude nájomca uhrádzať mesačne v paušálnej výške 30,- €/m²/rok. V nájomnej zmluve bude definované, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť kedykoľvek v kalendárnom roku aj výšku paušálnej sumy za spotrebu energie (voda, stočné, elektrická energia, plyn, kúrenie) a za služby spojené s nájmom (upratovanie spoločných priestorov) v súvislosti so zvyšovaním cien za predmetné komodity.

Prenájom navrhujeme schváliť na dobu 1 roka so začiatkom od 01. 10. 2023 ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, z dôvodu finančnej výhodnosti pre mestskú časť. Vyhlásenie verejnej obchodnej súťaže na predmetné nebytové priestory by bolo neefektívne a nehospodárne.

Vypracovala: J. Kubicová
Dňa: 06. 09. 2023

REAL-TIP, s.r.o.

Sídlo: Bodíky 99, 930 31 Bodíky

IČO: 45 869 626

Zast.: Mgr. Mária Piťová, konateľka

Mestská časť Bratislava – Rusovce

Vývojová 8, 851 10 Bratislava – Rusovce

Zast.: Radovan Jenčík, starosta

VEC: Žiadosť o predĺženie nájmu nebytových priestorov

Dolu podpísaná Mgr. Mária Piťová Vás týmto úctivo žiadame o **predĺženie nájmu nebytových priestorov**. Toho času máme uzatvorenú Zmluvu o nájme nebytových priestorov č. NNP/014/2022 zo dňa 28.09.2022, ktorá bola v roku 2022 predĺžená Uznesením MZ MČ Bratislava - Rusovce č. 401 zo dňa 13.09.2022 nachádzajúcich sa na 2. poschodí (nebytový priestor č. 03) v administratívnej budove stojacej na pozemku parc. č. 147, k. ú. Rusovce, na ulici Balkánskej súp. č. 102 v MČ Bratislava – Rusovce.

Za kladné vybavenie našej žiadosti vopred Ďakujem.

V Rusovciach, 10.07.2023



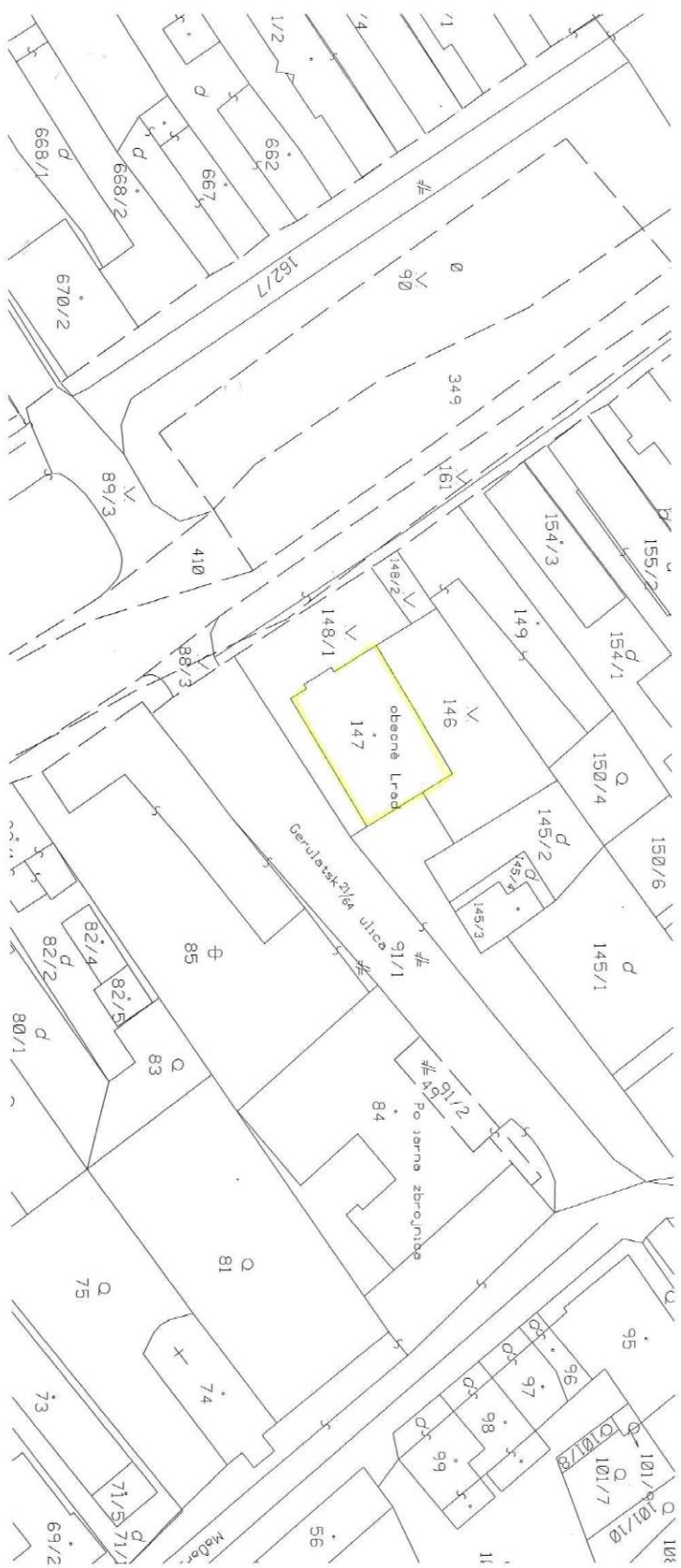
REAL-TIP, s.r.o.

Mgr. Mária Piťová

Mestská časť Bratislava - Rusovce	
Datum:	12 JÚL 2023
Podacie číslo:	2220
Číslo spisu:	
Prilohy / listy:	1
Vybavuje:	15

EXISTUJÚCI STAV





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:

Prenajíateľ:

Mestská časť Bratislava-Rusovce

Vývojová 8, 851 10 Bratislava-Rusovce

IČO: 00 304 611

DIČ: 2020910870

Zastúpenie: Radovan Jenčík, starosta

IBAN: SK95 0200 0000 0025 6953 0953

(ďalej len ako „prenajíateľ“)

Nájomca:

REAL-TIP, s.r.o.

Bodíky 99, 930 31 Bodíky

IČO: 45 869 626

DIČ: 2023129471

Zastúpenie: Mgr. Mária Piťová, konateľka

IBAN: SK12 1100 0000 0029 2084 5179

(ďalej len ako „nájomca“)

s nasledovným obsahom:

Čl. I Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ dáva do užívania (prenajíma) nájomcovi nebytové priestory, špecifikované v zmysle priloženého pôdorysu – miestnosť č. 3 o celkovej výmere 18,7 m² a podiel na spoločných priestoroch (WC a chodby) o výmere 8,56 m². Celková výmera spolu je 27,26 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. Prenajíateľ 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 miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Rusovce č. zo dňa 26. 09. 2023 ako

prípade 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. 10. 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 nájmom 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 prenájomca alebo vykoná na ňom úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomca.
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 prenajímal;
 - 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 vyrovnáť svojej finančnej pohľadávky v alikvótnej 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 prenájomca 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 prenájomca od všetkých miestností predmetu nájmu za predpokladu, že ich neodovzdal prenájomcovi dňom začatia nájmu. Inak je prenájomca 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. Prenajíateľ je oprávnený pred uplynutím účinnosti tejto zmluvy skončiť nájom aj v prípade investičnej činnosti a inej činnosti prenajíateľa 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. miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Rusovce zo dňa 26. 09. 2023 bola schválená výška nájmu 56,20 €/m²/rok.
2. Nájomca je povinný od 01. 10. 2023 prenajíateľovi uhrádzať za predmetné nebytové priestory (miestnosť č. 3) a spoluužívanie spoločných priestorov nájomné vo výške 56,20 €/m²/rok, čo predstavuje sumu za celkovú prenajatú plochu vo výške 1.532,- € (slovom: jedentisícpäťstotridsaťdva eur) ročne, t. j. 127,70 € (slovom: stodvadsaťsedem eur sedemdesiat centov) mesačne.
3. Nájomca je ďalej povinný prenajíateľovi od 01. 10. 2023 uhrádzať náklady za energie (voda, stočné, elektrická energia, plyn, kúrenie) a za služby spojené s nájmom (upratovanie spoločných priestorov) v paušálnej sume 30,- €/m²/rok, čo ročne činí čiastku 817,80 € (slovom: osemstosedemnáť euro osemdesiat centov), t. j. 68,15 € (šesťdesiatosem euro pätnásť centov) mesačne, ktoré sú konečné a nie sú zúčtované.
4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať od 01. 10. 2023 mesačne nájomné spolu s nákladmi za energie a za služby spojené s nájmom čiastku vo výške 195,85 € (slovom: stodeväťdesiatpäť euro osemdesiatpäť centov), ktoré bude nájomca uhrádzať prenajíateľovi vždy do 15. dňa v mesiaci prevodom na účet prenajíateľa IBAN: SK95 0200 0000 0025 6953 0953, vedený vo VÚB a. s., Bratislava. Variabilný symbol: 45869626.
5. Pri omeškaní s úhradou dohodnutého nájomného, energií alebo služieb spojených s nájmom môže prenajíateľ 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 je prenajíateľ oprávnený 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 prenajíateľ oznámením o zvýšení nájomného a oznámi takéto zvýšenie nájomného nájomcovi písomne.
8. Prenajíateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť kedykoľvek v kalendárnom roku výšku paušálnej sumy za spotrebu energií (voda, stočné, elektrická energia, plyn, kúrenie) a za služby spojené s nájmom (upratovanie spoločných priestorov) 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 nájmom;
 - 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 prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ;
 - f) písomne oznámiť prenajímateľovi 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 prenajímateľovi. 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 zaťažiť, 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 prenajímateľovi 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

Nájomca

Prílohy

Príloha č. 1: Protokol o odovzdaní a prevzatí priestorov

Príloha č. 2: Uznesenie MZ MČ Bratislava-Rusovce č.

Príloha č. 3: Pôdorys predmetu nájmu