

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RUSOVCE

Materiál na zasadnutie
miestneho zastupiteľstva
MČ Bratislava-Rusovce
dňa 25. 06. 2019

Prenájom nebytových priestorov, nachádzajúcich sa v objekte na Balkánskej ul. č. 49, súpis. číslo 279, na pozemku reg. C- KN, parc. č. 985, k. ú. Rusovce, ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí (Revaro s. r. o. a Mgr. art. Šimon Szabo)

Predkladateľ:

PhDr. Lucia Tuleková Henčelová, PhD., v. r.
starostka

Materiál obsahuje:

1. dôvodová správa
2. žiadosť
3. pôdorys
4. snímka z mapy
5. návrh zmluvy

Spracovateľ:

Janette Kubicová
odd. správy hn. majetku

Návrh na uznesenie:

Miestne zastupiteľstvo

schvaľuje

prenájom priestorov nachádzajúcich sa v objekte na Balkánskej ul. č. 49, na pozemku reg. „C“- KN, parc. č. 985, k. ú. Rusovce, o celkovej výmere 150 m², spoločnosti Revaro s. r. o., Turistická 100/1, 851 10 Bratislava-Čunovo, IČO: 50047752, zastúpenej pánom Mgr. art. Pavlom Ševčíkom a Mgr. art. Andreou Ševčíkovou a pánovi Mgr. art. Šimonovi Szabovi, Jesenského 1122/13, 010 01 Žilina, IČO: 52463206, v pomere 50% celkovej plochy spoločnosti Revaro s. r. o. a 50% celkovej plochy pánovi Mgr. art. Šimonovi Szabovi, za účelom využitia priestorov ako ateliér reštaurovania a obnovy pamiatok, za cenu nájmu 49,80 €/m²/rok + spotreba energií, ktoré budú bližšie špecifikované v nájomnej zmluve, na dobu 2 rokov so začiatkom od 01. 07. 2019 ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, nakoľko vyhlásenie verejnej obchodnej súťaže by bolo neefektívne a ne hospodárne.

Dôvodová správa

Mestská časť Bratislava-Rusovce prijala písomnú žiadosť od spoločnosti Revaro s. r. o., Turistická 100/1, 851 10 Bratislava-Čunovo, zastúpenej Mgr. art. Pavlom Ševčíkom a Mgr. art. Andreou Ševčíkovou a pána Mgr. art. Šimona Szaba, Jesenského 1122/13, 010 01 Žilina (ďalej len „žiadatelia“) o prenájom nebytových priestorov o celkovej výmere 150 m², nachádzajúcich sa v objekte na Balkánskej ul. č. 49, na pozemku reg. „C“- KN, parc. č. 985, k. ú. Rusovce, za účelom využitia objektu ako ateliéru reštaurovania a obnovy pamiatok.

Nakoľko sa žiadatelia venujú rovnakej podnikateľskej činnosti, a to reštaurovaniu umeleckých diel, spoločne požiadali mestskú časť o prenájom predmetných nebytových priestorov v pomere 50% celkovej plochy pre spoločnosť Revaro s. r. o. a 50% celkovej plochy pre Mgr. art. Šimona Szaba.

Cena nájmu je navrhnutá vo výške 49,80 €/m²/rok + spotreba energií, ktoré budú bližšie špecifikované v nájomnej zmluve a budú hradené formou mesačných zálohových platieb.

Doba nájmu je navrhnutá na 2 roky.

Vzhľadom k vyššie uvedenému považujeme vyhlásenie verejnej obchodnej súťaže na predmetné priestory za neefektívne a ne hospodárne a navrhujeme nebytové priestory prenajať ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Revaro s.r.o.

Turistická 100/1, 851 10 Bratislava

IČO:50 047 752, IČ DPH : SK2120157028

www.revaro.sk, tel: 0904 566 635

Šimon Szabo

Jesenského 13, 01001 Žilina

IČO: 524 63206

Mestská časť Bratislava - Rusovce	
Dátum:	3.6.2019
Podacie číslo:	2401
Číslo spisu:	
Prílohy / listy:	1
Vybevuje:	15

Miestny úrad MČ Bratislava -Rusovce

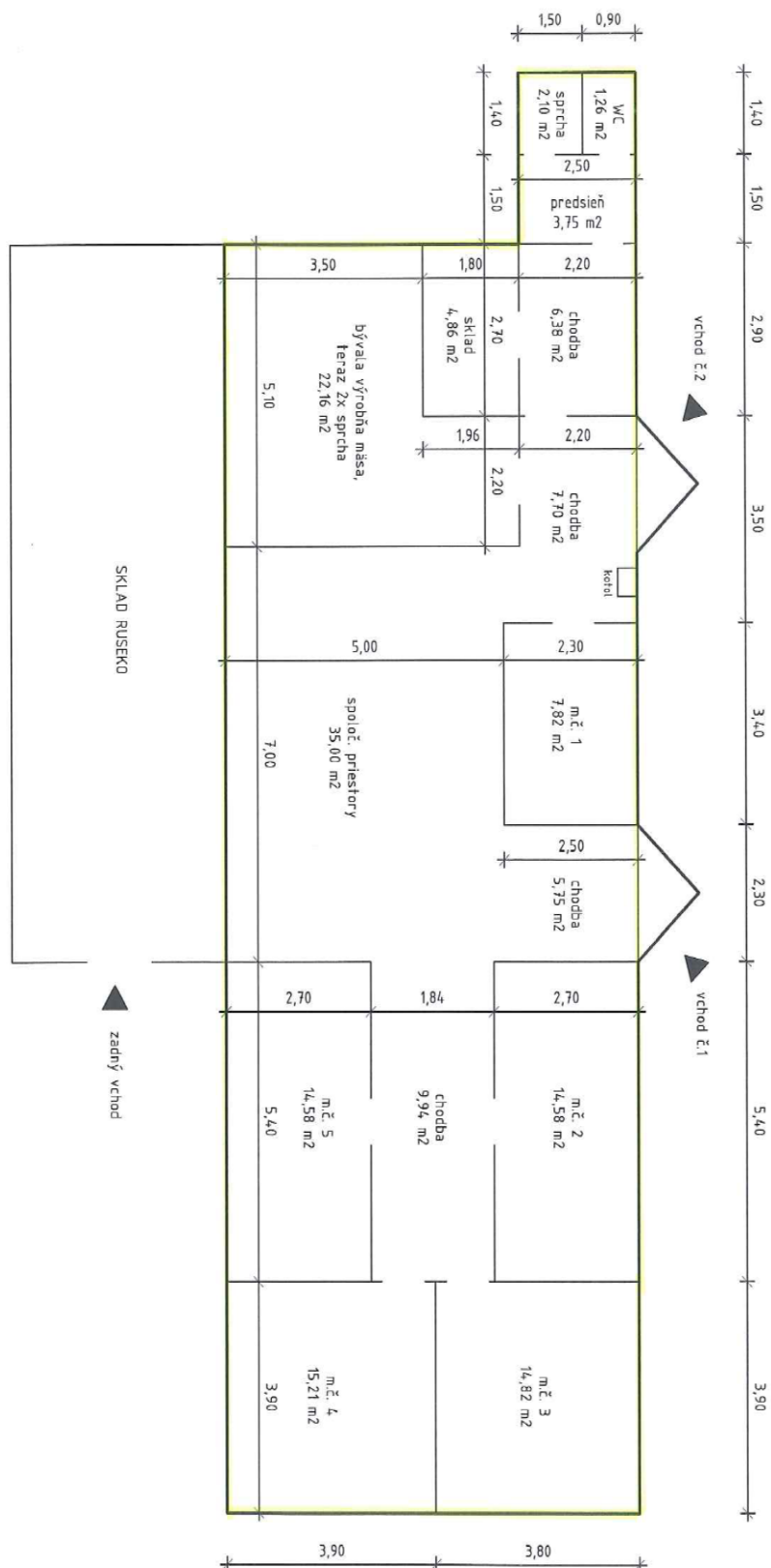
Vývojová ulica č.8, 851 10 Bratislava- Rusovce

Vec: Žiadosť o prenájom objektu na ulici Balkánska č.49 Rusovce.

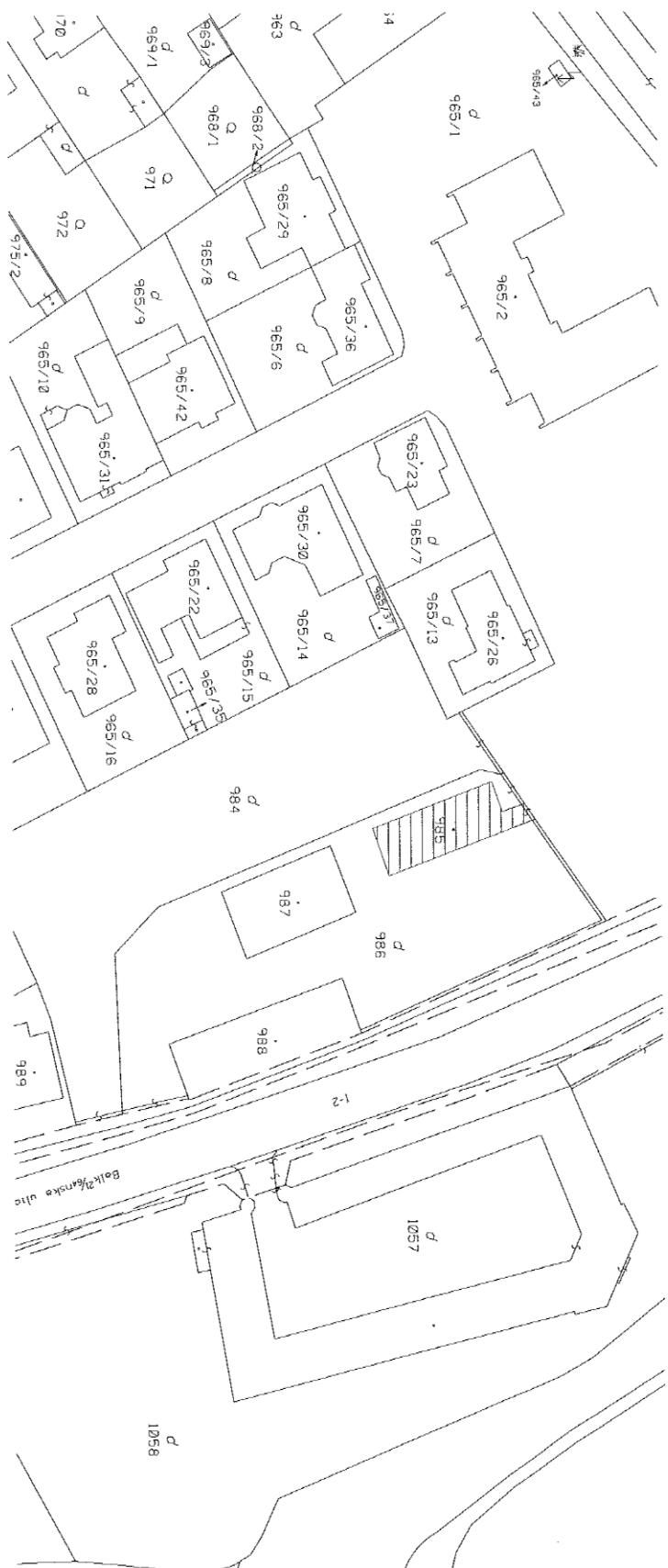
Na základe Vášho oznamu o prenajme predmetného objektu by sme mali záujem o dlhodobejší prenájom za účelom využitia objektu ako ateliér reštaurovania a obnovy pamiatok / viac informácií o činnosti spoločnosti na www.revaro.sk/. Objekt by sme chceli užívať spoločne 50% podielom. Zároveň sa chceme informovať, či pri úhrade základného nájmu na obdobie 6 mesiacov vopred nie je možná zľava z ceny nájmu.

V Bratislave: 2.6.2019

SCHEMA OBJEKTU BALKÁNSKA 49



Mapový podklad (c) Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky. Vyhotovil : kubíková dňa : 13.6.2019



**Zmluva o nájme nebytových priestorov
č. NNP/00.../2019**

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:

Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava
IČO: 00 603 481

v zast.:

Mestská časť Bratislava-Rusovce
Vývojová 8, 851 10 Bratislava-Rusovce
IČO: 00 304 611
DIČ: 2020910870
Zastúpenie: PhDr. Lucia Tuleková Henčelová PhD., starostka
IBAN: SK95 0200 0000 0025 6953 0953
(ďalej len ako „prenajímateľ“)

Nájomca č. 1:

Revaro s. r. o.
Turistická 100/1, 851 10 Bratislava-Čunovo
IČO: 50 047 752
Zastúpenie: Mgr. art. Pavol Ševčík, konateľ a Mgr. art. Andrea Ševčíková, konateľka
(ďalej len ako „nájomca č. 1“ alebo „nájomcovia“)

Nájomca č. 2:

Mgr. art. Šimon Szabo
Jesenského 1122/13, 010 01 Žilina
IČO: 52 463 206

(ďalej len ako „nájomca č. 2“ alebo „nájomcovia“)

s nasledovným obsahom:

**Čl. I.
Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ prenecháva a nájomca č. 1 a nájomca č. 2 preberá do nájmu v pomere 50 % nájomca č. 1 a 50 % nájomca č. 2 nebytové priestory (ktorých priestorové rozloženie je obsahom prílohy č. 2 tejto zmluvy) o výmere 150 m² nachádzajúce sa v objekte na Balkánskej ul. č. 49, 851 10 Bratislava, budova bez súpisného čísla, postavená na pozemku reg. C-KN parc. č. 985, k. ú. Rusovce. Prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete nájmu neviazu žiadne ťarchy, ani práva tretích osôb, ktoré by rušili nájomcov vo výkone ich práv v zmysle tejto zmluvy.

Čl. II

Účel nájmu

1. Nájomcovia sú oprávnení užívať nebytové priestory uvedené v bode 1. tohto článku zmluvy na účel: ateliér reštaurovania a obnovy pamiatok.
2. Nájomcovia sa zaväzujú užívať prenajaté nebytové priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.
3. Predmetné nebytové priestory sa dávajú do prenájmu v súlade s uznesením miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava-Rusovce č./2019 zo dňa 25. 06. 2019.

Čl. III

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na obdobie dvoch rokov so začiatkom od 01. 07. 2019.
2. Predmetný nájomný vzťah skončí uplynutím doby nájmu, písomnou dohodou alebo výpoveďou niektorej zo strán z dôvodov uvedených v ďalších bodoch tohto článku.
3. Prenajímateľ má právo ukončiť nájomný vzťah pred uplynutím doby uvedenej v bode č. 1 tohto článku písomnou výpoveďou ak:
 - a) nájomcovia užívajú predmet nájmu v rozpore so zmluvou;
 - b) nájomcovia o viac ako 30 dní meškajú s platením úhrady nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom;
 - c) nájomcovia alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
 - e) nájomcovia prenechajú nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa alebo vykonajú na ňom úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa;
 - f) v priebehu dohodnutej doby nájmu sa preukáže nutnosť využívať predmetný priestor na iný účel smerujúci ku prospechu a potrieb mestskej časti Bratislava-Rusovce.
4. Nájomcovia môžu písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím doby uvedenej v bode č. 1 tohto článku písomnou výpoveďou ak:
 - a) stratia spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytové priestory prenajali;
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcov nespôsobilý na dohovorené užívanie;
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.
5. Túto zmluvu je možné ukončiť jednostrannou písomnou výpoveďou zo strany nájomcov bez udania dôvodu. Nájomcovia nemajú nárok na preplatenie vložených investícií do prenajatých predmetných nebytových priestorov.
6. Výpovedná lehota trvá 1 mesiac a začína plynúť od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. 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 prenajímateľ i nájomcovia vyrovnať svoje finančné pohľadávky v alikvotnej výške do dňa ukončenia nájmu a odovzdania vyššie uvedeného predmetu nájmu, ako i kľúčov od neho, vybavenia bez poškodenia mimo opotrebovania normálnym užívaním.

8. Nájomcovia sú povinní 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 nájomcov vypratať všetky veci nájomcov, ktorí týmto znášajú nebezpečenstvo a škodu vzniknutú na vypratávaných veciach a znemožniť im vstup do predmetu nájmu a súčasne má právo na zaplatenie sankcie vo výške 2 násobku 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 nájomcovia vrátia protokolárne kľúče prevzaté od prenajímateľa od všetkých miestností a budovy predmetu nájmu za predpokladu, že ich neodovzdali prenajímateľovi dňom začiatku nájmu. Inak je prenajímateľ oprávnený vymeniť zámky na účet nájomcov.
10. Do doby, kým nie je zmluva právne ukončená, sú nájomcovia povinní platiť nájomné aj v prípade, ak už priestory vypratali.
11. V prípade riadneho ukončenia, resp. predčasného ukončenia predmetného nájmu v zmysle tejto zmluvy, nájomcovia nemajú nárok na preplatenie vložených investícií do prenajatých predmetných 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. IV

Nájomné a platobné podmienky

1. Na základe uznesenia č./2019 miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Bratislava-Rusovce zo dňa 25. 06. 2019 sa určuje výška nájmu 49,80,- €/m²/rok.
2. Nájomcovia sa zaväzujú k úhrade dvojmesačného nájomného a zálohovej platby za energie pred začiatkom nájmu a to vo výške 1.455,- € (slovom: jedentisícštyristopäťdesiatpäť euro) rozdelenú v pomere 50 % nájomca č. 1 vo výške 727,50 € a nájomca č. 2 vo výške 727,50 € (slovom: sedemstodvadsaťsedem euro päťdesiat centov). Čiastky nájomcovia uhradia do 30. 07. 2019 na účet prenajímateľa IBAN: SK95 0200 0000 0025 6953 0953, vedený vo VÚB, a. s., Bratislava pod variabilným symbolom pre nájomcu č. 1: 50047752 a pre nájomcu č. 2: 52463206.
3. Od 01. 07. 2019 budú nájomcovia uhrádzať nájomné spolu so zálohou na energie mesačne vo výške 727,50 € (slovom: sedemstodvadsaťsedem euro päťdesiat centov) rozdelenú v pomere 50% nájomca č. 1 čiastku vo výške 363,75 € (slovom: tristošesťdesiattri euro sedemdesiatpäť centov) a 50% nájomca č. 2 čiastku vo výške 363,75 € (slovom: tristošesťdesiattri euro sedemdesiatpäť centov), a to mesačne vždy do 15. dňa v mesiaci prevodom na účet prenajímateľa IBAN: SK95 0200 0000 0025 6953 0953, vedený vo VÚB, a. s., Bratislava, pod variabilným symbolom pre nájomcu č. 1: 50047752 a pre nájomcu č. 2: 52463206.
4. Mesačná zálohová platba za energie a služby spojené s užívaním predmetu nájmu zahŕňa spotrebu plynu a vykurovanie vo výške 30,- €, spotrebu elektrickej energie vo výške 70,- € a spotrebu vody a stočné vo výške 5,- €. Vyúčtovanie spotreby energií a služieb bude vykonané do 30. júna nasledujúceho roka, v ktorom sa uskutočnila táto spotreba. Vyúčtovanie sa uskutoční na základe vyúčtovacej faktúry, ktorú obdrží prenajímateľ od dodávateľov týchto energií a služieb a splatnosť faktúry je 14 dní od doručenia nájomcovi. Na žiadosť nájomcu sa prenajímateľ zaväzuje predložiť k nahliadnutiu vyúčtovacie alebo zálohové faktúry od dodávateľa služieb spojených s nájomom. Faktúra musí obsahovať údaje požadované platnými právnymi predpismi. V prípade, že faktúra obsahuje nesprávne údaje, nesprávne fakturované nájomné alebo neobsahuje potrebné náležitosti, nájomca je oprávnený vrátiť ju na doplnenie alebo opravu. V takomto prípade sa preruší plynutie lehoty splatnosti a nová lehota

splatnosti začne plynúť dorúčením faktúry nájomcovi, ktorá spĺňa náležitosti podľa tejto zmluvy.

5. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa.
6. V prípade nedodržania termínu splatnosti úhrady nájomného môže prenajímateľ účtovať nájomcovi zmluvný úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
7. Nájomné spolu s platbou za služby a ostatnými poplatkami spojené s nájomom je dohodnuté bez DPH, nakoľko prenajímateľ nie je platcom DPH. V prípade ak sa prenajímateľ stane platiteľom DPH alebo dodávateľ služieb bude prenajímateľovi účtovať DPH, bude nájomné alebo cena služby zvýšená o DPH.
8. Nájomné je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť počas doby nájmu v zmysle tejto zmluvy v prípade:
 - a) podstatnej zmeny cenových a daňových predpisov a prijatím uznesenia miestneho zastupiteľstva týkajúceho sa výšky ceny prenájmu nebytových priestorov;
 - b) 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.

Čl. V

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný:
 - a) odovzdať predmet nájmu uvedený v čl. I bod 1 tejto Zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel;
 - b) umožniť nájomcom užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť im plný a nerušený výkon práv spojených s nájomom;
 - c) zabezpečiť udržiavanie podstaty budovy a pozemkov;
 - d) riadne a včas poskytovať nájomcom služby, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve.
2. Prenajímateľ je oprávnený:
 - a) vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa predmetu nájmu počas trvania tejto nájomnej zmluvy po predchádzajúcom písomnom oznámení nájomcom;
 - b) poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomcovia užívajú 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.
3. Nájomcovia sú povinní:
 - 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) zabezpečiť obvyklé udržiavanie prenajatých nebytových priestorov nachádzajúcich sa v predmete nájmu a uhrádzať náklady na túto obvyklú údržbu do sumy najviac 160,- € mesačne;
 - d) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ (oprava, ktorá podľa odhadu presiahne 160,- €) a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomcovia zodpovedajú za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla;
 - e) 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.);

- f) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa.
 - g) dodržiavať Všeobecne záväzné nariadenia Mestskej časti Bratislava-Rusovce týkajúce sa podnikateľskej činnosti.
4. Nájomcovia sa zaväzujú, že v prípade výnimočných udalostí, ktoré prenajímateľ vopred nájomcom oznámi, prepustí prenajaté priestory prenajímateľovi bez náhrady škody.
 5. Nájomcovia nie sú oprávnení vykonávať stavebné a iné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomcovia môžu požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak im bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a prenajímateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.
 6. Nájomcovia nie sú oprávnení prenechať predmet nájmu, a to ani časť prenajatých priestorov do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmú tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
 7. Predmet činnosti v prenajatých priestoroch vyplývajúci z tejto zmluvy budú nájomcovia vykonávať na vlastné náklady a na vlastné riziko.
 8. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcom za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.

Čl. VI

Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu

1. Nájomcovia vyhlasujú, že prenajímateľ predmet nájmu odovzdáva nájomcom v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania.
2. Zmluvné strany vypracujú spoločný protokol č. 1 o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu podľa čl. I tejto zmluvy, ktorý je prílohou tejto zmluvy, vrátane inventáru, ktorý je vo vlastníctve prenajímateľa a nachádza sa ku dňu odovzdania v predmetnom objekte.
3. Akékoľvek zmeny na predmete nájmu sú nájomcovia oprávnení vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. V prípade, že nájomcovia vykonajú v prenajatých priestoroch bez písomného súhlasu prenajímateľa stavebné alebo iné úpravy, či údržbu priestorov, nemajú právo na úhradu nákladov ani na úhradu protihodnoty, o ktoré sa v dôsledku úpravy alebo údržby predmetu nájmu zvýšila cena nehnuteľnosti.

Čl. VII

Údržba a opravy

1. Prenajaté nebytové priestory udržiavajú nájomcovia na vlastné náklady. Nájomcovia znášajú prípadné náklady spojené s obvyklým užívaním prenajatých priestorov alebo neodborným zásahom nájomcov. Náklady na údržbu a bežné opravy hradia nájomcovia do výšky 332,- € za obdobie jedného kalendárneho roka. Náklady vyvolané alebo spôsobené nájomcami na predmete nájmu prevyšujúce 332,- € ročne, budú hrazené na základe vzájomnej dohody zmluvných strán. Ostatné náklady na opravu a údržbu, ktoré presahujú náklady, ktoré hradia nájomcovia, hradí prenajímateľ, ak uzná, že je oprava nutná. Inak nevyhnutnú opravu sú povinní urobiť nájomcovia s finančným krytím po písomnej dohode s prenajímateľom.
2. Prenajímateľ však neznáša náklady, ktorých vynaloženie je spojené s úmyselným zničením alebo poškodením priestorov a zariadenia, či odnesením resp. odcudzením zariadenia nájomcami alebo osobami, ktoré sa so súhlasom nájomcov zdržiavajú v prenajatých priestoroch.
3. **Nájomcovia pred vykurovacou sezónou oslovia prenajímateľa v súvislosti s potrebou vykurovania predmetných nebytových priestorov. Pokiaľ sa**

nájomcovia rozhodnú, že potrebujú mať predmetné nebytové priestory vykúrené, je nevyhnutné oznámiť toto rozhodnutie aspoň jeden týždeň vopred prenajímateľovi, ktorý systém vykurovania zabezpečí a spustí prostredníctvom poverených osôb MČ Bratislava-Rusovce. V zimných mesiacoch musí byť predmetný priestor vykurovaný, aby nedošlo k poškodeniu vodovodných potrubí.

4. Nájomcovia sú povinní bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť prenajímateľovi prístup do prenajatých priestorov, aby ich mohol vykonať. Inak zodpovedajú nájomcovia za škodu, ktorá by nesplnením tejto povinnosti vznikla.
5. Ak si nájomcovia nesplnia povinnosti vyplývajúce z údržby a opráv, je prenajímateľ oprávnený realizovať údržbu a opravy na náklady nájomcov.
6. Nájomcovia nie sú oprávnení vykonať na predmete nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa žiadne úpravy.

Čl. VIII

Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomcovia sa zaväzujú:
 - a) užívať prenajaté nebytové priestory výhradne na účely určené v čl. II tejto zmluvy s primeranou starostlivosťou a hospodárnosťou;
 - b) užívať predmet nájmu a zariadenia v súlade so všeobecne platnými právnymi predpismi, a to najmä hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi tak, aby nevznikla škoda a nesmú používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom alebo vibráciami, či inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem;
 - c) pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie;
 - d) na svoje náklady zabezpečiť budovu pred neoprávneným vstupom a spojenie na centrálny pult ochrany mestskej polície, pokiaľ o to nájomcovia prejavia záujem;
 - e) nemeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa;
 - f) nevykonať na predmete nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa žiadne úpravy;
 - g) oznamovať prenajímateľovi každú zmenu týkajúcu sa podnikateľského oprávnenia, v prípade rozšírenia oprávnenia môžu nájomcovia novú činnosť predmetu nájmu vykonať iba s osobitným písomným súhlasom prenajímateľa;
 - h) dodržiavať nariadenia prenajímateľa vydané na zabezpečenie ochrany predmetnej nehnuteľnosti a majetku v tejto nehnuteľnosti;
 - i) prebrať na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO, pričom okrem iného sú nájomcovia povinní umožniť vstup do týchto priestorov požiarnemu technikovi prenajímateľa za účelom vykonania kontroly a rešpektovať rozhodnutia z vykonanej kontroly;
 - j) zabezpečovať dodržiavanie a dodržiavať predpisy bezpečnosti ochrany práce;
 - k) umožniť oprávneným kontrolným orgánom prehliadku prenajatých priestorov a prenajímateľovi kontrolu dodržiavania tejto zmluvy;
 - l) nedať vcelku ani čiastočne priestory do prenájmu alebo užívania tretej osobe alebo preniesť práva z tejto zmluvy na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa;
 - m) počas výpovednej doby umožniť prenajímateľovi, aby ukázal priestory iným záujemcom o nájom.
2. Nájomcovia zodpovedajú prenajímateľovi za všetky škody na predmete nájmu, ako i na zariadeniach a majetku tretích osôb, ktoré zaviniли sami, jeho zamestnanci, zákazníci a dodávatelia v priamej súvislosti s podnikateľskou činnosťou nájomcov.
3. Prenajímateľ nezodpovedá za poškodenie, stratu, zničenie a odcudzenie majetku nájomcov, ktorý sa v predmete nájmu nachádza.

4. Prenajímateľ nezodpovedá za žiadne škody vzniknuté nájomcom z dôvodu prerušenia dodávky elektrickej energie.

Čl. IX Osobitné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že pri ukončení nájmu bude predmet nájmu protokolárne odovzdaný najneskôr v deň ukončenia nájmu.
2. Nájomcovia sú povinní predmet nájmu vypratať a opustiť najneskôr v deň ukončenia nájomného vzťahu. V prípade porušenia tejto povinnosti je prenájomca oprávnený na náklady nájomcov z predmetu nájmu vypratať všetky veci nájomcov, ktorí týmto znášajú nebezpečenstvo a škodu vzniknutú na vypratávaných veciach a znemožniť im vstup do predmetu nájmu a súčasne má právo na uvalenie sankcie vo výške 2 násobku súčtu mesačného nájomného a úhrad za služby za každý začatý mesiac užívania predmetu nájmu bez právneho dôvodu.

Čl. X Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov na základe dohody zmluvných strán.
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona 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.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a jej účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke prenájomcu.
4. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, pričom jeden rovnopis dostane nájomca č. 1, jeden rovnopis dostane nájomca č. 2 a dva rovnopisy zostanú prenájomcovi.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Bratislave, dňa

Prenajímateľ

Nájomca č. 1

Nájomca č. 2