



Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 07160091/2011

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov

medzi zmluvnými stranami:

prenajímateľ:

Mestská časť Bratislava – Rusovce

sídlom: Vývojová - 8, 851 10 Bratislava - Rusovce,

IČO: 304 611

Zastúpená: Dušanom Antošom, starostom

Číslo účtu: 2569530953/0200

a

nájomca:

Jarmila Váňová, advokátka

sídlo: Gessayova 2500/37, 851 03 Bratislava

IČO: 31 789 633

Bankové spojenie: Volksbank Slovensko, a.s. Bratislava

Číslo účtu: 4050002408/3100

Zapísaná v zozname advokátov Slovenská advokátska komora pod ev.č.839

nasledovne:

Článok 1 Predmet a účel nájmu.

1.Prenajímateľ dáva do užívania (prenájma) nájomcovi nebytový priestor , špecifikovaný v zmysle priloženého pôdorysu - **miestnosti číslo 8** o celkovej výmere 10,25 m² (príloha č. 1), ktoré sa nachádzajú na I. poschodí v budove súp.č. 102, stojacej na pozemku parc.č. 147 na ulici Balkánskej v MČ Bratislava – Rusovce, a do spoluužívania podiel na spoločných priestoroch (chodby, kuchynka, WC) o výmere 8,56 m² .

2. Nájomca je povinný platiť včas nájomné a poplatky za služby a plniť všetky ostatné povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy a príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov.

3. Nájomca môže predmet nájmu užívať výlučne na účel „ kancelárske priestory „ .
4. Nájomca berie na vedomie , že v predmetných prenajatých priestoroch nemôže podávať alkoholické nápoje na konzumáciu.

Článok 2 **Doba podnájmu a zánik nájmu.**

1. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi na dobu určitú od 01.10.2011 do 31.12.2011.
2. Predmetný nájomný vzťah skončí uplynutím doby nájmu, dohodou alebo výpoveďou niektorej zo strán z dôvodov uvedených v ďalších bodoch tohto článku :
 - 2.1 Prenajímateľ má právo ukončiť nájomný vzťah pred uplynutím doby uvedenej v bode 1. tohto článku písomnou výpoveďou s 1 mesačnou výpovednou lehotou ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
 - b) nájomca o viac ako 30 dní mešká s platením úhrady nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
 - e) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu nájomcu alebo vykoná na ňom úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
 - 2.2 Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím doby uvedenej v bode 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) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.
 - 2.3 Túto zmluvu je možné ukončiť jednostrannou písomnou výpoveďou zo strany nájomcu bez udania dôvodu, v 1 mesačnej výpovednej lehote. V takomto prípade nájomca nemá nárok na preplatenie vložených investícií do prenajatých predmetných nebyt. priestorov.
 - 2.4 Výpovedná lehota začína plynúť od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Ak dotknutá zmluvná strana neprevezme výpoveď v odbernej lehote stanovenej na 18 dní, považuje sa zásielka za doručení 3 dňom po jej uložení na pošte.
 - 2.5 V prípade výpovede zmluvy alebo skončenia podnájmu dohodou alebo uplynutím doby podnájmu bez ďalšieho predĺženia, zaväzujú sa podnájomník i nájomca vyrovnáť svoje finančné pohľadávky v alikvotnej výške do dňa ukončenia podnájmu a odovzdania vyššie uvedeného predmetu podnájmu, ako i kľúčov od neho, vybavenia bez poškodenia mimo opotrebovania normálnym užívaním.
 - 2.6 Túto zmluvu ukončiť písomnou dohodou zmluvných strán.
 - 2.7 Do doby, kým zmluvný vzťah nezanikne, je nájomca povinný platiť nájomné úhrady za služby i v prípade, ak už priestory vypratal alebo ich neužíva.

Článok 3 Nájomné a spôsob jeho platenia

1. Nájomca je povinný **za obdobie nájmu od 01.10.2011** prenajímateľovi uhrádzať za nebytový priestor a spoluužívanie spoločných priestorov nájomné **vo výške 49,8,- € za m2 ročne**, čo predstavuje sumu za celkovú prenajatú plochu vo výške 936,74 € ročne / 78,06 € mesačne.

3. Nájomca je ďalej povinný prenajímateľovi uhrádzať **paušálne** od 01.10.2011 náklady za služby spojené s nájmom a ostatné poplatky za služby takto:

a) za dodávku elektrickej energie	2,6 € mesačne
b) vodné a stočné	0,94 € mesačne
c) vykurovanie a dodávka TÚV	13,6 € mesačne

Zálohové platby za služby – spolu : **17,14 € mesačne**

Ostatné poplatky za služby :

a) upratovanie spoločných priestorov	24,2 € mesačne
--------------------------------------	----------------

Ostatné poplatky – spolu : **24,2 € mesačne**

Paušálne platby za služby a ostatné poplatky za služby sú spolu celkovo vo výške **41,34 € mesačne**. **Paušálne platby sú konečné a nevyúčtujú sa nájomcovi.**

4. Spolu náklady za služby spojené s nájmom a nájomné predstavujú úhradu **mesačne vo výške 119,4 €** (slovom : **jednostodevättnásť eur a štyri centy**) čo nájomca uhradí prenajímateľovi a to vždy do 10 dňa prislúchajúceho mesiaca v hotovosti do pokladne prenajímateľa alebo prevodom na účet prenajímateľa . Variabilný symbol 31 789 633.

6. Nájomné spolu so zálohovou platbou za služby, a ostatnými poplatkami spojené s nájmom 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.

7. Prenajímateľ môže požadovať zmenu dohodnutej ceny nájmu aj počas nájmu v prípade :
a) podstatnej zmeny cenových a daňových predpisov
b) nárastom o zvyšujúcu sa každoročnú mieru inflácie v Slovenskej republike (overenú a vyhlásenú Slovenským štatistickým úradom)
Cenu nájmu v takomto prípade upraví prenajímateľ oznámením o zvýšení nájomného .

8. Náklady za služby preukázané vyúčtovacími faktúrami od jednotlivých dodávateľov energií a služieb v prípade , že budú prevyšovať paušálne úhrady uhrádzané nájomcom pre daný nebytový priestor, je prenajímateľ oprávnený požadovať ich úhradu od nájomcu.

8. Ak sa nájomca dostane do omeškania s platbou mesačnej splátky nájomného, má prenajímateľ právo na zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, tým nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody voči nájomcovi. V prípade omeškania sa nájomcu s akýmkoľvek nepeňažným plnením podľa tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 665,- €.

Článok 4

Odobzdanie a prevzatie predmetu nájmu

1. Nájomca vyhlasuje, že prenajímateľ predmet nájmu odovzdáva nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania.
2. Zmluvné strany vypracujú spoločne protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu podľa Čl.1ods. 1 tejto zmluvy ods. 1, ktorý je po podpísaní zmluvnými stranami prílohou č. 4 tejto zmluvy.
3. Akékoľvek zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. V prípade, že nájomca vykoná v prenajatých priestoroch s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa stavebné alebo iné úpravy, či údržbu priestorov, nemá právo na úhradu nákladov ani na úhradu protihodnoty, o ktoré sa v dôsledku úpravy alebo údržby predmetu nájmu zvýšila cena nehnuteľnosti. Rovnaký režim platí aj pre zbudovanie nových dodatočných zabezpečovacích a iných zariadení do prenajatých priestorov.

Článok 5

Údržba a opravy

1. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu 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 nespĺnením tejto povinnosti vznikla. Ak prenajímateľ takúto opravu nevykoná ani po opätovnom upozomení, má právo vykonať ju nájomca na náklady prenajímateľa, ak s tým prenajímateľ súhlasí.
2. Nájomca znáša náklady spojené s obvyklým užívaním prenajatých priestorov alebo neodborným zásahom nájomcu.
3. Ak si nájomca nespĺni povinnosti vyplývajúce z údržby a opráv, je prenajímateľ oprávnený realizovať údržbu a opravy na náklady nájomcu.
4. Vykonanie drobných opráv v cene do 100,- € je povinný zabezpečiť na svoje náklady nájomca.

Článok 6 Poistenie.

1. Nájomca uzavrie vo svojom mene a na svoje náklady poisťnú zmluvu na čas trvania nájmu prenajatých nebytových priestorov:

- a) na poistenie zodpovednosti za škodu, ktorá vznikla tretej osobe na majetku a na zdraví,
- b) majetkové poistenie pre prípad poškodenia, zničenia, straty a odcudzenia prenajatých priestorov alebo ich súčasti a nájomcovho majetku, ktorý sa v nich nachádza.

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 sú strany nie povinné si navzájom vracať. Nárok prenajímateľa na zmluvnú pokutu, v zmysle článku 3 tejto zmluvy, nie je dotknutý.

2. Prenajímateľ nezodpovedá za poškodenie stratu, zničenie a odcudzenie nájomcovho majetku, ktorý sa v predmete nájmu nachádza.

Článok 7 Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán.

1. Nájomca sa zaväzuje:

- užívať prenajaté nebytové priestory výhradne na účely určené v článku 1 tejto zmluvy a v súlade so svojim podnikateľským oprávnením platným ku dňu podpisu tejto zmluvy, s primeranou starostlivosťou a hospodárnosťou,
- 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 nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom alebo vibráciami, či inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem,
- pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie,
- na svoje náklady zabezpečiť predmetný nebytový priestor pred neoprávneným vstupom a spojenie na centrálny pult ochrany mestskej polície, pokiaľ o to nájomca prejaví záujem,
- v súlade s platnými predpismi o ochrane pred požiarmi dodržiavať platné a záväzné predpisy a platný požiarny štatút o ochrane pred požiarmi, ktoré sa vzťahujú na prenajímateľa v súvislosti s užívaním predmetu nájmu a v zmysle par 6 ods 2 zák č.214/2001 Z.z. na svoje náklady vykonať a zabezpečiť všetky úlohy ochrany pred požiarmi povinnosti vyplývajúce z uvedeného zákona vykonávacích predpisov,
- oznamovať prenajímateľovi každú zmenu týkajúcu sa podnikateľského oprávnenia v prípade rozšírenia oprávnenia môže pre novú činnosť predmetu nájmu vykonávať iba s osobitným písomným súhlasom prenajímateľa,
- nemeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
- dodržiavať nariadenia prenajímateľa vydané na zabezpečenie ochrany predmetnej nehnuteľnosti a majetku v tejto nehnuteľnosti.
- zabezpečovať dodržiavanie a dodržiavať predpisy bezpečnosti práce a ochrany,
- umožniť oprávneným kontrolným orgánom prehliadku prenajatých priestorov a prenajímateľovi kontrolu dodržiavania tejto zmluvy.

- nedať vcelku ani čiastočne priestory do prenájmu alebo užívania tretej osoby alebo preniesť práva z tejto zmluvy na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- počas výpovednej doby umožniť prenajímateľovi, aby ukázal priestory iným záujemcom o nájom najmenej tri hodiny týždenne.
- nájomca nie je oprávnený vykonať na predmete nájmu bez súhlasu prenajímateľa žiadne úpravy.

2. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za všetky škody na predmete nájmu, ako i na zariadeniach a majetku tretích osôb, ktoré zavinil sám, jeho zamestnanci, zákazníci a dodávateľia alebo ktoré vznikli v súvislosti s podnikateľskou činnosťou nájomcu.

3. Prenajímateľ nezodpovedá za žiadne škody vzniknuté nájomcovi z dôvodu prerušenia dodávky elektrickej energie, okrem prípadu, kedy dodávateľ elektrickej energie preruší dodávku elektrickej energie z dôvodu na strane prenajímateľa.

Článok 8 Osobitné ustanovenia.

1. Zmluvné strany vyhotovia na konci nájomného vzťahu preberací protokol podpísaný oboma zmluvnými stranami, ktorý bude obsahovať technický stav predmetu nájmu a stav meračov elektriny, resp. stav podružného merania elektriny.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že pri ukončení podnájmu bude predmet podnájmu protokolárne odovzdaný najneskôr v deň ukončenia podnájmu,

3. Nájomca je povinný predmet nájmu vypratať a opustiť najneskôr v deň ukončenia nájomného vzťahu. V prípade porušenia tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený na náklady nájomcu z predmetu nájmu vypratať všetky veci nájomcu, ktorý týmto znáša nebezpečenstvo a škodu vzniknutú na vypratovaných veciach, znemožniť mu vstup do predmetu nájmu, začať predmet nájmu užívať 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.

Článok 9 Záverečné ustanovenia.

1. Vo všeobecných veciach sa tento zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami právnych predpisov.
2. Prípadné zmeny či doplnky tejto zmluvy môžu byť vykonané len písomne, podpísané oboma zmluvnými stranami a stanú sa tak súčasťou tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že sú oprávnené s predmetom zmluvy nakladať, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné, určité, zmluvná voľnosť nie je obmedzená, právny úkon je urobený v predpísanej forme, bol spísaný podľa ich slobodnej vôle a na základe pravdivých údajov, zmluva bola nimi prečítaná, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
4. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z toho 2 vyhotovenia pre potreby prenajímateľa, 2

pre nájomcu.

5. Nájomca si je vedomý toho, že zmluva bude zverejnená na internetovej stránke MČ Bratislava – Rusovce a že zverejnenie je podmienkou nadobudnutia účinnosti zmluvy.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
7. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňa 1.10.2011.

Mestská časť Bratislava – Rusovce potvrdzuje, že zmluva bola zverejnená na internetovej stránke MČ dňa

prenajímateľ :

nájomca:

V Bratislave dňa 30.09.2011

V Bratislave dňa 30.09.2011


.....



.....

Príloha:

- č.1 - pôdorys predmetu nájmu
- č.2 - kópia z výpisu LV č. 1
- č.3 - doklad advokáta
- č.4 - protokol o odovzdaní predmetu nájmu v zmysle článku 4 bod 2