

# Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 07160098/2011

evidenčné číslo MÚ –

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

medzi zmluvnými stranami:

**prenajímateľ:**

1. **Hlavné mesto SR - Bratislava**

sídlo: Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava,

v zast. primátorom Milanom Ftáčnikom

IČO: 603 481

v zast.:

**Mestskou časťou Bratislava – Rusovce**

sídlo: Vývojová 8, Bratislava - Rusovce, zast.: Dušanom Antošom, starostom

Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s., Bratislava

Číslo účtu: 2569530953/0200

IČO: 304 611

(ďalej len "**prenajímateľ**")

a

2. **HMnet, s.r.o.**

sídlo: Keltská 68, 851 10 Bratislava

IČO: 44 065 761

DIČ: 2022568064

DIČ DPH: SK2022568064

v zast.: Miloš Hudoba, konateľ spoločnosti

Bankové spojenie: Tatra banka a.s.

Číslo účtu: [REDACTED]

(ďalej len "**nájomca**")

nasledovne:

## Článok 1 Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ dáva do užívania (prenajíma) nájomcovi nebytové priestory, špecifikované v zmysle priloženého pôdorysu - **miestnosť číslo 8** vo výmere 19,8 m<sup>2</sup> a **miestnosť číslo 7a** vo výmere 50 m<sup>2</sup>, s podielom na spoločných priestoroch (chodby, kuchynka, WC), ktoré sa nachádzajú na I. poschodí budovy so súp.č. 102, stojacej na pozemku parc.č. 147, na Balkánskej ulici v MČ Bratislava – Rusovce, čo predstavuje celkovú výmeru 69,8 m<sup>2</sup>.

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.

## II. Doba podnájmu a zánik nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi na dobu určitú 5 rokov, počnúc dňom 1.1.2012.
2. Predmetný nájomný vzťah skončí uplynutím doby nájmu, dohodou alebo výpoveďou niektorej zo strán z dôvodov uvedených v ďalších bodoch tohto článku.
  - 2.1 Prenajíateľ 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 prenajíateľa.
  - 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) prenajíateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.
  - 2.3 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 za zásielka za doručení 3 dňom po jej uložení na pošte.
  - 2.4 V prípade ukončenia nájomného vzťahu z ktoréhokoľvek dôvodu sa nájomca zaväzuje vyrovnáť svoje finančné záväzky voči MČ ku koncu kalendárneho mesiaca, v ktorom bola nájomný vzťah ukončený. Zároveň sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu, kľúče od neho a vybavenie bez poškodenia mimo opotrebovania bežným užívaním.
  - 2.5 Ukončenie nájomného vzťahu musí mať vždy písomnú podobu.
  - 2.6 Do doby, kým zmluvný vzťah nezanikne, je nájomca povinný platiť nájomné úhrady za služby i v prípade, ak už priestory vypratá alebo ich neužíva.

## Článok 3 Nájomné a spôsob jeho platenia

1. Nájomca na základe výsledku verejnej obchodnej súťaže, ktorá bola vypísaná na základe uznesenia miestneho zastupiteľstva č. 133/2011, je povinný **za obdobie nájmu od 1.1.2012** prenajíateľovi uhrádzať za nebytový priestor a spoluužívanie spoločných priestorov nájomné **vo výške 51,- € za m<sup>2</sup> ročne**, čo predstavuje sumu za celkovú prenajatú plochu vo výške **3.559,8 €/ročne (296,65 € mesačne)**



3. Nájomca je ďalej povinný prenajímateľovi uhrádzať **paušálne** od 1.1.2012 náklady za služby spojené s nájmom a ostatné poplatky za služby takto:

a) za dodávku elektrickej energie	9,50 € mesačne
b) vodné a stočné	2,60 € mesačne
c) vykurovanie a dodávka TÚV	53,00 € mesačne
d) upratovanie spoločných priestorov	30,00 € mesačne

Platby za služby – spolu: **95,10 €** mesačne

Paušálne platby za služby a ostatné poplatky za služby sú spolu celkovo vo výške **95,10 € mesačne**. **Paušálne platby sú konečné a nevyúčtujú sa nájomcovi.**

4. Spolu náklady za služby spojené s nájmom a nájomné predstavujú úhradu **mesačne vo výške 391,75 €**, slovom tristodevät'desiatjeden eur a sedemdesiatpäť centov, čo nájomca uhradí prenajímateľovi, a to vždy do 20 dňa v mesiaci vopred v hotovosti do pokladne prenajímateľa alebo prevodom na účet prenajímateľa č. 2569530953/0200. Variabilný symbol 44065761.

5. Nájomné spolu s 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.

6. Prenajímateľ môže požadovať zmenu dohodnutej ceny nájmu aj počas nájmu v prípade:

- podstatnej zmeny cenových a daňových predpisov,
- 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.

7. Náklady za služby, preukázané vyúčtovacími faktúrami od jednotlivých dodávateľov energií a služieb v prípade, že budú prevyšovať paušálne úhrady, uhrádzané nájomcom, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu.

8. Ak sa nájomca dostane do omeškania s platbou mesačnej splátky, 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 nájomcu s plnením podľa tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 665,- €.

#### Článok 4

##### Odovzdanie 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. 3 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

nehnutelnosti. Rovnaký režim platí aj pre zabudovanie 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 nesplnením tejto povinnosti vznikla. Ak prenajímateľ takúto opravu nevykoná ani po opätovnom upozornení, 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 nesplní 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 poistnú 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.

Nájomca predloží zmluvu o poistení prenajímateľovi k nahliadnutiu najneskôr do 2 mesiacov od podpísania tejto zmluvy; ináč 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 môže zabezpečiť budovu pred neoprávneným vstupom a spojenie na



- centrálny pult ochrany mestskej polície,
- 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 § 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 dodávatelia 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, keď dodávateľ elektrickej energie preruší dodávku elektrickej energie z dôvodu na strane prenajímateľa.

## **Článok 8 Osobitné ustanovenia**

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

2. Nájomca je povinný predmet podnájmu vypratáť a opustiť najneskôr v deň ukončenia nájomného vzťahu. V prípade porušenia tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený na náklady nájomcu z predmetu podnájmu vypratáť všetky veci nájomcu, ktorý týmto znáša nebezpečenstvo a škodu vzniknutú na vypratovaných veciach a znemožniť mu 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.

## **Článok 9 Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva nadobudne platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť 1.1.2012.

2. Ustanovenia tejto zmluvy môžu byť menené iba dodatkami k tejto zmluve vyhotovenými písomnou formou, so súhlasom oboch zmluvných strán.

3. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, nájomný vzťah upravujú príslušné ustanovenia



zákona č116/1990 Zb. prípadne Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve.


4. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, po dvoch rovnopisoch pre každého účastníka.

5. Nájomca berie na vedomie, že zverejnenie tejto zmluvy na internetovej adrese MČ je podmienkou nadobudnutia jej účinnosti.

6. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto zmluva je prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, s jej znením sa oboznámili, obsahu porozumeli a na znak súhlasu potvrdili svojimi podpismi



**Dušan Antoš**, starosta  
za prenajímateľa

 HMnet s.r.o.  
Keľtská 930/68  
851 10 Bratislava  
IČO: 44 065 761, DIČ: 2022568064  
IČO: 44 065 761, DIČ: 2022568064

**Miloš Hudoba**, konateľ spol.  
za nájomcu

Bratislava dňa 29.12.2011

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

**Príloha:**

č.1 - pôdorys predmetu nájmu

č.2 - kópia z výpisu LV č. 1

č.3 - protokol o odovzdaní predmetu nájmu v zmysle článku 4 bod 2