

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 07160097/2012

evidenčné číslo MÚ -

uzatvorená v zmysle § 720 Občianskeho zákonníka v nadväznosti na ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov a v zmysle § 721 Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany:

1. **Hlavné mesto SR - Bratislava**

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

v zast.: Milan Ftáčnik, primátor

IČO: 603 481

v zastúpení:

Mestská časť Bratislava – Rusovce

sídlo: Vývojová 8, Bratislava - Rusovce, v zast.: Dušan Antoš, starosta

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

Číslo účtu: 2569530953/0200

IČO: 304 611

(ďalej len "**prenajímateľ**")

a

2. **JUDr. Jarmila Váňová**, advokátka

sídlo: Gessayova 2500/37, 851 03 Bratislava

bankové spojenie: Volksbank Slovensko, a.s. Bratislava

Číslo účtu: XXXXXXXXXX

IČO: 31 789 633

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

(ďalej len "**nájomca**")

Článok 1

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi **nebytové priestory** - ambulanciu, špecifikované v zmysle priloženého pôdorysu budovy, a to časť miestnosti čakárne a WC, čo predstavuje plochu 9.5 m² a 100% z miestnosti č. 28 a 29, čo predstavuje plochu 32.5 m². **Celková prenajatá plocha predstavuje výmeru 42,0 m²** (príloha č. 1). Predmetné priestory sa nachádzajú v budove Zdravotného strediska Bratislava – Rusovce. Nehnutelnosť sa nachádza v katastrálnom území Rusovce:

- **budova Zdravotného strediska so súp. č. 279 zapísaná na LV č. 842**

- **pozemok par. č. 965/2 o výmere 805 m², zapísaný na LV č. 2 .**

(príloha č. 2)

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 nájmu je zriadenie kancelárii na poskytovanie právnych služieb.

4. Predmetný nebytový priestor sa dáva do prenájmu v súlade s uznesením MZ č. 132/2011 ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle zákona č. 138/1990 Zb.

Článok 2 Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú – na dva kalendárne roky, so začiatkom nájmu dňa 01.01.2012.
2. Ak prenajímateľ nebude po skončení nájmu podľa čl.2 ods. 1 tejto zmluvy odstraňovať objekt zdravotného strediska, môže nájomca požiadať o predĺženie nájmu o ďalší kalendárny rok v prípade, že bude mať vyrovnané všetky záväzky voči prenajímateľovi v zmysle tejto nájomnej zmluvy, ku dňu riadneho ukončenia nájmu.

Článok 3 Nájomné a spôsob jeho platenia

1. **Nájomné** je dohodnuté vo výške 49,80,- € ročne za m², t.j. za všetky prenajaté priestory (42,0 m²) spolu **2.091,60 € /ročne**, (slovom: dvetisícdeväťdesiatjeden eur šesťdesiat centov ročne).

2.. Nájomca bude prenajímateľovi okrem nájomného paušálne uhrádzať za **služby** spojené s nájmom takto:

a) za dodávku elektrickej energie	135,- € ročne
b) vodné a stočné	27,- € ročne
c) vykurovanie a dodávka TÚV	643,- € ročne
d) odvoz odpadu	0,- € ročne
e) upratovanie	0,- € ročne
f) <u>prenájom hmotného majetku</u>	<u>0,- € ročne</u>
celkom	805,- € ročne

3. Ročné nájomné v celkovej výške 2.091,60 € je splatné mesačne vopred spolu s platbou za služby spojené s nájmom, **vo výške 241,38 € mesačne**, vždy vopred do 5. dňa v danom mesiaci formou bezhotovostného prevodu na účet prenajímateľa, uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa. Variabilný symbol 31 789 633.

4. Nájomné je stanovené v zmysle uznesenia miestneho zastupiteľstva č. 132/2011.

5. Nájomné je dohodnuté bez DPH, nakoľko prenajímateľ nie je platcom DPH.

6. 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 Štatistickým úradom SR)

Cenu nájmu v takomto prípade upraví prenajímateľ oznámením o zvýšení nájomného.

7. 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.

8. Nájomca nie je povinný platiť nájomné, pokiaľ pre vady veci, ktoré nespôsobil, nemohol prenajatú vec alebo časť veci užívať spôsobom dohodnutým v zmluve. Ak nájomca nemôže časť veci užívať spôsobom dohodnutým v zmluve, nie je povinný platiť pomernú časť nájomného. Právo na poskytnutie zľavy nájomného sa musí uplatniť písomne u prenajímateľa bez

zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatní do šiestich mesiacov odo dňa, keď došlo ku skutočnostiam zakladajúcim toto právo.

11. 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.

Článok 4 **Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu**

1. Zmluvné strany vypracujú spoločne protokol o odovzdaní a prevzatí prenajatých nebytových priestorov. Prenajíateľ je povinný priestory odovzdať nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania.

2. Protokol 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 prenajíateľa. V prípade, že nájomca vykoná v prenajatých priestoroch s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajíateľa stavebné alebo iné úpravy, či údržbu priestorov, vyznačia ich zmluvné strany v prílohe č. 3 a dohodnú spôsob úhrady vynaloženej na ich vykonanie. Rovnaký režim platí aj pre zabudovanie nových dodatočných zabezpečovacích a iných zariadení do prenajatých priestorov. Všetky zmeny, ktoré nájomca na predmete nájmu vykoná, prechádzajú po skončení nájmu do vlastníctva prenajíateľa bezodplatne.

Článok 5 **Údržba a opravy**

1. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajíateľ vykonať a umožniť prenajíateľovi prístup do prenajatých priestorov, aby ich mohol vykonať. Inak zodpovedá nájomca za škodu, ktorá by nesplnením tejto povinnosti vznikla. Ak prenajíateľ takúto opravu nevykoná ani po opätovnom upozornení, má právo vykonať ju nájomca na náklady prenajíateľa.

2. Nájomca znáša náklady spojené s bežnou údržbou prenajatých priestorov (do 166,- € vrátane za jednotlivú opravu), ako aj náklady súvisiace s neodborným zásahom nájomcu alebo tretích osôb, ktorým nájomca umožnil zdržiavať sa v priestoroch predmetu nájmu.

3. Ak si nájomca nesplní povinnosti vyplývajúce z údržby a opráv, je prenajíateľ oprávnený realizovať údržbu a opravy na náklady nájomcu.

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, prenajatých priestorov a odcudzenia a straty 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 sú strany nie povinné si navzájom vracať.

Článok 7 **Práva a povinnosti nájomcu**

1. Nájomca sa zaväzuje:

- užívať prenajaté nebytové priestory výhradne na účely určené v článku 1 tejto zmluvy a v súlade so svojím podnikateľským oprávnením, 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,
- oznamovať prenajímateľovi každú zmenu týkajúcu sa podnikateľského oprávnenia.
- nemeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa,
- dodržiavať nariadenia prenajímateľa vydané na zabezpečenie ochrany predmetnej nehnuteľnosti a majetku v tejto nehnuteľnosti,
- 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 týchto priestorov požiarnemu technikovi prenajímateľa za účelom vykonania kontroly a rešpektovať rozhodnutia z vykonanej kontroly; nájomca je povinný dodržiavať požiaro- bezpečnostné predpisy, najmä ustanovenia zákona č 126/1985 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov,
- zabezpečovať dodržiavanie a dodržiavať predpisy bezpečnosti práce a ochrany,
- umožniť oprávneným kontrolným orgánom prehliadku prenajatých priestorov a prenajímateľovi kontrolu dodržiavania tejto zmluvy,
- nedať ani čiastočne priestory do prenájmu 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.

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 v priamej súvislosti s podnikateľskou činnosťou nájomcu.

Článok 8 **Ukončenie nájmu**

1. Nájomnú zmluvu je možné vypovedať s trojmesačnou výpovednou lehotou. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej strane.

2. Výpoveď je potrebné zdôvodniť v zmysle dôvodov uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v platnom znení.

3. Po ukončení nájmu je nájomca povinný vypratať predmet nájmu a uviesť ho do pôvodného stavu s prihliadnutím na vlastnícke pomery dohodnuté v zmysle tejto zmluvy (napr. článok 5

ods. 5 tejto zmluvy). V prípade nájomcovho omeškania s vyprázdnením predmetu nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi počas omeškania zmluvnú pokutu vo výške dojednaného nájomného spolu s úhradou za služby spojené s užívaním nehnuteľnosti, podľa tejto zmluvy, až do vypratania, a to bez ohľadu na zavinenie nájomcom, resp. či predmet nájmu počas tohto omeškania nájomca skutočne užíval.

4. V prípade, že priestory nebudú uvedené do pôvodného stavu v dohodnutej lehote, je prenajímateľ oprávnený odstrániť ich na náklady nájomcu. V takom prípade môže prenajímateľ zvýšiť náklady uvedenia do pôvodného stavu o 10 %, čo sa dojednáva ako zmluvná pokuta.

5. Vrátenie predmetu nájmu sa považuje za riadne ukončené spísaním preberacieho protokolu zmluvnými stranami a zároveň, ak nájomca vráti kľúče prevzaté od prenajímateľa od všetkých miestností predmetu nájmu. Inak je prenajímateľ oprávnený vymeniť zámky na účet nájomcu.

6. Do doby, kým nie je zmluva právne ukončená, je nájomca povinný platiť nájomné a platby za služby spojené s užívaním nehnuteľnosti aj v prípade, ak už priestory vypratá.

Článok 9 Zmena zmluvy o prenájme

1. Akákoľvek zmena tejto zmluvy musí byť vykonaná písomne, označená ako očíslovaný dodatok a podpísaný zmluvnými stranami.

Článok 10 Riešenie sporov

1. 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 Okresný súd Bratislava V.

Článok 11 Záverečné ustanovenia

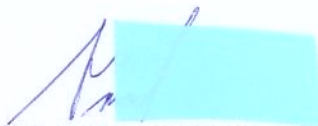
1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť dňom 1.1.2012.

2. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, pričom každá zmluvná strana obdrží po podpísaní dva rovnopisy.

Bratislave dňa 29. 12. 2011



.....
Dušan Antoš, starosta
prenajímateľ



.....
JUDr. Jarmila Váňová
nájomca

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

Prílohy:

pôdorys budovy v zmysle článku 1 bod 1

kópia z katastrálnej mapy

protokol o odovzdaní predmetu nájmu v zmysle článku 4 bod 2