

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 07160099/2012

evidenčné číslo MÚ

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov, podľa zákona č. 138/1991 Zb. zákon o majetku obcí, v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ďalších právnych predpisov.

medzi zmluvnými stranami:

prenajímateľ:

Hlavné mesto SR - Bratislava
sídlo: Primaciálne nám. č. 1, Bratislava
IČO: 603 481

v zast.:

Mestskou časťou Bratislava – Rusovce
sídlo: Vývojová - 8, 851 10 Bratislava - Rusovce,
IČO: 304 611
zastúpená: Dušanom Antošom, starostom
číslo účtu: 2569530953/0200

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

nájomca:

obchodné meno/názov : Bugár Andrej
sídlo: Bzovicka 20, 851 07 Bratislava
dátum narodenia: 01.06.1977
bankové spojenie: Tatra Banka
číslo účtu: 291 990 8910/1100

(ďalej len ako „nájomca“)

s nasledovným obsahom:

Čl. I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory – miestnosť v budove požiarnej zbrojnici, o výmere 100 m² a spoločné priestory (vrátane sociálneho zariadenia) o výmere 8,56 m² nachádzajúce sa v budove na Gerulatskej ulici č. 2, 851 10 Bratislava, súpisné číslo 1026, na pozemku parc. č. 84 k. ú. Rusovce, na liste vlastníctva č. 1 (príloha č. 1; predmet nájmu je bližšie zobrazený v situačnom nákrese, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy, ako jej neoddeliteľnú súčasť).
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory v uvedenom objekte (podľa čl. 1, ods.1)

Čl. II.

Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory uvedené v Čl. I. 1 tejto zmluvy výlučne na účel: **športové aktivity – cvičenie ZUMBY**, v dňoch utorok a štvrtok, v čase od 18:30 – 19:30 hod(celkom 2 hodiny týždenne).

2. Nájomca sa zaväzuje 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.

ČI. III.

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú na jeden kalendárny rok, **počnúc dňom 01.01.2012.**
2. Predmetný nájomný vzťah skončí uplynutím doby nájmu, písomnou 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 č. 1. tohto článku písomnou výpoveďou s 1 mesačnou výpoveďnou 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;
 - f) v priebehu dohodnutej doby nájmu sa preukáže nutnosť využívať predmetný priestor na iný účel smerujúci ku prospechu a potrieb mestskej časti Bratislava – Rusovce.
 - 2.2. **Nájomca** môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím doby uvedenej v bode č.1. tohto článku písomnou výpoveďou s 1 mesačnou výpoveďnou 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 výpoveďnej lehote. V takomto prípade nájomca nemá nárok na preplatenie vložených investícií do prenajatých predmetných nebytových priestorov.
 - 2.4. Výpoveďná 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 nájmu dohodou alebo uplynutím doby nájmu bez ďalšieho predĺženia, zaväzujú sa prenajímateľ i nájomca vyrovnáť svoje finančné pohľadávky v alikvotnej výške do dňa ukončenia podnájmu a odovzdania vyššie uvedeného predmetu nájmu, ako i kľúčov od neho, vybavenia bez poškodenia mimo opotrebovania normálnym užívaním.
 - 2.6. Nájomca je povinný 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 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 2 násobku súčtu mesačného nájomného a úhrad za služby za každý začatý mesiac užívanie predmetu nájmu bez právneho dôvodu.
 - 2.8. Vrátenie predmetu nájmu sa považuje za riadne ukončené iba v tom prípade, ak nájomca vráti protokolárne kľúče prevzaté od prenajímateľa od všetkých miestností predmetu nájmu za predpokladu, že ich neodovzdal prenajímateľovi dňom začiatku nájmu. Inak je prenajímateľ oprávnený vymeniť zámky na účet nájomcu.
 - 2.9. Do doby, kým nie je zmluva právne ukončená, je nájomca povinný platiť nájomné aj v prípade, ak už priestory vypratal.
 - 2.10. 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.

Čl. IV. Nájomné

1. Nájomca je povinný uhrádzať dohodnutú výšku nájmu za prenajaté nebytové priestory vo výške **49,79,-€/m²/ročne** (slovom: štyridsaťdeväť euro sedemdesiatdeväť centov).
2. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na nasledovnej čiastke nájmu, ktorá zahŕňa platbu za nájom a spotrebu elektrickej energie, plynu a vody vo výške **20,- € za 1 mesiac**, čo predstavuje **čiasťku nájomného 60,-€** (slovom šesťdesiat euro)/štvrt'ročne, za celý rozsah prenajatej plochy, ktoré nájomca uhradí v hotovosti do pokladne prenajímateľa alebo prevodom na účet prenajímateľa účet prenajímateľa, č. účtu 2569530953/0200. **Variabilný symbol: 01061977**
3. **Nájomné je splatné štvrt'ročne do 15-teho dňa príslušného štvrt'roka (t. j.: do 15. 1., 15. 4., 15. 7., 15. 10.)** i bez doručenia faktúry alebo vyúčtovania prenajímateľa. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa alebo deň prevzatia hotovosti do pokladne prenajímateľa.
4. V prípade, nedodržania termínu splatnosti úhrady nájomného je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi zmluvný úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
5. Po skončení kalendárneho roka najneskôr do 31. 12. nasledujúceho roka prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi náklady za služby spojené s nájomom v súlade so zúčtovaním jednotlivých dodávateľov týchto služieb. V prípade vzniku preplatku, prenajímateľ tento vráti nájomcovi do 10 dní od doručenia vyúčtovania. V prípade vzniku nedoplatku, nájomca tento zaplatí prenajímateľovi do 10 dní od doručenia vyúčtovania.
6. Nájomné spolu so zálohovou 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.
7. Nájomné je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť aj 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 Slovenským štatistickým úradom).

Cenu nájmu v takomto prípade upraví prenajímateľ oznámením o zvýšení nájomného. Prenajímateľ 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. 1, bod 1 tejto Zmluvy 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 nájomom,
 - c) zabezpečiť udržiavanie podstaty budovy a pozemkov,
 - d) riadne a včas poskytovať nájomcovi 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 len so súhlasom nájomcu,

- b) 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.
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) po ukončení každého cvičenia zabezpečiť upratanie predmetného nebytového priestoru (vrátane sociálneho zariadenia) na vlastné náklady
 - c) užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť ich poškodenia alebo zničenia,
 - d) zabezpečiť obvyklé udržiavanie prenajatých nebytových priestorov nachádzajúcich sa v predmete nájmu a uhrádzať náklady na túto obvyklú údržbu do sumy najviac 160,- EUR mesačne,
 - e) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ / oprava, ktorá podľa odhadu presiahne 160,- EUR / a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla,
 - f) 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./
 - g) 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.
4. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade výnimočných udalostí, ktoré prenajímateľ vopred nájomcovi oznámi, prepustí prenajaté priestory prenajímateľovi bez náhrady škody.
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. Predmet činnosti v prenajatých priestoroch vyplývajúci z tejto zmluvy bude nájomca vykonávať na vlastné náklady a na vlastné riziko.
8. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.

Článok VI

Odobovanie a prevzatie predmetu nájmu

1. Nájomca vyhlasuje, že prenajímateľ predmet nájmu odovzdá nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania.
2. Zmluvné strany vypracujú spoločne protokol o odobovaní a prevzatí predmetu nájmu podľa čl.1 tejto zmluvy, ktorý je prílohou tejto zmluvy, vrátane inventáru, ktorý je vo vlastníctve prenajímateľa a nachádza sa ku dňu odobovania v predmetnom objekte.
3. Akékoľvek zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. V prípade, že nájomca vykoná v prenajatých priestoroch bez 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 zabudovanie nových dodatočných zabezpečovacích a iných zariadení do prenajatých priestorov.

Článok VII

Údržba a opravy

1. Prenajaté nebytové priestory udržiava nájomca na vlastné náklady. Nájomca znáša prípadné náklady spojené s obvyklým užívaním prenajatých priestorov 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. Prenajímateľ však neznesá náklady, ktorých vynaloženie je spojené s úmyselným zničením, alebo poškodením priestorov a zariadenia či odnesením, resp. odcudzením zariadenia nájomcom, alebo osobami, ktoré sa so súhlasom nájomcu zdržiavajú v prenajatých priestoroch.
3. 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.
4. Ak si nájomca nesplní povinnosti vyplývajúce z údržby a opráv, je prenajímateľ oprávnený realizovať údržbu a opravy na náklady nájomcu.
5. Nájomca nie je oprávnený vykonať na predmete nájmu bez súhlasu prenajímateľa žiadne úpravy.

Článok VIII

Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje:
 - a. užívať prenajaté nebytové priestory výhradne na účely určené v článku 2 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 protipožiarными 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,
 - 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 nájomca prejaví záujem,
 - e. nemeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - f. že nie je oprávnený vykonať na predmete nájmu bez súhlasu prenajímateľa žiadne úpravy,
 - g. 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,
 - 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 je nájomca povinný 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 práce a ochrany,
 - 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 osoby 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. 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.
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, okrem prípadu, keď dodávateľ elektrickej energie preruší dodávku elektrickej energie z dôvodu na strane prenajímateľa.

Článok IX 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 a stav merača vody.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pri ukončení nájmu bude predmet nájmu protokolárne odovzdaný najneskôr v deň ukončenia nájmu.
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 vypratávaných veciach a znemožniť mu 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. VIII. 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, zákonom č. 116/1999 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 obomi zmluvnými stranami a účinnosť 01.01.2012
4. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, pričom dva rovnopisy dostane nájomca a dva rovnopisy ostanú prenajímateľovi.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Bratislave dňa 30.12.2011


.....
prenajímateľ




.....
nájomca

Príloha:
č.1 - pôdorys predmetu nájmu

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