

152 158/2015

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 24/2015.

Čl. I.

Zmluvné strany

1. **Mestská časť Bratislava – Rača, Kubačova 21, 831 06 Bratislava**
zastúpená starostom Mgr. Petrom Pilinským, (ďalej len „prenajímateľ“)

Bankové spojenie: VÚB Bratislava
číslo účtu: 1559277451/0200
IČO: 304557
DIČ: 2020879212
IČ DPH: Nie je platcom DPH.

a

2. **Zuzana Mokranová**

So sídlom: Saratovská 2136/1, 84102 Bratislava-Dúbravka
Okresný úrad Bratislava
Č. OU-BA-OZPI-2013/20599-2
Číslo živnostenského registra: 104-19950

Adresa doručovania:
Zuzana Mokranová
Ul. Saratovská 1, 841 02 Bratislava
Bankové spojenie:
číslo účtu:
IČO: 43313183
DIČ: 1043010694

uzatvárajú v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a v súlade s § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov túto zmluvu.

Preambula

Zmluva sa uzatvára na základe výsledkov verejnej obchodnej súťaže, vyhlásenej dňa 27.10.2014.

Čl. II.

Úvodné ustanovenie

Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – stavby (Kúrie) nachádzajúcej sa na námestí Andreja Hlinku 3 v Bratislave, súpisné č. 6123, nachádzajúcej sa na pozemku parc. č. 216/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1803 m², v katastrálnom území Bratislava – Rača, evidovaného na LV č. 4567.

Čl. III. Predmet, účel, doba nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytového priestoru nachádzajúceho sa na 1. nadzemnom podlaží v objekte Kúrie na námestí Andreja Hlinku 3 v Bratislave, o výmere 24,91 m².
2. Účelom nájmu predmetu zmluvy je maloobchodná činnosť – rýchle občerstvenie.
3. Zmena účelu nájmu predmetu zmluvy je možná len so súhlasom prenajímateľa. Nájomca je oprávnený užívať predmet zmluvy v rozsahu dohodnutom v zmluve.
4. Nájomný pomer sa uzatvára na dobu určitú, do 31.12.2019.
5. Prenajímateľ prenecháva predmet zmluvy nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Predmet zmluvy spĺňa požiadavky nájomcu.

Čl. IV. Nájomné a spôsob úhrady

1. Nájomné za predmet zmluvy v zmysle Čl. III. ods. 1 tejto zmluvy je výsledkom verejnej obchodnej súťaže, vo výške 60,216 €/m²/rok, čo činí **1 500.- €/rok**, slovom: tisícpäťsto eur za rok (24,91 m² x 60,216 €).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ jednostranným právnym úkonom zvýši výšku nájomného v závislosti od priemerného medziročného rastu spotrebiteľských cien vykázaného Štatistickým úradom SR za kalendárny rok, ktorý predchádza príslušnému kalendárnemu roku a tiež pri zmene cenových predpisov, resp. iných všeobecne záväzných právnych noriem.
3. Nájomné za rok predstavuje sumu vo výške **1 500.- €**, ktoré bude prenajímateľ fakturovať nájomcovi mesačne dopredu sumou vo výške **125.- €**, vždy do 10. dňa v danom mesiaci - počnúc dňom 1.8.2015.
4. Zálohové platby za služby spojené s užívaním predmetu zmluvy (voda, teplo) – ďalej len mesačné zálohové platby - predstavujú čiastku **300.- €/rok**, slovom: tristo euro. Mesačné zálohové platby predstavujú čiastku **25.- €**. Prenajímateľ bude nájomcovi fakturovať zálohové platby v tom istom termíne ako platbu za predmet zmluvy počnúc dňom podpisu nájomnej zmluvy.
5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať faktúry v termíne splatnosti, ktorá je 14 dní od ich doručenia a v prípade omeškania zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
6. V roku 2015 sa nájomca zaväzuje na základe dohody prenajímateľa s nájomcom, uzavretej pred podpísaním zmluvy zaplatiť aj pomernú časť mesačnej zálohovej platby ku dňu podpísania zmluvy za mesiac máj 2015 a mesačnú zálohovú platbu za mesiac jún 2015

vo výške 25,- € - v úhrnej sume podľa spoločnej faktúry za mesiac máj a jún 2015, ktorú prenajímateľ vystaví do 10.6. 2015.

Čl. V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet zmluvy len na účel dohodnutý v Čl. III, ods. 2 tejto zmluvy. Je povinný udržiavať ich v riadnom stave, sústavne a dôsledne vykonávať všetky opatrenia na ich ochranu a dbať na to, aby sa predišlo ich poškodeniu.
2. Nájomca je povinný prispôbiť svoje prevádzkové hodiny platným právnym predpisom.
3. Nájomca bez súhlasu prenajímateľa nie je oprávnený prenechať predmet zmluvy alebo jeho časť do podnájomu. Nájomca nemôže na predmet zmluvy alebo jeho časť zriadiť záložné právo alebo predmet zmluvy inak zaťažiť.
4. Nájomca je povinný si zabezpečiť dodávku elektrickej energie.
5. Nájomca je povinný uzatvoriť zmluvu o odvoze a likvidácii odpadu.
6. Nájomca je povinný sám na vlastné náklady previesť drobné, bežné opravy vyplývajúce z potrieb účinku bežného opotrebovania.
7. Nájomca je oprávnený vykonať na vlastné náklady stavebné úpravy na predmete zmluvy len na základe písomného súhlasu prenajímateľa. Pred vykonaním týchto prác je nájomca povinný dať odsúhlasiť prenajímateľovi projekt a zabezpečiť všetku dokumentáciu k riadnemu a bezpečnému používaniu po realizácii dohodnutých úprav.
8. Súhlas podľa predchádzajúceho odseku **nenahrádza povolenie stavebného úradu** v zmysle zákona č. 50/1976 Z. z. v platnom znení, o ktoré je potrebné požiadať príslušný stavebný úrad. Po dokončení prác je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi príslušné revízne správy.
9. Prenajímateľ súhlasí s tým, že v záujme plnenia dohodnutého účelu nájmu podľa článku III bodu 2 tejto nájomnej zmluvy, je potrebné vykonať v predmete nájmu stavebné a technické úpravy, na základe ktorých bude možné nebytové priestory na tento účel užívať. Prenajímateľ v záujme zabezpečenia prípravy projektu stavebných a technických úprav odovzdá nájomcovi v deň nadobudnutia platnosti zmluvy 1 paré dokumentácie ku predmetu nájmu - schématického pôdorysu prízemía predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje realizáciu týchto stavebných a technických úprav zabezpečiť na vlastné náklady – v súlade s projektom stavebných a technických úprav, ktorý sa zaväzuje predložiť prenajímateľovi na odsúhlasenie najneskôr do 21 dní odo dňa nadobudnutia platnosti zmluvy. Nájomca sa zaväzuje oznámiť vykonanie úprav na príslušnom stavebnom úrade, pričom v prípade – pokiaľ by si niektoré úpravy zo stavebných a technických úprav vyžadovali, vydaný súhlas prenajímateľa s realizáciou projektu nenahrádza toto rozhodnutie stavebného úradu.
10. Ďalšie stavebné a technické úpravy nájomcu, ktoré by sa mali vykonať nad rámec stavebných a technických opráv uvedených v projekte podľa bodu 9. tohto článku je možné uskutočniť len na základe podanej písomnej žiadosti nájomcu a vydaného osobitného súhlasu prenajímateľa. V prípade, ak si charakter stavebných úprav vyžaduje spracovanie v projekte, nájomca doloží k písomnej žiadosti ako prílohu tento projekt.
11. Po dokončení stavebných a technických úprav podľa bodov 9. a 10. tohto článku je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi príslušné revízne správy, pokiaľ boli spracované.

12. Nájomca nie je oprávnený požadovať náhradu nákladov za činnosti na predmete zmluvy uvedené v tomto článku Čl. V, ani ich zohľadnenie v nájme ani po ukončení nájmu. V prípade, ak by prišlo k zrušeniu nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa počas doby platnosti zmluvy, nájomca si bude môcť uplatniť pomernú časť nákladov vynaložených pri úprave predmetu nájmu.
13. Prenajímateľ si vyhradzuje právo vstupu do nebytových priestorov uvedených v predmete zmluvy, za účelom kontroly plnení v zmysle tejto zmluvy a to za prítomnosti zodpovedného zástupcu nájomcu.
14. Nájomca je povinný realizovať na predmete zmluvy a na technologickom zariadení potrebné revízie a odborné posúdenia v zmysle platnej legislatívy.
15. Nájomca je povinný po ukončení nájmu prenechať nebytové priestory prenajímateľovi v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. Vypratanie nebytových priestorov je nájomca povinný vykonať najneskôr v prvý pracovný deň po ukončení nájmu.
16. Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté poškodením alebo zničením predmetu nájmu zavinením nájomcu alebo osôb jednajúcich v jeho mene alebo jeho návštevníkov, či zanedbaním povinností podľa tejto zmluvy, pri vylúčení zodpovednosti za škody vzniknuté vyššou mocou.
17. Nájomca zodpovedá za stav organizačného a technického zabezpečenia, za dodržanie predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, protipožiarnych, hygienických a iných všeobecne záväzných predpisov. Za všetky škody, ublíženia na zdraví, ktoré vznikli nedodržaním predpisov, zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Uvedené povinnosti sa vzťahujú k predmetu zmluvy špecifikovanom v Čl. III ods. 1.
18. Poistenie majetku nájomca vykoná podľa vlastného uváženia a na vlastné náklady.
19. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.
20. Nájomca je povinný ihneď písomne ohlásiť prenajímateľovi každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom nájomcu, uvedeným v tejto nájomnej zmluve, najneskôr však do 7 kalendárnych dní po nej. V prípade takéhoto oznámenia sa doručuje písomnosť na novú oznámenú adresu.
21. Porušenie povinností uvedených v ods. 3, 8, 9, 12, 17 a 18 tohto článku sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy.

Čl. VI. Doručovanie

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných podmienkach doručovania písomností upravených v tomto článku zmluvy:

1. Písomností zo strany nájomcu alebo prenajímateľa budú doručované na adresy prenajímateľa alebo nájomcu uvedené ako adresy pre doručovanie písomností uvedené v záhlaví tejto nájomnej zmluvy.

2. V prípade písomností doručovaných prostredníctvom pošty na adresu uvedenú ako adresa pre doručovanie písomností v tejto zmluve ako doporučené listové zásielky alebo zásielky s doručenkou sa tieto písomností považujú za doručené nájomcovi aj keď
 - a) nájomca odoprel prijatie zásielky; zásielka sa považuje za doručenú dňom odmietnutia prijatia zásielky
 - b) zásielka bola na pošte uložená a nájomca ju neprevzal do troch dní od uloženia; posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, i keď sa nájomca o uložení nedozvedel
 - c) bola zásielka vrátená prenajímateľovi ako nedoručiteľná najmä preto, že nebolo možné nájomcu na adrese uvedenej v tejto zmluve ani na adrese jeho sídla uvedenej v obchodnom registri alebo v inom registri, v ktorom je zapísaný, zistiť a jeho iná adresa nie je prenajímateľovi známa, a teda nie je možné písomnosť doručiť; písomnosť sa považuje po troch dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručenú, a to aj vtedy, ak sa nájomca o tom nedozvie.

3. Písomnosti sa doručujú zamestnancom oprávneným ich za nájomcu alebo prenajímateľa prijímať. Ak takýchto zamestnancov niet, doručuje sa písomnosť, ktorá je určená do vlastných rúk prenajímateľa, tomu, kto je oprávnený za prenajímateľa konať, písomnosť, ktorá je určená do vlastných rúk nájomcu, sa doručuje nájomcovi a ostatné písomnosti určené prenajímateľovi alebo nájomcovi ktorémukoľvek ich zamestnancovi, ktorý písomnosti prijme.

Čl. VII. Ukončenie nájmu

1. Nájom končí uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa čl. III bod 4. tejto nájomnej zmluvy.
2. Zmluvné strany môžu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu vypovedať túto zmluvu písomnou výpoveďou doručenou druhej zmluvnej strane v prípade závažného porušenia povinností uvedených v Čl. V. tejto zmluvy jednou zo zmluvných strán. V tomto prípade má druhá zmluvná strana zmluvu právo ukončiť výpoveďou s výpovednou lehotou 14 dní od doručenia výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Zmluvné strany môžu ukončiť nájom kedykoľvek dohodou.

Čl. VIII.

Závěrečné ustanovenia

1. Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, s platnosťou originálu z ktorých prenajímateľ a nájomca obdržia po dvoch vyhotoveniach.
2. Zmeny v tejto zmluve je možné vykonať po dohode oboch zmluvných strán písomne formou dodatkov.
3. Ak nie je v tejto zmluve výslovne dohodnuté inak, platia ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, prípadne ustanovenia Občianskeho zákonníka.
4. Účastníci zmluvy prehlasujú, že sa s obsahom zmluvy oboznámili a na potvrdenie toho, že obsah zmluvy zodpovedá ich slobodnej vôli, ju podpisujú.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

V Bratislave dňa : 19. 05. 2015

Prenajímateľ:

Nájomca:



Mgr. Peter Ržlinský
starosta

Zuzana Mokřanová

Mestská časť Bratislava – Rača, Kubačova č. 21, 831 06 Bratislava 35

VÝPOČTOVÝ LIST NÁJOMCU
k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 24/2015
platný od 1.6.2015

Zariadenie: Nám. Andreja Hlinku 3, 831 06 Bratislava 35

Nájomca: Zuzana Mokranová, Saratovská 1, 841 02 Bratislava

Údaje k stanoveniu ceny za prenájom a služby

Výmera: 24,91 m²

Nájomné výsledná cena za rok	1 500,00 €
nájomné za mesiac	125,00 €

Služby spojené s užívaním NP – zálohové platby/za rok

- Vodné, stočné, vykurovanie (ÚK, TUV)	
služby spolu za rok	300,00 €
spolu služby za mesiac	25,00 €

MESAČNÝ PREDPIS K ÚHRADE	150,00 €
---------------------------------	-----------------

