

Zmluva č. 69/2006/322

o nájme nebytových priestorov uzatvorená podľa §-u 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

m e d z i

A. Prenajímateľom : MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - STARÉ MESTO

Vajanského nábrežie č. 3

814 21 Bratislava

Zastúpeným: Ing. arch. Andrejom Petrekom

starostom mestskej časti

IČO: 00603147

DIČ : 2020804170

Bankové spojenie : VÚB, a.s. Bratislava - mesto

Číslo účtu : 35 - 1526012/0200

Variabilný symbol : 202062502

ďalej len „prenajímateľ“

Kontaktná osoba : Ing. Jozef Števíca, tel. č. : 0903 822 157

a

B. Nájomcom : REKTUR

Romanova 33

851 02 Bratislava

Zastúpeným : Júliusom Turoňom

IČO: 11802073

Kontaktné telefónne číslo :

ďalej len „nájomca“

Prenajímateľ a nájomca sa ako zmluvné strany na základe § 2 ods.3, § 720 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) a § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZoNP“) a Smernice pre využívanie úkrytov CO na území hlavného mesta SR Bratislavy č. 6220 z 25. 6. 1992 dohodli na u z a v r e t í tejto zmluvy :

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľovi na základe § 6 ods. 5 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a protokolom č. 51/92 o zverení majetku hlavného mesta SR Bratislavy do správy mestskej časti Bratislava - Staré Mesto z 21.12.1992 zverilo hlavné mesto SR Bratislava do správy domovú nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v Bratislave na ulici Dostojevský rad , orientačné číslo 25 , súpisné číslo 2553 na pozemku parcelné číslo 9033. Nehnuteľnosť je zapísaná na liste vlastníctva č. 5326 pre obec Bratislava, katastrálne územie Staré Mesto vedenom Správou katastra pre hl. mesto SR Bratislava.
2. V suteréne domovej nehnuteľnosti uvedenej v bode 1 tohto článku sa nachádza nebytový priestor s prenajatou plochou 47 m², ktorý má v zmysle pôvodného účelu využitia slúžiť

ako **stavba civilnej obrany – úkryt civilnej obrany** (ďalej len „**kryt CO**“). Uvedený nebytový priestor dáva prenajímateľ do nájmu nájomcovi a tento ho do nájmu prijíma s tým, že ho bude užívať pre účely prevádzkovania ako **skladové priestory propagačného a výstavníckeho materiálu**.

3. Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom nebytových priestorov riadne oboznámený, tieto sú užívania schopné a môžu slúžiť účelu dohodnutému v bode 2 tohto článku.
4. Správu a údržbu domovej nehnuteľnosti zabezpečuje prenajímateľ prostredníctvom povereného správcu Bytkomfort – BA, a. s. , Bukureštská 2, 811 04 Bratislava.

Čl. II

Vznik, doba a ukončenie nájmu

1. Nájom v zmysle tejto zmluvy vzniká **dňom podpisu tejto zmluvy** a zmluvné strany ho dojednávajú na dobu

neurčitú

Nájomný vzťah v zmysle tejto zmluvy môže byť ukončený:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou v zmysle § 10 ZoNP,
 - c) jednostranným odstúpením od zmluvy (§ 48 OZ) prenajímateľom z dôvodov v bode 3 tohto článku.
2. V nadväznosti na uvedené pod písm. b) ods. 1 tohto článku si zmluvné strany v súlade s § 12 ZoNP dohodli dve výpovedné lehoty, a to:
 - **jednomesačnú**, ktorá sa bude počítat' od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení nájomcovi v prípade, ak zmluvu o nájme vypovie prenajímateľ z dôvodu, že nájomca bude o viac ako mesiac v omeškaní s platením úhrady za nájom alebo úhrad za služby s nájmom spojené,
 - **trojmesačnú**, ktorá sa bude počítat' od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej strane, v prípade, ak zmluvu o nájme vypovie ktorákoľvek zmluvná strana z iných dôvodov alebo bez udania dôvodu.Zmluvné strany sa dohodli, že na doručovanie písomnej výpovede sa primerane použijú ustanovenia § 47 Občianskeho súdneho poriadku.
 3. Zmluvné strany si dohodli v súlade s ods. 1 písm. c) tohto článku, že prenajímateľ môže od tejto zmluvy o nájme jednostranne odstúpiť v prípade, ak
 - a) dohodnutá výška úhrady za nájom prestane byť v mieste, kde sa nebytový priestor nachádza obvyklou a nájomca nebude ochotný dohodnúť sa na novej výške úhrady za nájom (čl. 3 bod 3. tejto zmluvy),
 - b) nebytové priestory, ktoré sú predmetom tejto zmluvy, bude užívať iná osoba ako nájomca a jeho zamestnanci,
 - c) nájomca uzavrie akékoľvek spoločenstvo bez ohľadu na skutočnosť, že toto bude v súlade s platnými právnymi predpismi, s iným subjektom a nebytové priestory použije ako nepeňažný vklad, ktorým sa bude podieľať na zakladaní spoločenstva, pričom **zmluva sa zrušuje dňom odstúpenia od nej** (ex nunc). Pre vysporiadanie vzájomných práv a povinností ako aj pohľadávok platí § 457 OZ a

článok II bod 5. tejto zmluvy, pričom nie je dotknuté právo prenajímateľa na prípadnú náhradu škody (§ 420 a nasl. OZ).

4. Nájomca je povinný odovzdať nebytové priestory najneskôr v prvý pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty resp. po skončení nájmu prenajímateľovi.
O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše zápisnica, ktorej jedno vyhotovenie obdrží nájomca ako potvrdenie o prevzatí nebytových priestorov prenajímateľom. Dňom podpísania a prevzatia zápisnice nájomca prestáva zodpovedať za nebytové priestory a za prípadne vzniknutú škodu na nebytových priestoroch. V prípade nesplnenia tejto povinnosti nájomca je povinný vydať bezdôvodné obohatenie, ktoré získal na úkor prenajímateľa a to minimálne vo výške ceny priemerného nájmu platného v danej lokalite. Ak je vyššia, je pôvodný nájomca povinný uhradiť túto výšku nájomného.
5. Nájomca sa zaväzuje najneskôr v posledný pracovný deň nájmu prenajímateľovi preukázať, že všetky platby za nájomné má uhradené a súčasne sa zaväzuje odsúhlasiť zúčtovanie. V prípade nedodržania tohto záväzku bude prenajímateľ postupovať podľa § 672 ods. 2 a § 6 OZ na riziko a náklady nájomcu.

Čl. III **Osobitné dojednanie**

1. Nájomca je oprávnený vykonať v prenajatých priestoroch drobné stavebné úpravy, za účelom ich prispôsobenia účelu nájmu, pričom prenajímateľ dáva na takéto úpravy súhlas. Nájomca vykoná uvedené úpravy na vlastné náklady bez nároku na ich refundáciu. Pri vykonávaní týchto úprav je nájomca v plnom rozsahu povinný rešpektovať pôvodný účel využitia priestoru ako krytu CO, pričom nesmie vykonať také úpravy, ktorými by zasiahol do konštrukcie a podstaty krytu CO alebo ktoré by znemožnili použiť tieto priestory v prípade núdze na ochranu civilného obyvateľstva.
2. Nájomca je povinný v prípade vzniku mimoriadnej situácie najneskôr do 12 hodín sprístupniť a uviesť nebytový priestor do takého stavu, aby tento mohol slúžiť na účely príjmu ukrývaných civilných osôb. Za týmto účelom je až do odvolania povinný strpieť obmedzenie výkonu práv vyplývajúcich z tejto nájomnej zmluvy.
3. Nájomca je povinný strpieť výkon kontroly funkčnosti a vybavenia CO úkrytu poverenými pracovníkmi prenajímateľa, pracovníkmi Štábu CO hl. mesta SR Bratislavy ako aj pracovníkmi poverenými výkonom údržby úkrytového fondu.
4. V prípade zistenia, že úpravy vykonané nájomcom ohrozujú možnosť využitia nebytových priestorov na účely krytu CO, je nájomca povinný bez zbytočného odkladu, najneskôr do 30 dní od doručenia písomného upozornenia zjednať nápravu. Nájomca nesmie bez vedomia prenajímateľa vymeniť zámky na ktorýchkoľvek dverách umožňujúcich prístup do úkrytu CO. V prípade porušenia týchto povinností je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť a nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu 10.000, - Sk.
5. Nájomca berie na vedomie, že za účelom zabezpečenia pohotovosti v stave núdze budú kľúče od všetkých prístupových dverí k dispozícii prenajímateľovi a Štábu CO hlavného mesta SR Bratislavy. Kľúče je nájomca povinný uložiť v zalepenej obálke u uvedenej kontaktnej osoby prenajímateľa na mestskej časti Bratislava – Staré Mesto.

Čl. IV **Výška a splatnosť nájomného**

1. Nájomné je stanovené na základe zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov **d o h o d o u** tak, že odo **dňa vzniku nájmu** bude nájomca platiť prenajímateľovi nájomné v sadzbe 500, - Sk za m² podlahovej plochy ročne nebytového priestoru. Nájomca bude platiť nájomné v celkovej výške

23500,--Sk ročne za plochu 47 m²

slovom: dvadsaťtritisícpäťsto slovenských korún.

2. Nájomné bude nájomca až do ukončenia nájmu platiť **štvrt'ročne vopred**. Nájomca je povinný poukázať platby včas, aby tieto najneskôr v **desiaty deň** príslušného štvrt'roka na ktorý sa uhrádzajú, nabehli na tento účet prenajímateľa:

VÚB, a. s. Bratislava - mesto, číslo účtu 35 1526-012/0200, VS 202062502

Nájomca je pri každej platbe povinný uviesť obdobie, na ktoré sa platba poukazuje. V prípade, že nájomca obdobie neurčí a prenajímateľ eviduje voči nájomcovi pohľadávku z titulu nedoplatku na nájomnom, je prenajímateľ oprávnený započítať nešpecifikovanú platbu na pokrytie najstaršej splatnej pohľadávky.

3. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať pre nájomcu dodávku služieb spojených s nájomom nebytového priestoru prostredníctvom povereného správcu. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi preddavky na služby podľa faktúr zasielaných prenajímateľom.

Preddavky na služby bude nájomca platiť prenajímateľovi štvrt'ročne vopred.

Nájomca je pri každej platbe povinný uviesť obdobie, na ktoré sa platba poukazuje.

V prípade, že nájomca obdobie neurčí a prenajímateľ eviduje voči nájomcovi pohľadávku z titulu nedoplatku na preddavkoch na služby alebo z vyúčtovania služieb, je prenajímateľ oprávnený započítať nešpecifikovanú platbu na pokrytie najstaršej splatnej pohľadávky.

4. Správca vyhotoví vyúčtovanie zaplatených preddavkov na služby a skutočných nákladov vždy v roku nasledujúcom po roku, v ktorom boli služby dodávané. Nedoplatky, prípadne preplatky vzniknuté vyúčtovaním za príslušný kalendárny rok sú splatné do 15 dní po dni doručenia vyúčtovania nájomcovi, ak správca neurčí inak vo vyúčtovaní.
5. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenajímateľ počas doby trvania nájmu je oprávnený upraviť dohodnutú výšku nájomného a preddavkov na služby v súlade so zákonom Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách, pričom sa zmluvné strany, v prípade zmeny ceny nájmu alebo výšky preddavkov na služby, zaväzujú uzavrieť novú dohodu vo forme dodatku k tejto zmluve, na základe písomného návrhu predloženého prenajímateľom. Ak nedôjde k dohode, prenajímateľ a nájomca sa v zmysle § 48 OZ dohodli, že prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť.

Čl. V **Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu**

1. Nájomca je povinný užívať prenajatý nebytový priestor len na dohodnutý účel nájmu (Čl. I tejto zmluvy).

2. Nájomca je povinný platiť úhradu za nájom tak, ako je dohodnuté v článku IV tejto zmluvy.
3. Nájomca je povinný v nebytových priestoroch zabezpečiť na vlastné náklady montáž podružného meracieho zariadenia na odber vody a odber elektrickej energie, ktoré odoberá v prenajatých nebytových priestoroch. Montáž vodomeru a elektromeru musí realizovať najneskôr do 3 mesiacov od podpísania zmluvy a ich namontovanie, evidenčné čísla a stav je povinný nahlásiť prenajímateľovi a predložiť montážny protokol. Nájomca sa zaväzuje, že namontované podružné meracie zariadenia na odber vody a odberu elektrickej energie pri ukončení nájomného vzťahu prenechá k dispozícii prenajímateľovi.
4. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osôb, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v nebytových priestoroch.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má tento vykonať a umožniť ich vykonanie. Taktiež je povinný bezodkladne prenajímateľovi oznámiť akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na nebytových priestoroch.
6. Pri nesplnení povinností uvedených v bode 3. a 4. tohto článku nájomca zodpovedá za škodu, ktorá v dôsledku toho vznikne.
7. Stavebné úpravy nebytového priestoru **nie je** nájomca oprávnený vykonať bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu a bez prenajímateľom vopred schválenej a odsúhlasenej projektovej dokumentácie.
8. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzky. Nájomca je povinný dať na vlastné náklady poistiť zodpovednosť za škodu spôsobenú prevádzkou v prenajatom nebytovom priestore.
9. V zmysle ustanovenia §-u 97a zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 126/1985 Zb. o požiarnej ochrane v znení neskorších predpisov bolo zmluvnými stranami dohodnuté, že všetky povinnosti vyplývajúce z uvedeného zákona zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Pri tomto dodrží okrem cit. zákona aj vyhlášky č. 83/1996 Z. z. o vykonaní niektorých ustanovení zákona Národnej rady Slovenskej republiky o požiarnej ochrane. Podľa zákona č. 314/2001 Z.z. o požiarnej ochrane je nájomca povinný zabezpečiť hasiace prístroje a vykonávanie pravidelných kontrol hasiacich prístrojov.
10. Nájomca nebytového priestoru preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z platnej vyhlášky Úradu bezpečnosti práce Slovenskej republiky na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci č. 74/1996 Z. z., č. 25/1984 Zb. v znení neskorších predpisov, ako aj platných predpisov o ochrane majetku a zdraví, (zákon č. 174/1968 Zb. v znení neskorších predpisov, zákon č. 330/1996 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a vykonávacie a súvisiace predpisy) a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady.
11. Ďalej nájomca preberá na seba všetky povinnosti, ktoré mu vyplývajú zo zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 272/1994 Z. z. o ochrane zdravia a ľudí ako aj z prevádzkovania vyhradených technických zariadení v zmysle vyhl. č. 25/1984 Zb. v znení neskorších predpisov a zaväzuje sa ich dodržiavať na vlastné náklady.
12. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že vo veci doručovania písomností týkajúcich sa medzi nimi uzavretého nájomného vzťahu v plnom rozsahu platia ustanovenia Poštového

poriadku. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť prenajímateľa doručená poštou do sídla podnikania, alebo na adresu bydliska nájomcu sa pokladá za doručenie priamo do jeho vlastných rúk i keď táto zásielka bude vrátená poštou prenajímateľovi ako zásielka nájomcom neprevzatá.

13. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prípadné spory medzi nimi vzniknuté budú riešiť prednostne dohodou.
14. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v prenajatých nebytových priestoroch v zmysle platných právnych a hygienických predpisov a viesť o tom písomnú dokumentáciu, finančne sa podieľať na deratizácii a dezinfekcii domovej nehnuteľnosti v ktorej sa nebytové priestory nachádzajú. Nájomca je povinný dodržiavať povinnosti stanovené vo Všeobecne záväznom nariadení č. 3/1991 Miestneho zastupiteľstva Bratislava - Staré Mesto o dodržiavaní čistoty a poriadku na území mestskej časti Bratislava - Staré Mesto v znení jeho zmien a doplnkov. Povinnosti vlastníka a správcu domovej nehnuteľnosti vyplývajúce z uvedeného nariadenia prechádzajú v čase prevádzkovej doby výlučne na nájomcu.
15. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa. Bez súhlasu prenajímateľa nesmie umožniť ich užívanie a prevádzkovanie inej fyzickej alebo právnickej osobe na základe zmluvy o združení, prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní.
16. Nájomca je povinný prenajímateľovi bezodkladne oznámiť akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného názvu, sídla, právnej formy podnikania, odovzdávacieho miesta, pošty, náhradného prijímateľa a pod.
17. Nájomca je povinný nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, v prípade požiadavky zodpovedného zástupcu prenajímateľa alebo správcu sprístupniť za účelom vykonania kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s podmienkami dojednanými touto zmluvou, ako aj vykonania obhliadky za účelom zistenia technického stavu predmetných nebytových priestorov. Obhliadku je prenajímateľ oprávnený vykonať počas prevádzkovej doby a v sprievode nájomcom poverenej osoby tak, aby týmto úkonom nerušil neprimeraným spôsobom nájomcu vo výkone jeho práv.

Čl. VI

Osobitné, prechodné a záverečné ustanovenia

1. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať písomnými dodatkami, vzájomne odsúhlasenými oboma zmluvnými stranami.
2. Pokiaľ nie je touto zmluvou dohodnuté inak, platia pre nájom nebytových priestorov a vzťahy z neho plynúce ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
3. Zmluva o nájme bola vyhotovená v 4 vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých nájomca a prenajímateľ obdržia dve vyhotovenia zmluvy. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami.
4. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že si zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli

a na znak toho, že sa jej obsah doslovne zhoduje s ich slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne prejavenu vôľou, ako aj na znak toho, že tento právny úkon neurobili v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok ju vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave

NÁJOMCA:

Július Turoň

PRENÁJÍMATEĽ:

Ing. arch. ~~Andrej~~ Petrek
starosta mestskej časti