

u/s

Zmluva č. 558/2010

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

m e d z i

Prenajímateľom : MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA – STARÉ MESTO
Vajanského nábrežie 3
814 21 Bratislava
IČO: 00603147
Bankové spojenie : VÚB Bratislava – mesto
Číslo účtu : 35-1526012/0200

Štatutárny orgán : Ing. arch. Andrej Petrek, starosta mestskej časti

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomcom: EXPANU s.r.o.
Vysoká 28
811 06 Bratislava
IČO: 35 818 085
zapísaná v Obchodnom registri OS BAI v odd. Sro, vo vložke č.
24702/B

Štatutárny orgán: JUDr. Andrea Zikmundová, konateľ

(ďalej len „nájomca“)

ÚVODNÉ USTANOVENIE

Na základe výsledkov z konania verejnej obchodnej súťaže zo dňa 12.07.2010 o nájom nebytových priestorov špecifikovaných v článku I. ods. 1 tejto zmluvy a podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZoNP“) sa prenajímateľ a nájomca dohodli na u z a v r e t í tejto zmluvy.

Čl. I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ má zverený hlavným mestom SR Bratislava do správy nebytový priestor nachádzajúci sa v domovej nehnuteľnosti súp. č. 102217, postavenej na pozemku parcelné č. 8491/2 na ulici **Heydukova č. 25** v Bratislave. Domová nehnuteľnosť je v katastri nehnuteľností zapísaná na liste vlastníctva č.5787 vedenom pre k. ú. Staré Mesto Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu.

2. Na prvom poschodí domovej nehnuteľnosti uvedenej v ods. 1 tohto článku sa nachádza nebytový priestor č. 26 o výmere **198,03 m²** (ďalej len „nebytový priestor“).
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi vyššie špecifikovaný nebytový priestor do nájmu, pričom tento ho bude užívať ako administratívne priestory. Grafické znázornenie pôdorysu nebytového priestoru **tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy**.
4. Nájomca prehlasuje, že technický stav nebytového priestoru pozná a tento môže slúžiť dohodnutému účelu nájmu.

Čl. II. Vznik, doba a ukončenie nájmu

1. Nájom sa dojednáva sa na dobu **neurčitú**.
2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou môže byť ukončený:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou podľa § 10 ZoNP,
 - c) jednostranným odstúpením od zmluvy prenajímateľom z dôvodov v uvedených v tejto zmluve.
3. Zmluvné strany si v súlade s § 12 ZoNP dohodli dve výpovedné lehoty, a to:
 - **jednomesačnú**, ktorá sa bude počítat' od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede 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 si dohodli v súlade s ods. 2 písm. c) tohto článku, že prenajímateľ môže od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť v prípade, ak

- a) nebytový priestor, ktorý je predmetom tejto zmluvy, bude bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa užívať iný subjekt ako nájomca a jeho zamestnanci, a to i na základe akejkoľvek zmluvy uzatvorenej v súlade s platnými právnymi predpismi bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,
- b) nájomca uzavrie akékoľvek spoločenstvo bez ohľadu na skutočnosť, že toto bude v súlade s platnými právnymi predpismi, s iným subjektom a nebytový priestor použije ako nepeňažný vklad, ktorým sa bude podieľať na zakladaní spoločenstva,
- c) podľa čl. III ods. 7 tejto zmluvy,

príčom **zmluva sa zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy nájomcovi**.

4. Nájomca je povinný odovzdať vypratý nebytový priestor najneskôr v prvý pracovný deň po skončení nájmu prenajímateľovi. Pre prípad, že nájomca po skončení nájmu **neodovzdá prenajímateľovi vypratý nebytový priestor v lehote podľa ods. 3 tohto článku** sa prenajímateľ s nájomcom dohodli, že prenajímateľ je oprávnený vypratať nebytový priestor sám na riziko a náklady nájomcu.

Čl. III.
Výška a splatnosť nájomného a preddavkových platieb
na služby spojené s nájomom

1. Nájomné je stanovené na základe zákona NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov **d o h o d o u**. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca bude **počnúc dňom 01.10.2010** platiť prenájomateli nájomné v sadzbe

48,00 EUR/m²/rok.

Nájomca bude platiť nájomné v celkovej sume:

9.505,44 EUR/ročne
(slovom: deväťtisícpäťstopäť eur štyridsaťštyri centov)

2. Zmluvné strany sa dohodli, **nájomca bude** platiť nájomné **štvrt'ročne vopred v sume:**

2.376,36 EUR/štvrt'ročne
(slovom: dvetisícristosedemdesiatšesť eur tridsaťšesťcentov)

3. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenájomateli bude poskytovať nájomcovi služby spojené s užívaním nebytového priestoru prostredníctvom povereného správcu. Špecifikácia jednotlivých služieb a výška preddavkov bude uvedená vo výpočtovom liste, ktorý prenájomateli doručí nájomcovi. Nájomca sa zaväzuje preddavky na služby spojené s užívaním nebytového priestoru uhrádzať spolu s nájomným. Prenajímateľ každoročne vyhotoví vyúčtovanie zaplatených preddavkov na služby a skutočných nákladov na dodané služby vždy v roku nasledujúcom po roku, v ktorom boli služby dodávané. Nedoplatky, prípadne preplatky vzniknuté vyúčtovaním za príslušný kalendárny rok sú splatné v termíne a podľa zúčtovacích údajov uvedených na písomnom vyúčtovaní.
4. Nájomca je povinný poukazovať platby nájomného a preddavkov na služby včas tak, aby tieto najneskôr v 10. deň prvého mesiaca príslušného štvrt'roka, na ktorý sa uhrádzajú, nabehli na tento účet prenájomateľa:

VÚB Bratislava – mesto, číslo účtu 35-1526 012/0200, VS: 203202510

5. Nájomca je pri každej platbe nájomného povinný uviesť variabilný symbol a obdobie, na ktoré sa platba poukazuje. V prípade, že nájomca obdobie neurčí a prenájomateli eviduje voči nájomcovi pohľadávku z titulu nedoplatku na nájomnom, je prenájomateli oprávnený započítať nešpecifikovanú platbu na pokrytie najstaršej splatnej pohľadávky. Za nedodržanie termínu platby nájomného vrátane preddavkov za služby s nájomom spojené uplatní prenájomateli voči nájomcovi úrok z omeškania stanovený v § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.
6. Nájomca sa zaväzuje akceptovať zvýšenie sumy preddavkov na služby a to v prípade zmeny cien dodávaných služieb, ako aj v prípade, ak na základe ročného vyúčtovania bude zrejmé, že preddavky na služby nepokrývajú skutočné náklady na služby.

Prenajímateľ sa v takomto prípade zaväzuje zaslať nájomcovi nový výpočtový list. Nájomca je povinný platiť zvýšené preddavky na služby odo dňa uvedeného v písomnej výzve prenájomateľa alebo odo dňa uvedeného vo výpočtovom liste.

7. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenájomateľ je počas doby trvania nájmu oprávnený navrhnúť zvýšenie dohodnutej výšky nájomného raz ročne v súlade s medziročným rastom indexu spotrebiteľských cien oznámeným Štatistickým úradom Slovenskej republiky, najskôr však od 01.01.2013. V prípade, ak medziročný rast indexu spotrebiteľských cien prekročí hodnotu 3%, prenájomateľ má právo navrhnúť úpravu nájomného najviac o 3%, pričom sa zmluvné strany, v prípade zmeny nájomného, zaväzujú uzavrieť novú dohodu o nájomnom vo forme písomného dodatku k tejto zmluve, na základe písomného návrhu predloženého prenájomateľom. Ak nedôjde k dohode, prenájomateľ a nájomca sa v zmysle ust. § 48 OZ dohodli, že prenájomateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť.

Čl. IV.

Práva a povinnosti prenájomateľa a nájomcu

1. Nájomca je povinný užívať prenajatý nebytový priestor len na dohodnutý účel nájmu.
2. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy (pre výpočet drobných opráv sa analogicky použije príloha nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka), obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestoru nájomcom alebo osôb, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v nebytovom priestore, a to **do sumy 100, - EUR** v jednotlivom prípade.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomateľovi potrebu opráv, ktoré má tento vykonať a umožniť ich vykonanie. Taktiež je povinný bezodkladne prenájomateľovi oznámiť akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na nebytovom priestore.
4. Pri nesplnení povinností uvedených predchádzajúcich odsekoch nájomca zodpovedá za škodu, ktorá v dôsledku toho prenájomateľovi vznikne.
5. Stavebné úpravy nebytového priestoru **nie je** nájomca oprávnený vykonať bez písomného súhlasu prenájomateľa a rozhodnutia príslušného stavebného úradu a bez prenájomateľom vopred schválenej a odsúhlasenej projektovej dokumentácie.
6. Ak nájomca vykoná zmeny nebytového priestoru bez súhlasu prenájomateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť nebytový priestor na svoje náklady do pôvodného stavu. Pre prípad, že nájomca vykoná stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenájomateľa dojednali zmluvné strany v súlade s ust. § 544 OZ **zmluvnú pokutu vo výške 3.000, - EUR**, ktorej zaplatením však nie je dotknuté právo prenájomateľa na prípadnú náhradu škody.
7. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku prenájomateľa, 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.
8. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce platných právnych predpisov upravujúcich povinnosti na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a bezpečnosti

technických zariadení, ako aj platných predpisov o ochrane majetku a zdravia a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady.

9. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na tomto režime doručovania písomností týkajúcich sa medzi nimi uzavretého nájomného vzťahu:
 - a) v plnom rozsahu platia ustanovenia Poštového poriadku spoločnosti Slovenská pošta, a.s.
 - b) odovzdávacím miestom nájomcu je **adresa sídla uvedená v záhlaví tejto zmluvy** odovzdávacím miestom prenajímateľa je **Vajanského nábr. 3, 814 21 Bratislava**Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia s tým, že písomnosť doručená poštou do jeho odovzdávacieho miesta sa pokladá za doručeníu do jeho vlastných rúk i keď táto zásielka bude vrátená poštou druhej zmluvnej strane ako zásielka neprevzatá.
10. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prípadné spory medzi nimi vzniknuté budú riešiť prednostne mimosúdnou dohodou.
11. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa. O súhlas s podnájomom požiada nájomca prenajímateľa vo forme písomnej žiadosti, ktorej prílohou bude písomný návrh zmluvy o podnájme. Poskytnutý súhlas s podnájomom môže prenajímateľ zrušiť formou písomného oznámenia doručeného nájomcovi. 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.
12. Nájomca aj prenajímateľ sú navzájom povinní bezodkladne si oznámiť akékoľvek zmeny týkajúce sa adresy sídla, názvu ako aj iných skutočností potrebných na plnenie tejto zmluvy.
13. Nájomca je povinný nebytový priestor, ktorý je predmetom nájmu, v prípade požiadavky zodpovedného zástupcu prenajímateľa alebo správcu sprístupniť za účelom vykonania jeho obhliadky.

Čl. V.

Záverečné ustanovenia

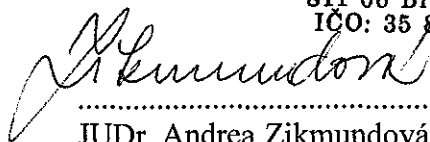
1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na písomnej forme právnych úkonov.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti týkajúce sa zmluvného vzťahu založeného touto zmluvou (oznámenia, výzvy atď.) budú doručované s použitím kontaktných údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy alebo údajov písomne oznámených druhou zmluvnou stranou. Spôsob doručenia je ponechaný na vôli odosielajúcej zmluvnej strany. Zásielka doručovaná prostredníctvom pošty sa považuje za doručeníu aj v prípade, ak sa ju nepodarilo doručiť na adresu sídla uvedeného v záhlaví tejto zmluvy, pričom za deň doručenia sa považuje deň, keď sa nedoručená zásielka vrátila jej odosielateľovi.
3. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať písomnými dodatkami, vzájomne odsúhlasenými oboma zmluvnými stranami. V prípade, že druhá zmluvná strana sa nevyjadrí k návrhu dodatku písomne do 30 dní odo dňa doručenia návrhu dodatku do jej odovzdávacieho miesta, predpokladá sa, že s návrhom dodatku **nesúhlasí**.

4. Pokiaľ nie je dohodnuté touto zmluvou inak, platia pre nájom nebytového priestoru 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.
5. Nájomca, resp. štatutárny zástupca nájomcu týmto v zmysle § 7 zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov udeľuje súhlas prenajímateľovi, aby jeho osobné údaje boli v rozsahu meno a priezvisko, dátum narodenia použité na evidenčné úkony prenajímateľa a to po dobu trvania nájmu a 10 rokov po jeho skončení.
6. Zmluva o nájme bola vyhotovená **v štyroch vyhotoveniach** s platnosťou originálu, z ktorých prenajímateľ obdrží dve a nájomca jedno vyhotovenie zmluvy.
7. 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.
8. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť **dňom 01.10.2010.**

V Bratislave 01 -10- 2010

Nájomca:

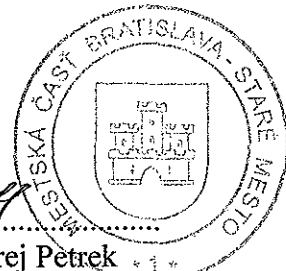
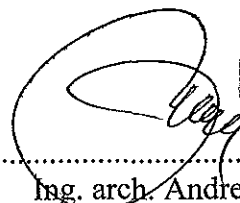
EXPANU s.r.o.
Vysoká 28
811 06 Bratislava
IČO: 35 818 085



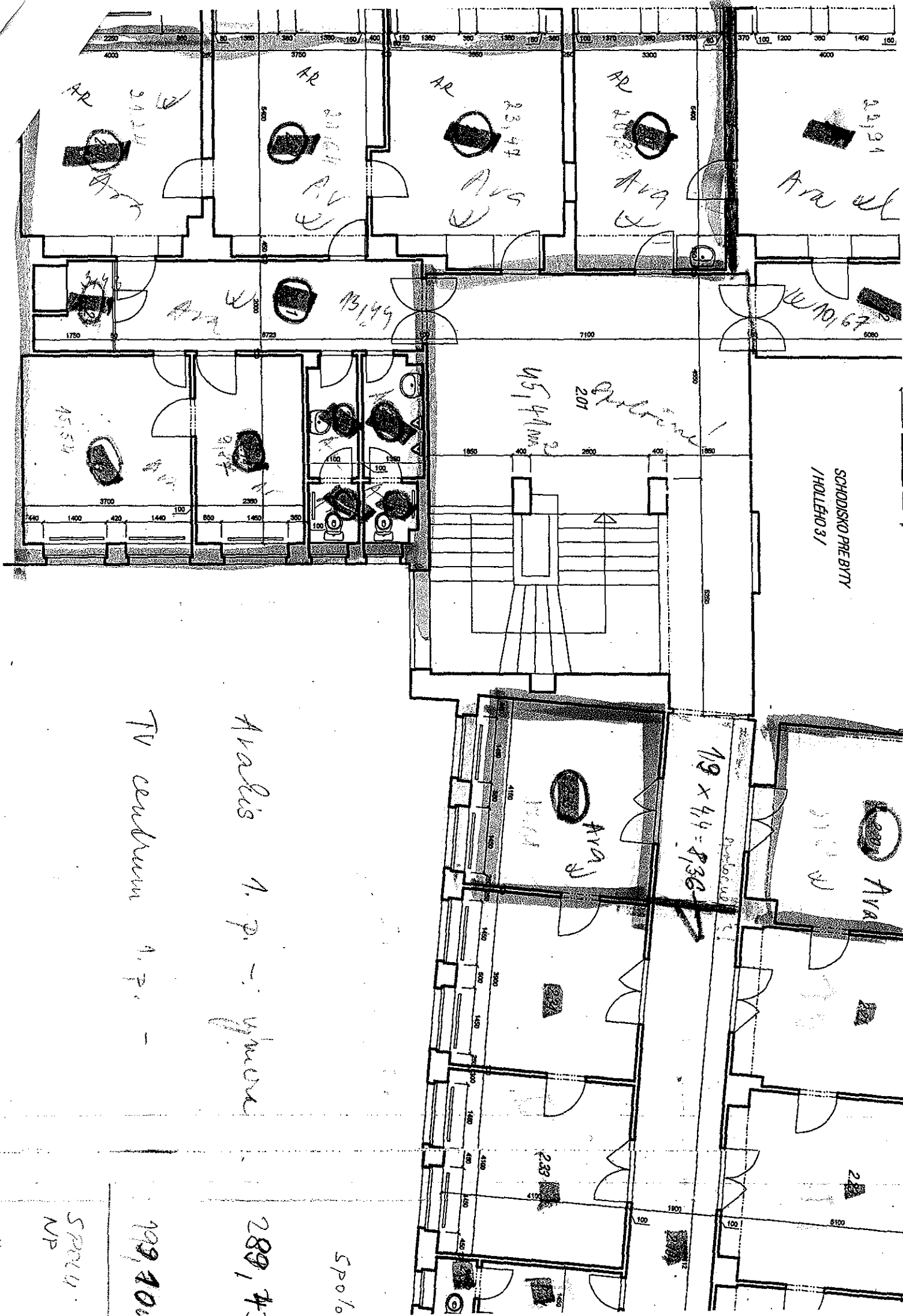
JUDr. Andrea Zikmundová
konateľ EXPANU s.r.o.

V Bratislave 01 -10- 2010

Prenajímateľ:



Ing. arch. Andrej Petrek
starosta mestskej časti



SCHODISKO PRE BYTY
/HOLLEHO 3/

11,9 x 4,4 = 8,36

Arakis 1. p. - ymora

TV centrum 1. p. -

500%

289,4

199,10u

SPOLU
NP