

u8

Zmluva č. 638/2010

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

Prenajímateľ: **Mestská časť Bratislava – Staré Mesto**
Vajanského nábrežie 3
814 21 Bratislava
IČO: 00603147
Bankové spojenie: VÚB Bratislava
Číslo účtu: 35 – 1526012/0200

Zastúpená: **Ing. arch. Andrejom Petrekom**
starostom mestskej časti

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: **JUDr. Július Brichta, advokát**
Grösslingova 8
811 09 Bratislava
IČO: 31 763 731

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej tiež „zmluvné strany“)

ktorí sa dohodli na uzatvorení tejto nájomnej zmluvy:

ÚVODNÉ USTANOVENIA

Na základe výsledkov konania obchodnej verejnej súťaže zo dňa 23. septembra 2010 o prenájom nebytových priestorov špecifikovaných v čl. I. tejto zmluvy sa prenajímateľ a nájomca, dohodli na **u z a t v o r e n í** tejto zmluvy.

Čl. I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ má zverený hlavným mestom SR Bratislavy do správy nebytový priestor nachádzajúci sa v domovej nehnuteľnosti súp. č. 2479, postavenej na pozemku par. č. 8900/1, na Grösslingovej ulici č. 6 v Bratislave. Domová nehnuteľnosť je v katastri nehnuteľností zapísaná na liste vlastníctva č. 5674, Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu.
2. Na prízemí domovej nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1 tohto článku sa nachádza nebytový priestor na liste vlastníctva uvedený pod č. 12-NP12, s celkovou podlahovou plochou **163,91 m²** (ďalej len „nebytový priestor“).

3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi vyššie špecifikovaný nebytový priestor do nájmu, pričom tento ho bude užívať na účel rozšírenia advokátskej kancelárie nachádzajúcej sa v danom objekte o archívno – skladové a kancelárske priestory.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že nebytový priestor je spôsobilý na dohodnuté užívanie až po vykonaní nevyhnutných opráv, udržiavacích prác a stavebných úprav.
5. Nebytový priestor, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto zmluvy (jednotlivé miestnosti), je vyznačený v plánu, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy. Vstupy do predmetu nájmu sú zabezpečené zo spoločných chodieb bytového domu a cez osobitný vchod, ktorý je súčasťou nebytového priestoru č. 12-NP12 a ktorý je nájomca oprávnený užívať spoločne s ďalšími užívateľmi.

Čl. II.

Vznik, doba, ukončenie nájmu

1. Nájom vzniká dňom 01.01.2011 a dojednáva sa na dobu

neurčitú.

Nájomný vzťah založený touto zmluvou môže byť ukončený:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou podľa § 10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov,
 - c) odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených v tejto zmluve.
2. Vzhľadom na to, že nájomca vykoná na vlastné náklady v nebytovom priestore práce za účelom jeho uvedenia do stavu, ktorý vyhovuje dohodnutému účelu jeho využitia, ako aj stavebné úpravy za účelom prispôsobenia nebytového priestoru potrebám nájomcu, zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený **vypovedať** túto zmluvu **v termíne do 31.12.2014** od podpisania tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, v znení platnom ku dňu podpisu zmluvy.
3. Zmluvné strany si v súlade s § 12 zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov, dohodli dve výpovedné lehoty, a to:
- **jednomesačnú**, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej strane, v prípade, ak zmluvu o nájme vypovie prenajímateľ z dôvodu, že nájomca bude o viac ako mesiac v omeškaní s platením nájomného alebo úhrad za služby s nájmom spojené,
 - **trojmesačnú**, ktorá sa bude počítať 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 v súlade s ods. 1 písm. c) tohto článku, že prenajímateľ môže od tejto zmluvy odstúpiť, s účinkami ku dňu doručenia písomného odstúpenia, v prípade, ak:

- a) nebytový priestor, ktorý je predmetom tejto zmluvy, bude bez predchádzajúceho súhlasu užívať iný subjekt ako nájomca, jeho zamestnanci a spolupracujúce osoby, a to na základe akejkoľvek zmluvy uzatvorenej v súlade s platnými právnymi predpismi bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,
- b) podľa čl. IV ods. 7 tejto zmluvy.
4. Nájomca je povinný odovzdať vypratý nebytový priestor najneskôr v prvý pracovný deň po skončení nájmu prenajímateľovi.
5. Pre prípad, že nájomca po skončení nájmu neodovzdá prenajímateľovi vypratý nebytový priestor v lehote podľa odseku 4 tohto článku zmluvy sa prenajímateľ s nájomcom dohodli, že prenajímateľ je oprávnený vypratať nebytový priestor sám na riziko a náklady nájomcu.

Čl. III.

Dohoda o vykonaní stavebných úprav a udržiavacích prác

1. Nájomca prehlasuje, že je technickým stavom nebytového priestoru riadne oboznámený. Prenajímateľ a nájomca prehlasujú, že nebytový priestor je užívania schopný ale môže slúžiť dohodnutému účelu nájmu až po vykonaní nevyhnutných rekonštrukčných udržiavacích prác. Nájomca má tiež záujem vykonať v nebytovom priestore stavebné úpravy, ktorými prispôbi nebytový priestor svojim potrebám a účelu, ktorému má podľa tejto zmluvy slúžiť.
2. Prenajímateľ týmto udeľuje nájomcovi na vykonanie vyššie uvedených rekonštrukčných udržiavacích prác a stavebných úprav **s ú h l a s**.
3. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca vykoná udržiavacie práce a stavebné úpravy v nebytovom priestore na vlastné náklady bez nároku na ich bezprostrednú náhradu od prenajímateľa. Prenajímateľ v článku II. ods. 2 poskytol nájomcovi ochranu vlozenej investície formou ochrany nájomného vzťahu založeného touto zmluvou na dobu do 31.12.2014 (ďalej len „ochranná lehota“). Nájomca sa zaväzuje, že po uplynutí ochrannej lehoty nebude v prípade skončenia nájmu požadovať od prenajímateľa náhradu nákladov vynaloženej investície.
4. Nájomca a prenajímateľ sa dohodli, že na postup a právne vzťahy vyplývajúce z investície nájomcu do nebytového priestoru sa vzťahuje čl. IV. Smernice o podmienkach prenájmu nehnuteľného majetku mestskej časti Bratislava – Staré Mesto a nehnuteľného majetku zvereného do správy mestskej časti Bratislava – Staré Mesto a postupe pri uzatváraní zmlúv o nájme z 01.05.2010 s výnimkou ustanovení o zľave z nájomného.
5. V súlade s § 24 ods. 2 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov je nájomca oprávnený vo vlastnom mene vykonávať odpisy technického zhodnotenia nebytových priestorov. Prenajímateľ sa zaväzuje, že nezvýši vstupnú cenu nebytových priestorov o investíciu vloženú do nebytových priestorov nájomcom.

6. Nájomca sa zaväzuje pri vykonaní udržiavacích prác a stavebných úprav dodržať povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 50/1976 Z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.
7. **Prenajímateľ týmto s p l n o m o c ň u j e** nájomcu, aby v plnom rozsahu konal vo veci vykonania udržiavacích prác a stavebných úprav predmetných nebytových priestorov pred príslušným stavebným úradom, ako aj inými právnickými osobami, ktoré sú oprávnené konať a rozhodovať vo veciach súvisiacich s vykonávaním udržiavacích prác a stavebných úprav. Nájomca sa zaväzuje pri vykonaní udržiavacích prác a stavebných úprav dodržať povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 50/1976 Z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.

Čl. IV.

Výška nájomného a preddavkových platieb na služby spojené s nájomom

1. Prenajímateľ a nájomca sa v súlade s podmienkami obchodnej verejnej súťaže dohodli, že nájomca bude počas vykonávania rekonštrukčných prác **od 01.01.2011 do 30.09.2011** platiť prenájomateľovi nájomné určené v zmysle Smernice o podmienkach prenájmu nehnuteľného majetku mestskej časti Bratislava – Staré Mesto a nehnuteľného majetku zvereného do správy mestskej časti Bratislava – Staré Mesto a postupe pri uzatváraní zmlúv o nájme v sadzbe **4,50 EUR/m²/rok**. **Nájomca zaplatí prenájomateľovi za nájom nebytového priestoru za obdobie od 01.01.2011 do 30.09.2011 nájomné v sume:**

553,14 EUR

Nájomca zaplatí uvedenú finančnú čiastku v lehote 10 dní od podpisu tejto zmluvy.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude **od 01.10.2011** platiť prenájomateľovi nájomné v sadzbe **60,00 EUR/m²/rok**. Nájomca bude platiť nájomné v celkovej sume:

9.834,60 EUR/ ročne

Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť nájomné **štvrtročne vopred** v sume:

2.458,65 EUR/ štvrtročne

3. Nájomca je povinný poukazovať platby včas tak, aby tieto najneskôr v 10. deň prvého mesiaca príslušného štvrťroka na ktorý sa uhrádzajú, nabehli na tento účet prenájomateľa:

VÚB – mesto, číslo účtu 35 – 1526012/0200, VS 201520617

Prenajímateľ zašle nájomcovi štvrtročne vopred faktúru, ako daňový doklad.

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

Za nedodržanie termínu platby nájomného uplatní prenajímateľ voči nájomcovi úrok z omeškania stanovený v § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.

5. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenajímateľ bude poskytovať nájomcovi služby spojené s užívaním nebytového priestoru prostredníctvom povereného správcu v rozsahu uvedenom vo výpočtovom liste, ktorý zašle prenajímateľ nájomcovi. Nájomca sa zaväzuje preddavky na služby spojené s užívaním nebytového priestoru, ktorých suma je uvedená vo výpočtovom liste, uhrádzať spolu s nájomným. Nedoplatky, prípadne preplatky vzniknuté vyúčtovaním za príslušný kalendárny rok sú splatné v termíne a podľa zúčtovacích údajov uvedených na písomnom vyúčtovaní.
6. Nájomca sa zaväzuje akceptovať odôvodnené zvýšenie sumy preddavkov na služby navrhnuté správcom alebo prenajímateľom a to v prípade zmeny cien dodávaných služieb, ako aj v prípade, ak na základe ročného vyúčtovania bude zrejmé, že preddavky na služby nepokryjú skutočné náklady. Zmenu oznámi prenajímateľ nájomcovi zaslaním nového výpočtového listu.
7. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenajímateľ je počas doby trvania nájmu oprávnený navrhnúť zvýšenie dohodnutej výšky nájomného raz ročne v súlade s medziročným rastom indexu spotrebiteľských cien oznámených Štatistickým úradom Slovenskej republiky, najneskôr však od 01.01.2012. V prípade, že medziročný rast indexu spotrebiteľských cien prekročí hodnotu 3% prenajímateľ má právo navrhnúť úpravu nájomného najviac o 3 %, pričom sa zmluvné strany v prípade zmeny nájomného, zaväzujú uzavrieť novú dohodu o nájmomnom vo forme písomného dodatku k tejto zmluve, na základe písomného návrhu predloženého prenajímateľom. Ak nedôjde k dohode, prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.

Čl. V.

Práva a povinnosti prenajímateľa 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 priestorov nájomcom alebo osôb, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v nebytových priestoroch, a to do sumy 100, - EUR v jednotlivom prípade.
3. 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 nebytovom priestore.
4. Pri nesplnení povinností uvedených v predchádzajúcich odsekoch nájomca zodpovedá za škodu, ktorá v dôsledku toho prenajímateľovi vznikne.



Iné stavebné úpravy nebytového priestoru nie je nájomca oprávnený vykonať bez písomného súhlasu prenajímateľa a rozhodnutia príslušného stavebného úradu a bez prenajímateľom vopred schválenej a odsúhlasenej projektovej dokumentácie.

6. Ak nájomca vykoná zmeny nebytového priestoru bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť nebytový priestor na svoje náklady do stavu, v ktorom sa nebytový priestor nachádzal pred vykonaním takýchto zmien. Pre prípad, že nájomca vykoná iné stavebné úpravy ako tie, na ktoré udelil prenajímateľ súhlas, bez písomného súhlasu prenajímateľa dojednali zmluvné strany v súlade s ust. § 544 OZ zmluvnú pokutu vo výške 1.500,00 EUR, ktorej zaplatením však nie je dotknuté právo prenajímateľa na prípadnú náhradu škody.
 7. 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.
 8. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z 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 písomnosti 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**
 - c) odovzdávacím miestom prenajímateľa je **Vajanského nábrežie č. 3, 814 21 Bratislava.**
- Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia s tým, že písomnosť doručená poštou do jeho odovzdávacieho miesta sa pokladá za doručenie 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 mimosúdnu dohodu.
 11. Nájomca **nie je** oprávnený prenechať nebytový priestor alebo ich časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa. O súhlas s podnájomom požiada nájomca prenajímateľ vo forme písomnej žiadosti, ktorej prílohou bude písomný návrh zmluvy o podnájme. Poskytnutý súhlas s podnájomom môže prenajímateľ zrušiť formou písomného oznámenia doručeného nájomcovi.
 12. Nájomca a 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 písomnej požiadavky zodpovedného zástupcu prenajímateľa alebo správcu sprístupniť za účelom vykonania ich obhliadky.

14. Prenajímateľ umožní nájomcovi prístup do nebytového priestoru aj pred začatím plynutia doby nájmu za účelom uskutočnenia prípravných a projekčných prác úpravy a za účelom vypratania predmetu nájmu. Nájomca je oprávnený veci ponechané v predmete nájmu ku dňu umožnenia prístupu vypratať a vyhodiť ako veci bez hodnoty. Nájomca je oprávnený predmet nájmu začať užívať na dohodnutý účel až od 1.1.2011.

ČL VI. Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na písomnej forme právnych úkonov.
2. Túto zmluvu možno 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**.
3. Pokiaľ nie je dohodnuté touto zmluvou 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.
4. Nájomca týmto v zmysle § 7 zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov udeľuje súhlas prenájomcovi, aby jeho osobné údaje boli v rozsahu uvedenom v tejto zmluve použité na evidenčné úkony prenájomcu a to po dobu trvania nájmu a 10 rokov po jeho skončení.
5. Zmluva o nájme bola vyhotovená **v štyroch rovnopisoch** s platnosťou originálu, z ktorých prenájomca obdrží tri a nájomca jedno vyhotovenie zmluvy.
6. 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.
7. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvy a účinnosť nadobúda dňom 01.01.2011.

V Bratislave, dňa 26.11.2010

V Bratislave, dňa 23.11.2010

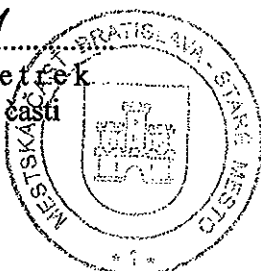
Prenajímateľ:

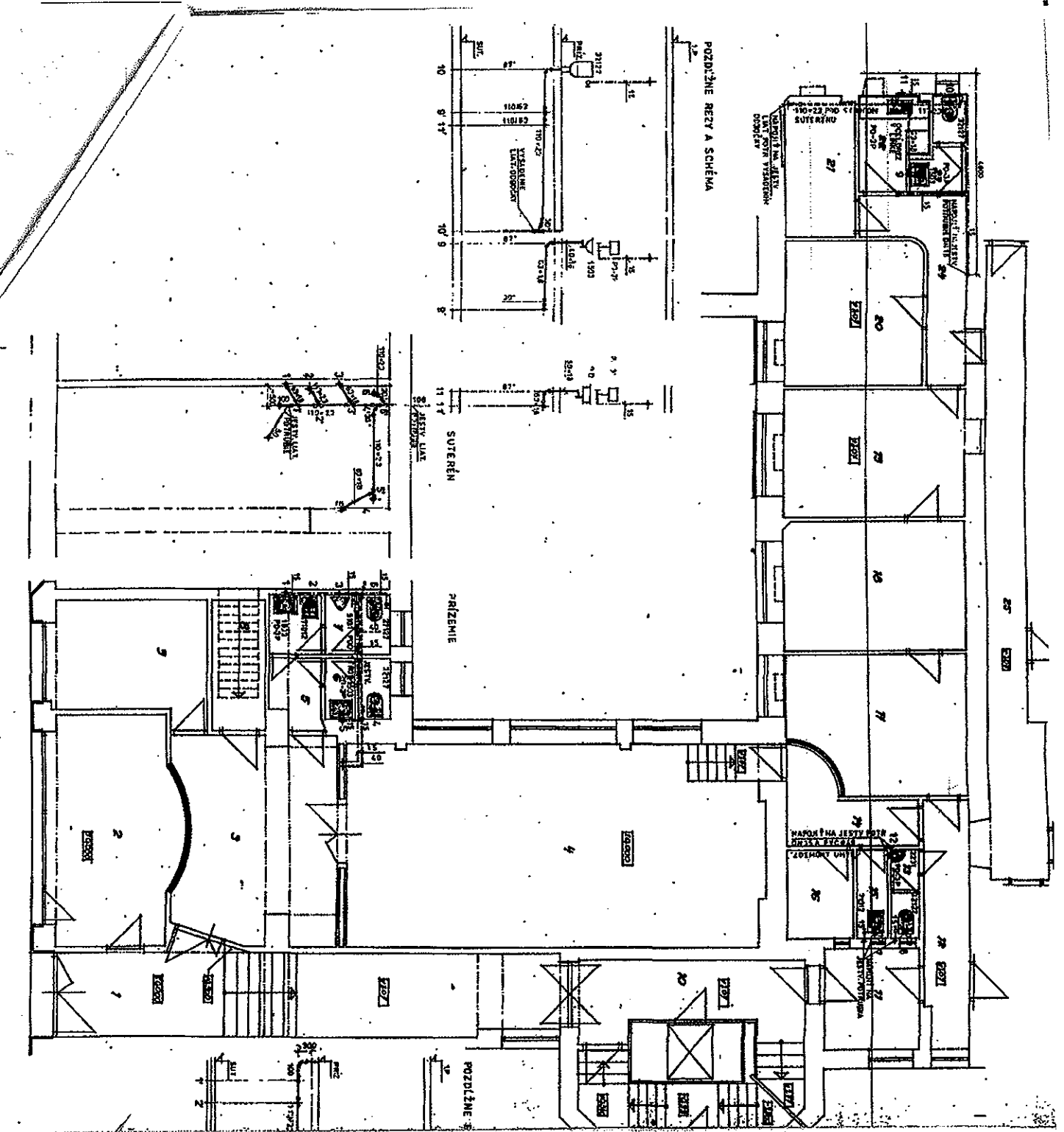
Nájomca: BRICHTA & PARTNERS

Advokátsko, Patentová a Známková Kancelária
811 09, BRATISLAVA, Grösslingová 6 - 8
JUDr. Július BRICHTA
advokát

Ing. arch. Andrej Petrák
starosta mestskej časti

JUDr. Július Brichta
advokát





Príloha č. 1
 Majomnej zmluvy
 miestnosti č. 4, 12, 13,
 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20,
 21, 22, 23, 24

[Handwritten signature]