

15. 1. 97

č. 11/1997 (T)

ZMLUVA O NÁJME

nebytových priestorov uzavretá podľa zák. č. 116/1990 Zb.
v znení zmien a doplnkov

medzi

Prenajímateľom: Mestská časť Bratislava Staré Mesto
Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava
IČO: 00603147

zastúpeným: Ing. Andrejom Ďurkovským, starostom mestskej časti

a

Nájomcom 1 : BAMA - BEAUTY, spol. s r. o.
Janáčkova 4, 811 08 Bratislava
doručovacie miesto: Janáčkova 4, 811 08 Bratislava
Bankové spojenie: VÚB Bratislava
číslo účtu: 1488946-012/0200
IČO: 35683872
DRČ: 35683872/601

zastúpeným: Jarmilou Panákovou, konateľkou spoločnosti

Nájomcom 2 : Družstvo holičov a kaderníkov, Bratislava
Košícká 52, 821 08 Bratislava
doručovacie miesto: Košícká 52, 821 08 Bratislava
Bankové spojenie: VÚB Bratislava-mesto
číslo účtu: 4217-012/0200
IČO: 00167797

zastúpeným: PhDr. Soňou Bajnerovou, predsedom družstva

Čl. 1

Predmet a účel nájmu

- 1, Prenajímateľ má zverenú do správy domovú nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v Bratislave, Šoltésovej, orient. č. : 003, par. č. 10143/ 0/0 zastavané plochy a nádvorcia, ČEL: 45, ČLV: 10, pop. č. 2687. V súťerene predmetnej domovej nehnuteľnosti sa nachádzajú nebytové priestory s príslušenstvom o celkovej ploche 96.47 m², ktorých charakter, účel užívania a výmera podlahovej plochy jednotlivých miestností sú uvedené vo výpočtovom liste č.1 zo dňa 6. 2. 1997, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme.

- 2, V bode 1, uvedené nebytové priestory dáva prenajímateľ do nájmu nájomcovi, ktorý ich bude užívať ako kanceláriu a sklady. Vykonávanie obchodnej činnosti nájomca uskutočňuje na základe výpisu z obchodného registra Obvodného súdu Bratislava I č. I-1611/96 zo dňa 14. 2. 1996, vložka č. 17319/B.
- 3, Nájomca potvrdzuje, že je s predmetom nájmu riadne oboznámený, že nebytové priestory v súčasnosti užíva na základe zmluvy o ich nájme zo dňa 1. 9. 1990 uzatvorenej s nájomcom uvedeným v záhlaví tejto zmluvy pod č. 2 a taktiež že nebytové priestory sú vybavené tak, ako je uvedené v pasporte nebytového priestoru, čo nájomca potvrdil jeho podpísaním. Passport nebytového priestoru zostáva uložený u SaÚD.
- 4, Predmetné nebytové priestory nie sú stavebne určené k prevádzkovaniu obchodu a služieb, a preto predchádzajúci súhlas k nájmu v zmysle ust. § 3 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. nebol potrebný.
- 5, Výkon správy a údržby domovej nehnuteľnosti, v ktorej sa nebytové priestory nachádzajú, zabezpečuje Správa a údržba domov Staré Mesto, Obchodná 52, 813 43 Bratislava (ďalej len SaÚD).

Čl. 2

Vznik, doba a ukončenie nájmu

- 1, Vzhľadom na skutočnosť, že vlastnícke právo k domovej nehnuteľnosti, v ktorej sa nebytové priestory špecifikované v bode 1 článku 1 tejto zmluvy nachádzajú, je predmetom súdneho sporu nakoľko na predmetnú nehnuteľnosť bol uplatnený reštitučný nárok, uzatvára sa táto zmluva o nájme na dobu určitú, počítajúc odo dňa podpísania tejto zmluvy do doby uplynutia 1 mesiaca odo dňa, kedy prenajímateľ doručí nájomcovi oznámenie o právoplatnom skončení súdneho sporu.
Nájomný vzťah v zmysle tejto zmluvy o nájme môže byť ukončený:
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou v zmysle ust. § 9 Zákona č. 116/1990 Zb.,
 - c) jednostranným odstúpením od zmluvy.
- 2, V nadväznosti na uvedené pod pís. b) ods. 1 tohoto článku si zmluvné strany v súlade s ust. §12 zák.č. 116 /1990 Zb. dohodli dve výpovedné lehoty, a to:
 - jednomesačnú, ktorá sa bude počítať od prvého dňa nasledujúceho po jej doručení nájomcovi, v prípade, ak zmluvu o nájme vypovie prenajímateľ z dôvodu, že nájomca bude o viac ako 1 mesiac v omeškaní s platením úhrady za nájom alebo úhrad za služby s nájomom 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,
- 3, Zmluvné strany si dohodli v súlade s ods. 1 pís. c) tohoto článku, že prenajímateľ môže od tejto zmluvy o nájme jednostranne odstúpiť v prípade:
 - ak 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,
 - ak nájomca nebude plniť podmienky nájmu dohodnuté v jednotlivých článkoch tejto zmluvy,
 - ak bude nebytové priestory, ktoré sú predmetom tejto zmluvy, užívať iná osoba ako nájomca a jeho zamestnanci, príp. členovia jeho rodiny ako osoby vykonávajúce práce podľa pokynov nájomcu,

- ak nájomca uzavrie akékoľvek spoločenstvo, bez ohľadu na skutočnosť, že toto bude v súlade s platnými právnymi predpismi, s iným subjektom a predmetné nebytové priestory použije ako nepeňažný vklad, ktorým sa bude podieľať na zakladaní spoločenstva
- 4, V prípade, že prenajímateľ na základe splnenia niektorej z podmienok uvedených v ods. 3 tohoto článku od tejto zmluvy o nájme odstúpi, zrušuje sa táto zmluva dňom odstúpenia od nej a nájomca je povinný v takomto prípade nebytové priestory vypratať a odovzdať prenajímateľovi v lehote do 5 dní od obdržania oznámenia prenajímateľa o jeho odstúpení od tejto zmluvy, ktoré bude zaslané na doručovacie miesto uvedené v záhlaví tejto zmluvy o nájme. V prípade, že nájomca uvedený termín nedodrží bolo zmluvnými stranami dohodnuté, že vypratanie priestorov môže v takom prípade uskutočniť prenajímateľ na náklady a zodpovednosť nájomcu. Prenajímateľ je povinný termín vypratania priestorov, ako aj miesto kde budú vypratávané veci uložené, oznámiť nájomcovi najneskôr tri dni pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania.
- 5, Ak prenajímateľ zmluvu o nájme vypovie a nájomca do 1 mesiaca od prevzatia výpovede nedoručí doklad o tom, že podal na súd návrh o určenie neplatnosti výpovede a ani priestory neodovzdá SaÚD najneskôr v posledný deň výpovednej lehoty, bolo zmluvnými stranami dohodnuté, že vypratanie priestorov môže v takom prípade vypratať prenajímateľ na náklady a zodpovednosť nájomcu. Prenajímateľ je povinný termín vypratania priestorov, ako aj miesto kde budú vypratávané veci uložené, oznámiť nájomcovi najneskôr tri dni pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania.

Čl.3

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

- 1, Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi riadne užívanie nebytových priestorov, ako aj zabezpečiť riadne poskytovanie služieb, ktoré s ich nájomom súvisia.
- 2, Nájomca je povinný nebytové priestory užívať len na účel dohodnutý v Čl.1 bode 2, tejto zmluvy o nájme.
- 3, Nájomca je povinný platiť úhradu za nájom a služby tak, ako je dohodnuté v Čl.4 tejto zmluvy o nájme.
- 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 SaÚD potrebu opráv, ktoré má táto organizácia vykonať a umožniť jej ich vykonanie. Taktiež je povinný bezodkladne SaÚD oznámiť akúkoľvek škodu, ktorá mu vznikne v nebytových priestoroch.
- 6, Pri nesplnení povinností uvedených v bode 3, a 4, nájomca zodpovedá za škodu, ktorá v dôsledku toho vznikne.
- 7, Nájomca môže vykonať stavebné úpravy a opravy nebytových priestorov na vlastné náklady len po predchádzajúcom súhlase SaÚD a pri dodržaní podmienok uvedených v zák. č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon) v znení neskorších zmien a doplnkov. Po skončení nájmu je v takomto prípade nájomca povinný uviesť nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, na vlastné náklady do pôvodného stavu, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak.
- 8, Nájomca je povinný finančne sa podieľať na deratizácii a dezinsekcii domovej nehnuteľnosti v ktorej sa nebytové priestory nachádzajú, vykonávané SaÚD.

- 9, Nájomca nebytového priestoru je povinný na svoje náklady zabezpečiť v nebytových priestoroch plnenie všetkých povinností vyplývajúcich z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku a predpisov hygienických. V súlade s ustanovením § 97a zákona SNR č. 126 / 1985 Zb. o požiarnej ochrane, v znení jeho neskorších zmien a doplnkov sa zmluvné strany dohodli, že nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečiť v nebytových priestoroch plnenia úloh požiarnej ochrany vyplývajúcich z §6 a §7 tohto zákona, ako aj vykonávacej vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 446/91 Zb. a ostatných noriem z oblasti požiarnej ochrany.
- 10, Nájomca bol upovedomený, že domová nehnuteľnosť, v ktorej sa nebytové priestory nachádzajú, sa nachádza v pamiatkovej zóne, a preto pri vykonaní akejkoľvek opravy a úpravy je povinný riadiť sa zák. č.27/ 1987 Zb. o štátnej pamiatkovej starostlivosti.
- 11, Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa. Bez súhlasu prenajímateľa nemôže ani umožniť ich užívanie a prevádzkovanie inej fyzickej alebo právnickej osobe na základe zmluvy o združení, prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní a ani použiť tieto ako nepeňažný vklad, ktorým by sa podieľal na založení obchodnej spoločnosti.
- 12, Nájomca je povinný prenajímateľovi bezodkladne oznámiť akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho sídla a doručovacieho miesta, prípadný vstup spoločnosti do likvidácie, konkurzu, zmenu spoločníkov a informovať ho o zamýšľanom predaji podniku, či zmene podnikateľskej činnosti.
- 13, Nájomca je povinný nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, v prípade opodstatnenej požiadavky zodpovedného zástupcu prenajímateľa a SaÚD sprístupniť, za účelom vykonania obhliadky, ako aj umožniť prenajímateľovi kontrolu dodržiavania podmienok nájmu vyplývajúcich z tejto zmluvy o nájme a príslušných právnych predpisov.

Čl. 4

Výška, spôsob platenia a splatnosť úhrady za nájom

- 1, Cena nájmu je stanovená v zmysle zákona o cenách č. 18/1996 Z.z. **d o h o d o u . Počnúc dňom 1. 4. 1997** bude nájomca platiť prenajímateľovi úhradu za nájom nebytových priestorov vo výške **32 469,-Sk ročne**. Súčasťou úhrady za nájom nie je poistenie nebytového priestoru. Nájomca je povinný poistiť na vlastné náklady zodpovednosť za škodu spôsobenú v nebytových priestoroch jeho prevádzkou.
- 2, Úhradu za služby s nájmom spojené bude nájomca platiť preddavkovo spolu s úhradou za nájom . SaÚD vyúčtovanie skutočných nákladov s preddavkovými platbami za príslušný kalendárny rok uskutoční v lehote do 30. apríla roka nasledujúceho. Nedoplatky, prípadne preplatky vzniknuté vyúčtovaním preddavkových platieb a skutočných nákladov za príslušný kalendárny rok sú splatné do 15 dní po doručení vyúčtovania nájomcovi. Výšku preddavkových platieb za služby s nájmom spojené môže SaÚD jednostranne upraviť aj v priebehu kalendárneho roka, ak na to budú opodstatnené dôvody (zvýšenie cien alebo rozšírenie poskytovaných služieb o ďalšie služby a pod.) Zmenu zálohových platieb za služby oznámi prenajímateľ nájomcovi zaslaním nového výpočtového listu, ktorý bude označený ďalším poradovým číslom. Úhradu za nájom a služby s nájmom spojené v zmysle takto zaslaného nového výpočtového listu bude nájomca platiť počnúc najbližšou splatnou úhradou nasledujúcou po jeho doručení.

- 3, Spôsob výpočtu výšky úhrady za nájom a preddavkových platieb za jednotlivé druhy služieb s nájomom nebytových priestorov poskytované, je uvedený vo výpočtovom liste č.1, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
- 4, Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude úhradu za nájom a preddavkové platby za služby s nájomom spojené platiť SaÚD, **š t v r ť r o č n e v o p r e d**, v prvom mesiaci príslušného kalendárneho štvrťroka, v termíne splatnosti, ktorý bude uvedený na faktúre za príslušný kalendárny štvrťrok, ktorú mu za tým účelom SaÚD zašle. V prípade, že nájomca faktúru neobdrží bude úhrada za príslušný kalendárny štvrťrok splatná do 5.dňa druhého mesiaca príslušného kalendárneho štvrťroka. Nájomca sa zaväzuje úhradu za nájom a preddavkové platby za služby s nájomom spojené uhrádzať prevodným príkazom na č.úctu SaÚD vo VÚB Bratislava - mesto 148130 - 012 / 0200 a pri platbe je povinný vyznačiť variabilný symbol, ktorý bude vyznačený na faktúre za príslušné splatné obdobie.
- 5, Úhradu za nájom a preddavkové platby za služby s nájomom spojené za obdobie do najbližšie splatného kalendárneho štvrťroka nasledujúceho po podpísaní tejto nájomnej zmluvy, t.j. : od 1. 4. 1997 do 30. 6. 1997 je nájomca povinný doplatiť v lehote do jedného mesiaca od podpísania tejto nájomnej zmluvy na horeuvedený účet SaÚD vo VÚB a pri platbe je povinný vyznačiť **variabilný symbol 905205**. Ďalšie platby bude poukazovať tak, ako bolo dohodnuté v bode 4 tohoto článku.
- 6, Ak nájomca nezaplatí úhradu za nájom a preddavkové platby za služby s nájomom spojené v dohodnutej lehote splatnosti, je povinný uhradiť spolu s omeškanou platbou aj poplatok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý i začatý deň omeškania.
- 7, Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť dohodnutú výšku úhrady za nájom, ak dohodnutá úhrada za nájom prestane byť v mieste, kde sa nebytové priestory nachádzajú obvyklou.

Čl. 5

Osobitné ustanovenia

- 1, Zmluvnými stranami bolo dohodnuté, že pôvodná zmluva o nájme zo dňa 1. 9. 1990, na základe ktorej nájomca uvedený v záhlaví tejto zmluvy pod číslom 2 užíva nebytové priestory špecifikované v článku 1 tejto zmluvy, sa v súlade s ust. § 677 Občianskeho zákonníka dňom podpísania tejto zmluvy o nájme **r u š í**.
- 2, Nájomný vzťah v zmysle tejto zmluvy o nájme sa bude riadiť podmienkami dohodnutými touto zmluvou.

Čl.6

Prechodné a záverečné ustanovenia

- 1, Pokiaľ nie je touto zmluvou dohodnuté inak, platia pre nájom nebytových priestorov príslušné ustanovenia zák. č. 116/ 1990 Zb. v znení jeho neskorších zmien a doplnkov a Občianskeho zákonníka.
- 2, Zmluva o nájme bola vyhotovená v 4 vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých každá zmluvná strana dostane jedno a SaÚD dve.
- 3, Prípadné zmeny a doplnky tejto zmluvy budú riešené číslovanými dodatkami k tejto zmluve obojstranne zmluvnými stranami odsúhlasenými a písomne potvrdenými.
- 4, Zmluva o nájme nadobúda platnosť a právne účinky tejto zmluvy nastanú dňom jej podpísania zmluvnými stranami.

5, Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že si túto zmluvu o nájme pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s ním ju potvrdzujú vlastnoručným podpisom.

V Bratislave, dňa 15.04.94

Prenajímateľ:

[Handwritten signature]



Nájomca:

1.

BAMA-BEAUTY s.r.o.
Janáčkova 4
811 08 BRATISLAVA
DIČ: 356 83 872
- 1 -

2.

DRUŽSTVO HOLÍČOV
A KADERNÍKOV
Košická 52
821 08 BRATISLAVA
DIČ: 167 797/601
- 1 -

Výpočtový list č 1

k zmluve číslo: 905205

zmluva o nájme

Názov / meno:	1. BAMA-BEAUTY, s.r.o.	IČO:	35683872
Adresa:	2. Družstvo holičov a kaderníkov Janáčkova 4, 811 08 Bratislava	IČO:	00167797
Bankové spojenie:	VUB Bratislava, 1488946-012	Telefón:	526 8535

Nebytový priestor: SOLTESOVEJ 003

Miestnosť	Názov	Poschodie	UK koef.	Výška	Plocha	MJ	Sadzba	Platba ročne
11	sklad	Suterén		2.90	57.50 m2		210.00	12075.00
12	sklad	Suterén		2.90	17.55 m2		210.00	3685.50
21	kancelária	Suterén		2.90	21.42 m2		780.00	16707.60
Ročná úhrada za nájom nebytového priestoru					96.47			32469.00

Služba - preddavková úhrada								Platba ročne
3	Voda							4200.00
Ročná úhrada preddavkových platieb za služby								4200.00

Ročná úhrada za nájom nebytových priestorov a preddavkových platieb za služby 36669.00

Štvrtročná úhrada za nájom nebytových priestorov a preddavkových platieb za služby 9167.00

V Bratislave dňa: 06.02.1997

Prenajímateľ:

Ing. Andrej Ďurkovský

starosta mestskej časti



Nájomca:

1. BAMA-BEAUTY, s.r.o.
Janáčkova 4
811 08 BRATISLAVA
DIČ: 356 83 872

2. DRUŽSTVO HOLIČOV
A KADERNÍKOV
Košická 52
821 08 BRATISLAVA
DIČ: 167 797/601