

Zmluva č. 343/2011

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 – STATÉ MESTO

Vajanského nábr. 3

814 21 Bratislava

IČO: 00603147

Bankové spojenie: VÚB Bratislava

Číslo účtu : 35-1526012/0200

Štatutárny orgán : PhDr. Tatiana Rosová, starostka mestskej časti

a

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomcom : MK HOMES s.r.o.

sídlo: Kapitulská 3

811 01 Bratislava

IČO: 36 795 372

Štatutárny orgán : Katarína Loidl, konateľka

Zapísaným : v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro,
Vložka číslo : 46614/B

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej tiež „zmluvné strany“)

ÚVODNÉ USTANOVENIE

Na základe výsledkov z konania verejnej obchodnej súťaže zo dňa 01. júla 2011 o prenájom nebytového priestoru špecifikovaného v čl. I. ods. 1 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. Predmetom nájmu je priestor –verejné toalety, nachádzajúce sa na Kollárovom námestí v Bratislave, parc. č. 8274/4, evidované je v katastri nehnuteľností liste vlastníctva č.1656, Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu.
2. V suteréne na Kollárovom námestí na parcele uvedenej v čl.I ods.1 sa nachádza priestor – verejné toalety o výmere **25,21 m²** (ďalej len „priestor“).
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi vyššie špecifikovaný priestor do nájmu, pričom tento ho bude užívať ako služby obyvateľstvu.
4. Nájomca prehlasuje, že technický stav priestoru pozná. Priestor môže slúžiť dohodnutému účelu užívania po vykonaní nevyhnutnej rekonštrukcie.

Čl. II. Vznik, doba a ukončenie nájmu

1. Nájom vzniká dňom podpisu tejto zmluvy 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 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov (ďalej len „ZoNP“), s výnimkou podľa ods. 2 tohto článku
 - c) jednostranným odstúpením od zmluvy prenajímateľom z dôvodov v uvedených v tejto zmluve.
2. Vzhľadom na to, že nájomca vykoná udržiavacie práce priestoru za účelom jeho uvedenia do stavu, ktorý vyhovuje dohodnutému účelu jeho využitia, ako aj stavebné úpravy za účelom prispôbenia priestoru potrebám nájomcu, zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu v termíne do 31.10.2016 len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 ZoNP v znení platnom ku dňu podpisu tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany si v súlade s § 12 ZoNP dohodli dve výpovedné lehoty, a to:
 - **jednomesačnú**, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení nájomcovi, v prípade, ak zmluvu o nájme vypovedá prenajímateľ z dôvodu, že nájomca bude o viac ako 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 alebo bez udania dôvodu.
4. Zmluvné strany si dohodli v súlade s ods. 1 písm. c) tohto článku, že prenajímateľ môže od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť v prípade, ak
 - a) priestor, ktorý je predmetom tejto zmluvy, bude bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa užívať iný subjekt ako nájomca a jeho zamestnanci, a to na základe akejkoľvek zmluvy uzatvorenej v súlade s platnými právnymi predpismi bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,

5. Pre prípad, že nájomca po skončení nájmu neodovzdá prenajímateľovi vypratany priestor v uvedenej lehote sa zmluvné strany dohodli, že prenajímateľ je oprávnený vypratať priestor sám na riziko a náklady nájomcu.

Čl. III

Dohoda o vykonaní stavebných úprav a udržiavacích práv

1. Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom priestoru riadne oboznámený. Prenajímateľ a nájomca prehlasujú, že priestor nie je užívania schopný a môže slúžiť dohodnutému účelu až po vykonaní nevyhnutných rekonštrukčných prác. Nájomca má tiež záujem vykonať v priestore stavebné úpravy, ktorými prispôbobi priestor svojim potrebám.
2. Prenajímateľ týmto udeľuje nájomcovi na vykonanie vyššie uvedených rekonštrukčných udržiavacích prác a stavebných úprav **súhlas**.
3. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca vykoná udržiavacie práce a stavebné úpravy v priestore na vlastné náklady bez nároku na ich bezprostrednú náhradu od prenajímateľa. Prenajímateľ v čl. II. bod 2 poskytol nájomcovi ochranu vlozenej investície formou ochrany nájomného vzťahu založeného touto zmluvou (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 priestoru sa vzťahuje čl. V. Smernice o podmienkach prenájmu majetku mestskej časti Bratislava – Staré Mesto a majetku zvereného do správy mestskej časti Bratislava – Staré Mesto a postupe pri uzatváraní zmlúv o nájme z 01.06.2007 (ďalej len „smernica“) s výnimkou ustanovení o zľave z nájomného. S podmienkami uvedenými v smernici bol nájomca oboznámený.
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 nebytového priestoru. Prenajímateľ sa zaväzuje, že nezvýši vstupnú cenu priestoru vloženú do priestoru nájomcom.
6. Nájomca sa zaväzuje pri vykonávaní udržiavacích prác a stavebných úprav dodržať povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 50/1976 Zb. 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 predmetného priestoru 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 vykonávaní udržiavacích prác a stavebných úprav dodržať povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.

Čl. IV.

Výška a splatnosť nájomného a preddavkových platieb na služby spojené s nájmom

1. Prenajímateľ a nájomca sa v súlade s podmienkami obchodnej verejnej súťaže dohodli, že nájomca bude počas vykonávania rekonštrukčných prác **od 01.11.2011 do 30.07.2012**

platiť prenajímateľovi nájomné určené v zmysle čl. V ods. 2 Smernice o podmienkach prenájmu majetku mestskej časti Bratislava – Staré Mesto a majetku zvereného do správy mestskej časti Bratislava – Staré Mesto a postupe pri uzatváraní zmlúv o nájme v sadzbe **3,30 EUR/m²/rok. Nájomca zaplatí prenajímateľovi za nájom nebytového priestoru o výmere 25,21; m² za obdobie od 01.11.2011 do 30.07.2012 nájomné v sume:**

62,39 EUR

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

2. Nájomca sa počnúc dňom 01.08.2012 zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné v sadzbe **10,00 EUR/m²/rok.**

Nájomca bude platiť nájomné v celkovej sume:

251,10 EUR/ročne

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

63,03 EUR

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 prenajímateľa:

VÚB Bratislava – mesto, číslo účtu 35-1526 012/0200, VS 245280396

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 prenajímateľ eviduje voči nájomcovi pohľadávku z titulu nedoplatku na nájomnom, je prenajímateľ 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 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%, prenajímateľ 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 prenajímateľom. Ak nedôjde k dohode, prenajímateľ a nájomca sa v zmysle ust. § 48 OZ dohodli, že prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť.

Čl. V.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Nájomca je povinný užívať prenajatý 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 priestoroch, a to do sumy 100,00 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 v priestore.
4. Pri nesplnení povinností uvedených predchádzajúcich odsekoch nájomca zodpovedá za škodu, ktorá v dôsledku toho prenajímateľovi vznikne.
5. Stavebné úpravy 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 v priestore bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť priestor na svoje náklady do pôvodného stavu. Pre prípad, že nájomca vykoná stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa dojednali zmluvné strany v súlade s ust. § 544 OZ zmluvnú pokutu vo výške 2 000,00 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 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 **Šulekova 42, 811 03 Bratislava**
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 mimosúdnu dohodu.
11. Nájomca nie je oprávnený prenechať 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 jeho 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 priestor, ktorý je predmetom nájmu, v prípade požiadavky zodpovedného zástupcu prenajímateľa alebo správcu sprístupniť za účelom vykonania jeho obhliadky.

Čl. VI.
Závěrečné ustanovenia

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na písomnej forme právnych úkonov.
2. 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**.
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, resp. štatutárny zástupca nájomcu týmto v zmysle § 7 zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov udeľuje súhlas prenájomateľovi, aby jeho osobné údaje boli v rozsahu meno a priezvisko, dátum narodenia použité na evidenčné úkony prenájomateľa a to po dobu trvania nájmu a 10 rokov po jeho skončení.
5. Zmluva o nájme bola vyhotovená **v štyroch vyhotoveniach** s platnosťou originálu, z ktorých prenájomateľ obdrží dve 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 všetkými zmluvnými stranami.

V Bratislave, dňa 11.10.2011

V Bratislave, dňa 14.10.2011

Nájomca:

.....
Katarína Loidl

Katarína Loidl
konateľka

Prenajímateľ:

.....
T. Rosová

PhDr. Tatiana Rosová
starostka mestskej časti

