

Zmluva č. 49/2001/322

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“)

me d z i

A. Prenajímateľom : Hlavné mesto SR Bratislava
Mestská časť Bratislava - Staré Mesto
sídlo, adresa, odovzdacie miesto :
Vajanského nábrežie č. 3, 814 21 Bratislava
IČO: 00603147
Bankové spojenie : VÚB Bratislava-mesto
číslo účtu : 35-1526-012/0200

zastúpeným: Ing. Andrejom Ďurkovským starostom mestskej časti

ďalej len „prenajímateľ“

a

B. Nájomcom :

1. Vargovou Helenou, rod. č. :
Palisády 53, Bratislava, PSČ : 811 06
IČO : 22656952
2. Meszárosovou Luciou, rod. č. :
Gercenova 21, Bratislava. PSČ : 851 01
IČO: 32075880
Bankové spojenie : SLSP a. s.

zastúpeným : o b i d v o m i o s o b n e

ďalej len „nájomca“,

Prenajímateľ a nájomca sa ako zmluvné strany na základe § 2 ods.3, § 720 OZ a § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZoNP“) dohodli na u z a v r e t í tejto zmluvy :

Čl. 1

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 zo dňa 21. 12. 1992 zverilo hlavné mesto SR Bratislava do správy spoluvlastnícky podiel $\frac{1}{2}$ domovej nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v Bratislave na Rajskej ulici č.10, popisné číslo 2347, parc. č. 8617,

všetko zapísané v Katastri nehnuteľností Okresného úradu Bratislava I, odbor katastrálny, a čísla LV: 6938 .

2. V suteréne domovej nehnuteľnosti uvedenej v bode 1 tohto článku sa nachádza nebytový priestor s celkovou plochou **87,70 m²**, ktorý dáva prenajímateľ do nájmu nájomcovi a tento ho do nájmu prijíma s tým, že ho bude užívať ako **kaderníctvo, pedikúru, kozmetiku**. K vykonávaniu podnikateľskej činnosti oprávňuje : nájomcu 1 - živnostenský list sp. č. 5/1992-ž/ša zo dňa 20.01.1992 vydaný bývalým Obvodným úradom Bratislava I, nájomcu 2 - živnostenský list sp. č. ŽO - 94/3844Bo zo dňa 27. 09. 1994 vydaný bývalým Obvodným úradom Bratislava I.

3. Predmetný nebytový priestor je stavebne určený k prevádzkovaniu obchodu a služieb a preto predchádzajúci súhlas v zmysle § 3 ods. 2 ZoNP k nájmu bol udelený rozhodnutím starostu mestskej časti Bratislava Staré Mesto č. 222/01/NP/Ha dňa 24.7.2001.

4. Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom nebytového priestoru riadne oboznámený, nakoľko nebytový priestor užíva na základe nájomnej zmluvy zo dňa 25.06.1993 v znení dodatku zo dňa 19.01.1994 a že priestor môže slúžiť dohodnutému účelu nájmu.

5. Výkon správy a údržby domovej nehnuteľnosti, v ktorej sa nebytový priestor nachádza, zabezpečuje **Prvá správcovská a.s., Mlynské Nivy 61, Bratislava** (ďalej len "správca"). Nájomca sa zaväzuje v lehote do 1 mesiaca od podpísania tejto zmluvy dohodnúť so správcom spôsob a výšku platenia preddavkových platieb na služby ktorých poskytovanie je spojené s nájmom a zabezpečované správcom. V prípade, že si nájomca túto povinnosť nesplní ani v náhradnej 15 dňovej lehote na základe výzvy prenajímateľa doručenej nájomcovi, je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť. V prípade, že v priebehu nájmu príde ku zmene subjektu zabezpečujúceho správu a údržbu domovej nehnuteľnosti, bolo zmluvnými stranami dohodnuté, že nájomca na základe písomného oznámenia prenajímateľom o tejto zmene je povinný uzatvoriť novú dohodu o preddavkových platbách za služby predloženú novým správcom. Zmluvné strany súhlasia s tým, že v takomto prípade nie je dôvodné upravovať zmluvu samostatným dodatkom.

Čl. 2

Vznik, doba a ukončenie nájmu

1. Nájom vznikne dňom podpísania tejto zmluvy a zmluvnými stranami sa dojednáva na dobu

n e u r č i t ú.

Nájomný vzťah v zmysle tejto zmluvy môže byť ukončený:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou v zmysle ust. § 10 ZoNP,
 - c) jednostranným odstúpením od zmluvy (§ 48 OZ) prenajímateľom z dôvodov v bode 3 tohto článku.
2. V nadväznosti na uvedené pod pís. b) ods. 1 tohto článku si zmluvné strany v súlade s ust. § 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 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 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.
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 pre obdobné priestory slúžiacie na dohodnutý účel nájmu a nájomca nebude ochotný dohodnúť sa na novej obvyklej výške úhrady za nájom obdobných priestorov slúžiacich na účel dohodnutý v tejto zmluve.
 - b) nebytové priestory, ktoré sú predmetom tejto zmluvy, bude bez súhlasu prenajímateľa 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,
 - d) v prípade predaja podniku alebo jeho časti podľa ObZ
 - e) v prípade ak nájomca prestane predmet nájmu užívať nepretržite po dobu dlhšiu ako dva mesiace

pričom zmluva sa zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od nej prenajímateľom nájomcovi.

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 priestorov. V prípade nesplnenia tejto povinnosti nájomca je povinný vydať neoprávnený majetkový prospech, ktorý 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.
6. Pre prípad, že nájomca neukončí nájom spôsobom uvedeným v bode 4 tohto článku, ako aj pre prípad odstúpenia od zmluvy prenajímateľom a následné neodovzdanie nebytového priestoru prenajímateľovi v lehote 5 dní od doručenia oznámenia prenajímateľa o odstúpení od zmluvy, prenajímateľ s nájomcom sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený vypratať nebytové priestory a postupovať v zmysle § 2 ods.3, § 3 ods.2, § 6, § 672 ods.2 OZ na riziko a náklady nájomcu.

Čl. 3

Výška a splatnosť nájomného

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** tak, že počnúc dňom vzniku nájmu bude nájomca platiť prenajímateľovi nájomné v celkovej výške

209 964.-- Sk ročne

slovom : dvestodevät' tisícdeväťstošesťdesiatštyri slovenských korún, v súlade s výpočtovým listom č. 1, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

2. Nájomné bude nájomca počas nájmu platiť **mesačne vopred**. Nájomca je povinný poukázať platby včas, aby tieto najneskôr v **desiaty deň** príslušného mesiaca na ktorý sa uhrádzajú, nabehli na tento účet správcu :

Tatra banka a.s., číslo účtu 2623042978/1100, VS 0160406446, KS 0558

Za nedodržanie termínu platby nájomného alebo preddavkov na služby uplatní prenajímateľ voči nájomcovi úrok z omeškania stanovený § 3 nar. vlády SR č. 87/1995 Z.z.

Čl. 4

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Nájomca je povinný užívať prenajatý nebytový priestor len na dohodnutý účel nájmu (čl. 1 tejto zmluvy).
2. Nájomca je povinný platiť úhradu za nájom tak, ako je dohodnuté v článku 3 tejto zmluvy.
3. 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 OZ), obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osôb, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v nebytových priestoroch.
4. 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.
5. Pri nesplnení povinností uvedených v bode 3. a 4. tohto článku nájomca zodpovedá za škodu, ktorá v dôsledku toho vznikne.
6. Nájomca je povinný poistiť na vlastné náklady zodpovednosť za škodu spôsobenú v nebytovom priestore jeho prevádzkou. Taktiež je povinný poistiť svoj majetok vnesený do nebytového priestoru pre prípad jeho poškodenia, zničenia alebo iných škôd, ktoré na ňom môžu vzniknúť.
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. Ak nájomca vykoná zmeny nebytového priestoru bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť nebytové priestory na svoje náklady do pôvodného stavu.
9. 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.
10. V zmysle ustanovenia §-u 97a zákona SNR 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 vyhl.č. 83/1996 Z.z. o vykonaní niektorých ustanovení zákona SNR o požiarnej ochrane.

11. 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 (zák.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.
12. Nájomca bol upovedomený, že objekt, v ktorom sa nebytový priestor nachádza, je v pamiatkovej zóne, a preto pri vykonávaní akejkoľvek opravy a úpravy objektu je povinný riadiť sa zákonom č. 27/1987 Zb. Zodpovednosť za porušenie tohto zákona znáša výlučne nájomca.
13. 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 a
 - b) doručovacím miestom je: Palisády 53, Bratislava, PSČ 811 06Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť prenajímateľa doručená poštou do jeho doručovacieho miesta sa pokladá za doručení priamo do jeho vlastných rúk i keď táto zásielka bude vrátená poštou prenajímateľovi ako zásielka nájomcom neprevzatá.
14. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prípadné spory medzi nimi vzniknuté budú riešiť mimosúdnu pokonávkou.
15. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady deratizáciu a dezinsekciu v prenajatých nebytových priestoroch v zmysle platných právnych a hygienických predpisov a finančne sa podieľať na deratizácii a dezinsekcii domovej nehnuteľnosti v ktorej sa nebytové priestory nachádzajú, vykonávanej správcom objektu.
16. 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.
17. Nájomca je povinný prenajímateľovi bezodkladne oznámiť akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného názvu, sídla, právnej formy podnikania, doručovacieho miesta, náhradného prijímateľa a pod.
18. Nájomca je povinný nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, v prípade požiadavky zodpovedného zástupcu prenajímateľa alebo správcu sprístupniť za účelom vykonania ich obhliadky.
19. Prenajímateľ sa zaväzuje, že akékoľvek informácie týkajúce sa tohto zmluvného vzťahu požadované od prenajímateľa tretími osobami v súlade so zákonom o slobode informácií č. 211/2000 Z.z. bude sprístupňovať len po predchádzajúcom súhlase nájomcu.

Čl.5

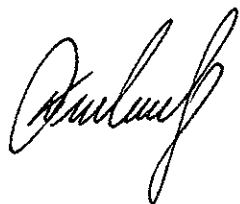
Osobitné, prechodné a záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na písomnej forme právnych úkonov.
2. 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, predpokladá sa, že s návrhom dodatku **nesúhlasí**.

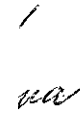
3. Pokiaľ nie je touto zmluvou dohodnuté inak, platia pre nájom nebytových priestorov a vzťahy z neho plynúce ustanovenia zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
4. Zmluva o nájme bola vyhotovená v 4 vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých každá zmluvná strana obdrží dve vyhotovenie.
5. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami. Týmto dňom zároveň končí platnosť a účinnosť pôvodnej zmluvy o nájme zo dňa 25.06.1993 v znení dodatku zo dňa 19.01.1994. 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 dňa 31.10.2001

PRENAJÍMATEĽ:



NÁJOMCA: 1.



2. 