

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. XXX

Prenajímateľ: **Mestská časť Bratislava – Záhorská Bystrica**

Zastúpená: Ing. Jozefom Krúpom – starostom

Sídlo: Námestie Rodiny 1, 843 57 Bratislava 48

IČO : 604 887

Bankové spojenie : VÚB Bratislava – Lamač

Číslo účtu : 1229042/0200

/ ďalej len prenajímateľ /

a

Nájomca: **Peter Drahoš – Komsis-Slovakia**

Sídlo: Tatranská č.10, 841 06 Bratislava

IČO :37604805

Číslo účtu : 175138490/0900

/ ďalej len nájomca /

uzatvárajú podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v spojení s § 720 Občianskeho zákonníka, túto zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“):

Čl. I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ má hlavným mestom SR Bratislavou zverený do správy nebytový priestor Spoločenský dom na Gbelskej ulici nachádzajúci sa v katastrálnom území Záhorská Bystrica.
2. Prenajímateľ, ako správca nehnuteľnosti prenecháva nájomcovi na dočasne užívanie nebytové priestory nachádzajúce sa vo vyššie uvedenej nehnuteľnosti a špecifikované nasledovne:
 - a) - reštaurácia vo výmere 138 m²
 - b) - ostatné priestory vo výmere 125 m².
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi vyššie špecifikovaný nebytový priestor do nájmu, pričom tento ho bude užívať na účel poskytovania reštauračných služieb.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že nebytový priestor je spôsobilý na dohodnuté užívanie.

Čl. II.

Vznik, doba, ukončenie nájmu

1. Nájom sa uzaviera na dobu určitú, na obdobie 10 rokov, od 01.04.2012 .

Nájomný vzťah založený touto zmluvou môže byť ukončený:

- a) uplynutím dohodnutej doby nájmu. Ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa pre tento nájomný vzťah nepoužijú;
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) písomnou výpoveďou podľa § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov,
 - d) odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených v tejto zmluve, pričom odstúpením právo na splatné nájomné, náhradu škody, zmluvné pokuty a iné plnenia nezaniká.
2. 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:
 - a) 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,
 - b) 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 sa dohodli, že prenajímateľ môže od tejto zmluvy odstúpiť, ak 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,
 4. Nájomca je povinný zápisnične prenajímateľovi odovzdať vypratý nebytový priestor najneskôr v prvý pracovný deň po skončení nájmu, a to v pôvodnom stave, zodpovedajúcom jeho primeranému opotrebeniu.
 5. Pre prípad, že nájomca po skončení nájmu neodovzdá riadne a včas prenajímateľovi vypratý nebytový priestor v lehote podľa bodu 4 tohto článku zmluvy sa prenajímateľ s nájomcom dohodli, že prenajímateľ je oprávnený:
 - a) vypratať nebytový priestor sám na riziko a náklady nájomcu;
 - b) požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 10,- € za každý aj začatý deň omeškania s vypratáním nebytového priestoru. Nárok prenajímateľa na náhradu bezdôvodného obohatenia nájomcu vo výške trhového nájomného v čase neoprávneného užívania zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý.

Čl. III

Výška nájomného a preddavkových platieb na služby spojené s nájmom

1. Nájomné je stanovené dohodou zmluvných strán. Nájomca bude platiť nájomné v celkovej sume:
 - a) priestory reštaurácie 70,-EUR/m2/rok
 - b)) ostatné priestory 35,-EUR/m2/rok

2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť nájomné mesačne vopred v sume: 1 102,75 EUR mesačne.
3. Výška úhrady vykurovania za príslušný kalendárny rok bude prenajímateľom vyfakturovaná nájomcovi do 30 dní po uplynutí príslušného kalendárneho roka.
4. Nájomca je povinný poukazovať platby podľa tohto článku riadne a včas tak, aby tieto najneskôr v 10. deň príslušného mesiaca za ktorý sa uhrádzajú, boli pripísané na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
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 prenajímateľ eviduje voči nájomcovi pohľadávku z titulu nedoplatku na nájomnom je prenajímateľ oprávnený započítať nešpecifikovanú platbu na pokrytie najstaršej splatnej pohľadávky.**
6. V prípade omeškania nájomcu s platbou nájomného a/alebo preddavkových platieb na služby spojené s nájmom je prenajímateľ oprávnený voči nájomcovi účtovať popri zákonom úroku z omeškania zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý, aj začatý, deň omeškania.
7. 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 výpočtového listu.
8. **Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenajímateľ je počas doby trvania nájmu oprávnený zvýšiť výšku nájomného v súlade s medziročným rastom indexu spotrebiteľských cien oznámených Štatistickým úradom Slovenskej republiky,**

Čl. IV.

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.
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. Nájomca nie je oprávnený vykonávať zmeny a stavebné úpravy nebytového priestoru bez písomného súhlasu prenajímateľa. Ak nájomca vykoná zmeny nebytového priestoru, je povinný po skončení nájmu uviesť nebytový priestor na svoje náklady do stavu, v ktorom sa nebytový priestor nachádzal pred vykonaním takýchto zmien, ak nie je dohodnuté inak.
5. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa. O súhlas s podnájomom môže nájomca požiadať 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.
6. Pre prípad porušenia povinností nájomcu podľa bodov 1., 3., 4. a 5. tohto článku dojednali zmluvné strany zmluvnú pokutu vo výške 2.000,- € pre každý jednotlivý prípad, ktorej zaplatením však nie je dotknuté právo prenajímateľa na prípadnú náhradu škody, pričom zmluvná pokuta sa na výšku náhrady škody nezapočítava.

7. 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.
8. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu v prenajatých priestoroch, ktoré je nájomca povinný si ochraňovať a strážiť sám.
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.; resp iného alternatívneho dodávateľa obdobnej služby,
 - b) odovzdávacím miestom prenájomcu sú adresy sídiel uvedené v záhlaví tejto zmluvy;
 - c) 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. Nájomca a prenájomca sú navzájom povinní bezodkladne si oznámiť akékoľvek zmeny týkajúce sa adresy sídla, názvu ako aj iných skutočností potrebných na plnenie tejto zmluvy.
11. Nájomca sa vzdáva akéhokoľvek nároku na úhradu nákladov rekonštrukcie alebo investície minulej, budúcej zrealizovanej v prenajímaných priestoroch.

Čl. V.

Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na písomnej forme právnych úkonov. Túto zmluvu možno meniť alebo dopĺňať výlučne písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán v zmluve bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenájomcu v zmysle § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.
4. Nájomca týmto v zmysle § 7 zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov udeľuje súhlas prenájomcu, 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 troch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých prenájomca obdrží dve a nájomca jedno vyhotovenie zmluvy.
6. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, 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

V Bratislave, dňa

prenajíateľ

nájomca

MIESTNY ÚRAD MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA – ZÁHORSKÁ BYSTRICA

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
MČ Bratislava – Záhorská Bystrica
dňa 20. 12. 2011

K bodu č.

**Návrh na prenájom nebytových priestorov časti Spoločenského domu na Gbelskej ulici
nájomcovi - Peter Drahoš KomSis - Slovakia, ako prípad hodný osobitného
zreteľa**

Predkladateľ:

Ing. Jozef Krúpa
starosta MČ

Materiál obsahuje:

1. Dôvodovú správu
2. Návrh na uznesenie

Zodpovedný:

Ing. Peter Vojtaššák
prednosta MÚ

Spracovateľ:

Ing. Peter Vojtaššák
prednosta MÚ

December 2011

Dôvodová správa :

Podnikateľ pán Peter Drahoš – KomSis – Slovakia má v nájme nebytové priestory Spoločenského domu na Gbelskej ulici v zmysle zmluvy zo dňa 2.10.2006.

Nájomná zmluva bola uzavretá na dobu určitú v trvaní 5 rokov a to od 1.4.2007 do 31. marca 2012. Nájomné bolo dohodnuté vo výške 33,19 EUR/m2/rok za prenájom priestorov reštaurácie a 16,60-EUR /m2/rok ostatné plochy.

Na základe žiadosti a vzhľadom na doterajšie pôsobenie navrhujeme uzavretie novej nájomnej zmluvy s podnikateľom Peter Drahoš – KomSis na dobu určitú na obdobie 10 rokov s uplatnením princípu hodného osobitného zreteľa.

Cena nájmu za prenájom nebytového priestoru navrhujeme:

- a) reštaurácia 70,- EUR/m2/rok
- b) ostatné priestory 35,-EUR/m2/rok

Predmetnú žiadosť o prenájom nebytových priestorov prerokovala Komisia finančná, pre podporu investícií a rozvoj podnikania dňa 5.12.2011, ktorá s návrhom za vyššie uvedených podmienok **vyjadrila odporúčanie.**

Dôvod hodný osobitného zreteľa:

- podnikateľ dlhodobo pôsobí v danej oblasti podnikania
- počas doterajšej doby prenájmu sa nevyskytli žiadne skutočnosti smerujúce k narušeniu verejného poriadku
- spolupôsobí pri organizovaní kultúrnych a spoločenských akcií
- zrealizoval úpravu prenajímaného priestoru na vlastné náklady

Návrh na uznesenie :

Miestne zastupiteľstvo Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica

schvaľuje prenájom nebytových priestorov Spoločenského domu na Gbelskej ulici nájomcovi Peter Drahoš Kom Sis na dobu určitú 10 rokov od 1.4.2012 , za cenu nájmu vo výške:

- a) reštaurácia 70,- EUR/m2/rok
- b) ostatné priestory 35,-EUR/m2/rok

ako prípad hodný osobitného zreteľa

Zverejnenie zámeru prenájmu majetku vo vlastníctve Hl. mesta SR Bratislavy v správe Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica - prípad hodný osobitného zreteľa

**Mestská časť Bratislava – Záhorská Bystrica
Námestie Rodiny 1, 843 57 Bratislava**

v súlade s ustanovením §9a ods.9 písm.c) zákona č.507/2010, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č.138/1991Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

ZVEREJŇUJE ZÁMER

prenajať nebytový priestor v Bratislave–Záhorskej Bystrici, priestory Spoločenského domu na Gbelskej ulici v rozlohu 263 m². Nebytový priestor je vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, zverený do správy Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica.

Cena nájmu:

- a) priestory reštaurácie 70,-EUR/m²/rok
- b)) -kuchyňa, kancelária reštaurácie, sklady, sociálna miestnosť personálu, vrátane WC a sprchy, chodby
- sociálne zariadenie reštaurácie, t.j. WC – dámske, WC - pánske, WC handicapovaní, miestnosť pre upratovačku
- vstupná chodba do kaviarne a k sociálnym zariadeniam , predsieň k sociálnym zariadeniam 35,-EUR/m²/rok

Doba trvania nájmu: 10 rokov s účinnosťou od 1.4.2012

Zdôvodnenie zámeru prenájmu hodného osobitného zreteľa:

- podnikateľ dlhodobo pôsobí v danej oblasti podnikania
- počas doterajšej doby prenájmu sa nevyskytli žiadne skutočnosti smerujúce k narušeniu verejného poriadku
- spolupôsobí pri organizovaní kultúrnych a spoločenských akcií
- zrealizoval úpravu prenajímaného priestoru na vlastné náklady

Nájom vyššie uvedeného nebytového priestoru bude predložený na schválenie na najbližšom rokovaní Miestneho zastupiteľstva Bratislava – Záhorská Bystrica.

V Bratislave 5.12.2011

Ing. Jozef Krúpa
starosta