

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 4/2013/PP

Prenajíateľ: 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 prenájomca /

a

Nájomca:

/ ďalej len nájomca /

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA
ZÁHORSKÁ BYSTRICA

Evidenčné číslo zmluvy: 4/2013/PP

Zmluva uzatvorená dňa: 21.1.2013

Nadobudla účinnosť dňa: 23.1.2013

Doba trvania zmluvy:

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. Prenajíateľ má hlavným mestom SR Bratislavou zverenú do správy nehnuteľnosť – stavbu: Spoločenský dom – nachádzajúcu sa v Mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica na Gbelskej ulici, evidovanú Katastrálnym úradom Bratislava, Správou katastra pre hl. mesto SR Bratislava na LV č 2821 pre kat. úz. Záhorská Bystrica, pod súp. č. 7425, ležiacu na pozemku parc. reg. „CKN“, parc. č. 1719/4, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1.453 m².
2. Prenajíateľ ako správca nehnuteľnosti prenecháva za dohodnuté nájomné nájomcovi na dočasné užívanie nebytové priestory nachádzajúce sa v stavbe uvedenej v ods. 1 tohto článku, a to
 - a) na prízemí, o výmere 21 m²; a
 - b) na 1. poschodí, o výmere 414 m²;t.j. **nebytové priestory o celkovej výmere 435 m²** (ďalej spoločne iba „nebytové priestory“ alebo „predmet nájmu“).

3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi vyššie špecifikované nebytové priestory do nájmu, pričom tento ho bude v zmysle zmluvy užívať na účel prevádzkovania domova sociálnych služieb pre seniorov vyžadujúcich si asistenciu pri samoobslužných činnostiach. Nájomca bude poskytovať komplexné sociálne služby dôchodcom: ubytovacie, stravovacie, zdravotné, zdravotnícke, psychologické, rehabilitačné a iné služby.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že nebytové priestory sú spôsobilé na dohodnuté užívanie až po vykonaní nevyhnutných stavebných úprav.
5. Položenie nebytových priestorov v stavbe uvedenej v ods. 1 tohto článku je označené v situačnom pláne (príloha č. 1 zmluvy) ako prízemné priestory a nadstavba časti kultúrneho domu. Vstup do predmetu nájmu je zabezpečený zo spoločného vchodu a chodby nebytového priestoru, ktorý je nájomca oprávnený užívať spoločne s ďalšími užívateľmi. V zmysle čl. III., po uskutočnení stavebných úprav bude vchod do predmetu nájmu zabezpečený samostatným vstupom.

Čl. II.

Vznik, doba, ukončenie nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu **určitú**, na obdobie **20 rokov, od 01.01.2013 do 01.01.2033**.
2. 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.
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:
 - a) **dvojmesačnú**, ktorá sa bude počítat' od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede nájomcovi, v prípade, ak zmluvu o nájme vypovie prenajímateľ z dôvodu, že nájomca bude o viac ako dvadsať (20) kalendárnych dní v omeškaní s platením nájomného alebo úhrad za služby s nájmom spojené,
 - b) **trojmesačnú**, ktorá sa bude počítat' od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej strane, v prípade, ak zmluvu o nájme vypovie ktorákoľvek zmluvná strana z iných dôvodov, v zmysle bodu 1 písm. c) tohto článku.
4. Zmluvné strany sa dohodli v súlade s ods. 2 písm. d) tohto článku, že prenajímateľ môže od tejto zmluvy odstúpiť, s účinkami ku dňu doručenia písomného odstúpenia v prípade, ak nebytové priestory 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 písomného súhlasu prenajímateľa.

5. Nájomca je povinný zápisnične prenajímateľovi odovzdať vypratane nebytové priestory najneskôr v prvý pracovný deň po skončení nájmu, a to v pôvodnom stave, zodpovedajúcom ich primeranému opotrebeniu a dohodnutému zhodnoteniu.
6. Pre prípad, že nájomca po skončení nájmu neodovzdá riadne a včas prenajímateľovi vypratane nebytové priestory v lehote podľa ods. 5 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

Dohoda o vykonaní stavebných úprav a udržiavacích prác

1. Nájomca vyhlasuje, že je s technickým stavom nebytových priestorov riadne oboznámený. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že nebytové priestory sú užívania schopné, ale môžu slúžiť dohodnutému účelu nájmu až po vykonaní nevyhnutných stavebných úprav v nebytových priestoroch, ktorými prispôsobí nebytové priestory svojim potrebám a účelu, ktorému majú podľa tejto zmluvy slúžiť.
2. Prenajímateľ týmto udeľuje nájomcovi **súhlas**:
 - a) na stavebné úpravy, potrebné ku štandardnému technickému zhodnoteniu predmetu nájmu, spočívajúce v zhodnotení toho času holopriestoru do podoby všeobecne využiteľného nebytového priestoru. Podrobný popis stavebných úprav tvorí prílohu č. 2 zmluvy.
 - b) na stavebné úpravy, potrebné pre účely prevádzkovania Domova Sociálnych Služieb podľa čl. I. ods. 3 zmluvy. Podrobný popis stavebných úprav tvorí prílohu č. 2 zmluvy.
3. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca vykoná stavebné úpravy v nebytových priestoroch na vlastné náklady bez nároku na ich bezprostrednú náhradu od prenajímateľa. Dohodou o nájme na dobu určitú v trvaní 20 rokov bola nájomcovi poskytnutá ochrana vlozenej investície. Náhrada zhodnotenia nebytových priestorov nájomcom sa môže uskutočniť výlučne vzájomným započítaním podľa ustanovení tejto zmluvy.
4. Celkové predpokladané náklady na zhodnotenie nebytových priestorov nájomcom činia 202.324,80 € s DPH (slovom: dvestodvatisícristodvadsaťštyri eur osemdesiat centov). Prenajímateľom uznaná **výška investície pre účely určenia výšky zhodnotenia nebytových priestorov**, činí 67.337,88 € s DPH (slovom: šesťdesiatšesťtisícristotridsaťsedem eur osemdesiatosem centov), ktorého náhradu sa prenajímateľ zaväzuje poskytnúť nasledovným spôsobom:
 - a) v prvom roku nájmu započítaním sumy 1.522,50 € každý kalendárny mesiac s pohľadávkou prenajímateľa z nájomného za príslušný mesiac (t.j. výška započítanej sumy po prvom roku nájmu bude činiť 18.270,-€);
 - b) v druhom až dvadsiatom roku nájmu započítaním sumy 215,21 € každý kalendárny mesiac s pohľadávkou prenajímateľa z nájomného za príslušný mesiac (t.j. výška započítanej sumy po každom nasledujúcom roku nájmu bude činiť 2.582,52,-€);

Započítanie sa uskutoční fakticky, uhradením sumy nájomného nájomcom v príslušnom termíne splatnosti zníženým o príslušnú čiastku započítavanej časti náhrady investície, prípadne jeho neuhradením ak celá suma započítavanej čiastky pokrýva celú výšku mesačného nájomného.

5. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade skončenia nájmu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu nebude požadovať od prenajímateľa náhradu nákladov vynaloženej investície či zhodnotenia nebytových priestorov. To sa nevzťahuje na vybavenie a zariadenie domova sociálnych služieb, ktoré je nájomca povinný si po skončení nájmu odstrániť.
6. V súlade s § 24 ods. 2 zák. č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení nesk. predpisov je nájomca oprávnený vo vlastnom mene vykonávať **odpisy** technického zhodnotenia nebytových priestorov. Podrobný popis stavebných úprav tvorí prílohu č. 2 zmluvy. Prenajímateľ sa zaväzuje, že nezvýši vstupnú cenu nebytových priestorov o investíciu vloženú do nebytových priestorov nájomcom.
7. Nájomca sa zaväzuje pri vykonaní stavebných úprav dodržať povinnosti vyplývajúce zo zák. č. 50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení nesk. predpisov.
8. Prenajímateľ týmto **splnomocňuje** nájomcu, aby v plnom rozsahu konal vo veci vykonania 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 stavebných úprav.

Čl. IV

Výška nájomného a úhrada platieb na služby spojené s nájmom

1. Nájomné je stanovené dohodou zmluvných strán. Nájomca bude platiť nájomné vo výške 3,50 € /m²/mesiac, t.j. v celkovej sume **1.522,50 € mesačne** (slovom: tisícpäťstodvadsaťdva eur päťdesiat centov).
2. Nájomné je splatné vždy za kalendárny mesiac vopred, do pätnásteho (15.) kalendárneho dňa od doručenia faktúry nájomcovi, vystavenej prenajímateľom k prvému (1.) dňu mesiaca, za ktorý sa má príslušné nájomné platiť.
3. Skutočná výška platby za príslušný kalendárny mesiac bude v zmysle dohody podľa čl. III ods. 4 tejto zmluvy určená ako rozdiel nájomného za príslušný kalendárny mesiac a započítavanej sumy náhrady zhodnotenia nebytového priestoru.
4. Nájomca je povinný poukazovať nájomné prevodom riadne a včas tak, aby najneskôr v deň splatnosti bola úhrada pripísaná 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 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. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomné upraví prenajímateľ v nadväznosti na cenový vývoj (miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien v príslušnom

roku oproti predchádzajúcemu roku, zverejnená Štatistickým úradom Slovenskej republiky začiatkom každého roka pod položkou „miera inflácie“) zvýšiť alikvotne o percento miery inflácie. Zmenu nájomného je prenajímateľ povinný oznámiť nájomcovi písomnou formou a toto zvýšenie je účinné počnúc nasledujúcim kalendárnym mesiacom po doručení písomného oznámenia o zmene nájomného. Prvá úprava bude vykonaná najskôr po skončení druhého roku nájmu.

8. Nájomca sa zaväzuje a prenajímateľ súhlasí s prihlásením predmetu nájmu ako samostatného odberného miesta merania odberu elektrickej energie, merania odberu vody a merania odberu plynu na nájomcu do 15 dní od účinnosti tejto zmluvy. Prenajímateľ poskytne za týmto účelom nájomcovi všetku potrebnú súčinnosť.
9. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať služby súvisiace s prenájomom a užívaním nehnuteľnosti /napr. elektrická energia, voda, plyn a pod./ riadne a včas príslušnému dodávateľovi na základe osobitného zmluvného vzťahu.

Čl. V.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje pri prevádzkovaní domova sociálnych služieb neobsadené miesta klientov prednostne obsadzovať obyvateľmi s trvalým pobytom v Mestskej časti Bratislava - Záhorská Bystrica.
2. Nájomca je povinný užívať prenajatý nebytový priestor len na dohodnutý účel nájmu.
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 Občianskeho zákonníka), obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprímeraným 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 nebytovom priestore.
5. S výhradou čl. III. tejto zmluvy, 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.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
7. Pre prípad porušenia povinností nájomcu podľa ods. 1., 2., 5. a 6. 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.
8. 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.
9. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z platných právnych predpisov upravujúcich povinnosti na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, bezpečnosti technických zariadení a predpisov na úseku požiarnej ochrany ako aj

platných predpisov o ochrane majetku a zdravia a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady.

10. Prenajíateľ nezodpovedá za majetok nájomcu v prenajatých priestoroch, ktoré je nájomca povinný si ochraňovať a strážiť sám.
11. Nájomca má právo počas doby nájmu (čl. II ods. 1 zmluvy) užívať predmet nájmu bez časového obmedzenia, t. j. dvadsaťštyri (24) hodín denne po celý kalendárny rok.
12. Nájomca je povinný nebytové priestory v prípade písomnej požiadavky zodpovedného zástupcu prenajíateľa sprístupniť za účelom vykonania ich obhliadky.
13. Prenajíateľ je povinný riadne poistiť stavbu uvedenú v čl. I ods. 1 tejto zmluvy proti požiaru a živelným pohromám, tak aby nebola podpoistená. Poistná zmluva platná pri začatí nájmu tvorí prílohu č. 3 zmluvy.
14. Prenajíateľ a nájomca sa dohodli na tomto režime doručovania písomností týkajúcich sa medzi nimi uzavretého nájomného vzťahu:
 - a) ak písomnosť nie je odovzdaná osobne do podateľne prenajíateľa resp. oproti podpisu nájomcu, v plnom rozsahu platia ustanovenia poštového poriadku spoločnosti Slovenská pošta, a.s. resp. iného alternatívneho dodávateľa obdobnej služby;
 - b) odovzdávacím miestom prenajíateľa a nájomcu 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.
15. Nájomca a prenajíateľ sú navzájom povinní bezodkladne si oznámiť akékoľvek zmeny týkajúce sa adresy sídla, názvu ako aj iných skutočností potrebných na plnenie tejto zmluvy.

Čl. VI.

Záverečné ustanovenia


1. Nájom podľa tejto zmluvy bol schválený Miestnym zastupiteľstvom Mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica ako nájom z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa §9a ods. 9 písm. c) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, dňa 18.12.2012, pod číslom uzn. 225/2012.
2. Túto zmluvu možno meniť alebo dopĺňať výlučne písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.
3. 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.
4. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy sú jej nasledovné prílohy:
 - Príloha č. 1: Pôdorys stavby s vyznačeným predmetom nájmu;
 - Príloha č. 2: Technické zhodnotenie predmetu nájmu;

Príloha č. 3: Poistná zmluva na poistenie predmetu nájmu proti požiaru a živelným pohromám.

5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa v zmysle § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.
6. Nájomca týmto v zmysle § 7 zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov udeľuje súhlas prenajímateľovi, aby jeho osobné údaje boli v rozsahu uvedenom v tejto zmluve použité na evidenčné úkony prenajímateľa, a to po dobu trvania nájmu a 10 rokov po jeho skončení.
7. Zmluva bola vyhotovená v troch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých prenajímateľ obdrží dve a nájomca jedno vyhotovenie zmluvy.
8. 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 19.1.2013.....

V Bratislave, dňa 21.1.2013.....



prenajímateľ

nájomca