

Nájomná zmluva č. 26/2017

uzatvorená podľa ust. § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov
(ďalej v texte ako „Zmluva“)

Prenajímateľ:	Mestská časť Bratislava – Nové Mesto
Zastúpený:	Mgr. Rudolf Kusý, starosta
Sídlo:	Junácka 1, 832 91 Bratislava
IČO:	00 603 317
DIČ:	2020887385
Bankové spojenie:	Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu:	SK83 5600 0000 0018 0034 7015
Variabilný symbol:	3180070120

(ďalej v texte ako „Prenajímateľ“)

a

Nájomca:	WESTBROEK, s.r.o.
zastúpený:	Johannes van der Blom, konateľ
sídlo:	Višňová 16, 831 01 Bratislava
IČO:	25 711 388
DIČ:	2020227451
Bankové spojenie:	
Číslo účtu:	

(ďalej v texte ako „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca v texte spoločne uvádzaní aj ako „zmluvné strany“)

Článok 1 Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že má zverenú do správy nehnuteľnosť, ktorej vlastníkom je Hlavné mesto SR Bratislava v podiele 1/1, v k. ú. Vinohrady, okres Bratislava III, obec Bratislava – Nové Mesto, evidovaný v katastri nehnuteľností na LV č. 39, a to stavbu so súpisným číslom 2934 nachádzajúcu sa na Višňovej ul. v Bratislave, postavenú na pozemku registra „C“ KN parcelné číslo 5930/6 (ďalej v texte ako „Stavba“).
2. Prenajímateľ v rozsahu a za podmienok uvedených v tejto Zmluve prenecháva Nájomcovi do odplatného užívania, na účel opísaný v bode 3. tohto článku tejto Zmluvy, **kancelársky priestor č. 215, o výmere podlahovej plochy 37,2 m²** nachádzajúci sa na 1. poschodí stavby (ďalej v texte ako „Predmet nájmu“) a Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu riadne a včas nájomné v zmysle Článku 3 tejto Zmluvy. Vzhľadom na to, že Predmet nájmu je technicky spojený so stavbou so súpisným číslom 3357 postavenou na pozemku parc. č. 5930/5, ktorá je vo vlastníctve Nájomcu, nebude Prenajímateľ poskytovať Nájomcovi žiadne

- služby spojené s nájmom (teplo, voda, elektrická energia apod.), keďže tie si zabezpečuje Nájomca sám.
3. Účelom nájmu je užívanie Predmetu nájmu ako kancelárie.
 4. Nájomca je oprávnený a súčasne aj povinný užívať Predmet nájmu v súlade s účelom nájmu podľa tejto Zmluvy, a to spôsobom a v rozsahu stanovenom v tejto Zmluve.
 5. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s Predmetom nájmu a preberá ho v stave v akom sa nachádza, bez výhrad.
 6. Nájom Predmetu nájmu a výška nájomného podľa tejto Zmluvy boli schválené na 16. zasadnutí Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Nové Mesto Uznesením č. 16/22 zo dňa 16.12.2016, ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa ustanovenia § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Článok 2

Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú 10 rokov odo dňa účinnosti tejto zmluvy.

Článok 3

Výška nájomného a úhrady za služby spojené s nájmom

1. Výška nájomného za Predmet nájmu bola zmluvnými stranami dohodnutá v sume 100 € (slovom: sto eur)/m²/rok (ďalej len „nájomné“). Ročná platba nájomného je spolu vo výške 3.720 € (slovom: tritisíc sedemsto dvadsať eur).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude Nájomca uhrádzať štvrťročne, vždy do 5. dňa druhého mesiaca príslušného štvrťroka, a to v prospech účtu prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto Zmluvy, s použitím variabilného symbolu uvedeného v záhlaví tejto Zmluvy. Štvrťročná splátka nájomného bude vo výške 930 € (slovom: deväťstotridsať eur).
3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranného zvýšenia nájomného formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za Predmet nájmu v závislosti od úrovne inflácie jedenkrát ročne. Nájomné platné k 31. decembru bežného roka sa zvýši o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom SR, a to od 01. januára nasledujúceho roka.
4. Za deň úhrady nájomného sa považuje deň, kedy bolo nájomné v plnej výške pripísané na účet Prenajímateľa.
5. Ak Nájomca neuhradí v stanovenej lehote nájomné, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Článok 4

Odovzdanie a prevzatie Predmetu nájmu

1. Vzhľadom na to, že Nájomca aktuálne užíva Predmet nájmu a faktický stav Predmetu nájmu je mu dobre známy, tak k fyzickému odovzdaniu a prevzatíu Predmetu nájmu nedôjde.
2. Nájomca prehlasuje, že na Predmete nájmu nie sú žiadne zjavné vady, ktoré by bránili užívaniu Predmetu nájmu na dohodnutý účel, alebo by ho akýmkoľvek spôsobom mohli obmedzovať v užívaní Predmetu nájmu.

Článok 5

Užívanie Predmetu nájmu

1. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu len v súlade s právnymi predpismi a ustanoveniami tejto Zmluvy.
2. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch zabezpečiť plnenie všetkých povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi. Nájomca zodpovedá aj za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v plnom rozsahu podľa príslušných predpisov.
3. Nájomca je povinný vykonávať pravidelné kontroly a revízie svojich elektrických spotrebičov a zariadení nainštalovaných a používaných v prenajatých priestoroch v zmysle právnych predpisov platných v SR ako aj v zmysle STN 33 1610 v stanovených termínoch, uvedených v citovanej STN. Nájomca je povinný na základe požiadavky povereného pracovníka prenajímateľa predložiť zápis alebo kópiu zápisu z týchto kontrol, odborných prehliadok a odborných skúšok alebo revízií.
4. Nájomca sa zaväzuje sprístupniť Predmet nájmu Prenajímateľovi v zmysle článku 6 bodu 2. tejto Zmluvy. Pre prípad hroziacej škody má Prenajímateľ právo vstupu do Predmetu nájmu, o čom bezodkladne informuje Nájomcu.
5. Všetky úpravy a zmeny urobené na Predmete nájmu sú prípustné len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Nájomca bude znášať všetky náklady vyplývajúce zo zmien na Predmete nájmu, o ktoré požiadal, ako aj všetky výdavky na povolenie takýchto zmien a nebude v prípade takéhoto súhlasu požadovať protihodnotu toho o čo sa hodnota Predmetu nájmu zvýšila, čo potvrdzuje svojim podpisom na tejto Zmluve. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie tejto Zmluvy.
6. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré vzniknú v dôsledku alebo v súvislosti so zmenami na Predmete nájmu uskutočnenými Nájomcom, alebo uskutočnenými inými osobami v jeho mene.
7. Nájomca je povinný na svoje náklady vykonávať drobné opravy a vykonávať bežnú údržbu Predmetu nájmu. Za drobné opravy a bežnú údržbu sa považujú opravy a údržba Predmetu nájmu podľa ustanovenia § 5 a § 6 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Ak sa Nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby Predmetu nájmu, má Prenajímateľ právo tak urobiť sám alebo prostredníctvom inej poverenej osoby a požadovať od Nájomcu náhradu primerane a účelne vynaložených nákladov.
8. Nájomca je povinný Predmet nájmu na svoje náklady udržiavať v stave spôsobilom na dohovorené užívanie a účel a je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním.
9. Opravy a údržbu vecí, umiestnených v Predmete nájmu, ktoré sú vo vlastníctve Nájomcu, vykonáva Nájomca na svoje náklady.
10. Nájomca je povinný odstrániť všetky závady a škody v/na Predmete nájmu, ktoré spôsobil Nájomca, jeho zástupcovia, zamestnanci, zákazníci, splnomocnenci, podnájomníci alebo pozvané osoby; ak sa tak nestane, má Prenajímateľ právo závady a poškodenia odstrániť a požadovať od Nájomcu náhradu účelne a preukázateľne vynaložených nákladov.

Článok 6

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.

2. Prenajímateľ je oprávnený uskutočňovať kontroly v Predmete nájmu a za týmto účelom vstupovať do Predmetu nájmu, a to po predchádzajúcom oznámení termínu kontroly Nájomcovi a v jeho prítomnosti.
3. Prenajímateľ je oprávnený po dobu trvania nájmu vykonávať stavebné zásahy a stavebné úpravy Predmetu nájmu nevyhnutné pre riadnu údržbu, prevádzku a využitie Predmetu nájmu, ako aj všetky stavebné zásahy a stavebné úpravy nevyhnutné pre zabránenie vzniku škôd alebo pre odstránenie týchto škôd.
4. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu na dohodnutý Účel nájmu v súlade s platnými právnymi predpismi a ustanoveniami tejto Zmluvy.
5. Nájomca je povinný počínať si v Predmete nájmu tak, aby na Predmete nájmu Prenajímateľovi nevznikali škody a súčasne hroziace škody odvracať.
6. Nájomca je oprávnený dať Predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez osobitného písomného súhlasu Prenajímateľa.
7. Nájomca nie je oprávnený postúpiť akékoľvek pohľadávky voči Prenajímateľovi na tretiu osobu.

Článok 7

Skončenie nájmu

1. Nájom podľa tejto Zmluvy končí:
 - 1.1. uplynutím dohodnutej doby nájmu;
 - 1.2. dohodou zmluvných strán;
 - 1.3. odstúpením od Zmluvy v súlade s bodom 2. tohto článku tejto Zmluvy.
3. Prenajímateľ je oprávnený od Zmluvy odstúpiť jednostranným právnym úkonom podľa ust. § 679 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, najmä ak Nájomca vykonal stavebné zásahy v/na Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa alebo v rozpore s touto Zmluvou.
4. Skončením nájmu podľa tejto Zmluvy nie je dotknutá povinnosť Nájomcu zaplatiť pomernú časť Nájomného ani právo Prenajímateľa na náhradu škody.
5. Nájomca sa zaväzuje vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi ku dňu skončenia nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a vypratany. V prípade skončenia nájmu odstúpením od zmluvy je Nájomca povinný vypratať Predmet nájmu v lehote 15 dní odo dňa doručenia odstúpenia Nájomcovi.
6. Ak Nájomca nebude v zmysle dohodnutých ustanovení Zmluvy riadne a včas platiť nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom, dáva súhlas k tomu, aby si Prenajímateľ po uplynutí výpovednej lehoty bez súdneho rozhodnutia prenajatý Predmet nájmu sprístupnil, a veci nachádzajúce sa v ňom uskladnil na náklady Nájomcu po dobu 2 mesiacov vo svojich skladových priestoroch. V prípade, že si Nájomca veci v tejto lehote nevyzdvihne, dáva súhlas k tomu, aby Prenajímateľ uskladnené veci zlikvidoval bez nároku na akúkoľvek náhradu. Prípadné škody vzniknuté z titulu uskladnenia resp. likvidácie vecí znáša v plnom rozsahu Nájomca.
7. Nájomca dáva tiež Prenajímateľovi súhlas k tomu, aby si bez súdneho rozhodnutia sprístupnil Predmet nájmu v prípade akéhokoľvek skončenia nájmu, ak Nájomca tento priestor dobrovoľne neodovzdá Prenajímateľovi.

Článok 8

Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek písomnosti zo strany Prenajímateľa alebo Nájomcu budú vyhotovené v písomnej podobe v slovenskom jazyku a považujú sa za riadne doručené ak sa doručia osobne, prostredníctvom kuriéra alebo doporučenej poštovej zásielky na adresu zmluvnej strany, ktorá je uvedená ako adresa sídla v záhlaví

tejto Zmluvy, resp. na takú adresu, ktorú zmluvná strana oznámila prostredníctvom písomného oznámenia druhej zmluvnej strane.

2. Písomnosti sa považujú za doručené aj vtedy, ak adresát túto odmietol prevziať. Za deň doručenia sa vtedy považuje deň odmietnutia prevzatia oznámenia adresátom. Ak adresát nebol zastihnutý na adrese určenej na doručovanie a zásielku si do troch (3) dní od jej uloženia na pošte alebo odo dňa oznámenia kuriérskej spoločnosti o neúspešnom doručovaní nevyzdvihne, považuje sa posledný deň tejto lehoty za deň doručenia, i keď sa adresát o uložení zásielky a jej obsahu nedozvedel.

Článok 9

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami. Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluva nadobúda účinnosť prvým dňom najbližšie nasledujúceho kalendárneho mesiaca po jej zverejnení v súlade s ustanovením § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov v spojení s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
2. Akékoľvek zmeny tejto Zmluvy, dodatky alebo prílohy k tejto Zmluve musia byť vyhotovené výlučne v písomnej forme a podpísané zmluvnými stranami.
3. Práva a povinnosti neupravené touto Zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ostatnými všeobecne platnými a záväznými právnymi predpismi.
4. V prípade ak sa niektoré z ustanovení tejto Zmluvy ukáže alebo neskôr stane neplatným, neúčinným alebo neaplikovateľným, platnosť a vykonateľnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy zostáva nedotknutá, platná a účinná. Zmluvné strany sa zaväzujú dohodou nahradiť neplatné alebo neúčinné alebo neaplikovateľné ustanovenie novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného alebo neaplikovateľného ustanovenia, a to v lehote tridsiatich (30) dní odo dňa doručenia výzvy jednej zmluvnej strany druhej zmluvnej strane.
5. Zmluva je vyhotovená v piatich (5) vyhotoveniach, z ktorých štyri (4) vyhotovenia obdrží Prenajímateľ a jedno (1) vyhotovenie Nájomca.
6. Súčasťou zmluvy sú nasledovné prílohy:
 - **príloha č. 1** - výpis z uznesení zo 16. zasadnutia miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Nové Mesto zo dňa 16.12.2016
7. Zmluvné strany, ako účastníci právneho úkonu vyhlasujú, že túto Zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, že nebola uzavretá v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a súčasne, že prejavy vôle každej zo zmluvných strán sú dostatočne určité, zrozumiteľné a prosté omylu a na znak súhlasu s celým jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave dňa 15.02.2017

V Bratislave dňa 13.01.2017

Prenajímateľ:

Nájomca:

Mgr. Rudolf Kusý, v. r.
starosta

Mr J. van der Blom, v. r.
konateľ

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO



VÝPIS Z UZNESENÍ

z 16. zasadnutia

Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Nové Mesto

konaného dňa 16. decembra 2016

Miestne zastupiteľstvo prerokovalo:

25. Návrh na prenájom kancelárskeho priestoru č. 215, na 1. poschodí stavby - súpisné číslo 2934, postavenej na pozemku registra „C“ KN parc. č. 5930/6 – kotolňa Višňová, v k.ú. Vinohrady, pre spoločnosť WESTBROEK, s.r.o., so sídlom Višňová 16, 831 01 Bratislava

Uznesenie 16/22

Po prerokovaní programu rokovania miestne zastupiteľstvo prijalo k bodom č. 1- 43 nasledovné uznesenia :

16/22 Miestne zastupiteľstvo

s c h v a ľ u j e

prenájom kancelárskeho priestoru č. 215 o výmere 37,2 m², nachádzajúceho sa na 1. poschodí stavby - súpisné číslo 2934 – kotolňa Višňová, postavenej na pozemku registra „C“ KN parc. č. 5930/6, v k.ú. Vinohrady

; na dobu určitú 10 rokov odo dňa účinnosti zmluvy; pre nájomcu - spoločnosť WESTBROEK, s.r.o., so sídlom Višňová 16, Bratislava, IČO: 35 711 388

; ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

; z dôvodu, že:

- prístup k tomuto kancelárskemu priestoru je možný len cez budovu, ktorá je vo výlučnom vlastníctve nájomcu - súpisné číslo 3357 postavenú na pozemku parc. č. 5930/5 a tento kancelársky priestor je neoddeliteľne spojený s kancelárskymi priestormi vo vlastníctve nájomcu,

- nájomca užíva tento kancelársky priestor dlhodobo od roku 1999, na vlastné náklady ho udržiava a riadne a včas si plní svoje záväzky voči mestskej časti v zmysle uzatvorenej nájomnej zmluvy

; a to za nájomné vo výške: **100 €/m²/rok**

; s podmienkami:

- nájomná zmluva bude nájomcom podpísaná v lehote 30 dní od schválenia uznesenia v miestnom zastupiteľstve; v prípade, ak nájomná zmluva nebude nájomcom v uvedenej lehote podpísaná, uznesenie stráca platnosť

- nájomca je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu bez osobitného písomného súhlasu prenajímateľa z dôvodu, že prístup do predmetu nájmu je možný len cez budovu vo výlučnom vlastníctve nájomcu a tento túto budovu dlhodobo prenajíma

- bez pripomienok

Hlasovanie Za: 16

Proti: 0

Zdržali 1

sa:

Mgr. Rudolf Kusý

starosta

Správnosť výpisu uznesenia overená na Oddelení organizačnom a evidencie obyvateľov Miestneho úradu Bratislava-Nové Mesto dňa 21.12.2016.

Ing. Libuše Jamnická

referent oddelenia

organizačného a evidencie obyvateľov

Miestneho úradu Bratislava-Nové Mesto