

Nájomná zmluva ÚEZ č. 84/2017

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

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.
IBAN:	SK3560000000001800347015
Variabilný symbol:	3180070120

(ďalej v texte ako „Prenajímateľ“)

Nájomca:	Michal Dobiaš
Zastúpený:	Michal Dobiaš
Miesto podnikania:	Škovránčia 3, 811 06 Bratislava
IČO:	46 958 266
Bankové spojenie:	
IBAN:	
Zapísaný v:	Živnostenský register Okresného súdu Bratislava pod číslom 110-220327

(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, ktorá je vo výlučnom vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, v k. ú. Nové Mesto, obec Bratislava III – Nové Mesto, okres Bratislava III, evidovaná v katastri nehnuteľností na LV č. 31, a to administratívnu budovu súp. č. 2953 postavenú na pozemku registra “C” KN parc. č. 12738/10 na Háľkovej ulici 11 v Bratislave (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 Zmluvy nebytový priestor – kanceláriu č. 115 nachádzajúcu sa v Stavbe, na 2. NP, podľa priloženého situačného nákresu, ktorý tvorí **prílohu č. 1** k tejto Zmluve, o celkovej výmere podlahovej plochy 13,40 m² (ďalej v texte ako „Predmet nájmu“) a Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu riadne a včas nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom (*teplo, ohrev teplej úžitkovej vody, vodné a stočné, osvetlenie, odvoz smetí, upratovanie, zrážková voda*) podľa Článku 3 Zmluvy.
3. Účelom nájmu je užívanie Predmetu nájmu za účelom poskytovania kozmetických služieb a s tým súvisiacich činností.
4. Nájomca je oprávnený a súčasne aj povinný užívať Predmet nájmu výlučne pre svoje potreby a v súlade s účelom nájmu podľa Zmluvy, a to spôsobom a v rozsahu stanovenom v Zmluve. Porušenie tohto ustanovenia sa bude považovať za podstatné porušenie Zmluvy.

5. Nájomné podľa tejto Zmluvy bolo schválené uznesením Miestneho zastupiteľstva Bratislava - Nové Mesto č. 2/31 zo dňa 17.02.2015, ktorým miestne zastupiteľstvo schválilo Zásady prenajímania stavieb, nebytových priestorov a pozemkov vo vlastníctve mestskej časti Bratislava - Nové Mesto a zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou (ďalej len „Zásady“)

Článok 2 Doba nájmu

Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú, pričom začína plynúť dňom nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.

Článok 3 Výška nájomného a úhrady za služby spojené s nájomom

1. Výška Nájomného za Predmet nájmu bola zmluvnými stranami dohodnutá v súlade so Zásadami v sume 68,- € (slovom: šesťdesiatosem EUR)/m²/rok, t.j. ročná úhrada nájomného za Predmet nájmu je spolu vo výške 911,20,- € (slovom: deväťstojedenásť EUR 20/100).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že **nájomné** bude Nájomca uhrádzať **štvrt'ročne vopred**, pričom výška každej štvrt'ročnej splátky bude v sume **227,80 €** (slovom: dvestodvadsaťsedem EUR 80/100). Štvrt'ročná úhrada nájomného je splatná vždy do 5. dňa prvého mesiaca príslušného štvrt'roka. Prvé nájomné v pomernej výške štvrt'ročného nájomného bude splatné v lehote 10 dní odo dňa účinnosti tejto Zmluvy.
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. **Úhrady za služby spojené s nájomom** bude nájomca uhrádzať formou **zálohových platieb štvrt'ročne**, a to vo výške **172,20,- €** (slovom: stosedemdesiatdva EUR 20/100), a to na základe výpočtového listu, ktorý tvorí **prílohu č. 2** tejto Zmluvy. Zálohová platba je splatná vždy spolu so splatným nájomným podľa bodu 2. tohto článku Zmluvy. Prvá úhrada zálohovej platby je splatná v lehote splatnosti pomernej časti prvého nájomného podľa bodu 2. tohto článku Zmluvy.
5. Zálohové úhrady za služby spojené s nájomom budú zúčtované každoročne vždy do 01.06. nasledujúceho kalendárneho roku. Prípadné preplatky budú nájomcovi vrátené na jeho účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Prípadné nedoplatky je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi na základe ním vystavenej faktúry s lehotou splatnosti 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo zvýšenia zálohovej úhrady za služby spojené s nájomom formou jednostranného písomného vyhlásenia Prenajímateľa, ktorej výška bude závisieť od platného cenníka dodávateľov sieťových odvetví, resp. poskytovateľa služby.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné, ako aj úhrada za služby spojené s nájomom budú zo strany nájomcu platené spoločne na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy v lehotách uvedených v tomto článku Zmluvy, s uvedením variabilného symbolu **3180070120**. Za deň úhrady nájomného a úhrady za služby spojené s nájomom sa považuje deň, kedy bolo plnenie v plnej výške pripísané na účet Prenajímateľa.
8. Ak Nájomca neuhradí v stanovenej lehote nájomné a úhrady za služby spojené s nájomom, prípadne ich vyúčtovanie, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zákonný úrok z omeškania.
9. Nájomca za zaväzuje v lehote 10 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy, zložiť na účet Prenajímateľa, **kauciu** vo výške **trojmesačného nájomného**, t.j. **vo výške 227,80 €**, ako zábezpeku pre prípad poškodenia Predmetu nájmu, prípadne ak sa Nájomca dostane do

omeškania s platením nájomného a úhrad za služby spojené s nájomom, alebo tieto neuhradí vôbec, prípadne na zabezpečenie zmluvných pokút a sankcií. Kaucia bude po odčítaní prípadných nárokov Prenajímateľa vrátená Nájomcovi do 30 dní odo dňa ukončenia tejto Zmluvy. V prípade, ak nájomca kauciu nezloží v stanovenej lehote, má prenajímateľ právo od tejto zmluvy odstúpiť.

Článok 4

Odovzdanie a prevzatie Predmetu nájmu

1. K fyzickému odovzdaniu a prevzatiu Predmetu nájmu dôjde najneskôr do piatich (5) pracovných dní odo dňa účinnosti tejto Zmluvy.
2. Zmluvné strany sú povinné o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu vyhotoviť písomný **Protokol**, v ktorom bude zachytený stav odovzdávaného Predmetu nájmu ako aj príslušná fotodokumentácia. Protokol musí obsahovať vyhlásenia Nájomcu o tom, že sa s faktickým stavom Predmetu nájmu dôkladne oboznámil.
3. Nájomca vyhlasuje, že je mu stav Predmetu nájmu známy a preberá ho od Prenajímateľa v stave v akom sa nachádza, bez výhrad.
4. Nájomca prehlasuje, že nebude od Prenajímateľa požadovať akékoľvek opravy ani úpravy Predmetu nájmu a v prípade ich potreby tieto vykoná na vlastné náklady, po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa, avšak bez akéhokoľvek nároku na náhradu za vykonanie týchto opráv.

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 Predmete nájmu samostatne a na vlastné náklady zabezpečiť plnenie všetkých povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v platnom znení a všetkých príslušajúcich vykonávacích predpisov ako aj technických noriem. Nájomca zodpovedá aj za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v plnom rozsahu podľa príslušných predpisov. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy.
3. Nájomca je povinný vykonávať pravidelné kontroly a revízie elektrických spotrebičov a zariadení nainštalovaných a používaných v Predmete nájmu v zmysle právnych predpisov platných v SR ako aj v zmysle príslušných STN v stanovených termínoch. 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 za účelom vykonávania kontrol užívania a stavu Predmetu nájmu, a to po predchádzajúcej dohode s Nájomcom a v jeho prítomnosti, avšak najneskôr v lehote do 3 pracovných dní od požiadania Prenajímateľa. Pre prípad akejkoľvek hrozacej škody, pričom postačí aj podozrenie, má Prenajímateľ právo vstupu do Predmetu nájmu kedykoľvek, o čom bezodkladne informuje Nájomcu. Za týmto účelom bude mať Prenajímateľ jedno vyhotovenie kľúčov, ktoré bude uložené v zapečatenej obálke.
5. Všetky úpravy a zmeny urobené v Predmete nájmu sú prípustné len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa a pri dodržaní príslušných platných právnych predpisov a technických noriem.
6. Akékoľvek stavebné úpravy, ktoré nájomca vykoná v/na Predmete nájmu, so súhlasom Prenajímateľa (a to aj vrátane pevne zabudovateľných súčastí), prípadne akékoľvek iné investície zo strany Nájomcu, po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa

počas trvania zmluvy, sa stanú majetkom Prenajímateľa po ich zabudovaní / investovaní, a to bez nároku na ich úhradu, na základe výslovného súhlasu Nájomcu. 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 žiadnu protihodnotu toho, o čo sa hodnota predmetu nájmu zvýšila, čo potvrdzuje svojim výslovným súhlasom, podpisom na zmluve. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie tejto Zmluvy.

7. Nájomca je povinný počínať si v Predmet nájmu tak, aby na ňom nevznikali Prenajímateľovi škody a súčasne hroziace škody odvracať.
8. Nájomca sa zaväzuje v plnom rozsahu uhradiť všetky vzniknuté škody na/v Predmete nájmu, a to nie len tie, ktoré spôsobil sám, ale aj akékoľvek tretie osoby, ktorým umožnil vstup do Predmetu nájmu. Ak sa tak nestane, má Prenajímateľ právo závary a poškodenia odstrániť a požadovať od Nájomcu náhradu účelne a preukázateľne vynaložených nákladov.
9. 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.
10. 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.
11. Opravy a údržbu vecí, umiestnených v Predmete nájmu, ktoré sú vo vlastníctve Nájomcu, vykonáva Nájomca na svoje náklady.

Článok 6

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a zabezpečiť riadne plnenie služieb spojených s nájmom.
2. Prenajímateľ je oprávnený po dobu trvania nájmu vykonávať stavebné zásahy a stavebné úpravy Predmetu nájmu alebo areálu nevyhnutné pre riadnu údržbu, prevádzku a využitie Predmetu nájmu alebo areálu, ako aj všetky stavebné zásahy a stavebné úpravy nevyhnutné pre zabránenie vzniku škôd alebo pre odstránenie týchto škôd.
3. Prenajímateľ je oprávnený splnomocniť tretiu osobu na poskytovanie dohodnutých služieb spojených s nájmom, ako aj na výkon všetkých práv a povinností Prenajímateľa.
4. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu výlučne pre svoje potreby, na dohodnutý účel nájmu v súlade s platnými právnymi predpismi a ustanoveniami tejto Zmluvy.
5. Nájomca je povinný počínať si v Predmete nájmu, Stavbe a v areáli na Háľkovej ul. v Bratislave, v ktorom sa Predmet nájmu nachádza (ďalej len „areál“), tak, aby na Predmete nájmu, Stavbe alebo v areáli Prenajímateľovi nevznikali škody a súčasne je povinný hroziace škody odvracať.
6. Nájomca vyhlasuje, že si je vedomý toho, že areál je prístupný tretím osobám.
7. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu do užívania, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe. V prípade porušenia tejto povinnosti je Nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 500,- €. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie Zmluvy.
8. Nájomca nie je oprávnený postúpiť akékoľvek pohľadávky voči Prenajímateľovi na tretiu osobu.

9. Nájomca ako aj jeho zamestnanci, prípadne ďalšie osoby, ktorým Nájomca umožní vstup do areálu sú povinní dodržiavať prevádzkový poriadok areálu.

Článok 7

Skončenie nájmu

1. Nájom podľa tejto zmluvy končí:
 - 1.1. dohodou zmluvných strán;
 - 1.2. písomnou výpoveďou zo strany Prenajímateľa;
 - 1.3. písomnou výpoveďou zo strany Nájomcu;
 - 1.4. odstúpením od zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvu možno vypovedať v trojmesačnej výpovednej lehote aj bez udania dôvodu, pričom výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Prenajímateľ ako aj nájomca sú oprávnení od zmluvy okamžite odstúpiť jednostranným právny úkonom podľa ust. § 679 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť aj v prípade, ak nájomca podstatným spôsobom poruší zmluvu v zmysle jej dojednaní. Odstúpenie je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.
4. Skončením nájmu podľa tejto zmluvy nie je dotknutá povinnosť nájomcu zaplatiť pomernú časť nájomného, ako ani právo prenajímateľa na prípadné sankcie (zmluvná pokuta, úroky z omeškania) a 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, vypratý a upratý. V prípade skončenia nájmu odstúpením od zmluvy je nájomca povinný vypratať predmet nájmu v lehote 15 dní odo dňa doručenia odstúpenia nájomcovi.
6. Nájomca dáva prenajímateľovi súhlas k tomu, aby si bez súdneho rozhodnutia sprístupnil predmet nájmu v prípade akéhokoľvek skončenia nájmu, ak nájomca predmet nájmu dobrovoľne neodovzdá prenajímateľovi v stanovenej lehote 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 svoj výslovný súhlas k tomu, aby prenajímateľ uskladnené veci zlikvidoval bez nároku nájomcu na akúkoľvek náhradu. Prípadné náklady prenajímateľa vzniknuté z titulu uskladnenia, resp. likvidácie vecí znáša v plnom rozsahu nájomca.

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, doporučenej poštovej zásielky alebo zásielky s doručenkou druhej zmluvnej strane, 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. Písomnosť sa považuje za doručeníu aj vtedy, ak adresát túto odmietol prevziať. Za deň doručenia sa vtedy považuje deň odmietnutia prevzatia písomnosti 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. Ak bola zásielka vrátená

odosielateľovi ako nedoručiteľná najmä preto, že nebolo možné adresáta zastihnúť na adrese sídla uvedenej v záhlaví tejto zmluvy, resp. príslušnom registri, v ktorom je zapísaný a jeho iná adresa nie je odosielateľovi známa a teda nie je možné písomnosť doručiť, písomnosť sa považuje po troch (3) dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručenú, a to aj vtedy ak sa adresát o tom nedozvie.

Článok 9

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňa 01.05.2017, nie však skôr ako dňom nasledujúcim po dni zverejnenia 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. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú:
 - **Príloha č. 1** - situačný náčrt,
 - **Príloha č. 2** - výpočtový list,
6. Zmluva je vyhotovená v piatich (5) rovnopisoch, z ktorých tri (3) rovnopisy obdrží Prenajímateľ a dva (2) rovnopisy Nájomca.
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 19.04.2017

V Bratislave dňa 13.04.2017

Prenajímateľ:

Nájomca:

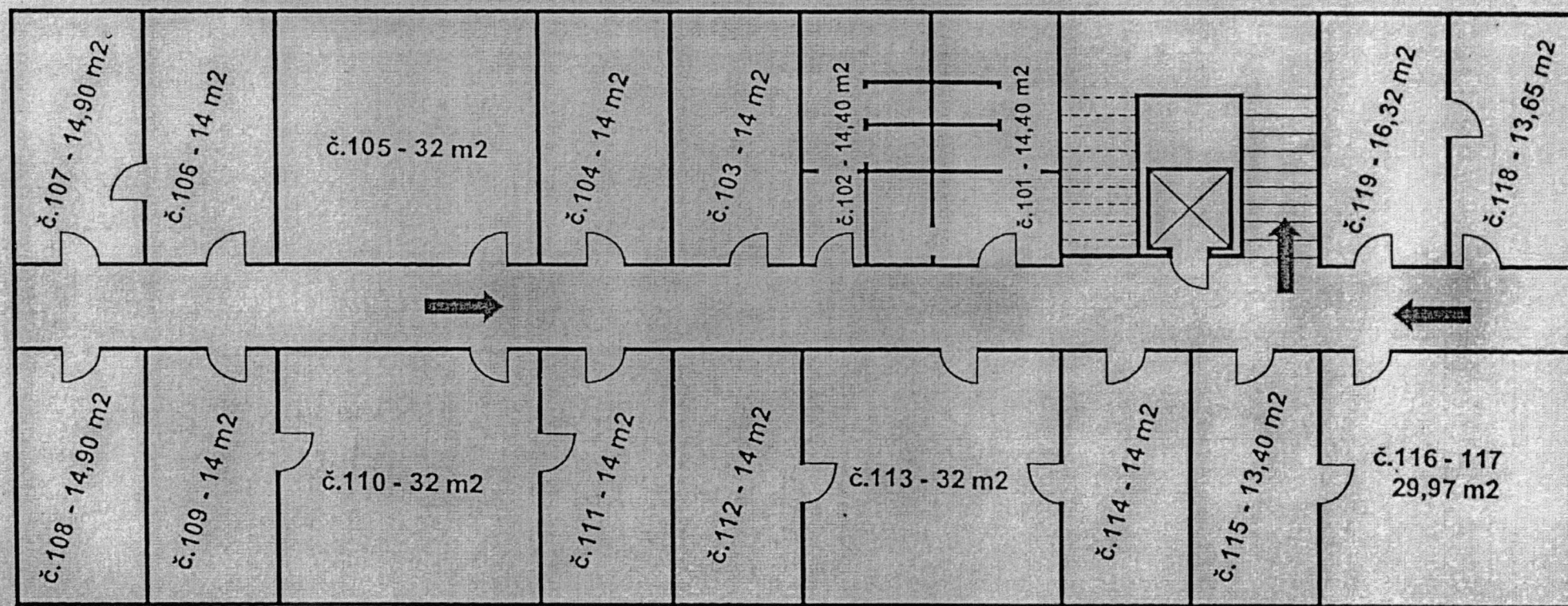
Mgr. Rudolf Kusý, v. r.
s t a r o s t a

Michal Dobiaš, v. r.

PRÍLOHA č. 1

Háľkova 11 - administratívna budova

2. nadzemné podlažie



PRILOHA
c.2

V Y P O C T O V Y L I S T
uhrady za nebytovy priestor

A D R E S A : Bratislava, Háľkova 11
DOM : 0729011 NEBYT : N516

U Z I V A T E L : Dobiaš Michal ICO : 46958266
Škovrančia 3 DIC :
81106 Bratislava
Opravnena osoba : Dobiaš Michal BANKA :
UCET :

SPOSOB PLATENIA : P VARIABILNY SYMBOL : 3180070120
CISLO ZMLUVY : /2017

U D A J E O N E B Y T O V O M O B J E K T E

POLOHA : kanc.115

M I E S T N O S T I N E B Y T O V E H O P R I E S T O R U

NAZOV	PODLAH. PLOCHA m2	CENA Eur/m2	ZVYS. %	ROCNA UHRADA Eur	VYKUR. PLOCHA m2	KOEF.	PREPOC. PLOCHA m2
kanc.115	13.40	68.00	0.00	911.20	0.00	1.000	0.00
	13.40			911.20	0.00		0.00

[Eur]	STVRTROCNA	UHRADA	DPH	C E L K O M
Z A K. N A J O M	227.80	0.00	227.80	
Teplo	75.00	0.00	75.00	
Ohrev TUV	12.00	0.00	12.00	
Vodne a stocne	14.00	0.00	14.00	
Osvetlenie	37.00	0.00	37.00	
Odvoz smeti	13.00	0.00	13.00	
Upratovanie	12.00	0.00	12.00	
Zraz.voda	9.20	0.00	9.20	

C E L K O M v Eur	400.00	0.00	400.00
v Sk (konverzny kurz: 30.1260 Sk/Eur)			12050.40

D A T U M od 01/05/2017
DATUM ZMENY 01/05/2017