

Zmluva o nájme nebytových priestorov
č. 08 - 53 - 2016

**uzatvorená podľa ustanovenia § 3 a nasl. zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme
nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka
v platnom znení**

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: **Kultúrne zariadenia Petržalky**
Rovniankova 3, 851 02 Bratislava
zastúpený: Ing. Peter Litomerický, riaditeľ
IČO: 00179949
DIČ: 2020910837
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
číslo účtu: IBAN SK67 5600 0000 0018 0067 7006
Variabilný symbol: 0853201 6
(ďalej len „prenajímateľ“)

Zriaďovateľ KZP : **Mestská časť Bratislava-Petržalka**
Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava
zastúpený: **Vladimír Baján, starosta**
IČO: 603 201
DIČ: 2020936643
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: IBAN SK41 5600 0000 0018 0059 9001
(ďalej len „zriaďovateľ“)

a

Nájomca: **MILUJEME TANEC občianske združenie**
zastúpený: **Melánia Kasenčáková , predsedníčka**
Pajštúnska 9, 851 02 Bratislava
IČO: 50039521
Bankové spojenie: Tatra banka,a.s.
Číslo účtu: IBAN SK50 1100 0000 0029 4001 0240
(ďalej len „nájomca“)

Čl. I.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory - miestnosť č. 08 o výmere 34 m², miestnosť č. 09 o výmere 98 m², spolu o výmere 132 m²,

nachádzajúce sa v suteréne objektu Domu kultúry Zrkadlový Háj, súp.č. 3690, na pozemku parc.č.1406/20, zapísaný na LV č. 3837, Rovniankova3, 851 02 Bratislava.

2. Predmet nájmu nám bol zriaďovateľom zverený do správy protokolom číslo 12/1993 zo dňa 8.12.1993.
3. Predmet nájmu je bližšie zobrazený v situačnom nákrese, ktorý tvorí prílohu č.1 tejto zmluvy, ako jej neoddeliteľnú súčasť.

Čl. II. Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory uvedené v Čl. I., bod 1 tejto zmluvy v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, a to za účelom organizovania umeleckej a kultúrnej činnosti v oblasti tanca a tanečných aktivít pre deti a mládež.
2. Nájomca vyhlasuje, že mu je technický stav predmetu nájmu dobre známy, osvedčuje jeho neporušenosť, v tomto stave ho preberá, čo potvrdzuje svojím podpisom tejto zmluvy.

Čl. III. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú od 1.09.2016** v súlade s uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava- Petržalka č.186 zo dňa 3.05.2016.
2. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú strany fyzickou prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany. Prípadné nedostatky predmetu nájmu obsiahnuté v tomto protokole, budú odstránené v dohodnutej lehote.

Čl. IV. Nájomné

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy a v zmysle uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava- Petržalka č.xxxx, zo dňa 3.05.2016 vo výške:
20,50 €/m²/rok prenajatej plochy tanečnej sály a
10,00 €/m²/rok prenajatej plochy šatne, čo celkovo predstavuje ročný nájom vo výške **2.349,00 €/rok**.
2. Nájomné vo výške **587,25 € (slovom päťstoosemdesiat sedem eur/dvadsaťpäť centov)** bude nájomca uhrádzať štvrťročne vopred na účet prenajímateľa: **Prima banka Slovensko, a.s., číslo účtu: SK67 5600 0000 0018 0067 7006** a to vždy na základe faktúry od prenajímateľa. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa.
3. V prípade, že sa nájomca omešká s úhradou nájomného, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
4. Zmluvné strany sa dohodli na valorizácii nájomného nasledovne: výška nájomného sa každoročne zvyšuje oproti výške nájomného z predchádzajúceho kalendárneho roku o toľko percent, koľko je medziročná miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien zverejnená Štatistickým úradom SR. Valorizácia nájomného sa prvýkrát uplatní s účinnosťou od 01.04.2017. Valorizačný rozdiel oproti

predchádzajúcemu kalendárnemu roku bude nájomca povinný zaplatiť na základe písomnej výzvy prenajímateľa. Do doby doručenia tejto výzvy platí nájomca nájomné vo výške ako za predchádzajúci kalendárny rok.

Čl. V.

Úhrada služieb spojených s nájmom nebytových priestorov

1. Cena energií (elektrická energia, voda, teplo, OLO, hygienické potreby na verejných toaletách) je prenajímateľom stanovená pomerom prenajatej plochy k celkovej ploche vo výške **291,80 €/mesiac (slovom dvestodeväťdesiatjeden eur/osemdesiat centov), celkov ročná úhrada predstavuje čiastku 3502,00 €.**
2. Úhradu nákladov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov – odber tepla, teplej vody, elektrickej energie, plynu, vodného a stočného, zrážkovej vody a iné, uhrádza nájomca štvrtročne vopred po predložení faktúry zo strany prenajímateľa. Doba splatnosti úhrady bude uvedená vo faktúre za príslušné obdobie.
3. Na žiadosť nájomcu sa prenajímateľ zaväzuje predložiť k nahliadnutiu vyúčtovanie alebo zálohové faktúry od dodávateľov služieb s nájmom spojených.
4. V prípade omeškania úhrady nákladov za služby má prenajímateľ právo uplatniť zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
5. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku poplatku za služby poskytované nájomcovi (dodávka tepla, teplej úžitkovej vody, studenej vody, odvádzanie odpadových vôd, OLO a pod.) iba vtedy, ak dôjde k zmene právnych predpisov alebo k zvýšeniu cien od ich dodávateľov.

Čl. VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný:
 - a) odovzdať predmet nájmu uvedený v Čl. 1, bod 1 tejto zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel. Upratovanie prenajatých priestorov si zabezpečí nájomca na vlastné náklady,
 - b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom,
 - c) riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve.
2. Prenajímateľ je oprávnený:
 - a) vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa predmetu nájmu počas trvania tejto nájmovej zmluvy po prerokovaní s nájomcom,
 - b) poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom, v súlade s ustanoveniami zmluvy a ďalšími právnymi a všeobecne záväznými právnymi predpismi a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov, avšak vždy za prítomnosti nájomcu.
3. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku nájomcu vnesenom do prenajatých priestorov bez ohľadu na dôvod ich vzniku.
4. Nájomca je povinný:
 - a) užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou, zmeniť dohodnutý účel užívania je možné len s písomným súhlasom prenajímateľa,
 - b) užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť ich poškodenia alebo zničenia,

- c) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla,
 - d) písomne oznámiť prenajímateľovi v lehote do 5 dní od vzniku zmeny údajov týkajúcich sa jeho osobných údajov
 - e) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a prenajímateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.
 6. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani časť prenajatých priestorov do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
 7. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.
 8. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti, vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, o ochrane majetku a z hygienických predpisov. Zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci s technickými zariadeniami v prenajatom predmete nájmu.
 9. Nájomca na svoje náklady zabezpečí vykonávanie pravidelných revízií vyhradených elektrických zariadení podľa platnej právnej úpravy a zistené nedostatky odstráni v určených lehotách, prenajímateľovi bez zbytočného odkladu doručí kópie revízií správ.
 10. Vznik škody nájomca bezodkladne nahlási prenajímateľovi, aby jeho poverení zamestnanci po fyzickej kontrole mohli spísať zápisnicu o škodovej udalosti.
 11. Nájomca je na požiadanie povinný umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly dodržiavania PO,BOZP, dohodnutého účelu nájmu, vykonávania revízií technických zariadení a za účelom opráv.
 12. Nájomca je povinný dodržiavať opatrenia vyplývajúce z osobitných predpisov vydaných prenajímateľom upravujúcich ochranu pred požiarom v spoločných priestoroch (požiarne poplachové smernice a požiarne evakuačný plán).
 13. Nájomca je povinný bezodkladne ohlásiť osobne na vrátnici (spoločná ohlasovňa požiarov) ktorá je umiestnená na vstupe do objektu každý vzniknutý a uhasený požiar, použitie alebo poškodenie prenosných hasiacich prístrojov, ktoré sú vo vlastníctve prenajímateľa a umiestnené v spoločných priestoroch prenajímateľa.
 14. Nájomca je povinný udržiavať trvale voľné označené únikové cesty, únikové východy a prístup k nim, ako aj prístup k uzáverom rozvodných zariadení elektrickej energie a k požiarotechnickým zariadeniam.
 15. Za prenajímateľa je oprávnený požiadať o vstup do prenajatých priestorov riaditeľ KZP, riaditeľ Domu kultúry, vedúci odd. správy majetku, MTZ a údržby.
 16. Prenajímateľ nezodpovedá za pracovné úrazy alebo škody, ktoré vznikli z dôvodu porušenia príslušných platných právnych predpisov, a zaistenie BOZP a OPP nájomcom jeho zamestnancami alebo inými osobami.

Čl. VII. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou zaniká:
 - a) dohodou zmluvných strán
 - b) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán aj bez uvedenia dôvodu., účinky výpovede nastanú uplynutím výpovednej doby troch mesiacov, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
2. Prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od zmluvy, ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného alebo zálohy za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu podľa článkov IV a V tejto zmluvy viac ako 30 dní alebo nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec alebo trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenájomcovi vzniká hmotná škoda, alebo mu hrozí značná hmotná škoda.
3. Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu najneskôr v prvý pracovný deň po ukončení nájmu podľa bodu 1. tohto článku. V prípade nesplnenia tejto povinnosti je nájomca povinný vydať neoprávnený majetkový prospech, ktorý získal na úkor prenájomcu a to minimálne vo výške ceny priemerného nájomného, platného v danej lokalite. Tým nie je dotknuté právo prenájomcu vypratať nebytové priestory na náklady a riziko nájomcu.
4. Ak došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebovaniu prenajatého predmetu nájmu, nájomca na vlastné náklady opraví predmetné nebytové priestory alebo uhradí prenájomcovi náklady na opravu nebytového priestoru. Nájomca zodpovedá za aj škody spôsobené osobami, ktorým umožnil k prenajatému predmetu nájmu prístup.
5. Nájomca je povinný vypratať a odovzdať predmet nájmu najneskôr v prvý pracovný deň po ukončení nájmu, ak prenájomca odstúpi od tejto zmluvy okamžite, do 15 dní od doručenia odstúpenia nájomcovi. Ak nájomca túto povinnosť nesplní, prenájomca je oprávnený kedykoľvek nebytové priestory vypratať svojpomocne. Veci nájomcu je prenájomca povinný uložiť do úschovy a ak o ne nájomca neprejaví záujem do 3 mesiacov alebo ak v tejto lehote nájomca neprevezme povinnosť platiť úschovné, prenájomca je oprávnený veci nájomcu predajť za obvyklú cenu. Pri predaji postupuje prenájomca primerane podľa § 737 a nasl. Občianskeho zákonníka. Prenajímateľ má právo na náhradu nákladov spojených s predajom. Po uspokojení všetkých svojich nárokov prenájomca zvyšnú časť sumy utrženej za predaj jeho vecí vydá nájomcovi, len čo ho o to požiada.
6. Skončením nájmu dohodou zmluvných strán, odstúpením alebo výpoveďou podľa tohto článku zmluvy nájomca stráca nárok na refundáciu alebo náhradu skutočne vynaložených nákladov a investícií smerujúcich k stavebnému alebo technickému zhodnoteniu predmetu nájmu.

Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov na základe dohody zmluvných strán.
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
3. Doručovanie pre účely zmluvy sa vykonáva a považuje za platné a účinné vtedy, ak :

- a) sa doručuje na poslednú známu adresu sídla zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa sídla touto zmluvnou stranou oznámená,
 - b) bola zásielka odopretá zmluvnou stranou, dňom doručenia sa považuje deň odopretia zmluvnou stranou,
 - c) bol adresát nezastihnutý, dňom doručenia sa považuje deň vrátenia zásielky zmluvnej strane,
 - d) doručovanie nájomcovi je riadne vykonané aj vtedy, ak prenajímateľ doručuje na adresu nájomcu priamo v predmete nájmu podľa zmluvy.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
 5. Zmluva je vyhotovená v ôsmich (8) vyhotoveniach, každé s platnosťou originálu, z ktorých zriaďovateľ obdrží štyri (4) vyhotovenia, prenajímateľ a nájomca obdržia po dve (2) vyhotovenia.
 6. Prenajímateľ a zriaďovateľ ako povinná osoba zo zákona č.211/2000 Z.z. v znení neskorších predpisov zverejní túto zmluvu na svojej webovej stránke.
 7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

Ing. Peter Litomerický
prenajímateľ

Melánia Kasenčáková
nájomca

V Bratislave, dňa.....

Vladimír Bajan
zriaďovateľ

Príloha: 1.situačný nákres

