

Nájomná zmluva č. 08 -050-2017 (CE /2017) o nájme nebytového priestoru

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov :

Prenajímateľ: Mestská časť Bratislava-Petržalka
Sídlo: Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava
Zastúpená : Vladimír Bajan, starosta
IČO: 00 603 201
DIČ: 202 093 6643
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
číslo účtu: IBAN SK41 5600 0000 0018 0059 9001

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Občianske združenie – OKRAJ
Sídlo: Gercenova 8/H, 851 01 Bratislava
Zastúpená: Tarwinderjit Singh, štatutárny zástupca
IČO: 42 260 418

(ďalej len „nájomca“)

Článok I. Predmet a účel nájmu

1. V celosti výlučným vlastníkom nehnuteľnosti na Gercenovej ul. č. 8, 851 01 Bratislava, súpisné č. 3522 nachádzajúcej sa v katastrálnom území Petržalka, a to na pozemku parcela „C“ KN parc. č. 4709/24 a 4710/24 je mestská časť Bratislava-Petržalka, ktorá je zapísaná Okresným úradom Bratislava – katastrálny odbor na LV č. 3453 pre katastrálne územie Petržalka. Parcely na ktorých leží nehnuteľnosť súp. č. 3522 je vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava zapísaná na Okresným úradom Bratislava – katastrálny odbor na LV 4276.
2. Predmetom nájmu je nebytový priestor č. 1-26 v objekte na Gercenovej ul. 8/H (8) Bratislava, súpisné číslo 3522, zapísaný na LV 3453 v k.ú. Petržalka. Celková výmera plochy predmetného priestoru je 81,36 m². Nájomná zmluva je uzatvorená na základe súhlas Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka vydaný uznesením č. 366 zo dňa 26. 09. 2017.
3. **Predmetný nebytový priestor bude nájomca využívať ako kanceláriu občianskeho združenia OKRAJ s prevádzkovaním chránenej dielne pre znevýhodnených klientov s ťažkým zapojením sa späť do normálneho života a sebarealizáciou a s prevádzkovaním aranžérskej a textilnej dielne, maľby na sklo a iné s možnosťou predaja vyhotovených výrobkov.**

4. Nájomca berie na vedomie, že správu celého objektu na Gercenovej ul. 8, 851 01 Bratislava i predmetného priestoru vykonáva Karloveská realizačná spoločnosť, s.r.o. so sídlom na H. Meličkovej ul. č. 1/E, 841 05 Bratislava, u ktorej je k dispozícii projektová a technická dokumentácia prenajatých nebytových priestorov. Prenajíateľ sa zaväzuje nájomcovi okamžite oznámiť prípadnú zmenu správcu objektu.
5. Súpis podlahových plôch nebytového priestoru tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy, ktorá je jej neoddeliteľnou súčasťou.
6. Nájomca prehlasuje, že mu je technický stav predmetu nájmu dobre známy, osvedčuje jeho neporušenosť a nepoškodenosť a v tomto stave ho preberá, čo potvrdzuje svojím podpisom tejto zmluvy.

Článok II. Doba nájmu a výpovedné dôvody

Nájomná zmluva je uzatvorená na dobu určitú s účinnosťou od 01. 10. 2017 do 30. 09. 2022.

1. Nájomný vzťah je možné ukončiť :

- a) dohodou zmluvných strán
 - b) alebo písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán aj bez udania dôvodu výpovede. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede a končí sa uplynutím posledného dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
2. Prenajíateľ môže písomne odstúpiť od nájomnej zmluvy z týchto dôvodov:
- a) ak nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného,
 - b) ak nájomca prenechá nebytový priestor do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa. Účinky odstúpenia nastanú doručením písomného oznámenia prenajíateľa o odstúpení nájomcovi.
 - c) ak nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor umožnili vstup cudzím osobám do priestorov, napriek písomnému upozorneniu a hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - d) ak nájomca nevykoná svoje povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy v lehotách dojednaných touto zmluvou alebo vyplývajúcich z právnych predpisov,
 - e) ak nájomca nemá zabezpečený odvoz a likvidáciu odpadu, o čom musí preukázateľným spôsobom predložiť doklad prenajíateľovi kedykoľvek počas doby nájmu na požiadanie prenajíateľa,
 - f) ak nájomca alebo osoby, ktoré do nebytového priestoru dovážajú alebo odvážajú veci alebo tovar motorovými vozidlami, jazdia po trávniku alebo po chodníkoch.
3. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v spôsobilom technickom stave, ktorý zodpovedá primeranej miere opotrebenia.
4. V prípade, ak ku dňu skončenia nájmu existujú nedoplatky nájomcu na nájom a nedôjde k vykonaniu alebo preukázaniu týchto úhrad, je prenajíateľ oprávnený využiť práva prenajíateľa z § 672 Občianskeho zákonníka.

5. Nájomca môže písomne vypovedať nájomnú zmluvu:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - b) prenajíateľ nezabezpečuje riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním priestoru spojené a neudržiava riadne predmet nájmu.
6. Prenajíateľ môže kedykoľvek odstúpiť od nájomnej zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajíateľovi vzniká hmotná škoda, alebo mu hrozí značná hmotná škoda. Nájomca je povinný vypratať a odovzdať predmet nájmu ku dňu odstúpenia do 15 dní od doručenia odstúpenia nájomcovi. Ak nájomca túto povinnosť nesplní, prenajíateľ je oprávnený nebytový priestor vypratať svojpomocne. Veci nájomcu je prenajíateľ povinný uložiť do úschovy a ak o ne nájomca prejaví záujem do 3 mesiacov a v tejto lehote si ich nájomca neprevzme je jeho povinnosťou platiť úschovné. Pri neprevzatí uschovaných vecí je prenajíateľ oprávnený veci nájomcu predať za obvyklú cenu. Pri predaji postupuje prenajíateľ podľa § 737 Občianskeho zákonníka. Prenajíateľ má právo na náhradu nákladov spojených s predajom. Po uspokojení všetkých nárokov prenajíateľ zvyšnú časť sumy utrátenú za predaj jeho vecí vydá nájomcovi, len čo o to požiada.
7. Ak došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu prenajatého predmetu nájmu, zodpovedá nájomca aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil k prenajatému predmetu nájmu prístup.

Článok III.

Výška nájomného a spôsob platenia

1. **Výška nájomného za prenajatý predmet nájmu v zmysle článku I. tejto nájomnej zmluvy je stanovená dohodou zmluvných strán v zmysle zákona NR SR č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov v sume 1, 20 € / ročne. Úhrada nájomného bude splatná do 31. 01. príslušného kalendárneho roka s uvedením variabilného symbolu 212003.**
2. Zmluvné strany sa dohodli na valorizácii nájomného nasledovne: výška nájomného sa každoročne zvyšuje oproti výške nájomného z predchádzajúceho kalendárneho roka o toľko percent, koľko je medziročná miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien zverejnená Štatistickým úradom SR. Valorizácia nájomného sa prvý krát uplatní s účinnosťou 1. marca nasledujúceho roka. Valorizačný rozdiel oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku bude nájomca povinný zaplatiť ihneď po obdržaní nového rozpisu platieb úhrad nájomného vystaveného prenajíateľom. Do doby doručenia nového rozpisu platí nájomca nájomné vo výške ako za predchádzajúci kalendárny rok.
3. V prípade, že nájomné nebude zaplatené v správnej výške (výška nájomného + valorizačný podiel) a v dohodnutej lehote zaväzuje sa nájomca zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania. Zmluvná pokuta je splatná do 15 dní odo dňa doručenia jej vyúčtovania nájomcom.
4. Poplatky za služby spojené s užívaním nebytového priestoru (elektrická energia, plyn, odvoz a likvidácia odpadu) bude nájomca uhrádzať priamo dodávateľovi príslušnej služby na základe uzatvorenej zmluvy. Za účelom dohodnutia zálohových platieb za

čerpanie vody sa nájomca musí dostaviť k správcovi objektu. V termíne do 31. 10. 2017 predloží nájomca kópie týchto zmlúv prenajímateľovi.

5. Nájomca je povinný pri prevzatí nájomnej zmluvy zaplatiť na účet prenajímateľa zábezpeku v sume 1 mesačného nájomného, ktorá bude po skončení nájmu a po zaplatení všetkých záväzkov voči prenajímateľovi do 10 dní vrátená. V prípade, že nájomca si voči prenajímateľovi záväzky do skončenia nájmu nevyrovná, tieto mu budú započítané voči zaplatenej zábezpeke.

Článok IV. Podmienky prenájmu

1. Skončením nájmu uplynutím doby nájmu, odstúpením alebo výpoveďou nájomca stráca záväzok na refundáciu alebo náhradu skutočne vynaložených nákladov a investícií smerujúcich k stavebnému alebo technickému zhodnoteniu predmetu nájmu, pričom nájomca prehlasuje, že v takomto prípade sa v budúcnosti nebude voči prenajímateľovi domáhať žiadneho vecného ani finančného plnenia vyplývajúceho z vynaloženej investície súdnou ani inou cestou.
2. Nájomca sa zaväzuje pri užívaní prenajatých nebytových priestorov dodržiavať platné predpisy na ochranu životného prostredia, prírody a vodných zdrojov, požiarnej ochrany, BOZP a dodržiavať povinnosti prevádzkovateľa. Pri porušení uvedených podmienok je nájomca povinný znášať vzniknuté škody.
3. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa prenajať predmet nájmu tretím osobám ani umožniť inej osobe vedľa seba v týchto priestoroch podnikáť.
4. Nájomca nesmie bez ďalšieho predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa vykonávať stavebné úpravy a prestavbu v prenajatom priestore, zmeniť jeho prevádzkové určenie alebo využívať ho k inému účelu, než aký je dohodnutý v tejto zmluve.
5. Akékoľvek náklady na opravu a úpravu priestoru účelovej povahy súvisiacej s prevádzkovaním a drobné opravy v každom jednotlivom prípade do sumy 250,00 € sa zaväzuje nájomca uhradiť na svoje náklady.
6. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) na vlastné náklady bude podľa potreby vykonávať v prenajatých priestoroch dezinfekciu a deratizáciu, a revíziu plynových kotlov využívané na kúrenie nebytových priestorov,
 - b) prevádzka nebytových priestorov nebude rušiť nočný klúd obyvateľov objektu, ktorého je súčasťou,
 - c) na vlastné náklady bude zabezpečovať riadne udržiavanie predmetu nájmu vrátane príľahlej pešej komunikácie,
 - d) neodkladne ohlásí prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožní mu vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu vzniknutú nesplnením tejto povinnosti,
 - e) umožní prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov za účelom vykonania kontroly dodržiavania podmienok prenájmu,

- f) bezodkladne nahlási prenajímateľovi všetky škody, ktoré vznikli na prenajatom priestore v dôsledku predmetu poistenia na živelné a havarijné udalosti alebo zapríčinené konaním iných osôb.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi nerušený výkon jeho práv spojených s nájmom nebytových priestorov.
8. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku nájomcu bez ohľadu na pôvod ich vzniku.
9. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť všetky opravy nebytového priestoru, ktoré nezabezpečuje nájomca v zmysle ods. 5 tohto článku.

Článok V. Poistenie

1. Poistná zmluva na polyfunkčný objekt na Gercenovej ul. 8, Bratislava je uzatvorená správcom objektu s UNION poisťovňou, a.s. :

Poistenie pokrýva tieto riziká:

- škody spôsobené živelnou udalosťou,
 - škody spôsobené vodou z vodovodných zariadení,
 - škody spôsobené odcudzením stavebných súčastí
 - škody spôsobené vandalizmom nezistený páchatel'.
2. Uvedené poistenie v bode 1. sa nevzťahuje na poškodenie zariadení používané nájomcom v nebytovom priestore. Nájomca je povinný si zariadenia poistiť na vlastné náklady, prípadne znášať spôsobené škody na jeho zariadeniach.
 3. Pri vzniku havarijnej udalosti, škode spôsobenej živelnou udalosťou alebo škode spôsobenej vandalizmom, pri ktorej dôjde k poškodeniu výkladu, obvodových múrov, stien, podláh je nájomca povinný túto skutočnosť bezodkladne nahlásiť správcovi objektu, ktorý spíše zápisnicu.

Článok VI. Bezpečnostné opatrenia, Požiarna ochrana (PO) a Bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci (BOZP)

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, technickými normami a hygienickými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikli škody na majetku alebo živote a zdraví osôb.
2. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO, v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom predmete nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať.

3. Nájomca ako prevádzkovateľ predmetu nájmu preberá na seba zodpovednosť za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa v čase nájmu budú nachádzať v predmete nájmu, ako aj opatrenia na ochranu majetku nachádzajúceho sa v predmete nájmu.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

1. Nájomná zmluva sa môže meniť alebo dopĺňovať výlučne formou písomných dodatkov potvrdených obidvomi zmluvnými stranami.
2. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.
3. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto nájomnej zmluvy (alebo jeho časť) sú neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení nájomnej zmluvy alebo samotnej zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (alebo časť) novým tak, aby bol zachovaný účel sledovaný uzavretím nájomnej zmluvy a dotknutým ustanovením.
4. Písomnosť doručovaná podľa tejto nájomnej zmluvy sa považuje za doručenie zmluvnej strane tejto nájomnej zmluvy aj v prípade ak:
 - a) písomnosť zasielaná zmluvnej strane tejto zmluvy na poslednú známu adresu uvedenú v záhlaví tejto nájomnej zmluvy sa vráti s tým, že adresát nie je známy, a to dňom vrátenia zásielky zmluvnej strane tejto nájomnej zmluvy, ktorá ju odoslala a to aj vtedy, ak sa dotknutá zmluvná strana o doručenie písomnosti nedozvie, alebo
 - b) si ju zmluvná strana tejto nájomnej zmluvy neprevezme a to dňom vrátenia zásielky zmluvnej strane tejto nájomnej zmluvy, ktorá ju odoslala, alebo
 - c) ju zmluvná strana tejto nájomnej zmluvy odoprela prijať a to dňom tohto odopretia.
5. Doručovanie pre účely nájomnej zmluvy sa vykonáva a považuje za platné, účinné a vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa a oznámená zmluvnou stranou. Obe zmluvné strany sa zaväzujú si písomne oznamovať každú zmenu adresy bez zbytočného odkladu. Doručovanie nájomcovi je riadne vykonané aj vtedy, ak prenajímateľ doručuje na adresu nájomcu priamo v predmete nájmu podľa zmluvy.
6. V ostatnom sa zmluvné strany riadia ustanoveniami zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
7. Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia. Táto nájomná zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 546/2010 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony. Je vyhotovená v 4 exemplároch jeden pre nájomcu a tri pre prenajímateľa.

8. Zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi, že ustanoveniam tejto nájomnej zmluvy porozumeli, tieto vyjadrujú ich vôľu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť. Súčasne zmluvné strany prehlasujú, že nájomná zmluva bola uzatvorená na základe platných pravdivých údajov, nebola uzatvorená v tiesni ani za inak nevýhodných podmienok.

Bratislava dňa.....

Bratislava dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Podpísané

Vladimír Bajan
starosta

podpísané

Tarwinderjit Singh
štatutárny zástupca

Príloha č. 1

OZ OKRAJ, Gercenova 8/H (8), 851 01 Bratislava, IČO 42 260 418

Údaje o nebytovom priestore v obytnom dome na Gercenovej ul. č. 8/H (8), 851 01 Bratislava

Druh a rozmery miestnosti a výpočet úhrady za užívanie nebytového priestoru					
Miestnosti			Podlahová plocha		
P. Č.	Pôvodné určenie	Spôsob využitia	Plocha m ²		
1	predajná plocha	dielna, kancelária, prezentácia výrobkov	66,48		
2	sklad	sklad	7,62		
3	šatňa	kuchynka	4,35		
4	soc. zariadenie	soc. zariadenie	2,91		
spolu			81,36		

V zmysle nájomnej zmluvy ste povinný uhrádzať ročný predpis vo výške 1,20 € na IBAN SK41 5600 0000 0018 0059 9001 s VS 212003.