

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RUSOVCE

Materiál na zasadnutie
miestneho zastupiteľstva
MČ Bratislava-Rusovce
dňa 19. 09. 2024

Predloženie prenájmu nebytových priestorov – ambulancie v budove Zdravotného strediska Rusovce, stojacej na pozemku parc. č. 965/2, k. ú. Rusovce, ako prípad hodný osobitného zreteľa (Žena s. r. o.)

Predkladateľ:

Radovan Jenčík, v. r.
Starosta mestskej časti

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Žiadosť
4. Snímka z mapy
5. Pôdorys
6. Návrh Dodatku
7. Zmluva o nájme

Spracovateľ:

Janette Kubicová
referát správy bytových a nebytových priestorov

Návrh na uznesenie:

Miestne zastupiteľstvo

schvaľuje na základe § 9aa ods. 2 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov predloženie prenájmu nebytových priestorov v budove Zdravotného strediska Rusovce, Balkánska 53, stojacej na parc. č. 965/2, k. ú. Rusovce, spoločnosti Žena s. r. o., Staré Grunty 220, 841 04 Bratislava, IČO: 35882964, v zastúpení MUDr. Jany Lázárovej Chabadovej a MUDr. Jana Chabadu, a to miestnosti č. 23, 24, 25, 26, 27 o celkovej výmere 55 m² a 25 % z výmery miestnosti č. 2 ako čakárne, čo predstavuje výmeru 16 m², celková prenajatá plocha je vo výmere 71 m², za účelom prevádzky zdravotníckeho zariadenia ambulantnej starostlivosti – odbor gynekológia, za cenu nájmu 23,20 €/m²/rok + spotreba energií, na dobu 1 roka so začiatkom 01. 10. 2024 ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších zmien a doplnkov a čl. 9 ods. 10 písm. a) Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Rusovce a s majetkom zvereným do správy MČ Bratislava-Rusovce, keďže ide o nájom časti stavby slúžiacej na zdravotnícke služby. Výška nájmu uvedená v tomto uznesení je znížená, oproti výške obvyklej v danom mieste, kde sa nehnutelnosť, ktorá je predmetom prenájmu nachádza a času, v ktorom sa o nájme rozhoduje (ďalej len „trhové nájomné“), pričom miestne zastupiteľstvo rozhodlo o znížení tejto výšky

trhového nájomného v súlade s ustanovením § 9aa ods. 3 zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s čl. 9 ods. 10 písm. b) Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Rusovce a s majetkom zvereným do správy MČ Bratislava-Rusovce, ako prípadu hodného osobitného zreteľa.

Dôvodová správa

Spoločnosť Žena s. r. o., Staré Grunty 220, 841 04 Bratislava, IČO: 35882964, v zastúpení MUDr. Jany Lázárovej Chabadovej a MUDr. Jana Chabadu, požiadala o predĺženie prenájmu v nebytových priestoroch v budove Zdravotného strediska Rusovce, stojacej na pozemku parc. č. 965/2, k. ú. Rusovce, za účelom prevádzky zdravotníckeho zariadenia ambulantnej starostlivosti – gynekológia. Predmetom nájmu sú nebytové priestory – ambulancie v zmysle priloženého pôdorysu budovy, miestnosti č. 23, 24, 25, 26, 27 o celkovej výmere 55 m² a 25 % z výmery miestnosti č. 2 ako čakárne, čo predstavuje výmeru 16 m², celková prenajatá plocha je vo výmere 71 m².

Navrhovaná cena nájmu je v súlade s Čl. III ods. 1 nájomnej zmluvy č. NNP/008/2016 valorizovaná o mieru inflácie za roky 2022 a 2023. Miera inflácie potvrdená Štatistickým úradom Slovenskej republiky bola za rok 2022 v priemere 12,8 % a v roku 2023 v priemere 10,5 %. Navrhovaná výška nájmu 23,20 €/m²/rok je nižšia oproti výške obvyklej v danom mieste (v širšom okolí Rusoviec), kde sa nehnuteľnosť, ktorá je predmetom prenájmu nachádza a času, v ktorom sa o nájme rozhoduje (ďalej len „trhové nájomné“). Navrhovaný ročný nájom je vo výške 1.647,20,- €. Spotreba energií bude bližšie špecifikovaná v nájomnej zmluve a bude mať formu mesačných zálohových platieb. K zisteniu výšky nájmu bol vykonaný prieskum trhu, kde ceny nájmu boli porovnateľne vyššie (napr. nebytové priestory - ambulancie v MČ BA-Petržalka od 6,- €/m²/mesiac a vyššie). Od 01. 11. 2023 nadobudol účinnosť zákon 137/2023 Z. Z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon SNR č. 138/1991 Z.z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a ktorým sa dopĺňa zákon SNR č. 369/1990 Zb. O obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, podľa § 9aa ods. 2 písm. e) ods. 3 „všeobecná hodnota nájomného je stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schvaľovania nájmu nie je starší ako deväť mesiacov; stanovenie všeobecnej hodnoty nájomného znaleckým posudkom sa nevyžaduje, ak hodnota nájomného v úhrne za celé obdobie nájmu neprevyšuje 7 500 € alebo pri obciach nad 30 000 obyvateľov hodnota nájomného v úhrne za celé obdobie nájmu neprevyšuje 15 000 € na základe preukázateľného porovnania s obdobným nájomom alebo inou verejnou dostupnou ponukou na nájom obdobnej veci. Keďže celkové plnenie na základe trhového nájomného je v danom priestore ročne vo výške od 6,- €/m²/mesiac a vyššie a podľa zákona o majetku obcí je povinnosťou obce robiť znalecký posudok, ak výška nájmu prekročí sumu 7 500,- € , ktorý však vzhľadom na časový aspekt nebol k dispozícii, nie je možné bez znaleckého posudku robiť nájom na sumu vyššiu ako je 7 500,- , počítanú na celú dobu nájmu. Z tohto dôvodu mestská časť stanovila dobu nájmu na 1 rok od 01. 10. 2024.

Prenájom navrhujeme schváliť ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9aa, ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Rusovce a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Rusovce Čl. 9 ods. 10 písm. a) - nájom stavby (časti stavieb) slúžiace poskytovateľom sociálnych, školských, zdravotníckych a iných verejnoprospešných služieb, pre športové účely a komunitných záhrad. Vyhlásenie verejnej obchodnej súťaže by bolo neefektívne a nevhodné, nakoľko sa jedná o poskytovanie zdravotníckych služieb prospešných pre obyvateľov mestskej časti Bratislava - Rusovce.

Prenajímateľ: Mestká časť Bratislava-Rusovce
Odd.správa nehnuteľností
Vývojová 8
8510 10 Bratislava

Nájomca: Žena s.r.o
Staré Grunty 220/17
IČO: 35882964
841 04 Bratislava

Žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy
Čl. 1

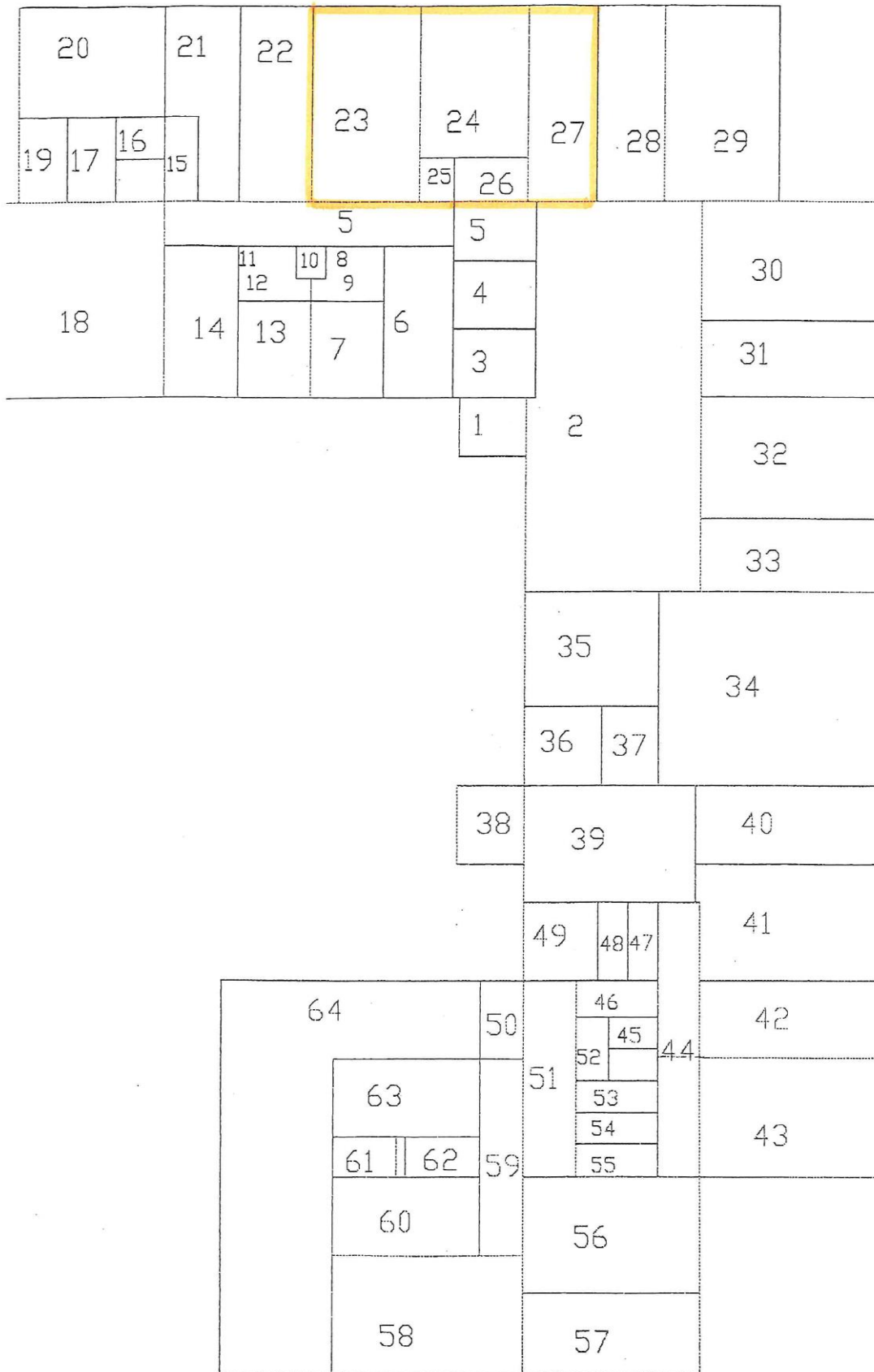
- 1.1 Podpísaný (á) MUDr. Jana chabadová žiadam mestskú časť Bratislava – Rusovce o predĺženie nájomnej zmluvy.

V Bratislave, dňa 20.05.2024

Žena s.r.o
MUDr. Jana Chabadová

Mapový podklad (c) Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky. Vyhotožil : kubicova dňa : 2.12.2021





**Dodatok č. 1 k Nájomnej zmluve č. NNP/008/2016
(ďalej len „Dodatok“)**

**Čl. 1
Zmluvné strany**

Prenajímateľ:

Hlavné mesto SR Bratislava

Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava

V zast.

Mestská časť Bratislava-Rusovce

Vývojová 8, 851 10 Bratislava-Rusovce

IČO: 00 304 611

DIČ: 2020910870

Zastúpenie: Radovan Jenčík, starosta

IBAN: SK95 0200 0000 0025 6953 0953

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

Nájomca:

Žena s. r. o.

Staré Grunty 220/17, 841 04 Bratislava

IČO: 35882964

DIČ: 2021830712

Zastúpenie: MUDr. Ján Chabada, MUDr. Jana Lázárová Chabadová

s nasledovným obsahom:

Zmluvné strany uzatvorili 28. 09. 2016 Zmluvu o nájme nebytových priestorov č. NNP/008/2016 (ďalej len „Zmluva“), ktorou Prenajímateľ prenajal Nájomcovi nebytový priestor nachádzajúci sa v k. ú. Rusovce a bližšie uvedený a špecifikovaný v čl. I Zmluvy.

Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluvu menia a dopĺňajú v rozsahu, ako tento plynie z tohto Dodatku.

**Čl. 2
Predmet Dodatku**

3.1. Zmluvné strany sa dohodli, že znenie Čl. II bod 1 Zmluvy nahrádzajú novým znením, ktoré je nasledovné:

„1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu 1 roka so začiatkom od 01. 10. 2024.

3.2 Zmluvné strany sa dohodli, že znenie Čl. III. bod 1 Zmluvy nahrádzajú novým znením, ktoré je nasledovné:

„3. Nájomné je stanovené vo výške 23,20 €/ ročne za m², t. j. výška nájmu je čiastka 1 647,20€/ročne (slovom:) za predmetné prenajaté priestory o celkovej výmere 71 m².

3.3 Zmluvné strany sa dohodli, že znenie čl. III. bod 2 Zmluvy nahrádzajú novým znením, ktoré je nasledovné:

„2. Nájomca bude prenajímateľovi uhrádzať za predmetné priestory zálohovo platbu za energie (elektrická energia 1.320,- €/ročne, vodné a stočné 71,- €/ročne, vykurovanie, kurič a dodávka TÚV 1.838,- €/ročne) spolu čiastku vo výške 3.229,- €/ročne (slovom: tritisícdeväťstoštyridsaťdeväť euro)

3.4 Zmluvné strany sa dohodli, že znenie čl. III bod 3 Zmluvy nahrádzajú novým znením, ktoré je nasledovné:

„3. Od 01. 10. 2024 je nájomca povinný uhrádzať nájomné spolu so zálohovou platbou za energie a služby spojené s nájmom mesačne vo výške 406,34 € (slovom:.....) vždy do 5. dňa v danom mesiaci formou bezhotovostného prevodu na účet prenajímateľa IBAN: SK95 0200 0000 0025 6953 0953, vedený vo VÚB, a. s., Bratislava. Variabilný symbol je 35882964. Za obdobie od 01. 08. 2024 do 30. 09. 2024 kedy nájomca užíval predmetné nebytové priestory bez nájomnej zmluvy je povinný zaplatiť čiastku vo výške 812,68 € (slovom:...) do 31. 10. 2024 na účet prenajímateľa.“

3.5 Zmluvné strany sa dohodli, že znenie Čl. III sa dopĺňa novým bodom 8 Zmluvy, ktoré je nasledovné:

„8. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť počas doby nájmu ročné nájomné o valorizáciu podľa výšky miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien, zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim.“

Čl. IV Záverečné ustanovenia

4.1 Všetky ostatné podmienky, ako aj práva a povinnosti zmluvných strán podľa Zmluvy neupravené týmto Dodatkom zostávajú zachované.

4.2 Dodatok nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia v súlade s príslušnými právnymi prepismi.

4.3 Tento Dodatok je vyhotovený v troch rovnopisoch, pričom jeden rovnopis dostane nájomca a dva rovnopisy ostanú prenajímateľovi.

4.4 Zmluvné strany vyhlasujú, že si Dodatok prečítali, jeho obsahu porozumeli, súhlasia s jeho obsahom a na znak súhlasu ho podpisujú.

Protokol

o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, a to nebytových priestorov – miestnosti č. 23, 24, 25, 26, 27 o celkovej výmere 55 m², ako priestory gynekologickej ambulancie a 25 % z výmery miestnosti č. 2 ako čakárne, čo predstavuje výmeru 16 m² (príloha č. 1), celková výmera je 71 m², ktoré sa nachádzajú v budove Zdravotného strediska so súp. č. 279, ktorá je postavená na pozemku s parcelným č. 965/2 o výmere 805 m², zapísaná na LV č. 842, k. ú. Rusovce

Prenajímateľ:

Hlavné mesto SR Bratislava

Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava

IČO: 00 603 481

v zast:

Mestská časť Bratislava-Rusovce

Vývojová 8, 851 10 Bratislava

IČO: 00 304 611

DIČ: 2020910870

Zastúpenie: Radovan Jenčík, starosta

IBAN: SK95 0200 0000 0025 6953 0953

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

Nájomca:

Žena s. r. o.

Staré Grunty 220/17, 841 04 Bratislava

IČO: 35882964

DIČ: 2021830712

Zastúpenie: MUDr. Ján Chabada, MUDr. Jana Lázárová Chabadová

(ďalej len ako „nájomca“)

Nájomca od prenajímateľa prebral dňa nebytové priestory podľa Dodatku č. zo dňa v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania.

Nakoľko prenajímateľ nedisponuje kľúčmi od predmetných nebytových priestorov (ambulancie gynekológie), je v prípade nepredvídateľných situácií (napr. požiar, krádež, iné pohromy....) nájomca povinný po vyzvaní prenajímateľom dostaviť sa okamžite do predmetných nebytových priestorov a sprístupniť tieto priestory.

Bratislava, dňa

.....

Prenajímateľ

.....

Nájomca

**Zmluva o nájme nebytových priestorov
č. NNP/008/2016**

**uzatvorená v zmysle § 720 Občianskeho zákonníka v nadväznosti na ustanovenia
zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov**

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Hlavné mesto SR – Bratislava
Sídlo: Primaciálne námestie č. 1, Bratislava,
IČO: 00 603 481

v zast:

Mestskou časťou Bratislava - Rusovce
sídlo: Vývojová – 8, Bratislava - Rusovce
zastúpenie: Dušan Antoš, starosta
IBAN: SK95 0200 0000 0025 6953 0953
Banka: VÚB, a. s., Bratislava
IČO: 00 304 611
DIČ: 2020910870
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Názov: **Žena s. r. o.**
Sídlo: Staré Grunty 220, 841 04 Bratislava
Zastúpenie: MUDr. Ján Chabada, MUDr. Jana Lázárová Chabadová
IČO: 35 882 964
DIČ: 2021830712
(ďalej len ako „nájomca“)

s nasledovným obsahom:

Preambula

Zmluvné strany sa v zmysle vzájomnej obojstrannej dohody a v súlade s príslušnými právnymi predpismi dohodli na prenájme nižšie uvedených nebytových priestorov za účelom poskytovania zdravotníckej starostlivosti a uzatvorili túto zmluvu o nájme nebytových priestorov. Touto predmetnou zmluvou sa ruší Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 07160010/2004 zo dňa 29.7.2004 a dodatok č. 1 zo dňa 9.7.2014.

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory s označením - miestnosti č. 23, 24, 25, 26, 27 o celkovej výmere 55 m², ako priestory gynekologickej ambulancie a 25 % z výmery miestnosti č. 2 ako čakárne, čo predstavuje výmeru 16 m² (príloha č. 1), ktoré sa nachádzajú v budove Zdravotného strediska so súp. č. 279, ktorá je postavená na pozemku s parcelným č. 965/2 o výmere 805 m², zapísaná na LV č. 842, k. ú. Rusovce

- (ďalej len „predmet nájmu“). Predmet nájmu je tiež špecifikovaný na základe priloženého pôdorysu, ktorý tvorí neoddeliteľnú Prílohu k tejto zmluve.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete nájmu neviazu žiadne ťarchy ani práva tretích osôb, ktoré by rušili nájomcu vo výkone jeho práv v zmysle tejto zmluvy.
 3. Účelom prenájmu je prevádzkovanie zdravotníckeho zariadenia ambulantnej zdravotnej starostlivosti podľa § 7 ods. 2 písm. a) zák. č. 578/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov zo strany nájomcu a s tým súvisiacich činností.
 4. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel uvedený v tejto zmluve a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

Čl. II

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára s platnosťou do 29.7.2024.
2. Ak nájomca bude po skončení nájmu podľa bodu 1 naďalej prevádzkovať gynekologicko – pôrodnícku ambulanciu, predĺži sa doba nájmu o 5 rokov, za podmienky vyrovnania všetkých záväzkov v zmysle tejto nájomnej zmluvy, voči prenajímateľovi v lehote splatnosti pohľadávok prenajímateľa podľa článku III. tejto zmluvy.
3. Nájomný vzťah dohodnutý touto zmluvou skončí uplynutím doby nájmu, písomnou dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou niektorej zo strán z dôvodov uvedených v tejto zmluve.
4. Prenajímateľ má právo ukončiť nájomný vzťah pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, a to úkonom jednostranného odstúpenia od tejto zmluvy, ak :
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou;
 - b) nájomca o viac ako 30 dní mešká s platením úhrady nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom;
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor; pričom o takomto dôvode a jeho vzniku je prenajímateľ povinný informovať nájomcu najmenej šesť mesiacov vopred.
 - e) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa alebo vykoná na ňom úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom písomného doručenia odstúpenia nájomcovi. V prípade, ak si prenajímateľ nesplní povinnosť 6 mesiacov vopred informovať nájomcu podľa bodu 4. písm. d) tohto článku zmluvy o tom, že od zmluvy odstúpi, odkladá sa účinnosť odstúpenia od tejto zmluvy o lehotu tak, aby odstúpenie od zmluvy nebolo účinné skôr, ako 6 mesiacov potom, čo sa nájomca o vóli prenajímateľa odstúpiť od tejto zmluvy podľa bodu 4. písm. d) dozvedel.
6. Túto zmluvu je možné ukončiť jednostrannou písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa alebo aj zo strany nájomcu, a to bez udania dôvodu s trojmesačnou výpoveďnou lehotou. Výpoveďná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
7. V prípade, ak bola táto zmluva ukončená výpoveďou z dôvodu výpoveďného dôvodu, že bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor, je prenajímateľ povinný začať s nájomcom rokovania o náhradnom priestore, pričom, ak v čase začiatku rokovania už takýto priestor existuje, prenajímateľ sa zaväzuje, že nájomca bude mať prednostné právo na rokovanie o podmienkach prenájmu takéhoto priestoru.
8. Nájomca je povinný vypratať predmet nájmu a pripraviť ho na protokolárne odovzdanie najneskôr v deň ukončenia nájomného vzťahu. V prípade porušenia tejto

povinnosti je prenajímateľ oprávnený na náklady nájomcu vypratať všetky veci nájomcu, ktorý týmto znáša nebezpečenstvo a škodu vzniknutú na vypratých veciach a znemožniť mu vstup do predmetu nájmu a súčasne má právo na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 2 násobku mesačného nájomného, ktoré je určené podľa tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje, že pri vzniku nároku prenajímateľa na zmluvnú pokutu túto uhradí do 15 dní odo dňa prevzatia výzvy na jej úhradu zo strany prenajímateľa.

9. Vrátenie predmetu nájmu sa považuje za riadne ukončené iba v tom prípade, ak nájomca vráti protokolárne kľúče prevzaté od prenajímateľa od všetkých miestností predmetu nájmu za predpokladu, že ich neodovzdal prenajímateľovi dňom začatia nájmu. Inak je prenajímateľ oprávnený vymeniť zámky na účet nájomcu.
10. Do doby, kým nie je zmluva právne ukončená, je nájomca povinný platiť nájomné aj v prípade, ak už priestory vypratal.

Čl. III

Nájomné a platobné podmienky

Na základe uznesenia č. 182/2016 miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava – Rusovce zo dňa 28.6.2016 bola stanovená výška nájmu od 1.9.2016 vo výške 21,- €/m²/rok pre nebytové priestory zdravotného strediska Rusovce, ktoré sú využívané ako ambulancie lekárov a lekáreň.

1. Nájomné je stanovené vo výške 21,- € ročne za m², t. j. suma 1.491,- €/ročne (slovom: tisícštyristodevät'desiatjeden euro) za všetky prenajaté priestory (71m²).
2. Spolu s nájomným bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi mesačnú zálohu za energie (dodávka elektrickej energie, vodné a stočné, vykurovanie a dodávka TUV) čiastku vo výške 1.673,30 €/ročne (slovom: tisícšesťstosedemdesiattri euro tridsať centov).
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať mesačne od **1.10.2016** nájomné vo výške 124,25 € a zálohové platby za energie vo výške 139,45 €, čo činí spolu čiastku vo výške **263,70 €** (slovom: dvestošesťdesiattri euro sedemdesiat centov), vždy za aktuálny mesiac najneskôr do 5. dňa v mesiaci v prospech účtu prenajímateľa, ktorý je uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo do pokladne miestneho úradu MČ Bratislava – Rusovce pod variabilným symbolom 35882964.
4. Za obdobie od **1.9.2016 do 30.9.2016** je už nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi na základe uznesenia č. 182/2016, ktorým bolo od 1.9.2016 zvýšené nájomné, **čiastku vo výške 383,15 €**. Čiastku je nájomca povinný uhradiť do 30.9.2016 na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo do pokladne miestneho úradu MČ Bratislava – Rusovce pod variabilným symbolom 35965762.
5. Zmluvné strany sa dohodli na ročnom zúčtovaní energií súvisiacich s užívaním predmetu nájmu (t. j. dodávka elektrickej energie, vodné a stočné, vykurovanie a dodávka TUV). V súlade so zúčtovaním jednotlivých dodávateľov týchto služieb vykoná prenajímateľ ročné zúčtovanie poskytnutých preddavkových platieb za energie a služby spojené s nájmom t. j. prípadné nedoplatky alebo preplatky a vystaví nájomcovi faktúru so splatnosťou 14 dní. Nájomca v prípade výskytu nesprávnych údajov na predloženej faktúre, je oprávnený ju vrátiť s pripomienkami najneskôr 14 dní odo dňa jej doručenia, v prípade, ak tak neurobí, platí, že faktúra je bezchybná a nájomca je povinný ju uhradiť.

6. Pri omeškaní s úhradou dohodnutého nájomného, energií alebo služieb spojených s nájomom môže prenajímateľ účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
7. Ak sa nájomné stane predmetom akejkoľvek ďalšej dane alebo poplatku v dôsledku zmeny predpisov alebo zavedením nových predpisov, táto daň alebo poplatok pôjde na vrub nájomcu.

ČI. IV

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný:
 - a) odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel,
 - b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájomom,
 - c) riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve.
2. Prenajímateľ je oprávnený:
 - a) 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. Nájomca je povinný toto umožniť a poskytnúť všetku potrebnú súčinnosť na plnenie tohto práva prenajímateľa.
3. 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 jeho poškodenia alebo zničenia,
 - c) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ,
 - d) písomne oznámiť prenajímateľovi v lehote do 5 dní od vzniku zmeny údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia, teda najmä zmeny oprávnenia, zrušenie oprávnenia, zmeny miesta podnikania alebo zmeny obchodného mena, etc.,
 - e) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa,
 - f) prebrať na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO, pričom okrem iného je nájomca povinný umožniť vstup do predmetu nájmu požiarnemu technikovi prenajímateľa za účelom vykonania kontroly a rešpektovať rozhodnutia z vykonanej kontroly
4. Nájomca je oprávnený vymeniť na prenajatých priestoroch zámok na dverách a je povinný odovzdať rezervný kľúč v zapečatenej obálke s vyznačením mena resp. názvu firmy, pre prípad nevyhnutného zásahu prenajímateľovi. Prenajímateľ je povinný v prípade použitia tohto kľúča bezodkladne to oznámiť nájomcovi spolu s uvedením dôvodu.
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 zaťažovať, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
7. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch. Na tento účel je nájomca oprávnený dať si predmet nájmu poistiť na vlastné náklady. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za všetky škody na predmete nájmu, ako i na zariadeniach a majetku tretích osôb, ktoré zaviniť sám, jeho zamestnanci, zákazníci a dodávatelia v priamej súvislosti s podnikateľskou činnosťou nájomcu.

Čl. V Údržba a opravy

1. Predmet nájmu udržiava nájomca. Nájomca znáša prípadné náklady spojené s obvyklým užívaním predmetu nájmu alebo neodborným zásahom nájomcu. Náklady na údržbu a bežné opravy hradí nájomca do výšky 332,-€ za obdobie jedného kalendárneho roka. Náklady vyvolané alebo spôsobené nájomcom na predmete nájmu prevyšujúce 332,-€ ročne, budú hradené na základe vzájomnej dohody zmluvných strán. Ostatné náklady na opravu a údržbu, ktoré presahujú náklady, ktoré hradí nájomca, hradí prenajímateľ ak uzná, že je oprava nutná. Inak nevyhnutnú opravu je povinný urobiť nájomca s finančným krytím po písomnej dohode s prenajímateľom.
2. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť prenajímateľovi prístup do prenajatých priestorov, aby ich mohol vykonať. Inak zodpovedá nájomca za škodu, ktorá by nesplnením tejto povinnosti vznikla.
3. Ak si nájomca nesplní povinnosti vyplývajúce z údržby a opráv, je prenajímateľ oprávnený realizovať údržbu a opravy na náklady nájomcu.

Čl. VI Poistenie

1. Nájomca uzavrie vo svojom mene a na svoje náklady poisťovňu na čas trvania nájmu prenajatých priestorov:
 - a) na poistenie zodpovednosti za škodu, ktorá vznikla tretej osobe na majetku a zdraví
 - b) majetkové poistenie pre prípad poškodenia, zničenia prenajatých priestorov a odcudzenia a straty nájomcovho majetku, ktorý sa v nich nachádza
2. Ak tak bez zbytočného odkladu nájomca neurobí, najneskôr do 2 mesiacov od podpísania tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy bez predchádzajúceho upozornenia s tým, že doteraz poskytnuté plnenia zmluvných strán sú strany nie povinné si navzájom vracať. Nárok prenajímateľa na zmluvnú pokutu, v zmysle článku 3 tejto zmluvy nie je dotknutý.

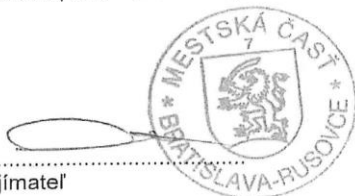
Čl. VII Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov na základe dohody zmluvných strán.

2. Prípadné spory, ktoré vzniknú z tejto zmluvy, riešia zmluvné strany najprv rokovaním na úrovni štatutárnych zástupcov. V prípade neúspechu osobného rokovania je na rozhodnutie sporu príslušný všeobecný súd.
3. 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.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami.
5. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, pričom dva rovnopisy dostane nájomca a dva rovnopisy ostanú prenajímateľovi.
6. Zmluva nadobúda účinnosť druhý deň po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Bratislave, dňa 28.9.2016

.....
prenajímateľ



.....
nájomca

Ladislav Chabrad

Príloha:

1. snímku z mapy
2. pôdorys predmetu nájmu
3. uznesenie MZ
4. protokol o odovzdaní a prevzatí nájomných priestorov

ZENA s.r.o.
Staré Grunty 220
841 04 Bratislava
IČO: 35 802 994 | DIČ: 2021820712

MČ Bratislava - Rusovce
potvrdzuje zverejnenie
zmluvy dňa: 28.9.2016