

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RUSOVCE

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

Predloženie prenájmu nebytových priestorov - ambulancií, nachádzajúcich sa v objekte Zdravotného strediska Rusovce, Balkánska ul. č. 53, k. ú. Rusovce ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí (spoločnosť MentART s. r. o.)

Predkladateľ:

Radovan Jenčík v. r.
Starosta mestskej časti

Materiál obsahuje:

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

Spracovateľ:

Janette Kubicová
referát správy 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 – ambulancií v zmysle priloženého pôdorysu, a to miestností č. 28 a 29 o výmere 32,5 m² a časť čakárne a WC vo výmere 9,5 m², t. j. celková výmera 42 m², v budove Zdravotného strediska Rusovce, Balkánska ul. č. 53, stojacej na parc. č. 965/2, k. ú. Rusovce, spoločnosti MentART s. r. o., Podzáhradná 49, 821 06 Bratislava, zastúpenej MUDr. Katarínou Krechňákovou, IČO: 48295809, za účelom prevádzky zdravotníckeho zariadenia – špecializovanej psychiatrickej ambulancie, za cenu nájmu 23,20 €/m²/rok + spotreba energií, na dobu 1 roka so začiatkom od 01. 12. 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 zdravotníckej službe. Výška nájmu uvedená v tomto uznesení je znížená, oproti výške obvyklej v danom mieste, kde sa nehnuteľnosť, 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 MentART s. r. o., Podzáhradná 49, 821 06 Bratislava, zastúpená MUDr. Katarínou Krechňákovou, IČO: 48295809, požiadala o predĺženie prenájmu nebytových priestorov - ambulancií v budove Zdravotného strediska Rusovce, stojacej na pozemku parc. č. 965/2, k. ú. Rusovce za účelom prevádzky zdravotníckeho zariadenia – špecializovanej psychiatrickej ambulancie. Predmetom nájmu sú nebytové priestory v zmysle priloženého pôdorysu budovy, a to miestnosti č. 28 a 29 o výmere 32,5 m² + časť čakárne a WC vo výmere 9,5 m², čo predstavuje celkovú plochu 42 m².

Navrhovaná cena nájmu je v súlade s Čl. III ods. 2 nájomnej zmluvy č. NNP/019/2022 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 974,40 €. 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. Navrhovaná doba nájmu je na 1 rok od 01. 12. 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 nehospodárne, nakoľko sa jedná o poskytovanie zdravotníckych služieb prospešných pre obyvateľov mestskej časti Bratislava - Rusovce.

MUDr. Katarína Krechňáková, psychiatrická ambulancia MentART s.r.o. so sídlom
Podzáhradná 49, 821 06 Bratislava, IČO: 48 295 809

Mestská časť Bratislava-Rusovce	
Datum: - 4 SEP. 2024	
Číslo spisu:	3028
Prilohy / listy:	Vybavuje: 15

Miestny úrad Bratislava - Rusovce

Vývojová 8

851 10 Rusovce

Vec: Žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy

Týmto Vás prosím o predĺženie doby nájmu za účelom prevádzkovania psychiatrickej ambulancie na zdravotnom stredisku Rusovce. Mám záujem aj naďalej pokračovať v nájme od 1.10.2024 v rovnakých priestoroch aj po ukončení súčasnej zmluvy o nájme.

Ďakujem

S úctou

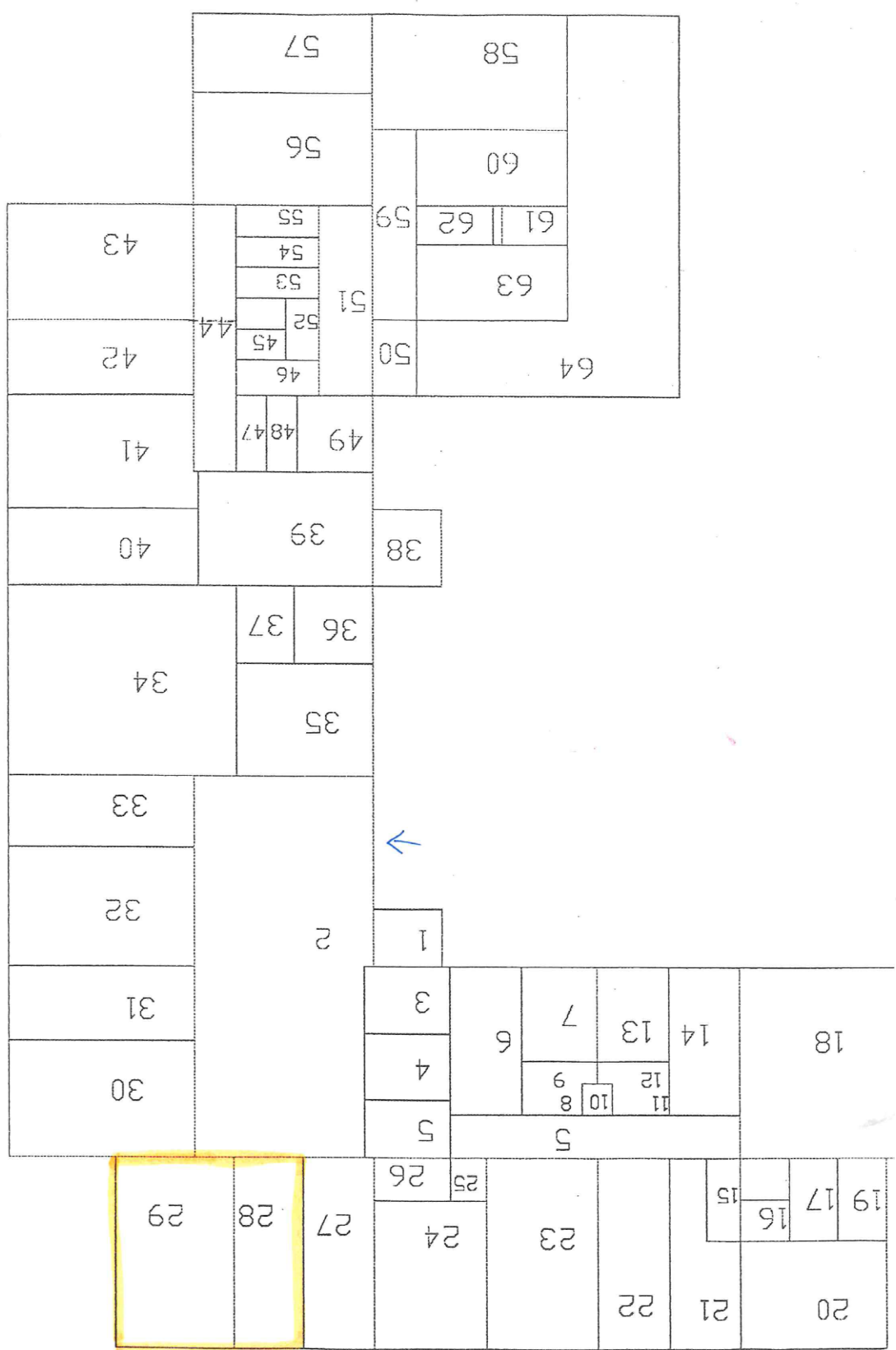
V Bratislave dňa 4.9.2024

MUDr. Katarína Krechňáková

konateľ spoločnosti MentART s.r.o.


MentART s.r.o.
Podzáhradná 49, Bratislava
IČO: 48295809, DIČ: 2120134929

ZDRAVOTNE! STREŠNJSKO. RA SVIČE



**Dodatok č. 1 k Nájomnej zmluve č. NNP/019/2022
(ďalej len „Dodatok“)**

**Čl. 1
Zmluvné strany**

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-Rusovce
IČO: 00 304 611
DIČ: 2020910870
Zastúpenie: Radovan Jenčík, starosta
IBAN: SK95 0200 0000 0025 6953 0953

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

Nájomca:

MentART s. r. o.
Podzáhradná 49, 821 06 Bratislava
IČO: 48295809
DIČ: 2120134929
Zastúpenie: MUDr. Katarína Krechňáková, konateľka

s nasledovným obsahom:

Zmluvné strany uzatvorili 02. 11. 2022 Zmluvu o nájme nebytových priestorov č. NNP/019/2022 (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. 12. 2024.“

3.2. Zmluvné strany sa dohodli, že znenie Čl. II bod 6 Zmluvy nahrádzajú novým znením, ktoré je nasledovné:

„6. Túto zmluvu je možné ukončiť jednostrannou písomnou výpoveďou zo strany nájomcu alebo prenajímateľa bez udania dôvodu s 3 mesačnou výpovednou lehotou.“

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

„3. Nájomné je stanovené vo výške 23,20 €/m²/rok, t. j. od 01. 12. 2024 je nájomca povinný uhrádzať nájomné mesačne vo výške 81,20 € (slovom:) za predmet nájmu, 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: 48295809.“

3.4. Zmluvné strany sa dohodli, že znenie Čl. III bod 5 Zmluvy nahrádzajú novým znením, ktoré je nasledovné:

„5. Od 01. 12. 2024 je nájomca povinný uhrádzať nájomné spolu so zálohovou platbou za energie a služby spojené s nájmom mesačne vo výške 184,- € (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: 48295809.

3.5 Zmluvné strany sa dohodli, že znenie Čl. III bod 9 písm. b) Zmluvy nahrádzajú novým znením, ktoré je nasledovné:

„9b. 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 obidvoch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia v súlade s príslušnými právnymi predpismi.

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. 28 a 29 o celkovej výmere 32,5 m², ako priestory psychiatrickej ambulancie a časť čakárne a WC o výmere 9,5 m², čo predstavuje výmeru 9,5 m², celková výmera je 42 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:

MentART s. r. o.

Podzáhradná 49, 821 06 Bratislava

IČO: 48295809

DIČ: 2120134929

Zastúpenie: MUDr. Katarína Krechňáková, konateľka

(ďalej len ako „nájomca“)

Nájomca od prenajímateľa prebral dňa nebytové priestory podľa Dodatku č. 1 zo dňa v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania.

Nakoľko prenajímateľ nedisponuje kľúčmi od predmetných nebytových priestorov (ambulancie psychiatrie), 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/019/2022

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

medzi zmluvnými stranami:

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-Rusovce
IČO: 00 304 611
DIČ: 2020910870
Zastúpenie: PhDr. Lucia Tuleková Henčelová, PhD.
IBAN: SK95 0200 0000 0025 6953 0953

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

Nájomca:

MentART s. r. o.
Podzáhradná 49, 821 06 Bratislava
IČO: 48295809
DIČ: 2120134929
Zastúpenie: MUDr. Katarína Krechňáková, konateľka

(ďalej len ako „nájomca“)

s nasledovným obsahom:

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory – ambulancie, špecifikované v zmysle priloženého pôdorysu budovy, a to miestnosti č. 28 a 29 o výmere 32,5 m² a časť čakárne a WC o výmere 9,5 m², čo predstavuje celkovú plochu 42 m². Predmetné nebytové priestory sa nachádzajú v budove Zdravotného strediska Rusovce. Nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Rusovce:
 - budova Zdravotného strediska Rusovce, súpis. č. 279, zapísaná na LV č. 842
 - pozemok parc. č. 965/2 o výmere 805 m², zapísaný na LV č. 2
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 starostlivosti podľa zákona č. 578/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov zo strany nájomcu a s tým súvisiacich činností.
4. Účelom prenájmu je prevádzka zdravotníckeho zariadenia – špecializovanej psychiatrickej ambulancie.
5. 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 na dobu dvoch rokov so začiatkom od 01. 12. 2022.
2. Prenájom predmetných nebytových priestorov je v súlade s uznesením miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Rusovce č. 400/2022 zo dňa 13. 09. 2022.
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 a 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 tri mesiace 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. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím doby uvedenej v bode č. 1 tohto článku písomnou výpoveďou s 1 mesačnou výpovednou lehotou, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal;
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.
6. Túto zmluvu je možné ukončiť jednostrannou písomnou výpoveďou zo strany nájomcu bez udania dôvodu s 1 mesačnou výpovednou lehotou.
7. Ak nebol adresát písomnosti, ktorá sa má doručiť do vlastných rúk zastihnutý, hoci sa v mieste doručenia zdržiava, doručovateľ ho vhodným spôsobom upovedomí, že písomnosť príde znovu doručiť v určený deň a hodinu. Ak nový pokus o doručenie zostane bezvýsledný, doručovateľ uloží písomnosť na pošte a adresáta o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si adresát nevyzdvihne písomnosť počas uloženia na pošte, písomnosť sa považuje za doručенú dňom vrátenia nedoručenej zásielky správnenému orgánu, aj keď sa adresát o tom nedozvedel.
8. V prípade výpovede zmluvy alebo skončenia nájmu dohodou alebo uplynutím doby nájmu bez ďalšieho predĺženia, zaväzujú sa prenajímateľ i nájomca vyrovnáť svojej finančnej pohľadávky v alikvotnej výške do dňa ukončenia prenájmu a odovzdania vyššie uvedeného predmetu nájmu, ako i kľúčov od neho, vybavenia bez poškodenia mimo opotrebovania normálnym užívaním.
9. 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 sankcie vo výške dvojnásobku súčtu mesačného nájomného a úhrad za služby za každý začatý mesiac užívania predmetu nájmu bez právneho dôvodu.

10. Vrátanie 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.
11. Do doby, kým nie je zmluva právne ukončená, je nájomca povinný platiť nájomné aj v prípade, ak už priestory vypratal.
12. V prípade riadneho ukončenia, resp. predčasného ukončenia predmetného nájmu v zmysle tejto zmluvy, nájomca nemá nárok na preplatenie vložených investícií do prenajatých predmetných nebytových priestorov.
13. Prenajímateľ je oprávnený pred uplynutím účinnosti tejto zmluvy skončiť nájom aj v prípade investičnej činnosti a inej činnosti prenajímateľa na predmete nájmu, ktorej nutnosť sa preukáže v priebehu doby nájmu. Výpovedná lehota v tomto prípade je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po jej doručení.

Čl. III

Nájomné a platobné podmienky

1. Uznesením č. 182/2016 miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Rusovce zo dňa 28. 06. 2016 bola stanovená výška nájmu 21,- €/m²/rok pre nebytové priestory zdravotného strediska Rusovce, ktoré sú využívané ako ambulancie lekárov a lekáreň.
2. Uznesením č. 400/2022 miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Rusovce zo dňa 13. 09. 2022 bol schválený prenájom predmetných nebytových priestorov za cenu 21,- €/m²/rok.
3. Nájomné je stanovené vo výške 21,- €/ ročne za m², t. j. výška nájmu je čiastka 882,- €/ročne (slovom: osemstoosemdesiatdva euro) za predmetné prenajaté priestory o celkovej výmere 42 m².
4. Nájomca bude prenajímateľovi uhrádzať za predmetné priestory zálohovo platbu za energie (elektrická energia 342,10 €/ročne, vodné a stočné 39,20 €/ročne, vykurovanie, kurič a dodávka TÚV 852,30 €/ročne) spolu čiastku vo výške 1 233,60 €/ročne (slovom: jedentisíc dvestotridsaťtri euro šesťdesiat centov).
5. Od 01. 12. 2022 je nájomca povinný uhrádzať nájomné spolu so zálohovou platbou za energie a služby spojené s nájmom mesačne vo výške 176,30 € (slovom: stosedemdesiatšesť euro tridsať centov) 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 48295809.
6. Zmluvné strany sa dohodli na ročnom zúčtovaní energií súvisiacich s užívaním predmetu nájmu (t. j. vodné a stočné, vykurovanie, kurič, dodávka TÚV). V súlade so zúčtovaním jednotlivých dodávateľov týchto služieb vykoná prenajímateľ ročne zúčtovanie poskytnutých zálohových 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.
7. Pri omeškaní s úhradou dohodnutého nájomného, energií alebo služieb spojených s nájmom môže prenajímateľ účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
8. Ak sa nájomné stane predmetom akejkoľvek ďalšej danie alebo poplatku v dôsledku zmeny predpisov alebo zavedením nových predpisov, táto daň alebo poplatok pôjde na vrub nájomcu.
9. Nájomné je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť počas doby nájmu v zmysle tejto zmluvy v prípade:

- a) podstatnej zmeny cenových a daňových predpisov a prijatím uznesenia miestneho zastupiteľstva týkajúceho sa výšky ceny prenájmu nebytových priestorov;
 - b) nárastom o zvyšujúcu sa každoročnú mieru inflácie v Slovenskej republike (overenú a vyhlásenú Štatistickým úradom SR).
- Cenu nájmu v takomto prípade upraví prenajímateľ oznámením o zvýšení nájomného a oznámi takéto zvýšenie nájomného nájomcovi písomne.

Čl. 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 nájmom;
 - 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) pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie;
 - d) zabezpečovať dodržiavanie a dodržiavať predpisy bezpečnosti práce a ochrany;
 - e) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ;
 - f) písomne oznámiť prenajímateľovi v lehote do 5 dní od vzniku zmeny údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia, teda najmä zmeny oprávnenia, zrušenia oprávnenia, zmeny miesta podnikania alebo zmeny obchodného mena a iné;
 - g) 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;
 - h) 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;
 - i) dodržiavať všeobecne záväzné nariadenia Mestskej časti Bratislava-Rusovce týkajúce sa podnikateľskej činnosti.
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 zaťažiť, 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.
8. Prenajímateľ nezodpovedá za žiadne škody vzniknuté z dôvodu prerušenia dodávky elektrickej energie.

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 poistnú zmluvu 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, straty a poškodenia 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 nie sú strany povinné si vzájomne vracať. Nárok prenajímateľa na zmluvnú pokutu, v zmysle čl. III 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 a účinnosť v deň po jej zverejnení.
5. Táto zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, pričom jeden rovnopis dostane nájomca a dva rovnopisy ostanú prenajímateľovi.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Bratislave, dňa 02.11.2022



Prenajímateľ



Nájomca

Prílohy

Príloha č. 1: protokol o odovzdaní a prevzatí priestorov

Príloha č. 2: uznesenie MZ MČ Bratislava-Rusovce č. 400/2022 zo dňa 13. 09. 2022

Príloha č. 3: pôdorys predmetu nájmu