

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. NNP/009/2022

(ďalej len „zmluva“)

Prenajímateľ:

Mestská časť Bratislava-Rusovce

Vývojová 8, 851 10 Bratislava-Rusovce

IČO: 00 304 611

DIČ: 2020910870

Zastúpenie: PhDr. Lucia Tuleková Henčelová, PhD., starostka

IBAN:

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava

Zastúpenie: Ing. arch. Matúš Vallo, primátor

Osoba oprávnená na podpísanie: Mgr. Miroslav Antal, náčelník Mestskej polície hlavného mesta SR Bratislavy

IČO: 00603481

DIČ: 2020372596

Bankové spojenie:

(ďalej len ako „nájomca“,

(ďalej len spolu ako „zmluvné strany“ v príslušnom gramatickom tvare)

uzatvárajú v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, na základe uznesenia mestskej časti Bratislava-Rusovce č. 381 zo dňa 21. 06. 2022 (príloha č. 1) a v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a po vzájomnej dohode túto zmluvu.

Čl. I

Úvodné ustanovenie

Prenajímateľ je vlastníkom administratívnej budovy so súpisným č. 102, zapísanej na LV č. 1306, na ul. Balkánska č. 102, 851 10 Bratislava-Rusovce o výmere 705,2 m²,

postavenej na pozemku registra C KN parc. č. 147 zapísanom na LV č. 1306, evidovanom v k. ú. Rusovce; vedené Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor (ďalej len „Nehnuteľnosť“).

Čl. II

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom zmluvy je nájom nebytových priestorov nachádzajúcich sa na 2. poschodí administratívnej budovy – miestnosť 7a o celkovej výmere 34,18 m² a podiel na spoločných priestoroch (WC a chodby) o výmere 8,56 m². Celková výmera spolu je 42,74 m² (príloha č. 2 – pôdorys).
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 nájmu je zriadenie kancelárie Mestskej polície hlavného mesta SR Bratislavy na výkon jej činnosti.
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.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že o fyzickom odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu prenajímateľ vyhotoví odovzdávajúci a preberajúci protokol, ktorého súčasťou bude fotodokumentácia stavu predmetu nájmu (príloha č. 3).

Čl. III

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú so začiatkom doby nájmu od 01. 07. 2022.
2. Nájomný vzťah dohodnutý touto zmluvou skončí písomnou dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou niektorej zo zmluvných strán aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Písomná výpoveď sa považuje za doručенú dňom vrátenia nedoručenej zásielky zmluvnej strane, aj keď sa druhá zmluvná strana o tom nedozvedela.
3. Prenajímateľ môže písomne ukončiť nájomný vzťah, a to úkonom jednostranného odstúpenia od tejto zmluvy, ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou;
 - b) nájomca si nebude počas doby nájmu plniť svoje záväzky riadne a včas, teda uhrádzať platby týkajúce sa nájmu a služieb spojených s nájomom vždy do 15. dňa v mesiaci;
 - 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 tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa alebo vykoná na ňom úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca môže písomne ukončiť nájomný vzťah, jednostranným odstúpením od tejto zmluvy, 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.
5. Túto zmluvu je možné ukončiť jednostrannou písomnou výpoveďou zo strany nájomcu alebo prenajímateľa bez udania dôvodu s 1 mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
 6. V prípade výpovede nájmu alebo skončenia nájmu dohodou, sa prenajímateľ i nájomca zaväzujú vyrovnať vzájomné finančné pohľadávky do dňa ukončenia prenájmu a odovzdania vyššie uvedeného predmetu nájmu, ako i kľúčov od neho, vybavenia bez poškodenia, mimo opotrebovania bežným užívaním.
 7. Nájomca je povinný v prípade ukončenia nájomného vzťahu založeného touto zmluvou 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 vypratávaných veciach a znemožniť mu vstup do predmetu nájmu.
 8. 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 skončenia nájmu.
 9. V prípade ukončenia predmetného nájmu v zmysle tejto zmluvy, nájomca nemá nárok na preplatenie vložených investícií do prenajatých predmetných nebytových priestorov, ktoré vykonal bez súhlasu prenajímateľa.

Čl. IV

Nájomné a platobné podmienky

1. Nájomné je dohodnuté vo výške 1,- EUR za celý predmet nájmu (slovom: jedno euro) počas celej doby jeho trvania.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca uhradí dohodnuté nájomné bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy najneskôr do 15 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že nájomca bude prenajímateľovi uhrádzať mesačne zálohové platby za služby spojené s nájmom predmetu nájmu (teplo, ohrev teplej úžitkovej vody, vodné a stočné, osvetlenie, odvoz smetia, výťah, upratovanie, zrážková voda) v sume 106,85,- EUR/mesačne bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy na základe tejto zmluvy a Harmonogramu zálohových platieb, ktorý bude pravidelne jedenkrát ročne/polročne zasielať prenajímateľ nájomcovi na adresu sídla nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Harmonogram zálohových platieb bude stanovovať sumu zálohových platieb za kalendárny mesiac podľa bodu 3 tohto článku a tiež termín splatnosti týchto platieb. Platba podľa tohto odseku sa považuje za uhradenú dňom pripísania na účet prenajímateľa.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený meniť každoročne k 01. 01. výšku zálohovej platby dohodnutej v nájomnej zmluve v prípade podstatnej zmeny ceny služieb. Zmluvné strany sa dohodli, že za podstatnú zmenu ceny služieb sa považuje zvýšenie vstupných cien energií a služieb spojených s predmetom nájmu najmenej o 10 %. Zvýšenie zálohovej platby prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne, zaslaním doporučenej zásielky. Zvýšené zálohové platby sa nájomca zaväzuje platiť za obdobie od doručenia oznámenia v termínoch splatnosti nájomného dohodnutých v tejto nájomnej zmluve.

Čl. V

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný:
 - a) odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na riadne 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) pred začatím užívania predmetu nájmu vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie;
 - d) riadne a včas poskytovať nájomcovi všetky služby spojené s užívaním predmetu nájmu, 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) počas užívania predmetu nájmu vykonávať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie;
 - d) zabezpečovať dodržiavanie a dodržiavať predpisy bezpečnosti a ochrany práce;
 - e) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ;
 - f) 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;
 - g) prebrať na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO (požiarnej ochrany), 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 označením názvu nájomcu 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. V prípade nepredvídateľných situácií (napr. požiar, krádež, iné pohromy....) je nájomca, po vyzvaní prenajímateľom povinný dostaviť sa okamžite do predmetných nebytových priestorov a sprístupniť tieto priestory.
8. Nájomca si môže na fasádu objektu, v ktorej má prenajaté nebytové priestory nainštalovať jeden kus tabule s označením Mestská polícia hlavného mesta SR

Bratislavy. Nakoľko je budova, v ktorej je predmet nájmu v území pamiatkovej zóny Rusovce, sú zakázané svetelné a hlukom obťažujúce reklamy. Tabuľa musí klásť dôraz na estetický vzhľad v kontexte miesta pamiatkovej zóny Rusovce. Umiestnenie predmetnej tabule môže urobiť nájomca iba v súčinnosti s prenajímateľom, ktorý rozhodne o vhodnom umiestnení tabule.

9. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou na veciach nájomcu v prenajatých priestoroch.
10. Nájomca nezodpovedá prenajímateľovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou tretích osôb na predmete nájmu ako aj na zariadeniach a majetku prenajímateľa.
11. Prenajímateľ nezodpovedá za žiadne škody nájomcu vzniknuté z dôvodu nezavineného prerušenia dodávky elektrickej energie.
12. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za všetky škody na predmete nájmu, ako i na zariadeniach prenajímateľa a majetku a zariadeniach tretích osôb, ktoré zavinil sám alebo ktoré zavinili, jeho zamestnanci nájomcu.

ČI. VI

Údržba a opravy

1. Predmet nájmu udržiava nájomca v rámci obvyklého užívania predmetu nájmu. Nájomca znáša prípadné náklady spojené s obvyklým užívaním predmetu nájmu alebo neodborným zásahom nájomcu. Náklady na údržbu a drobné opravy spojené s bežným užívaním, ktoré vzniknú počas trvania nájmu hradí nájomca maximálne 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.
2. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu údržby a 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.

ČI. VII

Záverečné ustanovenia

3. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných a očíslovaných dodatkov na základe dohody zmluvných strán.
4. 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.
5. 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.
6. V prípade, že je alebo sa stane niektoré ustanovenie tejto zmluvy neplatné, zostávajú ostatné ustanovenia tejto zmluvy platné a účinné. Namiesto neplatného ustanovenia sa použijú ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúce otázku vzájomného vzťahu zmluvných strán. Zmluvné strany sa zaväzujú upraviť svoj vzťah prijatím iného ustanovenia, ktoré svojím obsahom a povahou najlepšie zodpovedá zámeru neplatného ustanovenia.
7. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01. 07. 2022 za podmienky jej predchádzajúceho zverejnenia v Centrálnom

registri zmlúv, inak dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v zmysle § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov v spojení s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. zákona o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

8. Prenajímateľ sa zaväzuje zverejniť zmluvu v Centrálnom registri zmlúv a o jej zverejnení bezodkladne informovať nájomcu a odovzdať mu potvrdenie o zverejnení tejto zmluvy.
9. Táto zmluva je vyhotovená v 5 rovnopisoch, pričom tri rovnopisy dostane nájomca a dva rovnopisy ostanú prenajímateľovi.
10. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Bratislave, dňa 28. 06. 2022

V Bratislave, dňa 29. 06. 2022

vr. Prenajímateľ

BRATSKÁ
BRATISLAVA-RUSOVCE

vr. Nájomca



Prílohy

Príloha č. 1: Uznesenie MZ MČ Bratislava-Rusovce č. 381/2022

Príloha č. 2: Pôdorys predmetu nájmu

Príloha č. 3: Protokol o odovzdaní a prevzatí priestorov (vrátane fotodokumentácie)



Mestská časť Bratislava-Rusovce

Vývojová 8, 851 10 Bratislava

Mestská polícia hl. m. SR Bratislavy
Gunduličova 10
811 05 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje/linka

Bratislava-Rusovce

MÚ/R - 2461/2022/Ja

Mária Jajcajová, 02/68 20 70 25

28. 06. 2022

Vec

Výpis z uznesenia

Prenájom nebytových priestorov v administratívnej budove na Balkánskej ul. 102 ako prípad hodný osobitného zreteľa (Mestská polícia hlavného mesta SR Bratislavy)

Uznesenie č. 381

zo dňa 21. 06. 2022

Miestne zastupiteľstvo

schvaľuje prenájom nebytových priestorov v administratívnej budove na Balkánskej ul. súp. č. 102, 851 10 Bratislava, miestnosti č. 7a vo výmere 34,18 m² s podielom na spoločných priestoroch vo výmere 8,56 m² Hlavnému mestu SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava, za cenu nájmu 1,- €/m²/rok + spotreba energií, ktoré budú špecifikované v nájomnej zmluve formou mesačných zálohových platieb, na účel zriadenie kancelárie Mestskej polície hlavného mesta SR Bratislavy, na dobu neurčitú, so začiatkom od 01. 07. 2022 ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

S pozdravom




PhDr. Lucia Tuleková Henčelová, PhD.
starostka

EXISTUJÚCI STAV

