

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 59/2019/SMI

(ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany:

1. Mestská časť Bratislava–Rača

sídlo: 831 06 Bratislava, Kubačova 21
zastúpená starostom Mgr. Michalom Drotovánom
bankové spojenie: VÚB, a.s.
IBAN: SK75 0200 0000 0000 0042 1032
IČO: 304557
DIČ: 2020879212
IČ DPH: nie je platcom DPH

(ďalej len „prenajímateľ“)

2. Bratislavská šachová akadémia, o. z.

sídlo: Studenohorská 67, 841 03 Bratislava
zastúpená predsedom Mgr. Michalom Vrbom
bankové spojenie:.
IBAN:
IČO: 42266416
DIČ: 2024076043
IČ DPH: nie je platcom DPH
Registrovaná Ministerstvom vnútra SR, sekcia verejnej správy pod č. VVS/1-900/90-40462

(ďalej len „nájomca“)

(ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

uzatvárajú v zmysle zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, na základe uznesenia Mestskej časti Bratislava-Rača č. UZN 121/17/09/19/P zo dňa 17.09.2019 v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a po vzájomnej dohode uzatvárajú túto zmluvu.

Článok I.

Úvodné ustanovenie

1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti – budovy Kultúrneho strediska na Žarnovickej ulici č. 7, 831 06 Bratislava, stavby so súpisným číslom 9582, ležiacej na pozemku registra „C“ KN parc. č. 513/19 o výmere 536 m², druh pozemku zastavané plocha a nádvoria, zapísanej na LV č. 1 pre k.ú. Rača, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, a to na základe Hospodárskej zmluvy o prevode správy národného majetku zo dňa 28.01.1991 (ďalej ako „nehnuteľnosť“).
2. Prenajímateľ prehlasuje, že ako správca nehnuteľnosti je oprávnený jej časť nájomcovi prenajať.

Článok II.

Predmet zmluvy, účel, doba nájmu

1. Predmetom zmluvy je nájom nebytového priestoru, miestnosti č. 2 o výmere 11,44 m² nachádzajúcej sa na II. nadzemnom podlaží nehnuteľnosti (ďalej len „predmet nájmu“).
2. Účelom nájmu predmetu nájmu je vedenie šachových tréningov detí a herného klubu spoločenských hier.
3. Zmena účelu nájmu predmetu nájmu je možná len s predchádzajúcim písomným súhlasu prenajímateľa. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len v rozsahu dohodnutom v zmluve.
4. Nájomný pomer sa uzatvára na dobu neurčitú od 15.10.2019.
5. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca vyhlasuje, že mu je skutkový a právny stav predmetu nájmu dostatočne známy a podpisom zmluvy deklaruje, že predmet nájmu považuje za spôsobilý na jeho užívanie za dohodnutým účelom nájmu. Predmet nájmu bude odovzdaný nájomcovi odovzdávacím protokolom.
6. Nájomca si je vedomý, že pokiaľ bude na výkon činnosti, ktorú bude vykonávať v predmete nájmu potrebné akékoľvek osobitné povolenie (napr. súhlas úradu verejného zdravotníctva s uvedením priestorov do prevádzky a pod.), zabezpečí si ho sám a na vlastné náklady. V prípade ak nájomca takéto súhlasné povolenie nezabezpečí, je oprávnený prenajímateľ od zmluvy odstúpiť.

Článok III.

Nájomné a spôsob úhrady

1. Nájomné je dohodnuté vo výške 15,- EUR za 1 m² nebytového priestoru ročne. Nájomné za rok predstavuje sumu vo výške 171,60 EUR ročne (slovom: jednostosedemdesiatjeden eur a šesťdesiat centov).
2. Nájomné bude nájomca platiť štvrťročne vo výške 42,90 EUR (slovom: štyridsaťdva eur a deväťdesiat centov), pričom prenajímateľ je povinný vystaviť nájomcovi na zaplatenie nájomného riadnu faktúru do 15. dňa príslušného kalendárneho štvrťroka, na ktoré sa vzťahuje dané nájomné. Faktúra je splatná do 14 dní odo dňa jej vystavenia. Platba podľa zmluvy sa považuje za uhradenú dňom pripísania na účet prenajímateľa.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca uhradí pomernú časť nájomného za obdobie od 15.10.2019 do 31.12.2019, t.j. do konca posledného kalendárneho štvrťroka roku 2019, vo výške 36,19 EUR (slovom: tridsaťšesť eur a devätnásť centov), na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Faktúru na zaplatenie dohodnutého nájomného podľa tohto bodu je prenajímateľ povinný vystaviť najneskôr do 30.10.2019
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ jednostranným právnym úkonom je oprávnený zvýšiť výšku aktuálneho nájomného, ktoré už bolo určené aj s prihliadnutím na priemerný medziročný rast spotrebiteľských cien vykázaný Štatistickým úradom SR v čase stanovenia aktuálneho nájomného, v závislosti od ďalšieho priemerného medziročného nárastu spotrebiteľských cien vykázaného Štatistickým úradom SR za kalendárny rok, ktorý predchádza príslušnému

kalendárnemu roku a tiež pri zmene cenových predpisov, resp. iných všeobecne záväzných právnych noriem.

5. V prípade, ak nájomca neuhradí nájomné v dohodnutej lehote, je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške 0,05% zo splatnej dlžnej sumy za každý, i začatý deň omeškania.

Článok IV. Platby za služby

1. Zálohové platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu (ďalej len „zálohové platby“) sú vyčíslené vo Výpočtovom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy.
2. Zálohové platby sú splatné štvrťročne a prenajímateľ je povinný ich vyfakturovať spolu s nájomným podľa článku III. bodu 2 zmluvy. Platba podľa zmluvy sa považuje za uhradenú dňom pripísania na účet prenajímateľa.
3. Skutočné náklady za poskytnuté služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa vyúčtujú jedenkrát ročne, po obdržaní vyúčtovacích faktúr od dodávateľov energií, spravidla najneskôr do 31.05. nasledujúceho roku.
4. Výšku zálohových platieb je prenajímateľ oprávnený zmeniť jednostranne v rozsahu zmeny výšky zálohových platieb, ktoré prenajímateľ hradí dodávateľom energií a služieb.
5. Ustanovenia článku III. bodu 4 zmluvy o úroku z omeškania sa na vzťahy podľa tohto článku použijú obdobne.

Článok V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý v článku II. bod 2 zmluvy a v súlade s predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.
2. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v riadnom stave, sústavne a dôsledne vykonávať všetky opatrenia na jeho ochranu a dbať na to, aby sa predišlo jeho poškodeniu.
3. Nájomca sa zaväzuje vykonávať svoju činnosť v rámci dohodnutého účelu nájmu podľa článku II. bodu 2 zmluvy tak, aby nedochádzalo k negatívnemu ovplyvňovaniu ostatných užívateľov nebytových priestorov v nehnuteľnosti ani ku porušovaniu nočného klúdu podľa § 47 ods. 1 písm. b) zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov.
4. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi v zapečatenej obálke jeden exemplár kľúčov od predmetu nájmu, pre prípad odstránenia havarijných situácií (požiar, únik vody a pod.) a predmet nájmu podľa účelu nájmu označiť.
5. Nájomca je povinný neodkladne nahlásiť prenajímateľovi závady, ktoré vznikli na predmete nájmu. Ak si opravy vyžadujú dočasný zásah do predmetu nájmu, musí nájomca tento zásah umožniť a znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu súvisiace s týmto zásahom.
6. Nájomca bez súhlasu prenajímateľa nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe. Nájomca nemôže na predmet nájmu alebo jeho časť zriadiť záložné právo, alebo predmet nájmu inak zaťažiť.

7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný uhrádzať náklady na opravy predmetu nájmu, ktoré spôsobil nájomca a jeho návštevníci a drobné opravy spôsobené bežným užívaním. Na účely tejto zmluvy sa drobnými opravami rozumejú opravy uvedené v § 5 až 9 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Drobné opravy a bežnú údržbu predmetu nájmu do 300,- EUR (slovom: tristo eur) v jednotlivom prípade je povinný nájomca previesť sám a na vlastné náklady.
8. Nájomca je oprávnený vykonať na vlastné náklady stavebné úpravy na predmete nájmu len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Pred vykonaním týchto prác je nájomca povinný dať odsúhlasiť prenajímateľovi projekt a zabezpečiť všetku dokumentáciu k riadnemu a bezpečnému používaniu po realizácii dohodnutých úprav.
9. Súhlas podľa predchádzajúceho bodu nenahrádza povolenie stavebného úradu v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, o ktoré je potrebné požiadať príslušný stavebný úrad. Po dokončení prác je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi príslušné revízne správy.
10. Nájomca podpísaním zmluvy vyhlasuje a zaručuje sa, že si počas nájmu a ani po jeho skončení nebude u prenajímateľa uplatňovať kompenzáciu nákladov vynaložených na stavebné úpravy a opravy predmetu nájmu, rekonštrukčné práce a pod., realizované v súlade so zmluvou, ani si nebude uplatňovať voči prenajímateľovi žiadne nároky titulom vykonania týchto prác.
11. Prenajímateľ si vyhradzuje právo vstupu do predmetu nájmu za účelom kontroly plnení v zmysle zmluvy, a to za prítomnosti zodpovedného zástupcu nájomcu.
12. Nájomca je povinný po ukončení nájmu odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a zohľadnenie prípadných úprav v zmysle bodu 8 tohto článku. Vypratanie predmetu nájmu je nájomca povinný vykonať najneskôr v prvý pracovný deň po ukončení nájmu. Za deň odovzdania predmetu nájmu sa považuje deň podpísania protokolu o prevzatí predmetu nájmu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
13. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 20,- EUR (slovom: dvadsať EUR), za každý, i začatý deň omeškania s vyprataním predmetu nájmu. Uhradením zmluvnej pokuty sa nájomca nezbaňuje povinnosti zaplatiť prenajímateľovi úhradu za užívanie predmetu nájmu vo výške nájomného a za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.
14. V prípade porušenia povinnosti podľa bodu 12 tohto článku má prenajímateľ tiež právo vypratať predmet nájmu na náklady nájomcu a na jeho náklady uložiť zariadenie, prípadne tovar, ktoré sa v predmete nájmu nachádzajú, do úschovy. Za týmto účelom je prenajímateľ oprávnený:
 - a) vstúpiť do predmetu nájmu spôsobom primeraným okolnostiam, tzn. v prípade potreby aj za pomoci odstránenia prekážok (výmena zámkov a pod.);
 - b) zabezpečiť prerušenie dodávky elektrickej energie a iných médií do predmetu nájmu.
15. Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté poškodením, alebo zničením predmetu nájmu zavinením nájomcu, alebo osôb konajúcich v jeho mene, alebo jeho návštevníkov, či zanedbaním povinností podľa zmluvy, pri vylúčení zodpovednosti za škody vzniknuté vyššou mocou.
16. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu:

- a) Za stav organizačného a technického zabezpečenia, za dodržanie príslušných platných všeobecne záväzných právnych predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, zároveň je nájomca povinný spracovať základný dokument požiarnej ochrany a rešpektovať všetky povinnosti, vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti civilnej ochrany obyvateľstva, ochrany zdravia, ochrany majetku, životného prostredia a iných všeobecne záväzných predpisov.
 - b) Za všetky škody a ublíženia na zdraví, ktoré vznikli nedodržaním všeobecne záväzných predpisov podľa písm. a) tohto bodu, pričom uvedené povinnosti sa vzťahujú na predmet nájmu.
17. V prípade nedodržania povinností uvedených v predchádzajúcom bode zodpovedá nájomca prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinností nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli prenajímateľovi uložené.
 18. Poistenie hnutelného majetku a zariadenia nájomca vykoná podľa vlastného uváženia a na vlastné náklady, pričom prenajímateľ nezodpovedá za prípadné poškodenie, stratu, resp. zničenie tohto majetku.
 19. Nájomca má právo po dohode s prenajímateľom bezplatne na vlastné náklady umiestniť na fasáde nehnuteľnosti informačnú tabuľu s názvom zariadenia a otváracími hodinami.
 20. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.
 21. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne ohlásiť prenajímateľovi každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom nájomcu uvedeným v zmluve, najneskôr však do 7 kalendárnych dní po tom, ako nastanú.
 22. Nájomca nie je oprávnený zriadiť si v mieste predmetu nájmu sídlo firmy, resp. miesto podnikania bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok VI. Nájom a ukončenie nájmu

1. Prenajímateľ môže písomne ukončiť zmluvu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu odstúpením účinným dňom doručenia písomného odstúpenia ak nájomca:
 - a) užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou alebo s predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu;
 - b) mešká o viac ako jeden mesiac s platením nájomného, alebo zálohových platieb;
 - c) sám, alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok v predmete nájmu alebo v nehnuteľnosti;
 - d) prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa;
 - e) vykonal stavebné úpravy na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa;
 - f) v prípade podstatného porušenia zmluvných povinností nájomcu, za ktoré sa považuje porušenie povinností uvedených v článku V. bod 2, 3, 5, 11 a 23 zmluvy;
 - g) nezabezpečí v súlade s článkom II. bod 6 zmluvy platné povolenie pre prevádzkovanie dohodnutého účelu nájmu – ak bude jeho potreba vyplývať z platných všeobecne záväzných predpisov, resp. ak takéto rozhodnutie bude nesúhlasné.

2. Prenajíateľ môže písomne vypovedať zmluvu aj bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je dvojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Zmluvu je možné ukončiť aj vzájomnou dohodou zmluvných strán.
4. V zmysle ustanovenia § 680 ods. 3 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, ak dôjde ku zmene vlastníctva predmetu nájmu, môže z tohto dôvodu vypovedať nájomnú zmluvu nájomca.

Článok VII. Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených zmluvou alebo na základe zmluvy, bude miestom doručenia prenajímateľa jeho adresa sídla uvedená v článku I zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených zmluvou alebo na základe zmluvy, bude miestom doručenia nájomcu:
 - a) adresa uvedená v záhlaví zmluvy, alebo
 - b) adresa podľa aktuálneho výpisu z registra Ministerstva vnútra SR, alebo iného registra, v ktorom sú tieto adresy zapísané, alebo
 - c) adresa štatutárneho orgánu občianskeho združenia alebo inej osoby oprávnenej v jeho mene konať, alebo
 - d) miesto, kde bude osoba oprávnená konať v mene nájomcu zastihnutá.
3. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť prenajímateľa podľa bodu 2 tohto článku doručená do miesta doručenia podľa bodu 2 tohto článku, bude považovaná za doručení priamo do vlastných rúk nájomcu, a to aj v prípade, ak:
 - a) nájomca odoprel prijatie zásielky; zásielka sa považuje za doručení dňom odmietnutia prijatia zásielky;
 - b) zásielka bola na pošte uložená a nájomca ju neprevzal do troch dní od uloženia; posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, aj keď sa nájomca o uložení nedozvedel;
 - c) bola zásielka vrátená prenajímateľovi ako nedoručiteľná, najmä preto, že nebolo možné nájomcu na adrese podľa bodu 2 tohto článku zastihnúť a jeho iná adresa nie je prenajímateľovi známa, a teda nie je možné písomnosť doručiť; písomnosť sa považuje po troch dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručení a to aj vtedy, ak sa nájomca o tom nedozvie.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých prenajíateľ a nájomca obdržia po dvoch vyhotoveniach, každé s platnosťou originálu.
2. Zmeny v zmluve je možné vykonať po dohode oboch zmluvných strán formou písomných očíslovaných dodatkov.

3. Ak nie je v zmluve výslovne dohodnuté inak, platia ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, prípadne ustanovenia Občianskeho zákonníka. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov z tejto zmluvy alebo na jej základe bude ich riešenie v právomoci príslušných slovenských súdov za použitia slovenského práva.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa v súlade s § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
5. Zánikom účinnosti zmluvy nie je dotknutá účinnosť článku V. bod 12 a 13 zmluvy a tých ustanovení zmluvy, ktorých účinnosť podľa zmluvy a/ alebo vzhľadom na ich povahu má trvať aj po ukončení účinnosti zmluvy.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že sa s obsahom zmluvy oboznámili a na potvrdenie toho, že obsah zmluvy zodpovedá ich slobodnej vôli, ju podpisujú.

Príloha:

- Výpočtový list nájomcu

V Bratislave dňa: 08.10.2019

V Bratislave dňa: 10.10.2019

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Mgr. Michal Drotován
starosta

Mgr. Michal Vrba
predseda o. z.