



Mestská časť Bratislava – Lamač

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
m. č. Bratislava - Lamač
dňa 11.09.2014

22)

Návrh na úpravu uznesenia č. 125/2014/VI zo dňa 03.07.2014 – rekonštrukcia prevádzky kvetinárstva v Dome služieb Lamač

Predkladá:

Ing. Peter Šramko
starosta

Materiál obsahuje:

1. návrh na uznesenie
2. dôvodová správa
3. stanovisko MR zo dňa 02.09.2014
4. výpis z uznesenia
5. žiadosť zo dňa 19.08.2014
6. žiadosť zo dňa 25.08.2014
7. Dodatok č. 1
8. nájomná zmluva

Zodpovedná:

Mgr. Michaela Kövári Mrázová
poverená prednostka

Spracovala:

Mgr. Maria Matíko Štarková
poverená vedúca Organizačného referátu

Bratislava, september 2014

1.
Návrh na uznesenie
miestneho zastupiteľstva č./2014/VI
mestskej časti Bratislava - Lamač
zo dňa 11.09.2014
k návrhu na úpravu uznesenia č. 125/2014/VI zo dňa 03.07.2014 – rekonštrukcia
prevádzky kvetinárstva v Dome služieb Lamač

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava - Lamač

A. ruší

uznesenie č. 125/2014/VI zo dňa 03.07.2014 v bode A

B. schvaľuje

započítanie 72,63 % z reálne vynaložených finančných prostriedkov určených na rekonštrukciu nebytového priestoru, čo predstavuje sumu vo výške 20 000 €, a to spôsobom započítania do nájmu

- s pripomienkami

- bez pripomienok

2.

Dôvodová správa

Dňa 26.06.2014 bola na Miestny úrad MČ Bratislava - Lamač doručená žiadosť o povolenie rekonštrukcie, zápočet nájomného a vypracovanie dodatku k nájomnej zmluve od Ing. Andreja Kullu a Ing. Kataríny Kullovej. Predmetná písomnosť obsahuje žiadosť o povolenie rekonštrukcie časti nebytových priestorov v objekte Domu služieb Lamač, sup. č. 1128, Malokarpatské námestie č. 7 (predajňa kvetov), a to z dôvodu nevyhovujúceho stavu. Maximálne celkové náklady na rekonštrukciu boli vyčíslené na 26 811,40 €. Rekonštrukcia by sa týkala výmeny okien, elektroinštalácie a osvetlenia, výmeny dlažby, vymalovania predného štítu atď. V písomnosti je súčasne uvedená aj žiadosť o zápočet voči nákladom na rekonštrukciu vo výške 100% a možnosť zmeny trvania nájomnej zmluvy z doby neurčitej na dobu určitú – 8 rokov. Zároveň požiadali o právo prednostného prenájmu po uplynutí doby trvania zmluvy.

Táto žiadosť bolo prerokovaná na MZ dňa 03.07.2014, pričom MZ schválilo započítanie 50% z reálne vynaložených finančných prostriedkov na rekonštrukciu nebytového priestoru a to spôsobom započítania nájmu, bola taktiež schválená zmena trvania zmluvy z doby neurčitej na dobu určitú 8 rokov – od 01.08.2014 do 31.07.2022. Následne bol dňa 19.08.2014 podpísaný Dodatok č. 1 k Zmluve o nájme nebytových priestorov zo dňa 09.11.2005.

Dňa 18.08.2014 bol na Miestny úrad MČ Bratislava - Lamač doručený návrh na úpravu uznesenia č. 125/2014/VI zo dňa 03.07.2014. V tejto písomnosti nájomca nebytových priestorov v Dome služieb (kvetinárstvo) požiadal o prehodnotenia prijatého uznesenia č. 125/2014/VI. Nakoľko podľa nájomcu by mala byť väčšina rekonštruovaných prác zabezpečená prenajímateľom, navrhol nájomca zápočet vo výške 100% na časti rekonštrukcie, ktoré sú nevyhnutné a vo výške 75% na časti rekonštrukcie, ktoré nie sú úplne nevyhnutné (návrh je predložený v prílohe materiálu).

Následne sa na Miestnom úrade MČ Bratislava - Lamač uskutočnilo dňa 20.08.2014 stretnutie s p. Michalom Kullom (splnomocnený zástupca Ing. Andreja Kullu a Ing. Kataríny Kullovej) a boli prerokované všetky položky návrhu rekonštrukcie. Na stretnutí bolo dohodnuté, ktoré položky budú zo strany MČ akceptované a ktoré nájomca bude znášať v plnej výške. P. Kulla bol požiadaný, aby svoju žiadosť prepracoval a opätovne doručil na MČ. Prepracovaná žiadosť bola doručená na Miestny úrad dňa 25.08.2014, nájomca požiadal o započítanie sumy na rekonštrukciu vo výške 20 000 €, čo predstavuje 72,63 % z celkovej sumy vynaloženej na rekonštrukciu.

V súčasnej dobe je ročné nájomné stanovené vo výške 3 297,88 € (bez energií). V prípade, že bude akceptovaný návrh od nájomcu v plnej miere, znamená to, že nájomca nebude platiť nájomné najbližších 6 rokov (až do roku 2020).

3.

Stanovisko MR zo dňa 02.09.2014

K bodu 11 - Návrh na úpravu uznesenia č. 125/2014/VI zo dňa 03.07.2014

Starosta vysvetlil dôvod úpravy uznesenia. Poslanci MR navrhli prerokovať predložený materiál na rokovaní MZ.

Uznesenie č. 8/14 – Miestna rada po prerokovaní predloženého materiálu odporúča Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava – Lamač

A. prerokovať Návrh na úpravu uznesenia č. 125/2014/VI zo dňa 03.07.2014 na zasadnutí MZ dňa 11.9.2014

Počet poslancov: 2

Za: 2

Proti: 0

Zdržal sa: 0



Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava - Lamač

**VÝPIS Z UZNESENÍ
MIESTNEHO ZASTUPITEĽSTVA**

**Uznesenie č. 125/2014/VI
zo zasadnutia miestneho zastupiteľstva
mestskej časti Bratislava – Lamač
dňa 03.07.2014**

k rekonštrukcii nebytového priestoru predajne KULLA v dome služieb Lamač

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava – Lamač

A. schvaľuje

započítanie 50% z reálne vynaložených finančných prostriedkov na rekonštrukciu nebytového priestoru a to spôsobom započítania nájmu

B. schvaľuje

zmenu trvania zmluvy z doby neurčitej na dobu určitú 8 rokov -- od 01.08.2014 do 31.07.2022
- bez pripomienok

Ing. Peter Šramko
starosta

starkova

Od: Ing. Michal Kulla [michal.kulla@kulla.eu]

Odesláno: 18. augusta 2014 18:25

Komu: starkova, prednosta

Předmět: Návrh na zmenu uznesenia - rekonštrukcia kvetinárstva

Přílohy: Navrh na upravu uznesenia_140818.docx

Dobry den.

4.8.2014

v prílohe posielam slubene podklady k návrhu na zmenu uznesenia.

V prípade akychkoľvek otázok ma prosím kontaktujte.

Dakujem a tesim sa na dalsiu spolupracu

--

S priateľským pozdravom / Mit freundlichen Grüßen

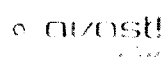
Ing. Michal Kulla



Trnavská cesta 110/B
SK - 821 01 Bratislava
Tel: +421 2 3301 4401
Fax: +421 2 3301 4419
www.kulla.eu



- ✓ Masivné drevené ohradiny
- ✓ Keramika
- ✓ Kvetinové dekorácie
- ✓ Svadobné kvety
- ✓ Smútočné vence
- ✓ Interierové doplnky
- ✓ Ľadičky - osadenie trávniku
pre dom a záhradu



This email is free from viruses and malware because avast! Antivirus protection is active.

Návrh na úpravu uznesenia týkajúceho sa rekonštrukcie prevádzky kvetinárstva.

Vážené zástupcovia mestskej časti Bratislava - Lamač,

dovolili sme si Vám predložiť predbežný rozpočet na nevyhnutnú rekonštrukciu časti nebytových priestorov v objekte Dom služieb Lamač, súp.č. 1128, Malokarpatské námestie 2, Bratislava v lete 2014.

Po prerokovaní so zástupcami mestskej časti si Vás dovoľujeme požiadať o zmenu výšky započítania nákladov na rekonštrukciu.

Na zastupiteľstve bol schválený zápočet vo výške 50% na všetky predložené náklady na rekonštrukciu.

Vzhľadom na to, že väčšina rekonštrukčných prác by mala byť zabezpečená prenajímateľom, navrhujeme zápočet vo výške 100% na časti rekonštrukcie, ktoré sú nevyhnutné a vo výške 75% na časti rekonštrukcie, ktoré nie sú úplne nevyhnutné, avšak vzhľadom na vek a opotrebenie je potrebné ich rekonštruovať.

Výsledný návrh je nasledovný:

Výmena okien	9,632.00 €	100 %	9,632.00 €
Výmena stropného podlahu a jeho zateplenie	2,494.80 €	100 %	2,494.80 €
Rekonštrukcia elektroinštalácie a osvetlenia	5,921.00 €	100 %	5,921.00 €
Výmena dlažby	3,050.00 €	75 %	2,287.50 €
Vyspravenie stein	2,247.27 €	75 %	1,685.45 €
Odvoz a likvidácia odpadu	1,182.00 €	100 %	1,182.00 €
Vyspravenie vonkajšieho obkladu	876.00 €	100 %	876.00 €
Mriežka pred vchodom	165.00 €	100 %	165.00 €
Spolu			24,243.75 €

Zaroveň sme prisľúbili, že na naše vlastné náklady odstránime pôvodné nápisy "KVETY" z fasády objektu a fasádny lem nad našou predajňou ako aj nad vedľajšími prevádzkami z prednej časti od pizzerie až po vinareň kompletne vymalujeme. Taktiež na naše vlastné náklady vyčistíme a namalujeme bočnú stranu objektu z vonkajšej strany nášho kvetinárstva.

Verím, že našej žiadosti o úpravu uznesenia vyhoviete v navrhovanej forme. Za Vaše kladné stanovisko Vám vopred veľmi pekne ďakujem a teším sa na ďalšiu obojstranne prospešnú spoluprácu

V Bratislave 18.08.2014

Ing. Michal Kulla



Ing. Andrej Kulla – Ing. Katarína Kullová, sídlo: Pri starej prachárni 4, 831 04 Bratislava
poštová adresa: Trnavská cesta 100, 821 01 Bratislava, Slovakia
tel.: +421 (2) 4341 3329, fax: +421 (2) 4341 3855, email: info@kulla.eu; www.kulla.eu
IČO: 17 465 257, DIČ: SK 1020 1654 87, Unicredit Bank, a.s.: 1146641008/1111

Mestská časť Bratislava – Lamač
Malokarpatské námestie 9

841 03 Bratislava

V Bratislave dňa 20.08.2014

VEC: Návrh na úpravu uznesenia č. 125/2014/VI týkajúceho sa rekonštrukcie prevádzky kvetinárstva.

Vážené zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava - Lamač,

dňa 26.06.2014 sme si Vás výzvou dovolili požiadať o povolenie rekonštrukcie prevádzky kvetinárstva v objekte Dom služieb Lamač, súp.č. 1128, Malokarpatské námestie 2, započít nájomného a dodatok k nájomnej zmluve.

Na zastupiteľstve dňa 03.07.2014 ste na základe našej žiadosti prijali uznesenie č. 125/2014/VI, v ktorom ste schválili rekonštrukciu, dodatok k nájomnej zmluve a zápočet nájomného do výšky 50% skutočne vynaložených finančných prostriedkov na rekonštrukciu.

Predložený predbežný rozpočet bol nasledovný:

Výmena okien	9,632.00 €
Výmena stropného podhladu a jeho zateplenie	2,494.80 €
Rekonštrukcia elektroinštalácie a osvetlenia	5,921.00 €
Výmena dlažby	3,050.00 €
Vyspravenie stein	2,247.27 €
Odvoz a likvidácia odpadu	1,182.00 €
Vyspravenie vonkajšieho obkladu	876.00 €
Mriežka pred vchodom	165.00 €
Spolu	25,568.07 €

V predloženom predbežnom rozpočte sme nespomínali práce, ktoré plánujeme vykonať nad rámec predloženého rozpočtu, ktoré vyplývajú z povinnosti prenajímateľa, a sú v záujme nielen nás, ale aj prenajímateľa, ostatných nájomcov a najmä obyvateľov Lamača:

Vymalovanie predného štítu od kvetinárstva až po vináreň.	290.00 €
Odstránenie a likvidácia pôvodných nápisov "KVETY"	150.00 €
Prenájom mobilného lešenia	90.00 €
Oddelenie prevádzok nad podhladom	540.00 €
Vymalovanie bočnej steny budovy	50.00 €
Výčistenie obkladov	50.00 €
Oprava schodiska	50.00 €
Zabezpečenie stavebného dozoru	300.00 €
Projekt	450.00 €
Spolu	1,970.00 €



Ing. Andrej Kulla – Ing. Katarína Kullová, sídlo: Pri starej pracharni 4, 831 04 Bratislava
poštová adresa: Trnavská cesta 100, 821 01 Bratislava, Slovakia
tel.: +421 /2/ 4341 3329, fax: +421 (2) 4341 3855, email: info@kulla.eu; www.kulla.eu
IČO: 17 465 257, DIČ: SK 1020 1654 87, Unicredit Bank, a.s.: 1146641008/1111

Celková cena rekonštrukcie teda predstavuje sumu vo výške 27,538.07 € a väčšina týchto prác vyplýva z povinností prenajímateľa.

Preto si Vás, po prerokovaní so zástupcami mestskej časti, dovoľujeme požiadať o zmenu vyššie uvedeného uznesenia a započítanie sumy vynaloženej na rekonštrukciu vo výške 20.000 €, čo predstavuje len 72,63% z celkovej sumy vynaloženej na rekonštrukciu.

Dovoľujem si poznamenať, že naša spoločnosť mestskú časť mnohokrát sponzorovala a nemá voči mestskej časti Bratislava - Lamač žiadne dlhodobé finančné záväzky.

Verím, že vzhľadom na vyššie uvedené, našej žiadosti o úpravu uznesenia vyhovieť v navrhovanej forme. Za Vaše kladné stanovisko Vám vopred veľmi pekne ďakujem a teším sa na ďalšiu obojstranne prospešnú spoluprácu

Ing. Michal Kulla

**Dodatok č.1 k Zmluve č. U 121/IV/2005 o nájme nebytových priestorov
zo dňa 09.11.2005**
(ďalej v texte ako „Dodatok“, v príslušnom gramatickom tvare)

Prenajímateľ:

názov: Mestská časť Bratislava – Lamač
adresa: Malokarpatské námestie 9, 841 03 Bratislava
IČO: 00603414
Bankové spojenie: VUB, a.s. Bratislava-Lamač
Číslo účtu: 3024032/0200
IBAN: SK 3702000000000003024032
BIC-SWIFT kód: SUBASKBX
za mestskú časť Bratislava – Lamač koná starosta Ing. Peter Šramko

ďalej v texte ako „prenajímateľ“, v príslušnom gramatickom tvare

a

Nájomca :

Obchodné meno: Ing. Andrej Kulla - Ing. Katarína Kullová, právny nástupca
Meno a priezvisko: Ing. Katarína Kullová
Miesto podnikania: Pri starej prachárni 4, 831 04 Bratislava
IČO: 17465257
DIČ: 5608216405

ďalej v texte ako „nájomca“, v príslušnom gramatickom tvare)

I.

1. Dňa 09.11.2005 uzavrel prenajímateľ s nájomcom Zmluvu č. U 121/IV/2005 o nájme nebytových priestorov (ďalej v texte ako „Zmluva“, v príslušnom gramatickom tvare, ktorej predmetom je nájom nebytových priestorov uvedených v čl. I, bod 1 Zmluvy. Zmluva nadobudla účinnosť dňa 01.12.2005.
- 1.2 Dňa 26.06.2014 bola mestskej časti Bratislava - Lamač doručená písomnosť nájomcu s názvom „Žiadosť o povolenie rekonštrukcie, započít nájomného a dodatok k nájomnej zmluve“.
- 1.3 Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava - Lamač na podklade vyhodnotenia doručenej žiadosti nájomcu a objektívne zistených skutočností týkajúcich sa nájomného vzťahu medzi prenajímateľom a nájomcom dňa 03.07.2014 Uznesením č. 125/2014/VI rozhodlo, že schvaľuje započítanie 50% z reálne vynaložených finančných prostriedkov na rekonštrukciu nebytového priestoru a to spôsobom započítania nájmu a schvaľuje zmenu trvania zmluvy z doby neurčitej na dobu určitú 8 rokov – od 01.08.2014 do 31.07.2022.

II.

- 2.1. Zmluvné strany sa dohodli, že rušia znenie článku IV Doba nájmu a jeho skončenie, bod 1 Zmluvy

„1.1. Najomná zmluva sa uzatvára na čas neurčitý.“

a nahrádzajú ho týmto znením

„1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 31.07.2022.“

2.2 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli **na doplnení** o bod 9,10, 11, 12 v článku II Nájomnej uhrada za služby spojené s nájomom nebytových priestorov a ich splatnosť v tomto znení:

„9. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca je oprávnený v čase po 01.08.2014 vykonať rekonštrukciu predmetu nájmu a stavby so súpisným číslom 1128 v časti predmetu nájmu (ďalej v texte ako "rekonštrukcia"), v ktorej sa nachádza predmet nájmu výlučne po predchádzajúcom písomnom súhlase prenájomateľa s rekonštrukciou. K písomnej žiadosti nájomcu o poskytnutie písomného súhlasu s rekonštrukciou je nájomca povinný pripojiť popis, rozsah, časový harmonogram prác a predbežnú cenu prác. Nájomca je povinný vždy postupovať pri realizácii prác v súlade s platnými právnymi predpismi a po zrealizovaní rekonštrukcie je povinný odovzdať prenájomateľovi projekty zrealizovanej rekonštrukcie s revíziou správou týkajúcou sa elektroinštalácie.

10. Nájomca je oprávnený započítavať 50% z reálne vynaložených finančných prostriedkov na rekonštrukciu a to tak, že sumu vo výške 50 % z reálne vynaložených prostriedkov na rekonštrukciu bude postupne započítavať voči platbám nájomného prenájomateľovi.

11. Podmienkou započítania je predloženie nájomcom zaplatených účtovných dokladov prenájomateľovi, ktoré sa bezprostredne týkajú vykonanej rekonštrukcie podľa tejto Zmluvy. Nakoľko boli zastupiteľstvom prenájomateľa schválené náklady na rekonštrukciu predmetu nájmu vo výške 25.568,07 EUR, je nájomca oprávnený si bez ďalšieho započítavať náklady na rekonštrukciu voči platbám nájomného vo výške 50 % z tejto sumy (k tomuto zápočtu nájomca nepotrebuje akýkoľvek dodatočný súhlas prenájomateľa). V prípade, ak si nájomca bude chcieť započítavať vyššiu sumu ako je uvedená v predchádzajúcej vete, je podmienkou započítania písomný súhlas prenájomateľa s použitím zaplatených účtovných dokladov nájomcom na ďalšie započítanie.

12. V prípade, ak dôjde k ukončeniu nájomného vzťahu z dôvodu porušenia povinností nájomcu vyplývajúcej z tejto zmluvy a súčasne nedošlo k započítaniu 50% z reálne vynaložených finančných prostriedkov na rekonštrukciu, nemá nájomca nárok na akékoľvek ďalšie plnenie zo strany prenájomateľa. V prípade, ak dôjde k ukončeniu nájomného vzťahu z iného dôvodu ako je uvedené v predchádzajúcej vete, tj. napr. z dôvodu porušenia povinností prenájomateľa vyplývajúcej z tejto zmluvy, dohodou alebo z dôvodu zániku predmetu nájmu, má nájomca nárok na uhradu rozdielu medzi celkovou výškou reálne vynaložených finančných prostriedkov na rekonštrukciu a sumou, ktorá bola dovtedy započítaná nájomcom voči platbám nájomného podľa tohto článku.“

2.3 Zmluvné strany sa dohodli, že čl. III, bod 8 sa **prvá veta nahradzuje** nasledovným znením:

"Akékoľvek zmeny na veci, najmä stavebné úpravy na predmete nájmu môže nájomca urobiť len so predchádzajúcim písomným súhlasom prenájomateľa a na vlastné náklady, pokiaľ sa zmluvné strany v 2.1 tejto zmluvy nedohodli inak."

III

3.1 Tento Dodatok tvorí pevnú a neoddeliteľnú súčasť Zmluvy.

3.2 Tento Dodatok sa vyhotovuje v štyroch vyhotoveniach, z toho dva obdrží nájomca a dva prenájomateľ.

3.3 Tento Dodatok je povinne zverejňovaným podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov. Zmluvné strany sa dohodli, že tento Dodatok k Zmluve nadobúda účinnosť v súlade s ust. § 47a, ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov dňom 01.08.2014 po jeho predchádzajúcom zverejnení na webovom sídle prenájomateľa.

3.4 Zmluvné strany vyhlasujú, že si tento Dodatok prečítali, s jeho obsahom súhlasia, čo potvrdzuje nájomca svojím podpisom a prenajímateľ podpisom osoby oprávnenej konať v jeho mene.

V Bratislave dňa 19.08.2014

Nájomca :



.....
Ing. Andrej Kulla Ing. Katarína Kullová, právny nástupca
v z. Michal Kulla, na základe plnomocenstva

Prenajímateľ:



.....
Ing. Peter Šramko, starosta

Zmluva č. U 121/IV/2005
o nájme nebytových priestorov
(zák. č. 116/1990 Zb., zák. č. 40/1964 Zb.)

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: Mestská časť Bratislava – Lamač
Heyrovského 2, 841 03 Bratislava
zastúpená ing. Petrom Šramkom, starostom
Bankové spojenie: VÚB Bratislava – Lamač
č. účtu: 10006-3024 -- 032/0200
IČO: 603 414



Nájomca: Kulla - Ing. Andrej Kulla - Ing. Katarína Kullová
Pri starej prachárni 4, 831 04 Bratislava
IČO: 17465257
DIČ: 5608216405

uzatvorili túto zmluvu o nájme nebytových priestorov:

I.
Predmet a účel nájmu

1) Predmetom nájmu sú nebytové priestory v objekte Dom služieb Lamač, súp. č. 1128, Malokarpatské námestie 2 Bratislava, spolu o výmere 99,352 m². Z toho 67 m² pozostáva z predajne, kancelarie, chodby a WC - prevádzka Kvetinárstva a priestory o výmere 32,352 m² - zadná časť, ktoré budú po ich vybudovaní najomcom pozostávať z týchto miestností:

- a. miestnosť č. 1 - predajňa -
o výmere 25,720 m²
- b. miestnosť č. 2 - sklad -
o výmere 5,322 m²
- c. miestnosť č. 3 - umyvarka -
o výmere 1,310 m²

2) Nebytové priestory uvedené v bode 1) tohto článku sú na základe zákona 138/1991 Zb. v znení neskorších predpisov vo vlastníctve hl. mesta SR Bratislavy, evidované KÚ BA, Správa katastra BA IV na LV č. 1, ktoré on v zmysle Štatútu hl. mesta SR Bratislavy zverilo do správy mestskej časti Bratislava - Lamač, a to protokolom č. 26/96 zo dňa 19.11.1996

3) Prenajímateľ prenecháva uvedené nebytové priestory nájomcovi do užívania. Nájomca je so stavom nebytových priestorov oboznámený. O stave predmetu nájmu a vecí, ktoré sa v ňom prípadne nachádzajú, vyhotovia zmluvné strany pri odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu písomný zápis, ktorý bude prílohou tejto zmluvy.

4) Nájomca je oprávnený užívať uvedené nebytové priestory výlučne za účelom predajne kvetov, zelene,

darčekového tovaru a nábytku, príp. iného rozličného obchodného tovaru.

II.
**Nájomné, úhrada za služby spojené s nájmom
nebytových priestorov a ich splatnosť**

1) Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné vo výške 1.000,- Sk/m²/rok, teda spolu (za výmeru uvedenú v čl. I.) čiastku 99.352,- Sk (slovom deväťdesiatdva tisíc tristo päťdesiatdva slovenských korún) za rok v štvrtročných splátkach po 24.838,- Sk (slovom dvadsaťštyri tisíc osemstotridsaťosem slovenských korún) splatných vždy do 15. dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroka na účet Mestskej časti Bratislava - Lamač vedený u prevádzkovateľa v Dexia banke, č. účtu: 183 09 58001/5600, var. symbol U 19/2004, konš. s. 0308. Za rok 2005 sa nájomné vypočíta v alikvotnej čiastke.

2) Prenajímateľ zabezpečí prostredníctvom prevádzkovateľa objektu - firmy DUSPAMA s.r.o. Furmanská 2, Bratislava (ďalej len "prevádzkovateľ") - nasledovné služby spojené s užívaním nebytových priestorov - dodávka tepla a teplej vody, vodné a stočné, pričom odvoz a likvidáciu odpadu si zabezpečí nájomca priamo so spoločnosťou OLO a.s.. Ďalšie služby spojené s užívaním predmetu nájmu (dodávka elektriny a pod.) si zabezpečí nájomca priamo s príslušnými dodávateľmi.

3) Nájomca sa zaväzuje platiť úhradu za služby spojené s užívaním nebytových priestorov podľa zálohového predpisu vyhotoveného a predloženého prevádzkovateľom, v štvrtročných zálohových plátkach splatných vždy do 15. dňa druhého mesiaca príslušného štvrťroka na účet Mestskej časti Bratislava - Lamač vedený u prevádzkovateľa v Dexia banke, č. účtu: 183 09

58001/5600, variabilný symbol: 315 2013, konš. s. 0308.
V roku 2005 uhradí nájomca zálohové platby v závislosti od účinnosti tejto zmluvy

4) Platba nájomného a zálohovej platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov je zaplatená pripísaním príslušnej sumy na účet prenajímateľa.

5) Vyúčtovanie nákladov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov vykoná prenajímateľ do 31. mája nasledujúceho roka. Nedoplatky a preplatky z vyúčtovania preddavkových, zálohových platieb sú splatné do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V prípade omeškania nájomcu platí ustanovenie bodu 7) tohto článku.

6) Prenajímateľ je oprávnený prostredníctvom prevádzkovateľa zmeniť výšku zálohových platieb za služby spojené s najmom nebytových priestorov, a to v prípade zmeny cenových predpisov, na základe ktorých bola výška zálohových platieb stanovená.

7) V prípade omeškania s platením nájomného a zálohových platieb za služby môže prenajímateľ účtovať nájomcovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý začatý deň omeškania.

8) S ohľadom na index zmeny cien (zverejňovaný Štatistickým úradom SR) počas doby trvania nájomného vzťahu sa zmluvné strany zaväzujú riešiť zmenu výšky najomného formou dodatku k nájomnej zmluve, a to do 30 dní od doručenia výzvy niektorej zmluvnej strany, nie však viac ako raz ročne.

III.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1) Prenajímateľ sa zaväzuje udržiavať nebytové priestory (osobne alebo prostredníctvom prevádzkovateľa) v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a zabezpečovať riadne plnenie služieb spojených s najmom nebytových priestorov (uvedených v článku 2) tejto zmluvy).

2) Nájomca je po dobu nájmu povinný dodržiavať príslušné ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov o požiarnej ochrane, o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, a to najmä zákon č. 330/1996 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, zákon č. 272/1994 Z.z. o ochrane zdravia ľudí, a tiež zákon č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom. Nájomca zabezpečí úlohy ochrany pred požiarom, vyplývajúce z ustanovení tohto zákona a príslušnej vykonávacej vyhlášky (č. 121/2002 Z.z.).

3) Nájomca hradí pomernú časť nákladov poistného zodpovedajúcu pomeru jeho prenajatých nebytových priestorov k pomeru všetkých nebytových priestorov v danom objekte, po výzve prenajímateľa a na základe platnej poistnej zmluvy, ktorej kópiu prenajímateľ na požiadanie predloží nájomcovi.

4) Drobné opravy a bežnú údržbu nebytových priestorov do výšky 10 000,- Sk za každú jednotlivú opravu zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

5) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv na predmete nájmu, ktoré je prenajímateľ povinný vykonať a súčasne mu umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv na predmete nájmu, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením si oznamovacej povinnosti vzniká.

6) Nájomca bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na predmet nájmu, účel nájmu alebo trvanie nájmu.

7) Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor ani jeho časť do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa.

8) Akékoľvek zmeny na veci, najmä stavebné úpravy na predmete nájmu, môže nájomca urobiť len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a na vlastné náklady. Ak si vykonanie príslušných stavebných úprav na predmete nájmu vyžiada povolenie príslušného správneho orgánu, na úseku stavebného konania zabezpečí ho nájomca na vlastné náklady.

9) Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy zároveň udeľuje nájomcovi súhlas k vybudovaniu predajne v zadnej časti v prenajatých priestoroch v rozsahu podľa projektu, ktorý je súčasťou zmluvy, a tiež súhlas k odstráneniu a likvidácii nefunkčného chladiaceho zariadenia, ktoré sa nachádza v priestoroch prenajatých touto zmluvou.

10) Nájomca uhradí prenajímateľovi škodu, ktorá na predmete nájmu vznikla jeho zavinením, alebo zavinením osôb, ktoré s jeho súhlasom prenajatý priestor užívajú alebo sa v ňom zdržujú.

11) Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť čistenie okolia nebytových priestorov v rozsahu uvedenom vo všeobecnom záväznom nariadení Mestskej časti Bratislava - Lamač č. 5/1996 o dodržiavaní čistoty a poriadku na území Mestskej časti Bratislava - Lamač.

12) Nájomca je oprávnený predmet nájmu primerane označiť (vyvesný štít, informačná tabuľa, reklamné nápisy).

13) Poverení pracovníci prenajímateľa a prevádzkovateľa majú právo vstupovať do prenajatých nebytových priestorov za účelom kontroly stavu prenajatých priestorov, dodržiavania podmienok prenájmu, kontroly meračov spotreby ústredného kúrenia, TUV, SV (v prípade, že sú priestory týmito zariadeniami vybavené).

IV.

Doba nájmu a jeho skončenie

1) Nájomná zmluva sa uzatvára na čas neurčitý.

2) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah môžu ukončiť písomnou dohodou alebo písomnou výpoveďou len z výpovedných dôvodov uvedených v odsekoch 3) a 4) tohto článku v jednomesačnej výpovednej lehote počítanej odo dňa nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

3) Prenajímateľ je oprávnený vypovedať zmluvu, ak

- a. nájomca o viac ako jeden mesiac meška s platením nájomného alebo služieb spojených s nájomom
- b. nájomca dá predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa
- c. nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy

4) Nájomca je oprávnený vypovedať zmluvu, ak

- a. nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal,
- b. prenajímateľ neplní povinnosti ustanovené touto zmluvou,
- c. nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie

5) V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať nebytový priestor prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, resp. po prevzatí zriadil, s príslušným na obvyklé opotrebenie.

6) V prípade skončenia nájmu z iných dôvodov ako sú uvedené v odseku 3) tohto článku, je prenajímateľ povinný nahradiť nájomcovi všetky účelne vynaložené náklady spojené s rekonštrukciou nebytových priestorov a zriadením prevádzky, s výnimkou tých nákladov spojených s rekonštrukciou nebytových priestorov a zriadením prevádzky, ktoré prenajímateľ nahradil nájomcovi z iných dôvodov.

7) Nájom dojednaný touto zmluvou zanika, ak

- a. zanikne predmet nájmu,
- b. zomrie nájomca, pokiaľ dedičia po poručníkovi, ktorý bol nájomcom, do 30 dní od jeho smrti neoznamia prenajímateľovi, že pokračujú v nájme.

V.

Zaverečné ustanovenia

1) Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu možno len písomne na základe súhlasných prejavov zmluvných strán

2) Pri porušení ustanovení tejto zmluvy nájomcom má prenajímateľ právo na zmluvnú pokutu vo výške 10 000,- Sk za každé porušenie zmluvy

3) Pokiaľ nie je v tejto zmluve ustanovené inak, použijú sa prislušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a Občianskeho zákonníka v platnom znení, ako aj ostatných príslušných právnych predpisov

4) Nájomca súhlasí s tým, že jeho osobné údaje budú vedené v informačnej databáze Miestneho Úradu MC Bratislava - Lamač a prenajímateľ sa zaväzuje ich používať len v rozsahu nevyhnutnom na dodržiavanie tejto zmluvy

5) Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z ktorých dva prevezme nájomca, dva ostávajú u prenajímateľa

6) Zmluva je platná dňom podpisu a dňa 07.6.2005

7) Zmluvné strany si zmluvu prečítali, s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali

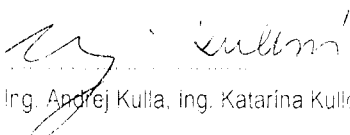
Za prenajímateľa:

V Bratislave dňa 07.06.2005


Ing. Peter Šramko, starosta
Mestská časť Bratislava - Lamač

Za nájomcu:

V Bratislave dňa 07.06.2005


Ing. Andrej Kulla, Ing. Katarína Kullová

Príloha
24.11.05

