



Mestská časť Bratislava – Lamač

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

24)

Návrh na nájom budovy na Furmanskej ulici č. 2 na základe výsledkov VOS

Predkladá:

Ing. Peter Šramko
starosta

Materiál obsahuje:

1. návrh na uznesenie
2. dôvodová správa
4. návrh zmluvy o nájme
5. uznesenie č. 114/2014/VI

Zodpovedná:

Mgr. Michaela Kövari Mrázová
poverená prednostka

Spracovala:

Mgr. Lucia Čechová
referentka 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 nájom budovy na Furmanskej ulici č. 2 na základe výsledkov VOS

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava – Lamač

A. schvaľuje

návrh Zmluvy o nájme nebytových priestorov s týmito podmienkami:

- doba nájmu – 20 rokov – od 01.01.2015 do 31.12.2034,
- ročná výška nájomného – 8 400 €,
- účel nájmu – kombinácia kancelárskych a obchodno-skladovo-prevádzkových činností ako aj činností v rozsahu podľa výpisu z Obchodného registra nájomcu,
- nájomca je oprávnený uzavrieť s tretou osobou podnájomnú zmluvu na jednotlivé nebytové priestory v objekte prípadne na ich časť,
- nájomca sa zaväzuje na základe projektovej dokumentácie v čase do 31.12.2020 uskutočniť na svoj účet rekonštrukciu objektu v hodnote 100 000 €,
- výpovedná lehota – tri mesiace

- s pripomienkami
- bez pripomienok

2.

Dôvodová správa

Dňa 03.07.2014 Miestne zastupiteľstvo prijalo na zasadnutí uznesenie č. 114/2014/VI, ktorým schválilo za víťaza verejnej obchodnej súťaže, ktorá bola vyhlásená dňa 25.04.2014 spoločnosť Rico elektronik s.r.o., J.C.Hronského 20, 831 02 Bratislava, IČO: 462 49 150 a uložilo prednostke MÚ predložiť návrh nájomnej zmluvy na zasadnutie MZ v septembri. V letnom období sa uskutočnilo viacero rokovaní ohľadne podmienok zmluvného vzťahu. Na základe rokovaní bolo dojednané, že žiadateľ sa v nájomnej zmluve zaviaže v plnom rozsahu znášať náklady na práce súvisiace so zhodnotením objektu nájmu vo výške 100 000 €, opravy, úpravy, udržiavanie objektu vrátane odstraňovania havárií počas celej doby nájmu bez nároku na ich úradu, pričom uvedené je podstatnou investíciou do majetku MČ Lamač. Predmetné rokovania prebehli za účasti JUDr. Šrobára, ktorý návrh nájomnej zmluvy

pripravil v súlade s pripomienkami na rokovaníach ohľadne podmienok nájomného vzťahu.
Návrh nájomnej zmluvy predkladáme v prílohe materiálu.



Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava - Lamač

**VÝPIS Z UZNESENÍ
MIESTNEHO ZASTUPITEĽSTVA**

**Uznesenie č. 114/2014/VI
zo zasadnutia miestneho zastupiteľstva
mestskej časti Bratislava – Lamač
dňa 03.07.2014**

k návrhu na nájom budovy na Furmanskej ulici č. 2 na základe výsledkov VOS

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava – Lamač

A. schvaľuje

za víťaza verejnej obchodnej súťaže (bola vyhlásená dňa 25.04.2014) spoločnosť RIco elektronik s. r. o., J. C. Hronského 20, 831 02 Bratislava, IČO: 46249150

B. ukladá

prednostke MÚ predložiť návrh nájomnej zmluvy na septembrové MZ
- bez pripomienok

Ing. Peter Šramko
starosta

Lucia Cechova

Od: Rlco elektronik s.r.o. [rico@rico.sk]

Odesláno: 5. septembra 2014 11:23

Komu: Lucia Cechova

Předmět: Re: Zmluva

Dobrý deň

súhlasíme s uvedeným znením nájomnej zmluvy.

Ing. R.Ivák

----- Original Message -----

From: Lucia Cechova

To: Rlco elektronik s.r.o.

Sent: Friday, September 05, 2014 8:39 AM

Dobrý deň,

Posielam na schválenie návrh nájomnej zmluvy upravenú na základe pripomienok, ktoré odznali na rokovaní. Prosím, aby ste obratom vyjadrili svoje stanovisko (súhlas/nesúhlas).

S pozdravom

Mgr. Lucia Čechová

referentka Organizačného referátu

Miestny úrad MČ Bratislava - Lamač

02/64780065

ZMLUVA

o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v súlade s ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ : **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**
Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
IČO: 00 603 481

v zastúpení: **Mestská časť Bratislava - Lamač**
Malokarpatské nám. č 9, 841 03 Bratislava
IČO: 00 603 414
Ing. Peter Šramko, starosta
bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.,
číslo účtu: 3024032/0200
IBAN: SK 370200000000003024032
BIC-SWIFT kód: SUBASKBX

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

Nájomca : **Rico elektronik s.r.o.**
J.C. Hronského 20, 831 02 Bratislava
IČO: 46 249 150
spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,
oddiel Sro, vložka č.: 74321/B
Ing. Rudolf Ivák, konateľ
bank. spoj.: Tatra Banka, a.s., Bratislava
číslo účtu: 2921871440/1100
IBAN: **SK82 1100 0000 0029 2187 1440**
BIC-SWIFT kód: **TATRSKBX**

(ďalej len „**Nájomca**“)

za týchto podmienok:

I. Preambula

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom Stavby, druh: Iná budova, ktorá sa nachádza na ulici Furmanská č. 2, v Bratislave, so súpisným číslom 2410, na pozemku parcelné číslo 1797/1 o výmere 1070 m2 zastavaných plôch a nádvorí (právny vzťah k pozemku je zapísaný na LV č. 875 pre k.ú. Lamač) v katastrálnom území Lamač, obec Bratislava –m. č. Lamač, okres Bratislava IV, Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor zapísaná na liste vlastníctva číslo 2074 (ďalej len **Objekt**). Vlastník Objektu Hlavné mesto SR Bratislava zverilo Objekt do správy Mestskej časti Bratislava – Lamač.
2. Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Lamač schválilo uznesením č. .../2014/VI zo dňa 2014 uzavretie tejto zmluvy s nájomcom ako víťazom obchodnej verejnej súťaže v súlade s ust. § 9a ods. 1 písm. a), ods.9 zákona c. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov za podmienok podľa tejto zmluvy.
3. V Objekte sa nachádza viacero nebytových priestorov, ktorých presná špecifikácia je uvedená v neoddeliteľnej prílohe č. 1 k tejto zmluve.

4. Nájomca je oprávnený uzavrieť s tret'ou osobou podnájomnú zmluvu na jednotlivé nebytové priestory v Objekte prípadne na ich časť.
5. Niektoré z uvedených nebytových priestorov nachádzajúcich sa v Objekte sú predmetom prenájmu na základe zmluvy, ktorých bližšie určenie je uvedené v prílohe č. 2 tejto zmluvy.
6. Nájomca v súčasnosti vykonáva správu Objektu s nebytovými priestormi, pričom jeho konkrétne povinnosti sú uvedené v prílohe č. 7 tejto zmluvy.

II. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do užívania Objekt s nebytovými priestormi špecifikovaný v článku I odseku 1 tejto zmluvy za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Prenajímateľovi dohodnuté mesačné nájomné a poplatky za služby spojené s užívaním Objektu.
2. Nájomca sa zaväzuje zabezpečovať vykonávanie správy Objektu v rozsahu povinností špecifikovaných v článku I. odsek 7. tejto zmluvy. Nájomca ako správca Objektu je povinný vykonávať správu Objektu s nebytovými priestormi tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv. Táto forma vykonávania správy objektu je zohľadnená vo výške nájmu určenej článkom V tejto zmluvy.
3. Na vykonanie povinností potrebných právnych úkonov spojených so správou Objektu udeľuje Prenajímateľ Nájomcovi plnú moc v zmysle §31 a nasl. Občianskeho zákonníka.

III. Účel nájmu

Nájomca bude Objekt špecifikovaný v čl. I ods. 1 tejto zmluvy, ktorý je predmetom prenájmu podľa tejto zmluvy, užívať ako kombináciu kancelárskych a obchodno-skladovo-prevádzkových činností ako aj činností v rozsahu podľa výpisu z Obchodného registra Nájomcu (napr. na prevádzkovanie kancelárií, dielní, skladov, garáží, kotolne, sociálnych zariadení, kotolne a autoservisu).

IV. Doba nájmu

1. Nájomný vzťah na základe tejto zmluvy sa uzatvára na dobu určitú, a to od 1.1.2015 do 31.12.2034.
2. O odovzdaní Objektu do nájmu spíšu Prenajímateľ a Nájomca Preberací protokol.

V. Výška a splatnosť nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na mesačnom nájomnom za užívanie Objektu podľa čl. I ods. 1 tejto zmluvy vo výške 700 EUR. Prenajímateľ nie je platiteľom dane z pridanej hodnoty.
2. Nájomné je vždy splatné najneskôr do pätnásteho dňa každého kalendárneho mesiaca po dobu platnosti a účinnosti tejto zmluvy. Prenajímateľ je povinný vystaviť každý kalendárny mesiac faktúru – daňový doklad a doručiť ju Nájomcovi. Nájomca nie je v omeškaní so zaplatením nájomného pre prípad, ak faktúra nespĺňa zákonné náležitosti daňového dokladu podľa osobitného právneho predpisu.
3. V nájomnom podľa ods. 1 tohto článku nie sú zahrnuté poplatky za poskytovanie služieb a energií spojených s užívaním Objektu podľa čl. I ods. 1 tejto zmluvy. Tieto bude Nájomca uhrádzať osobitne podľa čl. VI tejto zmluvy.

4. Platba nájomného a platba za služby spojené s užívaním Objektu podľa čl. VI. tejto zmluvy sa považuje za zaplatenú dňom ich pripísania na účet Prenajímateľa.

VI.

Náklady na prevádzku

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť Nájomcovi v potrebnom množstve pre užívanie celého objektu dodávku studenej vody a odvod kanalizačného odpadu (ďalej len "služby") za účelom užívania Objektu v súlade s účelom tejto zmluvy po dobu trvania tejto zmluvy. Náklady za uvedené služby bude znášať Nájomca podľa skutočnej spotreby. Na ten účel Prenajímateľ vystaví Nájomcovi faktúru na sumu úhrady za služby podľa reálne nameranej spotreby a Prenajímateľom uhradenej od príslušného dodávateľa (refakturácia) t.z., že podkladom pre platenie tejto služby bude faktúra, ktorú Prenajímateľ bude doručovať Nájomcovi vždy najneskôr do 15-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Vyúčtovanie nákladov za poskytovanie tejto služby za predchádzajúci rok vykoná Prenajímateľ do 31.mája nasledujúceho kalendárneho roka, resp. do 15 dní odo dňa prevzatia vyúčtovania od príslušného dodávateľa. Prípadné nedoplatky a preplatky, ktoré budú zistené na základe vyúčtovania zálohových platieb sú splatné do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania Nájomcovi.
2. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že ostatné služby spojené s užívaním Objektu si Nájomca zabezpečí vo vlastnej réžii na vlastné náklady.
3. V prípade omeškania Nájomcu s platením nájomného, úhrady za služby alebo iných nedoplatkov je Nájomcovi povinný Prenajímateľovi zaplatiť úrok z omeškania z dlžnej sumy za každý deň omeškania podľa platných právnych predpisov.

VII.

Technický stav Objektu

1. Nájomca týmto prehlasuje, že si Objekt podľa ods. 1 čl. I. tejto zmluvy riadne prehliadol, jeho stav mu je známy s poukazom na skutočnosť, že Objekt užíva na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 29.02.2012 a pozná jeho technický stav. Prenajímateľ odovzdáva Objekt a Nájomca Objekt v tomto stave preberá, o čom zmluvné strany vyhotovia písomný Preberací protokol.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca môže vykonávať stavebné opravy a úpravy a rekonštrukcie iba s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa. V prípade uvedených zásahov sa zmluvné strany zaväzujú uzavrieť písomnú dohodu, ktorá bude obsahovať najmä popis uvažovaných úprav, finančnú náročnosť a finančné vysporiadanie pri skončení nájmu.
3. Nájomca je povinný plniť si povinnosti uvedené v predmete Zmluvy, pri užívaní Objektu sa správať tak, aby nedochádzalo k znehodnocovaniu majetku Prenajímateľa.
4. Nájomca je povinný udržiavať prenajatý Objekt v takom stave, aby nedochádzalo k ohrozeniu života, zdravia a majetku, a aby vlastníkov Objektu nevznikla škoda v súvislosti s nevykonaním nevyhnutných opráv. V prípade nevyhnutných udržiavacích prác resp. opráv na Objekte a v priestoroch Objektu sa Nájomca zaväzuje realizovať potrebné práce a opravy, na vlastné náklady bez nároku na ich náhradu.
5. Nájomca je povinný v prípade ukončenia nájmu dať Objekt do stavu na bežné užívanie, vrátane všetkých technologických a prevádzkových častí Objektu, t.j. Nájomca sa zaväzuje pri ukončení nájomného vzťahu vypratať a uvoľniť Objekt, odborným spôsobom odstrániť akékoľvek ním spôsobené škody na Objekte alebo škody spôsobené vypratáním majetku Nájomcu a to tak, aby v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu podľa tejto zmluvy s prihliadnutím na bežné opotrebenie.

VIII.

Práce súvisiace so zhodnotením Objektu - rekonštrukcia

1. Nájomca a Prenajímateľ sa dohodli, že s poukazom na výšku nájmu podľa tejto zmluvy je Nájomca povinný na svoj účet bez nároku na náhradu uskutočniť v priebehu účinnosti tejto zmluvy práce súvisiace so zhodnotením Objektu (ďalej v texte ako „rekonštrukcia“, v príslušnom gramatickom tvare). Rekonštrukcia zahŕňa najmä výmenu okenných a dverných výplní, výmenu strešného systému, zateplenia budovy, výmeny technológie vykurovania, opravy všetkých vnútorných omietok, stropov, stien a podláh a inštalácií. Presný rozsah rekonštrukcie bude zrejmý z projektovej dokumentácie podľa čl. VIII, bod 3 písm. b) tejto zmluvy, ktorú vopred odsúhlasí Prenajímateľ.
2. V prípade uskutočňovania rekonštrukcie Objektu je povinný Nájomca na svoj účet a bez nároku na náhradu zabezpečiť projektovú dokumentáciu vypracovanú oprávnenou osobou, ktorú doručí Prenajímateľovi. Nájomca nie je oprávnený realizovať rekonštrukciu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa a súvisiacich povolení (ohlásení) vecne a miestne príslušného stavebného úradu.
3. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) v termíne do 30.06.2015 vypracovať projektovú dokumentáciu súčasného stavu a bezodkladne ju predložiť na písomné odsúhlasenie Prenajímateľovi;
 - b) v termíne do 31.12.2015 vypracovať projektovú dokumentáciu súvisiacu s rekonštrukciou Objektu a predložiť ju na písomné odsúhlasenie Prenajímateľovi.
4. Nájomca sa zaväzuje na základe projektovej dokumentácie v zmysle ods. 3, písm. b. tohto článku, že v čase do 31.12.2020 uskutoční na svoj účet rekonštrukciu Objektu v hodnote 100000 EUR (jednostotísíc eur). Nájomca uskutoční rekonštrukciu Objektu na svoj účet, bez nároku na čiastočnú alebo úplnú náhradu zo strany Prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje realizovať rekonštrukciu Objektu hospodárne a za trhové ceny platné v čase realizácie stavebno-technického zhodnotenia Predmetu nájmu.
5. Ak prenajímateľ nesúhlasí s projektovou dokumentáciou podľa čl. VIII., bod 3 písm. b), je povinný Nájomcovi písomne presne a zrozumiteľne oznámiť dôvody nesúhlasu a navrhnúť prípadné zmeny najneskôr do šesťdesiatich dní od predloženia. V prípade ak sa Prenajímateľ v uvedenej lehote písomne nevyjadrí, má sa za to, že s predloženou dokumentáciou súhlasí.
6. Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že Nájomca oznámi Prenajímateľovi najmenej desať dní vopred začiatok realizácie rekonštrukcie Objektu. Nájomca sa zaväzuje rekonštrukciu Objektu realizovať podľa časového harmonogramu, ktorý je povinný vopred zaslať Prenajímateľovi. Zmluvné strany súhlasia s tým, že časový harmonogram na základe ktorého má Nájomca vykonať rekonštrukciu Predmetu nájmu môže byť Nájomcom jednostranne zmenený, ak si to vyžadujú okolnosti (technický stav budovy, postup prác a pod.) Zmena harmonogramu nemá vplyv na výšku nákladov na rekonštrukciu.
7. Nájomca je zodpovedný za prípadnú škodu na majetku Prenajímateľa a podnájomcov, ktorá vznikla v dôsledku realizácie rekonštrukcie Objektu.
8. Po ukončení rekonštrukcie je Nájomca povinný odovzdať Prenajímateľovi najneskôr do tridsiatich dní projekt skutočného vyhotovenia.
9. Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že v priebehu rekonštrukcie je Prenajímateľ oprávnený požiadať Nájomcu o podanie písomnej informácie o stave prác súvisiacich s rekonštrukciou Objektu, ktorú je)Nájomca povinný písomne odpovedať do piatich pracovných dní.
10. Prenajímateľ sa finančne ani materiálne nebude podieľať na rekonštrukcii Objektu. Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že Nájomca nie je oprávnený započítat' plnenie za rekonštrukciu Objektu voči akémukoľvek nároku Prenajímateľa vo vzťahu k Nájomcovi.
11. Predmetom rekonštrukcie bude realizácia prác a osadenie vecí súvisiacich so stavebnotechnickým zhodnotením Objektu. Stavebnotechnické zhodnotenie sa stáva v momente zapracovania do Objektu súčasťou Objektu resp. predmetom výlučného vlastníctva Prenajímateľa ako súčasťou Objektu. Jedná sa napr. o osadenie okien, parapetov, vymurovanie priečky/priečok, oprava alebo zmena priečky/priečok, realizácia novej fasády, oprava alebo výmena rozvodov, zateplenie budovy, osadenie nových klampiarskych výrobkov na odvod dažďových vôd, strešná krytina, dlažba, obklad, akákoľvek prístavba stavebnotechnicky súvisiaca s Objektom a podobne.
12. Predmetom rekonštrukcie bude inštalácia nových technologických zariadení a zariadení predmetov, ktorých vlastníkom bude po dobu účinnosti tejto zmluvy Nájomca. Nájomca nie je oprávnený po dobu platnosti a účinnosti tejto zmluvy previesť ďalej vlastnícke právo k týmto veciam na iné osoby s výnimkou prenajímateľa.

Jedná sa o technologické zariadenie kotolne, lampy a reflektory, radiátory, umývadlá, WC. Po ukončení doby účinnosti tejto zmluvy sa stáva výlučným vlastníkom týchto vecí bez nároku na akúkoľvek náhradu či iné plnenie prenajímateľ, s výnimkou situácie podľa bodu 11, článku VIII tejto zmluvy.

13. Nájomca je zodpovedný za škodu, ktorá vznikla v dôsledku väd vecí, ktoré sú v jeho vlastníctve v čase platnosti a účinnosti tejto zmluvy.
14. V prípade, ak dôjde k ukončeniu účinnosti tejto zmluvy z dôvodu výpovede Prenajímateľa podľa čl. XII, ods.3 písm. a), písm. b), písm. c), písm. d), písm. e), písm. f) tejto zmluvy, je Prenajímateľ povinný Nájomcovi zaplatiť zostatkovú hodnotu vecí uvedených v čl. VIII, bod 10. Zostatkovú hodnotu majetku vypočíta Nájomca podľa osobitného právneho predpisu.

IX. Poistenie

1. Nájomca je ako správca Objektu povinný poistiť Objekt na vlastné náklady a zriadiť vinkuláciu poistného plnenia do výšky 300000 EUR (slovom tristotisíc eur) v prospech Prenajímateľa. Nájomca je povinný predložiť doklad o zriadení vinkulácie poistného plnenia v prospech Prenajímateľa najneskôr do tridsať dní od podpisu tejto zmluvy. Nájomca je povinný udržiavať vinkuláciu poistného plnenia počas celej doby trvania nájomného vzťahu, o čom je Nájomca povinný Prenajímateľovi predložiť doklad kedykoľvek počas trvania nájomného vzťahu na požiadanie Prenajímateľa.
2. V prípade vzniku poistnej udalosti na základe ktorej dôjde k poistnému plneniu a následne k vyplateniu tohto poistného plnenie Prenajímateľovi, je Prenajímateľ povinný tieto prostriedky použiť na uvedenie predmetu nájmu do stavu, v akom sa nachádzal pred vznikom poistnej udalosti.
3. Nájomca predložil Nájomcovi pred podpisom tejto zmluvy súhrnný návrh poistnej zmluvy zo dňa 23.04.2012 so spoločnosťou Allianz – Slovenská poisťovňa, a.s., ktorá preukazuje skutočnosť, že uzavrel ako poistník súhrnný návrh poistnej zmluvy, v ktorej má Prenajímateľ vo vzťahu k predmetu nájmu postavenie poisteného. Nájomca vyhlasuje, že tento súhrnný návrh poistnej zmluvy bol poisťovateľom akceptovaný, že je zmluva platná a účinná ako aj, že poistné plní riadne a včas.
4. Nájomca je povinný najneskôr v deň podpisu tejto zmluvy doručiť doklad o akceptácii súhrnného návrhu poistnej zmluvy poisťovateľom.

X. Práva a povinnosti Prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný Nájomcovi odovzdať Objekt podľa čl. I ods. 1 tejto zmluvy, v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie.
2. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil Nájomcu pri užívaní Objektu s výnimkou núdzovej situácie a dôvodov podľa tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené Nájomcom, jeho zamestnancami alebo inými osobami na Objekte prenechanom Nájomcovi do nájmu podľa tejto zmluvy, s výnimkou preukázateľne spôsobenej škody v príčinnej súvislosti s porušením povinností Prenajímateľa.
4. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je počas trvania nájmu oprávnená vykonávať potrebnú kontrolu Objektu po dohode s Nájomcom a ak o to Nájomca požiadá v sprievode Nájomcom poverenej osoby. Nájomca je povinný na požiadanie Prenajímateľa umožniť vykonanie takejto kontroly najneskôr do 1 dňa, mimoriadne 5 dní od požiadania Prenajímateľom.
5. V prípade núdzovej situácie (požiar, havária, výbuch a pod.) je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť a zdržiavať sa v Objekte i bez súhlasu Nájomcu, bez sprievodu Nájomcu, v neobmedzenom čase, ale len na nevyhnutne potrebnú dobu za účelom vykonania opatrení na predchádzanie vzniku škody na Predmete nájmu, alebo

v súvislosti s posúdením vzniku alebo hrozby škody, alebo s odstránením vzniknutých škôd. Takýto vstup do Objektu je Prenajímateľ povinný bezodkladne oznámiť Nájomcovi.

XI.

Práva a povinnosti Nájomcu

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania podľa čl. III bez písomného súhlasu Prenajímateľa.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajatý Objekt len v rozsahu a na účel dohodnutý v zmluve obvyklým spôsobom v súlade so všeobecne platnými právnymi predpismi.
3. Nájomca je povinný udržiavať čistotu, poriadok v zmysle platných hygienických predpisov a predchádzať poškodeniu nehnuteľnosti - Objektu, alebo iným prípadným majetkovým škodám a zároveň sa zaväzuje dodržiavať všetky všeobecne záväzné právne predpisy a nariadenia vzťahujúce sa na Objekt.
4. Nakoľko Nájomca sa zaväzuje vykonávať správu celého Objektu, je povinný na vlastné náklady bez zbytočného odkladu vykonať opravy v súlade s Čl.VII.ods.5, pre ktoré by sa stal Objekt čiastočne alebo úplne nespôsobilý užívania na účel uvedený v čl. III tejto zmluvy. Nakoľko Nájomca je povinný vykonávať drobné práce spojené s obvyklým udržiavaním Objektu a zabezpečovať tak udržiavanie Objektu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie a na dohodnuté užívanie v zmysle čl. III. tejto zmluvy, Prenajímateľ nie je povinný na vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv Objektu. Vykonanie opráv nad rámec vyššie uvedených sa bude zabezpečovať na základe dohody oboch zmluvných strán.
5. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu Objektu daného do nájmu a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie, t.j. Nájomca je povinný v prenajatom Objekte zabezpečiť dodržiavanie predpisov o požiarnej ochrane a je povinný splniť všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení v plnom rozsahu a na vlastné náklady.
6. Nájomca je povinný v Objekte daného do nájmu vykonať revízie vlastných elektrických zariadení a spotrebičov v termínoch podľa príslušnej normy s následným odstránením prípadných závad.
7. Nájomca je povinný odovzdať Prenajímateľovi náhradné kľúče od kotolne a ostatných vnútorných rozvodov príslušných inžinierskych sietí v zapečatenej obálke, s priloženým postupom pri otvorení.
8. Nájomca je oprávnený prenechať Objekt alebo jeho časť – jednotlivé nebytové priestory do podnájmu tretím osobám na účel uvedený v čl.III tejto zmluvy s podmienkou, že túto skutočnosť oznámi Prenajímateľovi najneskôr do 30 kalendárnych dní od prenechania Objektu, alebo jeho časti do podnájmu.
9. Nájomca je oprávnený prenechať Objekt alebo jeho časť – jednotlivé nebytové priestory do podnájmu tretím osobám na iný účel ako v čl. III tejto zmluvy výlučne len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
10. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade akéhokoľvek zásahu do rozvodov médií bude k tomu vypracovaný projekt skutočného vyhotovenia, ktorého jeden exemplár odovzdá Nájomca Prenajímateľovi.
11. Nájomca je zodpovedný pri výkone svojej činnosti v priestoroch Objektu dodržiavať podľa platných právnych predpisov a noriem, podmienky ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a právne predpisy a normy pre ochranu životného prostredia.
12. Nájomca je zodpovedný za všetky škody na Objekte a na majetku nachádzajúcom sa na a v predmete nájmu - Objekte alebo v spoločných priestoroch, ktoré spôsobí sám alebo cudzie osoby, ktoré sa zdržujú v Objekte na základe jeho pokynov alebo s jeho vedomím. V takom prípade nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s odstraňovaním škody.
13. Nájomca nemá nárok na primeranú zľavu z nájomného, pokiaľ sa Objekt ako predmetu nájmu stal nespôsobilý na dohovorené užívanie pre vady alebo pre poruchy v Objekte, na ktorých odstraňovanie je povinný Nájomca ako správca Objektu.
14. Nájomca má nárok na primeranú zľavu z nájomného, výlučne v prípade, že pre rekonštrukcie alebo stavebné úpravy vykonávané výlučne Prenajímateľom nemohol predmet nájmu t.j. Objekt ako celok užívať na dohodnutý

účel. Právo na poskytnutie zľavy musí byť uplatnené písomne u Prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak nebolo uplatnené do troch mesiacov odo dňa, keď došlo ku skutočnostiam zakladajúcim toto právo.

15. Nájomca je povinný pri skončení nájmu odovzdať Objekt podľa čl. I ods. 1 tejto zmluvy uprataný a zbavený predmetov donesených do prenajatého Objektu Nájomcom, v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, inak je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľom vynaložené náklady na splnenie tejto povinnosti.
16. Po skončení nájmu je Nájomca povinný nahradiť Prenajímateľovi škody vzniknuté mimo alebo nad rámec obvyklého opotrebovania priestorov Objektu podľa čl. I ods. 1 tejto zmluvy.
17. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu - Objekt Prenajímateľovi sprístupniť v prípade jeho opodstatnenej požiadavky za účelom vykonania obhliadky alebo kontroly plnenia povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy.

XII. Skončenie nájmu

1. Nájom Objektu podľa čl. I ods. 1 tejto zmluvy zaniká :
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - c) písomnou výpoveďou pred uplynutím času z dôvodov uvedených v tejto zmluve,
 - d) písomným odstúpením od zmluvy.
2. Výpovedná lehota pre výpoveď danú Nájomcom alebo Prenajímateľom je rovnaká a to tri mesiace a začína plynúť prvého dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu písomne vypovedať pred uplynutím času, ak
 - a) Nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
 - b) Nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom;
 - c) Nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas;
 - d) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - e) bolo rozhodnuté o odstránení stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
 - f) vznikne situácia podľa čl. XII, bod 6 tejto zmluvy;
 - g) Nájomca nesplní svoju povinnosť podľa čl. VIII, bod 3 písm. a) tejto zmluvy;
 - h) Nájomca nesplní svoju povinnosť podľa čl. VIII, bod 3 písm. b) tejto zmluvy;
 - i) Nájomca nesplní svoju povinnosť podľa čl. VIII, bod 4 tejto zmluvy.
4. Nájomca je oprávnený túto zmluvu písomne vypovedať pred uplynutím času, ak
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal;
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie; vznikne situácia podľa čl. XII, bod 6 tejto zmluvy.
5. Od zmluvy možno odstúpiť v prípadoch, ktoré stanovuje zmluva a ust. § 48 a nasl. Občianskeho zákonníka.
6. Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť v prípade ak
 - a) je Nájomca v omeškaní so zaplatením nájomného viac ako dva mesiace,
 - b) Nájomca bez súhlasu prenajímateľa uzavrel podnájomnú zmluvu s tret'ou osobou na iný účel ako je uvedený v čl. III tejto zmluvy,
 - c) Nájomca uzavrel dohodu či iný právny titul, ktorého predmetom je postúpenie práv a povinností nájomcu z tejto zmluvy,
 - d) Nájomca hrubo porušuje pokoj a poriadok v predmete nájmu;
 - e) Nájomca vstúpi do likvidácie;

- f) ak súd rozhodol o začatí konkurzného konania týkajúceho sa Nájomcu ako dlžníka;
 - g) Nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa realizoval v Objekte stavebné práce alebo stavebné úpravy, stavbu prípadne drobnú stavbu či zmenu stavby;
 - h) Nájomca nevykonáva opravy, úpravy, udržiavanie Objektu vrátane odstraňovania havárii.
7. Odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje. Odstúpenie od zmluvy sa nedotýka nároku na náhradu škody vzniknutej porušením povinností niektorou zo zmluvných strán a nároku na zaplatenie zmluvnej pokuty podľa tejto zmluvy, ani ustanovení, ktoré podľa prejavenej vôle strán alebo vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po ukončení zmluvy. Akýkoľvek zánik zmluvy nemá vplyv na plnenie povinností, z ktorých obsahu a účelu vyplýva, že majú byť plnené aj po zániku zmluvy.
8. Nájomca je povinný Prenajímateľovi odovzdať predmet nájmu Prenajímateľovi najneskôr do 15 dní od skončenia nájmu, o ukončení nájmu a vypratání predmetu nájmu spíšu Prenajímateľ a Nájomca preberací protokol.

XIII. Osobitné dojednania

1. Nájomca sa zaväzuje Prenajímateľovi bezodkladne oznamovať akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho sídla, prípadné ukončenie alebo prerušenie podnikateľskej činnosti a informovať ho o akýchkoľvek zmenách okolností na strane Nájomcu podstatných pre riadne plnenie povinností Nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje Nájomcovi bezodkladne oznamovať akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho sídla a informovať ho o akýchkoľvek zmenách okolností na strane Prenajímateľa podstatných pre riadne plnenie povinností Prenajímateľa vyplývajúcich z tejto zmluvy.
3. Nájomca má právo na uvedenie svojho názvu a názvov podnájomcov pri vchode do Objektu a pri vchode do jednotlivých nebytových priestorov.
4. Nájomca a Prenajímateľ sa dohodli, že pre prípad omeškania s odovzdaním predmetu nájmu je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 50 EUR za každý jeden aj začatý deň omeškania.
5. Nájomca a Prenajímateľ sa dohodli, že v prípade omeškania Nájomcu s platením nájomného, úhrady za služby alebo iných nedoplatkov je Nájomcovi povinný Prenajímateľovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý jeden deň omeškania.
6. Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že v prípade ak Prenajímateľ zaplatí peňažnú náhradu vlastníčkovi (napr. nájomné, náhrada bezdôvodného obohatenia) za užívanie pozemku pod Objektom (p.č.1797/1 katastrálne územie Lamač a pozemku v priamom dotyku s Objektom (p.č.1797/2 k. ú. Lamač) je Nájomca povinný túto peňažnú náhradu zaplatiť najneskôr do tridsiatich dní od písomnej výzvy Prenajímateľa.
7. Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že pre prípad, ak je Nájomca v omeškaní s ukončením rekonštrukcie, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,1% z hodnoty rekonštrukcie za každý jeden aj začatý deň omeškania.
8. Pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti s touto zmluvou a jej plnením (ďalej len „Písomnosti“) musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Písomnosť sa považuje za doručенú pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak za nasledovných podmienok:
 - a) v prípade osobného doručovania odovzdaním Písomnosti osobe oprávnenej prijímať Písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručení a/alebo kópiu doručovanej Písomnosti, alebo odmietnutím prevzatia Písomnosti takou osobou;
 - b) v prípade doručovania prostredníctvom Slovenskej pošty, a.s. alebo iného doručovateľa doručením na adresu zmluvnej strany a v prípade doporučenej zásielky odovzdaním Písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručení, najneskôr však uplynutím desiatich (10) dní odo dňa odoslania, a to bez ohľadu na úspešnosť doručenia.

9. Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že technické zhodnotenie prenajatého hmotného majetku uhradené nájomcom, ktorým je rekonštrukcia podľa tejto zmluvy, je oprávnený odpisovať výlučne nájomca zákonným spôsobom, ktorý upravujú príslušné všeobecne záväzné právne predpisy.
10. Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že pre prípad, ak Prenajímateľ prejaví vôľu previesť vlastnícke právo k predmetu nájmu na tretiu osobu po predchádzajúcom súhlase vlastníka predmetu nájmu, je povinný bezodkladne o tom informovať nájomcu. Prenajímateľ upovedomí nájomcu o podmienkach predaja predmetu nájmu a to tak, aby mal nájomca možnosť nadobudnúť vlastnícke právo k predmetu nájmu.

XIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania ostatnou zo zmluvných strán. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluva nadobudne účinnosť odo dňa 01.01.2015 po jej predchádzajúcom zverejnení na webovom sídle Prenajímateľa podľa § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka v nadväznosti na § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
2. Ostatné právne skutočnosti, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskym zákonníkom.
3. Táto zmluva sa môže meniť len na základe dohody oboch zmluvných strán a to formou písomných dodatkov k tejto zmluve.
4. Práva, povinnosti a záväzky z tejto zmluvy vyplývajúce prechádzajú aj na prípadných právnych nástupcov oboch zmluvných strán. Nájomca je v takomto prípade povinný požiadať o predchádzajúci písomný súhlas Prenajímateľa so vstupom.
5. Táto zmluva obsahuje úplnú dohodu zmluvných strán v nej zúčastnených vo vzťahu k príslušnej predmetnej záležitosti a nahrádza všetky predchádzajúce zmluvy a dohody ako ústne tak aj písomné týkajúce predmetu tejto zmluvy vo vzťahu k Objektu s nebytovými priestormi.
6. Obe zmluvné strany sa s obsahom tejto zmluvy oboznámili, vyhlasujú že jej porozumeli a na znak súhlasu s ňou ju ich zástupcovia vlastnoručne podpísali.
7. Táto zmluva je vypracovaná a podpísaná v štyroch rovnopisoch, po dva pre každého účastníka.
8. Vložený odsek
9. Nedeliteľnú súčasť tejto zmluvy tvoria:
 - Príloha č. 1 – Špecifikácia nebytových priestorov v Objekte prípadne s pôdorysom Objektu
 - Príloha č. 2 - Špecifikácia prenajatých nebytových priestorov v Objekte a zmlúv o ich prenajatí
 - Príloha č. 3 – Zmluva a Dodatky k Zmluve o nájme nebytového priestoru zo dňa 21.12.2010 so spol. BES, s.r.o.
 - Príloha č. 4 – Zmluva a Dodatky k Zmluve o nájme nebytového priestoru zo dňa 16.12.2010 so spol. Xcentrum, s.r.o.
 - Príloha č. 5 – Zmluva a Dodatky k Zmluve o nájme nebytového priestoru zo dňa 16.12.2010 so spol. AUTO SYS, s.r.o.
 - Príloha č. 6 – Zmluva a Dodatky k Zmluve o nájme nebytového priestoru zo dňa 16.12.2010 so spol. DUOS-CHEM spol. s.r.o.
 - Príloha č. 7 – Zmluva a Dodatky k Zmluve o nájme nebytového priestoru zo dňa 16.12.2010 so spol. Autoservis Motospol spol. s.r.o.
 - Príloha č. 8 – Rozpis povinností pri výkone správy Objektu
 - Príloha č. 9 – Výpis z obchodného registra Nájomcu
 - Príloha č. 10 – List vlastníctva č. 2074

V Bratislave dňa 2014

V Bratislave dňa 2014

Prenajímateľ:

Nájomca:

Ing. Peter Šramko, starosta

Ing. Rudolf Ivák, konateľ

Príloha č. 1 – Špecifikácia Nebytových priestorov v Objekte

číslo	Výmera	Poschodie

Príloha č. 2 – Prenajaté Nebytové priestory

Nebytový priestor	Zmluva	Nájomca
č., výmera m2, poschodie	Zmluva o nájme nebytového priestoru zo dňa 21.12.2010	BES, s.r.o.
č., výmera m2, poschodie	Zmluva o nájme nebytového priestoru zo dňa 16.12.2010	Xcentrum, s.r.o.
č., výmera m2, poschodie	Zmluva o nájme nebytového priestoru zo dňa 16.12.2010	AUTO SYS, s.r.o.
č., výmera m2, poschodie	Zmluva o nájme nebytového priestoru zo dňa 16.12.2010	DUOS-CHEM spol. s.r.o.
č., výmera m2, poschodie	Zmluva o nájme nebytového priestoru zo dňa 16.12.2010	Autoservis Motospol spol. s.r.o.

Príloha č. 7 – Rozpis povinností pri výkone správy Objektu

V rámci výkonu správy Objektu s nebytovými priestormi má správca najmä nasledovné povinnosti:

- zabezpečovanie prevádzky a údržby spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva Objektu,
- vykonávanie opráv (náhlych ako aj dlhodobopotrebných) a udržiavacích prác na Objekte,
- zabezpečenie dodávok služieb spojených s užívaním nebytových priestorov v Objekte,
- všetky povinnosti vlastníka Objektu, v ktorom sa nachádzajú nebytové priestory v nájomnom užívaní iných subjektov za účelom zabezpečenia riadnej prevádzky Objektu,

V rámci povinností správcu vykonávať opravy na Objekte, je správca v prípade opráv, ktoré presiahnu zmluvne dohodnutú finančnú čiastku za mesiac, povinný o potrebe vykonania opráv písomne informovať vlastníka Objektu najneskôr do 3 dní od výskytu danej závady na Objekte alebo od kedy mohol Nájomca túto závalu objektívne zistiť.

Správca a vlastník objektu sa následne dohodnú na všetkých podmienkach realizácie opráv.

V prípade, že ide o prípad opráv na Objekte, ktoré presiahnu zmluvne dohodnutú finančnú čiastku za mesiac a vykonanie opráv na Objekte je naliehavo nevyhnutné, t.j. ide o havarijný stav, je správca povinný o nich informovať vlastníka Objektu najneskôr do 24 hod. od vzniku takejto závady resp. havárie na Objekte.

V prípade, že správca pre objektívne príčiny nemôže vlastníka Objektu včas informovať, je povinný zabezpečiť vykonanie nevyhnutnej opravy aj bez informovania vlastníka Objektu. V takom prípade sa podmienky vykonania opravy riadia všeobecne záväznými právnymi predpismi a správca má nárok na náhradu iba účelne vynaložených nákladov spojených s odstránením havarijného stavu na Objekte.

Správca vykonáva práva a povinnosti správcu v zmysle povinností správcu upravených zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctva bytov a nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov, podľa ktorého je povinný najmä:

- hospodáriť s majetkom vlastníka Objektu s nebytovými priestormi s odbornou starostlivosťou,
- dbať na ochranu práv vlastníka Objektu s nebytovými priestormi a uprednostňovať jeho záujmy pred vlastnými záujmami,
- zabezpečiť realizáciu vlastníkom Objektu schválených opráv podľa jednotlivých oblastí a profesií
- zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy Objektu s nebytovými priestormi v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov

V rámci starostlivosti o prevádzku Objektu s nebytovými priestormi sa správca Objektu zaväzuje zabezpečovať poskytovanie služieb spojených s užívaním nebytových priestorov v rozsahu, v cenách a kvalite zodpovedajúcich príslušným právnym predpisom a technickým podmienkam spravovaného Objektu, najmä:

- dodávku tepla do Objektu, pričom Objekt musí byť vykurovaný v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov najmä v čase v pracovných dňoch od 5:00 hodiny do 17:00 hodiny
- dodávku vody z verejného vodovodu

- odvádzanie odpadových vôd a dažďových vôd
- odvoz a likvidácia domového odpadu
- osvetlenie spoločných častí nebytového priestoru
- revízie elektrozariadení a bleskozvodov
- revízie hydrantov
- upratovanie spoločných častí a priestorov Objektu
- deratizáciu
- preventívne protipožiarne prehliadky
- údržba a opravy spoločných častí a zariadení Objektu,
- údržbu okolia, príjazdových komunikácií k Objektu

V prípade, že správca zabezpečí vykonávanie povinností správy Objektu treťou osobou zodpovedá akoby správu vykonával sám.