

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 79/2022

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov, podľa zákona č. 138/1991 Zb. zákon o majetku obcí, v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ďalších právnych predpisov

medzi zmluvnými stranami:

ZMLUVNÉ STRANY

1.1. Prenajímateľ

Obchodné meno : **Miestny úrad
Mestská časť BRATISLAVA - JAROVCE**

So sídlom : **Palmová 1
851 10 Bratislava - Jarovce**

Zastúpený : **JUDr. Mgr. Jozef Uhler – starosta**

Vo veciach zmluvných : **JUDr. Mgr. Jozef Uhler**
Technický zástupca :

Identifikačné číslo /IČO/ : 00 304 603
DIČ : 2020910859
Bankové spojenie : VÚB Bratislava
Číslo účtu : SK86 0200 0000 0000 0142 9052

1.2 Nájomca : **SOLID ENTERPRISE GROUP, s.r.o.**
So sídlom : **Galvániho 15/C 821 04 Bratislava**

Zodpovedný zástupca : **Marek Veselický**

Bankové spojenie :
Číslo účtu/ Číslo OP :
IČO / RČ : 50095137
IČ DPH :
spoločnosť zapísaná :

Článok I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ dáva do užívania (prenajíma) nájomcovi nebytové priestory Kultúrneho domu Jarovce, k. ú. Jarovce, na Jantárovej ul. č. 1 v MČ Bratislava – Jarovce, pozostávajúci z miestností - sály kultúrneho domu, vestibulu a toalety.

2. Prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete nájmu neviaznu žiadne ťarchy ani práva tretích osôb, ktoré by rušili nájomcu vo výkone jeho práv v zmysle tejto zmluvy.

3. Účelom nájmu je stretnutie vlastníkov pozemkov pre projekt FILMPARK.

4. Predmetný nebytový priestor sa dáva do prenájmu v súlade s Prevádzkovým poriadkom kultúrneho domu schváleným miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava- Jarovce, s obsahom ktorého bol nájomca oboznámený a zaväzuje sa jeho dodržiavaním.

5. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté nebytové priestory výlučne v rozsahu a na účel uvedený v tejto zmluve a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu a to najmä Prevádzkovým poriadkom, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

Článok II. Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú dni **07.11. 2022**.

2. Predmetný nájomný vzťah skončí písomnou dohodou alebo výpoveďou niektorej zo strán z dôvodov uvedených v ďalších bodoch tohto článku:

2.1 Prenajímateľ má právo okamžite ukončiť nájomný vzťah pred uplynutím doby uvedenej v bode č 1. tohto článku písomnou výpoveďou 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 nájmom vždy do 15. dňa v mesiaci vopred
- c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok
- d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
- e) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu nájomcu alebo vykoná na ňom úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

2.2 Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím doby uvedenej v bode č. 1. tohto článku písomnou výpoveďou s 1 mesačnou výpovednou lehotou ak:

- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal;
- b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
- c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy .

2.3 Túto zmluvu je možné ukončiť jednostrannou písomnou výpoveďou zo strany nájomcu bez udania dôvodu s mesačnou výpovednou lehotou. Výpovedná lehota začína plynúť prvým kalendárnym dňom nasledujúceho mesiaca.

2.4. Ak nebol adresát písomnosti, ktorá sa má doručiť do vlastných rúk, zastihnutý, hoci sa v mieste doručenia zdržiava, doručovateľ ho vhodným spôsobom upovedomí, že písomnosť príde znovu doručiť v určený deň a hodinu. Ak nový pokus o doručenie zostane bezvýsledný, doručovateľ uloží písomnosť na pošte a adresáta o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si adresát

nevyzdvihne písomnosť počas uloženia na pošte, písomnosť sa považuje za doručení dňom vrátenia nedoručenej zásielky správnomu orgánu, aj keď sa adresát o tom nedozvedel.

2.5. V prípade výpovede zmluvy alebo skončenia nájmu dohodou alebo uplynutím doby nájmu bez ďalšieho predĺženia, zaväzujú sa prenajímateľ i nájomca vyrovať svoje finančné pohľadávky v alikvotnej výške do dňa ukončenia prenájmu a odovzdania vyššie uvedeného predmetu nájmu, ako i kľúčov od neho, vrátane vybavenia bez poškodenia s prihliadnutím na opotrebovania spôsobené normálnym užívaním.

Článok III. Nájomné a platobné podmienky

1. V zmysle §4 ods. 1 všeobecného záväzného nariadenia Mestskej časti Bratislava - Jarovce č. 6/2019 miestneho zastupiteľstva, bola na predmetný priestor určená cena za nájom vo výške:

60,00 € (slovom: šesťdesiat EUR)

a/ sála KD + vestibul (15:30 – 18:30, hod. sadzba, 1hod.= 20€) 3x20,- € = 60€

2. Nájomca je povinný hradiť prenajímateľovi nájomné vopred pri podpise tejto zmluvy v hotovosti do pokladne mestskej časti Bratislava- Jarovce v úradných hodinách prenajímateľa. Nájomné zahŕňa i úhrady za služby spojené s nájomom .

3. Zmluva sa stáva účinná v deň nasledujúci po jej zverejnení na web sídle prenajímateľa.

4. Pri omeškaní s úhradou uvedených platieb vyúčtuje nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

5. Nájomné je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť aj počas doby nájmu v zmysle tejto zmluvy v prípade:

a) podstatnej zmeny cenových a daňových predpisov

b) nárastom o zvyšujúcu sa každoročnú mieru inflácie v Slovenskej republike (overenú a vyhlásenú Štatistickým úradom SR). Cenu nájmu v takomto prípade upraví prenajímateľ oznámením o zvýšení nájomného.

c) na základe a v súlade s prijatým uznesením miestneho zastupiteľstva Bratislava- Jarovce

6. Ak sa nájomné stane predmetom akejkoľvek ďalšej dane alebo poplatku v dôsledku zmeny predpisov alebo zavedením nových predpisov, táto daň alebo poplatok pôjde na vrub nájomcu.

7. Ak na strane prenajímateľa vznikne prekážka brániaca plneniu predmetu a účelu nájmu podľa tejto zmluvy, má nájomca nárok na vrátenie alikvótnej časti už uhradeného nájmu a to priamo formou výdavkového plnenia z pokladne miestneho úradu mestskej časti Bratislava- Jarovce

v príslušnom kalendárnom mesiaci, kedy vznikla.

Článok IV. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný:

- a) odovzdať predmet nájmu uvedený v ČL. 1 , bod 1 tejto Zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel, a v tomto stave ho na svoje náklady v nevyhnutnom rozsahu počas doby trvania tejto zmluvy udržiavať
- b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom,
- c) zabezpečiť udržiavanie podstaty budovy a pozemkov,
- d) riadne a včas zabezpečiť poskytovanie služieb nájomcovi , na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve.

2. Prenajímateľ je oprávnený:

- a) vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa predmetu nájmu počas trvania tejto nájomnej zmluvy , po ich schválení v miestnom zastupiteľstve a po ich oznámení nájomcovi
- b) na základe oznámenia 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 týmito účelom je oprávnený vyžadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov, avšak vždy za prítomnosti nájomcu.

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) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v pôvodnom stave, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie
- e) dodržiavať Všeobecne záväzné nariadenia Mestskej časti Bratislava - Jarovce a Prevádzkového poriadku kultúrneho domu tvoriaceho predmet nájmu

4. 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.

5. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.

Článok V. Údržba a opravy

1. Prenajaté nebytové priestory udržiava prenajímateľ.
2. Prenajímateľ však neznáša náklady, ktorých vynaloženie je spojené s úmyselným zničením alebo poškodením priestorov a zariadenia, či odnesením, resp. odcudzením zariadenia nájomcom alebo osobami, ktoré sa so súhlasom nájomcu zdržiavajú v prenajatých priestoroch.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť prenajímateľovi prístup do prenajatých priestorov, aby ich mohol vykonať. Inak zodpovedá nájomca za škodu, ktorá by nesplnením tejto povinnosti vznikla.

Čl. VI. Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté nebytové priestory výhradne na účely určené v článku I tejto zmluvy s primeranou starostlivosťou a hospodárnosťou, užívať predmet nájmu a zariadenia v súlade so všeobecne platnými právnymi predpismi a to najmä hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarňými predpismi tak, aby nevznikla škoda a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom alebo vibráciami, či inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem, pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie, na svoje náklady zabezpečí budovu pred neoprávneným vstupom a spojenie na centrálny pult ochrany mestskej polície, pokiaľ o to nájomca prejaví záujem, nemeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa, že nie je oprávnený vykonať na predmete nájmu bez súhlasu prenajímateľa žiadne úpravy, dodržiavať nariadenie prenajímateľa vydané na zabezpečenie ochrany predmetnej nehnuteľnosti a majetku v tejto nehnuteľnosti, prebrať na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO, pričom okrem iného je nájomca povinný umožniť vstup do týchto priestorov požiarnemu technikovi prenajímateľa za účelom vykonania kontroly a rešpektovať rozhodnutia z vykonanej kontroly, zabezpečovať dodržiavanie a dodržiavať predpisy bezpečnosti práce a ochrany, umožniť oprávneným kontrolným orgánom prehliadku prenajatých priestorov a prenajímateľovi kontrolu dodržiavania tejto zmluvy, nedať vcelku ani čiastočne priestory do prenájmu alebo užívania tretej osoby alebo preniesť práva z tejto zmluvy na tretiu osobu bez prechádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, počas výpovednej doby umožniť prenajímateľovi, aby ukázal priestory iným záujemcom o nájmom.
2. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za všetky škody na predmete nájmu ako i na zariadeniach a majetku tretích osôb, ktoré zavinil sám (napr. neodborným zásahom do predmetu nájmu) v priamej súvislosti s činnosťou nájomcu.
3. Prenajímateľ nezodpovedá za poškodenie, stratu, zničené a odcudzenie majetku nájomcov, ktorý sa v predmete nájmu nachádza.

4. Prenajímateľ nezodpovedá za žiadne škody vzniknuté nájomcovi z dôvodu prerušenia dodávky elektrickej energie, vody, plynu a iných služieb spojených s nájmom, ak túto nezavinil sám prenájomateľ najmä oneskorenými platbami za poskytovanie týchto služieb.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov na základe dohody zmluvných strán.
2. Prípadné spory, ktoré vzniknú z tejto zmluvy, riešia zmluvné strany najprv rokovaním na úrovni štatutárnych zástupcov. V prípade neúspechu osobného rokovania je na rozhodnutie sporu príslušný Okresný súd Bratislava V.
3. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákonom Č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami.
5. Táto zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, pričom jeden rovnopis dostane nájomca a jeden rovnopis ostane prenájomateľovi.
6. Zmluva nadobúda účinnosť druhý deň po jej zverejnení na internetovej stránke MČ Bratislava - Jarovce
7. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Bratislave dňa: **4.11. 2022**

JUDr. Mgr. Jozef Uhler
starosta mestskej časti



Marek Veselický

za prenájomateľa

.....

za nájomcu..

.....

Prílohy zmluvy: Prevádzkový poriadok Kultúrneho domu Jarovce