



MIESTNY ÚRAD MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA - RUŽINOV

Materiál na rokovanie Miestneho
zastupiteľstva Mestskej časti Bratislava -
Ružinov dňa 10.12. 2013

Návrh
na prenájom nebytového priestoru v objekte Miestneho úradu mestskej časti Bratislava - Ružinov, na
Mierovej ul. č. 21 v Bratislave, v časti A, o výmere 70 m², parcelné číslo 805/2, zapísanej na LV č.3841,
k.ú. Ružinov, obec Bratislava – mestská časť Ružinov, súpisné číslo 288 **z dôvodu osobitného zreteľa**

Predkladateľ:

Mgr. Zuzana Maturkaničová, v. r.
prednostka

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia MZ
2. Dôvodovú správu
3. Návrh nájomnej zmluvy

Zodpovedný zástupca starostu:

Ing. Vladimír Sloboda, v. r.

Spracovateľ:

Ing. Judita Šenkárová, v. r.
vedúca odboru vnútorných vecí

Bratislava, november 2013

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo
mestskej časti Bratislava - Ružinov

A. s c h v a ľ u j e

z dôvodu hodného osobitného zreteľa v súlade s § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, nájom nebytového priestoru nachádzajúceho sa v objekte Miestneho úradu mestskej časti Bratislava - Ružinov, na Mierovej ul. č. 21 v Bratislave, v časti A o výmere 70 m², parcelné číslo 805/2, zapísanej na LV 3841, k.ú. Ružinov obec Bratislava – mestská časť Ružinov, súpisné číslo 228 na dobu 5 rokov, od 1. 1. 2014 do nájmu MUDr. Zlatici Pohlyovej – praktický lekár, Orchideova 7, 821 07 Bratislava, za nájomné 420,- € /mesiac, 5.040,- €/rok (72,- €/ m²/rok)

B. u k l a d á

Mgr. Zuzane Maturkaničovej, prednostke MÚ

zabezpečiť vypracovanie a podpísanie predmetnej zmluvy o prenájme

T: 31. 12. 2013

Dôvodová správa

V súčasnej dobe užíva predmetný nebytový priestor MUDr. Zlatica Pohlyová, Orchideova 7, 821 07 Bratislava. V predmetnom nebytovom priestore prevádzkuje ambulanciu praktického lekára a zabezpečuje zdravotnú starostlivosť obyvateľom mestskej časti. Prenajaté priestory boli za týmto účelom rekonštruované na vlastné náklady prenajímateľa.

Platby za nájom uhrádzala pravidelne a včas.

Dňa 16.9. 2013 MUDr. Zlatica Pohlyová listom požiadala o predĺženie prenájmu nebytového priestoru nachádzajúceho sa v objekte Miestneho úradu mestskej časti Bratislava - Ružinov, Mierová 21 v časti objektu A, na I. NP so samostatným vstupom o podlahovej ploche 70 m².

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava – Ružinov na svojom zasadnutí dňa 29. 10. 2013 uznesením č. 378/XXII/2013 nesúhlasilo s vyhlásením verejnej obchodnej súťaže na predmetný prenájom a uložilo prednostke MÚ predložiť návrh na prenájom nebytového priestoru z dôvodu hodného osobitého zreteľa.

Zmluva o nájme
nebytových priestorov č. /2013

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Mestská časť Bratislava - Ružinov

Mierová 21, 827 05 Bratislava,

Zastúpená Dušanom Pekárom,
starostom Mestskej časti Bratislava – Ružinov

Bank. spojenie Prima banka Slovensko, a.s.

Číslo účtu: 1800182003/5600

IČO/DIČ 603 155 , 2020699516

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:

MUDr. Zlatica Pohlyová

Orchideova 7, 821 07 Bratislava

ICO: 31761721

bank. spojenie: SLSP, a.s., Bratislava

účtu: 0011548987/0900

(ďalej len „nájomca“)

po vzájomnej dohode uzavierajú v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov nasledovnú zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len “zmluva“)

Článok I Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nebytového priestoru - nebytový priestor v objekte Miestneho úradu mestskej časti Bratislava - Ružinov, na Mierovej ul. č. 21 v Bratislave, v časti A, o výmere 70 m² , parcelné číslo 805/2, zapísanej na LV č.3841, k.ú. Ružinov, na Správe katastra pre hlavné mesto SR Bratislava, obec Bratislava - mestská časť Ružinov, súpisné číslo 288 vo vlastníctve vyhlasovateľa.
2. Prenajímateľ za nižšie uvedených podmienok prenajíma nájomcovi nebytový o výmere podlahovej plochy 70 m². Pôdorys predmetu nájmu tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že k predmetu nájmu sa okrem práv prenajímateľa neviažu žiadne ďalšie vlastnícke, reštitučné, záložné prípadne iné práva k cudzej veci, alebo nájomné práva, alebo akékoľvek práva tretích osôb.

Článok II Účel nájmu

1. Účelom nájmu je prevádzkovanie zdravotníckej ambulancie.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu. V prípade porušenia tejto povinnosti vznikne prenajímateľovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 3.300,- €.

Článok III Doba nájmu

1. Nájom je dohodnutý na dobu určitú a to od 1.1. 2014 do 31.12. 2018
2. Zmluvné strany sa dohodli, že užívanie predmetu nájmu po skončení doby nájmu nepredlžuje dobu nájmu.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že túto zmluvu nie je možné obnoviť podľa § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka.
4. Nájomca nebytového priestoru nemá právo na prednostný prevod nebytového priestoru do vlastníctva podľa zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov.

Článok IV Úhrada za nájom a služby a spôsob ich platenia

1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu je nasledovné: mesačné nájomné je vo výške 420,-€ / mesačne t.j. ročné nájomné je vo výške 5040,- € (72, - €/m²/rok)
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné mesačne vopred, vždy do 10. dňa bežného mesiaca vo výške 420,00 € na účet prenajímateľa vedený v Prima banka Slovensko, a.s., č. účtu 1800182003/5600, variabilný symbol: [•]. Platby sa považujú za zaplatené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa.
3. Zálohové platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú stanovené v súlade s platnými právnymi predpismi a cenníkmi dodávateľov a predstavuje pri podpise tejto zmluvy 132,78 € mesačne. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať zálohové platby za služby mesačne vopred, vždy do 10. dňa bežného mesiaca na účet 1800182003/5600

Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť si na vlastné náklady upratovanie prenajatého priestoru. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie ceny služieb prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku úhrad za zálohové platby za služby poskytované s užívaním predmetu nájmu. Účinnosť zmeny nastáva prvým dňom v mesiaci, v ktorom bola zmena oznámená nájomcovi alebo odo dňa uvedeného v oznámení.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zmeny správcu túto skutočnosť oznámi prenajímateľ nájomcovi jednostranným aktom.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane s akoukoľvek platbou podľa tejto zmluvy do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,5% zo splatnej dlžnej sumy za každý deň omeškania. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá.
6. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu podľa Článku II ods. 2 , Článku IV ods. 5, Článku V ods. 5, Článku VI ods. 9, Článku VII ods. 2 tejto zmluvy. Zmluvná pokuta podľa predchádzajúcej vety je splatná v deň, kedy nastala skutočnosť rozhodujúca pre jej vznik. Právo na náhradu škody nie je týmto dotknuté. V prípade vzniku škody má prenajímateľ právo na náhradu škody i nad rámec zmluvnej pokuty.
7. Ak nájomca môže nebytové priestory užívať obmedzene len preto, že prenajímateľ neplní svoje povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, má nájomca právo na pomernú zľavu z nájomného podľa dohody s prenajímateľom. Nájomca sa zaväzuje platiť riadne nájomné do podpísania dodatku k tejto zmluve o poskytnutí zľavy z nájomného.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený vždy k 1. júnu kalendárneho roka upraviť nájomné jednostranným právnym úkonom v nadväznosti na oficiálne stanovenú ročnú mieru inflácie, meranú spotrebiteľskými cenami uverejňovanú v Menovom prehľade vydávanom Národnou bankou Slovenska ^ resp. o výšku inflácie zverejnenej za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok Štatistickým úradom SR.
9. Nájomca pre potreby zabezpečenia záväzku nájomcu odovzdať nebytový priestor, ktorý je predmetom nájmu prenajímateľovi a to po skončení (zániku) nájmu, ktorýmkoľvek spôsobom podľa tejto zmluvy, podpíše prenajímateľovi bezodkladne po podpise tejto zmluvy notársku zápisnicu vyhotovenú podľa § 41 ods.2 písm. c) zákona č.233/1995 Z.z. v aktuálnom znení, v ktorej sa zaviazá na splnenie danej povinnosti a dá svoj súhlas s exekúciou podľa § 181 zákona č.233/1995 Z.z. v aktuálnom znení. Súhlas s exekúciou takto daný sa bude vzťahovať na predmet nájmu uvedený a opísaný v tejto zmluve. Náklady na spísanie notárskej zápisnice znáša nájomca.
10. Nájomca sa zaväzuje pred podpisom nájomnej zmluvy uhradiť na účet Mestskej časti Bratislava - Ružinov, číslo účtu 1986031851/0200, variabilný symbol [•] finančnú zábezpeku vo výške 300,- €

(slovom tristo euro). Finančná zábezpeka bude zložená po celú dobu trvania nájomnej zmluvy.

Započítanie zo zábezpeky bude vykonané nasledovne:

- a) nedoplatky na nájomnom budú započítané ku dňu splatnosti nájomného a nezaplatené služby poskytované s užívaním nebytových priestorov budú započítané po ročnom vyúčtovaní ku dňu splatnosti vyúčtovania,
- b) úhrady za opravy a práce, ktorými sa nebytový priestor pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok V Skončenie nájmu

1. Zmluvné strany môžu skončiť nájom kedykoľvek písomnou dohodou.
2. Zmluvné strany môžu písomne vypovedať túto zmluvu z dôvodov podľa § 9 zákona č. 116/1990 Zb., pričom sa dohodli, že výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov voči nájomcovi ak:
 - a) nájomca alebo tretia osoba užíva predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel, alebo
 - b) nájomca mešká s úhradou nájomného alebo služieb spojených s nájomom viac ako 30 dní, alebo
 - c) nájomca porušuje ustanovenia tejto zmluvy, alebo
 - d) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa tretej osobe.V týchto prípadoch sa zmluva ruší dňom, keď takýto prejav vôle prenajímateľa bude doručený nájomcovi podľa Článku IX tejto zmluvy. Aj na tieto prípady sa vzťahuje postup podľa ods. 4 a ods. 5 tohto článku.
4. Možnosť odstúpenia od zmluvy niektorou zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ nájomca po skončení nájmu podľa tohto článku zmluvy neodovzdá predmet nájmu prenajímateľovi v lehote podľa Článku VI ods. 2 tejto zmluvy alebo v lehote určenej prenajímateľom alebo v lehote dohodnutej medzi zmluvnými stranami, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 33,- € za každý aj začatý deň nasledujúci po dni, v ktorom sa má predmet nájmu odovzdať, a to až do skutočného odovzdania a podpísania protokolu o spätnom odovzdaní a prebratí predmetu nájmu nájomcom a prenajímateľom. Nájomca sa súčasne zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety.

Článok VI Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že im je stav predmetu nájmu známy. Protokol o odovzdaní a prevzatí priestorov nájomcom bude spísaný najneskôr do 3 dní od prevzatia predmetu nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi najneskôr do 5 dní od účinnosti zmluvy, nie však skôr, ako po spísaní notárskej zápisnice.
2. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu fyzicky odovzdať prenajímateľovi najneskôr v nasledujúci pracovný deň po poslednom dni nájmu; v tomto termíne zmluvné strany podpíšu protokol o spätnom odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.
3. Prenajímateľ zároveň oboznámil nájomcu a ten berie na vedomie, že akékoľvek stavebné a iné úpravy na predmete nájmu je možné vykonať po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Pri vykonávaní akejkoľvek rekonštrukcie, opravy, úpravy, technického zhodnotenia alebo údržby predmetu nájmu sa nájomca zaväzuje dodržiavať platné právne predpisy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné stavebné úpravy po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a schválení stavebným úradom, bude vykonávať nájomca na vlastné náklady.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady na každé technické zhodnotenie predmetu nájmu realizované nájomcom počas doby nájmu po posúdení, schválení a písomnom protokolárnom prevzatí do majetku prenajímateľa ku dňu skončenia doby nájmu, nebudú započítané s nájomným za predmet nájmu.
6. Nájomca sa zaväzuje vykonávať bežné opravy predmetu nájmu na vlastné náklady ako aj znášať náklady spôsobené neprimeraným užívaním predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv predmetu nájmu a umožniť mu ich vykonanie.
7. Nájomca užívajúci predmet nájmu preberá na seba všetky povinnosti prenajímateľa ako vlastníka

objektu, vyplývajúce z platných všeobecne záväzných právnych predpisov týkajúcich sa najmä ochrany zdravia a bezpečnosti pri práci (zákon NR SR č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov), hygienických predpisov (zákon NR SR č. 126/2006 Z.z. o verejnom zdravotníctve v znení neskorších a vykonávacích predpisov), ochrany majetku a pod. a z platných všeobecne záväzných nariadení mestskej časti Bratislava - Ružinov, týkajúcich sa najmä udržiavania poriadku a čistoty, zimnej údržby, všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 6/2004 o nakladaní s komunálnym odpadom na území hlavného mesta SR Bratislavy.

8. Nájomca sa zaväzuje prevziať a dodržiavať za prenajímateľa ako vlastníka objektu povinnosti na úseku ochrany pred požiarmi vyplývajúce zo zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení, najmä povinnosti v zmysle ustanovení § 4 a § 5 tohto zákona.
9. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu, najneskôr do 15 dní, kedy ku zmene došlo, oznámiť prenajímateľovi každú zmenu týkajúcu sa svojej právnej subjektivity (ako napr. zmena právnej formy, zmena obchodného mena, zmena sídla a pod.), ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom. Za nesplnenie tejto povinnosti vznikne prenajímateľovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 330,-€.
10. V prípade, že prenajímateľ hradí za predmet nájmu poistné, nájomca sa zaväzuje uhradiť mu pomernú časť týchto nákladov, ktorých výška bude určená dodatkom k tejto zmluve.
11. Pri nesplnení podmienok uvedených v tomto článku nájomca zodpovedá v plnej výške za škodu, ktorá týmto nesplnením vznikla prenajímateľovi.
12. Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa riadi ustanoveniami VI. Časti prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.
13. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi alebo mandátnemu správcovi bezodkladný vstup do prenajatých priestorov najmä v prípade havárie, živelnnej pohromy, kontroly dodržiavania podmienok nájmu a pod.
14. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností, zmluvné strany sa na základe princípu autonómie vôle účastníkov zmluvného vzťahu výslovne dohodli, že po skončení nájmu nájomca nebude mať nárok na náhradu nákladov vynaložených na rekonštrukciu predmetu nájmu, resp. jeho zhodnotenie, súčasne nebude mať nárok na protihodnotu toho, o čo sa rekonštrukciou zvýšila hodnota predmetu nájmu.

Článok VII Kontrolná činnosť

1. Prenajímateľ je oprávnený vykonať počas doby nájmu dvakrát ročne kontrolu predmetu nájmu a plnenia účelu nájmu. Nájomca je povinný umožniť kontrolu zo strany prenajímateľa a poskytnúť mu plnú súčinnosť pri jej vykonávaní.
2. V prípade porušenia povinností podľa tohto článku zmluvy zo strany nájomcu, vznikne prenajímateľovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 330,- €.

Článok VIII Podnájom

Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu.

Článok IX Doručovanie a komunikácia

1. Prenajímateľ doručuje písomnosti sám, poštou alebo prostredníctvom mandátneho správcu. Prenajímateľ môže podľa potreby a okolností doručiť písomnosť aj prostredníctvom mestskej polície, alebo iným vhodným spôsobom.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených touto zmluvou alebo na základe tejto zmluvy, bude miestom doručenia nájomcu:
 - a) adresa alebo sídlo nájomcu podľa aktuálneho výpisu z [•] , alebo
 - b) adresa predmetu nájmu - Mierová 21, Bratislava, alebo
 - c) miesto kde bude nájomca, alebo osoba oprávnená konať v mene nájomcu zastihnutá.
3. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť prenajímateľa podľa ods. 2 tohto článku doručená do miesta doručenia podľa ods. 2 tohto článku, bude považovaná za doručенú priamo do vlastných rúk nájomcu, a to aj v prípade, ak táto písomnosť bude vrátená poštou prenajímateľovi ako

písomnosť nájomcom neprevzatá; v tomto prípade sa za deň doručenia písomnosti považuje tretí deň po dni uloženia na pošte. Uvedené platí aj v tom prípade, ak sa nájomca o tejto skutočnosti nedozvie.

4. V prípade, že nájomca bezdôvodne odoprie písomnosť prijať, je písomnosť doručená dňom, keď jej prijatie bolo odopreté.
5. Komunikáciou vo veciach súvisiacich s touto zmluvou sú poverení:
Za Prenajímateľa: [•], t. č. [•], e-mail:[*]
Za Nájomcu : MUDr. Zlatica Pohlyová, t.č.+421905 341 836
Zmenu osôb oprávnených na komunikáciu podľa tohto článku zmluvy je každá zmluvná strana bez zbytočného odkladu oznámiť druhej zmluvnej strane písomne.

Článok X Záverečné ustanovenia

1. Zmena dohodnutých podmienok nájmu je možná len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán formou písomného dodatku.
2. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatné platné všeobecne záväzné právne predpisy Slovenskej republiky. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov z tejto zmluvy alebo na základe tejto zmluvy bude ich riešenie v právomoci príslušných slovenských súdov za použitia slovenského práva.
3. Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z toho tri rovnopisy pre prenajímateľa a dva rovnopisy pre nájomcu.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne výhrady, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu štatutárnymi zástupcami oboch zmluvných strán. Účinnosť nadobúda nasledujúci deň po dni jej zverejnenia v celom rozsahu na webovom sídle prenajímateľa v zmysle zákona č. 211/2000 Z.. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v platnom znení.
6. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je príloha č. 1: Pôdorys predmetu nájmu.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

Za prenajímateľa:
Dušan Pekár, starosta

Za nájomcu:
MUDr. Zlatica Pohlyová