

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **21. 11. 2013**

Návrh

**na schválenie alebo neschválenie zníženia nájomného v Zmluve o nájme nebytového priestoru
č. 078305661200, ako prípadu hodného osobitného zreteľa, spoločnosti JOVIMAX real s.r.o.
so sídlom v Bratislave**

Predkladateľ :

Mgr. Rastislav Gajarský, v. r.
riaditeľ magistrátu

Zodpovedný :

Ing. Ivan Krištof, v. r.
vedúci oddelenia správy nehnuteľností

Spracovateľ :

Mgr. Alexandra Livorová, v. r.
oddelenie správy nehnuteľností

Lenka Viziová, v. r.
oddelenie správy nehnuteľností

Materiál obsahuje :

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Žiadosť
4. Zmluvu o nájme nebytového priestoru
č. 07 83 0566 12 00
5. Uznesenie MsZ č. 706/2012 zo dňa
27.- 28.06.2012
6. Návrh Dodatku č. 1 k Zmluve o nájme
nebytového priestoru č. 07 83 0566 12 00
7. Výpis z komisie MsZ
8. Uznesenie MsR č. 993/2013 zo 7. 11.
2013

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

I. alternatíva

Schvaľuje zníženie nájomného v Zmluve o nájme nebytového priestoru č. 07 83 0566 12 00 ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, spoločnosti JOVIMAX real s.r.o., so sídlom Pri trati 25a, v Bratislave, IČO 36 765 988, na sumu vo výške 33,60 Eur/m²/rok, čo predstavuje ročne sumu vo výške 806,40 Eur od 01.01.2014,

s podmienkou :

Dodatok k Zmluve o nájme nebytového priestoru č. 0783 05661200 bude nájomcom podpísaný do 30 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta SR Bratislavy. V prípade, že dodatok k Zmluve o nájme nebytového priestoru č. 078305661200, nebude nájomcom v uvedenej lehote podpísaný, toto uznesenie stratí platnosť.

II. alternatíva

Neschvaľuje zníženie nájomného v Zmluve o nájme nebytového priestoru č. 07 83 0566 12 00 ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, spoločnosti JOVIMAX real s.r.o., so sídlom Pri trati 25a, v Bratislave, IČO 36 765 988, na sumu vo výške 33,60 Eur/m²/rok, čo predstavuje ročne sumu vo výške 806,40 Eur od 01.01.2014.

Dôvodová správa

PREDMET : Návrh na schválenie alebo nechválenie zníženia nájomného v Zmluve o nájme nebytového priestoru č. 07 83 0566 12 00 ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, spoločnosti JOVIMAX real s.r.o.,

ŽIADATEL : JOVIMAX real s.r.o.
Pri trati 25a
821 06 Bratislava

ŠPECIFIKÁCIA NEBYTOVÉHO PRIESTORU : Nebytový priestor o ploche 24 m² nachádzajúci sa na prízemí objektu na Bodrockej ul., súpisné číslo 11693 orientačné č. 44 v Bratislave, k. ú. Podunajské Biskupice na pozemku parc. č. 5501/1, ktorý je zapísaný na LV č. 4980.

SKUTKOVÝ STAV :

Hlavné mesto SR Bratislava vyhlásilo na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 706/2012 zo dňa 27. – 28.06.2012 podľa § 9a ods. 1 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. v znení neskorších predpisov priamy nájom nebytového priestoru na Bodrockej ul. č. 44, v k. ú. Podunajské Biskupice, s cenovou ponukou, o celkovej ploche 24 m², ktorý pozostáva z hlavného priestoru o ploche 14,7 m² (jedna miestnosť) a vedľajších priestorov o ploche 9,3 m² (z toho sklad o ploche 7,5 m² a WC o ploche 1,8 m²).

Dňa 01.10.2012 zasadala komisia na vyhodnotenie ponúk na priamy nájom vyššie uvedenej nehnuteľnosti s cenovou ponukou. Zo zápisnice komisie zloženej z poslancov Mestského zastupiteľstva hl. mesta SR Bratislavy a vedúcej legislatívno – právneho oddelenia vyplýva, že ako úspešnú ponuku vyhodnotili ponuku spoločnosti JOVIMAX real s.r.o., so sídlom Pri trati 25a, v Bratislave, IČO 36 765 988 vo výške 111,00 Eur/m²/rok, za účelom nájmu počas prvého mesiaca nájmu rekonštrukcia predmetu nájmu a po ukončení rekonštrukcie je účelom nájmu jeho užívanie a prevádzkovanie ako krajčírstvo, v ktorom sa budú vykonávať opravy odevov a šitie nových odevov. Na základe tejto skutočnosti Hlavné mesto SR Bratislava ako vlastník a prenajímateľ uzatvorilo Zmluvu o nájme nebytového priestoru č. 07 83 0566 12 00 dňa 21.11.2012 (ďalej len „nájomná zmluva“) so spoločnosťou JOVIMAX real s.r.o. ako nájomcom.

Dňa 18.09.2013 doručil nájomca na oddelenie správy nehnuteľností žiadosť o zníženie nájomného vo výške 33,60 Eur/m²/rok, pričom svoju žiadosť odôvodnil tým, že nebytový priestor sa nachádza v stavbe so sociálnymi bytmi, kde prevažnej miere bývajú neprispôsobiví obyvatelia, čo spôsobuje zvýšené náklady na údržbu vonkajších priestorov. Ako ďalšie dôvody uvádzajú, že v rámci prevádzky krajčírstva ponúkajú služby občanom a neprevádzkujú pohostinstvo alebo výherné automaty, čo by ešte zhoršilo situáciu v tomto priestore, tak aj tržby za tieto služby majú nízke. Pri tak vysokom nájomnom nie sú schopní toto krajčírstvo udržať v prevádzke, pričom zamestnávajú osobu s preukazom ZŤP.

Návrh na uzatvorenie dodatku k nájomnej zmluve uvedené v návrhu uznesenia v I. alternatíve predkladáme ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, z dôvodu že ide o žiadosť nájomcu o zníženie nájomného v zmysle platnej nájomnej zmluvy uzatvorenej s hlavným mestom SR Bratislavou na dobu neurčitú.

Hlavné mesto SR Bratislava podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov zverejnilo dňa 5. 11. 2013 na internete a na úradnej tabuli svoj zámer schválenia alebo neschválenia zníženia nájomného v Zmluve o nájme nebytového priestoru č. 078305661200.



MAG0P00E7REZ

529

MAGISTRÁT HL. M. SR BRATISLAVA	
18-09-2013	
Príloha č. <i>338/161</i>	Číslo správy
Objekt/Objekty	Metóda

JOVIMAX real s.r.o., Pri trati 25a, 821 06 Bratislava

MAGISTRÁT 30537/2013

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Oddelenie nájmu nehnuteľností

Primaciálne nám č.1

814 99 Bratislava

Vec: Žiadosť o zníženie nájomného

Dňa 21.11.2012 naša spoločnosť podpísala s Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou Zmluvu o nájme nebytového priestoru č. 07 83 0566 12 00, nachádzajúceho sa na prízemí objektu na Bodrockej ulici súp. č. 11693, orientačné číslo 44 v Bratislave, k.ú. Podunajské Biskupice, zapísaného na LV č. 4980, o výmere 24 m². Nájomné bolo touto Zmluvou stanovené vo výške 9,25/m²/m Eur mesačne plus náklady za správu, fond opráv a energie. V predmetnom nebytovom priestore v zmysle Zmluvy bolo zriadené a je prevádzkované krajčírstvo.

Svoju žiadosť odôvodňujeme nasledovne:

Predmetná prevádzka krajčírstva sa nachádza v objekte sociálnych bytov, kde v prevažnej miere bývajú neprispôsobivý spoluobčania, čo spôsobuje zvýšené náklady na údržbu vonkajších priestorov a zrejme aj z toho dôvodu boli tieto priestory niekoľko rokov neprenajaté. V rámci prevádzky krajčírstva ponúkame služby občanom a neprevádzkujeme tam pohostinstvo alebo výherné automaty, čo by ešte zhoršilo situáciu v tomto priestore, tak aj tržby za tieto služby sú nízke. Pri tak vysokom nájomnom nie sme schopný toto krajčírstvo udržať v prevádzke, pričom tu pracuje osoba s preukazom ZŤP.

Vzhľadom na uvedené skutočností navrhujeme zníženie mesačného nájomného na 2,80 Eur/m²/m od 01.01.2014

V Bratislave dňa 18.09.2013

S pozdravom

JOVIMAX real s.r.o.
 Pri trati 25 a
 821 06 Bratislava
 IČO: 36765988, IČ DPH: SK2022366599

Mgr. Marián Fieura

konateľ spoločnosti

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÉHO PRIESTORU č. 07 83 0566 12 00

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava
zastúpené: doc. RNDr. Milanom Ftáčnikom, CSc. primátorom mesta
peňažný ústav: Československá obchodná banka, a.s.
číslo účtu: 25828453/7500
IČO: 00603481
DIČ: 2020372596
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

nájomca: obchodné meno : **JOVIMAX real s.r.o.**
sídlo: Pri trati 25a, 821 06 Bratislava
podľa výpisu z obchodného registra oddiel Sro, vložka číslo : 45523/B
zastúpená: Mgr. Marián Figura - konateľ
IČO: 36 765 988
IČ DPH : SK 2022366599
Peňažný ústav: Tatra banka, a.s.
číslo účtu: 2629074583/1100
(ďalej len „nájomca“ alebo spolu „zmluvné strany“)

po vzájomnej dohode uzatvárajú v zmysle zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov nasledovnú zmluvu o nájme nebytových priestorov v objekte

na Bodrockej ul. č. 44
v Bratislave

Čl. I Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ z titulu vlastníctva prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytový priestor o ploche 24 m² nachádzajúci sa na prízemí objektu na Bodrockej ul., súpisné číslo 11693 orientačné č. 44 v Bratislave, k. ú. Podunajské Biskupice na pozemku parc. č. 5501/1 (ďalej len „predmet nájmu“). Nehnutelnosť je zapísaná na LV č. 4980. Špecifikácia priestorov je neoddeliteľnou prílohou č. 1 tejto zmluvy.
2. 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.
3. Počas prvého mesiaca nájmu je účelom nájmu rekonštrukcia predmetu nájmu, po ukončení rekonštrukcie je účelom nájmu jeho užívanie a prevádzkovanie ako krajčírstvo v ktorom sa budú vykonávať opravy odevov a šitie nových odevov.

Preizdatava 22.11.2011

4. 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. Za nesplnenie tejto podmienky si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 17.00 EUR denne počas trvania porušenia tejto povinnosti. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie uvedenej povinnosti a nájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenájomateľom zaslanej faktúry.

Čl. II Doba nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu neurčitú a začína dňom účinnosti tejto zmluvy.

Čl. III Úhrada za nájom a spôsob jeho platenia

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách dohodou zmluvných strán vo výške **111,-Eur/m²/rok**, t. zn. vo výške **2.664,-Eur ročne** (slovom dvetisícšesťstošesťdesiatštyri Eur ročne) za celý predmet nájmu.
2. Počas rekonštrukcie predmetu nájmu v období prvého mesiaca nájmu od účinnosti tejto zmluvy je nájomné vo výške 3.00 EURÁ/m²/rok tzn. za celé obdobie rekonštrukcie predmetu nájmu vo výške **6,-Eur/mesiac**. Nájomné za obdobie rekonštrukcie predmetu nájmu sa nájomca zaväzuje zaplatiť do 5 dní od účinnosti tejto nájomnej zmluvy na účet uvedený v ods. 3. tohto článku tejto zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné po uplynutí jedného mesiaca od nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy uvedenej v ods. 2 tohto článku, štvrťročne, vždy do 15. dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroka vo výške **666,-Eur** na účet prenájomateľa vedený v Československej obchodnej banke, a.s., číslo účtu 25828453/7500 variabilný symbol 783056612.
4. Prenajímateľ zabezpečí prostredníctvom mandátneho správcu Bytový podnik Podunajské Biskupice, s.r.o. so sídlom na Priekopníckej 19, 821 06 Bratislava (ďalej len „správca“) dodávku nasledovných služieb: ústredné kúrenie, studenú vodu, teplú úžitkovú vodu a zrážkovú vodu.
5. Výška ročnej i mesačnej úhrady za zálohy na plnenia spojené s užívaním nebytového priestoru je uvedená v evidenčnom liste, ktorý obdrží nájomca od správcu uvedeného v ods. 4 tejto zmluvy. Zálohy za služby je nájomca povinný uhrádzať na účet správcu uvedený v jeho evidenčnom liste, zároveň tento evidenčný list je nájomca povinný prevziať si do 3 dní od podpísania tejto zmluvy na adrese správcu uvedenej v ods. 4 tohto článku zmluvy.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomateľ je oprávnený meniť každoročne k 01.04. (od 2. štvrťroka príslušného kalendárneho roka) výšku nájomného dohodnutého v nájomnej

zmluve o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok a zverejnenú Štatistickým úradom SR v januári nasledujúceho roka. Zvýšenie nájomného prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne, zaslaním doporučenej zásielky na adresu podľa Čl. VII ods. 2. tejto zmluvy. Zvýšené nájomné sa nájomca zaväzuje platiť za obdobie od 01.04. príslušného kalendárneho roka v termínoch splatnosti nájomného dohodnutých v tejto nájomnej zmluve. V prípade, že oznámenie o zvýšení nájomného bude nájomcovi doručené po splatnosti nájomného za 2. štvrtrok príslušného kalendárneho roka, nájomca sa zaväzuje zaplatiť rozdiel medzi pôvodným nájomným a nájomným zvýšeným o mieru inflácie v lehote 15 dní od doručenia oznámenia.

7. V prípade, že nájomca pri platbe neuvedie obdobie, za ktoré sa úhrada platí, alebo uvedie obdobie, ktoré už bolo uhradené, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám; prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
8. Všetky platby podľa tejto zmluvy sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.
9. Ak nájom začne v priebehu mesiaca, vypočíta sa alikvotná časť nájomného tak, že denné nájomné, čo je $1/365$ ročného nájomného, sa vynásobí počtom dní odo dňa začiatku nájmu do konca príslušného kalendárneho štvrtroka. Takto vypočítané nájomné sa nájomca zaväzuje zaplatiť na účet prenajímateľa do 15 dní od účinnosti tejto zmluvy.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane s akoukoľvek platbou (nájomné, zálohy za služby) podľa tejto zmluvy do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05% zo splatnej dlžnej sumy za každý deň omeškania. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 Občianskeho zákonníka prenajímateľovi a správcovi nie je týmto dotknutá.
11. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu podľa tejto zmluvy aj v prípade, ak nezavinil porušenie povinností.

Čl. IV

Ukončenie nájmu a odstúpenie od zmluvy

1. Zmluvné strany môžu ukončiť nájom kedykoľvek dohodou.
2. Zmluvné strany môžu písomne vypovedať túto zmluvu kedykoľvek podľa § 10 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, 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 tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov voči nájomcovi ak:

- a) nájomca v rozpore s touto zmluvou dá predmet nájmu, alebo jeho časť, do podnájmu, alebo inej dispozícií tretej osobe, alebo
- b) nájomca alebo tretia osoba užíva predmet nájmu, alebo jeho časť, na iný ako dohodnutý účel, alebo
- c) nájomca mešká s úhradou nájomného viac ako 30 dní, alebo
- d) nájomca predá podnik alebo jeho časť alebo ak dôjde k akémukoľvek prevodu alebo prevodom akéhokoľvek podielu s výnimkou prevodu obchodného podielu na osoby blízke alebo spoločníka alebo zmeny v súvislosti s dedičským konaním, alebo
- e) bez zavinenia zmluvných strán bolo príslušným stavebným úradom rozhodnuté o zmenách stavby, ktoré bránia riadne užívať predmet nájmu
- f) porušením povinností uvedenej v Čl. V ods. 7 tejto zmluvy.

V prípadoch odstúpenia od zmluvy sa zmluva ruší dňom, keď prejav vôle o odstúpení dôjde druhej zmluvnej strane v súlade s Čl. VII ods. 3. tejto zmluvy. Na tieto prípady sa vzťahuje postup podľa ods. 5. a ods. 6. tohto článku.

- 4. Možnosť odstúpenia od tejto 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 neodovzdá predmet nájmu prenajímateľovi najneskôr do 3 dní po poslednom dni nájmu, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 17,00 EUR 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 prebratí predmetu nájmu prenajímateľom. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predehádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť. Uhradením zmluvnej pokuty sa nájomca nezbavuje povinnosti zaplatiť prenajímateľovi náhradu za užívanie predmetu nájmu vo výške nájomného. Zmluvná pokuta sa v týchto prípadoch do náhrady škody nezapočítava.
- 6. V prípade porušenia povinností podľa ods. 5. tohto článku, má prenajímateľ tiež právo vypratať predmet nájmu na náklady nájomcu a na jeho náklady uložiť zariadenie, prípadne tovar, ktoré sa v predmete nájmu nachádzajú, do úschovy. Za týmto účelom je prenajímateľ oprávnený :
 - a) vstúpiť do predmetu nájmu spôsobom primeraným okolnostiam, t. zn. v prípade potreby aj za pomoci odstránenia prekážok (výmena zámkov a pod.),
 - b) zabezpečiť prerušenie dodávky elektrickej energie, vody prípadne iných médií do predmetu nájmu.

Čl. V

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 1. Protokol o stave predmetu nájmu a jeho fyzickom odovzdaní nájomcovi (ďalej len „preberací protokol“) vyhotovia a podpíšu zmluvné strany najneskôr do 5 pracovných dní od podpísania tejto zmluvy a to v termíne dohodnutom zmluvnými stranami pri podpise tejto zmluvy. Protokol o stave predmetu nájmu vyhotoví oddelenie technického zabezpečenia budov (Ing. Vladimír Kadrliak). Preberací protokol bude podpísaný v dvoch vyhotoveniach, po jednom pre každú zmluvnú stranu. Súčasťou preberacieho protokolu

bude zoznam zariadenia a vybavenia predmetu nájmu a popis technického stavu predmetu nájmu ako aj zariadenia a vybavenia nachádzajúceho sa v/na predmete nájmu.

2. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu fyzicky odovzdať prenajímateľovi najneskôr do 3 dní po poslednom dni nájmu; v tomto termíne zmluvné strany podpíšu protokol o spätnom odovzdaní a prebratí predmetu nájmu nájomcom prenajímateľovi.
3. V prípade, že nájomca bude chcieť predmet nájmu využívať inak ako je stanovené užívacím povolením, zaväzuje sa po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa požiadať o schválenie zmeny účelu využitia príslušný stavebný úrad.
4. Nájomca sa zaväzuje realizovať stavebné úpravy, opravy príp. rekonštrukčné práce, na ktoré je potrebné ohlásenie stavebnému úradu alebo vydanie stavebného povolenia výlučne na vlastné náklady a na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a ohlásenia príslušnému stavebnému úradu alebo vydania stavebného povolenia v prípade, ak budú tieto potrebné. Za každé porušenie povinností uvedených v tomto odseku si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 500,- EUR. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie uvedenej povinností a nájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.
5. Po skončení stavebných úprav, opravy príp. rekonštrukčných prác predmetu nájmu sa nájomca zaväzuje predložiť prenajímateľovi rozpis prác vykonaných na predmete nájmu a to v lehote 30 dní od skončenia stavebných prác.
6. Na konanie pred príslušným stavebným úradom vo veci stavebných úprav predmetu nájmu podľa tohto článku zmluvy prenajímateľ týmto udeľuje nájomcovi splnomocnenie, čím sa však ako vlastník nezbaňuje možnosti účasti na stavebnom a kolaudačnom konaní. V prípade potreby sa prenajímateľ zaväzuje poskytnúť nájomcovi na požiadanie potrebnú súčinnosť v stavebnom a kolaudačnom konaní týkajúcom sa predmetu nájmu.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca vykoná rekonštrukciu predmetu nájmu v lehote 1 mesiaca od účinnosti tejto zmluvy. Za porušenie tejto povinnosti sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1000 Eur. Možnosť odstúpenia prenajímateľa od tejto zmluvy podľa Čl. IV ods. 3. písm. f) nie je týmto odsekom dotknutá.
8. Prenajímateľ týmto udeľuje nájomcovi súhlas na vybavenie predmetu nájmu potrebným vybavením, vrátane inštalácie potrebných technických a iných zariadení v súlade s účelom nájmu na náklady nájomcu.
9. Nájomca nie je oprávnený počas doby nájmu vykonávať odpisy z predmetu nájmu a odpisy z technického zhodnotenia.
10. Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje, že si počas nájmu ani po jeho skončení nebude u prenajímateľa uplatňovať kompenzáciu nákladov vynaložených na stavebné úpravy a opravy predmetu nájmu, rekonštrukčné práce a pod. realizované v súlade s touto zmluvou ani si nebude uplatňovať voči prenajímateľovi žiadne nároky titulom vykonania týchto prác.

11. Nájomca užívajúci predmet nájmu sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v stave, ktorý je v súlade s platnými právnymi predpismi súvisiacimi s prevádzkou obdobného zariadenia. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti prenajímateľa ako vlastníka objektu vyplývajúce z platných všeobecne záväzných právnych predpisov a to najmä na úseku požiarnej ochrany - povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v platnom znení, najmä povinnosti v zmysle ustanovení § 4 a § 5, na úseku hygieny, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci - povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákona č. 126/2006 Z. z. o verejnom zdravotníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov, o ochrane majetku a pod. a z platných všeobecne záväzných nariadení Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Podunajské Biskupice týkajúcich sa najmä udržiavania čistoty, poriadku, verejnej zelene, zimnej údržby a Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 6/2004 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými odpadmi na území Hlavného mesta SR Bratislavy.
12. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu, najneskôr do 15 dní, kedy ku zmene došlo, oznámiť písomne prenajímateľovi každú zmenu týkajúcu sa svojej právnej subjektivity (ako napr. zmena právnej formy, zmena štatutárneho zástupcu, zmena sídla a pod.), ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom. Za porušenie tejto povinnosti si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 70,00 EUR. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie uvedenej povinnosti a nájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.
13. Nájomca sa zaväzuje uskutočňovať prípadné zásobovanie v súlade s povolením príslušného úradu.
14. Nájomca má právo na primerané označenie predmetu nájmu na priečelí objektu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza, len po predehádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a príslušného pamiatkového úradu.
15. Pri nesplnení podmienok uvedených v tomto článku nájomca zodpovedá v plnej výške za škodu, ktorá týmto nesplnením vznikla.
16. Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa riadi ustanoveniami VI. časti prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.
17. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi bezodkladný vstup do prenajatých priestorov najmä v prípade havárie, živelných pohromy, kontroly dodržiavania účelu a podmienok nájmu a pod.. Za nesplnenie tejto podmienky si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 300 EUR. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie uvedenej povinnosti a nájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.
18. Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť a po celú dobu nájmu udržiavať na vlastné náklady v platnosti poisťovnú zmluvu, ktoré budú pokrývať nasledovné riziká:
 - a) poisťovanie zodpovednosti nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťou v predmete nájmu (najmä poškodenie majetku a všetkých škôd na predmete nájmu);

- b) poistenie predmetu nájmu a všetkého majetku (aj zabudovaného) nájomcom proti živelným pohromám;
- c) poistenie rizika krádeže vlámaním do predmetu nájmu alebo lúpežným prepadnutím a rizika vandalizmu.

Čl. VI Podnájom

1. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, alebo jeho časť, do podnájomu, alebo inej dispozície, tretiemu subjektu, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Čl. VII Doručovanie

1. Prenajímateľ doručuje písomnosti sám, poštou 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 uvedená v záhlaví tejto zmluvy, alebo
 - b) adresa štatutárneho zástupcu, alebo
 - c) miesto, kde bude osoba oprávnená konať v mene nájomcu, zastihnutá.
3. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť prenajímateľa podľa odseku 2. tohto článku doručená do miesta doručenia podľa odseku 2. tohto článku, bude považovaná za doručení priamo do vlastných rúk nájomcu, a to aj v prípade, ak táto písomnosť bude vrátená poštou prenajímateľovi ako písomnosť nájomcom neprevzatá; v takomto prípade sa za deň doručenia považuje deň vrátenia zásielky prenajímateľovi. 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.

Čl. VIII Vyhlásenia a záruky

1. Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje sa prenajímateľovi, ktorý uzatvára túto zmluvu spoliehajúc sa na tieto vyhlásenia a záruky, že ku dňu podpisu tejto zmluvy:
 - 1.1. nájomca je právnym subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky, podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene nájomcu
 - 1.2. nájomca nie je v úpadku, nebol ním alebo štatutárnym orgánom alebo tretou osobou podaný návrh na vyhlásenie konkurzu na jeho majetok a ani mu úpadok nehrozí;

- 1.3. nájomca nebol ako právnická osoba zrušený či už likvidáciou alebo bez likvidácie a ani neprijal žiadne rozhodnutie za týmto účelom;
 - 1.4. proti nájomcovi nie je vedené žiadne exekučné ani iné konanie o výkon rozhodnutia, alebo iné obdobné konanie, ktorého výsledkom by mohlo byť akékoľvek peňažné alebo nepeňažné plnenie, alebo iný právny záväzok na ťarchu nájomcu, ktorý by mohol zmať alebo sťažiť plnenie záväzkov nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy.
2. V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa ods. 1. tohto článku ukáže ako nepravdivé alebo zavádzajúce, bude sa to považovať za hrubé porušenie tejto zmluvy, oprávňujúce prenajímateľa od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť, ako aj oprávňujúce prenajímateľa požadovať od nájomcu náhradu škody, ktorá mu nepravdivým alebo zavádzajúcim vyhlásením alebo zárukou vznikla.

Čl. IX

Záverečné ustanovenia

1. Tento nájom bol schválený podľa § 9a ods. 1 a ods. 5. zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 706/2012 zo dňa 27.-28.06.2012.
2. Zámer na nájom nebytového priestoru, ktorý je uvedený v Čl. I ods. 1 zverejnil prenajímateľ dňa 12.07.2012 v súlade s ustanovením § 9a ods. 1 a ods. 5 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov na internetovej stránke www.bratislava.sk, úradnej tabuli magistrátu a v periodickej tlači. Lehota na podávanie návrhov bola stanovená najneskôr do 07.09.2012.
3. K zmene dohodnutých podmienok nájmu môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody formou písomného dodatku, alebo keď to bude vyplývať zo zmien a doplnkov platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, príslušné ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník 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.
4. Pokiaľ sú v tejto zmluve alebo jej dodatkoch odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli medzičasom zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahradené inými príslušnými právnymi predpismi alebo ich ustanoveniami, považujú sa tieto odkazy za odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahrádzajú pôvodné príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, v ich platnom znení. V prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy ukáže (alebo sa neskôr stane) neplatným alebo neúčinným alebo neaplikovateľným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné, zmluvné strany sa zaväzujú dohodou nahradiť neplatné alebo neúčinné alebo neaplikovateľné ustanovenie novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne

zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného alebo neaplikovateľného ustanovenia a to v lehote 30 (tridsiatich) dní odo dňa doručenia výzvy jednej zmluvnej strany druhej zmluvnej strane.

5. Zmluva sa vyhotovuje v 7-mich rovnopisoch s platnosťou originálu, 5 pre prenajímateľa a 2 pre nájomcu.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne výhrady, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom písomného protokolárneho odovzdania predmetu nájmu nájomcovi podľa Čl. V ods. 1 tejto zmluvy v zmysle § 47a ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení zákona č. 546/2010 Z. z. v spojení s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
V prípade, že nájomca neprevezme predmet nájmu do 15 dní odo dňa písomnej výzvy prenajímateľa na prevzatie predmetu nájmu, táto zmluva stráca platnosť.
8. Zánikom účinnosti tejto zmluvy nie je dotknutá účinnosť Čl. IV ods. 5 tejto zmluvy a tých ustanovení zmluvy, ktorých účinnosť podľa tejto zmluvy a/alebo vzhľadom na ich povahu má trvať aj po ukončení účinnosti tejto zmluvy. Uvedené platí aj o tých ustanoveniach zmluvy, ktorých účinnosť podľa tejto zmluvy a/alebo vzhľadom na ich povahu má vzniknúť a/alebo trvať aj pred začiatkom účinnosti tejto zmluvy

V Bratislave dňa 21. 11. 2017

V Bratislave, dňa 12. 11. 2012

JOVIMAX real s.r.o.

Prítrati 25 a

821 06 Bratislava

IČO: 36760222

.....
doc. RNDr. Milan Ftáčnik, CSc.
primátor hlavného mesta SR Bratislavy

.....
Mgr. Marián Figura
konateľ

Prílohy: č. 1. - Špecifikácia priestorov a výpočtový list – neoddeliteľná
č. 2. - Uznesenie MsZ č. 706/2012 zo dňa 27.- 28.06.2012 - neoddeliteľná

Príloha č. 1 k zmluve o nájme č. 07 83 0566 12 00

Objekt: Bodroeká 44

Nájomca: **JOVIMAX real s.r.o., Pri trati 25a, 821 06 Bratislava**

Špecifikácia priestorov

miestnosť č. 1	14.7 m ²
miestnosť č. 2	7.5 m ²
miestnosť č. 3	1.8 m ²
<hr/>	
spolu:	24.00 m ²

Zálohy za služby

(podľa správcu objektu)

Ročná úhrada za nájom
Štvrtročná úhrada za nájom

2.664,-Eur
666,-Eur

V Bratislave, 09.11.2012

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
ONN

TU

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje/linka

Bratislava

MAGS OOR 2012

Ing. Kiczegová/133

11. 07. 2012

Vec

Odpis uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 706/2012 zo dňa 27. - 28. 06. 2012, prijatého k návrhu na schválenie 2. kola zverejnenia zámeru na nájom nebytového priestoru na prízemí objektu na Bodrockej ul. č. 44 v Bratislave, k. ú. Podunajské Biskupice

Uznesenie č. 706/2012

zo dňa 27. - 28. 06. 2012

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

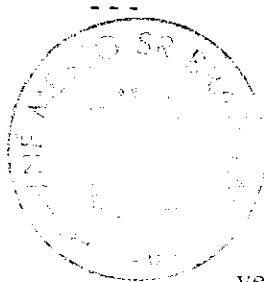
schvaľuje

2. kolo zverejnenia zámeru na nájom nebytového priestoru na prízemí objektu na Bodrockej 44 v Bratislave, k. ú. Podunajské Biskupice, vo výmere 24 m² na dobu neurčitú za účelom vytvorenia prevádzky obchodu alebo služieb

s podmienkou:

Nájomná zmluva bude víťazným uchádzačom podpísaná do 30 dní od zverejnenia výsledkov zámeru. V prípade, že nájomná zmluva nebude víťazným uchádzačom v uvedenom termíne podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.

Za správnosť odpisu uznesenia:



Mgr. Dagmar Kramplová
vedúca organizačného oddelenia
Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy

DODATOK č. 07 - 83 - 0566 – 12- 00
k Zmluve o nájme nebytového priestoru č. 07 - 83 - 0566 - 12 - 00

Zmluvné strany:

1. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava

Zastupuje : doc. RNDr. Milan Ftáčnik, CSc., primátor hlavného mesta SR
Bratislavy

Peňažný ústav: ČSOB, a.s.

Číslo účtu: 25828453/7500

IČO: 00603481

DIČ: 2020372596

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. obchodné meno : JOVIMAX real s.r.o.

sídlo: Pri trati 25a, 821 06 Bratislava

podľa výpisu z obchodného registra oddiel Sro, vložka číslo : 45523/B

zastúpená: Mgr. Marián Figura - konateľ

IČO: 36 765 988

IČ DPH : SK 2022366599

Peňažný ústav: Tatra banka, a.s.

Číslo účtu: 2629074583/1100

(ďalej len „nájomca“ alebo spolu „zmluvné strany“)

Článok I

Úvodné ustanovenia

1. Zmluvné strany uzatvorili dňa 21.11.2012 Zmluvu o nájme nebytového priestoru č. 07 83 0566 12 00 (ďalej len „zmluva“) na dobu neurčitú, predmetom ktorej je nehnuteľnosť - nebytový priestor o ploche 24 m² nachádzajúci sa na prízemí objektu na Bodrockej ul., súpisné číslo 11693 orientačné č. 44 v Bratislave, k. ú. Podunajské Biskupice na pozemku parc. č. 5501/1. Nehnuteľnosť je zapísaná na LV č. 4980. Účel nájmu je dojednaný v súlade s Čl. I ods. 3 zmluvy tak, že počas prvého mesiaca nájmu je účelom nájmu rekonštrukcia predmetu nájmu, po ukončení rekonštrukcie je účelom nájmu jeho užívanie a prevádzkovanie ako krajčírstvo v ktorom sa budú vykonávať opravy odevov a šitie nových odevov.

2. Dňa 18.09.2013 požiadal nájomca prenajímateľa o zníženie nájomného vo výške 33,60 Eur/m²/rok, čo predstavuje ročne sumu vo výške 806,40 Eur od 01.01.2014. Nájomca svoju žiadosť odôvodnil tým, že nebytový priestor sa nachádza v stavbe so sociálnymi bytmi, kde prevažnej miere bývajú neprispôsobiví obyvatelia, čo spôsobuje zvýšené náklady na údržbu vonkajších priestorov.
3. Zníženie nájomného schválilo Mestské zastupiteľstvo hl. mesta SR Bratislavy uznesením č./2013 zo dňa 21.11.2013 ako prípad hodný osobitného zreteľa v súlade s ustanovením § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. Odpis uznesenia mestského zastupiteľstva podľa predchádzajúcej vety je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy ako príloha č. 1. Na základe tejto skutočnosti zmluvné strany pristúpili na uzavretie tohto dodatku.

Článok II

Zmeny zmluvy

1. **Článok III ods. 1 – Úhrada za nájom a spôsob jeho platenia** sa mení a znie: „Nájomné za predmet nájmu je stanovené v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách dohodou zmluvných strán vo výške 33,60 Eur/m²/rok čo predstavuje sumu vo výške 806,40 Eur ročne (slovom osemstošesť eur a štyridsať centov) od 01.01.2014“.
2. **Článok III ods. 3 – Úhrada za nájom a spôsob jeho platenia** sa mení a znie: „Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné uvedené v ods. 1 tohto článku štvrťročne vždy do 15. dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroka vo výške 201,60 Eur na účet prenajímateľa vedený v Československej obchodnej banke, a.s., číslo účtu 25828453/7500 variabilný symbol 783056612.

Článok III

Záverečné ustanovenia

1. Ostatné ustanovenia zmluvy, nedotknuté týmto dodatkom, zostávajú bez zmeny.
2. Tento dodatok je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy a je vyhotovený v 7-ich vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých po jeho podpísaní zmluvnými stranami prenajímateľ dostane 5 a nájomca 2 vyhotovenia.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že tento dodatok uzavreli slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ho, porozumeli mu a nemajú proti jeho forme a obsahu žiadne námietky, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

4. Tento dodatok nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa podľa ustanovení § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení zákona č. 546/2010 Z. z. a § 5a ods. 5 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám.

V Bratislave dňa.....

V Bratislave dňa.....

Prenajímateľ:

Hlavné mesto SR Bratislava

Nájomca:

JOVIMAX real s.r.o.

.....
doc. RNDr. Milan F t á ě n i k , CSc.
primátor hl. mesta SR Bratislavy

.....
Mgr. Marián Figura
konateľ

Výpis
zo zasadnutia komisie finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ
konaného dňa 06.11.2013

K bodu č. 6

Návrh na schválenie alebo neschválenie zníženia nájomného v Zmluve o nájme nebytového priestoru č. 078305661200, ako prípadu hodného osobitného zreteľa, spoločnosti JOVIMAX real s.r.o. so sídlom v Bratislave

Návrh uznesenia:

Komisia finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ **odporúča** Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy

II. alternatíva

Neschváliť zníženie nájomného v Zmluve o nájme nebytového priestoru č. 07 83 0566 12 00 ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, spoločnosti JOVIMAX real s.r.o., IČO 36 765 988, na sumu vo výške 33,60 Eur/m²/rok, čo predstavuje ročne sumu vo výške 806,40 Eur od 01.01.2014.

Hlasovanie:

prítomní: 5 , za: 5 , proti: 0 , zdržal sa: 0

Za správnosť opisu : Ing. Henrieta Mičúchová,
V Bratislave, 06.11.2013

Návrh na schválenie alebo neschválenie zníženia nájomného v Zmluve o nájme nebytového priestoru č. 078305661200, ako prípadu hodného osobitného zreteľa, spoločnosti JOVIMAX real s.r.o., so sídlom v Bratislave

Kód uzn.: 5.3

5.3.1

5.3.5

Uznesenie č. 993/2013

zo dňa 07. 11. 2013

Mestská rada po prerokovaní materiálu

odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy

neschváliť zníženie nájomného v Zmluve o nájme nebytového priestoru č. 07 83 0566 12 00 ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, spoločnosti JOVIMAX real s.r.o., so sídlom Pri trati 25a, v Bratislave, IČO 36 765 988, na sumu vo výške 33,60 Eur/m²/rok, čo predstavuje ročne sumu vo výške 806,40 Eur od 01. 01. 2014.

- - -