

ZMLUVA O NÁJME
NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 7/2010
uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb.

medzi účastníkmi:

1. Mestská časť Bratislava – Dúbravka

Žatevná č. 2, 844 02 Bratislava
Zastúpená: Ing. Jánom Sandtnerom, starostom
IČO: 603406
DIČ: 2020919120
Bankové spojenie: VÚB Bratislava – Dúbravka
Číslo účtu: 10128032/0200
(ďalej ako prenajímateľ v prvom rade)

2. Dom kultúry Dúbravka

Saratovská 2/A
844 52 Bratislava
v zastúpení: Mgr. Art. Henrietou Dóšovou
IČO: 17330025
IČ – DPH: SK 2020907592
DIČ: 2020907592
Bankové spojenie: Tatra Banka
číslo účtu: 2623700053/1100

(ďalej ako prenajímateľ v druhom rade)

a

2. ILCO klub Bratislava

v.z. Ing. Eva Benžová

Saratovská 2/A
844 52 Bratislava
IČO: 12664944
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa
Č. účtu: 0011483335/0900
Registrácia: VVS /1-900/90-80-1
(nájomca nie je platcom DPH)

ďalej ako
nájomca

za nasledovných podmienok:

čl. I
Predmet nájmu

- 1.1. Prenajímatelia prenajímajú a odovzdávajú nájomcovi za odplatu do užívania nižšie špecifikované nebytové priestory nachádzajúce sa v Dome kultúry Dúbravka, ktorý bol zverený do správy Mestskej časti Bratislava – Dúbravka protokolom zo dňa 5.8.1991. Pre správu tejto nehnuteľnosti zriadilo Miestne zastupiteľstvo Bratislava – Dúbravka zriaďovacou listinou č. 3217/91 v znení dodatku č. 1 Dom kultúry Dúbravka, ako samostatnú príspevkovú organizáciu.
Vo vyššie uvedenom objekte prenajímateľ v druhom rade dáva nájomcovi do nájmu plochu o výmere **18m²**, nachádzajúcu sa na poschodí objektu (č.222).
(ďalej ako predmet nájmu).

čl. II.
Účel nájmu

- 2.1. Predmet nájmu bude nájomca využívať výhradne pre potreby občianskeho združenia ILCO klub Bratislava v súlade so stanovami obč. združenia zo dňa 8.7.2003. Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľov právo na zmenu účelu využitia.
- 2.2. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľov prenechať predmet nájmu, a to ani časť, do podnájmu inej právnickej alebo fyzickej osobe a zároveň nie oprávnený predmet nájmu založiť, či realizovať iný zabezpečovací inštitút.
- 2.3. Nájomca na základe písomného protokolu podpísaného účastníkmi tejto zmluvy prevzal predmet nájmu v stave zodpovedajúcom podmienkam stanoveným touto zmluvou čím potvrdzuje, že prenajímateľ v druhom rade nemá žiadnu ďalšiu povinnosť vykonať akékoľvek práce za účelom pripravenia predmetu nájmu pre užívanie nájomcom. Nájomca zároveň prehlasuje, že stav predmetu nájmu je mu známy a nepožaduje uskutočniť žiadne dodatočné úpravy.

čl. III
Platobné podmienky

- 3.1. Nájomné za predmet nájmu je splatné v mene Euro podľa nižšie uvedených podmienok, pričom k tomuto sa pripočíta DPH podľa platných právnych predpisov v čase poskytnutia zdaniteľného plnenia.
- 3.2. Výdavky súvisiace s predmetom nájmu a jeho prevádzkou (ďalej len „služby“) nie sú zahrnuté v platbe za nájom a nájomca sa ich zaväzuje uhrádzať podľa čl. V tejto zmluvy.
- 3.3. Za užívanie predmetu prenájmu, uvedeného bez DPH: **2.461,68€**, slovom: **dvetisícštyristošesťdesiatjeden Eur 68 centov**, čo predstavuje ročnú sadzbu za:

Miestnosť	plocha €/M ²	ročná sadzba €/m ²	ročné nájomné celkom €
Kancelária č. 222	18m ²	117,70 €	2.118,60 €
služby	18m ²	19,06 €	343,08 €
Celkom:			2.461,68 €

- 3.4. Platby nájomného bude nájomca platiť kvartálne vo výške **615,42€** na účet prenajímateľa v druhom rade uvedeného v úvodných ustanoveniach tejto zmluvy vždy za príslušný mesiac na základe faktúry vyhotovenej prenajímateľom v druhom rade. Predmetnú faktúru nájomca uhradí do termínu splatnosti vo faktúre.
- 3.5. Pre dodržanie termínu platby je rozhodujúci deň, kedy Tatra Banka – Dúbravka, na nájomcov pokyn, vykoná prevod príslušnej sumy na bežný účet prenajímateľa.
- 3.6. Základné nájomné sa po uplynutí kalendárneho roka prepočíta o sumu spotrebiteľského indexu cien pre Eurozónu, publikovanú Eurostatom, v súlade so vstupom (číslom) reprezentujúcim aktuálny rast indexu spotrebiteľských cien v Eurozóne za posledných 12 mesiacov, číslo je uvedené v dokumente "HICP (Harmonise Indices of Consumer Prices)-All Items", sekcii "Percentage change - 12 months average", riadok "EU (27 countries)" v poslednom stĺpci. Toto číslo predstavuje percento zvýšenia základného nájomného. Za základ pre výpočet prepočítaného základného nájomného pre nasledujúci kalendárny rok sa vždy berie výška základného nájomného v predchádzajúcom kalendárnom roku, určená v EUR. Týmto nájomca uznáva nárok prenajímateľa na doúčtovanie rozdielu nájomu prepočítaného horeuvedeným indexom.

čl. IV Doba nájmu

- 4.1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 1.3.2010 do 28.2.2015**, pričom platnosť a účinnosť nastáva dňom jej podpísania účastníkmi zmluvy.

čl. V Prevádzkové náklady

- 5.1. Prevádzkové náklady - služby (vykurovanie, OLO, el. energia, voda) uhradza prenajímateľ v druhom rade, pričom platby za Prevádzkové náklady budú refakturované nájomcovi za jednotlivé mesiace aj s príslušnou DPH.
- 5.2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Prevádzkové náklady súvisiace s predmetom nájmu podľa skutočnej spotreby (ak sú pre merateľné média sú nainštalované merače).
- 5.3. Prvotné pripojenie na internet v prípade záujmu nájomcu – refakturácia bude uskutočnená do jedného mesiaca od pripojenia.
- 5.4. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia, že v prípade zvýšenia cien služieb spojených s užívaním prenajatých nebytových priestorov (vodné, stočné, odvoz a likvidácia odpadu, spotreba elektrickej energie, vykurovanie, a iné náklady vyvolané prevádzkou nebytových priestorov), je prenajímateľ v druhom rade oprávnený zvýšenie cien týchto služieb zohľadniť v najbližšom fakturačnom období bez nutnosti uzavierať dodatok k tejto nájomnej zmluve.

čl. VI Všeobecné platobné podmienky

- 6.1. Za deň uskutočnenia platby sa pre potreby tejto Zmluvy považuje deň, kedy bola príslušná finančná čiastka pripísaná na účet oprávneného príjemcu.
- 6.2. Nájomca má nárok na pomernú zľavu z platby za nájom pokiaľ nemôže Predmet nájmu riadne a za dohodnutých podmienok v tejto zmluve užívať viac ako 10 dní,

pričom tento stav zaviniли prenajímatelia. Zľava z nájomného bude určená vzhľadom na rozsah obmedzenia užívania predmetu nájmu. Pokiaľ bude dôvodom, pre ktorý nemôže nájomca predmet nájmu riadne užívať na jeho strane alebo z dôvodov vyššej moci, nájomca nemá nárok na primeranú zľavu z nájomného. Nárok na poskytnutie zľavy musí byť uplatnený u prenajímateľa v druhom rade bez zbytočného odkladu. Nárok zaniká, ak nebol uplatnený do 3 mesiacov odo dňa, kedy došlo ku skutočnostiam, zakladajúcim tento nárok.

- 6.3. Ak sa nájomca dostane do omeškania s akoukoľvek platbou, je prenajímateľ v druhom rade oprávnený požadovať úrok z omeškania v zmysle § 517 ods. 2 **Občianskeho zákonníka**. Tým nie je dotknutý nárok prenajímateľa v druhom rade na uhradenie škody.
- 6.4. Nájomca nemá právo započítavať svoje pohľadávky alebo nároky voči prenajímateľom proti pohľadávkam alebo nárokom prenajímateľov voči nájomcovi za platby za nájom alebo za platby za prevádzkové náklady ani proti iným nárokom alebo pohľadávkam prenajímateľov voči nájomcovi vzniknutým na základe tejto zmluvy, alebo zdržiavať a neplatiť nájomné alebo akékoľvek iné platby podľa zmluvy z dôvodu akýchkoľvek nárokov alebo pohľadávok nájomcu voči prenajímateľom.

Čl. VII

Práva a povinnosti účastníkov

- 7.1. Prenajímateľ v druhom rade zabezpečuje údržbu, opravy, úpravy a servis technologických zariadení a rozvodových systémov (mechanické, elektrické, vykurovacie, vzduchotechnické, odpadové, sanitárne, bezpečnostné a iné systémy).
- 7.2. Nájomca sa zaväzuje oznámiť Prenajímateľovi v druhom rade bez zbytočného odkladu potrebu všetkých opráv (ďalších potrebných zásahov), ktoré podľa tejto zmluvy zabezpečuje Prenajímateľ v druhom rade a umožniť mu vykonanie týchto opráv alebo zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky (napr. na zľavu z nájomného), ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu. Ak potreba opráv, údržby a servisu bola spôsobená nájomcom, prenajímateľ v druhom rade ich vykoná na náklady nájomcu, pričom nájomca je povinný ich prenajímateľovi v druhom rade preplatiť do 3 pracovných dní od predloženia príslušných dokladov. V prípade, že počas trvania nájmu dôjde v predmete nájmu k havárii, je nájomca povinný najneskôr do 12 hodín informovať o vzniku tejto situácie prenajímateľa v druhom rade. V prípade, že havária bola spôsobená nájomcom, je povinný vynaložené náklady preplatiť prenajímateľovi v druhom rade do 3 dní od predloženia príslušných dokladov.
- 7.3. Nájomca sa zaväzuje poskytovať Prenajímateľovi v druhom rade a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností.
- 7.4. Nájomca je oprávnený v predmete nájmu vykonať stavebné zmeny a inštaláciu nových technologických a iných zariadení (ďalej len „Úpravy“) len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľov.
- 7.5. Prenajímatelia bezdôvodne neodoprujú súhlas s Úpravami za predpokladu, že:
- Úpravy nenarušia rozvodové systémy
 - Neznížia úžitkovú hodnotu nehnuteľnosti
 - Budú realizované výlučne na náklady nájomcu
 - Budú realizované v súlade s touto zmluvou, jej prílohami a Slovenskými technickými normami.

Súhlas prenajímateľov s úpravami nezakladá prenajímateľom akúkoľvek zodpovednosť za správnosť, dostatočnosť resp. súlad úprav s príslušnými právnymi predpismi a normami, t.j. zodpovednosť za úpravy nesie v plnej miere nájomca a v prípade akejkoľvek škody, resp. sankcie, ktorá by vznikla, alebo bola uložená prenajímateľom v druhom rade, je nájomca povinný ju preplatiť.

- 7.6. Náklady súvisiace s vyššie uvedenými úpravami znáša nájomca a po skončení nájmu je nájomca povinný ich demontovať, pokiaľ sa tým nenaruší akýmkoľvek spôsobom predmet nájmu. V prípade realizovaných úprav, pri ktorých nemôže dôjsť k ich demontáži, zostávajú po skončení nájmu vlastníctvom prenajímateľa v druhom rade. V súvislosti s týmito úpravami nemá nájomca po skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu, nárok na žiadne finančné vyrovnanie.
- 7.7. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, Slovenskými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prístupnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky.
- 7.8. Požiarnu ochranu v jednotlivých prenajatých priestoroch si nájomca zabezpečuje samostatne, resp. v spolupráci s požiarnou hliadkou DKD na základe požiarno-poplachových smerníc a požiarno-evakuačných plánov umiestnených na jednotlivých poschodiach. Všetci zamestnanci nájomcu sú povinní oboznámiť sa s týmito dokumentmi. Bezpečnosť pri práci si v prenajatých priestoroch nájomca zabezpečuje samostatne. V spoločných priestoroch je nájomca a jeho zamestnanci povinní správať sa tak, aby svojim konaním nespôsobili seba a iným pracovný úraz.
- 7.9. Nájomca je oprávnený uskutočniť a realizovať primerané opatrenia a ochranu Predmetu nájmu pred vlámaním a/ alebo krádežou. Zabudovanie nových dodatočných zabezpečovacích, elektrických a iných zariadení je nájomca oprávnený uskutočniť len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa v druhom rade. Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi v druhom rade príslušnú technickú dokumentáciu. Predmetné zabudovanie zabezpečovacích zariadení si v plnej výške hradí nájomca a na vlastné náklady si zabezpečuje aj všetky revízie týchto zariadení.
- 7.10. Za vyššie uvedené zabudovanie zabezpečovacích zariadení nemá po skončení nájmovej zmluvy nájomca nárok na žiadne finančné vyrovnanie.
- 7.11. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne informovať Prenajímateľa v druhom rade o všetkých skutočnostiach brániacich riadnemu užívaniu Predmetu nájmu.
- 7.12. Nájomca nie je oprávnený pripevňovať na steny, stropy alebo iné miesto na predmete nájmu zariadenia alebo vybavenie, ktoré by mohli predstavovať neprimerane veľkú alebo neobvyklú záťaž.
- 7.13. Nájomca je oprávnený umiestniť na predmete nájmu svoje obch. meno, resp. iné reklamné tabule, plagáty a pod. a za podmienky dodržania predchádzajúceho bodu a po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa v druhom rade.
- 7.14. Nájomca je povinný na vlastné náklady si zabezpečiť upratovanie Predmetu nájmu.
- 7.15. Prenajímateľ v druhom rade je povinný zabezpečiť, aby boli nájomcovi počas celej doby užívania Predmetu nájmu dodávané /alebo k dispozícii nasledovné médiá a služby:
a)elektrická energia (220V)
b)studená a teplá voda
Prenajímateľ v druhom rade nezaručuje, že dodávky energií a služieb prostredníctvom tretích osôb budú neprerušené, za čo ho nájomca nebude brať na zodpovednosť, ani sa domáhať zľavy na nájomnom a/alebo náhrady škody.
- 7.16. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi v druhom rade prístup do prenajatých priestorov za účelom vykonania preventívnych kontrol, vykonania opráv a údržby a nájomca sa zaväzuje znášať obmedzenia v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. Prenajímateľ v druhom rade je však povinný oznámiť nájomcovi termín uskutočnenia plánovaných kontrol a opráv minimálne 2 pracovné dni vopred, s výnimkou, ak by vážnosť situácie nezniesla odklad.
- 7.17. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný uviesť predmet nájmu do stavu, zodpovedajúcemu stavu pri odovzdávaní predmetu nájmu do užívania nájomcovi,

- s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a stavebné úpravy odsúhlasené prenajímateľmi, a to ku dňu ukončenia nájomného vzťahu.
- 7.18. Nájomca je oprávnený používať elektrické vykurovacie telesá len s písomným súhlasom prenajímateľa v druhom rade a je povinný zabezpečiť pravidelnú revíziu svojich vykurovacích elektrických telies a varičov a viesť o tom záznam, ktorý je povinný na žiadosť prenajímateľa v druhom rade preukázať.
- 7.19. Nájomca berie na vedomie, že všetok hnutelný majetok, ktorý vnesie do predmetu nájmu je oprávnený si poistiť na vlastné náklady, t.j. prenajímateľ v druhom rade nenesie zodpovednosť za prípadné škody, poškodenia a straty na vnesených predmetoch nájomcu.
- 7.20. Nájomca nie je oprávnený previesť práva a povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy na tretiu osobu..
- 7.21. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, predpisov hygienických ako aj protipožiarnych predpisov. Za všetky škody, ublíženia na zdraví, ktoré vznikli nedodržaním predpisov, zodpovedá v plnom rozsahu.
- 7.22. Nájomca je oboznámený o zriadení spoločnej ohlasovne požiarov v miestnosti informácií na prízemí DKD, tel. klapka 220 (tel. linka: 692 030 20), ako aj s výňatkom z požiarneho štatútu DKD pre právnické a fyzické osoby v prenajatých priestoroch.
- 7.23. Nájomca zabezpečí, aby náhradné kľúče od prenajatých miestností boli uložené v miestnosti informácií DKD v zalepenej a zapečatenej obálke v príslušnom trezore, pre prípad požiaru, alebo inej mimoriadnej udalosti.

čl.VIII Skončenie nájmu

- 8.1. Nájom končí uplynutím dohodnutej doby nájmu.
- 8.2. Nájom skončí dohodou zmluvných strán.
- 8.3. Prenajímateľa sú oprávnení vypovedať zmluvu s okamžitou účinnosťou (t.j. výpoveď je platná a účinná dňom jej doručenia a teda neplynie výpovedná lehota) v prípade, ak nájomca hrubým spôsobom porušil ustanovenia tejto zmluvy, najmä ak porušil ustanovenia bodov 2.2. a 3.4. článku II tejto zmluvy, alebo ak mešká s akýmkoľvek finančným plnením v prospech prenajímateľa o **viac ako 1mesiac**.
- 8.4. Okrem vyššie uvedeného výpovedného dôvodu zo strany prenajímateľa (8.3.), môže túto zmluvu písomne vypovedať ktorákokoľvek zo zmluvných strán v súlade s § 9 a 10 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je v tomto prípade 1 mesiac a začína plynúť od nasledujúceho dňa po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
- 8.5. V prípade, ak nájomca po skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu neuvolní a neodovzdá prenajímateľovi predmet nájmu, prenajímateľ je oprávnený požadovať uhradenie zmluvnej pokuty vo výške **166 €** za každý deň omeškania so splnením tejto povinnosti, t.j. riadne odovzdať a uvoľniť prenajímateľovi v druhom rade predmet nájmu, čím nie je dotknutý jeho nárok na náhradu vzniknutej škody.

čl. IX Vyhlásenia

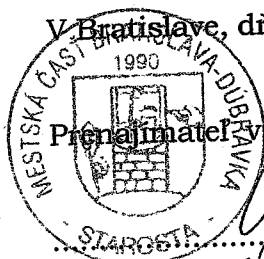
- 9.1. Prenajímateľa týmto vyhlasujú, že:
- sú oprávnení uzatvoriť túto zmluvu a plniť záväzky z nej vyplývajúce;
 - uzatvorenie tejto zmluvy nepredstavuje porušenie práv akýchkoľvek tretích osôb;
- 9.2. Nájomca týmto prehlasuje a zaručuje sa, že:
- je oprávnený uzatvoriť túto zmluvu a plniť záväzky z nej vyplývajúce;

4. Zmluvné strany si navzájom nahradia všetku škodu, výdavky alebo straty, ktoré vzniknú druhej strane ako následok nepravdivosti alebo neúplnosti prehlásení a záruk uvedených v tomto článku zmluvy.

čl.X Záverečné ustanovenia

- 10.1. Právne vzťahy medzi prenajímateľmi a nájomcom neupravené v tejto zmluve sa riadia Zákonom o nájme nebytových priestorov a ostatnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
- 10.2. Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať výlučne formou písomných dodatkov podpísaných zmluvnými stranami.
- 10.3. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia), alebo samotnej zmluvy. V takomto prípade sa zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takého ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím zmluvy a dotknutým ustanovením.
- 10.4. Doručovanie pre účely zmluvy sa vykonáva a považuje za platné a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa touto zmluvnou stranou oznámená (prípadne vyplýva zo vzájomnej korešpondencie alebo zmluvných dokladov ako posledná). Pre tieto účely je možné použiť fax a email. Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy sídla bez zbytočného odkladu.
- 10.5. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou vzájomnej dohody.
- 10.6. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami.
- 10.7. Táto zmluva je vyhotovená v troch exemplároch, jeden exemplár pre každého účastníka.
- 10.8. Zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi, že ustanoveniam zmluvy porozumeli, tieto vyjadrujú ich vôľu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Bratislave, dňa 26.2.2010



Prenajímateľ v prvom rade

Ing. Ján Sandtner
starosta

ILCO KLUB
DK Saratovská 2/A
841 02 BRATISLAVA

Nájomca:.....
Ing. Eva Benžová

Prenajímateľ v druhom rade

Mgr. Henrieta Dóšová
riaditeľka DKD

DOM KULTURY DÚBRAVKA
Saratovská 2/A
844 52 BRATISLAVA
IČO: 173 300 25, DIČ: 2020907592
IČ-DPH: SK2020907592