

# Zmluva o nájme stavby č. 297/2021

uzatvorená podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „zmluva“)

## Zmluvné strany:

1. **Názov:** mestská časť Bratislava-Staré Mesto  
**Sídlo:** Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava  
**IČO:** 00 603 147  
**DIČ:** 2020804170  
**Bankové spojenie:** VÚB, a.s.  
**Číslo účtu:** 1526012/0200  
**IBAN:** SK02 0200 0000 0000 0152 6012  
**Konajúci prostredníctvom:** Ing. arch. Zuzana Aufrichtová, starostka mestskej časti

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

2. **Názov:** Dobrý dom n.o.  
**Sídlo:** Karpatská 24, 811 05 Bratislava  
**IČO:** 53 266 064  
**Registrácia:** na Okresnom úrade v Bratislave, reg. č. OVVS-107790/553/2020-NO  
**Bankové spojenie:** Slovenská sporiteľňa, a.s.  
**IBAN:** SK82 0900 0000 0051 7394 0503  
**Konajúci prostredníctvom:** Mgr. Petra Balážová, riaditeľka

(ďalej ako „nájomca“ a spolu s prenajímateľom ďalej len „zmluvné strany“)

## Úvodné ustanovenie

Zmluvné strany, rešpektujúc zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, zákon č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave, Štatút hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, Zásady hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Staré Mesto a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, dohodli sa na uzatvorení tejto zmluvy podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník za nasledovných podmienok.

Táto zmluva sa uzatvára v súlade s uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti č. 71/2021 zo dňa 29. 06. 2021.

## Čl. I Predmet zmluvy

- 1.1 Prenajímateľ je v zmysle ust. § 6 ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí správcom nehnuteľnosti, budovy s podlahovou plochou 69,27 m<sup>2</sup>, nachádzajúcej sa na Rázusovom nábreží v Bratislave, súp. č. 66, postavenej na pozemku parcely registra C KN č. 21370, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 138 m<sup>2</sup>, zapísanej na LV č. 4036, okres: Bratislava I, obec: Bratislava-m.č. Staré Mesto, katastrálne územie: Staré Mesto (ďalej len „stavba“).
- 1.2 Prenajímateľ je vlastníkom vnútorného vybavenia v rozsahu:
- a) barové police do zábaria z lešteného nerez a skla, počet: 5
  - b) barové police do zábaria z medi a skla, počet: 3
  - c) barové stoličky, počet: 10
  - d) zabudovaný nerezový chladiaci box (4 zásuvky), počet: 1
  - e) súprava na ozvučenie prevádzky (subwoofer + 4 reproduktory), počet: 1
  - f) nerezové tyče okolo hodín, počet: 6
  - g) nástenné hodiny, počet: 1
  - h) komoda, počet: 1
  - i) stojanová lampa na komodu, počet: 1
  - j) nerezový stojan na víno, počet: 1
  - k) iné vybavenie uvedené v Protokole o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu
- 1.3 Touto zmluvou prenecháva prenajímateľ za odplatu (ďalej len „nájomné“) a za podmienok v tejto zmluve dohodnutých nájomcovi do užívania stavbu opísanú v ods. 1.1 spolu s vnútorným vybavením podľa ods. 1.2 tohto článku zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“).

## Čl. II Účel nájmu

- 2.1 Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi a nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu za účelom: **vytvorenia platformy na prezentáciu práce a činnosti občianskych združení, kultúrnych iniciatív, neziskových organizácií a ďalších subjektov pôsobiacich v Starom Meste, vykonávajúcim dobročinnú, sociálnu, kultúrnu, verejnoprospešnú, vzdelávaciu, ľudsko-právnu, humanitárnu a osvetovú činnosť, ako aj činnosť orientovanú na sociálne služby a sociálnu pomoc.**
- 2.2 Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor výlučne na účel uvedený v ods. 2.1 tohto článku zmluvy. Na prípadnú zmenu účelu nájmu, resp. jeho rozšírenie je oprávnený len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa vyhotovenom vo forme písomného dodatku k tejto zmluve.
- 2.3 Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu, resp. jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený zriadiť záložné právo k predmetu nájmu, ani inak zaťažiť predmet nájmu.

## Čl. III Nájomné a platby za služby

- 3.1 Prenajímateľ a nájomca sa v zmysle zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli na nájomnom za nebytový priestor vo výške 3,00 EUR/m<sup>2</sup>/mesiac, teda 207,81 EUR/mesiac. t.j. 2493,72 EUR/rok.

- 3.2 **Nájomca bude uhrádzať nájomné mesačne vo výške 207,81 EUR** na účet prenajímateľa na základe tejto zmluvy, pričom nájomné je **splatné vopred, najneskôr do 10. dňa príslušného mesiaca, za ktorý sa platí splátka nájomného**, pokiaľ nájomca neobdrží faktúru. V prípade, že bude nájomcovi nájomné faktúrované, je povinný toto zaplatiť v lehote splatnosti uvedenej na faktúre. Nájomné za prvý neúplný kalendárny mesiac je splatné do desiatich dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy v pomernej výške, ktorá sa vypočíta tak, že sa 1/365 ročného nájomného vynásobí počtom dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy až do konca kalendárneho mesiaca. Nájomné za posledný neúplný kalendárny mesiac sa vypočíta ako násobok 1/365 ročného nájomného a počtu dní nájmu v neúplnom mesiaci.
- 3.3 Nájomca je povinný poukazovať platby nájomného včas tak, aby tieto najneskôr v desiaty deň príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa uhrádzajú, boli pripísané na účet prenajímateľa, **č. účtu v tvare IBAN: SK02 0200 0000 0000 0152 6012 VS 4528000321.**
- 3.4 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že služby spojené s užívaním predmetu nájmu, ako napr. upratovanie, odvoz a likvidáciu odpadu a pod. ak budú potrebné, si nájomca zabezpečí vo vlastnom mene a na vlastné náklady.
- 3.5 V cene nájmu - nájomnom nie sú obsiahnuté platby za dodávku elektrickej energie, vody, stočné, a tiež náklady spojené s obvyklým udržiavaním a prevádzkou predmetu nájmu. Náklady na služby v rozsahu vodné + stočné, plyn a elektrická energia zaplatí nájomca na základe faktúry vystavenej prenajímateľom po skončení nájmu a zistení výšky nákladov za tieto služby podľa skutočnej spotreby.
- 3.6 V prípade omeškania nájomcu s platbou podľa tejto zmluvy uplatní prenajímateľ voči nájomcovi úrok z omeškania stanovený v § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z.

#### **Čl. IV** **Trvanie zmluvy**

- 4.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu **určitú do 20. 09. 2021.**
- 4.2 Nájomný vzťah v zmysle tejto zmluvy môže byť ukončený
- a) uplynutím času na ktorý bol dojednaný
  - b) písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
  - c) na základe výpovede ktorejkoľvek zo zmluvných strán,
  - d) jednostranným odstúpením od zmluvy prenajímateľom z dôvodov uvedených v ods. 4.4 tejto zmluvy a z dôvodov upravených v Občianskom zákonníku.
- 4.3 Výpovedná lehota je týždeň. Výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa nasledujúceho po doručení výpovede.
- 4.4 Zmluvné strany sa dohodli v súlade s ods. 4.2 písm. d) tohto článku, že prenajímateľ môže od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť v prípade, ak nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou, najmä ak
- a) nájomca je viac ako jeden mesiac v omeškaní s platením nájomného
  - b) nebytový priestor užíva bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa iný subjekt ako nájomca,
  - c) nájomca užíva nebytový priestor alebo ak trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí škoda,
  - d) nájomca pri užívaní nebytového priestoru hrubo porušuje pokoj alebo poriadok;
  - e) nájomca užíva nebytový priestor na iný účel ako je účel dohodnutý podľa ods. 2.1 tejto zmluvy,
- pričom zmluva sa zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od nej prenajímateľom nájomcovi.
- 4.5 Nájomca je povinný odovzdať nebytový priestor najneskôr v prvý pracovný deň po uplynutí po skončení nájmu prenajímateľovi vypratáný a v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade nesplnenia tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi

zmluvnú pokutu vo výške 100,00 EUR za každý deň omeškania s odovzdaním nebytového priestoru. Nájomca súčasne berie na vedomie, že prenajímateľ je v takom prípade oprávnený svojpomocne vypratať predmet nájmu na náklady nájomcu.

## Čl. V

### Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

- 5.1 Prenajímateľ je povinný predmet nájmu odovzdať nájomcovi a nájomca je povinný predmet nájmu prevziať. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany Protokol o odovzdaní a prevzatí. Podpisom tejto zmluvy nájomca potvrdzuje, že prenajímateľ mu odovzdal predmet nájmu a vnútorné vybavenie uvedené v Protokole o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.
- 5.2 Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda. Nájomca je povinný na vlastné náklady a bezodkladne odstrániť všetku škodu spôsobenú na predmete nájmu nájomcom, resp. osobami, ktorým nájomca umožnil užívanie predmetu nájmu s výnimkou škôd vzniknutých v dôsledku obvyklého opotrebenia.
- 5.3 Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu na vlastné náklady v stave v akom ho prevzal a podpisom na zmluve potvrdzuje, že stav predmetu nájmu mu je dobre známy a nie sú mu známe žiadne prekážky v jeho užívaní v súlade s dohodnutým účelom.
- 5.4 Nájomca nie je oprávnený a nebude vykonávať na predmete nájmu žiadne, ani drobné úpravy.
- 5.5 Prenajímateľ je počas trvania nájomného vzťahu založeného touto zmluvou oprávnený vykonávať potrebnú technickú kontrolu predmetu nájmu a kontrolovať, či ho nájomca užíva riadnym spôsobom a v súlade so zmluvne dohodnutými podmienkami. Nájomca je povinný za týmto účelom, ako aj za účelom vykonania prípadných opráv umožniť prenajímateľovi, resp. ním povereným osobám prístup do predmetu nájmu, po predchádzajúcom nahlásení nájomcovi.
- 5.6 Nájomca preberá v rozsahu ním užívaného predmetu nájmu na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne platných právnych predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, o ochrane majetku, o ochrane pred požiarmi, ako aj hygienické predpisy. Nájomca je súčasne povinný rešpektovať informácie súvisiace s ochranou pred požiarmi oznámené zo strany prenajímateľa. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v stave, ktorý neohrozuje bezpečnosť osôb a majetku. Akákoľvek škoda, ktorá vznikne v priestoroch predmetu nájmu a bude spôsobená nájomcom, resp. osobami majúcimi vzťah k nájomcovi, bude nájomcom odstránená. V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje k náhrade vzniknutej škody, následkov škody ako aj nákladov na odstránenie škody v plnej výške prenajímateľovi, bezodkladne po výzve prenajímateľa. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu vzniknutú na predmete nájmu, ktorú zavinił on sám, resp. jeho zamestnanci, resp. ručí prenajímateľovi za škodu spôsobenú klientmi nájomcu, jeho dodávateľmi, resp. inými osobami, ktorým nájomca umožnil do nebytového priestoru prístup.
- 5.7 Nájomca berie na vedomie, že predmet nájmu sa nachádza v pamiatkovom území (Pamiatková zóna Bratislava – centrálna mestská oblasť) a zaväzuje sa pri jeho užívaní rešpektovať ustanovenia zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.

## Čl. VI

### Doručovanie

- 6.1 Písomnosti sa doručujú na adresy zmluvných strán uvedené na prvej strane tejto zmluvy. Zmenu adresy je zmluvná strana, ktorej sa zmena týka, povinná bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane.

6.2 Pokiaľ nie je v zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti so zmluvou a jej plnením (ďalej len „**písomnosť**“), musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví zmluvy a/alebo na inú adresu, ktorú oznámi táto zmluvná strana. Písomnosť sa považuje za doručенú za nasledovných podmienok:

a) v prípade osobného doručovania dňom odovzdania písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručenke a/alebo kópii doručovanej písomnosti, alebo dňom odmietnutia prevzatia písomnosti takou osobou,

b) v prípade doručovania prostredníctvom poštového podniku oprávneného na poskytovanie poštových služieb podľa zákona č. 324/2011 Z. z. o poštových službách v znení neskorších predpisov dňom doručenia na adresu zmluvnej strany a v prípade zásielky do vlastných rúk dňom odovzdania písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručenke.

6.3 Za deň doručenia písomnosti doručovanej prostredníctvom poštového podniku sa pokladá aj (i) deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, (ii) deň, v ktorý bola zásielka odosielateľovi vrátená po márnom uplynutí odbernej lehoty pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, aj keď sa adresát o uložení zásielky nedoszvedel.

## ČI. VII

### Záverečné ustanovenia

7.1 Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, prípadne ďalšími právnymi predpismi.

7.2 Zmeny a dodatky tejto zmluvy musia byť vykonané formou písomného dodatku k zmluve a musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami. V prípade, že druhá zmluvná strana sa nevyjadrí k návrhu dodatku písomne do 30 dní odo dňa jeho doručenia, predpokladá sa, že s návrhom dodatku nesúhlasí.

7.3 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

7.4 Zánikom účinnosti tejto zmluvy alebo jej časti nie je dotknutá účinnosť tých ustanovení zmluvy, ktorých účinnosť podľa tejto zmluvy a/alebo vzhľadom na ich povahu má trvať aj po ukončení účinnosti tejto zmluvy.

7.5 Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane tri rovnopisy a nájomca dostane jeden rovnopis.

7.6 Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a prehlasujú, že ich prejavy vôle sú slobodné, vážne, zrozumiteľné a určité, čo svojimi podpismi potvrdzujú.

V Bratislave dňa 30.8.2021

Nájomca:

Dobry dom n. o  
Mgr. Petra Balážová  
riaditeľka

V Bratislave dňa 30.8.2021

Prenajímateľ:

mestská časť Bratislava-Staré Mesto  
Ing. arch. Zuzana Aufrichtová  
starostka mestskej časti

