

**Nájomná zmluva, ÚEZ č. 15/2022**

uzatvorená v súlade s ust. § 663 a nasl. a ust. § 51 zákona č. 40/1964 Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**zmluva**“, alebo aj „**nájomná zmluva**“)

**Článok I****Zmluvné strany**

Prenajímateľ: **Mestská časť Bratislava– Nové Mesto**  
 Sídlo: Junácka 1, 832 91 Bratislava  
 IČO: 00 603 317  
 DIČ: 2020887385  
 IČ DPH: nie je platcom DPH  
 bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.  
 IBAN: SK08 5600 0000 0018 0034 7007  
 variabilný symbol: 152022  
 Konajúci prostredníctvom: Mgr. Rudolf Kusý, starosta  
 (ďalej len ako „prenajímateľ“ )

Nájomca: **BORMED, s.r.o.**  
 Sídlo: Šoltésovej 2677/12, 811 08 Bratislava – mestská časť Staré Mesto  
 IČO: 44366655  
 DIČ: 2022696643  
 IČ DPH: SK2022696643  
 Zápis: v Obchodnom registri OS Bratislava I, vložka 54797/B, oddiel: Sro  
 Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.  
 IBAN: SK04 1100 0000 0029 4909 5797  
 Konajúci prostredníctvom: Mgr. Tomáš Lendel, konateľ  
 (ďalej len ako „nájomca“ a spolu s prenájomateľom ďalej len „zmluvné strany“)

**Článok II****Úvodné ustanovenia**

1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti – bývalý sociálno-prevádzkový objekt k cyklistickej dráhe nachádzajúci sa na ulici Kalinčiakova 27A, súpisné číslo 7768, zapísanej na liste vlastníctva č. 5148, postavenej na pozemkoch parc. č. 11280/46 a parc. č. 11280/57, k.ú. Nové Mesto, (ďalej len „**objekt**“). Pôdorysy objektu je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a tvorí jej prílohu č. 1.
2. Prenajímateľ je zároveň aj správcom nehnuteľností – pozemku registra „C“ KN parc. č. 11280/46, druh: zastavané plochy a nádvorie o výmere 591 m<sup>2</sup>, zapísaný na liste vlastníctva číslo 5148 a pozemku registra „C“ KN parc. č. 11280/57, druh: zastavané plochy a nádvorie o výmere 26 m<sup>2</sup> zapísaný na liste vlastníctva číslo 1, oba nachádzajúce sa v katastrálnom území Nové Mesto, okres: Bratislava III, obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO (ďalej len „**pozemky**“).
3. Objekt a pozemky definované v predchádzajúcom bode tohto článku sú vo vlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a mestskej časti Bratislava-Nové Mesto boli zverené do správy Protokolom o zverení majetku č. 118805571300 a s ním súvisiacich práv a záväzkov dňom 03.12.2013.
4. Objekt uvedený v bode 1 tohto článku a pozemky uvedené v bode 2 tohto článku môžu byť v tejto zmluve spoločne označené aj ako „**predmet nájmu**“ v príslušnom gramatickom tvare.
5. Prenajímateľ vyhlásil obchodnú verejnú súťaž v zmysle ustanovenia § 281 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení o najvhodnejší návrh na prenájom predmetu nájmu,

za účelom poskytovania služieb sociálnej starostlivosti, ktorú zverejnila na svojom webovom sídle [www.banm.sk](http://www.banm.sk) dňa 27.07.2021.

6. Na základe vyhlásenej obchodnej verejnej súťaže v zmysle bodu 5 tohto článku zmluvy miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Nové Mesto prijalo uznesenie č. 32/17 zo dňa 07.12.2021, ktorým schválilo nájom predmetu nájmu nájomcovi tak, ako sú vymedzené v bode 1 a bode 2 tohto článku.

7. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností sa zmluvné strany dohodli, že prenajímateľ, ani vlastník predmetu nájmu nie je počas doby nájmu povinný preinvestovať do predmetu nájmu akékoľvek finančné prostriedky a táto skutočnosť nemôže byť dôvodom pre skončenie nájmu, ani pre posudzovanie plnenia povinností prenajímateľa.

8. Zmluvné strany sa dohodli, že postúpenie akýchkoľvek práv a povinností z tejto zmluvy, vrátane postúpenia pohľadávok vzniknutých na základe tejto zmluvy alebo s ňou súvisiacich na tretie osoby je možné urobiť len s predchádzajúcim písomným súhlasom druhej zmluvnej strany. Toto ustanovenie zostáva zachované aj v prípade zániku tejto zmluvy či akejkolvek jej časti a platí aj pre nároky, ktoré zmluvným stranám vzniknú v nadväznosti či po zániku tejto zmluvy.

9. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca na požiadanie prenajímateľa, umožní zástupcom prenajímateľa účasť na kontrole plnenia povinností podľa tejto zmluvy a to formou vzájomných konzultácií, poskytnutia podkladov a informácií, ako aj formou umožnenia osobnej účasti zástupcov prenajímateľa pri rekonštrukcii predmetu nájmu, ako aj formou pravidelného poskytovania informácií o všetkých krokoch nájomcu z predloženého „HARMONOGRAMU REKONŠTRUKCIE“ zo dňa 29. 9. 2021, a to od prepracovania projektovej dokumentácie až po začiatok prevádzkovania predmetu nájmu na dohodnutý účel nájmu.

### **Článok III**

#### **Predmet zmluvy a účel nájmu**

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu vymedzený v čl. II bod 1 a 2 tejto zmluvy, aby ho v dojednanej dobe užíval, a nájomca sa zväzuje zaplatiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu nájomné riadne a včas, to všetko za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

2. Prenajímateľ vyhlasuje, že k predmetu nájmu sa okrem práv prenajímateľa neviažu žiadne ďalšie vlastnícke, reštitučné, prípadne iné práva k cudzej veci, nájomné práva alebo akékoľvek práva tretích osôb, ktoré by mohli obmedziť užívanie predmetu nájmu nájomcom.

3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu za účelom rekonštrukcie objektu a vybudovania a prevádzkovania zariadenia opatrovateľskej služby (v počte lôžok minimálne 12), pričom súčasne pri prevádzkovaní zariadenia opatrovateľskej služby (v počte lôžok minimálne 12), môže nájomca prevádzkovať aj zariadenie pre seniorov a/alebo domov sociálnych služieb a/alebo špecializované zariadenie, a/alebo denný stacionár (ďalej len „**účel nájmu**“).

4. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude využívať výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve, a to v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu ako aj na predmet činnosti, ktoré sa v predmete nájmu budú vykonávať v súlade s bodom 3 tohto článku.

5. Predmetom tejto zmluvy je aj prevod práv a prevzatie povinností zo stavebného povolenia a iných rozhodnutí vydaných v súvislosti so stavebným povolením na predmet nájmu a úprava práv súvisiacich s projektovou dokumentáciou.

### **Článok IV**

## Doba nájmu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa uzatvára na dobu určitú na dobu 20 rokov odo dňa **01.02.2022 do 31.01.2042** (ďalej len „**doba nájmu**“).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že doba nájmu sa na základe jednostranného oznámenia nájomcu predĺži o ďalších 20 rokov za podmienok dohodnutých v tejto zmluve (ďalej len „**opcia**“), pričom v prípade využitia opcie bude nájomný vzťah pokračovať za podmienok podľa tejto zmluvy platných ku dňu ukončenia riadnej doby nájmu v zmysle bodu 1 tohto článku zmluvy. Prenajímateľ týmto vyhlasuje a súhlasí s tým, že v prípade, ak nájomca doručí najneskôr v šesťdesiaty (60.) deň pred skončením riadnej doby nájmu podľa predchádzajúceho bodu tohto článku zmluvy prenájomateľovi písomné oznámenie, v ktorom mu oznámi, že trvá na pokračovaní nájomného vzťahu (ďalej len „**oznámenie**“), ktorý vznikol medzi prenájomateľom a nájomcom na základe tejto zmluvy, doba nájmu sa predlžuje o ďalších 20 rokov. Zmluvné strany uzatvoria do 60 dní odo dňa doručenia oznámenia prenájomateľovi dodatok, ktorým upravujú výlučne ustanovenia týkajúce sa predĺženia doby nájmu (ďalej len „**dodatok**“). Pre vylúčenie pochybností, takýto dodatok má iba deklaratórny charakter a jeho neuzatvorenie nebude mať vplyv na platnosť predĺženia doby nájmu. Prenajímateľ je povinný predložiť návrh na uzatvorenie dodatku k tejto zmluve s nájomcom na schválenie miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Nové Mesto a to tak, aby k jeho uzatvoreniu a nadobudnutiu účinnosti došlo počnúc 01.02.2042.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak sa prenájomateľ, alebo vlastník predmetu nájmu rozhodne previesť vlastnícke právo k predmetu nájmu na tretiu osobu, je povinný prednostne ponúknuť predmet nájmu na predaj nájomcovi s uvedeným podmienok predaja (ďalej len „**ponuka na predaj**“). Nájomca je povinný sa k ponuke na predaj písomne vyjadriť najneskôr do 90 dní odo dňa doručenia ponuky na predaj prenájomateľovi, alebo vlastníčkovi predmetu nájmu. V prípade, ak nájomca ponuku na predaj predmetu nájmu odmietne, je prenájomateľ, alebo vlastník predmetu nájmu oprávnený ponúknuť predmet nájmu na predaj tretej osobe.

## Článok V

### Technický stav a stavebné úpravy predmetu nájmu

1. Nájomca preberie predmet nájmu v takom stave, v akom sa nachádza a jeho užívateľnosť, prípadné opravy alebo úpravy na dohodnutý účel nájmu si nájomca zabezpečí na vlastné náklady.
2. Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom predmetu nájmu riadne oboznámený, pričom si je vedomý, že predmet nájmu môže slúžiť dohodnutému účelu nájmu až po vykonaní rekonštrukcie predmetu nájmu, na vykonanie ktorej sa touto zmluvou zaväzuje.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že sú si vedomé, že technický stav predmetu nájmu nezodpovedá požiadavkám nájomcu a požiadavkám právnych predpisov na dohodnutý účel nájmu v zmysle tejto zmluvy, a preto prenájomateľ výslovne súhlasí s tým, aby nájomca vykonal v predmete nájmu rekonštrukciu, opravy a úpravy to za účelom zabezpečenia spôsobilosti predmetu nájmu na dohodnutý účel nájmu. Zmluvné strany berú na vedomie, že na predmet nájmu bolo vydané dňa 20.05.2019 stavebné povolenie č. OS-SÚ-205/2019/CHO, právoplatné dňa 17.6.2019, ktorým sa povolila rekonštrukcia predmetu nájmu.
4. Prenajímateľ berie na vedomie skutočnosť, že nájomca bude musieť na sprístupnenie predmetu nájmu na požadovaný účel vynaložiť značnú časť finančných prostriedkov, s čím prenájomateľ súhlasí. Prenajímateľ je zároveň uzrozumený s tým, že nájomca má záujem výlučne o dlhodobý nájom, ktorý umožní nájomcovi odpísať celé technické zhodnotenie predmetu nájmu. Za týmto účelom prenájomateľ dáva nájomcovi súhlas na zaradenie technického zhodnotenia predmetu

nájmu do svojho majetku a prenajímateľ týmto udeľuje súhlas s odpisovaním technického zhodnotenia predmetu nájmu nájomcovi v zmysle § 24 ods. 2 zákona o dani z príjmov č. 595/2003 Z. z. Prenajímateľ sa zaväzuje účtovnú hodnotu predmetu nájmu o toto technické zhodnotenie odpisované nájomcom nezvyšovať.

5. Všetky stavebné úpravy, ktoré nájomca vykoná v/na predmete nájmu (a to aj vrátane pevne zabudovateľných súčastí), prípadne akékoľvek iné investície zo strany nájomcu, sa stanú majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy po ich zabudovaní / investovaní, a to bez nároku na ich úhradu, na základe výslovného súhlasu nájomcu. Nájomca bude znášať všetky náklady vyplývajúce zo zmien na predmete nájmu, ako aj všetky výdavky na povolenie takýchto zmien a nebude v prípade takéhoto súhlasu požadovať žiadnu protihodnotu toho, o čo sa hodnota predmetu nájmu zvýšila, čo potvrdzuje svojim výslovným súhlasom, podpisom na nájomnej zmluve s výnimkou ustanovenia bodu 9 tohto článku.

6. Minimálna výška finančných nákladov na rekonštrukciu predmetu nájmu je 1 500 000,- EUR bez DPH (slovom: jeden milión päťstotisíc EUR bez DPH) (ďalej len „**Minimálny investičný náklad**“). Uvedená suma nezahŕňa náklady na zariadenie interiéru objektu.

7. Prenajímateľ týmto udeľuje nájomcovi súhlas na vykonanie rekonštrukcie a súčasne sa zaväzuje, že sa zdrží akéhokoľvek úmyselného konania, ktoré by bolo rozporné s účelom nájmu podľa tejto zmluvy. Prenajímateľ nebude vykonávať pre nájomcu činnosť inžinieringu v stavebnom, kolaudačnom ani inom konaní.

Prenajímateľ súhlasí, že nájomca je oprávnený predložiť túto zmluvu na príslušný stavebný úrad za účelom preukázania iného práva k pozemkom a stavbám podľa § 139 ods. 1 písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v platnom znení na účely získania rozhodnutia o zmene stavby pred jej dokončením a kolaudačného rozhodnutia. Rozhodnutie o zmene stavby pred jej dokončením a kolaudačné rozhodnutie zabezpečí na vlastné náklady nájomca.

8. Zmluvné strany sa dohodli, že rozsah rekonštrukcie je určený hodnotou vykonanej rekonštrukcie v čase jej realizácie, to znamená, že vychádza zo skutočnej výšky investície, ktorú nájomca vložil do rekonštrukcie.

9. V prípade skončenia doby nájmu pred uplynutím doby nájmu dohodnutej v čl. IV bod 1 tejto zmluvy (t.j. pred uplynutím prvých 20 rokov doby nájmu), výlučne z dôvodu porušenia povinností prenajímateľa z tejto zmluvy, ktoré je nájomca povinný prenajímateľovi preukázať, pričom nájomca je povinný prenajímateľa písomne upozorniť na porušenie jeho povinností z tejto zmluvy a umožniť prenajímateľovi nápravu porušenia jeho povinností z tejto zmluvy v primeranej lehote, ktorá nebude kratšia ako 90 dní odo dňa písomného upozornenia, no napriek tomu v tejto lehote nedôjde zo strany prenajímateľa k náprave porušenia jeho povinností z tejto zmluvy, je prenajímateľ povinný nájomcovi zaplatiť na základe nájomcom vystavenej faktúry zostatkovú hodnotu technického zhodnotenia ku dňu skončenia doby nájmu, ktorá vychádza zo skutočnej výšky investície, ktorú vložil nájomca do rekonštrukcie a ktorú je nájomca povinný prenajímateľovi preukázať, a to najneskôr do 60 dní odo dňa skončenia nájmu podľa tejto zmluvy.

Prenajímateľ nie je povinný zaplatiť zostatkovú hodnotu technického zhodnotenia, ani v prípade, ak sa nájom skončí z niektorého z dôvodov uvedených v tejto zmluve :

- v prípade skončenia nájmu podľa článku X bod 2 písm. a), b), c) tejto zmluvy,

- v prípade skončenia nájmu výpoveďou podľa článku X bod 2 písm. d) tejto zmluvy na základe niektorého dôvodu uvedeného : v článku X bod 4 písm. a), b), c), d), e), f), g) tejto zmluvy,

- v prípade skončenia nájmu výpoveďou podľa článku X bod 2 písm. d) tejto zmluvy na základe dôvodu uvedeného v článku X bod 5 písm. c) tejto zmluvy,

- v prípade skončenia nájmu odstúpením podľa článku X bod 2 písm. e) tejto zmluvy na základe niektorého dôvodu uvedeného : v článku X bod 6 (i) tejto zmluvy, v článku X bod 6 (ii) tejto zmluvy, v článku X bod 7 tejto zmluvy, v článku X bod 8 tejto zmluvy, v článku X bod 9 tejto zmluvy.

Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je povinný nájomcovi zaplatiť na základe nájomcom vystavenej faktúry zostatkovú hodnotu technického zhodnotenia ku dňu skončenia doby nájmu, ktorá vychádza zo skutočnej výšky investície, ktorú vložil nájomca do rekonštrukcie v prípade ak v dôsledku zmeny akýchkoľvek právnych predpisov dôjde k ukončeniu tejto zmluvy.

10. Pre prenajímateľa bola na základe zmluvy č. ÚEZ 263/2018 zo dňa 12.09.2018 vyhotovená realizačná projektová dokumentácia, ktorá sa vzťahuje na predmet nájmu, pre stavebné povolenie, vypracovanou spoločnosťou Modulor Bratislava s.r.o., zodpovedný projektant Ing. arch. Gabriela Fukatschová (ďalej aj ako „**autor**“) (ďalej len ako „**projektová dokumentácia**“), vzťahujúcou sa na realizáciu stavby: „Zariadenie pre seniorov, Kalinčiakova ul., - zmena v užívaní stavby spojená so zmenou stavby“ (ďalej len „**stavba**“), ktorej realizáciu zamýšľal na predmete nájmu prenajímateľ.

11. Prenajímateľ, v pozícii objednávateľa, uzavrel s autorom projektu podľa bodu 10 tohto článku zmluvu, ktorou mu bola udelená nevýhradná licencia v zmysle ust. § 65 zák. č. 185/2015 Z.z. Autorský zákon, a to na neobmedzené časové obdobie v neobmedzenom rozsahu k projektovej dokumentácii.

12. Prenajímateľ ubezpečuje nájomcu, že je vlastníkom projektovej dokumentácie a na základe licenčnej zmluvy uzavretej s oprávneným vykonávateľom majetkových práv autora a/alebo autormi, je oprávnený bezodplatne udeliť k projektovej dokumentácii sublicenciu za účelom využitia projektovej dokumentácie nájomcom na realizáciu stavby ako aj na použitie diela, záverečnej správy, ako aj ich rozmnoženín, na spracovanie diela, spojenie diela s iným dielom (uvedené sa vzťahuje aj na projektovú dokumentáciu skutočného vyhotovenia), po celú dobu trvania výhradných majetkových práv. Projektovú dokumentáciu sa zaväzuje odovzdať prenajímateľ nájomcovi do 10 dní od odo dňa účinnosti tejto zmluvy a to v elektronickej forme (na CD nosiči vo formáte dwg a pdf) a aj papierovej podobe a to vrátane všetkej dokumentácie vzťahujúcej sa k projektovej dokumentácii a vrátane dokumentácie preukazujúcej právo prenajímateľa udeliť nájomcovi práva k projektovej dokumentácii.

13. Prenajímateľ s poukazom na vyššie uvedené ku dňu účinnosti tejto zmluvy udeľuje k projektovej dokumentácii bezodplatne nájomcovi územne, časovo a spôsobom použitia neobmedzenú sublicenciu oprávňujúcu nájomcu použiť projektovú dokumentáciu na realizáciu stavby ako aj projektovú dokumentáciu na použitie diela, záverečnej správy, ako aj ich rozmnoženín, na spracovanie diela, spojenie diela s iným dielom iných osôb podľa potreby a požiadaviek nájomcu na účely realizácie stavby.

14. V prípade, ak by práva podľa bodu 13 tohto článku zmluvy nájomca nenadobudol a musel by voči nositeľom autorských práv k projektovej dokumentácii znášať akékoľvek náklady v dôsledku neoprávneného zásahu do ich práv, zaväzuje sa prenajímateľ nájomcu v plnom rozsahu odškodniť. V prípade, ak akákoľvek tretia osoba bude tvrdiť, že nakladaním s projektovou dokumentáciou nájomcom je neoprávnene zasiahnuté do jej práv, oznámi túto skutočnosť nájomca prenajímateľovi a umožní mu vyjadriť sa k tvrdeným okolnostiam, prípadne mu umožní vyporiadať práva s takouto treťou osobou v prospech nájomcu, pričom mu poskytne primeranú lehotu na vyporiadanie práv s takouto treťou osobou, ktorá nebude kratšia ako 90 dní.

15. Prenajímateľ oboznámil nájomcu so/s:

i) stavebným povolením č. OS-SÚ-205/2019/CHO vydaným dňa 20.05.2019 (právoplatnosť 17.6.2019) Mestskou časťou Bratislava – Vajnory ako príslušným stavebným úradom pre stavbu:

„Zariadenie pre seniorov, Kalinčiakova ul., - zmena v užívaní stavby spojená so zmenou stavby“, umiestnená na Kalinčiakovej ulici v Bratislave, na pozemku parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape parcelné číslo 11280/46, 11280/57, 11280/55, 11280/1, 11280/56, katastrálne územie Nové Mesto (ďalej len **„stavebné povolenie“**)

ii) rozhodnutím o predĺžení platnosti stavebného povolenia č. OS-2059/249/2021/CHO vydaným dňa 12.04.2021 (právoplatnosť dňa 05.05.2021) Mestskou časťou Bratislava – Vajnory ako príslušným stavebným úradom

(ďalej súhrnne aj ako **„Povolenia“**).

16. Prenajímateľ ubezpečuje nájomcu, že všetky Povolenia právne a účinne trvajú, nedošlo k zániku ich platnosti a nie sú ani predmetom žiadneho prieskumu akýmkoľvek správnym orgánom alebo súdom a zároveň prenajímateľ vyhlasuje a ubezpečuje nájomcu, že je stavebníkom z Povolení.

17. V prípade, ak to bude potrebné poskytne prenajímateľ nájomcovi všetku potrebnú súčinnosť (napr. formou písomného potvrdenia vyžadovaného treťou osobou alebo ak to bude potrebné aj uzavretím osobitnej dohody o prevode a postúpení práv a povinností) na účely oznámenia a preukázania zmeny v osobe stavebníka z Povolení príslušnému stavebnému úradu a prípadne iným správnym orgánom alebo v stavebnom konaní dotknutým osobám.

18. Zmluvné strany vyhlasujú a vzájomne si potvrdzujú, že touto zmluvou prenajímateľ dňom účinnosti tejto zmluvy, prevádza a postupuje bezodplatne na nájomcu všetky existujúce práva a povinnosti, ktoré prenajímateľovi vznikli alebo mu vyplývajú ako žiadateľovi zo stavebného povolenia a tiež ako stavebníkovi v stavebnom konaní, a to v celom rozsahu, vrátane práv a povinností, ktoré vznikli alebo vyplývajú prenajímateľovi zo stanovísk, súhlasov, vyjadrení, posúdení alebo iných opatrení príslušných orgánov verejnej správy alebo iných subjektov, vydaných v súvislosti s konaním o vydanie stavebného povolenia a/alebo akokoľvek súvisiacich so stavebným povolením a potrebných na realizáciu dotknutej stavby a nájomca dňom účinnosti tejto zmluvy na seba preberá a nadobúda všetky práva a povinnosti ako právny nástupca prenajímateľa a osoba oprávnená.

## **Článok VI**

### **Cena nájmu**

1. Nájomné je stanovené dohodou zmluvných strán v súlade s uznesením miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Nové Mesto č. 32/17 zo dňa 07.12.2021 vo výške 16 800 EUR za rok (slovom: šestnásťtisíc osemsto EUR), čo predstavuje sumu 4 200 EUR za štvrtrok.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať nájomné štvrtročne vopred, najneskôr však v lehote do 5. dňa prvého mesiaca daného kalendárneho štvrtroka vo výške 4 200 EUR, bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa pod variabilným symbolom uvedeným v záhlaví tejto zmluvy.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca začne uhrádzať nájomné počnúc mesiacom nasledujúcim po mesiaci, v ktorom nájomca oznámi prenajímateľovi ukončenie rekonštrukčných prác na predmete nájmu, a to do 5. dňa tohto mesiaca, najneskôr však od uplynutia 24 mesiacov odo dňa začatia doby nájmu uvedeného v článku IV bod 1 zmluvy.

4. V prípade, ak nájomný vzťah nebude trvať celý kalendárny štvrtrok (najmä pri skončení nájmu), vráti prenajímateľ nájomcovi pomerné nájomné, ktoré sa vypočíta zo štvrtročného nájomného a zodpovedá pomeru počtu dní trvania nájmu v danom štvrtroku k počtu dní v celom štvrtroku.

5. V prípade, že nájomca neuvedie pri platbe obdobie, ktorého sa úhrada týka, alebo uvedie obdobie, ktoré prenajímateľ eviduje už ako uhradené, alebo ak nie je zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje, určí obdobie, ktoré bude takouto úhradou pokryté, prenajímateľ.

6. V prípade omeškania s úhradou nájomného podľa tohto článku zmluvy má prenajímateľ nárok na úroky z omeškania podľa ust. § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranného zvýšenia nájomného formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za predmet nájmu v závislosti od úrovne inflácie jedenkrát ročne. Nájomné platné k 31. decembru bežného roka sa zvýši o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom SR, a to od 01. januára nasledujúceho roka.

8. Nájomca v lehote 10 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy zloží finančnú zábezpeku na osobitne zriadený účet prenajímateľa, bezúročne, a to vo výške 50% z navrhovaného ročného nájomného za predmet nájmu (ďalej len „**finančná zábezpeka**“) v prospech prenajímateľa, ktorú je prenajímateľ oprávnený použiť v prípade

- i. dlžného nájomného a prislúchajúcich úrokov z omeškania,
- ii. zmluvných pokút,
- iii. prípadných akýchkoľvek škôd na predmete nájmu spôsobených činnosťou nájomcu, jeho podnájomníkov, tretích osôb, ktorým umožnil vstup do predmetu nájmu, a to aj škôd voči tretím osobám v súvislosti s užívaním predmetu nájmu.

Uvedenú finančnú zábezpeku zloží nájomca na účet prenajímateľa na celé obdobie nájmu (dobu nájmu), a túto je v prípade spotrebovania jej časti pravidelne dopĺňať, tak aby je výška počas celej doby trvania nájmu predstavovala 50% z navrhovaného ročného nájomného za predmet nájmu. Nedodržanie tohto ustanovenia je považované za podstatné porušenie zmluvy a zakladá prenajímateľovi právo odstúpiť od zmluvy. Týmto nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.

9. Prenajímateľ uvoľní poskytnutú finančnú zábezpeku nájomcovi po skončení nájomného vzťahu, avšak až na základe písomnej výzvy nájomcu o jej uvoľnenie doručenej riadne a preukázateľne prenajímateľovi a zároveň až po uplatnení všetkých prípadných platných nárokov prenajímateľa voči nájomcovi, a to najneskôr v lehote do 15 dní odo dňa doručenia výzvy nájomcu.

## **Článok VII**

### **Služby spojené s nájmom**

1. Nájomca sa týmto zaväzuje zabezpečiť si na vlastné náklady poskytovanie služieb spojených s predmetom nájmu u dodávateľov týchto služieb a prehlásiť si ich na svoje meno. Ide predovšetkým o nasledovné služby: dodávku elektriny, dodávku plynu, vodné, stočné, zrážky a odvádzanie odpadových vôd, ako aj dodávku ostatných služieb (odvoz a likvidácia odpadu, internet, telefón, upratovanie priestorov a pod.) a to najneskôr do 30 dní odo dňa podpisu tejto zmluvy, pričom prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi všetku potrebnú súčinnosť za účelom splnenia si povinnosti nájomcu v zmysle tohto bodu. Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ žiadne služby spojené s nájmom nezabezpečuje.

## **Článok VIII**

### **Odobudnutie a prevzatie predmetu nájmu**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať a nájomca sa zaväzuje prevziať predmet nájmu bezodkladne odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, najneskôr v lehote do 5 pracovných dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, a to na základe odovzdávacieho a preberacieho písomného protokolu podpísaného oboma zmluvnými stranami (ďalej len ako „**protokol**“).

2. Zmluvné strany sa dohodli, že súčasťou protokolu bude najmä stav, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase odovzdania ako aj fotodokumentácia stavu predmetu nájmu.

3. Nájomca prehlasuje, že mu je stav predmetu nájmu známy a preberá ho od prenajímateľa v stave v akom sa nachádza, pričom berie na vedomie, že stavba, ktorá je predmetom nájmu nie je schopná riadneho a bezpečného užívania, nie je udržiavaná, je v zlom technickom stave, s výraznými stopami po vandalizme od neprispôsobivých skupín obyvateľstva. Jej ďalšie užívanie si preto vyžaduje kompletnú rekonštrukciu; v súčasnosti je od všetkých médií odpojená.

4. Nájomca prehlasuje, že nebude od prenajímateľa požadovať náhradu za vynaložené investície do predmetu nájmu a to ani v prípade predčasného ukončenia nájomného vzťahu s výnimkou ustanovenia bodu 9 článku V tejto zmluvy.

## **Článok IX**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:

a) odovzdať nájomcovi predmet nájmu v technickom stave, v akom sa predmet nájmu aktuálne nachádza, a to najneskôr v lehote podľa čl. VIII bod 1 tejto zmluvy,

b) umožniť nájomcovi vykonanie rekonštrukcie ako nevyhnutného predpokladu pre uvedenie predmetu nájmu do stavu spôsobilého na dohodnuté užívanie,

c) zabezpečiť nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou po celú dobu nájmu,

d) poskytnúť nájomcovi súčinnosť, na ktorú sa podľa tejto zmluvy zaviazal ako i súčinnosť, ktorá mu vyplýva z platných právnych predpisov,

e) zabezpečiť aby bolo Združenie GERION, so sídlom Tešedíkova 91/A, 841 06 Bratislava, IČO: 37999958 (ďalej aj „**OZ GERION**“) alebo iné vhodné združenie ako poskytovateľ sociálnych služieb zaradené do komunitného plánu sociálnych služieb pre mestskú časť Bratislava – Nové Mesto na príslušné roky a to najmenej po dobu trvania tejto zmluvy, ak o takéto zaradenie OZ GERION alebo iné vhodné združenie prenajímateľa písomne požiada a toto zaradenie bude pre prenajímateľa právne možné a dovoľené podľa právnych predpisov. Za „**iné vhodné združenie**“, pre odstránenie akýchkoľvek pochybností, sa pre účely tejto zmluvy považuje združenie založené v zmysle zákona č. 83/1990 Zb. o združovaní občanov v znení neskorších predpisov alebo v zmysle zákona č. 213/1997 Z. z. o neziskových organizáciách poskytujúcich všeobecne prospešné služby, najmä za účelom naplnenia účelu tejto zmluvy a ktoré bude personálne alebo majetkovo prepojené s nájomcom a súčasne ktoré bude oprávnené v zmysle právnych predpisov naplňať účel nájmu podľa článku III bod 3. tejto zmluvy. Nájomca je povinný preukázať prenajímateľovi, že toto iné vhodné združenie spĺňa všetky tieto požiadavky.

2. Prenajímateľ je oprávnený:

a) požadovať prístup do prenajatých priestorov a vykonať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s účelom dohodnutým v tejto zmluve, avšak výlučne na základe predchádzajúceho písomného alebo emailového oznámenia prenajímateľa doručeného nájomcovi spravidla dva (2) pracovné dni vopred. Zmluvné strany sa dohodli, že akákoľvek návšteva a kontrola prenajímateľa bude prebiehať v predmete nájmu tak, aby nenarúšala aktivity, chod bežných aktivít klientov. Kontrola bude vykonaná v sprievode povereného zamestnanca nájomcu s prihliadnutím na ochranu práv klientov a rešpektovaním súkromia a ochrany osobných údajov dotknutých osôb (uvedené sa uplatní v čo najväčšom rozsahu aj v prípade havarijných stavov), pokiaľ sa strany v individuálnom prípade

nedohodnú inak, prenajímateľ sa zaväzuje pri vykonaní kontroly dodržať všetky hygienické opatrenia platné v čase vykonania kontroly,

b) kedykoľvek, avšak po predchádzajúcom oznámení, v období posledných troch mesiacov pred ukončením nájmu alebo po podaní výpovede ktoroukoľvek zmluvnou stranou, vykonať obhliadku predmetu nájmu s tretími osobami ako záujemcami o nájom, pričom ustanovenie písm. a) tohto bodu platia primerane i pre obhliadku v zmysle tohto bodu zmluvy.

3. Nájomca je povinný a zaväzuje sa:

a) užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel nájmu dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy,

b) udržiavať predmet nájmu na svoje náklady v stave spôsobilom na dohovorené užívanie,

c) uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, čo výslovne potvrdzuje svojim podpisom,

d) predmet nájmu a jeho okolie udržiavať v čistote a poriadku,

e) zabezpečiť na vlastné náklady všetky povinnosti v oblasti požiarnej ochrany, ako aj bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v zmysle platných právnych predpisov, pričom v plnom rozsahu zodpovedá za všetky vzniknuté škody, a to aj voči tretím osobám. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy,

f) vykonávať pravidelné kontroly a revízie elektrických spotrebičov a zariadení nainštalovaných a používaných v predmete nájmu v zmysle právnych predpisov platných v SR a STN v stanovených termínoch. Nájomca bude povinný 1 x ročne predložiť prenajímateľovi zápis alebo kópiu zápisu z týchto kontrol, odborných prehliadok a odborných skúšok alebo revízií. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy,

g) sprístupniť predmet nájmu prenajímateľovi za účelom uskutočňovania kontrol za podmienok uvedených v čl. IX bod 2 písm. a) tejto zmluvy. Pre prípad akejkoľvek hrozacej škody, pričom postačí aj podozrenie, bude mať prenajímateľ právo vstupu do predmetu nájmu,

h) vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v zmysle podmienok tejto zmluvy. Pre vylúčenie pochybností platí, že nájomca je oprávnený predmet nájmu vypratať od zariadenia, vybavenia a iného majetku, ktorým zariadil a vybavil predmet nájmu,

i) zabezpečiť na vlastné náklady ochranu predmetu nájmu pred poškodením, zneužitím alebo zničením,

j) odovzdať prenajímateľovi 1 kópiu akejkoľvek dokumentácie týkajúcej sa rekonštrukcie spolu s príslušnými povoleniami a rozhodnutiami, a to najneskôr do 30 dní odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia vydaného v súvislosti s rekonštrukciou,

k) riadne sa starať o predmet nájmu, najmä zabezpečovať na vlastné náklady všetky opravy a údržbu predmetu nájmu sám a/alebo prostredníctvom svojho odborného dodávateľa, na čo prenajímateľ podpísaním tejto zmluvy nájomcovi udeľuje súhlas,

l) nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v predmete nájmu, ktoré podliehajú povoleniu stavebného úradu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Súhlas sa

nevyžaduje na stavebné úpravy – rekonštrukciu podľa čl. V tejto zmluvy v Minimálnom investičnom náklade, ako ani na stavebné úpravy do sumy 10 000,- EUR v jednotlivom prípade. Na všetky ostatné stavebné úpravy, opravy, rekonštrukcie a iné stavebné zásahy do predmetu nájmu sa vyžaduje predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa. Pre vylúčenie pochybností platí, že prenajímateľ nie je oprávnený bez riadneho dôvodu a odôvodnenia súhlas s vykonaním zmien odmietnuť najmä v prípade, ak zmena požadovaná nájomcom je v súlade s dohodnutým účelom užívania, sleduje záujmy nájomcu v oblasti rozširovania svojho pôsobenia a pre prenajímateľa nebude predstavovať finančný záväzok,

m) v prípade súhlasu podľa prvej vety písm. l) tohto článku odovzdať prenajímateľovi 1 kópiu dokumentácie s príslušnými povoleniami a rozhodnutiami bezodkladne, najneskôr do 30 dní od nadobudnutia ich právoplatnosti,

n) umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam (rozvodom plynu, elektrickej energie a pod.) do 30 minút od vyrozumenia o vzniku havarijnej situácie v nevyhnutnom rozsahu a na nevyhnutný čas, v prípade ak si riešenie vyžaduje zásah zo strany prenajímateľa a nebude odstránená nájomcom alebo odborne spôsobilou osobou privolanou nájomcom,

o) vykonať deratizáciu, dezinfekciu a revízie predmetu nájmu na vlastné náklady,

p) oznamovať bez zbytočného odkladu prenajímateľovi každú zmenu a skutočnosti (zmena právnej subjektivity, sídla, štatutárneho zástupcu a pod.), ktoré by mohli ovplyvniť nájom,

q) uhradiť škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú výlučne ako dôsledok užívania predmetu nájmu alebo inou činnosťou nájomcu alebo osôb, ktorým predmet nájmu sprístupnil, a za ktoré zodpovedá v zmysle platných právnych predpisov. Nájomca sa tejto zodpovednosti zbaví, ak preukáže, že škoda nevznikla jeho zavinením, pre vylúčenie pochybností platí, že vykonanie rekonštrukcie a akékoľvek zhodnotenie predmetu nájmu sa nepovažuje za spôsobenie škody na majetku prenajímateľa, v prípade ak došlo k zhodnoteniu predmetu nájmu,

r) zabezpečiť poistenie majetku, ktorý tvorí predmet nájmu,

s) disponovať počas celej doby nájmu príslušnými oprávneniami na výkon činnosti uvedenej v čl. III bod 3 tejto zmluvy, pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností stačí, aby takýmito oprávneniami disponoval OZ GERION alebo iné vhodné združenie,

t) po skončení nájomného vzťahu založeného touto zmluvou previesť na prenajímateľa zostatkovú účtovnú hodnotu technického zhodnotenia predmetu nájmu a odovzdať aj kópie zmlúv a faktúr, resp. iných dokladov od zhotoviteľa alebo inej oprávnenej osoby, na základe ktorých je možné preukázať výšku skutočne preinvestovaných finančných prostriedkov.

u) pri prevádzkovaní zariadenia sociálnych služieb – v zariadení opatrovateľskej služby neobsadené miesta prednostne obsadzovať obyvateľmi s trvalým pobytom v mestskej časti Bratislava – Nové Mesto – prijímateľmi sociálnej služby (klientmi), pričom mestská časť Bratislava – Nové Mesto mu v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 448/ 2008 Z. z. o sociálnych službách a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov bude na týchto prijímateľov sociálnej služby prispievať. Pred samotným začatím prevádzkovania zariadenia opatrovateľskej služby nájomca, resp. OZ GERION/ iné vhodné zariadenie je povinný sa obrátiť na sociálny útvar prenajímateľa ([sekretariat@banm.sk](mailto:sekretariat@banm.sk), [socialne@banm.sk](mailto:socialne@banm.sk)) ohľadom obsadenia miest v zariadení opatrovateľskej služby obyvateľmi s trvalým pobytom v mestskej časti Bratislava – Nové Mesto a za tým účelom je povinný poskytnúť prenajímateľovi primeranú lehotu, ktorá nebude kratšia ako 10 pracovných dní. Počas prevádzkovania zariadenia opatrovateľskej služby je nájomca, resp. OZ GERION/ iné vhodné zariadenie povinné pravidelne informovať o neobsadených miestach.

#### 4. Nájomca je oprávnený:

- a) prenechať predmet nájmu do podnájmu tretím osobám, nie však na dobu dlhšiu, ako bude platná a účinná nájomná zmluva uzatvorená medzi nájomcom a prenajímateľom, pričom tretie osoby budú oprávnené v predmete nájmu prevádzkovať výlučne činnosti, ktoré nebudú v rozpore s účelom nájmu nájomcu. Nájomca je povinný o každom podnájme písomne informovať prenajímateľa (resp. miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava – Nové Mesto), a to najneskôr do 3 dní odo dňa platnosti tej ktorej podnájomnej zmluvy. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy,
- b) počas doby nájmu vykonávať vo svojom účtovníctve v súlade so zákonom č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších zmien a doplnkov, príslušné účtovné odpisy technického zhodnotenia zodpovedajúce hodnote rekonštrukcie predmetu nájmu a/alebo vykonaných na predmete nájmu na jeho náklady (najmä na základe Predbežného plánu rekonštrukcie). Za „**zhodnotenie predmetu nájmu**“, pre odstránenie akýchkoľvek pochybností, sa pre účely tejto zmluvy považuje vykonanie takých zmien predmetu nájmu, ktoré boli vykonané za podmienok dohodnutých touto zmluvou v súlade s účelom nájmu podľa článku III bod 3 tejto zmluvy a ktorými sa zvýšila hodnota predmetu nájmu,
- c) realizovať akékoľvek stavebné práce, úpravy a opravy predmetu nájmu, rekonštrukčné práce alebo jeho modernizáciu s cieľom, aby bolo možné predmet nájmu užívať v súlade s účelom nájmu podľa čl. III zmluvy a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

V prípade akéhokoľvek porušenia zo strany nájomcu vznikne prenajímateľovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100,- € a to za každé jednotlivé porušenie za predpokladu, že ani po predchádzajúcej písomnej výzve prenajímateľa doručenej nájomcovi daný stav neodstráni v primeranej lehote stanovenej v písomnej výzve prenajímateľa, ktorá nesmie byť kratšia ako 5 pracovných dní.

#### Článok X

##### Skončenie nájmu

- 1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa končí uplynutím doby nájmu uvedenej v čl. IV tejto zmluvy. Pre vylúčenie pochybností, v prípade uplatnenia opcie nájomcom sa nájomný vzťah končí uplynutím takto predĺženej doby nájmu.
- 2. Pred uplynutím doby nájmu uvedenej v čl. IV tejto zmluvy nájomný vzťah môže zaniknúť alebo byť ukončený len nasledovne:
  - a) písomnou dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu. Ak deň skončenia nájmu nie je v dohode uvedený, skončí sa nájom dňom nasledujúcim po dni, keď dohoda nadobudne účinnosť alebo
  - b) zánikom predmetu nájmu alebo
  - c) zánikom nájomcu bez právneho nástupcu alebo
  - d) uplynutím výpovednej doby v prípade písomnej výpovede z dôvodov uvedených v tejto zmluve alebo
  - e) odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených v tejto zmluve.
- 3. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
- 4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený vypovedať zmluvu z nižšie uvedených dôvodov za podmienky, že nájomca neodstráni/nenapraví porušenie zmluvy napriek písomnému

upozorneniu zo strany prenajímateľa ani po uplynutí primeranej lehoty na nápravu poskytnutej prenajímateľom, ktorá nebude kratšia ako 90 dní:

- a) nájomca v rozpore so zmluvou užíva predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel,
- b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného,
- c) ak nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
- d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby,
- e) nájomca a ani OZ GERION / iné vhodné združenie do 36 mesiacov od začiatku doby nájmu nezačne prevádzkovať predmet nájmu na dohodnutý účel nájmu podľa článku III bod 3 tejto zmluvy,
- f) podnájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom nájmu,
- g) nájomca preinvestuje do rekonštrukcie predmetu nájmu do 20 mesiacov od začiatku doby nájmu, najneskôr do 36 mesiacov, sumu nižšiu ako minimálny investičný náklad podľa článku V bod 6 tejto zmluvy.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený vypovedať zmluvu z nižšie uvedených dôvodov za podmienky, že prenajímateľ neodstráni/nenapraví porušenie zmluvy napriek písomnému upozorneniu zo strany nájomcu ani po uplynutí primeranej lehoty na nápravu poskytnutej nájomcom, ktorá nebude kratšia ako 90 dní:

- a) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti podľa ustanovení zmluvy, neposkytuje nájomcovi dojednanú súčinnosť, ktorú je podľa tejto zmluvy povinný nájomcovi poskytnúť, za účelom vydania príslušných povolení v súvislosti s realizáciou rekonštrukcie predmetu nájmu,
- b) predmet nájmu sa stane zavinením prenajímateľa nespôsobilým na užívanie na dohodnutý účel,
- c) bolo rozhodnuté o odstránení stavby.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť z dôvodu, (i) ak sa stane platobne neschopným alebo bude v predĺžení alebo bude na jeho majetok podaný návrh na vyhlásenie konkurzu, alebo (ii) nájomca a ani OZ GERION / iné vhodné združenie nezačne prevádzkovať predmet nájmu na dohodnutý účel v zmysle čl. III bod 3 tejto zmluvy v lehote do 36 mesiacov od prvého dňa doby nájmu z dôvodov ktoré spôsobil úmyselným konaním v rozpore s účelom tejto zmluvy prenajímateľ, alebo (iii) v prípade, ak by prenajímateľ porušil svoju povinnosť v zmysle bodu 18 článku V tejto zmluvy alebo takýto prevod by bol neplatný alebo bol vyhodnotený orgánom verejnej správy ako neplatný, neúčinný a prenajímateľ nezjedná nápravu ani po uplynutí primeranej lehoty na nápravu poskytnutej nájomcom, ktorá nebude kratšia ako 90 dní.

7. Prenajímateľ ako aj nájomca sú oprávnení od nájomnej zmluvy okamžite odstúpiť jednostranným právny úkonom podľa ust. § 679 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

8. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy aj v nasledovných prípadoch:

- a) ak nájomca podstatným spôsobom poruší nájomnú zmluvu v zmysle dojednaní v nájomnej zmluve a nájomca nezjedná nápravu ani po uplynutí primeranej lehoty na nápravu poskytnutej prenajímateľom, ktorá nebude kratšia ako 90 dní, alebo
- b) ak sa prenajímateľ dozvie, že OZ GERION / iné vhodné združenie stratilo spôsobilosť/oprávnenie prevádzkovať činnosť, na ktorú sa predmet nájmu prenajal a OZ GERION/ iné vhodné združenie nezjedná nápravu ani po uplynutí primeranej lehoty na nápravu poskytnutej prenajímateľom, ktorá nebude kratšia ako 90 dní.

9. Prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť v prípade podstatného porušenia tejto zmluvy zo strany nájomcu ako i v prípadoch uvedených v platných právnych predpisoch.

10. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia oznámenia o odstúpení od tejto zmluvy druhej zmluvnej strane. Odstúpením od tejto zmluvy táto zmluva v celom rozsahu zaniká.

11. Výpoveď, prípadne iný zánik či zrušenie zmluvy sa okrem zákonom stanovených prípadov nedotýka:

- a) iných ustanovení zmluvy, ktoré podľa prejavenej vôle strán alebo vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po skončení zmluvy a to najmä právo prenajímateľa na náhradu škody, zmluvnej pokuty, či úrokov z omeškania,
- b) ustanovení, ktoré stanovujú spôsob vysporiadania medzi zmluvnými stranami pri skončení nájmu, najmä sa nedotýka záväznosti tohto článku o skončení nájmu a čl. X tejto zmluvy,
- c) plnení, ktoré si zmluvné strany poskytli do momentu ukončenia nájmu, najmä prenechaní užívania predmetu nájmu a zaplatenie nájomného, ako aj právo na nezaplatené nájomné do momentu ukončenia zmluvného vzťahu založeného touto zmluvou.

12. Nájomca sa zaväzuje vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi, v prípade skončenia nájmu uplynutím doby nájmu, dohodou alebo výpoveďou ku dňu skončenia nájmu a v prípade odstúpenia od zmluvy v lehote najneskôr do 14 dní odo dňa účinnosti odstúpenia a to v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na zrealizované investície a zabudované súčasti, vypratany a na základe písomného odovzdávacieho a preberajúceho protokolu s opisom aktuálneho stavu a fotodokumentáciou.

13. Zmluvné strany sa dohodli, že sú oprávnené domáhať sa náhrady škody presahujúcej akúkoľvek zmluvnú pokutu dojednanú v tejto zmluve, ak v tejto zmluve nie je uvedené inak.

14. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nie je oprávnený postúpiť akékoľvek pohľadávky voči prenajímateľovi na tretiu osobu.

15. Žiadna zo zmluvných strán nie je v omeškaní s plnením svojich povinností podľa tejto zmluvy, ak jej v takomto plnení bráni protiprávne alebo nedbanlivé konanie alebo nekonanie druhej zmluvnej strany, alebo udalosť vyššej moci. Všetky lehoty a termíny sa predlžujú resp. posúvajú o dobu, po ktorú trval stav podľa predchádzajúcej vety. Napriek vyššie uvedenému, žiadne z ustanovení tohto bodu zmluvy neoslobodzuje žiadnu zo zmluvných strán od povinnosti včas uhradiť všetky platby splatné na základe tejto zmluvy.

16. Na účely tejto zmluvy sa pod pojmom „vyššia moc“ rozumie prekážka, ktorá je najmä, nie však výlučne, mimo kontroly ktorejkoľvek zo zmluvných strán a bráni jej v splnení povinnosti. Zmluvné strany sa dohodli, že pod pojem vyššia moc spadajú najmä tieto skutočnosti: občianske nepokoje, vojny, vojnové operácie, invázie, vzbury, epidémia/pandémia (najmä koronavírus COVID-19 a z neho vyplývajúce objektívne prekážky), živelné pohromy, a to najmä zemetrasenia nad 6° MCS, povodne nad storočnú vodu Q(100), a v prípade stavebných prác aj teploty -10 °C.

17. Zmluvné strany sa dohodli, že rozhodnými adresami pre doručovanie písomnej korešpondencie sú adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy. V prípade, že sa písomná zásielka opätovne vráti ako nedoručená, považuje sa takáto zásielka tretí deň od jej vrátenia za doručenú.

## **Článok XI**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných platných všeobecne záväzných právnych predpisov.

2. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu je možné iba na základe písomnej dohody zmluvných strán, pokiaľ v tejto zmluve nie je výslovne dohodnuté, že sa v konkrétnom prípade môže zmeniť aj iným spôsobom.

3. V prípade, že akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy je alebo sa stane neplatným, neúčinným a/alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť, účinnosť a/alebo vykonateľnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy, pokiaľ to nevylučuje v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov samotná povaha takéhoto ustanovenia. Zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu po tom, ako zistia, že niektoré ustanovenie tejto zmluvy je neplatné, neúčinné a/alebo nevykonateľné, nahradiť ho novým ustanovením, ktorého obsah bude v čo najväčšej miere zodpovedať vôli zmluvných strán v čase uzatvorenia tejto zmluvy.

4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ust. § 47a ods. 1 zákona č. 546/2010 Z.z., ktorým sa dopĺňa Občiansky zákonník v spojení s ust. § 5a zák. č. 211/2020 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

5. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých tri dostane prenajímateľ a jedno vyhotovenie dostane nájomca.

6. 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.

7. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne námietky, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

#### Príloha č. 1 – Pôdorys predmetu nájmu

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

V Bratislave, dňa 31.01.2022

V Bratislave, dňa 31.01.2022

---

Mestská časť Bratislava– Nové Mesto  
Mgr. Rudolf Kusý, v.r. starosta

---

BORMED, s.r.o.  
Mgr. Tomáš Lendel, v.r. konateľ





