

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a podľa zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
(ďalej len „**Zmluva**“)

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Názov:	Mestská časť Bratislava–Nové Mesto
V mene ktorého koná:	Mgr. Matúš Čupka, starosta
Sídlo:	Junácka 1, 832 91 Bratislava
IČO:	00 603 317
DIČ:	2020887385
IČ DPH:	nie je platca DPH
Bankové spojenie:	Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN:	SK83 5600 0000 0018 0034 7015
Variabilný symbol:	

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomca:

Názov:
V mene ktorého koná:
Zapísaný v:
Sídlo:
IČO:
DIČ/IČ DPH:
IBAN:
Kontaktná osoba:

(ďalej len „**Nájomca**“)

(ďalej Prenajímateľ a Nájomca spoločne len „**zmluvné strany**“ a jednotlivo len „**zmluvná strana**“)

Článok I.

Predmet nájmu a predmet Zmluvy

1. V súvislosti s nehnuteľnosťami zapísanými v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, pre okres Bratislava III, obec Bratislava-Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto, je Prenajímateľ:
 - a) výlučným vlastníkom stavby so súpisným číslom 119, druh stavby: budova obchodu a služieb, popis stavby: stravovacie zariadenie, na pozemku registra C-KN parcela číslo 11300/2, evidovanej na liste vlastníctva číslo 3749,
 - b) v zmysle § 6 ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“) výlučným správcom nehnuteľností, ktorých výlučným vlastníkom je hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, a to:

- pozemku registra C-KN parcela číslo 11300/2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 221 m², evidovaný na liste vlastníctva číslo 2382,
- nebytového priestoru č. 901, o výmere podlahovej plochy 98,25 m², na prízemí bytového domu so súp. č. 120, vchod: Športová 5, na pozemku reg. C-KN parc. č. 11299/5, evidovaný na LV č. 5757,
- pozemku reg. C-KN parc. č. 11299/5, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, v celkovej výmere 173 m², evidovaný na LV č. 5756, v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 9825/49733,
- nebytového priestoru č. 901, o výmere podlahovej plochy 56,51 m², na prízemí bytového domu so súp. č. 121, vchod: Športová 7, na pozemku reg. C-KN parc. č. 11300/3, evidovaný na LV č. 3758,
- pozemku reg. C-KN parc. č. 11300/3, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, v celkovej výmere 313 m², evidovaný na LV č. 3758, v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 5651/94458

(ďalej *a*) a *b*) spolu len „Predmet nájmu“).

2. Touto Zmluvou Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi za nájomné Predmet nájmu do dočasného užívania.

Článok II. Účel nájmu

1. Účelom nájmu podľa tejto Zmluvy je rekonštrukcia Predmetu nájmu a vybudovanie a prevádzkovanie zariadenia, ktoré bude poskytovať sociálne alebo zdravotnícke služby, t.j. zariadenia opatrovateľskej služby, a/alebo zariadenie pre seniorov, a/alebo domov sociálnych služieb, a/alebo špecializované zariadenie, a/alebo denný stacionár.

Článok III. Doba nájmu

1. Nájom Predmetu nájmu sa dojednáva na dobu **určitú 20 rokov**. Doba nájmu začne plynúť odo dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy.
2. Aplikácia ustanovenia § 676 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „OZ“) je vylúčená.
3. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu výlučne v rozsahu a na dohodnutý účel nájmu v súlade s platnými právnymi predpismi a ustanoveniami tejto Zmluvy. Predmet nájmu nebude využitý na podporu alebo propagáciu hnutí smerujúcich k potláčaniu základných práv a slobôd, prejavov extrémizmu, násilia, a rovnako ani na činnosť odporujúcu dobrým mravom. Porušenie tohto ustanovenia sa bude považovať za podstatné porušenie Zmluvy.

Článok IV. Nájomné a úhrady za služby spojené s nájomom

1. Nájomné je stanovené dohodou zmluvných strán v súlade s uznesením miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Nové Mesto č. zo dňa..... v sume **EUR (slovom:)** ročne za celkovú výmeru Predmetu nájmu (ďalej len „nájomné“). V prípade ak nájom nebude trvať celý kalendárny rok, nájomné sa alikvótno prepočíta.

2. Nájomné bude splatné vopred, každoročne do 31.03. príslušného kalendárneho roka, na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy s označením variabilného a špecifického symbolu, ktoré sú uvedené v záhlaví tejto zmluvy. V prípade, ak sa nájomca omešká s platením nájomného v lehote určenej v tomto bode vznikne prenajímateľovi nárok na zákonný úrok z omeškania. Alikvotná časť ročného nájomného vo výške [●] Eur (slovom: [●] eur) bude splatné do 15 dní odo dňa účinnosti tejto Zmluvy.
3. Zaplatením Nájomného sa rozumie pripísanie finančných prostriedkov na účet Prenajímateľa.
4. 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.
5. Nájomca je povinný platby uvedené v odseku 1 a 2 tohto článku spolu s príslušným variabilným symbolom uvedeným v záhlaví Zmluvy uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy.
6. Všetky platby podľa tejto Zmluvy sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet Prenajímateľa.
7. V prípade, že sa Nájomca dostane do omeškania s platbami uvedenými v odseku 1 a 2 tohto článku, Nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi zákonný úrok z omeškania za každý aj začatý deň omeškania.
8. V prípade, že Nájomca pri platbách uvedených v odseku 1 a 2 tohto článku 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.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca nie je oprávnený postúpiť na tretiu osobou a ani založiť akékoľvek svoje pohľadávky (práva) voči Prenajímateľovi vzniknuté na základe alebo súvislosti s touto Zmluvou alebo plnením záväzkov podľa tejto Zmluvy. Právny úkon, na základe ktorého Nájomca postúpi svoju pohľadávku voči Prenajímateľovi na tretiu osobu alebo zriadi záložné právo na pohľadávku bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, je podľa § 39 OZ neplatný.
10. Prenajímateľ si zároveň vyhradzuje právo aj v priebehu doby nájmu zmeniť výšku nájomného, ak dôjde k zmene právnych predpisov upravujúcich ich ceny alebo ak na to bude iný dôvod. Pre vylúčenie pochybností sa zmluvné strany dohodli, že právnym predpisom upravujúcim ceny nájomného sa považujú aj Zásady. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranného zvýšenia nájomného maximálne vo výške miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien Štatistického úradu Slovenskej republiky jedenkrát ročne. Nájomné platné k 31.12. bežného roka sa môže zvýšiť o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom SR, a to od 01.01. nasledujúceho roka, a to na základe jednostranného písomného oznámenia alebo iného písomného dokumentu Prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje upravené nájomné uhradiť a/alebo uhrádzať vo výške a v lehotách uvedených v oznámení alebo inom dokumente, a to aj spätne bez akýchkoľvek obmedzení.
11. Nájomca je do 5 pracovných dní odo dňa účinnosti tejto Zmluvy povinný uhradiť na účet Prenajímateľa **zábezpeku** vo výške 50 % z ročného nájomného za Predmet nájmu podľa odseku 1 tohto článku Zmluvy, t.j. spoluEUR. Prenajímateľ si vyhradzuje právo použiť zábezpeku na úhradu pohľadávok voči Nájomcovi, ktoré môžu vzniknúť na základe tejto Zmluvy, najmä pre prípad poškodenia Predmetu nájmu Nájomcom, pre prípad neuhradenia nájomného, na úhradu v budúcnosti splatných peňažných sankcií podľa

Zmluvy (vrátane úrokov z omeškania), zmluvných pokút, či iných peňažných záväzkov (napr. skladné), ako aj na náhradu nákladov uhradených Prenajímateľom za Nájomcu. V prípade, že akákoľvek pohľadávka Prenajímateľa voči Nájomcovi bude viac ako 15 (pätnásť) dní po splatnosti, je Prenajímateľ oprávnený inkasovať všetky svoje splatné pohľadávky voči Nájomcovi zo zábezpeky. Ak Prenajímateľ preukázateľne použije zábezpeku, alebo jej časť na úhradu svojich splatných pohľadávok voči Nájomcovi, je Nájomca povinný v lehote 10 dní od doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa doplniť zábezpeku do výšky uvedenej v tomto odseku. V prípade, že Nájomca povinnosť doplniť zábezpeku včas nesplní, je povinný Prenajímateľovi uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % denne zo sumy zodpovedajúcej výške požadovaného doplnenia zábezpeky za každý začatý deň omeškania s doplnením zábezpeky. Zábezpeka v danej výške bude plne zachovaná po celú dobu platnosti tejto Zmluvy a bude Nájomcovi vrátená až po skončení zmluvného vzťahu a zároveň splnení všetkých povinností vyplývajúcich pre Nájomcu z tejto Zmluvy. Prenajímateľ je povinný zábezpeku (resp. jej nespotrebovanú časť) vrátiť do 30 dní odo dňa, kedy Nájomca po skončení nájmu Predmet nájmu vypratá a v riadnom stave protokolárne odovzdá Prenajímateľovi.

12. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak Nájomca neuhradí zábezpeku podľa odseku 11 tohto článku v stanovenej lehote, môže Prenajímateľ od Zmluvy odstúpiť.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

a) Práva a povinnosti Nájomcu:

1. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na Predmete nájmu nevznikla škoda. Nájomca je povinný na vlastné náklady a bezodkladne odstrániť všetku škodu, ktorá vznikne v/na Predmete nájmu a bude spôsobená Nájomcom, resp. osobami majúcimi vzťah k Nájomcovi (napr. zamestnancami, klientmi Nájomcu, jeho dodávateľmi, resp. inými osobami, ktorým Nájomca umožnil do Predmetu nájmu prístup). 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. V prípade nesplnenia tejto povinnosti je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške **100,- EUR** za každý deň omeškania.
2. Nájomca je počas trvania nájmu oprávnený realizovať stavebné úpravy, opravy, udržiavacie práce, alebo inštaláciu akéhokoľvek bezpečnostného zariadenia v Predmete nájmu mimo rozsahu Projektovej dokumentácie uvedenej v Prílohe č. 1 tejto Zmluvy, s výnimkou bežných opráv podľa ods. 3 tohto článku (ďalej len „**zmeny predmetu nájmu**“), len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa a v súlade s ustanoveniami príslušných právnych predpisov. Súhlas musí obsahovať presne špecifikovaný rozsah, charakter a predbežnú cenovú kalkuláciu plánovaných zmien Predmetu nájmu. Odsúhlasené zmeny Predmetu nájmu je Nájomca povinný vykonať do 3 mesiacov odo dňa doručenia súhlasu. V opačnom prípade je Prenajímateľ oprávnený požadovať zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške **100,- EUR** za každý deň omeškania. V prípade realizácie povolených zmien Predmetu nájmu, ktoré Nájomca vykoná so súhlasom Prenajímateľa, zahŕňajúcich zásah do jestvujúcej elektrickej inštalácie alebo rozvodov iných sietí, je Nájomca povinný odovzdať Prenajímateľovi projektovú dokumentáciu, prípadne zakreslenie skutkového vyhotovenia, doklad o odbornej spôsobilosti osoby, ktorá predmetné práce realizovala, revíziu správu, a to do 14 dní od vykonania povolených zmien. Pokiaľ Nájomca túto dokumentáciu neodovzdá, je povinný na základe výzvy Prenajímateľa zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške **500,- EUR** a uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu, pokiaľ sa s Prenajímateľom nedohodne inak. Pri vykonávaní stavebných

- úprav a údržbe stavby je Nájomca povinný postupovať v súlade so zákonom č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon). Povolenia, súhlasy, resp. iné vyjadrenia dotknutých orgánov štátnej správy a iných osôb v súvislosti so stavebnými úpravami a údržbou stavby si zabezpečí Nájomca sám na vlastné náklady.
3. Akékoľvek povolené zmeny Predmetu nájmu v/na Predmete nájmu (a to aj vrátane pevne zabudovateľných súčastí), prípadne akékoľvek iné investície zo strany Nájomcu, po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa počas trvania Zmluvy, **sa stanú majetkom Prenajímateľa a/alebo 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, o ktoré požiadal, 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 Zmluve. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie tejto Zmluvy.
 4. Nájomca je povinný investovať do rekonštrukcie Predmetu nájmu **minimálny investičný náklad** vo výške EUR (slovom) bez DPH.
 5. Počas realizácie schválených zmien Predmetu nájmu je Nájomca povinný Prenajímateľa priebežne informovať o ich priebehu a umožniť mu vykonať ich kontrolu. Nájomca je povinný prizvať zástupcov Prenajímateľa na odovzdanie a prevzatie stavebných úprav a údržby stavby. V prípade porušenia povinnosti podľa predchádzajúcej vety je Prenajímateľ oprávnený požadovať zmluvnú pokutu vo výške **200,- EUR**.
 7. 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 požiarom, ako aj hygienické predpisy. Nájomca je súčasne povinný rešpektovať informácie súvisiace s ochranou pred požiarom oznámené zo strany Prenajímateľa. Nájomca je povinný udržiavať Predmet nájmu v stave, ktorý neohrozuje bezpečnosť osôb a majetku. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie Zmluvy.
 8. Nájomca je povinný vykonávať pravidelné kontroly a revízie elektrických spotrebičov a zariadení nainštalovaných a používaných v Predmete nájmu v zmysle právnych predpisov platných v SR ako aj v zmysle príslušných STN v stanovených termínoch. Nájomca je povinný 1x ročne predložiť Prenajímateľovi zápis alebo kópiu zápisu z týchto kontrol, odborných prehliadok a odborných skúšok alebo revízií, ako aj kedykoľvek na základe požiadavky povereného pracovníka Prenajímateľa.
 9. Nájomca sa zaväzuje sprístupniť Predmet nájmu Prenajímateľovi za účelom vykonávania kontrol užívania a stavu Predmetu nájmu, a to po predchádzajúcej dohode s Nájomcom a v jeho prítomnosti, avšak najneskôr v lehote do 3 pracovných dní od požiadania Prenajímateľa. Pre prípad akejkoľvek hrozacej škody, pričom postačí aj podozrenie, má Prenajímateľ právo vstupu do Predmetu nájmu kedykoľvek, o čom bezodkladne informuje Nájomcu. Za týmto účelom bude mať Prenajímateľ jedno vyhotovenie kľúčov, ktoré bude uložené v zapečatenej obálke.
 10. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu, resp. jeho časť do podnájmu, výpožičky alebo inej formy užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. V prípade porušenia tejto povinnosti je Nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške **500,- EUR** za každé jednotlivé porušenie. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie Zmluvy.
 11. Bez dohody s Prenajímateľom nesmie Nájomca na Predmete nájmu umiestniť žiadnu reklamu. Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu Prenajímateľa v Predmete nájmu filmovať a zabezpečovať si iné audiovizuálne materiály. Akékoľvek špeciálne zariadenia, zachytávajúce obraz, zvuk, alebo obrazovo-zvukový materiál je Nájomca v Predmete nájmu oprávnený inštalovať len so súhlasom Prenajímateľa. V prípade porušenia

povinnosti podľa predchádzajúcej vety má Prenajímateľ právo na zmluvnú pokutu výške **200,- EUR** za každé jednotlivé porušenie.

12. Nájomca je povinný počas trvania tejto Zmluvy byť zapísaný v registri partnerov verejného sektora (ďalej len „**register**“), ak mu táto povinnosť vyplýva zo zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**zákon o registri**“), a to spolu s oprávnenou osobou a v prípadoch uvedených v § 11 ods. 2 zákona o registri overovať identifikáciu svojich konečných užívateľov výhod. Prenajímateľ je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť, ak nadobudne právoplatnosť rozhodnutie o výmaze Nájomcu z registra podľa § 12 zákona o registri alebo o uložení pokuty Nájomcovi z dôvodov podľa § 13 ods. 2 zákona o registri alebo ak je Nájomca viac ako tridsať (30) dní v omeškaní s povinnosťou zabezpečiť zápis novej oprávnenej osoby do registra po výmaze predchádzajúcej oprávnenej osoby z registra na jej návrh v lehote tridsať (30) dní od výmazu. Prenajímateľ zároveň nie je v omeškaní s plnením povinností podľa tejto Zmluvy, ak Nájomca nie je alebo nebude zapísaný v registri alebo ak Nájomca nesplní povinnosť overovať identifikáciu svojich konečných užívateľov výhod alebo ak je v omeškaní s povinnosťou zabezpečiť zápis novej oprávnenej osoby do registra po výmaze predchádzajúcej oprávnenej osoby z registra na jej návrh v lehote tridsať (30) dní od výmazu.
13. Nájomca prehlasuje, že mu je stav predmetu nájmu známy a preberá ho od Prenajímateľa v stave v akom sa nachádza. Nájomca prehlasuje, že nebude od Prenajímateľa požadovať náhradu za vynaložené investície do predmetu nájmu, a to ani v prípade predčasného ukončenia nájomného vzťahu.
14. Nájomca je povinný udržiavať Predmet nájmu na svoje náklady v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a Predmet nájmu a jeho okolie udržiavať v čistote a poriadku.
15. Nájomca je povinný Predmet nájmu v lehote 15 pracovných dní od účinnosti zmluvy prevziať, inak v lehote 15 dní odo dňa doručenia výzvy nájomcovi. O prevzatí Predmetu nájmu sa spíše protokol, ktorý bude obsahovať najmä opis Predmetu nájmu a vyhlásenie nájomcu, že Predmet nájmu bez výhrad preberá a vyhlásenie o počte odovzdaných a prevzatých kľúčov, ak sa na vstup do Predmetu nájmu používajú;

b) Práva a povinnosti Prenajímateľa:

1. Prenajímateľ je povinný Predmet nájmu odovzdať Nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie v zmysle tejto Zmluvy a zabezpečiť Nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním Predmetu nájmu na dohodnutý účel.
2. 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.
3. Prenajímateľ je povinný umožniť Nájomcovi vstup vozidiel na Predmet nájmu, a to po dobu vyloženia, resp. naloženia tovaru alebo materiálu potrebného pre zabezpečenie prevádzky Nájomcu.
4. Prenajímateľ je oprávnený po dobu trvania nájmu vykonávať stavebné zásahy a stavebné úpravy Predmetu nájmu nevyhnutné pre riadnu údržbu, prevádzku a využitie Predmetu nájmu alebo okolia Predmetu nájmu, ako aj všetky stavebné zásahy a stavebné úpravy nevyhnutné pre zabránenie vzniku škôd alebo pre odstránenie týchto škôd.
5. Prenajímateľ je oprávnený splnomocniť tretiu osobu na výkon všetkých práv a povinností Prenajímateľa.

Článok VI. Notárska zápisnica

1. Nájomca je povinný do 10 (desiatich) pracovných dní od **účinnosti** tejto Zmluvy predložiť Prenajímateľovi notársku zápisnicu spísanú notárom, ktorá má náležitosti podľa § 45 ods. 2 písm. c) zákona č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Exekučný poriadok**“) pre vypratanie Predmetu nájmu a vymoženie splatných pohľadávok Prenajímateľa v prípade, ak dôjde ku skončeniu tejto Zmluvy z akéhokoľvek dôvodu (ďalej len „**notárska zápisnica**“).
2. Notárska zápisnica bude obsahovať vyhlásenie Nájomcu o uznaní záväzkov zo Zmluvy a súhlas s vykonateľnosťou notárskej zápisnice a exekúciou podľa § 45 ods. 2 písm. c) v spojení s § 181 Exekučného poriadku (ďalej len „**vyhlásenie**“), ktoré bude obsahovať najmä:
 - a) uznanie záväzku:
 - i. Predmet nájmu vypratať a odovzdať Prenajímateľovi v stave spôsobilom na riadne užívanie v súlade so Zmluvou, a
 - ii. uhradiť všetky splatné pohľadávky vzniknuté na základe Zmluvy s uvedením ich presnej špecifikácie podľa Zmluvy spolu s ich príslušenstvom,
 - b) výslovný súhlas s tým, že v prípade, ak Nájomca nesplní svoje záväzky zo Zmluvy v zmysle písm. a) tohto odseku Zmluvy, notárska zápisnica sa stáva vykonateľným exekučným titulom pre exekúciu podľa ustanovenia § 45 ods. 2 písm. c) Exekučného poriadku.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak Nájomca nepredloží notársku zápisnicu podľa odseku 1 tohto článku v stanovenej lehote, môže Prenajímateľ od Zmluvy odstúpiť.
4. Náklady na spísanie notárskej zápisnice znáša Nájomca.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí **uplynutím doby nájmu** dohodnutej v tejto Zmluve; zmluvné strany sa dohodli na výslovnom vylúčení ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka.
2. Pred uplynutím doby nájmu, môže byť nájomný vzťah ukončený:
 - a) písomnou **dohodou** zmluvných strán,
 - b) písomnou **výpoveďou** ktorejkoľvek zo zmluvných strán v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov**“),
 - c) písomným **odstúpením** od Zmluvy Prenajímateľom z dôvodov uvedených v odseku 5 tohto článku,
 - d) písomným **odstúpením** od Zmluvy ktoroukoľvek zo zmluvných strán z dôvodov upravených v tejto Zmluve a Občianskom zákonníku.
3. Písomnou dohodou môžu zmluvné strany ukončiť zmluvný vzťah kedykoľvek za podmienky, že súčasťou dohody bude usporiadanie všetkých vzájomných vzťahov.
4. Výpovedná lehota je trojmesačná. V prípade ukončenia nájmu z dôvodu neplatenia nájomného je výpovedná lehota jednomesačná. Výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ môže od tejto Zmluvy jednostranne odstúpiť, v prípade ak:
 - a) Predmet nájmu užíva iný subjekt ako Nájomca,
 - b) Nájomca užíva Predmet nájmu alebo ak trpí jeho užívanie takým spôsobom, že Prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí škoda,

- c) Nájomca užíva Predmet nájmu na iný účel ako je účel dohodnutý podľa čl. II. ods. 1 tejto Zmluvy,
 - d) Nájomca vykoná zmeny Predmetu nájmu v rozpore s čl. V. ods. 2 a 3 Zmluvy.
6. Odstúpenie od Zmluvy je účinné dňom doručenia oznámenia zmluvnej strany o odstúpení od Zmluvy druhej zmluvnej strane.
 7. Nájomca je povinný po skončení nájmu podľa ods. 1, ods. 2 písm. a) alebo b) tohto článku **protokolárne odovzdať** prenajímateľovi Predmet nájmu v deň skončenia nájmu a ak tento deň pripadne na sobotu, nedeľu alebo sviatok tak najbližší nasledujúci pracovný deň a v prípade odstúpenia od Zmluvy do piatich pracovných dní odo dňa účinnosti odstúpenia, vypratý a upratý, v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a vykonanú rekonštrukciu v súlade s účelom tejto Zmluvy, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. V prípade nesplnenia tejto povinnosti je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške **100,- EUR** za každý deň omeškania s odovzdaním Predmetu nájmu.
 8. Ak Nájomca po skončení nájmu nevyprace Predmet nájmu, Prenajímateľ písomne, listovou zásielkou alebo e-mailom vyzve Nájomcu na vypratanie Predmetu nájmu, t.j. opustenie Predmetu nájmu Nájomcom a vystaňovanie všetkých hnutelných vecí patriacich Nájomcovi, ktoré sa nachádzajú v Predmete nájmu. V prípade, že Nájomca Predmet nájmu ani po takejto výzve nevyprace, Prenajímateľ je oprávnený vypratať Predmet nájmu na náklady a nebezpečenstvo Nájomcu, pričom hnutelné veci z Predmetu nájmu patriace Nájomcovi uloží do úschovy vo vlastných priestoroch, resp. v priestoroch tretej osoby. Prenajímateľ nezodpovedá za poškodenie, zničenie, stratu, odcudzenie ani iné zmenšenie majetkovej hodnoty takýchto vypratých hnutelných vecí.
 9. Právny vzťah medzi Prenajímateľom a Nájomcom pri vyprataní Predmetu nájmu a uložení vecí do úschovy postupom podľa predchádzajúceho odseku sa riadi **zmluvou o úschove** v zmysle ust. § 747 a nasl. Občianskeho zákonníka, kedy Prenajímateľ je uschovávateľ a Nájomca zložiteľ vypratých hnutelných vecí. Zmluvné strany uzatvárajú túto dohodu ako zmluvu o úschove. Nájomca týmto vyhlasuje, že Prenajímateľ je oprávnený prevziať a opatrovať všetky hnutelné veci, ktoré patria Nájomcovi a ktoré sa budú nachádzať v Predmete nájmu po skončení nájmu. Prenajímateľ ako uschovávateľ písomne potvrdí Nájomcovi ako zložiteľovi prevzatie uvedených hnutelných vecí. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca ako zložiteľ je povinný zaplatiť Prenajímateľovi ako uschovávateľovi obvyklé skladné s prihliadnutím na povahu vecí, dĺžku a spôsob skladovania, minimálne však **15,- EUR** za každý začatý deň skladovania. Prenajímateľ ako uschovávateľ je povinný skladovať vypraté hnutelné veci po dobu 30 dní od ich prevzatia. Prenajímateľ ako uschovávateľ môže odstúpiť od zmluvy o úschove, ak Nájomca ako zložiteľ nevyzdvihne vypraté hnutelné veci po skončení uvedenej doby skladovania. Prenajímateľ ako uschovávateľ po odstúpení od zmluvy určí Nájomcovi ako zložiteľovi primeranú lehotu na vyzdvihnutie vypratých hnutelných vecí s upozornením, že inak ich predá. Po márnom uplynutí tejto lehoty Prenajímateľ ako uschovávateľ skladované hnutelné veci predá vhodným spôsobom na účet Nájomcu ako zložiteľa, a to za cenu určenú znaleckým posudkom alebo odborným odhadom, ktorý je oprávnený urobiť zamestnanec Prenajímateľa. Prenajímateľ ako uschovávateľ si z výťažku z predaja uspokojí pohľadávku voči Nájomcovi na nájomnom a službách, sumu skladného, ako aj vynaložené náklady spojené s predajom; zvyšnú sumu vydá Nájomcovi. Prenajímateľ ako uschovávateľ má na zabezpečenie všetkých svojich peňažných nárokov voči Nájomcovi ako zložiteľovi zádržné právo na skladovaných veciach pokiaľ sú vo vlastníctve Nájomcu.
 10. Prenajímateľ je po dni určenom na vypratanie oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu a vymeniť zámok na vchodových dverách. Nájomca je povinný zdržať sa výmeny zámky, či inej činnosti v Predmete nájmu, ktorá by v budúcnosti znemožňovala vstup do Predmetu

nájmu. Nájomca berie na vedomie tento postup Prenajímateľa, súhlasí s ním a rešpektuje, že ide o výkon vlastníckeho práva Prenajímateľa v súlade s právnymi predpismi.

11. Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške **500,- EUR** za každé porušenie povinnosti Nájomcu umožniť Prenajímateľovi výkon jeho oprávnení podľa odseku 7 až 10 tohto článku.
12. Nájomca udeľuje vopred Prenajímateľovi súhlas, aby Prenajímateľ postupoval pri skončení nájmu spôsobom uvedeným v tomto článku. Nájomca berie na vedomie, že ak Prenajímateľ pristúpi k uplatneniu svojich oprávnení podľa odseku 8 až 10 tohto článku, bude to iba z toho dôvodu, že Nájomca nevypratá po skončení nájmu NP. Prenajímateľ sa zaväzuje pri postupe podľa odseku 8 až 10 tohto článku dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy.
13. Skončením nájmu podľa tejto zmluvy nie je dotknutá povinnosť nájomcu zaplatiť pomernú časť nájomného, ako ani právo Prenajímateľa na prípadné sankcie (úroky z omeškania), zmluvnú pokutu a náhradu škody.

Článok VIII. Doručovanie

1. Písomnosti podľa tejto Zmluvy sa doručujú zmluvnej strane, ktorej sú určené osobne, poštou formou doporučenej listovej zásielky adresovanej druhej zmluvnej strane na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy alebo elektronicky na emailovú adresu, ktorá je uvedená v záhlaví tejto Zmluvy.
2. V prípade, že sa písomnosť doručuje osobne, považuje sa za doručenie odovzdaním písomnosti druhej zmluvnej strane do rúk osoby, ktorej je určené alebo osoby oprávnenej za zmluvnú stranu v danej veci konať alebo osoby oprávnenej za zmluvnú stranu preberať písomnosti proti potvrdeniu o prevzatí.
3. V prípade, že sa písomnosť posielá poštou formou doporučenej listovej zásielky, považuje sa za doručenie dňom prevzatia zásielky alebo dňom vrátenia zásielky odosielateľovi, a to aj v prípade, ak bude na zásielke uvedená doložka „adresát neznámy“, resp. iná doložka podobného významu.
4. V prípade, že sa písomnosť doručuje elektronicky, považuje sa za doručenie dňom preukázateľného odoslania elektronickej písomnosti prostredníctvom elektronickej pošty na e-mailovú adresu druhej zmluvnej strane.
5. Nájomca prehlasuje, že má prístup k e-mailovej adrese uvedenej v záhlaví tejto Zmluvy a tento prístup bude zabezpečený aj počas celej doby platnosti Zmluvy.
6. Zmenu údajov, ktorá by mohla mať vplyv na doručovanie podľa tohto článku Zmluvy (najmä zmena adresy, zmena e-mailovej adresy) sú zmluvné strany povinné bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane, pričom sa zmluvné strany dohodli, že na zmenu údajov nie je potrebné uzatvoriť dodatok k tejto Zmluve.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy neupravené touto Zmluvou sa spravujú zákonom o nájme a podnájme nebytových priestorov, zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov, Občianskym zákonníkom, zákonom o majetku obcí, Zásadami a príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky v platnom znení.
2. Meniť alebo dopĺňať obsah tejto Zmluvy alebo prílohy je možné iba formou písomných očíslovaných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami, pokiaľ nie je v tejto Zmluve dohodnuté inak.

3. V prípade, ak ktorékoľvek z ustanovení tejto Zmluvy je alebo sa stane neúplným, neplatným, neúčinným a/alebo nevykonateľným, nie sú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto Zmluvy, okrem prípadu, ak z jeho povahy, obsahu a/alebo okolností, za ktorých boli dohodnuté, vyplýva, že ho nemožno oddeliť od ostatných ustanovení tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie takým úplným, platným, účinným a/alebo vykonateľným ustanovením, ktoré svojím účelom v maximálnej možnej miere zodpovedá účelu nahrádzaného ustanovenia.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré vzniknú na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou vrátane sporov týkajúcich sa jej platnosti, budú riešiť predovšetkým dohodou. Ak vzájomná dohoda nebude možná, o spore rozhodne príslušný súd Slovenskej republiky.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
6. Táto Zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov (ďalej len „**zákon o slobode informácií**“) a nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto Zmluvy v Centrálnom registri zmlúv (ďalej v texte ako „*register*“) podľa ust. § 47a ods. 1 OZ. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia, že táto Zmluva vrátane všetkých jej súčastí a príloh bude zverejnená v registri.
7. Zmluva je vyhotovená v šiestich (6) rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých štyri (4) rovnopisy obdrží Prenajímateľ a dva (2) rovnopisy Nájomca.
8. Nájomca vyhlasuje, že berie na vedomie a súhlasí s výškou zmluvných pokút dohodnutých touto Zmluvou, ich výška nie je v rozpore s dobrými mravmi a v prípade uplatnenia si ich Prenajímateľom sa ich zaväzuje uhradiť. Prenajímateľ je oprávnený požadovať náhradu škody spôsobenú porušením povinností, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta, a to v plnom rozsahu.
9. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, táto predstavuje ich slobodnú a vážnu vôľu bez skutkového alebo právneho omylu, nebola dojednaná v tiesni ani za jednostranne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
10. Nájomca svojím podpisom prehlasuje, že Predmet nájmu je v stave spôsobilom na riadne užívanie na dohodnutý účel, bez právnych a faktických väd.
11. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy je **Príloha č. 1** – Projektová dokumentácia.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Mestská časť Bratislava-Nové Mesto
Mgr. Matúš Čupka
starosta