

Nájomná zmluva ÚEZ č. 101/2022

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka

(ďalej v texte ako „Zmluva“) medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: **Mestská časť Bratislava–Nové Mesto**

Zastúpený: Mgr. Rudolf Kusý, starosta
 Sídlo: Junácka 1, 832 91 Bratislava
 IČO: 00 603 317
 DIČ: 2020887385
 Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
 IBAN: SK356000000001800347015
 Variabilný symbol: 3180070120
 (ďalej v texte ako „Prenajímateľ“)

Nájomca: **SME SPOLU**

Zastúpený: Ganna Shvachka, predseda
 Sídlo: Čsl. parašutistov 216/23, 831 03 Bratislava-Nové Mesto
 IČO: 50164015
 Zapísaný v: v registri občianskych združení vedenom MV SR, č. VVS/1-900/90-47278

(ďalej v texte ako „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca v texte spoločne uvádzaní aj ako „zmluvné strany“).

Článok 1**Predmet a účel nájmu**

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že má zverenú do správy nehnuteľnosť, ktorá je vo výlučnom vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, a to **nebytový priestor o celkovej podlahovej ploche 203,7 m²**, nachádzajúceho sa ulici Ovručská 5 v Bratislave, súpisné číslo 1663, postaveného na pozemkoch registra „C“ KN parcelné číslo 11811, evidovaného na LV č. 2182, k. ú. Nové Mesto, (ďalej „**Predmet nájmu**“).

2. Prenajímateľ v rozsahu a za podmienok uvedených v tejto Zmluve prenecháva Nájomcovi do odplatného užívania na účel opísaný v bode 3. tohto článku Zmluvy Predmet nájmu.

3. Účelom nájmu je užívanie Predmetu nájmu - **zriadenie dočasného komunitného centra pre rodiny s deťmi, ktoré utiekli pred vojnou na Ukrajinu.**

4. Nájomca je oprávnený a súčasne aj povinný užívať Predmet nájmu v súlade s účelom nájmu podľa zmluvy, a to spôsobom a v rozsahu stanovenom v zmluve. Predmet nájmu nebude využitý na podporu alebo propagáciu hnutí smerujúcich k potláčaniu základných práv a slobôd, prejavov extrémizmu, násillia, a rovnako ani na činnosť odporujúcu dobrým mravom. Porušenie ustanovení tohto bodu zmluvy sa bude považovať za hrubé porušenie zmluvy.

5. Schválenie uzavretia tejto Zmluvy a výška nájomného podľa tejto Zmluvy bola schválená na 37. zasadnutí Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Nové Mesto dňa 12.04.2022 ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa ustanovenia § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Článok 2**Doba nájmu**

Nájom sa uzatvára **na dobu určitú 1 rok**, pričom začína plynúť **dňom nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy**. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že ustanovenie § 676 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník sa vylučuje.

Článok 3

Výška nájomného a úhrady za služby spojené s nájomom

1. Výška Nájomného za Predmet nájmu bola zmluvnými stranami dohodnutá v sume **1€/rok/celý** Predmet nájmu, t.j. ročná úhrada nájomného za Predmet nájmu je spolu vo výške **1,00,- €**.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že **nájomné** bude splatné v lehote 10 dní odo dňa účinnosti tejto Zmluvy.
3. **Úhrady za služby spojené s nájomom** nájomca nebude uhrádzať a bude ich hradiť priamo prenajímateľ.

Článok 4

Odobovanie a prevzatie Predmetu nájmu

1. K fyzickému odobovaniu a prevzatiu Predmetu nájmu dôjde najneskôr do piatich (5) pracovných dní odo dňa účinnosti tejto Zmluvy.
2. Zmluvné strany sú povinné o odobovaní a prevzatí Predmetu nájmu vyhotoviť písomný **Protokol**, v ktorom bude zachytený stav odobovávaneho Predmetu nájmu ako aj príslušná fotodokumentácia. Protokol musí obsahovať vyhlásenia Nájomcu o tom, že sa s faktickým stavom Predmetu nájmu dôkladne oboznámil.
3. Nájomca vyhlasuje, že je mu stav Predmetu nájmu známy a preberá ho od Prenajímateľa v stave v akom sa nachádza, bez výhrad.
4. Nájomca prehlasuje, že nebude od Prenajímateľa požadovať akékoľvek opravy ani úpravy Predmetu nájmu a v prípade ich potreby tieto vykoná na vlastné náklady, po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa, avšak bez akéhokoľvek nároku na náhradu za vykonanie týchto opráv.

Článok 5

Užívanie Predmetu nájmu

1. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu len v súlade s právnymi predpismi a ustanoveniami tejto Zmluvy. V predmete nájmu bude prítomný správca, ktorého určí prenajímateľ (prednostne z radov svojich zamestnancov).
2. Nájomca je povinný v Predmete nájmu samostatne a na vlastné náklady zabezpečiť plnenie všetkých povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení a všetkých príslušajúcich vykonávacích predpisov ako aj technických noriem. Nájomca zodpovedá aj za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v plnom rozsahu podľa príslušných predpisov. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy.
3. 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 na základe požiadavky povereného pracovníka Prenajímateľa predložiť zápis alebo kópiu zápisu z týchto kontrol, odborných prehliadok a odborných skúšok alebo revízií.
4. 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.
5. Všetky úpravy a zmeny urobené v Predmete nájmu sú prípustné len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa a pri dodržaní príslušných platných právnych predpisov a technických noriem.

6. Akékoľvek stavebné úpravy, ktoré nájomca vykoná v/na Predmete nájmu, so súhlasom Prenajímateľa (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 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.
7. Nájomca je povinný počínať si v Predmet nájmu tak, aby na ňom nevznikali Prenajímateľovi škody a súčasne hroziace škody odvracať.
8. Nájomca sa zaväzuje v plnom rozsahu uhradiť všetky vzniknuté škody na/v Predmete nájmu, a to nie len tie, ktoré spôsobil sám, ale aj akékoľvek tretie osoby, ktorým umožnil vstup do Predmetu nájmu. Ak sa tak nestane, má Prenajímateľ právo závady a poškodenia odstrániť a požadovať od Nájomcu náhradu účelne a preukázateľne vynaložených nákladov.
9. Nájomca je povinný na svoje náklady vykonávať drobné opravy a vykonávať bežnú údržbu predmetu nájmu. Za drobné opravy a bežnú údržbu sa považujú opravy a údržba predmetu nájmu podľa ustanovenia § 5 a § 6 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Ak sa Nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby predmetu nájmu, má Prenajímateľ právo tak urobiť sám alebo prostredníctvom inej poverenej osoby a požadovať od Nájomcu náhradu primerane a účelne vynaložených nákladov.
10. Nájomca je povinný Predmet nájmu na svoje náklady udržiavať v stave spôsobilom na dohovoréné užívanie a účel a je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním.
11. Opravy a údržbu vecí, umiestnených v Predmete nájmu, ktoré sú vo vlastníctve Nájomcu, vykonáva Nájomca na svoje náklady.

Článok 6

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a zabezpečiť riadne plnenie služieb spojených s nájmom.
2. Prenajímateľ je oprávnený po dobu trvania nájmu vykonávať stavebné zásahy a stavebné úpravy Predmetu nájmu nevyhnutné pre riadnu údržbu, prevádzku a využitie Predmetu nájmu, ako aj všetky stavebné zásahy a stavebné úpravy nevyhnutné pre zabránenie vzniku škôd alebo pre odstránenie týchto škôd.
3. Prenajímateľ je oprávnený splnomocniť tretiu osobu na poskytovanie dohodnutých služieb spojených s nájmom, ako aj na výkon všetkých práv a povinností Prenajímateľa.
4. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu výlučne pre svoje potreby, na dohodnutý účel nájmu v súlade s platnými právnymi predpismi a ustanoveniami tejto Zmluvy.
5. Nájomca je povinný počínať si v Predmete nájmu, tak, aby na Predmete nájmu, Prenajímateľovi nevznikali škody a súčasne je povinný hroziace škody odvracať.
6. Nájomca vyhlasuje, že si je vedomý toho, že areál okolia Predmetu nájmu je prístupný tretím osobám.
7. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu do užívania, podnájom alebo výpožičky tretej osobe. V prípade porušenia tejto povinnosti je Nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 500,- €. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie Zmluvy.
8. Nájomca nie je oprávnený postúpiť akékoľvek pohľadávky voči Prenajímateľovi na tretiu osobu.
9. Nájomca ako aj jeho zamestnanci, prípadne ďalšie osoby, ktorým Nájomca umožní vstup do Predmetu nájmu sú povinní dodržiavať prevádzkový poriadok Predmetu nájmu, ak je taký vydaný Prenajímateľom.

Článok 7

Skončenie nájmu

1. Nájom podľa tejto zmluvy končí:
 - 1.1. dohodou zmluvných strán;
 - 1.2. písomnou výpoveďou zo strany Prenajímateľa;
 - 1.3. písomnou výpoveďou zo strany Nájomcu;
 - 1.4. odstúpením od zmluvy.
 2. Prenajímateľ, ako aj nájomca sú oprávnení zmluvu vypovedať z nasledovných dôvodov:
 - a) Prenajímateľ:
 - ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so Zmluvou;
 - ak nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením peňažného nájomného, alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom;
 - ak nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok, resp. spôsobujú škodu na Predmete nájmu;
 - ak bolo rozhodnuté o odstránení Predmetu nájmu alebo jeho zmenách, čo ho bráni užívať;
 - ak Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa;
 - b) Nájomca:
 - ak stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, za účelom ktorej sa predmet nájmu prenajal;
 - ak Predmet nájmu sa bez zavinenia Nájomcu stane nespôsobilý na dohovorené užívanie a účel;
 - ak Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy,
- , a to s výpovednou lehotou 1 mesiac, pričom výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Prenajímateľ ako aj nájomca sú oprávnení od zmluvy okamžite odstúpiť jednostranným právny úkonom podľa ust. § 679 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť aj v prípade, ak nájomca podstatným spôsobom poruší zmluvu v zmysle jej dojednaní. Odstúpenie je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.
 4. Skončením nájmu podľa tejto zmluvy nie je dotknutá povinnosť nájomcu zaplatiť pomernú časť nájomného, ako ani právo prenajímateľa na prípadné sankcie (zmluvná pokuta, úroky z omeškania) a náhradu škody.
 5. Nájomca sa zaväzuje vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi ku dňu skončenia nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, vypratý a upratý. V prípade skončenia nájmu odstúpením od zmluvy je nájomca povinný vypratať predmet nájmu v lehote 15 dní odo dňa doručenia odstúpenia nájomcovi.
 6. Nájomca dáva prenajímateľovi súhlas k tomu, aby si bez súdneho rozhodnutia sprístupnil predmet nájmu v prípade akéhokoľvek skončenia nájmu, ak nájomca predmet nájmu dobrovoľne neodovzdá prenajímateľovi v stanovenej lehote a veci nachádzajúce sa v ňom uskladnil na náklady nájomcu po dobu 2 mesiacov vo svojich skladových priestoroch. V prípade, že si nájomca veci v tejto lehote nevyzdvihne, dáva svoj výslovný súhlas k tomu, aby prenajímateľ uskladnené veci zlikvidoval bez nároku nájomcu na akúkoľvek náhradu. Prípadné náklady prenajímateľa vzniknuté z titulu uskladnenia, resp. likvidácie vecí znáša v plnom rozsahu nájomca.

Článok 8

Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek písomnosti zo strany prenajímateľa alebo nájomcu budú vyhotovené v písomnej podobe v slovenskom jazyku a považujú sa za riadne doručené ak sa doručia osobne, prostredníctvom kuriéra, doporučenej poštovej zásielky alebo zásielky s doručenkou

druhej zmluvnej strane, na adresu zmluvnej strany, ktorá je uvedená ako adresa sídla v záhlaví tejto zmluvy, resp. na takú adresu, ktorú zmluvná strana oznámila prostredníctvom písomného oznámenia druhej zmluvnej strane.

2. Písomnosť sa považuje za doručeníu aj vtedy, ak adresát túto odmietol prevziať. Za deň doručenia sa vtedy považuje deň odmietnutia prevzatia písomnosti adresátom. Ak adresát nebol zastihnutý na adrese určenej na doručovanie a zásielku si do troch (3) dní od jej uloženia na pošte alebo odo dňa oznámenia kuriérskej spoločnosti o neúspešnom doručovaní nevyzdvihne, považuje sa posledný deň tejto lehoty za deň doručenia, i keď sa adresát o uložení zásielky a jej obsahu nedozvedel. Ak bola zásielka vrátená odosielateľovi ako nedoručiteľná najmä preto, že nebolo možné adresáta zastihnúť na adrese sídla uvedenej v záhlaví tejto zmluvy, resp. príslušnom registri, v ktorom je zapísaný a jeho iná adresa nie je odosielateľovi známa a teda nie je možné písomnosť doručiť, písomnosť sa považuje po troch (3) dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručeníu, a to aj vtedy ak sa adresát o tom nedozvie.

Článok 9

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom zverejnenia v súlade s ustanovením § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov v spojení s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

2. Akékoľvek zmeny tejto Zmluvy, dodatky alebo prílohy k tejto Zmluve musia byť vyhotovené výlučne v písomnej forme a podpísané zmluvnými stranami.

3. Práva a povinnosti neupravené touto Zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ostatnými všeobecne platnými a záväznými právnymi predpismi.

4. V prípade, ak sa niektoré z ustanovení tejto Zmluvy ukáže alebo neskôr stane neplatným, neúčinným alebo neaplikovateľným, platnosť a vykonateľnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy zostáva nedotknutá, platná a účinná. Zmluvné strany sa zaväzujú dohodou nahradiť neplatné alebo neúčinné alebo neaplikovateľné ustanovenie novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného alebo neaplikovateľného ustanovenia, a to v lehote tridsiatich (30) dní odo dňa doručenia výzvy jednej zmluvnej strany druhej zmluvnej strane.

5. Zmluva je vyhotovená v piatich (5) rovnopisoch, z ktorých tri (3) rovnopisy dostane Prenajímateľ a dva (2) rovnopisy dostane Nájomca.

6. Zmluvné strany, ako účastníci právneho úkonu vyhlasujú, že túto Zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, že nebola uzavretá v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a súčasne, že prejavy vôle každej zo zmluvných strán sú dostatočne určité, zrozumiteľné a prosté omylu a na znak súhlasu s celým jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave dňa 3.6.2022

V Bratislave dňa 3.6.2022

Prenajímateľ:

Nájomca:

Mgr. Rudolf Kusý v.r.
starosta

Ganna Shvachka v.r.
predseda