

Zmluva o krátkodobom nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**zmluva**“)

Zmluvné strany:

1. Názov: **Mestská časť Bratislava-Ružinov**
 Sídlo: Mierová ul. č. 21, 827 05 Bratislava
 IČO: 00 603 155
 DIČ: 2020699516
 Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
 Číslo účtu: 1800182003/5600
 IBAN: SK03 5600 0000 0018 0018 2003
 Konajúci prostredníctvom: Ing. Martin Chren, starosta mestskej časti

(ďalej ako „**prenajímateľ**“)

a

2. Obchodné meno: **Creative House s.r.o.**
 Zastúpený: Matej Zatovič, konateľ
 Sídlo: Palisády 55, 811 06 Bratislava
 Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I.
 Oddiel: Sro vložka č. 141192/B
 IČO: 52 630 595

 DIČ: 2121117647
 Kontakt, email: matej.zatovic@gmail.com

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

sa dohodli na uzavretí tejto Zmluvy o krátkodobom nájme nehnuteľnosti podľa ust. § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej tiež "zmluva") za nasledovných podmienok:

Preambula

Prenajímateľ vyhlasuje, že podľa ust. § 9a ods. 9 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a podľa ust. § 7 bod 10 písm. b) Všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava – Ružinov č. 13/2012 z 15. mája 2012 o zásadách hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava – Ružinov a s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zvereným do správy mestskej časti Bratislava - Ružinov (ďalej len "VZN č. 13/2012") je oprávnený

postupovať pri nakladaní s nehnuteľnou vecou uvedenou v Čl. I. tejto zmluvy spôsobom uvedeným v tejto zmluve.

Čl. I. Predmet zmluvy

- 1.1 Prenajímateľ má zverené do svojej správy nebytový priestor č. 13 o výmere 28,77 m² a nebytový priestor č. 14 o výmere 28,33 m² nachádzajúce sa na 1. NP v nehnuteľnosti so súpisným číslom 3406, druh stavby: Poľnohospodárska budova, Hospodársky blok, postavená na pozemku parcela registra „C“ parcela č. 15673/7, na ulici Mesačná v Bratislave, číslo vchodu 10, zapísaná na liste vlastníctva č. 8, okres: Bratislava II, Obec: BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie: Ružinov (ďalej len „nehnuteľnosť alebo predmet nájmu“).
- 1.2 Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu na užívanie v rozsahu uvedenom v Čl. II ods. 2.1 tejto zmluvy a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a prevádzkové náklady.

Čl. II. Účel nájmu

- 2.1 Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi a nájomca je oprávnený užívať nehnuteľnosť za účelom: **prevádzka krajčírskej a tvorivej dielne zameraná na komunitnú činnosť a tvorivú prácu s deťmi.**
- 2.2 Nájomca je oprávnený užívať nehnuteľnosť výlučne na účel uvedený v bode 2.1 tohto článku zmluvy. Na prípadnú zmenu účelu nájmu, resp. jeho rozšírenie je oprávnený len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa vyhotovenom vo forme písomného dodatku k tejto zmluve.
- 2.3 Nájomca nie je oprávnený dať nehnuteľnosť, resp. jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený zriadiť záložné právo k nehnuteľnosti, ani inak zaťažiť nehnuteľnosť.

Čl. III. Nájomné a preddavkové platby na služby

- 3.1 Nájomné za predmet nájmu, uvedený v Čl. I. tejto Zmluvy, je stanovené dohodou zmluvných strán podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších právnych predpisov vo výške **57,10 - €** (slovom päťdesiatšedem eur a 10 cent).
- 3.2 Nájomné podľa predchádzajúceho odseku je splatné **najneskôr do 5 kalendárnych dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy na účet prenajímateľa.** Nájomca je povinný poukázať platbu nájomného včas tak, aby tieto najneskôr v piaty deň odo dňa účinnosti tejto zmluvy boli pripísané na účet prenajímateľa, na č.úctu: **SK60 0200 0000 1900 0402 9062**, VS: 21200301.
- 3.3 V prípade omeškania nájomcu s platbami podľa tejto zmluvy uplatní prenajímateľ voči nájomcovi úrok z omeškania stanovený v ust. § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.
- 3.4 Nájomca je povinný uhradiť náklady spojené s užívaním predmetu nájmu (t.j. úhrada za služby spojené s užívaním predmetu nájmu – OLO, vodné, stočné, zrážková voda,

elektrina), a to na základe osobitnej faktúry vyhotovovanej prenajímateľom so splatnosťou 15 kalendárnych dní odo dňa jej vystavenia.

- 3.5 Nájomca sa zaväzuje akceptovať zvýšenie sumy preddavkov na služby spojené s užívaním nebytového priestoru navrhnuté správcom alebo prenajímateľom, a to v prípade zmeny cien dodávaných služieb, alebo ak na základe ročného vyúčtovania bude zrejmé, že preddavky na služby nepokrývajú skutočné náklady. Zvýšenie preddavkových platieb podľa predchádzajúcej vety je nájomca povinný uhradiť na základe jednostranného oznámenia o zvýšení preddavkových platieb a novej faktúry zohľadňujúcej túto úpravu.

Čl. IV. Trvanie zmluvy

- 4.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu **určitú**, pričom nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v nasledovných dňoch:
- 13.10.2022 – štvrtok
 - 14.10.2022 – piatok
 - 17.10.2022 – pondelok
 - 19.10.2022 - streda
 - 20.10.2022 – štvrtok
 - 21.10.2022 - piatok
 - 24.10.2022 – pondelok
 - 26.10.2022 – streda
 - 28.10.2022 – piatok
 - 31.10.2022 - pondelok
- 4.2 O odovzdaní a prevzatí nehnuteľnosti pri začatí nájmu bude spísaný protokol, ktorý podpíšu prenajímateľ a nájomca, prípadne poverení zamestnanci a/alebo poverené osoby prenajímateľa a nájomcu. Protokol o odovzdaní a prevzatí nehnuteľnosti pripraví prenajímateľ a bude obsahovať najmä čas prevzatia nehnuteľnosti, prípadne zoznam hnutelných vecí, ktoré sú súčasťou nehnuteľnosti a prípadné uvedenie zistených zjavných závad. Pri ukončení nájmu sa tieto ustanovenia použijú primerane, pričom zistenie závad bude oznámené najneskôr do dvoch pracovných dní po ukončení nájmu.
- 4.3 Nájomný vzťah v zmysle tejto zmluvy môže byť ukončený okrem uplynutia času aj:
- a) písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - b) jednostranným odstúpením od zmluvy prenajímateľom z dôvodov uvedených v ods. 4.4 tejto zmluvy a z dôvodov upravených v Občianskom zákonníku.
- 4.4 Zmluvné strany sa dohodli v súlade s ods. 4.3 písm. b) tohto článku, že prenajímateľ môže od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť v prípade, ak nájomca užíva nehnuteľnosť v rozpore so zmluvou, najmä ak
- a) nájomca je v omeškaní s platením nájomného alebo úhrady za služby spojené s užívaním nehnuteľnosti,
 - b) nehnuteľnosť užíva bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa iný subjekt ako nájomca,
 - c) nájomca užíva nehnuteľnosť alebo ak trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí škoda,
 - d) nájomca užíva nehnuteľnosť na iný účel ako je účel dohodnutý podľa ods. 2.1 tejto zmluvy,
- pričom zmluva sa zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od nej prenajímateľom nájomcovi.

- 4.5 Nájomca je povinný odovzdať nehnuteľnosť najneskôr v prvý pracovný deň po skončení doby nájmu prenajímateľovi vypratanej a v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade nesplnenia tejto povinnosti, prenajímateľ má právo účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- EUR za každý deň omeškania s odovzdaním nehnuteľnosti. Nájomca zároveň berie na vedomie, že prenajímateľ je v takom prípade oprávnený vypratať nehnuteľnosť na náklady nájomcu.

Čl. V.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

- 5.1 Nájomca svojim podpisom na tejto zmluve vyhlasuje, že mu je dobre známy stav nehnuteľnosti a nie sú mu známe žiadne prekážky v užívaní nehnuteľnosti v súlade s účelom dohodnutým v tejto zmluve.
- 5.2 Nájomca je povinný starať sa o to, aby na nehnuteľnosti nevznikla škoda. Nájomca je povinný na vlastné náklady a bezodkladne odstrániť všetku škodu spôsobenú na nehnuteľnosti nájomcom, resp. osobami, ktorým nájomca umožnil užívanie nehnuteľnosti s výnimkou škôd vzniknutých v dôsledku obvyklého opotrebenia.
- 5.3 Nájomca je oprávnený realizovať úpravu nehnuteľnosti vrátane interiérových úprav, len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, na vlastné náklady a v súlade s ustanoveniami príslušných právnych predpisov. Akékoľvek povolené úpravy nehnuteľnosti sa stávajú vlastníctvom prenajímateľa a nezakladajú nájomcovi žiadny nárok na náhradu nákladov vyplývajúcich z realizácie odsúhlasených, resp. neodsúhlasených úprav ani počas trvania nájomného vzťahu, ani po jeho skončení. V prípade realizácie povolených úprav, povolených zmien, resp. zásahov do existujúcej elektrickej inštalácie je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi projektovú dokumentáciu, prípadne zakreslenie skutkového vyhotovenia, doklad o odbornej spôsobilosti osoby, ktorá predmetné práce realizovala, revíziu správu. Pokiaľ nájomca túto dokumentáciu neodovzdá, je povinný na základe výzvy prenajímateľa uviesť nehnuteľnosť do pôvodného stavu. Nájomca je oprávnený vybaviť nehnuteľnosť zariadeniami predmetmi podľa vlastného uváženia v súlade s účelom nájmu dohodnutým v tejto zmluve.
- 5.5 Prenajímateľ je počas trvania nájomného vzťahu založeného touto zmluvou oprávnený vykonávať potrebnú technickú kontrolu nehnuteľnosti a kontrolovať, či nájomca užíva nehnuteľnosť riadnym spôsobom a v súlade so zmluvne dohodnutými podmienkami. Nájomca je povinný za týmto účelom, ako aj za účelom vykonania opráv nehnuteľnosti umožniť prenajímateľovi, resp. ním povereným osobám prístup do všetkých miestností a častí nehnuteľnosti po predchádzajúcom nahlásení nájomcovi.
- 5.6 Nájomca je povinný sám a na vlastné náklady zabezpečiť majetok vnesený do nehnuteľnosti proti odcudzeniu, poškodeniu alebo zničeniu a zväžiť účelnosť jeho poistenia taktiež na vlastné náklady. Nájomca je taktiež povinný dodržiavať príslušné hygienické a ekologické predpisy v nehnuteľnosti tak, aby nebola narušená hygienická a ekologická nezávadnosť priestorov a miestností v nehnuteľnosti a susediacich priestorov budov. Nájomca preberá v plnom rozsahu zodpovednosť za hygienické a ekologické škody a ujmy vzniknuté v súvislosti s prevádzkou jeho činností a aktivít v nehnuteľnosti podľa tejto zmluvy.
- 5.7 Nájomca preberá v rozsahu ním užíwanej nehnuteľnosti na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne platných právnych predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, o ochrane majetku, o ochrane pred požiarimi, ako aj hygienické predpisy. Nájomca je súčasne povinný rešpektovať informácie súvisiace s ochranou pred požiarimi oznámené zo strany prenajímateľa. Nájomca je povinný udržiavať nehnuteľnosť v stave,

ktorý neohrozuje bezpečnosť osôb a majetku. Akákoľvek škoda, ktorá vznikne v priestoroch nehnuteľnosti a bude spôsobená nájomcom, resp. osobami majúcimi vzťah k nájomcovi, bude nájomcom odstránená. V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje k náhrade vzniknutej škody, následkov škody ako aj nákladov na odstránenie škody v plnej výške prenajímateľovi, bezodkladne po výzve prenajímateľa. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu vzniknutú v nehnuteľnosti, ktorú zavinil on sám, resp. jeho zamestnanci, resp. ručí prenajímateľovi za škodu spôsobenú klientmi nájomcu, jeho dodávateľmi, resp. inými osobami, ktorým nájomca umožnil do nehnuteľnosti prístup.

5.8 Nájomca je povinný dodržiavať predpisy o skladovaní a manipulácii s horľavými látkami, zabezpečiť a udržiavať plnú priechodnosť únikových ciest, voľný prístup k únikovým východom, rozvodným elektrickým zariadeniam, prostriedkom požiarnej ochrany, uzáverom vody a plynu, dodržiavať zákaz používania chybných a poškodených elektrických spotrebičov, predlžovacích šnúr a iných predmetov a zariadení nevyhovujúcich normám a predpisom.

5.9 Nájomca je povinný prevádzkovať a udržiavať nehnuteľnosť ako aj svoje zariadenia inštalované v nehnuteľnosti tak, aby ich činnosť negatívne neovplyvňovala životné prostredie, pričom príp. odpadové produkty je povinný likvidovať podľa príslušných legislatívnych noriem a postupov na vlastné náklady. Nájomca je povinný nepoužívať chemikálie a suroviny, ktoré sú na zozname nežiaducich látok a zaväzuje sa na vlastné náklady znášať príp. následky ekologickej havárie. Zodpovednosť nájomcu vo vzťahu k prenajímateľovi týmto nie je dotknutá.

5.10 Kontaktnou osobou za prenajímateľa:

a) v oblasti zmluvných vzťahov je p. Mgr. Michaela Malinová - michaela.malinova@ruzinov.sk;

b) v technickej oblasti za Požičiavateľa č. 1 – Ing. Andrea Švecová, andrea.svecova@ruzinov.sk; za Požičiavateľa č. 2 – p. Erik Heveši, erik.hevesi@engie.com.

Kontaktnou osobou za nájomcu je p. Matej Zatovič, matej.zatovic@gmail.com.

5.11 Zmluvné strany prostredníctvom osôb uvedených v predchádzajúcom odseku sa zaväzujú bez zbytočného odkladu navzájom si oznamovať všetky skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na riadne plnenie predmetu tejto zmluvy.

5.12 Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok a čistotu v priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu.

5.13 Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do užívania inému subjektu, s výnimkou jeho zamestnancov alebo iných osôb s obdobným pracovnoprávnym vzťahom k nájomcovi. V prípade, že na predmete nájmu vznikne škoda zavineníím osôb uvedených v predchádzajúcej vete, zmluvné strany sa dohodli, že za takúto škodu zodpovedá v plnom rozsahu nájomca.

Čl. VI.

Doručovanie

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

6.2 Pokiaľ nie je v zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti so zmluvou a jej plnením (ďalej len „**písomnosť**“), musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví zmluvy

a/alebo na inú adresu, ktorú oznámi táto zmluvná strana. Písomnosť sa považuje za doručeníu za nasledovných podmienok:

- a) v prípade osobného doručovania dňom odovzdania písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručení a/alebo kópii doručovanej písomnosti, alebo dňom odmietnutia prevzatia písomnosti takou osobou,
- b) v prípade doručovania prostredníctvom poštového podniku oprávneného na poskytovanie poštových služieb podľa zákona č. 324/2011 Z. z. o poštových službách v znení neskorších predpisov dňom doručení na adresu zmluvnej strany a v prípade zásielky do vlastných rúk dňom odovzdania písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručení.

6.3 Za deň doručení písomnosti doručovanej prostredníctvom poštového podniku sa pokladá aj (i) deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, (ii) deň, v ktorý márne uplynie odberná lehota pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, ak adresát neprevzal zásielku v odbernej lehote, (iii) deň, v ktorý je na zásielke preukázateľne zamestnancom poštového podniku vyznačená poznámka „adresát je neznámy“, „adresát nezastihnutý“, „adresát sa odsťahoval“ alebo iná poznámka, zakladajúca nemožnosť doručení zásielky.

Čl. VII. Záverečné ustanovenia

7.1 Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, prípadne ďalšími právnymi predpismi.

7.2 Zmeny a dodatky tejto zmluvy musia byť vykonané formou písomného dodatku k zmluve a musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami.

7.3 Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa ust. § 5a zákona NR SR č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov a nadobúda účinnosť podľa ust. § 47a ods.1 zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (Občianskeho zákonníka) dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR . V zmysle uvedených predpisov preto zmluvné strany udeľujú svoj súhlas so zverejnením tejto zmluvy

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

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

V Bratislave dňa .10.10.2022

V Bratislave dňa 12.10.2022

Nájomca:

Prenajímateľ:

Matej Zatovič
konateľ

Ing. Martin Chren
starosta

