

Zmluva o nájme stavby č. 56/2023

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

Zmluvné strany:

1. Názov: **mestská časť Bratislava-Staré Mesto**
 Sídlo: Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava
 IČO: 00 603 147
 DIČ: 2020804170
 Bankové spojenie: VÚB, a.s.
 IBAN: SK63 0200 0000 0000 0152 6012
 Konajúci prostredníctvom: Ing. Matej Vagač, starosta mestskej časti

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

2. Názov: **vytvorené na Slovensku, s.r.o.**
 Sídlo: Dobrovičova 120/4, 811 02 Bratislava
 IČO: 52 034 381
 Zápis: v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro,
 vl.č.:132940/B
 Konajúci prostredníctvom: Mgr. art. Nina Augustínová, ArtD., konateľka

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

Úvodné ustanovenie

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

Táto zmluva sa uzatvára v súlade s uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti č. 10/2023 zo dňa 07. 02. 2023.

Čl. I Predmet zmluvy

- 1.1 Prenajímateľ je v zmysle ust. § 6 ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí správcom nehnuteľnosti, budovy s podlahovou plochou 69,27 m², nachádzajúcej sa na Rázusovom nábreží v Bratislave, súp. č. 66, postavenej na pozemku parcely registra C KN č. 21370, druh pozemku:

zastavaná plocha a nádvorie o výmere 138 m², zapísanej na LV č. 4036, okres: Bratislava I, obec: Bratislava-Staré Mesto, katastrálne územie: Staré Mesto (ďalej len „stavba“).

- 1.2 Prenajímateľ je vlastníkom vnútorného vybavenia v rozsahu:
- a) barové police do zábaria z lešteného nerez a skla, počet: 5
 - b) barové police do zábaria z medi a skla, počet: 3
 - c) barové stoličky, počet: 10
 - d) zabudovaný nerezový chladiaci box (4 zásuvky), počet: 1
 - e) súprava na ozvučenie prevádzky (subwoofer + 4 reproduktory), počet: 1
 - f) nerezové tyče okolo hodín, počet: 6
 - g) nástenné hodiny, počet: 1
 - h) komoda, počet: 1
 - i) stojanová lampa na komodu, počet: 1
 - j) nerezový stojan na víno, počet: 1
 - k) iné vybavenie uvedené v Protokole o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.
- 1.3 Touto zmluvou prenecháva prenajímateľ za odplatu (ďalej len „**nájomné**“) a za podmienok v tejto zmluve dohodnutých nájomcovi do užívania stavbu opísanú v ods. 1.1 spolu s vnútorným vybavením podľa ods. 1.2 tohto článku zmluvy (ďalej len „**predmet nájmu**“).

Čl. II Účel nájmu

- 2.1 Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi a nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu za účelom: **propagácia lokálnych umelcov a dizajnérov, hmotného a nehmotného kultúrneho dedičstva s posedením pri káve a občerstvení, vytvorenie kamenného obchodu a galérie pre súčasný slovenský suvení vo forme „Contemporary Souvenir Shop & Café“, organizovanie workshopov, tvorivých dielní, prednášok, prezentácií, pop-up store a ďalšie kultúrne podujatia v spolupráci s umelcami, dizajnérmí a aktérmi kultúrneho a kreatívneho priemyslu.**
- 2.2 Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na účel uvedený v ods. 2.1 tohto článku zmluvy. Na prípadnú zmenu účelu nájmu, resp. jeho rozšírenie je oprávnený len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa vyhotovenom vo forme písomného dodatku k tejto zmluve.
- 2.3 Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu, resp. jeho časť do podnájmu alebo výpožičky tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený zriadiť záložné právo k predmetu nájmu, ani inak zaťažiť predmet nájmu.

Čl. III Nájomné

- 3.1 Prenajímateľ a nájomca sa v zmysle zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli na nájomnom za predmet nájmu vo výške 7,00 EUR/m²/mesiac, teda **484,89 EUR/mesiac (slovom: štyristoosemdesiatštyri eur a osemdesiatdeväť centov)**. t.j. 5.818,68 EUR/rok (slovom: päťtisícosemstoosemnásť eur a šesťdesiatosem centov).
- 3.2 **Nájomca bude uhrádzať nájomné mesačne vo výške 484,89 EUR na účet prenajímateľa na základe tejto zmluvy, pričom nájomné je splatné najneskôr do 10. dňa príslušného mesiaca, za ktorý sa platí splátka nájomného, pokiaľ nájomca neobdrží faktúru. V prípade, že bude nájomcovi nájomné faktúrované, je povinný toto zaplatiť v lehote splatnosti uvedenej na faktúre. Nájomné za prvý neúplný kalendárny mesiac je splatné do desiatich dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy**

- v pomernej výške, ktorá sa vypočíta tak, že sa 1/365 ročného nájomného vynásobí počtom dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy až do konca kalendárneho mesiaca.
- 3.3 Nájomca je povinný poukazovať platby nájomného včas tak, aby tieto najneskôr v desiaty deň príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa uhrádzajú, boli pripísané na účet prenajímateľa, **č. účtu v tvare IBAN: SK63 0200 0000 3500 0152 6012, VS 0245280478.**
- 3.4 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že služby spojené s užívaním predmetu nájmu, ako napr. upratovanie, odvoz a likvidáciu odpadu a pod. ak budú potrebné, si nájomca zabezpečí vo vlastnom mene a na vlastné náklady.
- 3.5 V cene nájmu nie sú obsiahnuté platby za dodávku plynu, elektrickej energie, vody, vodné/stočné a tiež náklady spojené s obvyklým udržiavaním a prevádzkou predmetu nájmu, ktoré si bude uhrádzať nájomca samostatne podľa skutočnej spotreby.
- 3.6 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenajímateľ je počas doby trvania nájmu oprávnený upraviť dohodnutú výšku nájomného jeden raz ročne v súlade s medziročným rastom indexu spotrebiteľských cien oznámeným Štatistickým úradom Slovenskej republiky, najskôr však od 01.01.2024, pričom v takom prípade sa zmluvné strany zaväzujú uzavrieť dohodu o nájomnom vo forme dodatku k tejto zmluve.
- 3.7 V prípade omeškania nájomcu s platbou podľa tejto zmluvy uplatní prenajímateľ voči nájomcovi úrok z omeškania stanovený v § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z.

Čl. IV Trvanie zmluvy

- 4.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu **určitú od 01.03.2023 do 28.02.2024.**
- 4.2 Nájomný vzťah v zmysle tejto zmluvy môže byť ukončený
- a) uplynutím času, na ktorý bol dojednaný,
 - b) písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - c) na základe výpovede ktorejkoľvek zo zmluvných strán,
 - d) jednostranným odstúpením od zmluvy prenajímateľom z dôvodov uvedených v ods. 4.4 tejto zmluvy a z dôvodov upravených v Občianskom zákonníku.
- 4.3 Výpovedná lehota je týždeň. Výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa nasledujúceho po doručení výpovede.
- 4.4 Zmluvné strany sa dohodli v súlade s ods. 4.2 písm. d) tohto článku, že prenajímateľ môže od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť v prípade, ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou, najmä ak
- a) nájomca je viac ako jeden mesiac v omeškaní s platením nájomného,
 - b) predmet nájmu užíva bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa iný subjekt ako nájomca,
 - c) nájomca užíva predmet nájmu alebo ak trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí škoda,
 - d) nájomca pri užívaní predmetu nájmu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok;
 - e) nájomca užíva predmet nájmu na iný účel ako je účel dohodnutý podľa ods. 2.1 tejto zmluvy,
 - f) nájomca poruší niektorý zo zákazov uvedený v ods. 2.3 tejto zmluvy,
 - g) nastane dôvod odstúpenia uvedený v ods. 5.9 tejto zmluvy,
- pričom zmluva sa zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od nej prenajímateľom nájomcovi.
- 4.5 Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu najneskôr v prvý pracovný deň po skončení nájmu prenajímateľovi vypratý a v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade nesplnenia tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,00 EUR za každý deň omeškania s odovzdaním predmetu nájmu. Nájomca súčasne berie na vedomie, že prenajímateľ je v takom prípade oprávnený svojpomocne vypratať predmet nájmu na náklady nájomcu.

Čl. V

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

- 5.1 Prenajímateľ je povinný predmet nájmu odovzdať nájomcovi a nájomca je povinný predmet nájmu prevziať. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany Protokol o odovzdaní a prevzatí. Podpisom tejto zmluvy nájomca potvrdzuje, že prenajímateľ mu odovzdal predmet nájmu a vnútorné vybavenie uvedené v Protokole o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.
- 5.2 Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda. Nájomca je povinný na vlastné náklady a bezodkladne odstrániť všetku škodu spôsobenú na predmete nájmu nájomcom, resp. osobami, ktorým nájomca umožnil užívanie predmetu nájmu s výnimkou škôd vzniknutých v dôsledku obvyklého opotrebenia.
- 5.3 Nájomca je povinný znášať náklady na bežnú údržbu a opravy predmetu nájmu v hodnote do 500,00 EUR (slovom: päťsto eur) a podpisom na zmluve potvrdzuje, že stav predmetu nájmu mu je dobre známy a nie sú mu známe žiadne prekážky v jeho užívaní v súlade s dohodnutým účelom. Nájomca je povinný nahlásiť prenajímateľovi potrebu väčších oprav a umožniť vykonanie týchto i iných než bežných nevyhnutných opráv.
- 5.4 Nájomca nie je oprávnený a nebude vykonávať na predmete nájmu žiadne, ani drobné úpravy.
- 5.5 Prenajímateľ je počas trvania nájomného vzťahu založeného touto zmluvou oprávnený vykonávať potrebnú technickú kontrolu predmetu nájmu a kontrolovať, či ho nájomca užíva riadnym spôsobom a v súlade so zmluvne dohodnutými podmienkami. Nájomca je povinný za týmto účelom, ako aj za účelom vykonania prípadných opráv umožniť prenajímateľovi, resp. ním povereným osobám prístup do predmetu nájmu, po predchádzajúcom nahlásení nájomcovi.
- 5.6 Nájomca preberá v rozsahu ním užívaného predmetu nájmu na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne platných právnych predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, o ochrane majetku, o ochrane pred požiarmi, ako aj hygienické predpisy. Nájomca je súčasne povinný rešpektovať informácie súvisiace s ochranou pred požiarmi oznámené zo strany prenajímateľa. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v stave, ktorý neohrozuje bezpečnosť osôb a majetku. Akákoľvek škoda, ktorá vznikne v priestoroch predmetu nájmu a bude spôsobená nájomcom, resp. osobami majúcimi vzťah k nájomcovi, bude nájomcom odstránená. V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje k náhrade vzniknutej škody, následkov škody ako aj nákladov na odstránenie škody v plnej výške prenajímateľovi, bezodkladne po výzve prenajímateľa. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu vzniknutú na predmete nájmu, ktorú zavinil on sám, resp. jeho zamestnanci, resp. ručí prenajímateľovi za škodu spôsobenú klientmi nájomcu, jeho dodávateľmi, resp. inými osobami, ktorým nájomca umožnil do predmetu nájmu prístup.
- 5.7 Nájomca berie na vedomie, že predmet nájmu sa nachádza v pamiatkovom území (Pamiatková zóna Bratislava – centrálna mestská oblasť) a zaväzuje sa pri jeho užívaní rešpektovať ustanovenia zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.
- 5.8 Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi finančnú **kauciu** vo výške trojmesačného nájomného, t.j. **1.454,67 EUR** (slovom: jedentisícštyristopäťdesiatštyri eur a šesťdesiatšedem centov) na účet prenajímateľa **IBAN: SK02 0200 0000 0000 0152 6012, variabilný symbol: 0245280478**. Nájomca je povinný finančnú kauciu uhradiť pri podpise tejto zmluvy na účet prenajímateľa alebo v hotovosti do pokladne Miestneho úradu mestskej časti. Prenajímateľ si vyhradzuje právo použiť finančnú kauciu najmä pre prípad poškodenia predmetu nájmu nájomcom, pre prípad neuhradenia nájomného alebo platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu a záloh na tieto služby, na úhradu v budúcnosti splatných peňažných sankcií podľa zmluvy (vrátane zmluvných pokút), ako aj na náhradu nákladov uhradených prenajímateľom za nájomcu. Finančná kaucia v danej výške bude plne zachovaná po celú dobu platnosti nájomnej zmluvy a bude nájomcovi vrátená až po skončení zmluvného vzťahu a zároveň splnení všetkých povinností vyplývajúcich pre nájomcu z nájomnej zmluvy. Ak prenajímateľ preukázateľne použije finančnú kauciu, alebo jej časť na úhradu svojich splatných pohľadávok voči nájomcovi, je nájomca povinný v lehote 10 dní od doručenia písomnej výzvy prenajímateľa doplniť finančnú kauciu do výšky uvedenej v tomto odseku. V prípade, že

nájomca povinnosť doplniť kauciu včas nesplní, je povinný mestskej časti uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % denne zo sumy zodpovedajúcej výške požadovaného doplnenia kaucie za každý začatý deň omeškania s doplnením kaucie.

- 5.9 Nájomca je povinný do 10 dní odo dňa podpisu zmluvy podpísať aj **notársku zápisnicu**, ktorou vyjadrí svoj súhlas s vykonateľnosťou svojich záväzkov voči prenajímateľovi, ktoré mu vyplývajú z tejto zmluvy, a to predovšetkým s vykonateľnosťou záväzku po skončení nájmu predmet nájmu vypratať a odovzdať prenajímateľovi v prvý pracovný deň po skončení nájmu či už z dôvodu (i) uplynutia dohodnutej doby nájmu, (ii) uzavretia dohody o skončení nájmu alebo (iii) zániku nájmu uplynutím výpovednej lehoty, ako aj s vykonateľnosťou svojho záväzku uhradiť všetky pohľadávky prenajímateľa, ktoré vznikli zo zmluvy, spolu s ich príslušenstvom, splatné v deň skončenia nájmu. Náklady na spísanie notárskej zápisnice znáša nájomca. Jeden originál notárskej zápisnice odovzdá nájomca prenajímateľovi v lehote do 10 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. V prípade, ak tak nájomca neučiní ani po výzve prenajímateľa v dodatočnej lehote 15 dní, môže prenajímateľ od zmluvy odstúpiť. Súčasne je prenajímateľ oprávnený požadovať za nesplnenie tejto povinnosti zmluvnú pokutu vo výške 500,- EUR.

Čl. VI

Vyhlásenia a záruky

- 6.1 Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje sa prenajímateľovi, ktorý uzatvára túto zmluvu spoliehajúc sa na tieto vyhlásenia a záruky, že ku dňu podpisu tejto zmluvy:
- 6.1.1 je nájomca právnym subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky, podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene nájomcu,
- 6.1.2 nájomca nemá záväzky voči prenajímateľovi, Sociálnej poisťovni, ktorejkoľvek zo zdravotných poisťovní, nie je v likvidácii ani v konkurze a nie je voči nemu vedené žiadne exekučné konanie.
- 6.2 Nájomca vyhlasuje, že berie na vedomie výšku 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. V súlade s ust. § 545 ods. 2 Občianskeho zákonníka je prenajímateľ oprávnený domáhať sa náhrady škody presahujúcej zmluvné pokuty.
- 6.3 V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa ods. 6.1 tohto článku ukáže ako nepravdivé alebo zavádzajúce, bude sa to považovať za hrubé porušenie tejto zmluvy oprávňujúce prenajímateľa od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť, ako aj požadovať od nájomcu náhradu škody, ktorá mu nepravdivým alebo zavádzajúcim vyhlásením vznikne.

Čl. VII

Doručovanie

- 7.1 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.
- 7.2 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 doručeníu a/alebo kópii doručovanej písomnosti, alebo dňom odmietnutia prevzatia písomnosti takou osobou,



- b) v prípade doručovania prostredníctvom poštového podniku oprávneného na poskytovanie poštových služieb podľa zákona č. 324/2011 Z. z. o poštových službách v znení neskorších predpisov dňom doručenia na adresu zmluvnej strany a v prípade zásielky do vlastných rúk dňom odovzdania písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručenke.
- 7.3 Za deň doručenia písomnosti doručovanej prostredníctvom poštového podniku sa pokladá aj (i) deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, (ii) deň vrátenia zásielky odosielateľovi, aj keď sa adresát o jej uložení nedozvedel.
- 7.4 Písomnosti doručované e-mailom sa považujú za doručené v najbližší pracovný deň po ich odoslaní.

Čl. VIII Záverečné ustanovenia

- 8.1 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.
- 8.2 Zmeny a dodatky tejto zmluvy musia byť vykonané formou písomného dodatku k zmluve a musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami. V prípade, že druhá zmluvná strana sa nevyjadrí k návrhu dodatku písomne do 30 dní odo dňa jeho doručenia, predpokladá sa, že s návrhom dodatku nesúhlasí.
- 8.3 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia zmluvy v Centrálnom registri zmlúv SR podľa ust. § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v súlade so zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií).
- 8.4 Zánikom účinnosti tejto zmluvy alebo jej časti nie je dotknutá účinnosť tých ustanovení zmluvy, ktorých účinnosť podľa tejto zmluvy a/alebo vzhľadom na ich povahu má trvať aj po ukončení účinnosti tejto zmluvy.
- 8.5 Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane tri rovnopisy a nájomca dostane jeden rovnopis.
- 8.6 Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a prehlasujú, že ich prejavy vôle sú slobodné, vážne, zrozumiteľné a určité, čo svojimi podpismi potvrdzujú.

V Bratislave dňa

V Bratislave dňa

Nájomca:

Prenajímateľ:

vytvorené na Slovensku, s.r.o.
Mgr. art. Nina Augustínová, ArtD.,
konateľka

mestská časť Bratislava-Staré Mesto
Ing. Matej Vagač
starosta mestskej časti