

Dodatok č. 1

k zmluve o nájme nebytového priestoru č. 31/2012

uzatvorenej podľa ust. § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
a podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „zmluva“)

(evidenčné číslo dodatku 406/2023)

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.
 Číslo účtu: 35-1526012/0200
 IBAN: SK63 0200 0000 3500 0152 6012
 Konajúci prostredníctvom: Ing. Matej Vagač, starosta mestskej časti
 podatelna@staremesto.sk
 (ďalej ako „prenajímateľ“)

a

1. Názov: Róbert Kužlík
 Miesto podnikania: Mesačná 3238/14, 821 02 Bratislava
 IČO: 36 981 109
 Zapísaný: Okresný úrad Bratislava, č. živ. Registra: 102-23679
 Konajúca prostredníctvom: Róbert Kužlík.

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

Článok I

Úvodné ustanovenia

1. Zmluvné strany uzavreli dňa 31. 10. 2012 zmluvu o nájme nebytového priestoru č. 31/2012, ktorou prenajímateľ prenechal nájomcovi do užívania nebytový priestor č. 29 s výmerou 195,80 m², nachádzajúci sa v suteréne obytného domu v Bratislave, na ulici Medená 12 – Tobrucká 1, súp. č. 94, postaveného na pozemku parc. č. 170/1 a 170/2. Nehnutelnosť je zapísaná na LV č. 5256, okres: Bratislava I, obec: Bratislava-m.č. Staré Mesto, katastrálne územie: Staré Mesto, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom.
2. Nájom bol dohodnutý na dobu neurčitú s ročným nájomným vo výške 587,40 EUR na účel skladových priestorov pre existujúcu prevádzku na prízemí obytného domu.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený počas trvania nájmu upraviť raz ročne dohodnutú výšku nájomného v súlade s medziročným rastom indexu spotrebiteľských cien oznámeným Štatistickým úradom Slovenskej republiky. V prípade medziročného rastu vyššieho ako 3% bol prenajímateľ oprávnený upraviť výšku nájomného maximálne o 3%.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný znášať náklady vyplývajúce z realizácie bežných opráv a bežných úprav v hodnote do 100,- EUR v každom

jednotlivom prípade, pričom pre pojem bežné opravy a úpravy sa analogicky použije §5 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z.

5. Vzhľadom k tomu, že od počiatku nájmu prenajímateľ výšku nájomného neupravil a zmluvné podmienky nezodpovedajú obvyklým dojednaniám v nájomných zmluvách uzatváraných v súčasnosti prenajímateľom, zmluvné strany, rešpektujúc Zásady hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Staré Mesto a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, sa dohodli na uzatvorení tohto Dodatku č. 1 k zmluve (ďalej len „Dodatok č. 1“), ktorým sa zvýši nájomné za prenajatý nebytový priestor a novo upraví inflačná doložka, dohodne povinnosť nájomcu (i) zložiť kauciu, (ii) uzatvoriť notársku zápisnicu ako exekučný titul a (iii) znášať náklady na bežnú opravu a údržbu objektu do výšky 500,- EUR v každom jednotlivom prípade.

Článok II Zmeny zmluvy

1. V článku III sa odsek 3.1 nahrádza novým znením, ktoré znie:

*„Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na nájomnom za nebytový priestor vo výške 12,00 EUR/m²/rok, t. j. celková výška nájomného je **2 349,60 EUR ročne**.“*

2. V článku III odsek 3.2 sa suma „146,85 EUR“ nahrádza sumou „587,40 EUR“

3. V článku III sa odsek 3.8 nahrádza novým znením, ktoré znie :

„Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenajímateľ je počas doby trvania nájmu oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné v závislosti od úrovne inflácie. Nájomné platné k 31. 12. kalendárneho roka za ktorý sa inflácia sleduje, sa zvýši o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky za tento sledovaný rok, a to od 01. 01. nasledujúceho roku. V prípade neuplatnenia zvýšenia nájomného z akéhokoľvek dôvodu je prenajímateľ oprávnený upraviť výšku nájomného o súhrnnú výšku inflácie za predchádzajúce roky v ktorých k jednostrannému zvýšeniu nájomného neprišlo. Zvýšené nájomné bude nájomcovi fakturované spätne k 01. 01. príslušného roka, v ktorom sa jednostranné zvýšenie nájomného uplatňuje.“

4. V článku III sa za odsek 3.8 vkladá nový odsek 3.9, ktorý znie :

„Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi finančnú kauciu vo výške trojmesačného dohodnutého nájomného, minimálne však 10,00 EUR za m² prenajatej plochy t. j. 1 958,00 EUR. na účet prenajímateľa SK02 0200 0000 0000 0152 6012 s variabilným symbolom uvedeným v ods. 3.3 zmluvy. Prenajímateľ si vyhradzuje právo použiť finančnú kauciu pre prípad poškodenia predmetu nájmu nájomcom alebo pre prípad neuhradenia nájomného alebo platieb za služby spojené s užívaním nebytového priestoru alebo v budúcnosti splatných peňažných sankcií v zmysle tejto zmluvy o nájme (vrátane zmluvných pokút) alebo 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. V prípade, že akákoľvek pohľadávka prenajímateľa voči nájomcovi bude viac ako 15 (pätnásť) dní po splatnosti, je

prenajímateľ oprávnený inkasovať z kaucie všetky splatné pohľadávky voči nájomcovi. Ak prenájomca 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 prenájomcu doplniť finančnú kauciu do výšky dohodnutej v tomto odseku. V prípade, že túto povinnosť včas nesplní, je povinný uhradiť mestskej časti zmluvnú pokutu vo výške 0,05% denne zo sumy vo výške požadovaného doplnenia kaucie za každý deň omeškania s doplnením kaucie. O použití kaucie je prenájomca povinný bezodkladne informovať nájomcu.“

5. V článku V sa znenie odseku 5.5 nahrádza novým znením, ktoré znie:

„Nájomca je povinný znášať náklady vyplývajúce z realizácie bežných opráv a bežných úprav nebytového priestoru v hodnote do 500,00 EUR v každom jednotlivom prípade, a zároveň je povinný včas nahlásiť prenájomcu potrebu väčších opráv a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, v opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla. Pre pojem bežné opravy a úpravy sa analogicky použije ust. § 5 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. Suma uvedená v prvej vete tohto bodu zmluvy sa zvyšuje automaticky o percentuálnu úroveň výšky miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za každý rok trvania nájmu.“

6. V článku V sa za ods. 5.11 vkladá nový odsek 5.12 ktorý znie:

„Nájomca je povinný podpísať a predložiť mestskej časti notársku zápisnicu, v ktorej bude súhlasiť s vykonateľnosťou svojich záväzkov voči prenájomcu, ktoré mu vyplývajú z tejto zmluvy, a to predovšetkým s vykonateľnosťou záväzku po skončení nájmu predmet nájmu vypratať a odovzdať prenájomcu 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 prenájomcu, ktoré vznikli zo zmluvy, spolu s ich príslušenstvom, splatné v deň skončenia nájmu. Náklady na spísanie notárskej zápisnice bude znášať nájomca. Jeden originál notárskej zápisnice odovzdá nájomca prenájomcu. V prípade, ak nájomca nepristúpi k spísaniu notárskej zápisnice a neučiní tak ani po výzve prenájomcu v dodatočnej lehote 15 dní, môže prenájomca od zmluvy odstúpiť.“

7. V článku VII sa za odsek 7.2 vkladá nový odsek 7.3, ktorý znie:

„Ak by niektoré z ustanovení tejto Zmluvy bolo neplatné, alebo by sa takým stalo neskôr, nebude tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy. Strany sa zaväzujú vyvinúť maximálne úsilie na konvalidáciu neplatného ustanovenia tejto Zmluvy, a ak taká konvalidácia nebude možná, Strany sa zaväzujú nahradiť neplatné ustanovenie tejto Zmluvy takým ustanovením, ktoré sa svojim obsahom a povahou čo najviac približuje účelu, ktorý chceli Strany dosiahnuť neplatným ustanovením tejto Zmluvy.“

8. V článku VII sa za odsek 7.3 vkladá nový odsek 7.4, ktorý znie:

„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.“

9. V článku VII sa pôvodné odseky 7.3, 7.4, 7.5 a 7.6 označujú ako odseky 7.5, 7.6, 7.7 a 7.8.

10. Ostatné ustanovenia zmluvy ostávajú nezmenené.

Článok III

Záverečné ustanovenia

1. Tento Dodatok č. 1 nadobúda platnosť dňom jeho podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť v súlade s § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník 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 (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov, dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že povinnosť uhradiť kauciu podľa čl. III ods. 3.8 a predložiť podpísanú notársku zápisnicu podľa čl. V ods. 5.12 splní nájomca do 10 dní po podpise Dodatku č.1.
3. Dodatok č. 1 je vyhotovený v štyroch (4) rovnopisoch, z toho tri (3) rovnopisy sú určené pre prenajímateľa a jeden (1) rovnopis pre nájomcu.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Dodatok č. 1 riadne prečítali a potvrdzujú, že je zrozumiteľný a určitý a vyjadruje ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, nie je uzatvorený v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ho vlastnoručne podpisujú.

Bratislava dňa.....

Bratislava dňa.....

Prenajímateľ

Nájomca

Ing. Matej Vagač
starosta mestskej časti

.....
Róbert Kužlík

Q