

Dodatok č. 2
k Zmluve č. 2/2009/322 o nájme nebytových priestorov
zo dňa 23.02.2009

(evidenčné číslo dodatku 438/2023)

Zmluvné strany:

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

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Názov:	RNDr. Marián Olejár - Young Scientist, Mgr. Iveta Olejárová - právny nástupca
Miesto podnikania:	Sadmelijská 1, 831 06 Bratislava
IČO:	32 129 718
DIČ:	1080277176
Zapísaný:	Okresný úrad Bratislava , číslo živnostenského registra: 103-1029
Konajúci prostredníctvom:	Mgr. Iveta Olejárová

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

Článok I
Úvodné ustanovenia

1. Zmluvné strany uzavreli dňa 23.02.2009 Zmluvu č. 2/2009/322 o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“), na základe ktorej prenajímateľ prenechal nájomcovi do užívania nebytové priestory o výmere 88,54 m², nachádzajúce sa v suteréne bytového domu na Grösslinovej ulici č. 71 v Bratislave, súpisné č. 2475, parcelné č. 9085, zapísané na liste vlastníctva č. 3606, 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 4.408,40 EUR a pre účely skladu kníh - antikvariátu.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený počas doby trvania nájmu navrhnúť raz ročne zvýšenie dohodnutej výšky nájomného v súlade s medziročným rastom

indexu spotrebiteľských cien oznámeným Štatistickým úradom Slovenskej republiky. V prípade medziročného rastu vyššieho ako 3% je prenajímateľ oprávnený upraviť výšku nájomného maximálne o 3%, pričom sa zmluvné strany, v prípade zmeny nájomného, zaviazali uzavrieť novú dohodu o nájomnom vo forme písomného dodatku k nájomnej zmluve a to na základe písomného návrhu predloženého prenajímateľom. V prípade, ak by k dohode nedošlo, je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy (pre výpočet drobných opráv sa analogicky použije príloha nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka), obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním nebytových priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v nebytových priestoroch, a to do sumy 99,58 Eur, v jednotlivom prípade.
5. Vzhľadom k tomu, že od počiatku nájmu prenajímateľ výšku nájomného neupravil a zmluvné podmienky nezodpovedajú obvyklým dojednaniám v nájomných zmluvách uzatváraných prenajímateľom v súčasnosti, 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. 2 k zmluve (ďalej len „**Dodatok č. 2**“), ktorým sa zvýši nájomné za prenajaté nebytové priestory; upraví sa inflačná doložka a ďalšie povinnosti nájomcu, a to najmä povinnosť (i) zložiť kauciu, (ii) uzatvoriť notársku zápisnicu ako exekučný titul a (iii) znášať náklady na bežnú opravu a údržbu nebytových priestorov do výšky 500,- EUR v každom jednotlivom prípade.

Článok II Zmeny zmluvy

1. Doterajší Čl. III. ods. 1 sa vypúšťa a nahrádza sa **novým Čl. III. ods. 1** nasledovne:
 1. *Prenajímateľ a nájomca sa v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli na nájomnom za nebytové priestory vo výške 56,56 EUR/m²/rok, t. j. celková výška ročného nájomného je 5.007,80 EUR (slovom: päťtisíc sedem eur osemdesiat centov).*
2. Doterajší Čl. III. ods. 2 sa vypúšťa a nahrádza sa **novým Čl. III. ods. 2** nasledovne:
 2. *Nájomca bude uhrádzať nájomné štvrťročne vo výške 1.251,95 EUR (slovom: tisíc dvestopäťdesiatjeden eur deväťdesiatpäť centov) na účet prenajímateľa na základe tejto zmluvy, pričom nájomné je splatné vopred, a to vždy do 10. dňa príslušného kalendárneho štvrťroka, za ktorý sa platí splátka nájomného, pokiaľ nájomca neobdrží faktúru. V prípade, že bude nájomcovi nájomné fakturované, je povinný toto zaplatiť v lehote splatnosti uvedenej na faktúre.*
3. Doterajší Čl. III. ods. 5 sa vypúšťa a nahrádza sa **novým Čl. III. ods. 5** nasledovne:
 5. *Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenajímateľ bude prostredníctvom povereného správcu poskytovať nájomcovi služby spojené s užívaním nebytových priestorov. Špecifikácia a výška preddavkových platieb za služby je uvedená vo výpočtovom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť Dodatku č. 2 ako Príloha č. 1. Nájomca sa zaväzuje preddavky na služby spojené s užívaním nebytových priestorov uhrádzať spôsobom a v lehote špecifikovanými v ods. 3 tohto článku zmluvy. Nedoplatky, prípadne preplatky vzniknuté vyúčtovaním za príslušný kalendárny rok sú*

splatné v termíne a podľa zúčtovacích údajov uvedených správcom alebo prenajímateľom na písomnom vyúčtovaní.

4. Doterajší Čl. III. ods. 7 sa vypúšťa a nahrádza sa **novým Čl. III. ods. 7** nasledovne:

7. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenájomca 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 prenájomca 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.

5. V Čl. III. sa za ods. 7 vkladá **nový ods. 8**, ktorý znie:

8. Nájomca je povinný uhradiť prenájomcovi **finančnú kauciu** vo výške trojmesačného dohodnutého nájomného, minimálne však 10,00 EUR za m² prenajatej plochy, t. j. **1.251,95 EUR** na účet prenájomcu **SK02 0200 0000 0000 0152 6012, VS 201527102**. Prenajímateľ si vyhradzuje právo použiť finančnú kauciu 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 tejto zmluvy (vrátane zmluvných pokút), ako aj náhradu nákladov uhradených prenájomcovi za nájomcu, náhradu škody a pod. Finančná kaucia 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. V prípade, že akákoľvek pohľadávka prenájomcu voči nájomcovi bude viac ako 15 (pätnásť) dní po splatnosti, je prenájomca 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 prenájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% denne zo sumy vo výške požadovaného doplnenia kaucie za každý deň omeškania s doplnením kaucie.

6. Doterajší Čl. IV. ods. 2 sa vypúšťa a nahrádza sa **novým Čl. IV. ods. 2** nasledovne:

2. Nájomca je povinný znášať náklady vyplývajúce z realizácie bežných opráv a bežných úprav nebytových priestorov v hodnote do 500,00 EUR v každom jednotlivom prípade, a zároveň je povinný včas nahlásiť prenájomcovi potrebu väčších opráv a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, v opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti 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.

7. Doterajší Čl. IV. ods. 8 sa vypúšťa a nahrádza sa **novým Čl. IV. ods. 8** nasledovne:

8. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne platných právnych predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a bezpečnosti

technických zariadení, o ochrane majetku a zdravia, o ochrane životného prostredia, ako aj z hygienických predpisov, a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady. V zmysle ustanovenia § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi bolo zmluvnými stranami dohodnuté, že všetky povinnosti vyplývajúce z uvedeného zákona zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

8. Doterajší Čl. IV. ods. 9 sa vypúšťa a nahrádza sa **novým Čl. IV. ods. 9** nasledovne:

9. *Písomnosti sa doručujú na adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy. 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 doručenie 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 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 doručení.*

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.

9. V Čl. IV. sa za ods. 13 vkladá **nový ods. 14**, ktorý znie:

14. *Nájomca je povinný podpísať a predložiť prenajímateľovi notársku zápisnicu, v ktorej bude súhlasiť 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 bude znášať nájomca. Jeden originál notárskej zápisnice odovzdá nájomca prenajímateľovi. V prípade, ak nájomca nepristúpi k spísaniu notárskej zápisnice a neučiní tak 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.*

10. V Čl. V. sa za ods. 2 vkladajú **nové ods. 3 a 4**, ktoré znejú nasledovne:

3. *Ak by niektoré z ustanovení tejto zmluvy bolo neplatné, alebo by sa takým stalo neskôr, nebude tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú vyvinúť maximálne úsilie na konvalidáciu neplatného ustanovenia tejto zmluvy, a ak taká konvalidácia nebude možná, zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť*

neplatné ustanovenie tejto zmluvy takým ustanovením, ktoré sa svojim obsahom a povahou čo najviac približuje účelu, ktorý chceli zmluvné strany dosiahnuť neplatným ustanovením tejto zmluvy.

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.*

11. V Čl. V. sa pôvodné ods. 3, 4, 5 a 6 **označujú ako ods. 5, 6, 7 a 8.**

12. Ostatné ustanovenia zmluvy ostávajú nezmenené.

Článok III Záverečné ustanovenia

1. Tento Dodatok č. 2 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. 8 a predložiť podpísanú notársku zápisnicu podľa čl. IV. ods. 14 splní nájomca do 10 dní odo dňa podpísania Dodatku č. 2.
3. Neoddeliteľnou súčasťou Dodatku č. 2 je výpočtový list na preddavkové platby za služby s nájomom spojené - Príloha č. 1.
4. Dodatok č. 2 je vyhotovený v štyroch (4) rovnopisoch, z toho tri (3) rovnopisy sú určené pre prenajímateľa a jeden (1) rovnopis pre nájomcu.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Dodatok č. 2 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.

V Bratislave dňa...

V Bratislave dňa.

Prenajímateľ

Nájomca

Ing. Matej Vagač
starosta mestskej časti

Mgr. Iveta Olejárová

A1

Výpočtový list č. 1/2023
na preddavkové platby za služby s nájmom spojené

Názov firmy / meno / : Mgr.Iveta Olejárová, Young Scientist

Adresa priestoru: Grosslingova č.71
811 01 Bratislava

Doručovacie miesto: Sadmelijská 1
821 01 Bratislava

Bankové spojenie: VÚB, Bratislava -mesto

Variabilný symbol: 201527102

Číslo účtu: SK63 0200 0000 3500 0152 6012

IČO: 32129718

Rozpis služieb:

štvrt'ročne od: 1.10.2023

Zrážková voda :	3,45
voda:	3,65
OLO :	7,50
Havar.slужba :	0,84
Zimná údržba:	4,26

Zálohové platby spolu:

19,70 Eur

V Bratislave

Vypracovala: Lenka Rannová fin odd.