

Zmluva o nájme stavby č. 35/2024

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, 811 02 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: Pavlovova 1, 821 08 Bratislava
 IČO: 52 034 381
 Zápis: v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro,
 vložka číslo: 132940/B
 Konajúci prostredníctvom: Mgr. art. Nina Augustínová Šošková, ArtD., konateľka
 (ďalej ako „nájomca“ a spolu s prenajímateľom ďalej len „zmluvné strany“)

Úvodné ustanovenie

Zmluvné strany, rešpektujúc zákon Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, zákon Slovenskej národnej rady 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, sa dohodli na uzatvorení tejto zmluvy podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník za nasledovných podmienok.

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, súpisné 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 stavby 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 zo dňa 01.03.2023.
- 1.3 Zmluvné strany dňa 27.02.2023 uzavreli Zmluvu o nájme stavby č. 56/2023, ktorou prenajímateľ prenechal nájomcovi do užívania stavbu 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 suvenír 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.
- 1.4 Zmluva o nájme stavby č. 56/2023 bola uzavretá na dobu určitú do 28.02.2024.

Čl. II

Predmet a účel nájmu

- 2.1 Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva za odplatu (ďalej len „nájomné“) a za podmienok v tejto zmluve dohodnutých nájomcovi do užívania stavbu opísanú v ods. 1.1 článku I tejto zmluvy spolu s vnútorným vybavením podľa ods. 1.2 článku I tejto zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“) za účelom - **ukončenia prevádzky, demontáže a odvozu zariadenia a vybavenia ktorého vlastníkom je nájomca.**
- 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 zriaďovať záložné právo k predmetu nájmu, ani inak zaťažovať 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 128,--EUR** (slovom sto dvadsaťosemeur) za celú dobu nájmu špecifikovanú v článku IV tejto zmluvy. Nájomca uhradí nájomné na účet prenajímateľa na základe tejto zmluvy, pričom nájomné je splatné do 5. dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Nájomca je povinný zaplatiť nájomné včas tak, aby bolo najneskôr do 5. dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy pripísané na účet prenajímateľa, č. účtu v tvare IBAN: SK63 0200 0000 3500 0152 6012, VS 0245280478.
- 3.2 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.
- 3.3 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 nájomca uhradí samostatne podľa skutočnej spotreby.
- 3.4 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 29.02.2024 do 07.03.2024**.
- 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) jednostranným odstúpením od zmluvy prenajímateľom z dôvodov uvedených v ods. 4.3 tohto článku zmluvy a z dôvodov upravených v Občianskom zákonníku.
- 4.3 Zmluvné strany sa dohodli v súlade s ods. 4.2 písm. c) tohto článku, že prenajímateľ môže od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť v prípade, ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou, najmä ak
- a) predmet nájmu užíva bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa iný subjekt ako nájomca,
 - b) nájomca užíva predmet nájmu alebo ak trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí škoda,
 - c) nájomca pri užívaní predmetu nájmu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok;
 - d) nájomca užíva predmet nájmu na iný účel ako je účel dohodnutý podľa ods. 2.1 tejto zmluvy,
 - e) nájomca poruší niektorý zo zákazov uvedený v ods. 2.3 tejto zmluvy,
- pričom zmluva sa zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od nej prenajímateľom nájomcovi.
- 4.4 Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu najneskôr dňa 11.03.2024 prenajímateľovi vypratý a v stave v akom ho prevzal na základe Zmluvy č. 56/2023, 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 a súhlasí s tým, že prenajímateľ je v takom prípade oprávnený svojpomocne odstrániť z predmetu nájmu všetky predmety, ktoré sa v ňom nachádzajú, a to aj v prípade, pokiaľ sú tieto vlastníctvom nájomcu.

Čl. V Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

- 5.1 Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že mu je stav predmetu nájmu dobre známy, nakoľko tento užíva na základe Zmluvy č. 56/2023 a nie sú mu známe žiadne prekážky v užívaní predmetu nájmu na účel dohodnutý touto zmluvou.
- 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. 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 zaviniel 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.
- 5.3 Nájomca je povinný znášať náklady na bežnú údržbu a opravy predmetu nájmu v hodnote do 500,00 Eur (slovom: päťsto eur). 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 prenájomcovi, 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 prenájomcu. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v stave, ktorý neohrozuje bezpečnosť osôb a majetku.
- 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 prenájomcovi finančnú **kauciu** vo výške 5 Eur za m² prenajatej nehnuteľnosti, t. j. **346,35 Eur** (slovom: tristoštyridsaťšesť eur a tridsaťpäť centov) na účet prenájomcu **IBAN: SK02 0200 0000 0000 0152 6012, variabilný symbol: 0245280478**. Nájomca je povinný finančnú kauciu uhradiť pri podpise tejto zmluvy na účet prenájomcu 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, na úhradu v budúcnosti splatných peňažných sankcií podľa zmluvy (vrátane zmluvných pokút), ako aj na náhradu nákladov uhradených prenájomcom 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.

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 doručенú 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.
- 6.3 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.

- 6.4 Písomnosti doručované e-mailom sa považujú za doručené v najbližší pracovný deň po ich odoslaní, ak odosielateľ neobdržal oznámenie o nedoručení e-mailovej správy.

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. 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.
- 7.3 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť dňom 29.02.2024, za predpokladu jej predchádzajúceho zverejnenia 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).
- 7.4 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.
- 7.5 Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane tri rovnopisy a nájomca dostane jeden rovnopis.
- 7.6 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 Šošková, ArtD.
konateľka

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