

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 171/2024

(ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany:

1. Mestská časť Bratislava–Rača

sídlo: Kubačova 21, 831 06 Bratislava
zastúpená starostom Mgr. Michalom Drotovánom
bankové spojenie: VÚB, a.s.
číslo účtu: SK75 0200 0000 0000 0042 1032
IČO: 00 304 557
DIČ: 2020879212
IČ DPH: nie je platcom DPH

(ďalej len „Prenajímateľ“)

2. ProBUG s. r. o.

sídlo: 509 Trstice, 925 42 Trstice
zastúpená: Ing. Vojtech Bugár, konateľ
bankové spojenie:
číslo účtu:
IČO: 55 636 420
DIČ: 2122044111
IČ DPH: SK2122044111
Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Trnava, Oddiel Sro, vložka číslo: 54676/T“
mail:

(ďalej len „Nájomca“)

(ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

uzatvárajú v zmysle zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, na základe uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Rača č. UZN 247/07/05/24/P zo dňa 07.05.2024 v zmysle § 9aa ods. 2 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a po vzájomnej dohode túto zmluvu.

Čl. 1

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľností – stavby na Dopravnej ulici č. 57, 831 06 Bratislava, stavba so súpisným číslom 1593, postavená na pozemku registra C KN parc. č. 4778/2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2219 m² a pozemku registra C KN parc. č. 4778/3, druh pozemku ostatná plocha o výmere 609 m², zapísaných na LV č. 1628 pre k. ú. Rača, vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor a to na základe Protokolu o zverení správy nehnuteľného majetku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a s ním súvisiacich práv a záväzkov č. 11 88 0025 20 00 zo dňa 11.02.2020 (ďalej aj ako „**nehnuteľnosť**“). Ako správca je oprávnený zverení nehnuteľnosť ďalej prenajímať.
2. Zmluvné strany uzatvorili dňa 15.05.2019 Zmluvu o nájme nebytových priestorov č. 263/2023/OHS, v znení dodatku č. 1 k zmluve zo dňa 18.10.2023 (ďalej aj ako „**Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 263/2023/OHS**“). Predmetom Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 263/2023/OHS bol nájom nebytových priestorov nachádzajúcich

sa na prvom nadzemnom podlaží v zadnom trakte budovy na Dopravnej ul. č. 57 o výmere 30,21 m² a podielu na prislúchajúcich spoločných priestoroch o výmere 6,44 m², spolu predmet nájmu o výmere 36,65 m². Nájomný pomer založený Zmluvou o nájme nebytových priestorov č. 263/2023/OHS bol dohodnutý na dobu určitú odo dňa 15.05.2019 do 14.05.2024.

3. Zmluvné strany sa na základe uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Rača č. UZN 247/07/05/24/P zo dňa 07.05.2024 rozhodli uzatvoriť nový nájomný vzťah k nebytovým priestorom špecifikovaným v Zmluvou o nájme nebytových priestorov č. 263/2023/OHS a za tým účelom uzatvárajú túto zmluvu, aby zachovali kontinuitu v zmluvnom užívaní nebytových priestorov uvedených v bode 2. tohto článku zmluvy.

Čl. 2

Predmet zmluvy, účel, doba nájmu

1. Predmetom zmluvy je nájom nebytových priestorov nachádzajúcich sa na prvom nadzemnom podlaží v zadnom trakte budovy na Dopravnej ul. č. 57 o výmere 30,21 m² a podielu na prislúchajúcich spoločných priestoroch o výmere 6,44 m², spolu o výmere 36,65 m². Spoločný priestor je tvorený chodbou, ďalej v texte zmluvy spolu len „predmet nájmu“, pokiaľ v zmluve nie je uvedené inak.
2. Účelom nájmu je vykonávanie projektových služieb – vypracovanie projektových dokumentácii pozemných stavieb vrátane energetických posudkov a energetických certifikácií ku kolaudácii Nájomcom, v rozsahu predmetu podnikania Nájomcu.
3. Zmena účelu nájmu je možná len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
4. Nájomný pomer sa uzatvára **na dobu neurčitú, od 15.05.2024.**
5. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca vyhlasuje, že mu je skutkový a právny stav predmetu nájmu dostatočne a dobre známy a podpisom tejto zmluvy deklaruje, že predmet nájmu považuje za spôsobilý na jeho užívanie za účelom nájmu, nakoľko Nájomca užíval predmet nájmu aj pred uzatvorením tejto zmluvy, na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 263/2023/OHS.
6. Nájomca bol pred podpisom tejto zmluvy informovaný, že Prenajímateľ plánuje v nehnuteľnosti uvedenej v Čl. 1 bod 1 v budúcnosti vybudovať zariadenie opatrovateľskej služby pre seniorov, a uvedené berie na vedomie.
7. Nájomca si je vedomý, že pokiaľ bude na výkon činnosti, ktorú bude vykonávať v predmete nájmu potrebné akékoľvek osobitné povolenie (napr. súhlas úradu verejného zdravotníctva s uvedením predmetu nájmu do prevádzky a pod.), zabezpečí si ho sám a na vlastné náklady, bez vynahradenia Prenajímateľom po skončení nájmu. V prípade ak Nájomca takéto súhlasné povolenie nezabezpečí, je oprávnený Prenajímateľ od zmluvy písomne odstúpiť s účinnosťou odo dňa doručenia písomného odstúpenia Nájomcovi.
8. Prenajímateľ nenesie žiadnu zodpovednosť za prípadný rozpor užívania predmetu nájmu nájomcom s právnymi predpismi ani za vykonávanie akýchkoľvek činností alebo podnikateľských aktivít nájomcom, alebo bez príslušných povolení, ak sú potrebné.

Čl. 3

Nájomné a spôsob úhrady

1. Nájomné za predmet nájmu je dohodou zmluvných strán určené vo výške 40,- EUR/m²/rok za nebytové priestory a 28,- EUR/m²/rok za spoločné nebytové priestory.

Celkové nájomné je 1 388,72 EUR ročne (slovom: jedentisíctristoosemdesiatosem eur a sedemdesiatdva centov).

2. Nájomné bude Nájomca platiť mesačne vo výške 115,73 EUR (slovom: jednostopätnásť eur a sedemdesiattri centov), pričom Prenajímateľ je povinný vystaviť Nájomcovi na zaplatenie nájomného podľa predchádzajúcej vety faktúru do 20. dňa príslušného mesiaca, na ktoré sa vzťahuje dané nájomné. Faktúra je splatná do 14 dní odo dňa jej vystavenia. Platba podľa zmluvy sa považuje za uhradenú dňom pripísania na účet Prenajímateľa.
3. Zmluvné sa dohodli, že Nájomca uhradí – doplatí pomernú časť nájomného za obdobie od 15.05.2024 do 31.05.2024 (t. j. rozdiel medzi už uhradeným nájomným v zmysle Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 263/2023/OHS a nájomným podľa bodu 2 tohto článku vo výške 4,82 EUR (slovom: štyri eurá a osemdesiatdva centov) z dôvodu, že Nájomca uhradil pred podpisom tejto zmluvy nájomné za celý mesiac máj roku 2024, v zmysle Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 263/2023/OHS). Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že Prenajímateľ je povinný vystaviť faktúru Nájomcovi na zaplatenie zostávajúcej neuhradenej sumy za nájomné v zmysle tejto zmluvy za obdobie od 15.05.2024 do 31.05.2024 vo výške 4,82 EUR (slovom: štyri eurá a osemdesiatdva centov) a to najneskôr do 20.06.2024. Faktúra bude splatná do 14 dní odo dňa jej vystavenia.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ jednostranným právnym úkonom je oprávnený zvýšiť výšku aktuálneho nájomného, ktoré už bolo určené aj s prihliadnutím na priemerný medziročný rast spotrebiteľských cien vykázaný Štatistickým úradom SR v čase stanovenia aktuálneho nájomného, v závislosti od ďalšieho priemerného medziročného nárastu spotrebiteľských cien vykázaného Štatistickým úradom SR za kalendárny rok, ktorý predchádza príslušnému kalendárnemu roku a tiež pri zmene cenových predpisov, resp. iných všeobecne záväzných právnych noriem.
5. V prípade, ak Nájomca neuhradí nájomné v dohodnutej lehote, je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05% zo splatnej dlžnej sumy za každý, i začatý deň omeškania. Týmto nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody.

Čl. 4 **Platby za služby**

1. Zálohové platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu (ďalej len „zálohové platby“) sú vyčíslené vo Výpočtovom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy v podobe prílohy č. 1.
2. Zálohové platby sú splatné mesačne a Nájomca je ich povinný uhrádzať spolu s nájomným podľa Čl. 3 bodu 2 zmluvy. Faktúra je splatná do 14 dní odo dňa jej vystavenia. Platba podľa zmluvy sa považuje za uhradenú dňom pripísania na účet Prenajímateľa.
3. Skutočné náklady za poskytnuté služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa vyúčtujú jeden krát ročne, po obdržaní vyúčtovacích faktúr od dodávateľov energií Prenajímateľom, spravidla najneskôr do 31.05. nasledujúceho kalendárneho roku. V prípade, ak to odôvodňujú zúčtovacie obdobia dodávateľov energií a služieb, Prenajímateľ je oprávnený určiť skutočnú sumu vyplývajúcu z vyúčtovania poskytnutých energií a služieb aj k inému dňu, ako je uvedený v predchádzajúcej vete, za predchádzajúce zúčtovacie obdobie. Nájomca sa zaväzuje uhradiť skutočné náklady za poskytnuté služby spojené s užívaním predmetu nájmu vyplývajúce z vyúčtovania, na výzvu Prenajímateľa.

4. Výšku zálohových platieb je Prenajímateľ oprávnený zmeniť jednostranne - zaslaním nového výpočtového listu - v rozsahu zmeny výšky nákladov a zálohových platieb za služby, ktoré Prenajímateľ hradí dodávateľom energií.
5. Ustanovenia Čl. 3 bodu 5 zmluvy sa na vzťahy podľa tohto článku použijú obdobne.

Čl. 5

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý v Čl. 2 bode 2 zmluvy a v súlade s predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu a vyhlasuje, že je na to oprávnený.
2. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v riadnom stave, sústavne a dôsledne vykonávať všetky opatrenia na jeho ochranu a dbať na to, aby sa predišlo jeho poškodeniu.
3. Nájomca je povinný odovzdať Prenajímateľovi v zapečatenej obálke jeden exemplár kľúčov od predmetu nájmu, pre prípad odstránenia havarijných situácií (požiar, únik vody a pod.) a predmet nájmu podľa účelu nájmu označiť. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu v prípade:
 - a) havarijnej situácie, ak Nájomca nebude včas zastihnutelný, pričom o vstupe osôb pracujúcich pre Prenajímateľa, konajúcich v jeho mene, resp. zodpovedných osôb poverených Prenajímateľom bude Prenajímateľ Nájomcu bezodkladne informovať;
 - b) ak Nájomca bude vyzvaný na sprístupnenie predmetu nájmu Prenajímateľovi za účelom kontroly plnení v zmysle zmluvy, na základe predchádzajúceho oznámenia Nájomcovi deň vopred, a na uvedenú výzvu nebude reagovať a to za prítomnosti zodpovedného zástupcu Nájomcu.

V prípade, ak Nájomca vymení zámky na vstupe do predmetu nájmu, je povinný jednu sadu kľúčov bezodkladne (najneskôr do 3 pracovných dní) doručiť Prenajímateľovi na adresu Kubačova 21, 831 06 Bratislava, Oddelenie hospodárskej správy, p. Martin Zajaček.

4. Nájomca je povinný neodkladne Prenajímateľovi nahlásiť závady, ktoré vznikli na predmete nájmu. Ak si opravy vyžadujú dočasný zásah do predmetu nájmu, musí Nájomca tento zásah umožniť a znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu súvisiace s týmto zásahom.
5. Nájomca bez súhlasu Prenajímateľa nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, alebo jeho časť do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe. Nájomca nemôže na predmet nájmu, alebo jeho časť zriadiť záložné právo, alebo predmet nájmu inak zaťažiť.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný uhrádzať náklady na opravy predmetu nájmu, ktoré spôsobil Nájomca a jeho návštevníci a drobné opravy spôsobené bežným užívaním. Na účely tejto zmluvy sa drobnými opravami rozumejú opravy uvedené v Prílohe č. 1 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Drobné opravy a bežnú údržbu predmetu nájmu v zmysle Prílohy č. 1 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. do 300,- EUR (slovom: tristo eur) v jednotlivom prípade je povinný Nájomca zabezpečiť sám a na vlastné náklady.
7. Nájomca je oprávnený vykonať na vlastné náklady stavebné úpravy a príp. zásahy do fasády nehnuteľnosti na predmete nájmu len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Pred vykonaním týchto prác je Nájomca povinný dať odsúhlasiť Prenajímateľovi projekt a zabezpečiť všetku dokumentáciu k riadnemu a bezpečnému používaniu po realizácii dohodnutých úprav.

8. Nájomca je povinný predložiť Prenajímateľovi na schválenie najneskôr 15 dní pred ich použitím na účel, na ktorý sú určené:
 - a) dokumentáciu potrebnú pre realizáciu stavebných úprav v stupni dokumentácie pre ohlásenie stavebnému úradu, žiadosť o vydanie stavebného a kolaudačného rozhodnutia, ak sa vyžadujú a realizačnej dokumentácie, ak sa nevyžadujú, alebo sa od nich odlišuje,
 - b) všetky žiadosti o povolenia, alebo zmenu povolení za účelom realizácie stavebných úprav a ich užívania (najmä žiadosti o stavené povolenia, zmenu stavby pred dokončením, kolaudačné rozhodnutia, povolenia zmeny v užívaní stavby, ktorá nie je spojená so zmenou stavby), vrátane takých úkonov, ktorými by v priebehu konania o takých úkonoch došlo k ich zmene.
9. Dokumentáciu uvedenú v predchádzajúcom bode je Nájomca oprávnený použiť na účel, na ktorý je určená, iba po predchádzajúcom písomnom schválení Prenajímateľom.
10. Nájomca je oprávnený a povinný vykonať všetky právne úkony potrebné na povolenie realizácie stavebných úprav, realizáciu stavebných úprav a na povolenie na užívanie predmetu nájmu so stavebnými úpravami vo vlastnom mene a na vlastný účet. Prenajímateľ nie je povinný nahradiť Nájomcovi žiadne náklady, ktoré vynaložil alebo vynaloží v súvislosti s vykonaním právnych úkonov, resp. s činnosťou podľa predchádzajúcej vety tohto bodu ani počas platnosti zmluvy, ani po zániku zmluvy. Nájomca uvedený stav berie na vedomie a podpisom tejto zmluvy potvrdzuje.
11. Nájomca berie na vedomie, že súhlas podľa bodu 7 tohto článku nenahrádza povolenie stavebného úradu v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, o ktoré je potrebné požiadať príslušný stavebný úrad. Po dokončení prác je Nájomca povinný odovzdať Prenajímateľovi príslušné revízne správy.
12. Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje sa, že si počas nájmu a ani po jeho skončení nebude u Prenajímateľa uplatňovať žiadnu kompenzáciu nákladov vynaložených na udržiavacie práce, stavebné úpravy, technické úpravy a/alebo opravy predmetu nájmu, rekonštrukčné práce a pod. realizované v súlade so zmluvou a/alebo predchádzajúcou Zmluvou o nájme nebytových priestorov č. 263/2023/OHS, ani si nebude uplatňovať voči Prenajímateľovi žiadne nároky titulom vykonania týchto prác a/alebo úprav. Nájomca zároveň výslovne vyhlasuje a podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že si neuplatňuje žiadnu finančnú alebo inú kompenzáciu v súvislosti s vykonanými stavebnými prácami a úpravami predmetu nájmu v zmysle Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 263/2023/OHS.
13. Prenajímateľ si vyhradzuje právo vstupu do predmetu nájmu uvedenom za účelom kontroly plnení v zmysle zmluvy, a to za prítomnosti zodpovedného zástupcu Nájomcu.
14. Nájomca je povinný uzatvoriť zmluvu s dodávateľmi služieb, ktoré sú spojené s užívaním predmetu nájmu (odvoz a likvidácia odpadu).
15. Nájomca je oboznámený a súhlasí s tým, že bežný prevádzkový čas v nehnuteľnosti je od 7.00 – 21.00 cez pracovné dni a že mimo pracovné dni v zimnom období dochádza k útlmu vykurovania v nočných hodinách a počas dní pracovného pokoja a pracovného voľna.
16. Nájomca je povinný realizovať na predmete nájmu a na technologickom zariadení potrebné revízie a odborné posúdenia v zmysle platných právnych predpisov, vrátane odstránenia závad z nich vyplývajúcich, na vlastné náklady.
17. Nájomca je povinný po ukončení nájmu protokolárne odovzdať predmet nájmu Prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a zohľadnenie prípadných stavebných, technických úprav, opráv a udržiavacích prác podľa bodu 7 tohto článku, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. Vypratanie predmetu nájmu je Nájomca povinný vykonať najneskôr v prvý pracovný deň po

ukončení nájmu. Za deň odovzdania predmetu nájmu sa považuje deň podpísania protokolu o prevzatí predmetu nájmu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.

18. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 20,- EUR (slovom: dvadsať eur), za každý, i začatý deň omeškania s vypratáním predmetu nájmu. Uhradením zmluvnej pokuty sa Nájomca nezbaňuje povinnosti zaplatiť Prenajímateľovi úhradu za užívanie predmetu nájmu vo výške nájomného a za služby spojené s užívaním predmetu nájmu. Úhrada zmluvnej pokuty nemá vplyv na nárok Prenajímateľa na náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti.
19. V prípade porušenia povinnosti podľa bodu 17 tohto článku má Prenajímateľ tiež právo vypratať predmet nájmu na náklady Nájomcu a na jeho náklady uložiť zariadenie, prípadne tovar, ktoré sa v predmete nájmu nachádzajú, do úschovy. Za týmto účelom je Prenajímateľ oprávnený:
 - a) vstúpiť do predmetu nájmu spôsobom primeraným okolnostiam, tzn. v prípade potreby aj za pomoci odstránenia prekážok (výmena zámkov a pod.),
 - b) zabezpečiť prerušenie dodávky elektrickej energie, vody prípadne iných médií do predmetu nájmu.
20. Nájomca nemá voči Prenajímateľovi nárok na náhradu škody, vzniknutej na predmete nájmu, jeho zariadení a hnutelných veciach požiarom, krádežou alebo živelnou udalosťou. Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonať potrebné opatrenia k tomu, aby v súvislosti s jeho činnosťou nedošlo ku škodám na jeho majetku, na majetku Prenajímateľa a ani na majetku a zdraví tretích osôb. Poistenie hnutelného majetku a zariadenia Nájomca vykoná podľa vlastného uváženia a na vlastné náklady, pričom Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné poškodenie, stratu, resp. zničenie tohto majetku.
21. Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté poškodením, alebo zničením predmetu nájmu zavinením Nájomcu, alebo osôb jednajúcich v jeho mene, alebo jeho návštevníkov, či zanedbaním povinností podľa zmluvy, pri vylúčení zodpovednosti za škody vzniknuté vyššou mocou.
22. Nájomca je povinný dodržiavať v rozsahu ním vykonávaných činností v predmete nájmu všetky povinnosti Prenajímateľa ako správcu predmetu nájmu vyplývajúce z príslušných platných všeobecne záväzných právnych predpisov, a to najmä upravujúcich ochranu pred požiarom, bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, civilnej ochrany obyvateľstva. V prípade porušenia týchto povinností zodpovedá Nájomca Prenajímateľovi za všetky škody, ktoré Prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinností Nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli Prenajímateľovi uložené. V rámci toho Nájomca:
 - a) preberá na seba v predmete nájmu všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č.314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a vyhlášky MV SR č.121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, čím preberá v predmete nájmu zodpovednosť za požiarnu ochranu (ďalej len „PO“);
 - b) sa zaväzuje 1x ročne sprístupniť predmet nájmu, dokumentáciu PO a revízie prenajatých zariadení technikovi PO Prenajímateľa v záujme kontroly plnenia právnych predpisov podľa písm. a) tohto bodu;
 - c) sa zaväzuje dodržiavať zákon č.124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákon NR SR č. 42/1994 Zb. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov;
 - d) sa zaväzuje dodržiavať v predmete nájmu a ostatných jemu prístupných priestoroch patriacich Prenajímateľovi a priestoroch, ktoré má Prenajímateľ zverených, zásady bezpečného správania sa a označiť spoločné priestory, komunikácie, únikové cesty a dodržiavať platné právne predpisy, týkajúce sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (ďalej len „BOZP“) a civilnej ochrany;

- e) sa zaväzuje zabezpečiť odstránenie nedostatkov v oblasti BOZP a civilnej ochrany obyvateľstva na vlastné náklady, ktoré v predmete nájmu zapríčinil pri svojej činnosti, resp. požiadať Prenajímateľa o ich odstránenie za odplatu, uhradenú Nájomcom Prenajímateľovi;
 - f) sa zaväzuje v prípade, že predmet nájmu v súvislosti s dohodnutým účelom nájmu si vyžaduje zvláštne vybavenie v oblasti BOZP, PO, civilnej ochrany a iných opatrení, zabezpečiť v predmete nájmu a v spoločných priestoroch realizáciu vyplývajúcich opatrení na vlastné náklady a zodpovednosť;
 - g) sa zaväzuje zabezpečiť v predmete nájmu na vlastné náklady prostriedky ochrany pred požiarmi (ručné hasiace prístroje), pokiaľ v ňom nie sú umiestnené a vykonávať ich revízie v súlade s vyhláškou MV SR č. 719/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú vlastnosti, podmienky prevádzkovania a zabezpečenie pravidelnej kontroly prenosných hasiacich prístrojov a pojazdných hasiacich prístrojov.
23. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.
24. Nájomca nie je oprávnený zriadiť si v mieste predmetu nájmu sídlo firmy, resp. miesto podnikania bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

Čl. 6

Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených zmluvou alebo na základe zmluvy, bude miestom doručenia Prenajímateľa jeho adresa sídla uvedená v záhlaví zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených zmluvou alebo na základe zmluvy, bude miestom doručenia Nájomcu:
 - a) adresa uvedená v záhlaví zmluvy, alebo
 - b) adresa podľa aktuálneho výpisu zo Živnostenského registra, Obchodného registra resp. iného verejného registra, v ktorom je Nájomca zapísaný alebo
 - c) miesto, kde bude osoba oprávnená konať v mene Nájomcu, zastihnutá.
3. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť Prenajímateľa podľa bodu 2 tohto článku doručená do miesta doručenia podľa bodu 2 tohto článku, bude považovaná za doručenie priamo do vlastných rúk Nájomcu, a to aj v prípade, ak:
 - a) Nájomca odoprel prijatie zásielky; zásielka sa považuje za doručenie dňom odmietnutia prijatia zásielky,
 - b) zásielka bola na pošte uložená a Nájomca ju neprevzal do troch dní od uloženia; posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, aj keď sa Nájomca o uložení nedozvedel,
 - c) bola zásielka vrátená Prenajímateľovi ako nedoručiteľná, najmä preto, že nebolo možné Nájomcu na adrese podľa bodu 2 tohto článku zastihnúť a jeho iná adresa nie je Prenajímateľovi známa a teda nie je možné písomnosť doručiť; písomnosť sa považuje po troch dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručenie a to aj vtedy, ak sa Nájomca o tom nedozvie.
4. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty alebo e-mailom sa použijú adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy, ibaže odosielajúcej zmluvnej strane adresát písomnosti oznámil novú adresu sídla, prípadne inú novú adresu určenú na

doručovanie písomnosti. V prípade akejkolvek zmeny adresy určenej na doručovanie písomnosti na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa príslušná zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy bezodkladne písomne informovať druhú zmluvnú stranu a v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená zmluvnej strane pred odosielaním písomností.

5. V prípade doručovania prostredníctvom elektronickej pošty (e-mail) sa písomnosť považuje za doručení dňom jej odoslania.

Čl. 7

Nájom a ukončenie nájmu

1. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy ak Nájomca:
 - a) užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou alebo s predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu;
 - b) mešká o viac ako jeden mesiac s platením nájomného, alebo zálohových platieb;
 - c) sám, alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj, alebo poriadok v predmete nájmu, alebo v nehnuteľnosti podľa Čl. 1 zmluvy;
 - d) prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa;
 - e) vykonal stavebné a technické úpravy na predmete nájmu, príp. zásahy do fasády zdravotného strediska bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa;
 - f) nedodríava v rozsahu ním vykonávaných činností v predmete nájmu všetky povinnosti vyplývajúce z príslušných platných právnych predpisov upravujúcich ochranu pred požiarmi uvedené najmä v Čl. 5 bod 22 zmluvy;
 - g) v prípade podstatného porušenia zmluvných povinností Nájomcu, za ktoré sa považuje porušenie povinností uvedených v Čl. 5 bod 2, 4, 6, 7, 13, 16 zmluvy;
 - h) nedisponuje platným povolením/súhlasom príslušných orgánov na výkon činnosti v predmete nájmu.

Účinky odstúpenia nastanú dňom doručenia písomného odstúpenia Nájomcovi. Týmto dňom dochádza k skončeniu nájmu.

2. Prenajímateľ i Nájomca je oprávnený písomne vypovedať zmluvu bez udania dôvodu. Nájom zanikne uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je dvojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Zmluvné strany môžu kedykoľvek počas trvania nájomného pomeru ukončiť nájom na základe vzájomnej dohody uzatvorenej písomne, ku dňu uvedenom v dohode.

Čl. 8

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch (4) vyhotoveniach, z ktorých Prenajímateľ a Nájomca obdržia po dvoch (2) vyhotoveniach, každé s platnosťou originálu.
2. Nájomca je oprávnený postúpiť akékoľvek práva nadobudnuté na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou na tretie osoby len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.

3. Zmeny v zmluve je možné vykonať po dohode oboch zmluvných strán formou písomných očíslovaných dodatkov, s výnimkou zmeny výšky nájmu podľa Čl. 3 bod 4 zmluvy alebo zmeny výšky nákladov a služieb spojených s užívaním predmetu nájmu podľa Čl. 4 bod 4 zmluvy, ktoré sa uplatňujú jednostranným právnym úkonom Prenajímateľa.
4. Ak nie je v zmluve výslovne dohodnuté inak, platia ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, prípadne ustanovenia Občianskeho zákonníka. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov z tejto zmluvy alebo na jej základe bude ich riešenie v právomoci príslušných slovenských súdov za použitia slovenského práva.
5. V prípade, že je alebo sa stane niektoré ustanovenie tejto zmluvy neplatné, zostávajú ostatné ustanovenia tejto zmluvy platné a účinné. Namiesto neplatného ustanovenia sa použijú ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúce otázku vzájomného vzťahu zmluvných strán. Zmluvné strany sa zaväzujú upraviť svoj vzťah prijatím iného ustanovenia, ktoré svojím obsahom a povahou najlepšie zodpovedá zámeru neplatného ustanovenia.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu všetkými zmluvnými stranami a účinnosť na základe dohody zmluvných strán dňa 15.05.2024 za predpokladu jej predchádzajúceho zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa a v Centrálnom registri zmlúv. Prenajímateľ sa zaväzuje v súlade s § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení zmluvu zverejniť do 5 pracovných dní odo dňa nadobudnutia platnosti zmluvy na svojom webovom sídle a v Centrálnom registri zmlúv.
7. Zánikom účinnosti zmluvy nie je dotknutá účinnosť najmä Čl. 5 bod 17 a 18 zmluvy a tých ustanovení zmluvy, ktorých účinnosť podľa zmluvy a/alebo vzhľadom na ich povahu má trvať aj po ukončení účinnosti tejto zmluvy.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že sa s obsahom zmluvy oboznámili a na potvrdenie toho, že obsah zmluvy zodpovedá ich slobodnej vôli, ju podpisujú.

Príloha:

- 1. Výpočtový list Nájomcu

V Bratislave dňa: 14.05.2024

Za Prenajímateľa:

V Bratislave dňa: 13.05.2024

Za Nájomcu:

Mgr. Michal Drotován
starosta

Ing. Vojtech Bugár
konateľ