

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
a podľa ust.

§ 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka
(ďalej v texte ako „**Zmluva**“)

Prenajímateľ:	Mestská časť Bratislava–Nové Mesto
Zastúpený:	Mgr. Matúš Čupka, starosta
Sídlo:	Junácka 1, 832 91 Bratislava
IČO:	00 603 317
DIČ:	2020887385
Bankové spojenie:	Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN:	SK 08 5600 0000 0018 0034 7007
Variabilný symbol:	3180070120

(ďalej v texte ako „**Prenajímateľ**“)

Nájomca :	Julia Steshenko
Bytom:	
Rodné číslo:	
Číslo OP:	
Kontaktná osoba:	

(ďalej v texte ako „**Nájomca**“)

(Prenajímateľ a Nájomca v texte spoločne uvádzaní aj ako „**Zmluvné strany**“).

Čl. I

Úvodné ustanovenie

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že má zverenú do správy nehnuteľnosť **Domu kultúry Kramáre**, v k. ú. Nové Mesto, na ulici Stromová 18 v Bratislave, ktorý sa nachádza na pozemku registra “C” KN par. č. 5797/2 (ďalej v texte ako „**Budova**“).

Čl. II.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ v rozsahu a za podmienok uvedených v tejto Zmluve prenecháva Nájomcovi do odplatného užívania na účel opísaný v bode 2. tohto článku **Klubovňu v suteréne** o výmere 75,04 m² nachádzajúcu sa v Budove (ďalej v texte ako „**Predmet nájmu**“) a Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu riadne a včas nájomné.
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi Predmet nájmu a Nájomca bude Predmet nájmu užívať za účelom stretnutí a aktivít skupiny Play-group for Ukrainian children.

3. Nájomca je oprávnený a súčasne aj povinný užívať Predmet nájmu výlučne pre svoje potreby a v súlade s účelom nájmu podľa Zmluvy, a to spôsobom a v rozsahu stanovenom v Zmluve. Porušenie tohto ustanovenia sa bude považovať za podstatné porušenie Zmluvy.
4. Nájomné podľa tejto Zmluvy bolo schválené uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Nové Mesto č. 13/13 zo dňa 30.04.2024, ako súčasť sadzobníka nájomov pre Dom kultúry Kramáre (ďalej len „Zásady“ alebo „sadzobník“).

Čl. III. Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára **na dobu určitú**, pričom **začína plynúť 01.07.2024 a končí dňom 31.08.2024**. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že ustanovenie § 676 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník sa vylučuje.

Čl. IV. Výška nájomného a úhrady za služby spojené s nájmom

1. Výška Nájomného za Predmet nájmu bola Zmluvnými stranami dohodnutá v súlade so sadzobníkom v sume 150 EUR/mesiac (slovom stopäťdesiat EUR), t.j. celková úhrada nájomného za Predmet nájmu je spolu vo výške **300 € (slovom: tristo EUR)**.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca uhradí celkové **nájomné** vopred, pričom nájomné musí byť uhradené najneskôr do 5 kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.
3. V prípade, ak sú s nájmom spojené iné služby, budú tieto fakturované v súlade s platným cenníkom Domu kultúry Kramáre. Na účely tejto Zmluvy sa inými službami rozumie upratovanie po podujatí a služby technika so zvukovou a svetelnou technikou.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné, ako aj úhrada za služby spojené s nájmom budú zo strany nájomcu platené spoločne na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy v lehotách, ktoré určuje táto Zmluva a s variabilným symbolom: **378061** a poznámkou: **Nájom DK Kramáre - Stashenko**. Za deň úhrady nájomného a úhrady za služby spojené s nájmom sa považuje deň, kedy bolo plnenie v plnej výške pripísané na účet Prenajímateľa.
5. Ak Nájomca neuhradí v stanovenej lehote nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom, prípadne ich vyúčtovanie, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zákonný úrok z omeškania.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa postúpiť na tretiu osobu a ani založiť akékoľvek svoje pohľadávky (práva) voči Prenajímateľovi vzniknuté na základe alebo súvislosti s touto Zmluvou alebo plnením záväzkov podľa tejto Zmluvy. Právny úkon, na základe ktorého Nájomca postúpi svoju pohľadávku voči Prenajímateľovi na tretiu osobu alebo zriadi záložné právo na pohľadávku bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, je podľa § 39 Občianskeho zákonníka neplatný.

Čl. V. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu

1. Prenajímateľ je povinný predmet nájmu Nájomcovi odovzdať v dohodnutom čase a v stave spôsobilom na dohodnuté a riadne užívanie. O fyzickom odovzdaní Predmetu nájmu

Nájomcovi a o stave Predmetu nájmu poverené osoby Prenajímateľa a Nájomcu vyhotovia a podpíšu preberací protokol (ďalej len „**Preberací protokol**“), v dvoch vyhotoveniach, po jednom pre každú Zmluvnú stranu. Súčasťou Preberacieho protokolu bude zoznam zariadenia a vybavenia Predmetu nájmu a popis technického stavu Predmetu nájmu ako aj zariadenia a vybavenia nachádzajúceho sa v Predmete nájmu. Pri ukončení nájmu sa tieto ustanovenia použijú primerane.

2. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu obvyklým spôsobom zodpovedajúcemu jeho povahe a účelu nájmu, v súlade s právnymi predpismi a ustanoveniami tejto Zmluvy. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom predmetu nájmu a že predmet nájmu v takom stave preberá.
3. Nájomca je povinný v Predmete nájmu samostatne a na vlastné náklady zabezpečiť plnenie všetkých povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení a všetkých prislúchajúcich vykonávacích predpisov ako aj technických noriem. Nájomca zodpovedá aj za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v plnom rozsahu podľa príslušných predpisov. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy.
4. Nájomca sa zaväzuje sprístupniť Predmet nájmu Prenajímateľovi za účelom vykonávania kontrol užívania a stavu Predmetu nájmu, a to po predchádzajúcej dohode s Nájomcom a v jeho prítomnosti, avšak najneskôr v lehote do 3 pracovných dní od požiadania Prenajímateľa. Pre prípad akejkol'vek hroziacej škody, pričom postačí aj podozrenie, má Prenajímateľ právo vstupu do Predmetu nájmu kedykoľvek, o čom bezodkladne informuje Nájomcu. Za týmto účelom bude mať Prenajímateľ jedno vyhotovenie kľúčov, ktoré bude uložené v zapečatenej obálke.
5. Všetky úpravy a zmeny urobené v Predmete nájmu sú prípustné len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa a pri dodržaní príslušných platných právnych predpisov a technických noriem.
6. Akékoľvek stavebné úpravy, ktoré nájomca vykoná v/na Predmete nájmu, so súhlasom Prenajímateľa (a to aj vrátane pevne zabudovateľných súčastí), prípadne akékoľvek iné investície zo strany Nájomcu, po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa počas trvania Zmluvy, sa stanú majetkom Prenajímateľa po ich zabudovaní / investovaní, a to bez nároku na ich úhradu, na základe výslovného súhlasu Nájomcu. Nájomca bude znášať všetky náklady vyplývajúce zo zmien na Predmete nájmu, o ktoré požiadal, ako aj všetky výdavky na povolenie takýchto zmien a nebude v prípade takéhoto súhlasu požadovať žiadnu protihodnotu toho, o čo sa hodnota predmetu nájmu zvýšila, čo potvrdzuje svojim výslovným súhlasom, podpisom na zmluve. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie tejto Zmluvy.
7. Nájomca je povinný počínať si v Predmet nájmu tak, aby na ňom nevznikali Prenajímateľovi škody a súčasne hroziace škody odvracať.
8. Nájomca sa zaväzuje v plnom rozsahu uhradiť všetky vzniknuté škody na/v Predmete nájmu, a to nie len tie, ktoré spôsobil sám, ale aj akékoľvek tretie osoby, ktorým umožnil vstup do Predmetu nájmu. Ak sa tak nestane, má Prenajímateľ právo závary a poškodenia odstrániť a požadovať od Nájomcu náhradu účelne a preukázateľne vynaložených nákladov.
9. Nájomca je povinný na svoje náklady vykonávať drobné opravy a vykonávať bežnú údržbu predmetu nájmu. Za drobné opravy a bežnú údržbu sa považujú opravy a údržba predmetu nájmu podľa ustanovenia § 5 a § 6 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Ak sa Nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby predmetu nájmu, má Prenajímateľ právo tak

- urobiť sám alebo prostredníctvom inej poverenej osoby a požadovať od Nájomcu náhradu primerane a účelne vynaložených nákladov.
10. Nájomca je povinný Predmet nájmu na svoje náklady udržiavať v stave spôsobilom na dohovorené užívanie a účel a je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním.
 11. Opravy a údržbu vecí, umiestnených v Predmete nájmu, ktoré sú vo vlastníctve Nájomcu, vykonáva Nájomca na svoje náklady.

Čl. VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je oprávnený po dobu trvania nájmu vykonávať stavebné zásahy a stavebné úpravy Predmetu nájmu alebo areálu okolia Budovy nevyhnutné pre riadnu údržbu, prevádzku a využitie Predmetu nájmu alebo areálu okolia Budovy, ako aj všetky stavebné zásahy a stavebné úpravy nevyhnutné pre zabránenie vzniku škôd alebo pre odstránenie týchto škôd.
2. Prenajímateľ je oprávnený splnomocniť tretiu osobu na poskytovanie dohodnutých služieb spojených s nájmom, ako aj na výkon všetkých práv a povinností Prenajímateľa.
3. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu výlučne pre svoje potreby, na dohodnutý účel nájmu v súlade s platnými právnymi predpismi a ustanoveniami tejto Zmluvy.
4. Nájomca je povinný počínať si v Predmete nájmu, Budove, v ktorom sa Predmet nájmu nachádza, tak, aby na Predmete nájmu, Budove Prenajímateľovi nevznikali škody a súčasne je povinný hroziace škody odvracať.
5. Nájomca vyhlasuje, že si je vedomý toho, že areál okolia Budovy je prístupný tretím osobám.
6. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu do užívania, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe. V prípade porušenia tejto povinnosti je Nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 500,- €. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie Zmluvy.
7. Nájomca ako aj jeho zamestnanci, prípadne ďalšie osoby, ktorým Nájomca umožní vstup do areálu okolia Budovy sú povinní dodržiavať prevádzkový poriadok areálu okolia Budovy.

Čl. VII.

Skončenie nájmu

1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to do 31.08.2024.
2. Táto Zmluva zaniká:
 - a) uplynutím doby, na ktorú bola uzatvorená,
 - b) písomnou dohodou oboch Zmluvných strán, dňu, ktorý je uvedený v dohode a ak tento uvedený nie je, ku dňu uzatvorenia dohody,
 - c) na základe výpovede zo strany Prenajímateľa,
 - d) na základe výpovede zo strany Nájomcu,
 - e) odstúpením od Zmluvy.
3. Výpovedná lehota je mesačná a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ môže Zmluvu vypovedať v prípade, ak Nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou, najmä ak:

- a) ak Nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením peňažného nájomného, alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom;
 - b) ak Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok, resp. spôsobujú škodu na Predmete nájmu;
 - c) ak bolo rozhodnuté o odstránení Predmetu nájmu alebo jeho zmenách, čo ho bráni užívať;
 - d) ak Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa;
 - e) ak nájomca užíva nebytový priestor na iný účel, ako je uvedený v čl. 2 bod. 2.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca môže vypovedať zmluvu v prípade, ak Prenajímateľ:
- a) nebytový priestor sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
 - b) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy.
6. Prenajímateľ ako aj Nájomca sú oprávnení od Zmluvy okamžite odstúpiť jednostranným právnym úkonom podľa ust. § 679 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Prenajímateľ je oprávnený od Zmluvy odstúpiť aj v prípade, ak Nájomca podstatným spôsobom poruší Zmluvu v zmysle jej dojednaní. Odstúpenie je účinné dňom jeho doručenia druhej Zmluvnej strane.
7. Skončením nájmu podľa tejto Zmluvy nie je dotknutá povinnosť Nájomcu zaplatiť pomernú časť nájomného, ako ani právo Prenajímateľa na prípadné sankcie (zmluvná pokuta, úroky z omeškania) a náhradu škody.
8. Nájomca sa zaväzuje vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi ku dňu skončenia nájmu v stave, akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, vypratý a upratý. V prípade skončenia nájmu odstúpením od Zmluvy je Nájomca povinný vypratať Predmet nájmu v lehote 15 dní odo dňa doručenia odstúpenia Nájomcovi.
9. Nájomca dáva Prenajímateľovi súhlas k tomu, aby si bez súdneho rozhodnutia sprístupnil Predmet nájmu v prípade akéhokoľvek skončenia nájmu, ak Nájomca Predmet nájmu dobrovoľne neodovzdá Prenajímateľovi v stanovenej lehote a veci nachádzajúce sa v ňom uskladnil na náklady Nájomcu po dobu 2 mesiacov vo svojich skladových priestoroch. V prípade, že si Nájomca veci v tejto lehote nevyzdvihne, dáva svoj výslovný súhlas k tomu, aby Prenajímateľ uskladnené veci zlikvidoval bez nároku Nájomcu na akúkoľvek náhradu. Prípadné náklady Prenajímateľa vzniknuté z titulu uskladnenia, resp. likvidácie vecí znáša v plnom rozsahu Nájomca.

Čl. VIII.

Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek písomnosti zo strany Prenajímateľa alebo Nájomcu budú vyhotovené v písomnej podobe v slovenskom jazyku a považujú sa za riadne doručené ak sa doručia osobne, prostredníctvom kuriéra, doporučenej poštovej zásielky alebo zásielky s doručenkou druhej Zmluvnej strane, na adresu Zmluvnej strany, ktorá je uvedená ako adresa sídla v záhlaví tejto Zmluvy, resp. na takú adresu, ktorú Zmluvná strana oznámila prostredníctvom písomného oznámenia druhej Zmluvnej strane.
2. Písomnosť sa považuje za doručeníu aj vtedy, ak adresát túto odmietol prevziať. Za deň doručenia sa vtedy považuje deň odmietnutia prevzatia písomnosti adresátom. Ak adresát nebol zastihnutý na adrese určenej na doručovanie a zásielku si do troch (3) dní od jej

uloženia na pošte alebo odo dňa oznámenia kuriérskej spoločnosti o neúspešnom doručovaní nevyzdvihne, považuje sa posledný deň tejto lehoty za deň doručenia, i keď sa adresát o uložení zásielky a jej obsahu nedozvedel. Ak bola zásielka vrátená odosielateľovi ako nedoručiteľná najmä preto, že nebolo možné adresáta zastihnúť na adrese sídla uvedenej v záhlaví tejto Zmluvy, resp. príslušnom registri, v ktorom je zapísaný a jeho iná adresa nie je odosielateľovi známa a teda nie je možné písomnosť doručiť, písomnosť sa považuje po troch (3) dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručeníu, a to aj vtedy ak sa adresát o tom nedozvie.

Čl. IX.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv podľa ustanovenia § 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 v súlade s ustanovením § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
2. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné vykonať po vzájomnej dohode zmluvných strán formou písomných dodatkov.
3. Na práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa použijú príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb., respektíve príslušné Občianskeho zákonníka, ako aj príslušné ustanovenia zákona č. 138/1991 Z. z., prípadne ustanovenia iných príslušných právnych predpisov vzťahujúcich sa na daný právny predpis.
4. Ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy stane z dôvodu legislatívnych zmien neplatné, zmluvné strany sa zaväzujú zmluvu v tej časti zmeniť. Aj bez uskutočnenia zmeny zostávajú ostatné ustanovenia tejto zmluvy účinné.
5. Zmluva je vyhotovená v šiestich (6) rovnopisoch, z ktorých po jej podpise prenajímateľ dostane päť (5) rovnopisov a nájomca jeden (1) rovnopis.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, uzatvorili ju dobrovoľne, ich prejavy vôle sú slobodné, určité, vážne a zrozumiteľné a nebola uzavretá v tiesni, pod nátlakom a ani za nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu s obsahom zmluvy ju vlastnoručne podpísali.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

.....
Mestská časť Bratislava-Nové Mesto

Mgr. Matúš Čupka
starosta

.....
Julia Steshenko