

Nájomná zmluva

uzavretá podľa ust. § 663 a nasledujúcich ustanovení Občianskeho zákonníka v platnom znení
(ďalej len ako „Zmluva“)

Prenajímateľ:

Sídlo:
IČO:
DIČ:
Bankové spojenie (IBAN):
Variabilný symbol:
Konajúc:
Kontakt vo veciach zmluvných:

Mestská časť Bratislava-Ružinov

Mierová 21, 827 05 Bratislava
00 603 155
2020699516
SK38 0200 0000 0018 1531 5657
Ing. Martinom Chrenom, starostom
Ing. Andrea Becko, vedúca odboru majetkového
andrea.becko@ruzinov.sk
Mgr. Jana Biharyová, vedúca odd. nájomov pozemkov
a ost. nehnuteľností,
jana.biharyova@ruzinov.sk,
majetok.pozemky@ruzinov.sk

(ďalej len ako „Prenajímateľ“)

Nájomca:

Sídlo:
ICO:
DIČ:
IČ DPH:
Bankové spojenie (IBAN):
BIC:
Konajúc:

CULTUS Ružinov, a.s.

Ružinovská 26, 820 09 Bratislava
35 874 686
2021773941
SK2021773941
Ing. Richard Bednár, predseda predstavenstva
Mgr. et Mgr. Marek Machata, člen predstavenstva
Ing. Martin Patoprstý, člen predstavenstva
35 497 896

IČO:
Zapísaný v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, Oddiel: Sa, Vložka číslo
3262/B

(ďalej len ako „Nájomca“)

Prenajímateľ a Nájomca spolu ďalej len ako „zmluvné strany“ alebo jednotlivo aj ako „zmluvná strana“ v príslušnom gramatickom tvare

Článok I Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že z titulu Protokolu č. 73 o zverení obecného majetku a s ním súvisiacich majetkových práv a záväzkov zo dňa 30.09.1991 je správcom nehnuteľností, ktoré sú vo výlučnom vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a sú katastrom nehnuteľností evidované ako:

POZEMKY registra C KN

parcelné číslo	výmera v m ²	druh pozemku	kat. územie	LV
1090/1	13562	ostatná plocha	Ružinov	2684
1090/2	5494	zast. plocha a nádvorie	Ružinov	2684

1090/13	141	zast. plocha a nádvorie	Ružinov	2684
9886/57	3025	zast. plocha a nádvorie	Nivy	1

STAVBY

Súpisné číslo	na pozemku	popis stavby	kat. územie	LV
2747	1090/2	DK Ružinovská 28	Ružinov	2684
882	15537/16	Klub Rozkvet	Ružinov	1201
1131	3143/1	SD Prievoz	Ružinov	1201
1126	9886/57	Dom osvetý NIVY	Nivy	1

(ďalej aj ako „Predmet nájmu č. 1“).

2. Prenajímateľ ďalej vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom umeleckých diel, tak ako sú tieto uvedené v prílohe číslo 1 k tejto Zmluve (ďalej aj ako „Predmet nájmu č. 2“). Predmet nájmu č. 1 a Predmet nájmu č. 2 spolu aj ako „Predmet nájmu“.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé a oprávnené na uzatvorenie tejto Zmluvy.
4. Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Ružinov schválilo prenájom Predmetu nájmu uznesením č. 312/XVI/2024 dňa 10.12.2024, a to v súlade s ust. § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v spojení s Článkom 14 ods. 8 písm. l) a písm. ad) Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Ružinov, ktoré boli schválené Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava-Ružinov uznesením č. 159/IX/2023 dňa 12.12.2023 v znení Dodatku č. 1, ktorý bol schválený Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava-Ružinov uznesením č. 309/XVI/2024 dňa 10.12.2024.

Článok II

Predmet a účel nájmu a spôsob užívania

1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do odplatného užívania Predmet nájmu v špecifikácií podľa Článku I bod 1 a bod 2 tejto Zmluvy za účelom zabezpečenia rozvoja kultúrneho a spoločenského života v mestskej časti Bratislava - Ružinov, a to najmä organizovaním kultúrno -spoločenských podujatí, športových podujatí, súťaží a festivalov, ako aj za účelom poskytnutia Predmetu nájmu do užívania tretích osôb, ak také užívanie neodporuje zabezpečeniu rozvoja kultúrneho a spoločenského života v mestskej časti Bratislava – Ružinov.
2. Nájomca sa zaväzuje využívať Predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel. Porušenie tejto povinnosti je zmluvnými stranami považované za hrubé porušenie tejto Zmluvy, ktoré na strane Prenajímateľa zakladá právo Zmluvu vypovedať v súlade s Článkom III bodom 2 písm. c) tejto Zmluvy.

Článok III

Vznik, doba a ukončenie nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu v špecifikácií podľa Článku I bod 1 tejto Zmluvy a za účelom uvedeným v Článku II bod 1 tejto Zmluvy **na dobu neurčitú, ktorá začne plynúť dňom nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.**
2. Nájomný vzťah je možné ukončiť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán;
 - b) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany a to aj bez uvedenia dôvodu s trojmesačnou výpovednou dobou, pričom výpovedná doba začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane;
 - c) písomnou výpoveďou Prenajímateľa z dôvodov, ktoré sú v tejto Zmluve označené

ako hrubé porušenie tejto Zmluvy, pričom výpovedná doba je v takomto prípade jednomesačná a začína plynúť dňom nasledujúcim po doručení písomnej výpovede Nájomcovi;

- d) písomnou výpoveďou Nájomcu, ak Prenajímateľ bráni Nájomcovi v riadnom a nerušenom užívaní Predmetu nájmu, pričom výpovedná doba je v takomto prípade jednomesačná a začína plynúť dňom nasledujúcim po doručení písomnej výpovede Prenajímateľovi.
3. V prípade ukončenia nájmu niektorým zo spôsobov podľa bodu 2 tohto ustanovenia tejto Zmluvy, je Nájomca povinný odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi nasledovne:
- a) v prípade ukončenia Zmluvy podľa Článku III bodu 2 písm. a) tejto Zmluvy, bude lehota na odovzdanie Predmetu nájmu Prenajímateľovi dohodnutá v tejto dohode;
 - b) v prípade ukončenia Zmluvy podľa Článku III bodu 2 písm. b) až d) tejto Zmluvy najneskôr v posledný deň výpovednej doby. V prípade, že tento deň padne na deň pracovného pokoja, je Nájomca povinný odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi najneskôr v najbližší pracovný deň nasledujúci po dni pracovného pokoja.
4. Skončením nájmu podľa tejto Zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z tejto Zmluvy, od okamihu skončenia tejto Zmluvy, okrem povinnosti Nájomcu zaplatiť pomernú časť nájomného a prípadných nárokov na náhradu škody.

Článok IV

Cena nájmu a spôsob jeho platenia

1. Nájomné je stanovené Uznesením č. 312/XVII/2024 zo dňa 10.12.2024 ako **prípád hodný osobitného zreteľa** podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona SNR č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s Článkom 14 ods. 9 Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Ružinov, ktoré boli schválené Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava-Ružinov uznesením č. 159/IX/2023 dňa 12.12.2023 v znení Dodatku č. 1, ktorý bol schválený Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava-Ružinov uznesením č. 309/XVI/2024 dňa 10.12.2024 vo výške **1,00 eur/rok** (slovom: jedno euro/rok).
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné za užívanie Predmetu nájmu vždy najneskôr **do 31. 01. príslušného kalendárneho roka**.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Nájomné bezhotovostne v prospech bankového účtu Prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto Zmluvy, pokiaľ mu Prenajímateľ písomne neoznámi zmenu čísla bankového účtu. V prípade oznámenia zmeny bankového účtu Prenajímateľa, sa zmluvné strany vzájomne dohodli, že táto zmena nebude vykonaná formou dodatku, ale postačí jednostranné písomné oznámenie Prenajímateľa. Nájomca je povinný pri platbe uviesť variabilný symbol stanovený v záhlaví tejto Zmluvy. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené riadne a včas dňom pripísania na účet Prenajímateľa.
4. V prípade omeškania Nájomcu so zaplatením nájomného za užívanie Predmetu nájmu, vzniká Prenajímateľovi nárok na zaplatenie zákonných úrokov z omeškania.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania Nájomcu so zaplatením nájomného za užívanie Predmetu nájmu o viac ako dva (mesiace) vzniká Prenajímateľovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100,00 eur a to aj opakovane.
6. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za Predmet nájmu v závislosti od úrovne inflácie jedenkrát ročne spôsobom uvedeným v tomto bode. Nájomné platné k 31.decembru bežného roka sa zvýši o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom SR, a to od 01. januára nasledujúceho roka. Písomné oznámenie o zvýšení nájomného je Prenajímateľ povinný

zaslať Nájomcovi na adresu Nájomcu uvedenú v záhlaví Zmluvy, a to najneskôr do 01. mája príslušného kalendárneho roka, za ktorý sa nájomné platí. **K úprave nájomného môže dôjsť prvýkrát od 01. januára 2026.** Zvýšené nájomné je Nájomca povinný uhradiť do 30 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia. V prípade, že oznámenie o zvýšení nájomného bude Nájomcovi doručené po zaplatení nájomného, uhradí Nájomca rozdiel medzi pôvodnou výškou zaplateného nájomného a výškou nájomného zvýšeného o mieru inflácie v lehote 30 dní od doručenia písomného oznámenia.

7. V prípade, že Nájomca pri platbe neuvedie obdobie, za ktoré sa úhrada platí alebo uvedie obdobie, ktoré už bolo uhradené, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie Nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté oprávnený určiť Prenajímateľ sám. Prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.

Článok V

Osobitné ustanovenia

1. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu písomne oznamovať Prenajímateľovi všetky skutočnosti a zmeny, ktoré by mohli ovplyvniť užívanie Predmetu nájmu. Za nesplnenie tejto povinnosti je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,00 eur.
2. Zmluvné strany vo vzájomnej zhode prehlasujú, že všetky sankcie dohodnuté v tejto Zmluve považujú za primerané, neodporujúce dobrým mravom.
3. Nájomca, ako dotknutá osoba berie na vedomie, že Prenajímateľ, ako prevádzkovateľ spracúva osobné údaje na základe predzmluvných a zmluvných vzťahov v spojitosti s osobitnými predpismi (zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov), za účelom uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy. Spracúvanie sa vykonáva v súlade s nariadením č. 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov a zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Osobné údaje sa poskytujú len v prípade plnenia povinností v zákonom stanovených prípadoch orgánom verejnej moci (najmä orgánom činným v trestnom konaní, súdnym exekútorom a pod.). Osobné údaje sa uchovávajú po dobu stanovenú v registratúrnom pláne prevádzkovateľa vedeného podľa osobitného zákona. Dotknutá osoba si môže uplatniť právo na prístup k osobným údajom, právo na opravu a vymazanie osobných údajov, právo na obmedzenie spracúvania, práva na presnosť, právo podať sťažnosť Úradu na ochranu osobných údajov. Bližšie informácie týkajúce sa spracúvania ochrany osobných údajov sú uvedené na stránke mestskej časti Bratislava-Ružinov
<https://www.ruzinov.sk/sk/content/view/informacia-o-spracovani-osobnych-udajov>.

Článok VI

Práva a povinnosti

1. Nájomca je oprávnený dať Predmet nájmu do podnájmu a/alebo výpožičky, resp. akéhokoľvek užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
2. Akékoľvek zmeny na Predmete nájmu č. 1, ktoré majú charakter investícií je Nájomca oprávnený vykonať výlučne na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. V prípade, ak Prenajímateľ udelí takýto písomný súhlas, Nájomca výslovne podpisom tejto Zmluvy prehlasuje, že si po ukončení nájmu nebude uplatňovať protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota Predmetu nájmu č. 1. Všetky vnesené veci Nájomcom na Predmet nájmu sú vlastníctvom Nájomcu a Prenajímateľ nenesie žiadnu

zodpovednosť za poškodenie a/alebo zničenie a/alebo stratu vecí vnesených Nájomcom do Predmetu nájmu č. 1. Prenajímateľ odporúča Nájomcovi ich poistenie. V prípade ukončenia Nájmu, sa vnesené veci Nájomcom na Predmet nájmu stávajú vlastníctvom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a v správe Prenajímateľa, pokiaľ sú tieto pevne spojené s Predmetom nájmu a Nájomca tieto veci najneskôr v lehote podľa Článku III bod 3 tejto Zmluvy z Predmetu nájmu neodstráni.

3. Nájomca sa zaväzuje riadiť platnými všeobecne záväznými nariadeniami Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a Prenajímateľa, týkajúcimi sa najmä:
 - a) nakladania s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy,
 - b) dodržiavania čistoty a poriadku v mestskej časti Bratislava-Ružinov,
 - c) starostlivosti o zeleň na území mestskej časti Bratislavy-Ružinov.
4. Nájomca sa zaväzuje riadne starať o Predmet nájmu, najmä zabezpečovať všetky jeho úpravy, opravy a/alebo celoročnú údržbu na vlastné náklady.
5. Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti s touto Zmluvou a jej plnením (ďalej len „písomnosť“), musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy a/alebo na inú adresu, ktorú oznámi táto zmluvná strana. Písomnosť sa považuje za doručenie v prípade doručovania prostredníctvom Slovenskej pošty, a.s. alebo iného doručovateľa, doručením na adresu zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy a v prípade doporučenej zásielky odovzdaním písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručení, najneskôr však uplynutím 3 dní odo dňa uvedeného na podacom lístku alebo potvrdení o prevzatí zásielky na poštovú prepravu, a to bez ohľadu na úspešnosť doručenia.
6. Práva a povinnosti neupravené v tejto Zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

Článok VII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými.
2. Táto Zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) a nadobúda účinnosť podľa ust. § 47a ods. 1 zákona 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
3. Akékoľvek zmeny v tejto Zmluve je možné uskutočniť iba vo forme písomných a očíslovaných dodatkov a po dohode zmluvných strán, pokiaľ nie je v tejto Zmluve zmluvnými stranami dohodnuté inak.
4. V prípade, ak sa niektoré z ustanovení tejto Zmluvy ukáže alebo neskôr stane neplatným, neúčinným alebo nevykonateľným, platnosť, účinnosť a vykonateľnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy zostáva nedotknutá. Zmluvné strany sa zaväzujú dodatkom nahradiť neplatné alebo neúčinné alebo nevykonateľné ustanovenie novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného alebo nevykonateľného ustanovenia.
5. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy je Príloha č. 1 – Zoznam umeleckých diel.
6. Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých tri (3) rovnopisy obdrží Prenajímateľ a jeden (1) rovnopis Nájomca.

7. Zmluvné strany, ako účastníci právneho úkonu vyhlasujú, že túto Zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, že nebola uzavretá v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a súčasne, že prejavy vôle každej zo zmluvných strán sú dostatočne určité, zrozumiteľné a prosté omylu a na znak súhlasu s celým jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave, dňa 18.12.2024

V Bratislave, dňa 18.12.2024

Prenajímateľ:

Mestská časť Bratislava Ružinov

Nájomca:

CULTUS Ružinov, a.s.

Ing. Martin Chren, v.r.
starosta

Ing. Richard Bednár, v.r.
predseda predstavenstva

Mgr. et Mgr. Marek Machata, v.r.
člen predstavenstva

Ing. Martin Patoprstý, v.r.
člen predstavenstva

Zoznam umeleckých diel

v užívaní spoločnosti CULTUS Ružinov a.s.

Poradové číslo	Názov diela	Poradové číslo	Názov diela
1.	Bratislava – grafika	48.	Rozjímanie v interiéry III. – orig.
2.	Muž s papagájom - olej	49.	Spomienka na Prievoz – artpr.
3.	Pocť padlým – olej	50.	Mier - artprotis
4.	Tatry – olej	51.	Svetská krása – tap.
5.	Dejiny Ruska III. – olej	52.	Herci zo Shakespeara – obraz
6.	Živly mora – olej	53.	Tichý stôl – večera – litogr.
7.	Stromy – olej	54.	Priadky
8.	Lesné zátišie	55.	Žena na červenom
9.	Živly – poľadie – olej	56.	Neha I. – grafika
10.	Pipi Dlhá Pančucha	57.	Záhrada v páľave – obraz
11.	Trávy – olej	58.	Muž v kroji – obraz
12.	Borovice – olej	59.	Ráno – obraz
13.	Žltá kytica – olej	60.	Na hrádzi – obraz
14.	Banská Štiavnica – olej	61.	Dunajská zátoka – obraz
15.	Nové Mesto nad Metují	62.	Dievča – obraz
16.	Bratislava – olej	63.	Posledné polička – tap.
17.	Dejiny Ruska – olej	64.	Zbojnická nálada – tap.
18.	Kosatce A	65.	Červená kompozícia
19.	Kosatce B	66.	Kytica ruží – obraz
20.	Traja mušketieri	67.	Krajina – tapiséria
21.	Nepokoriteľný život – akv.	68.	Zálužie – obraz
22.	Samota – akvarel	69.	Dedina I. – obraz
23.	Idyla lesná – akvarel	70.	Horehronie – obraz
24.	Nepreniknuteľný priestor	71.	Nová Dúbravka – obraz
25.	Brána lesa – akvarel	72.	Opretý chlap
26.	Ilúzia stromov – akvarel	73.	Etuda – obraz
27.	Dotyky – akvarel	74.	Povstanie – obraz
28.	Tôňa – akvarel	75.	Povstanie – obraz
29.	Tmavý les – akvarel	76.	Povstanie – obraz
30.	Jar – akvarel	77.	Povstanie – obraz
31.	Nový deň - akvarel	78.	Povstanie – obraz
32.	Skryté tajomstvá – akvarel	79.	Pri jazere – obraz
33.	Tanečný pár – obraz	80.	Jesenný motív – obraz
34.	Tichý stôl – obraz	81.	Rajecká krajina – obraz
35.	O svetle a tvare 16 – obraz	82.	Dni hrôzy
36.	O svetle a tvare 17 – obraz	83.	Dni hrôzy
37.	O svetle a tvare 18 – obraz	84.	Povstanie – obraz
38.	Červená a čierna – tap.	85.	Tanečná skupina – obraz
39.	Vznik – obraz	86.	Nevesta – obraz
40.	Pomník smrti – obraz	87.	Tanec – obraz
41.	Fúzia – obraz	88.	Mokrú úroda
42.	Záhrada snov – obraz	89.	Banská Štiavnica – maľba
43.	Zátišie s hrúbkami		
44.	Krivé svedectvo – komb. Tech.		
45.	Plaz . komb. technika		
46.	Rozjímanie v interiéry I. – orig.		
47.	Rozjímanie v interiéry II. – orig.		
Celková hodnota umeleckých diel:			9 467,20 eur