

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 876/2024

uzatvorená podľa Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Článok I

Zmluvné strany

1.1 Prenajímateľ: **mestská časť Bratislava-Dúbravka**

Sídlo: Žatevná 2, 844 02 Bratislava
Štatutárny zástupca: RNDr. Martin Zaťovič, starosta
IČO: 00603 406
DIČ: 2020919120
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
IBAN: SK31 0200 0000 0000 1012 8032
Variabilný symbol: **627 000 7480**
SWIFT: SUBASKBX

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

1.2 Nájomca **Bábkové divadlo UŽ**

V zastúpení: Mgr. Pavol Michalka
Sídlo: Bazovského 1810/22, 841 01 Bratislava
IČO: 502 155 82
e-mail: michalka.mail@gmail.com

(ďalej len ako „nájomca“ alebo spolu „zmluvné strany“)

Článok II

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – Dom kultúry Dúbravka, ktorý sa nachádza na Saratovskej ulici č. 2/A v Bratislave.
2. Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Dúbravka na svojom 11. zasadnutí prijalo Uznesenie č. 151/2024 zo dňa 10.12.2024, ktorým schválilo nájom nebytových priestorov vymedzených v čl. III ods. 1 tejto zmluvy nájomcovi, ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa ust. § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

Článok III

Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor – miestnosť č. 190 nachádzajúci sa v Dome kultúry Dúbravka, Saratovská 2/A, Bratislava, k.ú. Dúbravka vo výmere 36 m².
2. Nebytový priestor sa nájomcovi prenecháva do užívania za účelom jeho využívania na uskladnenie kulís a bábok.
3. Nájomca prehlasuje, že je riadne oboznámený s predmetom nájmu a tento môže slúžiť dohodnutému účelu nájmu a podpísaním tejto zmluvy ho bez výhrad prijíma a bude ho užívať v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve.

Článok IV

Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára **na dobu neurčitú** počnúc dňom 01.02.2025.

Článok V

Cena nájmu

1. Nájomné je stanovené dohodou zmluvných strán v súlade s Uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Dúbravka č. 151/2024 zo dňa 10.12.2024 podľa platného sadzobníka cien nájomov v mestskej časti Bratislava-Dúbravka vo výške **70,00 EUR za m² a rok**, čo predstavuje spolu sumu vo výške **2 520,00 EUR** (slovom dvetisícpäťstodvadsať EUR) **za rok**.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné za nebytové priestory mesačne vo výške **210,00 EUR**, a to vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca najneskôr do jedného mesiaca od podpisu tejto zmluvy uhradí prenajímateľovi **kauciu vo výške dvojmesačného nájomného**. V prípade ak kaucia nebude uhradená, prenajíateľ má právo od zmluvy odstúpiť. Pri riadnom ukončení nájmu a riadnom odovzdaní predmetu nájmu, vrátane úhrady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov, prenajíateľ vráti kauciu nájomcovi bezodkladne od ukončenia nájmu. Kaucia môže byť použitá iba na úhradu vzniknutých škôd na predmete nájmu, jeho zariadenia alebo ak bude existovať nedoplatok na nájomnom alebo na službách spojených s užívaním nebytových priestorov. Ak zložená kaucia nepokryje škody alebo nedoplatky spojené s užívaním nebytového priestoru, zaväzuje sa ich nájomca uhradiť do 3 dní od doručenia oznámenia výšky vzniknutej škody.
4. V prípade omeškania s úhradou nájomného podľa tohto článku zmluvy je nájomca povinný uhradiť na účet prenajímateľa zmluvnú pokutu vo výške 0,10 % za každý deň omeškania

z dlžnej sumy. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa ust. § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka týmto nie je dotknutá.

5. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného, pokiaľ v priebehu trvania zmluvného vzťahu založeného touto zmluvou dôjde k zmene výšky nájomného uvedeného v Sadzobníku. Uvedenú zmenu je prenájomca oprávnený vykonať na základe jednostranného právneho úkonu písomným oznámením novej výšky nájomného.
6. Prenajímateľ je oprávnený meniť každoročne od 01.01. výšku nájomného dohodnutého v zmluve o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok zverejnenú Štatistickým úradom SR v januári nasledujúceho roka. Zvýšenie nájomného prenájomca oznámi nájomcom písomne, zaslaním doporučenej zásielky na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy (ďalej len „oznámenie“). Vzhľadom na to, že oznámenie o zvýšení nájomného bude nájomcom doručené až po splatnosti časti nájomného dohodnutého touto zmluvou, zaplatia nájomcovia rozdiel medzi pôvodným nájomným a nájomným zvýšeným o mieru inflácie v lehote do 15 dní od doručenia oznámenia.

Článok VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný a zaväzuje sa:
 - a) užívať predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, podmienkami stanovenými v tejto zmluve a taktiež je povinný zabezpečiť ochranu priestoru pred jeho poškodením alebo zneužitím,
 - b) riadne sa o predmet nájmu starať, uhrádzať náklady spojené s bežným udržiavaním predmetu nájmu, vykonávať drobné opravy, pričom za drobné opravy sa považuje akákoľvek oprava v hodnote do výšky 200 EUR,
 - c) oznamovať prenájomcovi bez zbytočného odkladu každú zmenu, ako napr. zmena sídla, štatutárneho orgánu a pod.,
 - d) oznamovať prenájomcovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má urobiť prenájomca s výnimkou drobných opráv podľa písm. b) tohto bodu zmluvy a umožniť mu vykonanie týchto opráv,
 - e) bezodkladne od zistenia havárie o tom vyrozumieť prenájomcu a umožniť prenájomcovi prístup k do priestorov, a to aj k zariadeniam objektu, ako rozvody plynu, elektriny a pod.,
 - f) uhradiť všetky škody na majetku prenájomcu, ktoré vzniknú v dôsledku neprimeraného užívania predmetu nájmu alebo inou činnosťou nájomcu. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť pokiaľ nepreukáže, že škoda vznikla jeho zavinením,
 - g) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu nevykoná žiadne rekonštrukčné práce alebo stavebné úpravy na nebytovom priestore,
 - h) plniť všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane pred požiarmi,

- i) plniť všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku a hygienických predpisov,
- j) bezodkladne oznámiť prenajímateľovi každú poistnú udalosť,
- k) pri ukončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie,
- l) nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretím osobám.

2. Prenajímateľ

- a) protokolárne odovzdá predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na jeho užívanie na zmluvou vymedzený účel,
- b) je povinný umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých v tejto zmluve,
- c) nezodpovedá za škody na majetku vnesenom nájomcom do predmetu nájmu.

Článok VII **Skončenie nájmu**

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou môže zaniknúť alebo byť ukončený len nasledovne:
 - a) písomnou dohodou medzi zmluvnými stranami,
 - b) písomnou výpoveďou prenajímateľa, a to aj bez uvedenia dôvodu, pričom výpovedná lehota je dva mesiace,
 - c) písomnou výpoveďou nájomcu, a to aj bez uvedenia dôvodu, pričom výpovedná lehota je dva mesiace,
2. Výpoveď musí byť písomná a výpovedná doba začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď sa považuje za doručení dňom jej prevzatia, dňom odmietnutia jej prevzatia alebo dňom vrátenia doporučenej zásielky druhej zmluvnej strane, aj keď sa adresát o tom nedozvedel.

Článok VIII **Záverečné ustanovenia**

1. Zmeny a doplnenia tejto zmluvy je možné realizovať len formou písomných dodatkov, podpísaných oboma zmluvnými stranami, pokiaľ v tejto zmluve nie je výslovne dohodnuté, že sa v konkrétnom prípade môže meniť iným spôsobom.
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 v znení neskorších predpisov.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

4. Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých tri obdrží prenajímateľ a jedno nájomca.

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

RNDr. Martin Zaťovič
starosta

Bábkové divadlo UŽ
Mgr. Pavol Michalka