

Dodatok č. 1

k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 83/2019/SMI zo dňa 18.12.2019

(č. dodatku prenajímateľa /)

uzatvorenej v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov
(ďalej aj len „dodatok č. 1“)

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. zornicka/architects s. r. o.

sídlo: Kadnárova 99, 831 06 Bratislava
zastúpená: Ing. arch. Juraj Zornička, konateľ
bankové spojenie:
číslo účtu:
IČO: 46 571 876
DIČ: 2023482648
IČ DPH: SK2023482648
Registrácia: Obchodný register Mestského súdu Bratislava III., Oddiel Sro, vložka
číslo: 79729/B

(ďalej len „nájomca“)

(ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

Zmluvné strany sa v zmysle § 9aa ods. 2 písm. c) v spojení s § 9aa ods. 4 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, v zmysle Článku 17 ods. 3, písm. b) 11) Zásad hospodárenia s vlastným majetkom mestskej časti Bratislava-Rača a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Rača, ktoré boli schválené uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Rača č. UZN 160/26/09/23/P dňa 26.09.2023, v znení Dodatku č. 1 k zásadám hospodárenia, ktorý bol schválený Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava-Rača uznesením č. UZN 256/07/05/24/P dňa 07.05.2024, vzájomne dohodli, že Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 83/2019/SMI zo dňa 18.12.2019 (ďalej len „zmluva“) sa týmto dodatkom č. 1 upravuje nasledovne:

Čl. I.

Predmet dodatku č. 1

1. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluva sa mení nasledovne:

1.1 V záhlaví zmluvy, časť Zmluvné strany, zaktualizované údaje prenajímateľa znejú nasledovne:

„1. **Mestská časť Bratislava–Rača**

sídlo: Kubačova 21, 831 06 Bratislava

zastúpená starostom Mgr. Michalom Drotovánom

IČO: 00 304 557

DIČ: 2020879212

IČ DPH: nie je platcom DPH

bankové spojenie: VÚB, a.s.

číslo účtu: SK75 0200 0000 0000 0042 1032

Všeobecný mailový kontakt:

Mailový kontakt (stav, údržba nebytových priestorov administratívnej budovy s s areálom na Hečkovej ul. č. 5):

Mailový kontakt (zasielanie faktúr):

“

1.2 V Čl. II. zmluvy Predmet, účel, doba nájmu bod 4 znie:

„4. Nájomný pomer sa uzatvára na dobu neurčitú, počínajúc dňom nadobudnutia účinnosti tohto dodatku č. 1.“

1.3 V Čl. III. Nájomné a spôsob úhrady sa dopĺňajú body 5 a 6, ktoré znejú:

„5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude zasielať faktúry na úhradu nájomného za predmet nájmu nájomcovi elektronicky na e-mailovú adresu nájomcu: alebo , pričom faktúra je splatná do 14 dní odo dňa jej vystavenia. Zaslanie vystavenej faktúry e-mailovou správou z e-mailovej adresy prenajímateľa sa na účely tejto zmluvy považuje za zachovanie písomnej formy, pokiaľ nie je v tejto zmluve vyslovene uvedené inak. Platba podľa zmluvy sa považuje za uhradenú dňom jej pripísania na účet prenajímateľa.

6. E-mailová správa s faktúrou prenajímateľa sa považuje za doručení, ak bola preukázateľne odoslaná na ktorúkoľvek e-mailovú adresu nájomcu uvedenú v predchádzajúcom bode. Ak osoba za prenajímateľa (zamestnanec Miestneho úradu Mestskej časti Bratislava-Rača) odosielať e-mailovú správu obdrží oznámenie o nedoručení e-mailu na e-mailovú adresu uvedenú v predchádzajúcom bode, príp. na inú e-mailovú adresu, ktorú oznámi nájomca prenajímateľovi počas trvania nájomného pomeru založeného touto zmluvou, e-mailová správa sa považuje za nedoručenú a je potrebné ju odoslať, a to aj opakovane.“

1.4 V Čl. IV. zmluvy Platby za služby bod 3 znie:

„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 do 31.08. nasledujúceho kalendárneho roka. Prenajímateľ je oprávnený určiť skutočnú sumu vyplývajúcu z vyúčtovania poskytnutých energií a služieb

za predchádzajúce zúčtovacie obdobie aj k inému dňu, ako je uvedený v predchádzajúcej vete, najneskôr však do 31.12. nasledujúceho kalendárneho roka. Nájomca sa zaväzuje, na základe výzvy prenajímateľa, uhradiť skutočné náklady za poskytnuté služby spojené s užívaním predmetu nájmu vyplývajúce z vyúčtovania.“

1.5 V Čl. IV. Platby za služby sa dopĺňa nový bod 6, ktorý znie:

- „6. Ustanovenia Čl. III. bodov 5 a 6 zmluvy o zasielaní faktúr a/alebo vyúčtovacích faktúr a/alebo zmeny výšky zálohových platieb podľa Čl. IV. bodov 2, 3, 4 prenajímateľa e-mailom sa na vzťahy podľa tohto článku použijú obdobne.“

1.6 V Čl. V. zmluvy Práva a povinnosti zmluvných strán bod 10 znie:

- „10. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca môže písomne požiadať prenajímateľa výlučne počas doby nájmu predmetu nájmu o kompenzáciu nákladov vynaložených nájomcom na stavebné úpravy, technické úpravy, rekonštrukčné práce, udržiavacie práce a opravy predmetu nájmu realizované zo strany nájomcu v súlade so zmluvou a s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, titulom vykonania týchto prác. V žiadosti o kompenzáciu nákladov na práce uvedené v tomto bode, ktorú nájomca doručí prenajímateľovi, je nájomca povinný uviesť zdôvodnenie a rozsah nevyhnutných opráv a prác, ktoré vykonal na predmete nájmu a predložiť prenajímateľovi doklady preukazujúce výdavky nájomcu na tieto náklady. O kompenzáciu nákladov nájomcovi, ktoré vynaložil na úpravy a opravy predmetu nájmu, následne rozhodne prenajímateľ. Súhlas alebo nesúhlas prenajímateľa s kompenzáciou nákladov nájomcovi je výlučne v kompetencii prenajímateľa. Nájomca zároveň berie na vedomie, že na kompenzáciu (nájomcom vynaložených, resp. zdôvodnených nákladov v jeho doručenej žiadosti) nemá právny nárok a zároveň následné stanovisko prenajímateľa (po posúdení veci prenajímateľom) sa zaväzuje plne rešpektovať. Nájomca zároveň berie na vedomie, že prenajímateľ je v rámci procesu posudzovania (tej-ktorej) jeho žiadosti o kompenzáciu oprávnený si vyžiadať od nájomcu dodatočné/doplňujúce doklady na lepšie preukázanie kompenzácie nájomcom. V prípade ich nedoloženia nájomcom v čase stanovenom prenajímateľom si prenajímateľ z tohto dôvodu vyhradzuje právo takúto žiadosť nájomcu zamietnuť. Nájomca nie je oprávnený požadovať kompenzáciu opakovane, za tú istú vykonanú prácu. Zmluvné strany sa zároveň predbežne dohodli, že žiadosť nájomcu v kontexte ním požadovanej kompenzácie nákladov nesmie byť staršia ako 3 mesiace od kedy doručil/vykonal/zrealizoval/vydokladoval ním uskutočnené práce podľa toho bodu dodatku č. 1, vo vzťahu ku ktorých žiada prenajímateľa o kompenzáciu. V opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený takúto žiadosť zamietnuť. Nájomca zároveň podpisom tohto dodatku č. 1 berie na vedomie, že jeho finančné nároky (v podobe kompenzácie podľa tohto bodu) budú v prípade ich odsúhlasenia prenajímateľom poskytované nájomcovi prostredníctvom refundácie reálnych nákladov, ktoré nájomca zároveň deklaruje/vydokladuje predložením kópií dokumentov ako faktúra, výpis z účtu a obdobne. O vzájomne dohodnutej kompenzácií a zároveň aj o vzájomne dohodnutých podmienkach jej vyplatenia/realizácie/úhrady/započítania nájomcovi zmluvné strany zároveň uzatvoria písomnú dohodu. Zároveň v nadväznosti na tento bod dodatku č. 1 platí, že nájomca nie je oprávnený svojou žiadosťou žiadať o kompenzáciu prác, ktoré boli v predmete nájmu vykonané späťne.“

1.7 V Čl. V. zmluvy Práva a povinnosti zmluvných strán bod 13 znie:

- „13. Nájomca je povinný po ukončení nájmu odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal pred uzavretím tejto zmluvy s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a prípadné zmeny vyplývajúce z vykonania ďalších úprav predmetu nájmu v zmysle bodov 8. a 10. tohto článku zmluvy. Nájomca je povinný z predmetu nájmu vypratať zariadenie umiestnené v predmete nájmu, ktoré je v jeho vlastníctve. Ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, povinnosť vypratať sa nevzťahuje na prvky zabudované v rámci stavebných úprav a ostatných prác uvedených v bode 10., a v súlade s bodmi 8. s 9. tohto článku zmluvy, ktoré boli vykonané za účelom vylepšenia stavu predmetu nájmu a tým ich technicky nie je možné oddeliť od predmetu nájmu bez jeho znehodnotenia. 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.“

1.8 Čl. VI. Doručovanie znie:

- „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) adresa konateľa spoločnosti podľa aktuálneho výpisu z Obchodného registra, alebo
 - d) 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 doručení priamo do vlastných rúk nájomcu, a to aj v prípade, ak:
- a) nájomca odoprel prijatie zásielky; zásielka sa považuje za doručení 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 doručení 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 a v Čl. III. bod 5 tejto zmluvy, ibaže odosielajúcej zmluvnej strane adresát písomnosti oznámil novú adresu sídla, prípadne inú novú adresu určenú na doručovanie písomnosti. V prípade akejkoľvek 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.“

1.9 Čl. VII. zmluvy Nájom a ukončenie nájmu znie:

„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/na nehnuteľnosti podľa Čl. I. zmluvy;
- d) prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa;
- e) vykonal stavebné úpravy v predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a/alebo v rozpore s touto zmluvou;
- f) nedodríava v rozsahu ním vykonávaných činností v predmete nájmu všetky povinnosti vyplývajúce z príslušných platných právnych predpisov upravujúcich ochranu pred požiarimi uvedené najmä v Čl. V. bod 15 zmluvy;
- g) neoznámi prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah;

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 trojmesačná 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. II.

Záverečné ustanovenia

1. Týmto dodatkom č. 1 nedotknuté ustanovenia zmluvy ostávajú v platnosti bez zmien v plnom rozsahu.
2. Tento dodatok č. 1 je vyhotovený v štyroch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých prenajímateľ a nájomca dostanú po dvoch rovnopisoch.
3. Tento dodatok č. 1 nadobúda platnosť dňom jeho podpisu všetkými zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa

a v Centrálnom registri zmlúv v súlade s § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení.

4. Zmluvné strany prehlasujú, že sa s obsahom tohto dodatku č. 1 oboznámili a na potvrdenie toho, že obsah tohto dodatku zodpovedá ich slobodnej vôli, pričom tento dodatok nebol uzavretý v tiesni a za obzvlášť nevýhodných podmienok pre ktorúkoľvek zo zmluvných strán ho podpisujú.

V Bratislave dňa: 23.12.2024

V Bratislave dňa: 23.12.2024

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Mgr. Michal Drotován
starosta

Ing. arch. Juraj Zornička
konateľ