

Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 27/2025

(ďalej len „Zmluva“)

Zmluvné strany:

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 a telefonický kontakt (technický stav prenajatého nebytového priestoru):

Mailový kontakt (zasielanie faktúr):

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

2. Ing. Juraj Dzurek

miesto podnikania: 82104 Bratislava-Ružinov, Vietnamská 4626/48

IČO: 47543744

DIČ: 1081185237

IČ DPH: SK1081185237

bankové spojenie:

číslo účtu:

BIC (SWIFT):

Registrácia: Okresný úrad Bratislava, číslo živnostenského registra: 560-18940.

mail: (na zasielanie faktúr),

(ďalej len „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

po vzájomnej dohode uzatvárajú v zmysle zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a na základe výsledkov obchodnej verejnej súťaže vyhlásenej dňa 11.12.2024 túto Zmluvu.

Článok I.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti, nebytového priestoru č. 901b, na prízemí stavby - bytového domu so súpisným číslom 2473 na Cyprichovej ul. č. 1 v Bratislave, zapísaný na LV č. 5047, ležiaci na pozemkoch registra C KN parc. č. 17362/9, zapísaný

na LV č. 4134 a pozemku parc. č. 17362/1 – bez založeného LV, v registri E KN ako časť pozemku parc. č. 17363 zapísaný na LV č. 400 a časť pozemku parc. č. 17364 zapísaný na LV č. 11766, katastrálne územie Rača, vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor (ďalej ako „nebytové priestory“), vo vlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, a to na základe protokolu č. 22/1992 o zverení majetku hlavného mesta SR Bratislavy a s ním súvisiacich majetkových práv a záväzkov zo dňa 28.02.1992. Prenajímateľ prehlasuje, že ako správca nebytových priestorov je oprávnený ich časť nájomcovi prenajať.

2. Predmetom Zmluvy je nájom časti nebytového priestoru č. 901b vo výmere 241,61 m² (ďalej len ako „predmet nájmu“).
3. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, s ktorým sa zároveň Nájomca oboznámil osobnou obhliadkou za prítomnosti zástupcu Prenajímateľa (zamestnanca Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Rača) pred podpisom tejto Zmluvy. Nájomca vyhlasuje, že mu je skutkový, technický a právny stav nebytových priestorov, predmetu nájmu a bytového domu Cyprichova 1,3 uvedeného v tomto článku Zmluvy dostatočne známy, a podpisom Zmluvy zároveň deklaruje, že predmet nájmu považuje za spôsobilý na jeho užívanie za účelom nájmu. Zmluvné strany spíšu a podpíšu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu preberací protokol.

Článok II.

Účel a doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi predmet nájmu na účely prevádzkovania predajne bicyklov, príslušenstva, servisu bicyklov. Nájomca berie na vedomie a zaručuje sa, že vzhľadom na umiestnenie predmetu nájmu v bytovom dome nebude činnosťami v predmete nájmu dochádzať ku porušovaniu § 127 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení, najmä ku obťažovaniu susedov hlukom, prachom, plynmi, parami, pachmi, vibráciami a pod.
2. Nájomca vyhlasuje, že má na vykonávanie aktivít živnostenské oprávnenie a všetky povolenia, ktoré sú na ich výkon potrebné a je povinný udržiavať ich v platnosti, inak je Prenajímateľ oprávnený od Zmluvy odstúpiť.
3. Nájomný pomer sa uzatvára **na dobu neurčitú, od 01.02.2025.**
4. Zmena účelu nájmu predmetu nájmu je možná len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len v rozsahu dohodnutom v Zmluve.
5. 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. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade ak budú Prenajímateľovi udelené akékoľvek sankcie z dôvodu nedodržania povinnosti Nájomcu uvedenej v tomto bode, uhradí ich Prenajímateľovi výlučne Nájomca v plnej výške.

Článok III. Nájomné

1. Nájomné je dohodnuté vo výške 81,8181 EUR za 1 m² predmetu nájmu ročne. Celkové nájomné je 19 768,07 EUR ročne (slovom: devätnásťtisícšesťstošesťdesiatosem eur a sedem centov).
2. Nájomné bude Nájomca platiť mesačne od 01.03.2025 vo výške 1 647,34 EUR (slovom: jedentisícšesťstoštyridsaťsedem eur a tridsaťštyri centov), pričom Prenajímateľ je povinný vystaviť Nájomcovi na zaplatenie nájomného riadnu faktúru do 20. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, na ktorý sa mesačné nájomné vzťahuje. Faktúra je splatná do 14 dní odo dňa jej vystavenia. Platba podľa Zmluvy sa považuje za uhradenú dňom pripísania na účet Prenajímateľa.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ bude zasielať faktúry na úhradu nájomného za predmet nájmu Nájomcovi elektronicky na e-mailovú adresu Nájomcu: uvedenú v záhlaví Zmluvy, 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.
4. E-mailová správa s faktúrou Prenajímateľa sa považuje za doručení, ak bola preukázateľne odoslaná na e-mailovú adresu Nájomcu. 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 záhlaví Zmluvy, e-mailová správa sa považuje za nedoručenú a je potrebné ju odoslať, a to aj opakovane.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ jednostranným právny 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. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ jednostranným právny úkonom - oznámením – je oprávnený zvýšiť výšku nájomného za predmet nájmu aj v prípade zvýšenia platieb uhrádzaných správcovi bytového domu za správu domu a spoločných častí domu a zariadení domu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza.
6. 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.

Článok IV. 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 ich je povinný uhrádzať počnúc dňom 01.03.2025, spolu s nájomným podľa Článku III. bod 2 Zmluvy. Faktúra je splatná do 14 dní odo dňa jej vystavenia.
3. Služby spojené s nájmom podliehajú ročnému vyúčtovaniu medzi sumou uhradených zálohových platieb a skutočných nákladov na služby. Skutočné náklady za poskytnuté služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa vyúčtujú jedenkrát ročne, po obdržaní vyúčtovacích faktúr od dodávateľov energií Prenajímateľom a vyúčtovania od správcu bytového domu spravidla do 31.08. nasledujúceho kalendárneho roka. Prenajímateľ je oprávnený určiť skutočnú sumu vyplývajúcu z vyúčtovania poskytnutých energií a služieb za predchádzajúce účtovacie 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.
4. Výšku zálohových platieb je Prenajímateľ oprávnený zmeniť jednostranne v rozsahu zmeny výšky zálohových platieb, ktoré Prenajímateľ hradí dodávateľom energií, resp. správcovi bytového domu.
5. Ustanovenia Článku III. bod 4 Zmluvy sa na vzťahy podľa tohto článku použijú obdobne.
6. Ustanovenia Článku III. bodov 3 a 4 o zasielaní faktúr a/alebo vyúčtovacích faktúr podľa Článku IV. bodov 2,3,4 Prenajímateľa e-mailom a Článku III. bodu 6 Zmluvy sa na vzťahy podľa tohto článku použijú obdobne.

Článok V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý v Článku II. bod 1 Zmluvy a v súlade s predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.
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 sa zaväzuje vykonávať svoju činnosť v rámci dohodnutého účelu nájmu podľa Článku II. bodu 1 Zmluvy tak, aby nedochádzalo k negatívnemu ovplyvňovaniu ostatných vlastníkov alebo užívateľov bytov a nebytových priestorov v Nehnutelnosti ani ku porušovaniu nočného klúdu podľa § 47 ods. 1 písm. b) zákona SNR. č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov.
4. 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. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu po oznámení Prenajímateľa prostredníctvom zástupcu Prenajímateľa (zamestnanca Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Rača - Oddelenia hospodárskej správy) o vzniku havárie v bytovom dome Cyprichova 1,3 so súpisným číslom 2473, 831 54 Bratislava-Rača, v ktorom sa predmet nájmu nachádza, príp. na účely splnenia základných legislatívnych opatrení v stanovenom rozsahu vzťahujúcich sa na nebytové

priestory, umožniť Prenajímateľovi, správcovi bytového domu a zodpovedným osobám prístup k rozvodovým systémom nachádzajúcim sa v predmete nájmu, pokiaľ to bude alebo podľa okolností daného prípadu môže byť potrebné na identifikáciu, lokalizáciu alebo riešenie vzniknutej havarijnej situácie alebo na predchádzanie, zmierňovanie a odstraňovanie jej následkov. Nájomca je v tomto povinný poskytnúť Prenajímateľovi a/alebo správcovi bytového domu Cyprichova 1,3, potrebnú súčinnosť, t.j. sprístupniť predmet nájmu za týmto účelom najneskôr do 7 dní od výzvy Prenajímateľa na jeho sprístupnenie. V opačnom prípade zodpovedá Nájomca za škody, ktoré neposkytnutím súčinnosti, resp. nesprístupnením predmetu nájmu vznikli a znáša náklady na dodatočné vykonanie daných služieb.

5. 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. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonávať takéto zásahy s prihliadnutím na oprávnené záujmy Nájomcu.
6. Nájomca nie je oprávnený bez písomného súhlasu Prenajímateľa 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.
7. Nájomca bol pred uzavretím Zmluvy oboznámený so skutočnosťou, že časť nebytového priestoru 901b vo výmere 5 m², ktorá nie je predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy, Prenajímateľ prenajíma tretím osobám za účelom inštalácie a prevádzky bankomatu a jeho zabezpečovacích systémov. Nájomca súhlasí, že tretie osoby sú oprávnené časť nebytového priestoru uvedeného v tomto bode si na vlastné náklady zabezpečiť akýmkoľvek zabezpečovacím a poplachovým ako aj kamerovým systémom (vhodne umiestneným na/v predmete nájmu a Nehnuteľnosti) a Nájomca je povinný tretím osobám sprístupniť predmet nájmu na nevyhnutný čas za účelom údržby a opráv bankomatu, prípadne za účelom vylepšení alebo výmeny zabezpečovacích systémov.
8. 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 § 5 až 9 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Zmluvné strany sa dohodli, že 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.
9. Nájomca je oprávnený vykonať na vlastné náklady stavebné, technické úpravy, udržiavacie práce na predmete nájmu a príp. zásahy do fasády Nehnuteľnosti len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Pred vykonaním týchto prác je Nájomca povinný dať odsúhlasiť Prenajímateľovi projekt a iné ďalšie dokumenty (napr. statický posudok a pod.) a zabezpečiť všetku dokumentáciu k riadnemu a bezpečnému používaniu po realizácii dohodnutých úprav.
10. 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.
11. Dokumentáciu uvedenú v predchádzajúcom bode je Nájomca oprávnený použiť na účel, na ktorý je určená, iba po predchádzajúcom písomnom schválení Prenajímateľom.
 12. 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.
 13. Súhlas podľa bodu 9 tohto článku Zmluvy nenahrádza povolenie (vyjadrenie, oznámenie, príp. súhlas) stavebného úradu, ktoré sa týka povoľovania stavieb alebo stavebných prác v zmysle pôvodného zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, resp. povolenie, súhlas, resp. iné vyjadrenie dotknutých orgánov štátnej správy a iných osôb v súvislosti so stavebnými prácami, stavebnými úpravami a udržiavacími prácami podľa aktuálne účinných a platných právnych predpisov, o ktoré je potrebné požiadať príslušný stavebný úrad, dotknutý orgán štátnej správy, resp. inú osobu, ktorá v tejto veci vydáva rozhodnutie, stanovisko, súhlas a pod. Náklady stavebného konania a príp. sankcie za neoznámenie príslušnému stavebnému úradu znáša výlučne Nájomca. Po dokončení prác je Nájomca povinný odovzdať Prenajímateľovi príslušné revízne správy.
 14. 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, technické úpravy a opravy predmetu nájmu, rekonštrukčné práce a pod. realizované v súlade so Zmluvou, ani si nebude uplatňovať voči Prenajímateľovi žiadne nároky titulom vykonania týchto prác.
 15. Prenajímateľ si vyhradzuje právo vstupu do predmetu nájmu za účelom kontroly plnení v zmysle Zmluvy, a to za prítomnosti zodpovedného zástupcu Nájomcu.
 16. Nájomca je povinný na vlastné náklady realizovať na predmete nájmu a na technologickom zariadení (najmä klimatizácii, vzduchotechnike) a na technologickom zariadení ktoré Nájomca počas trvania nájmu predmetu nájmu inštaloval v predmete nájmu, potrebné revízie a odborné posúdenia v zmysle platných právnych predpisov, vrátane odstránenia závad z nich vyplývajúcich.
 17. Nájomca je povinný po ukončení nájmu odovzdať predmet nájmu Prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a zohľadnenie vykonaných úprav v zmysle bodu 9 tohto článku Zmluvy. 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 nezaväzuje 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 požiarmi, 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 požiarmi 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 v bytovom dome 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 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 písomne oznámiť Prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah, a to najneskôr však do 7 kalendárnych dní po tom, ako nastanú.
24. Nájomca nie je oprávnený zriadiť si v mieste predmetu nájmu sídlo firmy, resp. miesto podnikania bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

Článok VI.

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) opakujúcimi sa činnosťami v predmete nájmu porušuje § 127 Občiansky zákonník v platnom znení a ani po predchádzajúcej výzve nedôjde k náprave;
 - c) mešká o viac ako jeden mesiac s platením nájomného, alebo zálohových platieb;
 - d) sám, alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj, alebo poriadok v predmete nájmu, alebo v bytovom dome podľa Článku I. Zmluvy;
 - e) prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa;
 - f) vykonal stavebné, technické úpravy a udržiavacie práce na predmete nájmu nad rozsah bežnej údržby, príp. zásahy do fasády bytového domu Cyprichova 1,3 bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa alebo bez povolenia stavebného úradu, príp. povolenia, resp. vyjadrenia dotknutého orgánu štátnej správy;
 - g) 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 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.

Článok VII. Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených touto Zmluvou alebo na základe tejto 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 doručeníu priamo do vlastných rúk Nájomcu, a to aj v prípade, ak
 - a) Nájomca odoprel prijatie zásielky; zásielka sa považuje za doručeníu 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 doručeníu 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 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 doručeníu dňom odoslania.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých Prenajímateľ a Nájomca obdržia po dvoch rovnopisoch.

2. Zmeny v Zmluve je možné vykonať po dohode oboch zmluvných strán formou písomných očíslovaných dodatkov, s výnimkou zmeny výšky nájmu podľa Článku III. bod 5 Zmluvy alebo zmeny výšky nákladov a služieb spojených s užívaním predmetu nájmu podľa Článku IV bod 4 Zmluvy, ktoré sa uplatňujú jednostranným právnym úkonom Prenajímateľa, podľa tejto Zmluvy.
3. 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 a ustanovenia Občianskeho zákonníka.
4. 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.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa a v Centrálnom registri zmlúv v súlade s § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
6. Zánikom účinnosti Zmluvy nie je dotknutá účinnosť Článku V. bodov 17 a 18 Zmluvy a tých ustanovení Zmluvy, ktorých účinnosť podľa Zmluvy a/alebo vzhľadom na ich povahu má trvať aj po ukončení účinnosti Zmluvy.
7. 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

V Bratislave dňa: 29.01.2025

Za Prenajímateľa:

V Bratislave dňa: 29.01.2025

Za Nájomcu:

Mgr. Michal Drotován
starosta

Ing. Juraj Dzurek