

**ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**  
**v objekte Karloveského centra kultúry**

č. ....../2025

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení  
neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

medzi:

**Prenajímateľom:** **Mestská časť Bratislava-Karlova Ves**  
v zastúpení: Dana Čahojová, starostka  
sídlo: Námestie sv. Františka 8, 842 62 Bratislava  
IČO: 00 603 520  
DIČ: 2020919164  
bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.,  
IBAN: SK19 5600 0000 0018 0414 3001  
(ďalej len „prenajímateľ“)

**Nájomca:** **Sunshine House**  
právna forma: občianske združenie  
v zastúpení: Mário Houdek, predseda  
sídlo: Tešedíkova 8327/40, Bratislava 84106  
IČO: 56140151  
DIČ: 2122328461  
(ďalej len „nájomca“)

(„prenajímateľ“ a „nájomca“ ďalej spolu ako „zmluvné strany“)

**Čl. I**

**Predmet nájmu**

- 1.1 Prenajímateľ prenajíma za ďalej uvedených podmienok nájomcovi nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte Karloveského centra kultúry, adresou Molecova 2, 841 04 Bratislava (ďalej len „*Karloveské centrum kultúry*“), ktorý je v správe prenajímateľa a to:
- malú sálu v budove Karloveského centra kultúry, vrátane možnosti používať sociálne zariadenia (ďalej len „*predmet nájmu*“).

**Čl. II**

**Účel nájmu**

- 2.1 Predmet nájmu bude nájomca užívať za účelom realizácie pravidelných divadelných nácvikov.

**Čl. III**

**Doba a rozsah nájmu**

- 3.1 Zmluva sa uzatvára na dobu **určitú odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do 31.8.2025**.
- 3.2 Počas doby účinnosti tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať predmet nájmu **najviac 10 dní v kalendárnom mesiaci** a to v nasledovné časy:

- a) utorok od 10.00 hod. do 13.00 hod.,
  - b) streда od 10.00 hod. do 13.00 hod.,
  - c) kedy sa na tom ad hoc dohodne s prenajímateľom podľa ods. 3.4 tejto zmluvy.
- 3.3 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu v dojednaný čas na základe jeho sprístupnenia zo strany prenajímateľa, ktoré sa vykoná tak, že prenajímateľ vždy v stanovený čas odomkne nájomcovi predmet nájmu.
- 3.4 Zmluvné strany sa dohodli, že stanovený čas podľa ods. 3.2 písm. a) tejto zmluvy môžu zmeniť alebo ad hoc rozšíriť podľa ods. 3.2 písm. b) tejto zmluvy na základe vzájomnej písomnej dohody. Pre takúto zmenu sa nevyžaduje uzavretie dodatku v listinnej forme v zmysle výnimky podľa ods. 8.2 prvá veta tejto zmluvy.

#### Čl. IV Nájomné a platobné podmienky

- 4.1 Nájomné je stanovené podľa cenníka prenajímateľa a aktuálne je vo výške **10,00 € za každú hodinu oprávnenia užívať predmet nájmu** (položka 1.4 Cenníka nájomov neprekráčajúcich 10 dní v kalendárnom mesiaci, ktorý tvorí Prílohu č. 1 k Zásadám hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Karlova Ves a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou). Nájomné bude nájomcovi fakturované za skutočne využitý čas nájmu, ktorého rozsah bude zaznamenaný prenajímateľom. Tento rozsah nájmu bude následne odsúhlasený oboma zmluvnými stranami..
- 4.2 Prenajímateľ je oprávnený v prípade zmeny svojho cenníka jednostranne zmeniť cenu nájomného dojednanú v ods. 4.1 tejto zmluvy, avšak ešte predtým je prenajímateľ povinný túto zmenu písomne oznámiť nájomcovi a to aspoň 15 dní pred jej účinnosťou. Ak prenajímateľ túto 15 dňovú lehotu nesplní, tak v takom prípade k zmene ceny nájomného dôjde od 16. dňa po doručení tohto oznámenia nájomcovi a dovtedy platí predchádzajúca výška nájomného.
- 4.3 Prenajímateľ je oprávnený vystaviť nájomcovi faktúru za nájomné za každý kalendárny štvrťrok po jeho skončení, pričom celková výška nájomného za príslušný kalendárny štvrťrok predstavuje súčin jednotkovej ceny za hodinu oprávnenia užívať predmet nájmu a počtu hodín, ktoré v príslušnom kalendárnom štvrťroku mal nájomca právo užívať predmet nájmu. Prenajímateľ je oprávnený vystaviť nájomcovi faktúru za nájomné za štvrťročné obdobia nasledovne:
- a) prvá faktúra za mesiace: marec + apríl + máj + jún 2025,
  - b) druhá faktúra za mesiace: júl + august 2025,
- Nájomca je povinný uhrádzať nájomné na základe faktúr vystavených v júli 2025, v septembri 2025.
- 4.4 V prípade prekážok na strane prenajímateľa, pre ktoré nebude môcť nájomca predmet nájmu v dojednanom čase užívať, tento čas nie je prenajímateľ oprávnený nájomcovi účtovať.
- 4.5 Faktúry prenajímateľa musia obsahovať všetky náležitosti daňového dokladu. Splatnosť faktúr za nájomné je 15 dní odo dňa ich doručenia nájomcovi.
- 4.6 Nájomné podľa tejto zmluvy bude prenajímateľovi uhrádzané bezhotovostným prevodom na jeho bankový účet, a to na základe faktúr vystavených prenajímateľom a doručených nájomcovi listinne alebo elektronicky. Nájomca súhlasí s vyhotovovaním a posielaním mu elektronických faktúr podľa tejto zmluvy.

## **Čl. V**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

- 5.1 Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a umožniť nájomcovi jeho nerušené užívanie v dohodnutom čase.
- 5.2 Nájomca je povinný užívať predmet nájmu za podmienok dojednaných v tejto zmluve. Nájomca je tiež povinný sa pri užívaní predmetu nájmu riadiť písomnými pokynmi prenajímateľa, ako aj prípadnými ústnymi pokynmi zamestnanca prenajímateľa slúžiacimi na ochranu života, zdravia a majetku.
- 5.3 Nájomca počas užívania predmetu nájmu preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z právnych predpisov týkajúcich sa najmä ochrany zdravia a bezpečnosti pri práci, požiarnej ochrany a hygieny.
- 5.4 Nájomca je povinný pri každom vstupe do predmetu nájmu skontrolovať jeho stav a každú jeho zjavnú vadu či poškodenie hneď oznámiť prenajímateľovi a to buď osobne poverenému zamestnancovi prenajímateľa alebo elektronickými prostriedkami. V prípade, ak do 15 minút od začiatku užívania predmetu nájmu nájomca neoznámi prenajímateľovi zjavnú vadu či poškodenie predmetu nájmu, tak sa má za to, že táto vada tam pred začiatkom užívania predmetu nájmu zo strany nájomcu nebola.
- 5.5 Nájomca sa zodpovedá prenajímateľovi v celom rozsahu aj za konanie osôb, ktorým umožní vstup do predmetu nájmu. Nájomca je povinný osoby, ktorým umožní vstup do predmetu nájmu, vopred poučiť o podmienkach užívania predmetu nájmu.
- 5.6 Nájomca je povinný dbať na ochranu prenajatých priestorov a príslušenstva pred zničením, poškodením i nadmerným opotrebením, ako aj dbať na dodržiavanie verejného poriadku osobami využívajúcimi predmet nájmu, zabezpečiť poriadok a čistotu v prenajatých priestoroch ako aj v ich tesnej blízkosti v prípade, že jeho znečistenia sa dopustia osoby, ktorým nájomca umožnil vstup do prenajatých priestorov vrátane odvozu jeho odpadu.
- 5.7 Nájomca je povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prezval. Nájomca je povinný uhradiť škody, ktoré vzniknú jeho zavinením, alebo zavinením osôb, ktorým nájomca umožnil vstup do predmetu nájmu.
- 5.8 Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu v čase jeho užívania nájomcom za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s touto zmluvou a právnymi predpismi. V prípade, že nájomca koná v rozpore s ustanoveniami zmluvy a právnymi predpismi, je prenajímateľ oprávnený žiadať od neho bezodkladnú nápravu nedostatkov a zdržanie sa protiprávneho konania.
- 5.9 Nájomca nie je oprávnený ponechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 5.10 Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv súvisiacich s poruchami stavebnej konštrukcie, dodávky tepla, vody, elektrickej energie a pod. hneď potom, čo sa o nich dozvedel a umožniť mu vykonanie týchto opráv.
- 5.11 Nájomca je povinný na základe oznámenia prenajímateľa o usporiadaní akcie so súhlasom prenajímateľa uvoľniť predmet nájmu na požadovaný termín. Prenajímateľ je povinný túto skutočnosť oznámiť nájomcovi elektronickými prostriedkami spravidla týždeň pred uskutočnením akcie.
- 5.12 Nájomca sa tiež zaväzuje, že:
  - a) predmet nájmu bude užívať len v súlade s touto zmluvou a právnymi predpismi, vrátane predpisov týkajúcich sa ochrany zdravia a bezpečnosti pri práci, požiarnej

- ochrany a hygienických predpisov,
- b) predmet nájmu bude chrániť a udržiavať v riadnom stave,
  - c) predmet nájmu bude chrániť pred zničením, poškodením a nadmerným opotrebením,
  - d) akékoľvek úpravy alebo doplnenia vybavenia na predmete nájmu vykoná len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a vždy len na vlastné náklady,
  - e) v predmete nájmu nebude používať látky a zariadenia poškodzujúce zdravie, životné prostredie alebo majetok,
  - f) pri užívaní predmetu nájmu nebude nad mieru primeranú pomerom obťažovať tretie osoby,
  - g) bezodkladne oznámi prenajímateľovi potrebu opráv na predmete nájmu,
  - h) bezodkladne oznámi prenajímateľovi vznik škody na predmete nájmu, ktorú spôsobil sám alebo ktorú spôsobili osoby, ktorým umožnil vstup do predmetu nájmu.
- 5.13 Prenajímateľ je oprávnený neumožniť nájomcovi užívať predmet nájmu v stanovený čas a to v prípade:
- a) technickej poruchy na predmete nájmu,
  - b) nevyhnutnej údržby predmetu nájmu,
  - c) dôležitého verejného záujmu, ktorý pri svojej činnosti prenajímateľ sleduje.
- V týchto prípadoch je prenajímateľ povinný bezodkladne informovať nájomcu o vzniku prekážky, pre ktorú nebude môcť nájomca v dohodnutý čas užívať predmet nájmu.
- 5.14 **Nájomca** sa zaväzuje na požiadanie prenajímateľa **vystupovať na kultúrnych podujatiach organizovaných prenajímateľom bez nároku na odmenu maximálne v počte troch (3) vystúpení**, ktorých celková hodnota predstavuje 2000 €, a to v období od účinnosti tejto zmluvy do 31.8.2025 po dohode s prenajímateľom najmenej mesiac pred konaním podujatia.
- 5.15 Zmluvné strany sú povinné preberať vzájomne doručované zásielky a tiež si kontrolovať svoj e-mail, vrátane spamu.
- 5.16 Zmluvné strany sú povinné poskytovať si vzájomnú súčinnosť za účelom riadneho plnenia predmetu tejto zmluvy.

## Čl. VI Skončenie zmluvy

- 6.1. Nájom sa končí uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý v čl. III. tejto zmluvy.
- 6.2. Zmluvné strany môžu nájomný vzťah založený touto zmluvou predčasne kedykoľvek ukončiť dohodou, pričom sú zároveň povinné vysporiadať si vzájomné záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy. Dohoda o ukončení tejto zmluvy musí byť urobená písomne v listinnej forme a podpísaná oboma zmluvnými stranami.
- 6.3. Zmluvné strany sa dohodli, že tento zmluvný vzťah zaniká predčasne písomnou výpoveďou z dôvodov uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov alebo písomnou výpoveďou prenajímateľa i bez udania dôvodu. Výpoveď musí byť urobená písomne v listinnej forme. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
- 6.4. Zmluvné strany sa dohodli, že tento zmluvný vzťah môže zaniknúť predčasne aj odstúpením. Odstúpenie od tejto zmluvy musí byť urobené písomne v listinnej forme, pričom účinky odstúpenia nastávajú až dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.

- 6.5. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak:
- a) nesúhlasí so zmenou výšky nájomného podľa ods. 4.2 tejto zmluvy, pričom toto právo musí účinne zrealizovať do dňa prechádzajúceho dňu, kedy dôjde k zmene výšky nájomného,
  - b) nemôže užívať predmet nájmu viac ako 15 dní z dôvodov na strane prenajímateľa.
- 6.6. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak:
- a) nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného o viac ako 3 dni,
  - b) nájomca poruší niektorú z povinností podľa ods. 5.4, ods. 5.9 alebo ods. 5.12 tejto zmluvy,
  - c) nebude nájomcovi z dôvodov podľa ods. 5.13 tejto zmluvy umožnené užívať predmet nájmu viac ako 15 dní,
  - d) bude na majetok nájomcu začaté konkurzné alebo reštrukturalizačné konanie, vyhlásený konkurz alebo zamietnutý návrh na konkurz pre nedostatok majetku.
- 6.7. Pri predčasnom zániku tejto zmluvy nezaniká záväzok nájomcu podľa ods. 5.14 tejto zmluvy. Záväzok podľa ods. 5.14 tejto zmluvy je nájomca povinný splniť v primeranom rozsahu.

## Čl. VII

### Zmluvné pokuty a sankcie

- 7.1 V prípade omeškania nájomcu s úhradou faktúry prenajímateľa, má prenajímateľ nárok na zákonný úrok z omeškania z dlžnej sumy.
- 7.2 Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100 € za každé jedno porušenie tejto zmluvy. Právo na náhradu škody v celej výške nie je zmluvnou pokutou dotknuté.

## Čl. VIII

### Komunikácia a doručovanie

- 8.1 Zmluvné strany sa dohodli, že oprávnenými zástupcami zmluvných strán pre zabezpečovanie vzájomného kontaktu zmluvných strán a riadnu realizáciu tejto zmluvy, vrátane postupov podľa ods. 3.2, ods. 3.4, ods. 4.2, ods. 4.6 a ods. 5.14 tejto zmluvy sú:
- a) za prenajímateľa:**
    - meno a priezvisko : **Andrej Záhorec**
    - e-mail : **andrej.zahorec@karlovaves.sk**
    - telefónne číslo : **0940 634 125**
  - b) za nájomcu:**
    - meno a priezvisko : **Peter Vojtek**
    - e-mail :
    - telefónne číslo : Zmeny tejto zmluvy s výnimkou postupov podľa ods. 3.2, ods. 3.4, ods. 4.2, ods. 4.6 a ods. 5.14 tejto zmluvy, ako aj skončenie tejto zmluvy s výnimkou uplynutia času jej trvania, sú zmluvné strany povinné vykonať písomne a vždy v listinnej forme. V ostatných prípadoch sú zmluvné strany oprávnené používať na vzájomnú písomnú komunikáciu a realizáciu tejto zmluvy aj elektronické prostriedky.
- 8.2 Zmluvné strany si listinné zásielky doručujú na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy a elektronické zásielky na kontaktné údaje uvedené v ods. 8.1 tejto zmluvy a to až do času, kým zmluvná strana neoznámí druhej zmluvnej strane zmenu svojej adresy alebo kontaktných údajov používaných pre vzájomnú komunikáciu.

- 8.3 Listinná zásielka sa považuje za doručení adresátovi:
- a) v deň jej prevzatia,
  - b) v deň odmietnutia jej prevzatia,
  - c) posledný deň odbernej lehoty, v prípade jej neprevzatia v odbernej lehote,
  - d) v deň jej vrátenia odosielateľovi, ak nie je možné zásielku doručiť na adresu adresáta uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo na ním oznámenú adresu podľa ods. 8.3 tejto zmluvy a iná adresa nebude odosielateľovi známa, a to aj v prípade, že sa adresát o tom nedozvedel (napr. vrátenie zásielky z dôvodu neznámeho adresáta).
- 8.4 Zásielka doručovaná elektronickými prostriedkami sa považuje za doručení v okamihu jej odoslania.

## **Čl. IX**

### **Záverečné ustanovenia**

- 9.1 Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, platia pre nájomný vzťah ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky, zvlášť ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- 9.2 Táto zmluva sa uzatvára v štyroch rovnopisoch s platnosťou originálu, po dvoch pre každú zmluvnú stranu.
- 9.3 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s § 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.
- 9.4 Zmluvné strany vyhlasujú, že sa riadne oboznámili s obsahom tejto zmluvy a nemajú v tejto súvislosti žiadne podmienky, pripomienky ani návrhy na doplnenie. Vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne, vážne, určito a nie pod nátlakom za nápadne nevýhodných podmienok, zmluve porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom ju potvrdili svojimi podpismi.

**Prenajímateľ:**

**Nájomca:**

V Bratislave, dňa .....

V Bratislave, dňa .....

.....  
**Mestská časť Bratislava-Karlova Ves**  
Dana Čahojová, starostka

.....  
**Sunshine House**  
Mário Houdek, predseda