

Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 146/2025

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

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**
Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava
IČO: 00 603 481

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

1. Nájomca: **GAST TOM s.r.o.**
sídlo: Šášovská 3018/14, 851 06 Bratislava
zastúpená konateľom: PhDr. Ing. Tomáš Kaiser, PhD.
IČO: 44822316
DIČ: SK 2022862622
Bankové spojenie:
IBAN:
(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej aj ako „zmluvné strany“, každý jednotlivito ďalej aj ako „zmluvná strana“).

Článok I **Úvodné ustanovenia**

1. Táto zmluva sa uzatvára na základe uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Karlova Ves č. 231/2025 zo dňa 22.04.2025, ktoré je neoddeliteľnou prílohou č. 1 tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ je správcom stavby označenej súpisným číslom 5670, nachádzajúcej sa na ulici Lackova č. 4 v Bratislave, postavenej na pozemku – parcele CKN č. 2070, zapísanej na LV č. 27, okres: Bratislava IV, obec: Bratislava–Karlova Ves, katastrálne územie: Karlova Ves (ďalej len „Stavba“).

Článok II **Predmet zmluvy**

1. Touto zmluvou prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do užívania predmet nájmu uvedený v ods. 2 tohto článku za podmienok a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve.
2. Predmetom nájmu je nebytový priestor o výmere 91,40 m², nachádzajúci sa na prízemí Stavby v zmysle situačného nákresu, ktorý je neoddeliteľnou prílohou č. 2 tejto zmluvy,

pričom predmetom nájmu je časť nebytového priestoru označená v situačnom nákrese (ďalej len „*predmet nájmu*“ alebo „*nebytový priestor*“). Predmet nájmu je vybavený rozvodmi elektrickej energie, vody, kanalizácie, ústredného kúrenia a osvetlený denným svetlom.

Článok III Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva do nájmu nájomcovi predmet nájmu, ktorý bude nájomca užívať po celú dobu nájmu výlučne na účely poskytovania sociálnej služby Jedáleň v zmysle § 58 zákona č. 448/2008 Z. z. o sociálnych službách a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) a v súlade so Zmluvou o zabezpečení spoločného stravovania dôchodcov a o poskytnutí príspevku na zabezpečenie spoločného stravovania dôchodcov uzatvorenej v zmysle ust. § 269 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s príslušnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

Článok IV Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 01.06.2025 do 30.05.2027.
2. Užívanie predmetu nájmu po skončení doby nájmu nepredlžuje dobu nájmu.
3. Túto zmluvu nie je možné obnoviť podľa § 676 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „*Občiansky zákonník*“).

Článok V Nájomné, úhrada za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu a platobné podmienky

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že **nájomné za užívanie predmetu nájmu je vo výške 91,40 EUR za mesiac (slovom: deväťdesiatjeden eur a štyridsať centov EUR)**, t. j. 1,00 EUR za m². Ročné nájomné za užívanie predmetu nájmu tak predstavuje celkovú cenu 1 096,80 EUR (slovom: tisícdeväťdesiatšesť eur a osemdesiat centov).
2. Nájomca je povinný okrem nájomného preddavkovo platiť aj úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje nájomcovi zabezpečiť dodávku energií (studená a teplá voda, teplo, plyn, elektrická energia) a poskytovanie služieb v rozsahu uvedenom v predpise mesačných záloh, ktorý je neoddeliteľnou prílohou č. 3 tejto zmluvy, pričom **výška mesačného preddavku na úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu je vo výške 554,00 EUR (slovom: päťstopäťdesiatštyri eur)**. Náklady za iné služby, ktoré nie sú uvedené v prílohe č. 3 tejto zmluvy, ako i za ich zriadenie, demontáž, prihlásenie atď. je nájomca povinný hradiť priamo konkrétnemu poskytovateľovi / dodávateľovi.

3. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi odplatu uvedenú vyššie v tomto článku mesačne, najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa uhrádza, a to bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, variabilný symbol: 1462025. Odplata uvedená vyššie v tomto článku sa považuje za uhradenú dňom jej pripísania na účet prenajímateľa. V prípade, ak nájomca neuvedie obdobie, za ktoré sa platba uhrádza, alebo uvedie obdobie, ktoré už bolo uhradené, alebo ak z platby nebude zrejmé, za ktoré obdobie ju nájomca uhrádza, obdobie, ktoré bude platbou pokryté, je oprávnený určiť prenajímateľ. Prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
4. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi skutočnú cenu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu, ktoré prenajímateľ poskytuje sám alebo prostredníctvom dodávateľov. Skutočnú cenu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu za zúčtovacie obdobie vždy k 31. decembru zúčtuje prenajímateľ v súlade s platnými právnymi predpismi v roku nasledujúcom do 31.05., a to ako rozdiel medzi zaplatenými preddavkami úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu a ich skutočnou cenou. Vyúčtovanie reálnych nákladov spojených so skutočnou spotrebou za príslušný kalendárny rok vykonáva prenajímateľ podľa stavov podružných meračov odpisovaných k poslednému dňu príslušného kalendárneho roka alebo pomerovo pri nákladoch za teplo, v oboch prípadoch vo forme kladného, resp. záporného zaúčtovania nájomcovi nasledujúci kalendárny rok.
5. V prípade, ak vyúčtovaním podľa ods. 4 tohto článku vznikol nedoplatok, je nájomca povinný ho uhradiť najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania alebo v tej istej lehote podať voči nemu námietky. Prenajímateľ je povinný námietky do 30 dní odo dňa ich doručenia preskúmať a o výsledku informovať nájomcu. V prípade, ak vyúčtovaním vznikol nájomcovi preplatok, zaväzuje sa ho prenajímateľ vyplatiť nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi, pokiaľ sa nájomca s prenajímateľom nedohodnú inak.
6. Prenajímateľ môže aj v priebehu trvania nájmu zmeniť výšku nájomného, ak dôjde k zmene právnych predpisov upravujúcich jeho cenu, alebo vždy k 1. aprílu kalendárneho roka o výšku miery inflácie stanovenú Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok zverejnenú Štatistickým úradom SR v januári nasledujúceho roku. Prenajímateľ môže aj v priebehu trvania nájmu zmeniť výšku preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu, ak dôjde k zmene právnych predpisov upravujúcich ich cenu, alebo ak dôjde k zmene rozsahu plnení poskytovaných s užívaním predmetu nájmu, alebo ak dôjde k zmene výšky preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu dodávateľmi príslušných plnení poskytovaných s užívaním predmetu nájmu. O týchto skutočnostiach bude nájomca bez zbytočného odkladu písomne upovedomený minimálne 30 dní vopred. Zmenu výšky odplaty je nájomca povinný uhrádzať na základe jednostranného oznámenia prenajímateľa o jej zmene. Pre tento prípad nie je potrebné uzatvárať dodatok k tejto zmluve. V prípade, ak oznámenie prenajímateľa bude nájomcovi doručené po splatnosti odplaty za daný kalendárny mesiac, zaplatí nájomca rozdiel medzi pôvodnou sumou a upravenou sumou do 30 dní od doručenia oznámenia.
7. Ak nájomca neuhradí riadne a včas odplatu uvedenú v tomto článku v lehote splatnosti určenej touto zmluvou, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,2% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je zaplatením zmluvnej pokuty dotknutá. Zároveň týmto nie je dotknuté právo prenajímateľa

na náhradu škody v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka, a to v celej výške.

8. Prenajímateľ je oprávnený započítať preplatok nájomcu s nedoplatkami nájomcu za predchádzajúce obdobie, ktoré vznikli porušením povinnosti nájomcu platiť odplatu uvedenú vyššie v tomto článku riadne a včas.

Článok VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie podľa účelu uvedeného v tejto zmluve.
2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve a výlučne na dohodnutý účel nájmu. Nájomca je povinný predmet nájmu udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie a užívať ho v súlade s platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, normami, hygienickými, bezpečnostnými a požiarными predpismi tak, aby na predmete nájmu nevznikla škoda a súčasne pri výkone svojich práv je povinný dbať na to, aby užívaním predmetu nájmu nebol narušený výkon práv iných osôb. Nájomca je tiež povinný na vlastné náklady zabezpečiť ochranu predmetu nájmu pred poškodením, zničením alebo nadmerným opotrebením, ako aj dbať na dodržiavanie verejného poriadku osobami využívajúcimi predmet nájmu, zabezpečiť poriadok a čistotu v predmete nájmu, ako aj v jeho tesnej blízkosti.
3. Nájomca je zodpovedný za všetky škody na predmete nájmu, zariadeniach, príslušenstve a majetku prenajímateľa, ktoré spôsobí on alebo osoby, ktoré sa zdržujú v predmete nájmu v súlade s pokynmi nájomcu alebo s jeho vedomím. Nájomca je povinný na vlastné náklady a okamžite odstrániť všetku škodu spôsobenú na predmete nájmu. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu vady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu. Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa riadi príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
4. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu, resp. jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený zriadiť záložné právo k predmetu nájmu, ani inak zaťažovať predmet nájmu.
5. Drobné opravy predmetu nájmu a náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, vrátane bežnej údržby a opráv z dôvodu bežného opotrebenia, ktorých výška nepresiahne sumu 200,00 EUR, je povinný uhrádzať nájomca.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu, najneskôr do 3 dní odo dňa kedy nutnosť realizácie takejto opravy alebo údržby zistil, oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv alebo údržby predmetu nájmu, ktoré nemajú charakter drobných opráv alebo údržby, vrátane potreby opráv súvisiacich s poruchami stavebnej konštrukcie, dodávky energií a služieb do predmetu nájmu a pod. a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv a údržby, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením týchto povinností vznikla. Nájomca je tiež povinný poskytovať prenajímateľovi potrebnú súčinnosť pri výkone opráv, údržby a iných stavebných úprav a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností.
7. Poistenie majetku vneseného do predmetu nájmu vo vlastníctve nájomcu, ako aj poistenie zodpovednosti z prevádzky svojej činnosti, vykoná nájomca podľa vlastného uváženia a na vlastne náklady. V prípade, ak nájomca tieto vnesené veci nepoistil, je

uzrozumený s tým, že v prípade ich poškodenia, bude z vlastných finančných prostriedkov uhrádzať náklady na ich opravy alebo ich náhrady.

8. Nájomca sa zaväzuje po predchádzajúcom ohlásení uskutočnenom minimálne deň vopred umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly užívania predmetu nájmu a preverenia dodržiavania zmluvných podmienok a tiež poskytnúť prenajímateľovi plnú súčinnosť, vrátane umožnenia nahliadnutia do dokumentácie týkajúcej sa predmetu nájmu. Nájomca sa tiež zaväzuje bezodkladne umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu v naliehavých výnimočných prípadoch, kedy môže byť ohrozený majetok prenajímateľa a/alebo život osôb nachádzajúcich sa v predmete nájmu a/alebo to vyžaduje náhle vzniknutý havarijný stav, či iná podobná skutočnosť. O takomto vstupe do predmetu nájmu musí prenajímateľ upovedomiť nájomcu bezodkladne po takomto vstupe, ak ho nebolo možné informovať vopred. Pre tieto prípady je nájomca povinný odovzdať sadu kľúčov od predmetu nájmu v zalepenej obálke prenajímateľovi.
9. Nájomca nie je oprávnený v predmete nájmu vykonávať bez súhlasu prenajímateľa žiadne stavebné úpravy alebo iné zmeny, a to ani na vlastné náklady. Nájomca berie na vedomie, že k uskutočneniu stavebných prác, opráv alebo úprav, ktoré nebudú mať charakter bežných opráv alebo charakter bežných udržiavacích prác, je povinný vyžiadať si predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa a pokiaľ sa k takýmto úpravám vyžaduje súhlas aj iných orgánov, je povinný vyžiadať si so súhlasom prenajímateľa aj takýto súhlas. Ak nájomca vykoná zmeny bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť predmet nájmu na svoje náklady do pôvodného stavu a zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1 000,00 EUR, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak. Týmto nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody. V prípade predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy vykonáva nájomca na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť a tie, ktoré pri skončení nájmu nie je možné dať do pôvodného stavu, sa stávajú majetkom prenajímateľa bez nároku nájomcu na náhradu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
10. Nájomca nemá nárok na úhradu nákladov vynaložených na akékoľvek zhodnotenie predmetu nájmu. Každé zhodnotenie predmetu nájmu realizované nájomcom počas doby nájmu po posúdení, schválení a písomnom protokolárnom prevzatí bude prevzaté do majetku prenajímateľa bezodplatne ku dňu skončenia nájmu. Náklady na zhodnotenie predmetu nájmu nebudú započítané s nájomným za predmet nájmu.
11. Nájomca na predmete nájmu preberá povinnosti prenajímateľa ako vlastníka vyplývajúce z platných všeobecne záväzných nariadení hlavného mesta SR Bratislavy a mestskej časti Bratislava-Karlova Ves, ktoré sa týkajú najmä dodržiavania čistoty, poriadku, udržiavania zelene, zimnej údržby a pod.
12. Prenajímateľ je povinný v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov zabezpečovať vykonávanie kontrol, odborných prehliadok a skúšok el. zariadení, bleskozvodov, plynových zariadení, tlakových nádob a pod., ktoré sú súčasťou predmetu nájmu, resp. sú vo vlastníctve prenajímateľa, a v zmysle § 5 písm. a) zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov zabezpečovať akcieschopnosť prenosných hasiacich prístrojov vo vlastníctve alebo v správe prenajímateľa vykonávaním ich kontrol, a tiež v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov zabezpečovať akcieschopnosť nástenných hydrantov. Prenajímateľ zabezpečuje vypracovanie požiarnej poplachovej smernice. Plnenie ostatných povinností na úseku ochrany pred požiarmi, ktoré vyplývajú z § 4 písm. a) až j), n) až p)

a § 5 písm. b) až j) zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, zabezpečuje nájomca.

13. Nájomca je povinný na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť zabezpečiť a plniť úlohy na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v zmysle zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a tiež zabezpečiť a plniť úlohy vyplývajúce zo zákona č. 126/2006 Z. z. o verejnom zdravotníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, predpisov o ochrane majetku, predpisov civilnej obrany, a pod. Nájomca je povinný zabezpečiť kontroly, odborné prehliadky a skúšky vnesených elektrických a plynových zariadení, pričom doklad o vykonanej kontrole (revíziu správu z odbornej prehliadky a skúšky) predloží nájomca prenajímateľovi do 10 dní od jeho doručenia nájomcovi. Vykonanie revízie v zmysle predchádzajúcej vety tohto odseku je nájomca povinný zabezpečiť v zmysle legislatívnych termínov pre dané odborné skúšky a odborné prehliadky.
14. Nájomca je povinný dodržiavať ďalšie platné právne predpisy vzťahujúce sa a súvisiace s účelom nájmu v zmysle článku III. tejto zmluvy a podnikaním nájomcu.

Článok VII

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou zaniká uplynutím času, na ktorý bola táto zmluva uzatvorená.
2. Nájomný vzťah pred uplynutím času, na ktorý bola táto zmluva uzatvorená, zaniká:
 - a) písomnou dohodou medzi zmluvnými stranami, alebo
 - b) písomnou výpoveďou z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, alebo
 - c) odstúpením od zmluvy.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom aj z iných vážnych dôvodov (verejný záujem), ktoré deklaruje prenajímateľ k zmene využitia predmetu nájmu.
4. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájomný vzťah založený touto zmluvou uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
5. V prípade odstúpenia od zmluvy ktoroukoľvek zmluvnou stranou sa zmluva zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane (ex nunc).
6. Uplynutie doby nájmu nemá vplyv na práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré majú trvať aj po dobe účinnosti tejto zmluvy.

Článok VIII

Sankcie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca uhradí za každé porušenie ktorejkoľvek svojej povinnosti uvedenej v tejto zmluve prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,00 EUR za každý aj začatý deň trvania porušenia, resp. nesplnenia svojej povinnosti uvedenej v tejto zmluve. Táto zmluvná pokuta sa nevzťahuje na osobitne upravené zmluvné pokuty uvedené v článku V ods. 7, článku VI ods. 9 a článku IX ods. 4 tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie, resp. nesplnenie povinnosti nájomcom a nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.
3. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností zmluvné strany uvádzajú, že zaplatenie zmluvnej pokuty podľa tejto zmluvy neobmedzuje právo prenajímateľa domáhať sa náhrady škody spôsobenej porušením povinností nájomcu zabezpečených zmluvnou pokutou, a to v celom rozsahu vzniknutej škody (i nad rámec výšky zmluvnej pokuty).

Článok IX

Postup pri odovzdávaní predmetu nájmu

1. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu na základe vykonanej obhliadky a v takomto stave predmet nájmu preberá ako stojí a leží.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi najneskôr do 3 dní od účinnosti zmluvy. O odovzdaní predmetu nájmu nájomcovi zmluvné strany spíšu protokol o odovzdaní a prebratí predmetu nájmu.
3. Nájomca sa zaväzuje najneskôr ku dňu skončenia nájmu vypratať predmet nájmu a odovzdať ho prenajímateľovi vyčistený a v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca sa zaväzuje pred odovzdaním predmetu nájmu odstrániť všetky závady a poškodenia, alebo nahradiť prenajímateľovi všetky škody, ktorých povaha nebude zodpovedať obvyklému opotrebeniu predmetu nájmu a ktoré na majetku prenajímateľa spôsobil sám alebo jeho návštevníci alebo osoby, ktorým umožnil hoci aj z nedbanlivosti prístup do predmetu nájmu a k veciam prenajímateľa. O odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľovi zmluvné strany spíšu protokol o odovzdaní a prebratí predmetu nájmu.
4. V prípade, ak nájomca po skončení nájmu neodovzdá predmet nájmu prenajímateľovi v lehote podľa ods. 3 tohto článku alebo v lehote určenej prenajímateľom alebo v lehote dohodnutej medzi zmluvnými stranami, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100,00 EUR za každý aj začatý deň omeškania s odovzdaním predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety na základe prenajímateľom zaslanej faktúry. Uhradením zmluvnej pokuty sa nájomca nezbavuje povinnosti uhradiť prenajímateľovi škodu spôsobenú nemožnosťou užívať predmet nájmu, ani povinnosti zaplatiť prenajímateľovi náhradu za užívanie predmetu nájmu vo výške nájomného dohodnutého v článku V ods. 1 tejto zmluvy, ako ani povinnosti zaplatiť prenajímateľovi úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu vo výške dohodnutej v článku V ods. 2 tejto zmluvy za čas užívania predmetu nájmu aj po skončení nájmu bez súhlasu prenajímateľa. Zmluvná pokuta sa v týchto prípadoch nezapočítava do náhrady škody a nárok na náhradu škody je zachovaný aj po zaplatení zmluvnej pokuty v celej výške.

5. V prípade, ak nájomca po skončení nájmu nevyprace predmet nájmu, prenajímateľ listovou zásielkou alebo e-mailom vyzve nájomcu na vypratanie predmetu nájmu, t. j. opustenie predmetu nájmu nájomcom a vysťahovanie všetkých hnutelných vecí patriacich nájomcovi, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu, v lehote určenej vo výzve, nie kratšej ako 5 dní. V prípade, ak nájomca predmet nájmu ani po takejto výzve nevyprace, prenajímateľ je oprávnený svojpomocne a bez súhlasu nájomcu vypratať predmet nájmu na náklady a nebezpečenstvo nájomcu, pričom hnutelné veci z predmetu nájmu patriace nájomcovi uloží do úschovy vo vlastných priestoroch, resp. v priestoroch tretej osoby. *Právo prenajímateľa na zmluvnú pokutu podľa ods. 4 tohto článku zmluvy tým nie je dotknuté.* Prenajímateľ nezodpovedá za poškodenie, zničenie, stratu, odcudzenie, ani iné zmenšenie majetkovej hodnoty takýchto vyprataných hnutelných vecí, ak nešlo o následok úmyselného konania prenajímateľa alebo osôb konajúcich v jeho mene.
6. Prenajímateľ, resp. ním určené osoby, sú po skončení nájmu oprávnení vstúpiť do predmetu nájmu a vymeniť zámok na vchodových dverách. Za týmto účelom je nájomca povinný umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu. Nájomca je povinný zdržať sa akéhokoľvek bránenia vstupu prenajímateľovi do predmetu nájmu, výmeny zámku, či inej činnosti prenajímateľa v predmete nájmu. Uvedený postup prenajímateľa berie nájomca na vedomie, súhlasí s ním a rešpektuje, že ide o výkon vlastníckeho práva prenajímateľa v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi. Po výmene zámku je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi vstup do predmetu nájmu za účelom prevzatia jeho vecí.
7. Nájomca berie na vedomie, že postupom prenajímateľa podľa ods. 5 a 6 tohto článku môžu byť dotknuté údaje nájomcu uložené na pamäťových nosičoch a iných médiách určených na zaznamenávanie dát (počítače, harddisky, USB kľúče, CD/DVD atď.), ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu. V prípade, ak nastane skutočnosť uvedená v predchádzajúcej vete, nájomca vyhlasuje, že túto skutočnosť zaviniť on sám, lebo nesplnil povinnosť vypratať predmet nájmu po skončení nájmu, čo však nijako neoprávňuje prenajímateľa nakladať s predmetnými vecami v rozpore s touto zmluvou alebo s úmyslom poškodiť nájomcu.
8. Nájomca udeľuje vopred prenajímateľovi súhlas na postup pri skončení nájmu spôsobom uvedeným v tomto článku. Nájomca berie na vedomie, že v prípade, ak prenajímateľ pristúpi k uplatneniu svojich práv uvedených v ods. 4 až ods. 6 tohto článku, bude to iba z dôvodu, že nájomca nevypratá predmet nájmu po skončení nájmu.

Článok X

Doručovanie písomností a komunikácia

1. Písomnosti týkajúce sa právnych vzťahov založených touto zmluvou alebo na základe tejto zmluvy budú doručované na adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy, ak nejde o bežnú komunikáciu, ktorá môže byť realizovaná telefonicky, osobne alebo prostredníctvom elektronickej pošty. Miestom doručenia nájomcu bude aj adresa predmetu nájmu.
2. V prípade písomností doručovaných prostredníctvom pošty, kuriéra alebo osobne sa tieto písomnosti považujú za doručené zmluvnej strane aj keď:
 - zmluvná strana odoprela prijatie zásielky; zásielka sa považuje za doručenú dňom odopretia prijatia zásielky,

- zásielka bola uložená na pošte a zmluvná strana ju neprevzala do troch dní od uloženia; posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, aj keď sa zmluvná strana o uložení nedozvedela,
 - zásielku nie je možné doručiť na adresu adresáta uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo na ním oznámenú adresu podľa ods. 3 a ods. 4 tohto článku a iná adresa nebude odosielateľovi známa, a to aj v prípade, ak sa adresát o tom nedozvedel (napr. vrátenie zásielky z dôvodu neznámeho adresáta); zásielka sa považuje za doručení dňom vrátenia zásielky odosielateľovi.
3. Komunikáciou vo veciach súvisiacich s touto zmluvou sú primárne poverení:
- Za prenajímateľa: Mgr. Stanislava Toboláková , t. č. 0940 634 135, e-mail: stanislava.tobolakova@karlovaves.sk
- Za nájomcu: PhDr. Ing. Tomáš Kaiser, PhD, t. č. 0903 234 943, e-mail: tomas.kaiser@centrum.sk
4. Zmluvné strany sú povinné písomne si oznámiť akúkoľvek zmenu údajov uvedených v tejto zmluve najneskôr do 3 dní odo dňa uskutočnenia takejto zmeny.

Článok XI

Osobitné ustanovenia

1. Nájomca vyhlasuje, že ku dňu podpisu tejto zmluvy proti nemu nie je vedené žiadne exekučné a ani iné konanie o výkon rozhodnutia alebo iné konanie, ktorého výsledkom by mohlo byť akékoľvek peňažné alebo nepeňažné plnenie alebo iný právny záväzok na ťarchu nájomcu, ktorý by mohol zmariť, alebo sťažiť plnenie záväzkov nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy.
2. V prípade, ak sa akékoľvek vyhlásenie nájomcu podľa tejto zmluvy ukáže ako nepravdivé alebo zavádzajúce, bude sa to považovať za hrubé porušenie tejto zmluvy oprávňujúce prenajímateľa od tejto zmluvy odstúpiť, ako aj oprávňujúce prenajímateľa požadovať od nájomcu náhradu škody, ktorá mu takýmto vyhlásením vznikla.

Článok XII

Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ako aj ostatnými právnymi predpismi platnými na území SR. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov z tejto zmluvy alebo na základe tejto zmluvy bude ich riešenie v právomoci príslušných slovenských súdov za použitia slovenského práva.
2. Neplatnosť jednotlivých ustanovení tejto zmluvy alebo ich častí nemá vplyv na platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy alebo na platnosť zmluvy ako celku. V prípade, ak 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 svojim obsahom a povahou najlepšie zodpovedá neplatnému ustanoveniu.

3. Zmeny a doplnenia tejto zmluvy musia byť vykonané formou písomného vzostupne očíslovaného dodatku k zmluve a musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami. To neplatí v prípadoch, v ktorých sa podľa tejto zmluvy uzatvorenie dodatku nevyžaduje. Uzatvorenie dodatku sa tiež nevyžaduje v prípade, ak počas trvania tejto zmluvy dôjde k zmene alebo zrušeniu ktoréhokoľvek právneho predpisu uvedeného v tejto zmluve alebo k zrušeniu a nahradeniu ktoréhokoľvek právneho predpisu uvedeného v tejto zmluve novým právnym predpisom alebo dôjde k zmene bankových údajov, adresy a kontaktnej osoby, ktorejkoľvek zmluvnej strany, pri ktorých je postačujúce písomné oznámenie zmeny. Návrh dodatku je oprávnená predložiť ktorákoľvek zmluvná strana a druhá zmluvná strana po jeho obdržaní zaujme k nemu písomné stanovisko a doručí ho zmluvnej strane, od ktorej návrh dodatku k tejto zmluve obdržala.
4. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne vzájomne si oznámiť skutočnosti, ktoré by mohli ohroziť plnenie tejto zmluvy, a to aj v jej častiach.
5. Táto zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch v slovenskom jazyku, z ktorých dva rovnopisy obdrží nájomca a tri rovnopisy obdrží prenajímateľ.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť v súlade s § 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 dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, nie v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne výhrady, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy č. 1, 2, 3:
 - Príloha č. 1 - Uznesenie Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Karlova Ves č. 231/2025 zo dňa 22.04.2025
 - Príloha č. 2 - Situačný náčrt predmetu nájmu
 - Príloha č. 3 - Predpis mesačných záloh

V Bratislave, dňa 30.05.2025

V Bratislave, dňa 30.05.2025

Prenajímateľ:

Nájomca:

....V.I.....
Dana Čahojová, starostka
mestskej časti Bratislava-Karlova Ves

....V.I.....
PhDr. Ing. Tomáš Kaiser, PhD.
konateľ GAST TOM s.r.o.