

# Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle ustanovení zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, zákona č.18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení, zákona č.446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení a ďalších právnych predpisov.

## Článok 1

### ZMLUVNÉ STRANY

#### **PRENAJÍMATEĽ**

sídlo:

štatutárny orgán:

IČO:

IBAN:

#### **Bratislavský samosprávny kraj**

Sabinovská 16, 820 05 Bratislava

Mgr. Juraj Droba, MBA, MA - predseda

3606 3606

SK17 8180 0000 0070 0048 7447

(ďalej len ako „prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

#### **NÁJOMCA**

sídlo:

IČO:

Zastúpený:

IBAN:

Variabilný symbol

Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 129960/B

#### **Pressburger Puffer s.r.o.**

Rovniankova 1, 851 02 Bratislava

51817314

Roman Sašinka, konateľ

.....

51817314

(ďalej len ako „nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare)

## Článok 2

### ÚVODNÉ USTANOVENIE

2.1 Bratislavský samosprávny kraj je vlastníkom stavby na Rovniankovej ulici č. 1 v Bratislave, súp. č. 1656 (budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia), postavenej na parcele č. 1404 v k.ú. Petržalka, obci: Bratislava – m.č. Petržalka, okrese: Bratislava V, zapísanej na LV č. 2699, vedenom Okresným úradom Bratislava, odborom katastrálnym. (ďalej len: „zdravotné stredisko Rovniankova“)

2.2 Nájomca je právnická osoba a svoju činnosť bude vykonávať na základe zápisu do Obchodného registra.

2.3 Nájomca uzatvára túto zmluvu v súlade s výsledkom Obchodnej verejnej súťaže vyhlásenej Bratislavským samosprávnym krajom dňa 2.11.2022.

## Článok 3

### PREDMET ZMLUVY

3.1 Prenajímateľ prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory v zdravotnom stredisku Rovniankova o celkovej výmere 88,51 m<sup>2</sup>, a to:

- a) zádverie o výmere 3,91 m<sup>2</sup>
- b) chodba o výmere 19,99 m<sup>2</sup>
- c) kuchyňa o výmere 17,79 m<sup>2</sup>
- d) kancelaria a sklad o výmere 9,64 m<sup>2</sup>
- e) wc o výmere 3,45 m<sup>2</sup>
- f) sklad o výmere 5,50 m<sup>2</sup>
- g) sklad o výmere 18,33 m<sup>2</sup>
- h) chodba so šatňou o výmere 9,90 m<sup>2</sup>

## Článok 4

### ÚČEL NÁJMU

4.1 Nájomca sa zaväzuje užívať nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy výlučne za účelom

#### **prevádzkovania reštauračného zariadenia**

a toto prevádzkovať osobne, prostredníctvom svojich zamestnancov a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa na predmet nájmu vzťahujú a na základe povolenia podľa bodu 2.2 tejto zmluvy.

## Článok 5

### DOBA NÁJMU

5.1 Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory uvedené v Čl.3 tejto zmluvy na **dobu neurčitú**, s účinnosťou od **1.1.2023**, nie však skôr ako odo dňa nasledujúceho po dni zverejnenia zmluvy v súlade s § 47a) Občianskeho zákonníka .

## Článok 6

### PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

6.1 Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na ich užívanie nezariadené a bez technológií a špeciálnej úpravy. Nájomcovi je stav nebytových priestorov známy, oboznámil sa s nimi osobnou obhliadkou pred prihlásením sa do obchodnej verejnej súťaže a preberá ich v stave, v akom sa tieto nachádzajú.

6.2 Prenajímateľ je povinný zabezpečovať revízie elektroinštalácií a tlakových nádob v stavbe podľa bodu 2.1 tejto zmluvy.

6.3 Prenajímateľ je povinný s výnimkou elektrickej energie zabezpečiť nájomcovi riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov.

6.4 Prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu prístup do prenajatých priestorov v prípade odborných prehliadok elektroinštalácií, výkonu revízií, opráv a modernizácií a pod., ako aj vstup do prenajatých priestorov v prípade mimoriadnych udalostí (havárie vody, kúrenia a pod.). Nájomca je povinný poskytnúť prenájomcovi súčinnosť v prípadoch uvedených v predchádzajúcej vete. Za týmto účelom je nájomca povinný zabezpečiť, aby mal prenájomca k dispozícii kľúče od priestorov prenajatých nájomcom v zapečatenej obálke. Pečať obálky bude označená nájomcom. V každom jednotlivom prípade vstupu prenájomca do prenajatých priestorov sa prenájomca zaväzuje o tejto skutočnosti ihneď upovedomiť nájomcu na telefónnych číslach oznámených nájomcom v deň podpisu tejto zmluvy. O každom vstupe sa prenájomca zaväzuje spísať protokol, o ktorom bez zbytočného odkladu upovedomí nájomcu.

6.5 Prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu prístup do prenajatých priestorov za účelom vykonania kontroly, či nájomca užíva prenajaté nebytové priestory v súlade podmienkami dohodnutými v tejto zmluve a účelom uvedeným v čl. 4 tejto zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do prenajatých priestorov výlučne po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu a za prítomnosti nájomcu, prípadne ním poverenej osoby.

6.6 Nájomca znáša na vlastné náklady opravy účelovej povahy, drobné opravy, obvyklé užívacie práce do výšky 250 € bez DPH jednotlivo, ako aj všetky náklady na opravy vzniknuté neprimeraným užívaním nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v prenajatých nebytových priestoroch.

6.7 Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomca.

6.8 Nájomca nie je oprávnený vykonávať akékoľvek stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomca a oznámenia príslušnému stavebnému úradu alebo bez stavebného povolenia, ak potreba ohlásenia stavebnej úpravy alebo potreba stavebného povolenia vyplýva zo všeobecne záväzného právneho predpisu. Pri porušení povinnosti nájomcu podľa tohto ustanovenia je nájomca povinný zaplatiť

zmluvnú pokutu vo výške 3 320 € a je povinný odstrániť vykonané a nepovolené zmeny na vlastné náklady do 15 pracovných dní od doručenia výzvy na odstránenie vykonaných zmien, ak vo výzve nebude uvedená dlhšia lehota. Ustanovenia bodu 8.1 tejto zmluvy platia primerane. Nájomca musí požiadať o súhlas podľa prvej vety tohto odseku v dostatočnom časovom predstihu, minimálne 10 pracovných dní pred očakávaným zahájením prác.

6.9 V prípade, že prenajímateľ dá nájomcovi súhlas na vykonanie stavebných úprav, je nájomca povinný dať si vypracovať na svoje náklady projektovú dokumentáciu, v ktorej budú zaznamenané prípadné zmeny oproti pôvodnej projektovej dokumentácii vrátane profesií, pričom tieto zmeny ako aj výšku reálnych nákladov je nájomca povinný vopred prekonzultovať s prenajímateľom a následne po odsúhlasení príslušnými orgánmi odovzdať túto projektovú dokumentáciu s pečiatkami a s kópiami vyjadrení dotknutých osôb prenajímateľovi. Všetky podklady musí nájomca odovzdať poverenej osobe na strane prenajímateľa najneskôr do 30 kalendárnych dní po ukončení prác. Ak doklady nedoručí, za každý začatý kalendárny deň omeškania je prenajímateľ oprávnený požadovať pokutu vo výške 10 €.

6.10 Nájomca je povinný zabezpečovať si a vykonávať revízie, resp. zabezpečovať odstraňovanie závad na technických zariadeniach, ktoré sú majetkom nájomcu, resp. vnesených nájomcom do predmetu nájmu.

6.11 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať (s výnimkou opráv uvedených v článku 6 ods. 6.6 tejto zmluvy) a umožniť mu vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla prenajímateľovi.

6.12 Nájomca je povinný užívať predmet nájmu dohodnutým spôsobom, v súlade s predmetom svojej činnosti.

6.13 Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory, alebo ich časť do podnájmu, alebo výpožičky inej fyzickej, alebo právnickej osobe. Takýto právny úkon je neplatný.

6.14 Nájomca nemôže na majetok Bratislavského samosprávneho kraja zriadiť záložné právo, alebo tento majetok inak zaťažiť. Takýto právny úkon je neplatný.

6.15 Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov v prípade odborných prehliadok elektrických zariadení, výkonu revízií, opráv a modernizácií, mimoriadnych situácií (havárií a pod.), ako aj na vykonávanie kontrol dodržiavania jednotlivých ustanovení tejto zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do prenajatých priestorov len po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu a za prítomnosti nájomcu, prípadne ním poverenej osoby. Počas mimoriadnej situácie je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do prenajatých priestorov samostatne po splnení podmienok uvedených v ust. článku 6 odst. 6.4 tejto zmluvy.

6.16 Po skončení prenájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi prenajaté nebytové priestory v stave v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a to formou písomného záznamu o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov. Zmluvné strany sa týmto dohodli, že nájomca nemá nárok na úhradu nákladov za úpravy priestorov ani nárok na úhradu toho, o čo predmet nájmu zhodnotil, ak sa s prenajímateľom dopredu písomne nedohodol inak.

6.17 Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov (v zmysle § 4 písm. e), i) a n) a § 5 písm. a) a j) zákona NR SR č.314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 121/2002 o požiarinej prevencii v znení neskorších predpisov) a zaväzuje sa počas prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.

6.18 Ak dôjde ku skončeniu nájmu a nájomca neodovzdá nebytové priestory v posledný deň výpovednej lehoty, alebo dňom ukončenia nájmu, zmluvné strany sa dohodli, že nebytové priestory môže prenajímateľ vypratať na náklady a zodpovednosť nájomcu. Prenajímateľ je povinný termín vypratania nebytových priestorov oznámiť nájomcovi aspoň 3 dni pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi skladné vo výške 10 EUR za každý deň úschovy majetku nájomcu.

6.19 Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu v prenajatých priestoroch, ktoré je nájomca povinný si strážiť a ochraňovať sám a za tým účelom je povinný dať si ho poistiť. Ustanovenie predchádzajúcej vety neplatí v prípade, ak ku škode na majetku nájomcu došlo v príčinnej súvislosti so zavineným konaním prenajímateľa alebo jeho zamestnancov.

6.20. V prípade omeškania s plnením peňažného dlhu je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške o 5 percentuálnych bodov vyššej ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu (Nariadenie Vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov). Zaplatenie úroku z omeškania nespôsobuje zánik povinnosti nájomcu platiť zmluvnú pokutu podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.

6.21 Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.

## Článok 7

### CENA, SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO A ZÁLOH PLATIEB SÚVISIACICH S NÁJOMOM

7.1 Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom **12,00 €/m<sup>2</sup>/mesiac**, t.j. 12,00 € x 88,51 m<sup>2</sup> = **1.062,12€/mesačne**. Prenajímateľ je oprávnený, počnúc rokom 2024, zvýšiť jednostranne každoročne nájomné o výšku inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom SR vždy za predchádzajúci kalendárny rok. Zvýšené nájomné oznámi nájomcovi prenajímateľ bezodkladne po tom, čo Štatistický úrad SR zverejní mieru inflácie. Takto zvýšené nájomné nájomca akceptuje. Neakceptácia takto zvýšeného nájomného je dôvodom na odstúpenie od zmluvy zo strany prenajímateľa.

7.2 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné v **mesačných splátkach vopred, vždy do 15. dňa bežného mesiaca** na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

Ak pripadne 15. kalendárny deň mesiaca na nebankový deň, tj. štátny sviatok, deň pracovného pokoja a podobne, považuje sa za deň splatnosti posledný predchádzajúci bankový deň pred týmto dňom.

7.4 V nájomnom nie sú zahrnuté náklady na nasledovné služby spojené s užívaním predmetu nájmu: dodávka tepla, TÚV, vodné a stočné.

7.5 Zmluvné strany sa dohodli na nasledujúcich zálohových platbách za energie a služby mesačne:

a) TÚV + ÚK 250 €

b) vodné a stočné 45 €

Celková úhrada záloh za dodávku tepla, TÚV, vodné a stočné za **kalendárny mesiac je 295 €** a za jeden kalendárny rok je 3540 €.

7.5 Nájomca je povinný uhrádzať zálohové platby za energie vopred, vždy do 15. dňa bežného mesiaca na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Prenajímateľ uskutoční vyúčtovanie záloh do 30.

apríla nasledujúceho roka podľa skutočných nákladov. Nájomca je povinný uhradiť nedoplatok do 10 dní od doručenia vyúčtovania prenajímateľom. Právo na reklamáciu vyúčtovania nemá odkladný účinok z povinnosti zaplataenia. V prípade oneskoreného uhradenia dlžnej čiastky má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu podľa Čl. 8 tejto zmluvy a úrok z omeškania podľa Čl. 6 tejto zmluvy. V tej istej lehote je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi preplátok zistený vyúčtovaním.

7.6 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo cenu zálohových platieb na energie upraviť o niektoré ekonomické položky, ktoré sa objektívne v rámci celej republiky menia (napr. inflácia, prudký nárast cien energií). Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o zvýšení zálohových platieb. Upravené zálohové platby sú záväzné od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po ich odoslaní nájomcovi zo strany prenajímateľa.

7.7 Neakceptáciu výšky záloh za služby poskytované s užívaním predmetu nájmu, upravených podľa predchádzajúceho bodu nájomcom považujú zmluvné strany za podstatné porušenie tejto zmluvy, za ktoré má prenajímateľ právo od zmluvy odstúpiť.

7.8 V cene nájmu je započítaná alikvotná časť dane z nehnuteľnosti vyrúbená správcom dane za rok 2022 zodpovedajúca pomernej časti prenajatej plochy predmetu nájmu. V prípade zvýšenia dane z nehnuteľnosti vyrúbenej správcom dane je prenajímateľ oprávnený, a nájomca s tým výslovne súhlasí, zvýšiť cenu nájmu o alikvotnú časť z rozdielu medzi výmerom dane za rok 2022 a za kalendárny rok, v ktorom príde k zvýšeniu dane z nehnuteľnosti. Zvýšenie nájomného oznámi nájomcovi prenajímateľ bezodkladne potom, čo mu správca dane doručí výmer dane. Takto zvýšené nájomné nájomca akceptuje. Neakceptácia takto zvýšeného nájomného je dôvodom na odstúpenie od zmluvy zo strany prenajímateľa.

## **Článok 8**

### **ZMLUVNÁ POKUTA**

8.1 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného dohodnutého v bode 7.2 tejto zmluvy o nájme viac ako 30 kalendárnych dní, je nájomca povinný za každý ďalší deň omeškania presahujúci 30 dní od splatnosti nájomného zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do splnenia si jeho povinnosti alebo ukončenia zmluvy, ak sa s prenajímateľom písomne nedohodne inak. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplatenej zmluvnej pokuty. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká povinnosť plnenia nájomcu podľa tejto zmluvy, ktorá je zabezpečená zmluvnou pokutou. Nájomca je povinný zmluvnú pokutu zaplatiť, aj keď porušenie povinnosti nezavinil. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká povinnosť platiť úrok z omeškania podľa tejto zmluvy, pokiaľ sa nájomca písomne nedohodne s prenajímateľom inak.

8.2 Príslušná suma sa považuje za uhradenú až dňom jej pripísania na účet prenajímateľa.

## **Článok 9**

### **OSOBITNÉ DOJEDNANIA**

9.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca si sám nebytové priestory vybaví potrebnou technikou a zariadením, zabezpečí si ich odbornú inštaláciu v súlade s právnymi predpismi a technickými normami platnými v SR, prípadne si nebytové priestory upraví za účelom jeho podnikania dohodnutého touto zmluvou, to všetko na vlastné náklady nájomcu.

9.2 Kópia súhlasu hygienika k prevádzkovaníu nájomcom prenajatých nebytových priestorov za účelom jeho podnikania dohodnutého touto zmluvou je prílohou tejto zmluvy.

9.3 Nájomca je povinný platiť nájomné a súvisiace služby riadne a včas v dohodnutej výške až do dňa odovzdania nebytových priestorov prenajímateľovi spôsobom dohodnutým touto zmluvou. Na zabezpečenie tejto úhrady má prenajímateľ zádržné právo voči hnutelným veciam nájomcu nachádzajúcim sa v prenajatých priestoroch.

9.4 Pre prípad omeškania nájomcu s odovzdaním prenajatého nebytového priestoru po skončení nájmu, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške mesačného nájomného, za každý aj začatý mesiac omeškania s odovzdaním predmetu nájmu. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa na zapltenie nájomného a úhrad za služby ani právo na náhradu škody presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty.

## Článok 10

### SKONČENIE NÁJMU NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

10.1 Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy môžu zmluvné strany ukončiť :

- a) na základe vzájomnej písomnej dohody dňom dohodnutým v tejto dohode,
- b) písomnou výpoveďou podľa ust. § 10 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení.
- c) odstúpením od zmluvy z dôvodov dohodnutých v tejto zmluve. Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a musí byť doručené druhej zmluvnej strane. Účinky odstúpenia od zmluvy nastanú dňom doručenia prejavu o odstúpení druhej zmluvnej strane. Týmto dňom zmluvný vzťah podľa tejto zmluvy končí.

10.2 Prenajímateľ má právo, okrem dôvodov uvedených v bode 7.7 a 9.6 tejto zmluvy odstúpiť od tejto zmluvy aj z nasledovných dôvodov:

- a) ak nájomca poruší svoje povinnosti, dohodnuté v bodoch 6.7, 6.8, 6.13 a 6.14 tejto zmluvy,
- b) v prípade, keď sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného viac ako 30 dní.

## Článok 11

### ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

11.1 Pokiaľ táto zmluva o nájme nerieši všetky práva a povinnosti zmluvných strán, riadia sa zmluvné strany príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka a príslušnými záväznými právnymi predpismi platnými v SR.

11.2 K zmene alebo doplneniu tejto zmluvy môže dôjsť len po vzájomnej dohode zmluvných strán, formou písomného dodatku, podpísaného obidvomi zmluvnými stranami a jeho následným schválením predsedom Bratislavského samosprávneho kraja, alebo v prípade, ak to vyplýva zo zmien a doplnkov právnych predpisov.

11.3 Písomnosti týkajúce sa tejto zmluvy sa zasielajú na adresu sídla/trvalého pobytu/inú adresu adresáta uvedenú v zmluve, resp. na inú adresu, ktorú zmluvná strana následne preukázateľne oznámi druhej zmluvnej strane. Písomnosti sa považujú za doručené v piaty pracovný deň po dni odoslania na poštovú prepravu, a to aj v prípade ak sa adresát o písomnosti nedozvedel.

11.4 Touto zmluvou sa upravujú vzájomné vzťahy medzi zmluvnými stranami.

11.5 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, porozumeli jej obsahu, nemajú námietky proti jej forme a obsahu, vyhlasujú, že ju neuzatvorili v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

11.6 Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, dva rovnopisy pre každú zmluvnú stranu.

11.7 Zmluva nadobúda účinnosť dňom uvedeným v tejto zmluve, nie však skôr ako je deň nasledujúci po zverejnení zmluvy v zmysle §47a Občianskeho zákonníka.

V Bratislave, dňa

**ZA PRENAJÍMATEĽA**  
Mgr. Juraj Droba, MBA, MA

**NÁJOMCA**  
Rep. **PRESSOURGER PUFF**  
Rovnianková  
851 02 Bratislava  
IČO: 51 817 314  
DIČ: 212080892