

Zmluva o krátkodobom nájme nebytových priestorov
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových
priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**zákon č. 116/1990 Zb.**“) a podľa
ustanovenia § 9aa ods. 2 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších
predpisov (ďalej len „**zákon č. 138/1991 Zb.**“) (ďalej len „**zmluva**“)

medzi:

Prenajímateľom:	Mestská časť Bratislava–Nové Mesto
sídlo:	Junácka č. 1, 832 91 Bratislava
v mene ktorého koná:	Mgr. Matúš Čupka, starosta
bankové spojenie:	Prima banka Slovensko, a.s.
číslo účtu v tvare IBAN:	SK08 5600 0000 0018 0034 7007
IČO:	00 603 317
DIČ:	2020887385
Variabilný symbol:	

(ďalej len „**prenajímateľ**“)

a

Nájomcom: Take Care, s.r.o.
sídlo: Medená 5, 811 02 Bratislava
v mene ktorého koná: Peter Bezák
zapísaný: v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: SRO, Vložka
č.:113798/B
IČO: 50391232
DIČ: 2120340508
bankové spojenie: Tatra Banka, a.s.
číslo účtu v tvare IBAN: SK30 1100 0000 0029 4603 6628
(ďalej len „**nájomca**“)

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

Článok I. **Predmet nájmu**

1. Predmetom nájmu je gastro prevádzka - bufet nachádzajúca sa na pozemku registra „C“ KN, parc. č. 11093/352, katastrálne územie Nové Mesto, na ulici J.C. Hronského v Bratislave (ďalej len „**predmet nájmu**“). Výmera predmetu nájmu predstavuje úžitkovú vnútornú plocha o výmere 63,3 m².
2. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu do krátkodobého užívania v rozsahu uvedenom v čl. II tejto zmluvy a nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať

v súlade s touto zmluvou a platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a prevádzkové náklady.

Článok II. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu a nájomca bude predmet nájmu užívať za účelom natáčania reklamného spotu.
2. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory výlučne na účel uvedený v bode 1 tohto článku zmluvy. Na prípadnú zmenu účelu nájmu, resp. jeho rozšírenie je oprávnený len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa vyhotovenom vo forme písomného dodatku k tejto zmluve.

Článok III. Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to do 21.7.2024.

Článok IV. Výška a splatnosť nájomného

1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu bolo stanovené dohodou zmluvných strán podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších právnych predpisov vo výške 200 EUR/deň (slovom: dvesto eur). V prípade, že je Prenajímateľ registrovaným platiteľom DPH, k nájomnému bude pripočítaná DPH platná v čase zdaniteľného plnenia.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje spolu s nájmom poskytnúť a zabezpečiť nájomcovi aj zvyčajné plnenia spojené s nájmom nebytových priestorov od konečného dodávateľa služieb na zabezpečenie účelu nájmu (ďalej len „*prevádzkové náklady*“). Prevádzkové náklady spojené s nájmom podľa tohto bodu zmluvy spotrebované počas nájmu sú zahrnuté v cene nájmu.
3. Nájomca sa zaväzuje uhradiť dohodnuté nájomné, ako aj prevádzkové náklady v zmysle predchádzajúcich bodov 1. a 2. tohto článku zmluvy na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to na základe faktúry prenajímateľa vystavenej riadne a v oprávnenej výške v súlade s platnými právnymi predpismi s lehotou splatnosti 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi. Prenajímateľ je oprávnený vystaviť faktúru po skončení nájmu a zaväzuje sa ju doručiť nájomcovi do 15 pracovných dní odo dňa skončenia nájmu na adresu [●].
4. Zaplatením faktúry sa rozumie pripísanie finančných prostriedkov na účet prenajímateľa.
5. V prípade vrátenia faktúry prenajímateľa nájomcom, pre chybné vyúčtovanie ceny alebo nesprávne uvedenie iných podstatných údajov podľa všeobecne záväzných právnych predpisov, túto je povinný prenajímateľ opraviť v čo najkratšom možnom termíne. Počas tohto obdobia nie je nájomca s platbou v omeškaní; nová lehota splatnosti začne plynúť dňom doručenia opravenej faktúry.

6. V prípade omeškania platby nájomcu na základe faktúry prenajímateľa zaplatí nájomca prenajímateľovi zákonný úrok z omeškania v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa postúpiť na tretiu osobu a ani založiť akékoľvek svoje pohľadávky (práva) voči prenajímateľovi vzniknuté na základe alebo súvislosti s touto Zmluvou alebo plnením záväzkov podľa tejto Zmluvy. Právny úkon, na základe ktorého nájomca postúpi svoju pohľadávku voči prenajímateľovi na tretiu osobu alebo zriadi záložné právo na pohľadávku bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, je podľa § 39 Občianskeho zákonníka neplatný.

Článok V. Podmienky nájmu

1. Prenajímateľ je povinný predmet nájmu nájomcovi odovzdať v dohodnutom čase a v stave spôsobilom na dohodnuté a riadne užívanie. O fyzickom odovzdaní predmetu nájmu nájomcovi a o stave predmetu nájmu poverené osoby prenajímateľa a nájomcu vyhotovia a podpíšu preberací protokol (ďalej len „**preberací protokol**“), v dvoch vyhotoveniach, po jednom pre každú zmluvnú stranu. Súčasťou preberacieho protokolu bude zoznam zariadenia a vybavenia predmetu nájmu a popis technického stavu predmetu nájmu ako aj zariadenia a vybavenia nachádzajúceho sa v predmete nájmu. Pri ukončení nájmu sa tieto ustanovenia použijú primerane.
2. Prenajímateľ je povinný, pred začatím nájmu, zabezpečiť osobu zodpovednú za sprístupnenie vstupu do predmetu nájmu a odchodu z predmetu nájmu a oznámiť jej kontaktné údaje nájomcovi.
3. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom predmetu nájmu a že predmet nájmu v takom stave preberá.
4. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom zodpovedajúcemu jeho povahe a účelu nájmu.
5. Nájomca je povinný nepretržite počas celej doby nájmu udržiavať poriadok a čistotu na predmete nájmu, ako aj v okolí 20 metrov od predmetu nájmu a samotného miesta prevádzky, atrakcie alebo poskytovania služieb a zabezpečiť aby sa odpad a iné emisie, ktoré vznikajú v súvislosti s jeho činnosťou na predmete nájmu, nešírili v areáli detského ihriska a jeho okolí a neobťažovali tretie osoby. Za týmto účelom je nájomca povinný v celom rozsahu vykonávať údržbu a úpravy predmetu nájmu, spojenú s užívaním predmetu nájmu, ako aj opravy a údržbu zariadení, ktoré sú na predmete nájmu umiestnené a/alebo sa nachádzajú v jeho okolí (najmä kosenie prenájatej a okolitej plochy, je čistenie, spevnenie, zabránenie v hromadení odpadu, výmena poškodených častí a pod.) bez ohľadu na výšku nákladov na takúto údržbu a úpravu, vrátane všetkých inštalácií, príslušenstva a vybavenie umiestneného na predmete nájmu. Plnenie tejto povinnosti zabezpečuje nájomca bez zbytočného odkladu a výlučne na vlastné náklady a zodpovednosť.
6. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za škody vzniknuté na predmete nájmu a/alebo v exteriéri, alebo inej tretej osobe, ktoré vznikli v súvislosti s užívaním predmetu nájmu, bez

- ohľadu na to, či ju spôsobil nájomca alebo iné osoby, ktorým nájomca umožní vstup do týchto priestorov. Nájomca je povinný takto vzniknutú škodu odstrániť na vlastné náklady.
7. Ak sa tak v lehote primeranej na odstránenie vzniknutej škody nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu škodu odstrániť a požadovať od nájomcu ich náhradu.
 8. Nájomca preberá v plnej miere zodpovednosť za povinnosti prenajímateľa vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii, ako aj zákona č. 124/2006 Z. z. bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Nájomca sa zaväzuje riadiť pokynmi prenajímateľa.
 9. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať ustanovenia o dodržiavaní maximálnych prípustných hodnôt určujúcich veličín hluku, infrazvuku a vibrácií v súlade s vyhláškou Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky č. 549/2007 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších predpisov.
 10. Nájomca je povinný dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy vydané na úseku verejného zdravotníctva, na úseku podnikania a prevádzkovania zariadení slúžiacich na výdaj nápojov a potravín. V prípade, že je s užívaním predmetu nájmu spojené vydanie príslušných povolení, je nájomca na vlastné náklady povinný tieto povolenia zabezpečiť.
 11. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať v predmete nájmu zákaz fajčenia a nadmerného požívania alkoholu.
 12. Nájomca preberá na seba zodpovednosť a zodpovedá za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa v čase nájmu budú nachádzať v predmete nájmu, ako aj opatrenia na ochranu majetku nachádzajúceho sa v predmete nájmu.
 13. Nájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v predmete nájmu alebo v jeho bezprostrednom okolí, je povinný zabezpečiť ich predpísané odborné prehliadky a skúšky ako aj odstránenie závad v nich uvedených. Nájomca sa zaväzuje, že bude používať v predmete nájmu len stroje, prístroje a zariadenia (spotrebiče), ktoré majú certifikát resp. preukázanú zhodu podľa osobitných predpisov.
 14. Povinnosti stanovené v tejto zmluve sa v plnom rozsahu vzťahujú aj na zamestnancov nájomcu, či iné osoby, ktoré nájomca poverí alebo splnomocní výkonom jeho činností v súvislosti s užívaním predmetu nájmu a prevádzkou svojho obchodného zariadenia. Porušenie povinností podľa tejto zmluvy týmito osobami má za následok aj porušenie povinností samotným nájomcom.
 15. Každú nehodu, živelnú pohromu, požiar a ďalšie udalosti, ktoré spôsobili škodu na predmete nájmu a jeho zariadeniach, je nájomca povinný bez zbytočného odkladu (najneskôr do 24 h.) oznámiť prenajímateľovi. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
 16. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu nevyužije na účely propagácie politických strán a politických hnutí, resp. iné aktivity, ktoré s účelom bezprostredne nesúvisia; zároveň sa zaväzuje, že neumiestní v prenajatých priestoroch akékoľvek vizuálne alebo zvukové

- reklamné a iné materiály, ktoré by propagovali politické strany a hnutia alebo ktoré by mohli poškodiť meno prenajímateľa. V prípade porušenia tohto záväzku má prenajímateľ nárok od nájomcu vyžadovať úhradu zmluvnej pokuty vo výške 300,- EUR (slovom tristo eur) za každý, aj začatý deň trvania porušenia tohto záväzku. Prenajímateľ je oprávnený požadovať náhradu škody spôsobenú porušením povinností, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta, a to v plnom rozsahu.
17. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly ich využitia.
 18. Nájomca je povinný po skončení nájmu zabezpečiť na vlastné náklady po ukončení nájmu uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu (upratanie hrubých nečistôt spôsobených používaním predmetu nájmu a odnos odpadu nahromadeného počas trvania nájmu) a vrátiť predmet nájmu v stave v akom ho prevzali, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, a to bezodkladne (najneskôr do troch (3) pracovných dní odo dňa skončenia nájmu).
 19. V prípade, že nájomca neodovzdá predmet nájmu v čase podľa bodu 20 tohto článku tejto zmluvy v stave, v akom ho prevzal, prenajímateľ má právo voči nájomcovi na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100,- EUR (slovom sto eur) za každý aj začatý deň neodovzdania predmetu nájmu riadne a včas. Prenajímateľ je oprávnený požadovať náhradu škody spôsobenú porušením povinností, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta, a to v plnom rozsahu.
 20. Nájomca je povinný okamihom skončenia nájmu vrátiť všetky zapožičané kľúče od prenajatých priestorov. Za každý nevrátený kľúč je nájomca povinný zaplatiť na účet prenajímateľa náhradu v sume nákladov na jeho opätovnú výrobu a/alebo na výmenu zámky, a to do 15 dní od doručenia výzvy na úhradu nákladov, ktorú doručí prenajímateľ nájomcovi.
 21. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny na predmete nájmu a nie je oprávnený prenechať predmet nájmu inému do užívania, podnájmu alebo výpožičky. V prípade porušenia tejto povinnosti je Nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 500,- €. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie Zmluvy.

Článok VI. Poistenie

1. Nájomcovi sa odporúča uzatvoriť a na vlastné náklady po celú dobu nájmu udržiavať v platnosti a účinnosti poisťovnú zmluvu, ktoré budú pokrývať najmä nasledovné riziká týkajúce sa predmetu nájmu:
 - a) poistenie zodpovednosti nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťami prevádzkovanými v predmete nájmu a zodpovednosti voči nárokom tretích osôb (zahrňujúce predovšetkým poškodenie majetku a všetky škody a straty na predmete nájmu a v predmete nájmu a prípady poranenie, úrazu alebo úmrtia osôb a iné);
 - b) živelné poistenie všetkého majetku nájomcu (aj zabudovaného) v predmete nájmu, vrátane poistenia pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení;

- c) poistenie rizika krádeže vlámaním do predmetu nájmu alebo lúpežným prepadnutím a rizika vandalizmu v predmete nájmu vrátane sklenených výplní predmetu nájmu. V prípade, ak nastanú škody na sklenených častiach predmetu nájmu je nájomca povinný uviesť vec do pôvodného stavu v priebehu 24 hodín. Pokiaľ sa tak nestane, vykoná tak prenajímateľ a nájomca mu zaplatí všetky s tým súvisiace a vynaložené náklady.
2. Nájomca berie na vedomie a uznáva, že poistné zmluvy na majetok uzatvorené prenajímateľom sa nebudú vzťahovať na majetok nájomcu, bez ohľadu na skutočnosť, či je tento majetok zabudovaný do predmetu nájmu alebo nie.
3. Nájomca a prenajímateľ sa týmto vzájomne vzdávajú svojich nárokov na odškodnenie voči druhej zmluvnej strane za straty alebo škody na majetku v tom rozsahu, v akom je takáto strata alebo škoda poškodenému uhradená z príslušnej poistnej zmluvy, uzatvorenej podľa tejto zmluvy prenajímateľom alebo nájomcom, a to ku dňu vzniku takýchto nárokov.
4. V prípade, že nájomca poistenie podľa tohto článku zmluvy neuzavrie, nemôže si v prípade odcudzenia, poškodenia alebo hocijakej ďalšej škody na vlastnom majetku alebo voči tretím osobám túto škodu uplatňovať u prenajímateľa. V prípade, že je takáto škoda vzniknutá tretej osobe uplatnená voči prenajímateľovi, oznámi prenajímateľ túto skutočnosť nájomcovi, ktorý sa v lehote 30 dní od doručenia oznámenia je povinný vyjadriť či nárok uznáva alebo popiera. V prípade, že nárok uznáva, zaväzuje sa ho nájomca uhradiť bezodkladne po doručení výzvy zo strany prenajímateľa predložení výzvy na jej úhradu zo strany tretej osoby. Takéto plnenie sa nepovažuje za bezdôvodné obohatenie na strane prenajímateľa, ale plnenie záväzku nájomcu uplatneného treťou osobou voči prenajímateľovi. V prípade, že Nájomca s nárokom nesúhlasí, je povinný túto skutočnosť prenajímateľovi oznámiť v lehote 30 dní od doručenia oznámenia prenajímateľa, pričom v takom prípade sa nájomca zaväzuje znášať všetky náklady spojené s obranou prenajímateľa voči takémuto nároku. V prípade, ak sa nájomca v ustanovenej lehote nevyjadrí, má sa za to, že tento nárok neuznáva.

Článok VII.

Trvanie a skončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to do 21.7.2024
2. Táto zmluva sa zaniká:
 - a) uplynutím doby, na ktorú bola uzatvorená,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu, ktorý je uvedený v dohode a ak tento uvedený nie je, ku dňu uzatvorenia dohody,
 - c) písomnou výpoveďou s primeraným použitím dôvodov uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. vzhľadom na spôsob a podmienky tohto nájmu s výnimkou aplikácie § 9 ods. 2 písm. b) zákona č. 116/1990 Zb., vzhľadom na trvanie nájmu, na čom sa zmluvné strany výslovne dohodli, alebo
 - d) písomným odstúpením prenajímateľa od zmluvy z dôvodov uvedených v tejto zmluve.
3. Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od tejto zmluvy pre podstatné porušenie zmluvy nájomcom, za ktoré sa považuje najmä porušenie, ktoré je tak klasifikované v tejto zmluve, alebo ak je podľa posúdenia prenajímateľa zjavné, že nájomca nebude schopný

riadne splniť všetky svoje povinnosti zo zmluvy. Podstatným porušením zmluvy zo strany nájomcu sa rozumie najmä:

- a) porušenie niektorej z povinností nájomcu uvedenej v článku V. tejto zmluvy,
 - b) užívanie predmetu nájmu na iný účel ako je určený v tejto zmluve.
4. Prenajímateľ môže odstúpiť od tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia aj v prípade, ak predmet nájmu potrebuje pre svoje potreby alebo v prípade vzniku vážnych prevádzkovo-organizačných ťažkostí, havárie, resp. nefunkčnosti technologických zariadení týkajúcich sa predmetu nájmu.
 5. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane.
 6. Výpovedná doba je na základe dohody zmluvných strán stanovená na 7 kalendárnych dní a začína plynúť dňom nasledujúcim po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
 7. Uplatnením výpovede niektorou zo zmluvných strán alebo odstúpením od zmluvy nie je dotknutý nárok zmluvnej strany na zmluvnú pokutu a/alebo náhradu škodu, ak nie je v tejto zmluve ustanovené niečo iné.

Článok VIII.

Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti zmluvných strán týkajúce sa právnych vzťahov založených touto zmluvou alebo na základe tejto zmluvy sa doručujú na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy a považujú sa za doručené v deň osobného odovzdania, v deň doručenia prostredníctvom poštového podniku alebo iného doručovateľa alebo v deň odopretia prevzatia zásielky. Ak si adresát neprevezme zásielku a táto bude uložená na pošte alebo u iného doručovateľa, zásielka sa považuje za doručenú na tretí deň od jej uloženia, a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvie.

Článok IX.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv podľa ustanovenia § 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 v súlade s ustanovením § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“).
2. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné vykonať po vzájomnej dohode zmluvných strán formou písomných dodatkov.
3. Na práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa použijú príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb., respektíve príslušné Občianskeho zákonníka, ako aj príslušné ustanovenia zákona č. 138/1991 Z. z., prípadne ustanovenia iných príslušných právnych predpisov vzťahujúcich sa na daný právny predpis.

4. Ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy stane z dôvodu legislatívnych zmien neplatné, zmluvné strany sa zaväzujú zmluvu v tej časti zmeniť. Aj bez uskutočnenia zmeny zostávajú ostatné ustanovenia tejto zmluvy účinné.
5. Zmluva je vyhotovená v šiestich (6) rovnopisoch, z ktorých po jej podpise prenajímateľ dostane päť (5) rovnopisov a nájomca jeden (1) rovnopis.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, uzatvorili ju dobrovoľne, ich prejavy vôle sú slobodné, určité, vážne a zrozumiteľné a nebola uzavretá v tiesni, pod nátlakom a ani za nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu s obsahom zmluvy ju vlastnoručne podpísali.

BRATISLAVA

[•]
[•]

Peter Bezáč
krajateľ