

**Zmluva**  
**o nájme nebytových priestorov č. 08-21-2018**  
**uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov**  
**v znení neskorších predpisov a podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka**

**Zmluvné strany**

**Prenajímateľ:**

**Mestská časť Bratislava - Petržalka**

sídlo: Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava 5

v zastúpení: Ing. Vladimír Bajan, starosta

IČO: 00 603 001

DIČ: 2020936643

bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s.

IBAN:SK41 5600 0000 0018 0059 9001

(ďalej len „prenajímateľ“)

**Nájomca:**

**MUDr. Alena Keskin**

sídlo: Vlastenecké námestie 1, 851 01 Bratislava

IČO: 41 133 653

Bankové spojenie: UniCredit Bank Slovakia, a.s.

IBAN: SK73 1111 0000 0010 3511 8003

(ďalej len „nájomca“)

Táto zmluva je vypracovaná na základe uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 442, ktorým schvaľuje prenájom časti nebytových priestorov v objekte Základnej školy na Vlasteneckom nám. č. 1 v Bratislave-Petržalke ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa §9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Prenajímateľ a nájomca ako zmluvné strany na základe § 2 ods. 3, § 720 OZ a § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy:

**Článok I.**  
**Predmet a účel nájmu**

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory v objekte ZŠ Vlastenecké námestie 1, Bratislava-Petržalka, súpisné číslo 1251, postaveného na pozemku parc.č. 4430 o výmere 64,80 m<sup>2</sup> k. ú. Petržalka, ktoré bude nájomca využívať výlučne za účelom poskytovania zdravotnej starostlivosti v odbore stomatológie.

Z toho: - priestory zubnej ambulancie o výmere 25,9 m<sup>2</sup>

- nebytové priestory slúžiace na ostatné účely 38,90 m<sup>2</sup>.

Predmet zmluvy je zapísaný na LV č. 4550 a jeho vlastníkom je Mestská časť Bratislava-Petržalka.

2. Nájomca prehlasuje, že mu je technický stav predmetu nájmu dobre známy, osvedčuje jeho neporušenosť, v tomto stave ho preberá, čo potvrdzuje svojím podpisom tejto zmluvy.

## **Článok II. Doba nájmu**

1. Doba nájmu sa určuje na dobu určitú od 01.05.2018 do 30.04.2023.
2. V prípade, ak nájomca bude mať záujem užívať predmet nájmu (čl. I. tejto zmluvy) aj po skončení doby nájmu (ods. 1 tohto článku), je povinný písomne požiadať prenajímateľa najneskôr 60 dní pred skončením doby nájmu o jej predĺženie.
3. Nájomca bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa nie je oprávnený predmet nájmu dať do podnájmu tretej osobe.

## **Článok III. Cena nájmu**

1. Výška nájmu za predmet nájmu v zmysle článku I. je stanovená dohodou zmluvných strán v zmysle uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 442 zo dňa 27.02.2018 a to nasledovne:
  - a) zubná ambulancia vo výške 61,00 €/m<sup>2</sup>/rok, čo pri výmere 25,9 m<sup>2</sup> predstavuje sumu 1 579,90 €/rok,
  - b) nebytové priestory slúžiace na ostatné účely vo výške 12,30 €/m<sup>2</sup>/rok, čo pri výmere 38,90 m<sup>2</sup> predstavuje sumu 478,47 €/rok.
2. Celková hodnota nájmu za rok predstavuje čiastku vo výške **2 058,37 €** ročne (slovom: dvetisícpäťdesiatosem 37/100 €).
3. Splatnosť nájmu je dohodnutá zmluvnými stranami bez vyzvania prevodom v peňažnom ústave štvrtťročne vždy do 15. dňa prvého mesiaca príslušného štvrtťroku v čiastke **514,59 €** na príjmový účet prenajímateľa: Prima banka Slovensko, a. s., IBAN:SK41 5600 0000 0018 0059 9001, variabilný symbol: 212018.
4. V prípade omeškania s úhradou nájomného sa nájomca zaväzuje zaplatiť úrok z omeškania vypočítaný v súlade s nariadením vlády č. 21/2013 Z. z, ktorým sa mení a dopĺňa nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený na jednostrannú úpravu nájomného formou písomného oznámenia s ohľadom na možný pohyb cien, mieru inflácie alebo zmeny cenových predpisov minimálne o výšku inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky.

## **Článok IV. Podmienky prenájmu**

1. Nájomca je povinný prenajatý predmet nájmu užívať obvyklým spôsobom pre činnosť uvedenú v článku I. tejto zmluvy. V prípade nevyužívania priestoru presahujúcim 30 kalendárnych dní je nájomca povinný o tom neodkladne písomne upovedomiť prenajímateľa s uvedením dôvodov jeho nevyužívania a lehoty opätovného začatia využívania.
2. Nájomca sa zaväzuje pri užívaní prenajatých nebytových priestorov dodržiavať platné predpisy na ochranu životného prostredia, prírody a vodných zdrojov, požiarnej ochrany, BOZP a dodržiavať povinnosti prevádzkovateľa. Pri porušení uvedených podmienok je nájomca povinný znášať vzniknuté škody.

3. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa prenajať predmet nájmu tretím osobám.
4. Nájomca nesmie bez ďalšieho predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa vykonávať stavebné úpravy a prestavbu v prenajatom priestore, zmeniť jeho prevádzkové určenie alebo využívať ho k inému účelu, než aký je dohodnutý v tejto zmluve.
5. Akékoľvek náklady na opravu a úpravu priestoru účelovej povahy súvisiacej s prevádzkovaním sa zaväzuje nájomca uhradiť na svoje náklady.
6. Nájomca sa zaväzuje nahlásiť prenajímateľovi všetky zmeny údajov a skutočností týkajúcich sa nájomcu (zmena sídla, obchodného mena, vstup do likvidácie alebo konkurzu a pod.).
7. Nájomca sa zaväzuje, že:
  - a) prevádzka nebytových priestorov nebude rušiť nočný kľud,
  - b) na vlastné náklady bude zabezpečovať: riadne udržiavanie nebytových priestorov, odstraňovanie porúch v nich vzniknutých, prenajaté nebytové priestory chrániť proti vniknutiu cudzích osôb,
  - c) neodkladne nahlási prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožní vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti,
  - d) umožní prenajímateľovi vykonávať kontrolu dodržiavania podmienok prenájmu a na požiadanie obhliadku prenajatých nehnuteľností,
  - e) zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci s technickými zariadeniami v prenajatom predmete nájmu po dobu nájmu,
  - f) na svoje náklady zabezpečí vykonávanie pravidelných revízií vyhradených technických zariadení podľa platnej právnej úpravy a zistené nedostatky odstráni v určených lehotách a prenajímateľovi bez zbytočného odkladu doručí kópie revízných správ. Vykonávanie tohto ustanovenia nájomcom je dohodnuté po vzájomnej dohode obidvoch zmluvných strán,
  - g) do 30 dní od nadobudnutia platnosti a účinnosti tejto zmluvy poistí predmet zmluvy proti poškodeniu vecí, technických a technologických zariadení nachádzajúcich sa v prenajatom objekte,
  - h) vznik škody bezodkladne nahlási prenajímateľovi, aby jeho poverení zamestnanci po fyzickej kontrole mohli spísať zápisnicu o škodovej udalosti,
  - i) nebude poškodzovať chodníky alebo trávnaté plochy motorovými vozidlami, ktoré do nebytového priestoru dovážajú veci alebo ho zásobujú tovarom. V prípade ich poškodenia zodpovedá aj za škody, ktoré spôsobili dodávateľia alebo dovozcovia vecí a tovaru do ním prenajatého nebytového priestoru,
  - j) nájomník si na vlastné náklady zabezpečí vnútorné vybavenie prenajatých priestorov vrátane internetovej časti.
8. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi nerušený výkon jeho práv spojených s nájmom nebytového priestoru.
9. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vnesenom nájomcom do nebytových priestorov bez ohľadu na pôvod ich vzniku.
10. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť všetky opravy nebytového priestoru, ktoré nezabezpečuje nájomca v zmysle ods. 5 tohto článku.

## **Článok V.**

### **Bezpečnostné opatrenia, požiarňa ochrana (PO) a bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci (BOZP)**

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, technickými normami a hygienickými a protipožiarnymi predpismi aktuálne

platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikli škody na majetku alebo živote a zdraví osôb.

2. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO, v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom predmete nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať.

3. Nájomca ako prevádzkovateľ predmetu nájmu preberá na seba zodpovednosť 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.

## **Článok VI. Ukončenie nájmu**

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou zanikne:

- a) uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak
- b) dohodou zmluvných strán,
- c) výpoveďou zo strany prenajímateľa v prípade, ak napriek písomnému upozorneniu nájomca užíva predmet nájmu na iný, než na dohodnutý účel, alebo ak nájomca je v omeškaní so zaplatením mesačného nájomného po dobu dlhšiu ako 30 dní,
- d) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa,
- e) výpoveďou zo strany nájomcu, ak bez toho, že by nájomca porušil svoju povinnosť, nastanú také zmeny okolností, v dôsledku ktorých nájomca nebude môcť užívať predmet nájmu na dohodnutý účel,
- f) výpoveďou zo strany prenajímateľa v prípade, že nájomca nebude plniť dohodu o vecnom bremene uzavretú podľa článku 7 tejto zmluvy,
- g) jednostranným odstúpením od tejto zmluvy (§ 48 Občianskeho zákonníka) prenajímateľom z dôvodov uvedených v ods. 3. tohto článku.

2. Výpovedná lehota v prípade zániku nájomného vzťahu podľa ods. 1 písm. c), d) a e) tohto článku je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.

3. Zmluvné strany sa dohodli v súlade s ods. 1. písm. f) tohto článku, že prenajímateľ môže od tejto nájomnej zmluvy jednostranne odstúpiť v prípade, ak:

- a) predmet nájmu bude užívať iná osoba ako nájomca,
- b) predmet nájmu bude využívaný na iný účel, než je dohodnutý v čl. 2 tejto zmluvy.

4. V prípade ukončenia nájomného vzťahu uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou (ods. 1 písm. c), d) a e) tohto článku) sa nájomca zaväzuje predmet nájmu formou písomného zápisu odovzdať prenajímateľovi v prvý pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu. V opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený postupovať v zmysle § 2 ods. 3, § 3 ods. 2 a § 6 Občianskeho zákonníka na riziko a náklady nájomcu.

5. Ak táto zmluva zanikne z akýchkoľvek dôvodov nemá nájomca právo na náhradu nákladov vynaložených na vykonanie rekonštrukcie prípadne iných prác na prenajatom objekte.

## **Článok VII. Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia podľa ust. § 47a, ods. 1

zákona č. 546/2010 Z.z., ktorým sa dopĺňa Občiansky zákonník v spojení s ustanovením §5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

2. Zmeny alebo doplnky k tejto nájomnej zmluve je možné urobiť len na základe dohody zmluvných strán formou písomného dodatku k tejto zmluve, podpísaného oprávnenými zástupcami zmluvných strán.

3. Prenajímateľ berie na vedomie povinnosť nájomcu zverejniť túto zmluvu, na čo mu dáva svojim podpisom súhlas.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy bude Dohoda uzavretá medzi nájomcami uvedenými v článku 1, bod 1. odsek 2 o užívaní a údržbe spevnených plôch v areáli školy.

5. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, zmenu adresy, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom predmetu nájmu.

6. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosti doručované poštou na poslednú udanú adresu sa budú považovať za doručené priamo do jeho vlastných rúk, i keď táto zásielka bude vrátená poštou prenajímateľovi ako zásielka nájomcom neprevzatá. Za deň doručenia sa bude považovať deň, kedy bola zásielka vrátená poštou.

7. Práva a povinnosti neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka.

8. Zmluvné strany prehlasujú, že porozumeli obsahu tejto zmluvy v celom rozsahu, neuzatvárajú zmluvu v tiesni, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a na znak súhlasu túto zmluvu potvrdzujú svojimi podpismi.

9. Zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých štyri vyhotovenia dostane prenajímateľ a dve vyhotovenia tejto zmluvy dostane nájomca.

V Bratislave, 3.4.2018

**Prenajímateľ :**

**Nájomca :**

---

Vladimír Bajan  
starosta

---

MUDr. Alena Keskin