

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál na rokovanie
miestnej rady
dňa 03. decembra 2024

Materiál číslo: 91 / 2024

Návrh na zmenu výšky nájomného časti predmetu nájmu - nebytový priestor - nákladová a prístupová rampa nachádzajúca sa v bytovom dome Topoľčianska 12, 851 05 Bratislava, súpisné číslo 3521, ako prípad hodný osobitného zreteľa pre Ing. Jaromír Sýs - VESNA, Mánesovo námestie 1233/7, 851 01 Bratislava, IČO: 11 820 471

Predkladateľ:

Mgr. Iveta Jančoková
1.zástupkyňa starostu

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Výpis zo štatistického registra
4. Žiadosť
5. LV č. 1748
6. Snímku z katastrálnej mapy
7. Pôdorys
8. Fotodokumentáciu
9. NZ 09-104-2023
10. Stanoviská komisií

Zodpovedný:

Mgr. Viktor Baumann
poverený vedením referátu správy
miestneho majetku

Spracovateľ:

Anna Mináriková
referát správy miestneho majetku

Návrh uznesenia

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Petržalka

o d p o r ú č a

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Petržalka

s c h v á l i ť

ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa, ods. 2 písm. e) bod 2. zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov zmenu výšky nájomného, ktorá bola schválená uznesením miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 166 dňa 26.septembra 2023, na časť predmetu nájmu – nebytový priestor - nákladová a prístupová rampa nachádzajúca sa v bytovom dome Topoľčianska 12, Bratislava, súpisné číslo 3521, na pozemku registra „C“ KN parc. č. 1567/15, v k. ú. Petržalka druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 42 m² v k. ú. Petržalka, obec Bratislava-Petržalka, zapísaný na LV č. 1748, prenajatá plocha o výmere 20,63 m², za cenu 5,20 Eur/m²/rok, pre Ing. Jaromír Sýs - VESNA, Mánesovo námestie 7, 851 01 Bratislava, IČO: 11 820 471, na dobu určitú do 31.12.2028.

Predmetný nájom je prípadom hodným osobitného zreteľa s poukazom na čl. 17, ods. 5 písm. h) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mestskej časti Bratislava-Petržalka a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou, ktorým sa rozumie nájom nehnuteľnosti tvoriacej jediný prístup k nehnuteľnosti vo vlastníctve alebo nájme žiadateľa a vo výmere v nevyhnutnom rozsahu.

Dodatok k Nájomnej zmluve bude podpísaný do 90 dní od schválenia uznesenia v miestnom zastupiteľstve. V prípade, že dodatok k nájomnej zmluve v tejto lehote nebude nájomcom podpísaný, toto uznesenie stratí platnosť.

Dôvodová správa

Žiadateľ: Ing. Jaromír Sýs - VESNA, Mánesovo námestie č. 7, súpisné č. 1233, 851 01 Bratislava, IČO: 11 820 471

Predmet nájmu: bez zmeny

Nebytové priestory č. 903, -1 suterén a č. 904 suterén, nachádzajúcich sa v bytovom dome Topoľčianska 12, Bratislava, súpisné číslo 3521, na pozemkoch registra „C“ KN parc. č.1567/16, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 52 m², parc. č.1567/4, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 110 m², parc. č.1567/13, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 8 m² a parc. č.1567/11, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 91 m² v k. ú. Petržalka, obec Bratislava-Petržalka, zapísaných na LV č. 3778 o celkovej výmere **147,82 m²** a parc. č. 1567/15, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 42 m² v k. ú. Petržalka, obec Bratislava-Petržalka, zapísaných na LV č. 1748 o celkovej výmere **20,63 m²**. Nebytové priestory sú zverené do správy mestskej časti Bratislava - Petržalka Protokolom č. 78 zo dňa 01. 11. 1991.

Doba nájmu: na dobu do 31.12.2028 - bez zmeny

Výška nájomného: zmena výšky nájomného časti predmetu nájmu
Navrhovaná zmena výšky nájomného: výmera **20,63 m²** za cenu 5,20 Eur/m²/rok
Pôvodné/schválené nájomné: výmera **20,63 m²** za cenu 60,00 Eur/m²/rok

Nájomca požiadal dňa 23. 09. 2024 mestskú časť Bratislava-Petržalka o zníženie nájomného za časť predmetu nájmu na užívanie nebytových priestorov v objekte na Topoľčianskej ul. č. 12, Bratislava. Žiadateľ má s mestskou časťou uzatvorenú platnú nájomnú zmluvu č. 09-104–2023 na nebytové priestory od 20. 12. 2023 na dobu určitú do 31. 12. 2028. Nájom schválilo Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka dňa 26. septembra 2023 uznesením č. 166 za účelom prevádzkovania dielne, sklenárstva a vitrážneho zasklievania. Nájomca počas celej doby predmet nájmu zveľaďoval a investoval do výmeny podlahových krytín, opravy elektroinštalácie a okien a udržiaval predmet nájmu v prevádzkyschopnom stave. V priebehu nájmu bol nájomca nútený na vlastné náklady opraviť rozpadnutú fasádu z dôvodov neustáleho zatekania z terasy do predmetu nájmu.

V žiadosti o zníženie nájmu časti predmetu nájmu nájomca uvádza tieto dôvody: organizovanie výstav svojich i spolupracujúcich výtvarníkov, organizovanie komerčných kurzov a workshopov, organizovanie seminárov s ukázkami výroby vitráže. Závažným dôvodom žiadosti o zníženie nájmu časti nebytového priestoru je aj neustále zatekanie do priestorov počas dažďov, spôsobené z havarijným stavom terasy.

Na základe uvedených skutočností je tento prenájom posudzovaný ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9aa, ods. 2 písm. e) bod 2. zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Nájomné a služby spojené s užívaním nebytového priestoru má uhradené.

Dodatok k Nájomnej zmluve bude podpísaný do 90 dní od schválenia uznesenia v miestnom zastupiteľstve. V prípade, že dodatok k nájomnej zmluve v tejto lehote nebude nájomcom podpísaný, toto uznesenie stratí platnosť.

Materiál bol predmetom rokovania operatívnej porady starostu dňa 11.11.2024 a odborných komisií. Stanoviská komisií sú súčasťou materiálu.

Výpis

zo štatistického registra organizácií

Výpis má informatívny charakter.

IČO	11820471
Obchodné meno	Ing. Jaromír Sýs - VESNA
Dátum vzniku	27.07.1990
Dátum zániku	
Adresa sídla	Mánesovo nám. 7, Bratislava - mestská časť Petržalka, 85101
Okres	SK0105 – Okres Bratislava V
Obec	SK0105529460 – Bratislava - mestská časť Petržalka
Právna forma	101 – Podnikateľ-fyzická osoba-nezapísaný v obchodnom registri
Hlavná činnosť SK NACE Rev. 2	23120 – Tvarovanie a spracovanie plochého skla
Inštitucionálny sektor ESA 2010	14200 – Samostatne zárobkovo činné osoby
Druh vlastníctva	2 – Súkromné tuzemské
Kategória veľkosti organizácie	01 – 0 zamestnancov

Výpis bol vytvorený dňa: 14.11.2024

Miestny úrad mestskej časti Bratislava - Petržalka Kutlíkova 17, PŠČ 852 12		
<input type="radio"/> poštou	<input type="radio"/> e-mail	<input checked="" type="radio"/> osobne
Došlo dňa:	23. 09. 2024	
Číslo prijatia 48028/25M	Číslo spisu	
Prílohy/listy 2	Vybavuje	

Vec: Žiadosť o zníženia nájmu za nebytové priestory

Mestská časť Bratislava – Petržalka
Kutlíkova 17
852 12 Bratislava

Bratislava 20.9.2024

Nájomnou zmluvou č. 09-104-2023 som si prenajal nebytové priestory v suteréne na Topoľčianskej ulici č. 12. Uvedené priestory však užívam v prenájme už viac ako 16 rokov (od marca 2008). V priebehu tejto doby užívam priestory v súlade so zmluvou a nájom plátim riadne a včas a neboli so mnou ako nájomcom žiadne problémy.

Napriek tomu, že tieto suterénne priestory nespĺňajú súčasný štandard vyhovovali mi hlavne z dôvodu ceny, nakoľko moja činnosť - výroba vitráží je z prevažnej časti umelecká a výnosy z nej nie sú zabezpečené pravidelnými odbermi. Charakter práce je tradičný, manuálny, neumožňuje mechanizáciu, nedá zrýchliť, ani zefektívniť. Ide o ručne zhotovované produkty komerčné aj umelecké. Z ekonomických dôvodov som už musel polovicu priestorov v roku 2018 vrátiť. Nakoľko som už v dôchodkovom veku, rád by som už v týchto priestoroch zostal, hlavne vzhľadom k zdravotnému stavu manželky a svokry o ktorú sa staráme.

Nájomné mi však novou nájomnou zmluvou z decembra 2023 bolo zvýšené zo sumy 333,08 € mesačne na sumu 842,25 € mesačne. Z príjmov, ktoré mám si toto zvýšenie nemôžem dovoliť. Doteraz som ho hradil z úspor, ktoré som mal na dôchodok, ale v budúcnosti to už nebude možné.

Prosím Vás o posúdenie možnosti zníženia nájmu, s prihliadnutím aj na reálny stav prenajímanej nehnuteľnosti. Na podporu svojej žiadosti uvádzam nasledujúce skutočnosti:

- V priestoroch v súčasnosti organizujeme 1 -2 x ročne pre verejnosť výstavy našich diel, ale aj spolupracujúcich výtvarníkov. V minulosti, keď sme mali prenajaté aj priestory na prvom nadzemnom podlaží, sme tam mali pre verejnosť zriadenú bezplatnú galériu skla, obrazov, keramiky, otvorenú 5 dní v týždni. Tu mali možnosť bezplatne vystavovať svoje diela inšitní umelci. Z ekonomických dôvodov sme si však už tieto priestory nemohli dovoliť a galériu sme presunuli do našej nehnuteľnosti v obci Kuchyňa.
- V dielni okrem komerčných kurzov robíme workshopy a v prípade záujmu pre jednotlivcov a organizácie semináre s ukázkami výroby vitráží a spekaného skla, čím posilňujeme v ľudoch záujem o umenie, rast kreativity a umeleckých zručností.
- V minulom roku sme poskytli priestory skupine architektov, ktorí tu mali sympóziu ohľadne spekania skla. Vo vrátených priestoroch sme bezodplatne viedli semináre pre študentov VŠ výtvarných umení o výrobe vitráží. Toto v súčasnosti z priestorového hľadiska nie je možné.
- V súčasnosti komunikujeme s DSS Zavar a pripravujeme koncom roka pre ich umelecky nadaného klienta so psychickou poruchou výstavu jeho malieb v našej galérii. Do budúceho roka chceme spoluprácu rozšíriť s viacerými klientami.
- Pre budúci rok rozpracovávame projekt „Hravé tvorenie,“ kde plánujeme nadviazať spoluprácu s Bratislavskou Inklúziou a zapojiť jej klientov.
- V minulosti som zamestnával občana so ZŤP, pokiaľ sa jeho zdravotný stav nezhoršil a

- nemusel prácu ukončiť.
- Prenajímané priestory som počas celej doby nájmu udržiaval v prevádzkyschopnom stave aj nad rámec povinností plynúcich zo zmluvy. Vo vrátených priestoroch som kompletne zrekonštruoval WC a kúpeľne (kachličky, dlažba, sanita), položil podlahy. V súčasných opravách opadanej fasády v dĺžka cca 30 m, výmena WC, položenie novej podlahy, linolea, výmena niektorých okenných skiel, oprava nefunkčných svietidiel a doplnenie tienidiel...
 - Prenajímané priestory sú tmavé, bez priameho denného svetla, počas celého dňa je nutné svietiť.
 - Priestory slúžia na výrobu, nedajú sa upraviť na reprezentáciu (napr. galéria, styk s verejnosťou), nakoľko neustále opadáva omietka.
 - Za dažďa sa asi v polovici priestorov nedá pracovať, nakoľko tu zateká (chodíme v koridoroch medzi vedrami) a pri poslednom daždivom počasí nám voda zničila rámy na umeleckých dielach.
 - Okná netesnia, bola by potrebná výmena. Pri vetre sa miestnosti nedajú vykúriť.
 - Niektoré miestnosti majú odpojené zhrdzavené radiátory.
 - Platíme za vonkajšiu rampu o výmere 26,6 m² sumu 133,- € mesačne. Túto rampu nepotrebujeme a nemáme ako využívať, je voľne prístupná verejnosti. Pre nás je to len vchod do priestoru (za 133 € mesačne).
 - Nežiadal som o zníženie resp. odpustenie nájmu ani v čase korona krízy, kedy som priestory nepoužíval, ako to robili iné organizácie. Aj vtedy som riadne a včas platil nájomné, pričom som si na toto musel požičať.

Prosím o prehodnotenie a zníženie výšky nájomného.

S pozdravom

Ing. Jaromír SÝS - VESNA
Mánesovo námestie 7
851 01 Bratislava 5 - Petržalka
IČO: 11820471
DIČ: 1420225778, IČ DPH: SK1020225778
v Bratislave V, Reg. č.: 211899, Č.J. 9654202
IČO: 790 157, 0266224 2151

Ing. Jaromír Sýs

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 105 Bratislava V Dátum vyhotovenia : 14.11.2024
Obec : 529460 Bratislava-Petržalka Čas vyhotovenia : 13:56:42
Katastrálne územie : 804959 Petržalka Údaje platné k : 13.11.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1748 ČIASŤ ČOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1567/15	42	Zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

25 Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasť

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

STAVBY nevyžiadané.

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481	1/1

<p>Zápis GP over.č. G1-357/2002, R-3199/2021 Protokol o opravbe chyby v katastrálnom operáte X-446/2021. Zápis GP overov.č.G1-1979/2020, V-23138/2021 Zápis GP overov.č.G1-1888/2020, V-23138/2021 Zápis geometrického plánu č. 2349/2021, V-19226/2022 Zápis GP overov. č.G1-868/2022, R-2968/2022 Zápis geometrického plánu č. 867/2022, R-2975/2022 Zápis GP overov. č.G1-70/2022, R-3016/2022 Čiastočný zápis GP č. overenia G1-2266/21, V-33610/2022. Zápis GP ov. č. G1-1856/2022, Z-23547/2022 Zápis GP č. overenia G1-2850/2018, Z-24426/2022 Zápis GP-604/2023 (ov.č. G1-1096/2023), R-3083/2023 GP úradne overený 5.6.2023 pod č. G1-1097/2023 Návrh MAGS OGC 45883/2023 z 8.6.2023, Z-9275/2023 Žiadosť o zápis GP č. 624/2023,over.č. 2214/2023,R-5925/23 Oznámenie č. 7174/2024/RÚRaGIS/35647 zo dňa 12.06.2024,Z-8601/24</p>		
Poznámky	K nehnuteľnosti	
Začatie súdneho konania o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti - pozemkom parc.č. 5105/65, parc.č. 5105/313, parc.č. 5105/447, P2-2287/09	-	
V zmysle ustanovenia § 39 ods.2 katastrálneho zákona hodnovernosť údajov katastra o práve k nehnuteľnostiam - k pozemkom parcelné číslo 958/1a 958/2 bola spochybnená, dvojité vlastníctvo s pozemkami registra C-KN parcelné parcelné č.5073/108 ostatná plocha o výmere 256 m2, č.5078/8, zastavaná plocha o výmere 1447 m2, č.5081/32, zastavaná plocha o výmere 152 m2, č.5104/5, ostatná plocha o výmere 1707 m2, č.5105/332, ostatná plocha o výmere 6801 m2, č. 5105/535, zastavaná plocha o výmere 2329 m2, vedenými na liste vlastníctva č.260 katastrálne územie Petržalka v prospech vlastníka Univerzita Komenského v Bratislave, IČO:397865, so sídlom Šafárikovo nám. 6, 818 06 Bratislava 16.	-	
Začatie súdneho konania na Okresnom súde Bratislava II pod spisovou značkou 29C/30/2021 zo dňa 27.4.2021 o žaloba o nahradenie vyhlásenia vôle žalovaného Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava (IČO 00603481) ako predávajúceho uzavrieť so žalobcom Martin Mikulec r. Mikulec (10.11.1984) ako kupujúcim zmluvu o prevode vlastníctva bytu č. 40 na 2.p., vchod Medveďovej 21 v stavbe bytového domu - Medveďovej 21 so s.č. 2700 na parc. č. 641, spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a príslušenstve domu o veľkosti 3291/873848 a spoluvlastníckeho podielu k zastavanému pozemku registra C KN parc. č. 641 o veľkosti 3291/873848, P-1320/21	-	

Správca

Počet správcov: 4

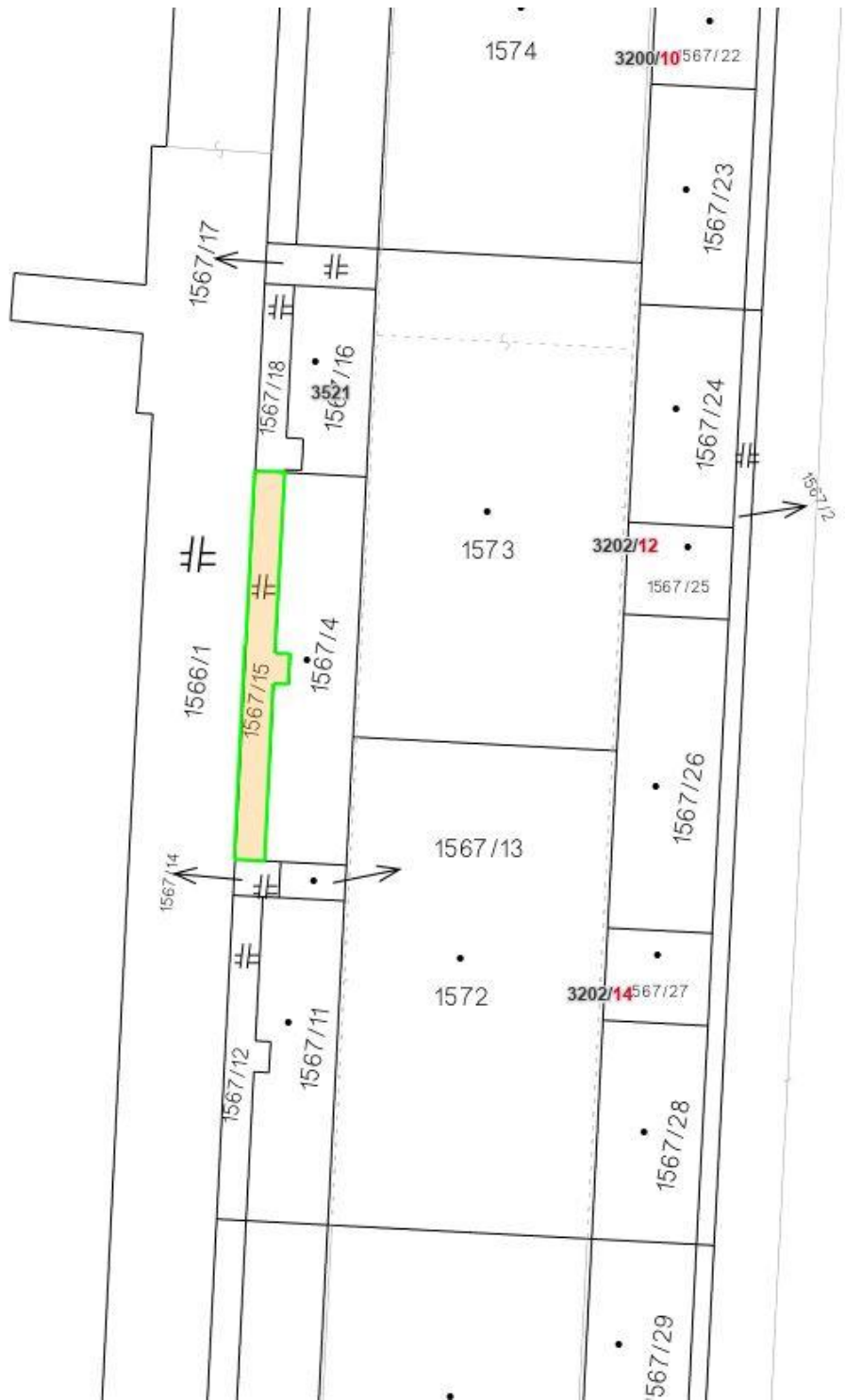
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
14	Centrum voľného času, Gessayova 6, Bratislava, PSČ 851 03, SR, Dátum narodenia: - Titul nadobudnutia: Bez zápisu Iné údaje: K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnosti na parcelné číslo 1093, parc.č. 1094 a stavbu so súp.č. 1627 na pozemku parc.č. 1093 podľa protokolu o zverení do správy č. 11 88 0091 03 00 zo dňa 28.2.2003, Z-11431/14. Poznámky: Bez zápisu	
15	Základná umelecká škola Jána Albrechta, Topolčianska 15, Bratislava, PSČ 851 01, SR, Dátum narodenia: - Titul nadobudnutia: Bez zápisu Iné údaje: K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnosti na parcelné číslo 1527, parc.č. 1528 podľa protokolu o zverení do správy č. 11 88 0746 05 00 zo dňa 28.7.2005, Z-11431/14. Poznámky: Bez zápisu	
16	Správa telovýchovných a rekreačných zariadení hlavného mesta SR BA, Junácka 4, Bratislava, PSČ 831 04, SR, (mestská príspevková organizácia), IČO: 179663 Titul nadobudnutia: Bez zápisu Iné údaje: K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnosti na parcelné číslo 1309 a stavbu súp.č. 2886 na p.č. 1309, podľa protokolu o zverení nehnuteľného majetku č. 118808141400 zo dňa 24.11.2014, Z-24020/14 Poznámky: Bez zápisu	
17	Mestská časť Bratislava - Petržalka, Kutlíkova 17, Bratislava, PSČ 852 12, SR, IČO: 603201	

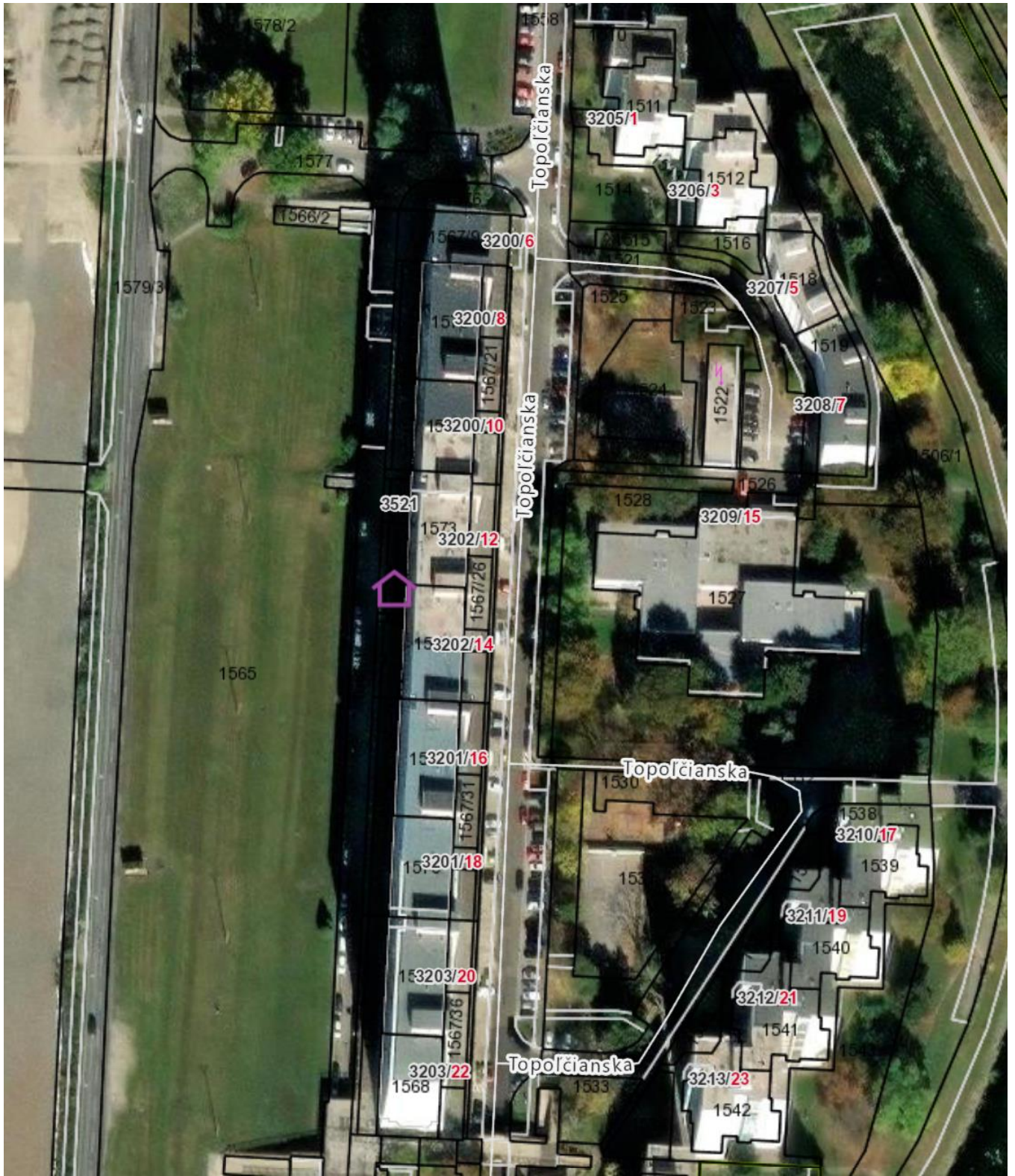
Titul nadobudnutia: Protokol o zverení správy nehnut.majetku č.118803731200 zo dňa 16.7.2012, Z-2181/15. Protokol č. 11 88 0649 21 00 o zverení nehnuteľného majetku hlavného mesta SR Bratislavy a s ním súvisiacich práv a záväzkov zo dňa 22.11.2021,Z-10175/22
Iné údaje: K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnosti na parcelné číslo 2475/2, 4696, 1580/9. K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnostiam - pozemkom registra C KN parc.č. 2091, 2092, 1183, 1184 a stavbu so súpis. č. 3114 na parc. č. 2092, na základe Protokolu č. 118804142100 zo dňa 30.08.2021, Z-20119/2021 K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnostiam - pozemkom registra C KN parc.č. 1006, 1007, 987 a stavbu "Materská škola Hrobákova 5" so súp.č. 1635, na parc.č. 1006, na základe Protokolu č. 11 88 0005 20 00 zo dňa 05.03.2020, Z-13970/21 K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnosti,pozemku registra C KN parc.č. 61,na základe Protokolu č. 11 88 0649 21 00 zo dňa 22.11.2021,Z-10175/22 K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnostiam - pozemkom registra C KN parc. č. 4, 3/11, 3/12, 13/3, 14/2, 4880, 4881, 4882, 4885, 4886, 4911, 4921/3, 4921/4, 4921/5, 4921/6, 4921/7, 4921/8, 4921/9, 4921/10, 4921/13, 4921/14, 4921/15, 4921/18, 4921/19, 4921/20, 4921/23, 4921/24, 4921/27, 4921/28, 1737/4, na základe Protokolu č. 118801582200 o zverení nehnuteľného majetku a s ním súvisiacich práv a záväzkov do správy zo dňa 20.4.2022, Z-18876/2022 K vlastníkovi č. 1 je správa na pozemky registra CKN parc.č. 4992, 4993, 1471, 1473, 1293, 1294, 1307, na základe Protokolu č. 11 88 0003 24 00 o zverení nehnuteľného majetku a s ním súvisiacich práv a záväzkov do správy zo dňa 16.02.2024, Z-3638/24
Poznámky: Bez zápisu

Nájomca

Počet nájomcov: 11

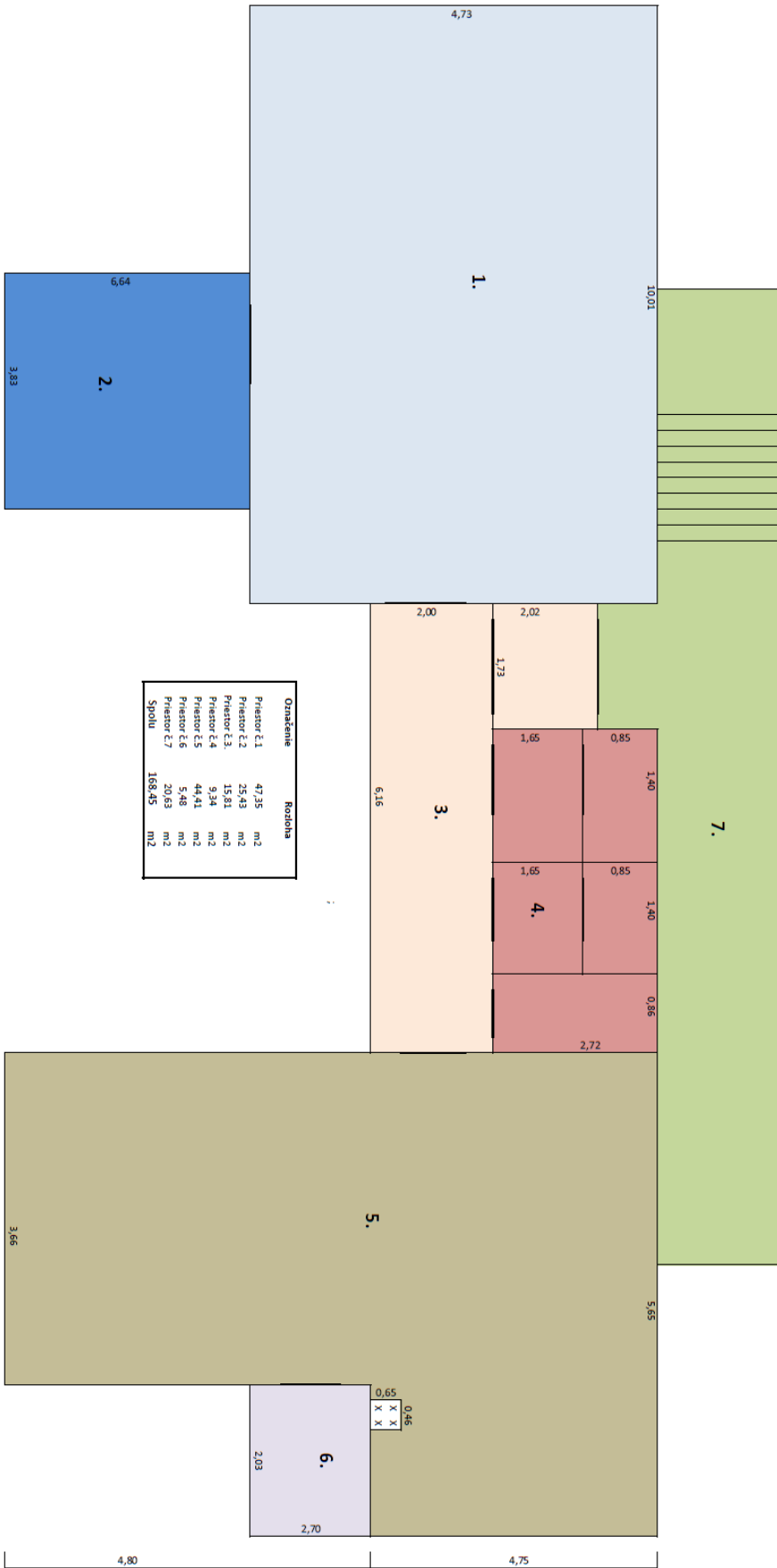
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
2	Regent and Co., spol. s r.o., Vlastenecké nám. 3, Bratislava, PSČ 85101, SR, IČO: 35688548 Titul nadobudnutia: Nájomná zmluva č.08-80-2006 z 24.07.2006. N-65/11 Iné údaje: K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemok C KN parcelné číslo 4373/10, 4373/11 na dobu od 1.07.2006 do 31.05.2016, Poznámky: Bez zápisu	
3	Základná škola Svätej Rodiny, Gercenova 10, Bratislava, PSČ 851 01, SR, IČO: 30844533 Titul nadobudnutia: Bez zápisu Iné údaje: K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemok parcelné číslo 4709/3, 4709/4, 4709/5, 4709/6, 4709/7, 4709/8, 4709/11,4709/12,4709/13,4709/14,4709/16 a na stavbu - základná škola súp.č. 3263 na parc.č. 4709/5, na dobu od 01.07.2007 do 01.07.2037 , podľa nájomnej zmluvy č. 0783070607 zo dňa 01.07.2007, N-11/08 Poznámky: Bez zápisu	
4	Gymnázium Svätej Rodiny, Gercenova 10, Bratislava, PSČ 851 01, SR, IČO: 31744184 Titul nadobudnutia: Bez zápisu Iné údaje: K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemok parcelné číslo 4709/3, 4709/4, 4709/5, 4709/6, 4709/7, 4709/8, 4709/11,4709/12,4709/13,4709/14,4709/16 a na stavbu - gymnázium súp.č. 3263 na parc.č. 4709/5, na dobu od 01.07.2007 do 01.07.2037 , podľa nájomnej zmluvy č. 0783071007 zo dňa 01.07.2007, N-10/08 Poznámky: Bez zápisu	
5	Tatra Residence, a.s., Hodžovo námestie 3, Bratislava, PSČ 811 06, SR, IČO: 35730561 Titul nadobudnutia: Nájomná zmluva č.08-83-0303-09-00 zo dňa 24.4.2009 na pozemok parc.č. 4620/4 uzatvorená na dobu neurčitú. N-39/09 Zlučenie spoločností R-5986/16. Iné údaje: K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemok parcelné číslo 4620/4, podľa nájomnej zmluvy č.08-83-0303-09-00 uzatvorenej dňa 24.4.2009 na dobu neurčitú. N-39/09 Poznámky: Bez zápisu	
7	CNNS, s.r.o., Sumbalova 1, Bratislava, PSČ 841 05, SR, IČO: 35803011 Titul nadobudnutia: Bez zápisu	



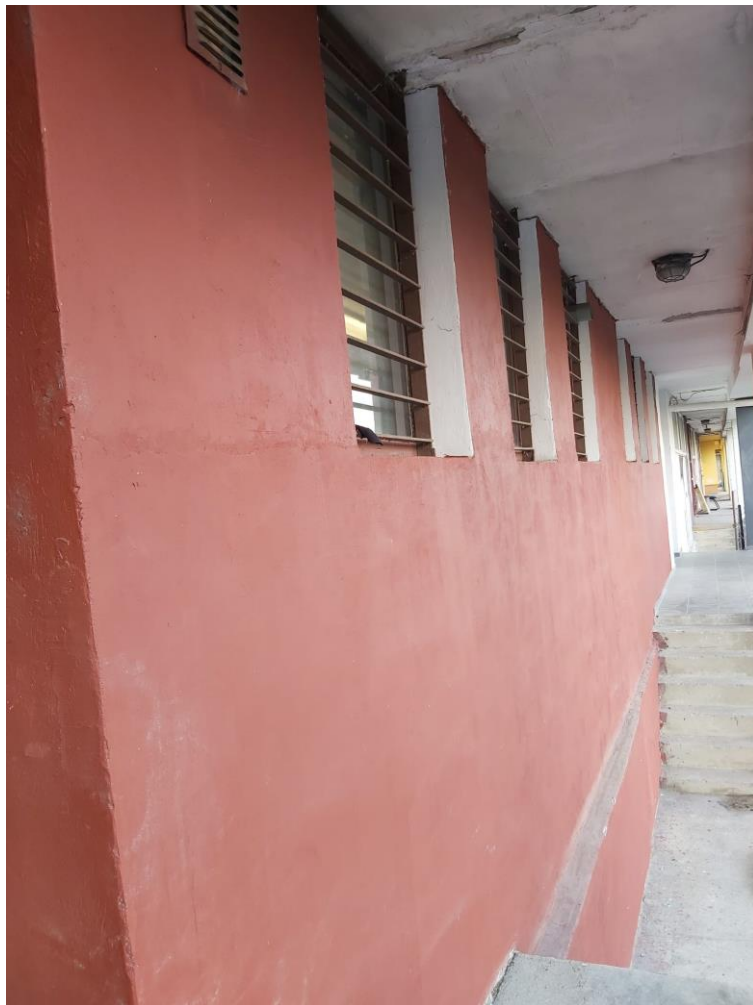


Ing. Jaromír Šýs - VESNA

Topografická 12







Nájomná zmluva č. 09 - 104 - 2023

(ďalej len „**Zmluva**“) uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o nájme NP**“), zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“) a podľa zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Obchodný zákonník**“)

Zmluvné strany:

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

V zastúpení správcom majetku: **Mestská časť Bratislava-Petržalka**
so sídlom: Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava
IČO: 00 603 201
DIČ: 2020936643
zastúpený: Ing. Jánom Hrčkom, starostom
v z. podľa poverenia č. 13/2023 zo dňa 30.12.2022
Mgr. Ivetou Jančokovou, zástupkyňou starostu

bankové spojenie:
IBAN:
variabilný symbol: **520122**
(ďalej len „**Prenajíateľ**“)

a

Nájomca: **Ing. Jaromír Sýs-VESNA**
s miestom podnikania: Mánesovo nám. 1233/7, 851 01 Bratislava
IČO: 11 820 471
DIČ: 1020225778
zapísaný v: Živnostenskom registri Slovenskej republiky
105-8562

bankové spojenie:

IBAN:

(ďalej len „**Nájomca**“)

(Prenajíateľ a Nájomca spolu ďalej ako „**Zmluvné strany**“ alebo jednotlivo „**Zmluvná strana**“)

Článok I. Predmet a Účel nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom (podiel 1/1) časti nebytového priestoru č. 903, suterén a č. 904, suterén, o celkovej výmere **168,45 m²**, nachádzajúceho sa v bytovom dome Topoľčianska 12, Bratislava, súpisné číslo 3521, umiestneného na pozemkoch registra „C“ KN parc. č. 1567/16, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 52 m², parc. č. 1567/4, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 110 m², parc. č. 1567/13, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 8 m² a parc. č. 1567/11, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 91 m² v k. ú. Petržalka, obec Bratislava-Petržalka, okres Bratislava V, zapísaných na LV č. 3778 (ďalej len „**Predmet nájmu**“).
2. Predmet nájmu bol zverený na základe Protokolu č. 78 o zverení obecného majetku a s ním súvisiacich majetkových práv a záväzkov do správy Mestskej časti Bratislava-Petržalka zo dňa 01.11.1991.
3. Nájom Predmetu nájmu schválilo Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov na svojom zasadnutí dňa **26.09.2023 uznesením č. 166** (ďalej len „**Uznesenie MíZ**“), ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.
4. Prenajíateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu do dočasného užívania za podmienok uvedených v tejto Zmluve a Nájomca sa zaväzuje Prenajíateľovi hradiť Nájomné ako je nižšie špecifikované.

Článok II. Účel nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v súlade s Uznesením MíZ je účelom nájmu Predmetu nájmu: prevádzkovanie dielne, sklenárstva a vitrážneho zasklievania (ďalej len „**Účel nájmu**“).
2. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý Účel nájmu.
3. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom Predmetu nájmu, že tento je v stave spôsobilom na dohodnuté využívanie a v takom stave ho preberá.
4. Nájomca berie na vedomie, že správu Stavby, vrátane Predmetu nájmu, vykonáva Bytový podnik Petržalka, s.r.o. (ďalej len „**Správca**“).

Článok III. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú do **31.12.2028** (ďalej len „**Doba nájmu**“).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom podľa tejto Zmluvy nie je možné obnoviť spôsobom uvedeným v § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

Článok IV. Nájomné, Platby za služby a Depozit

Nájomné

1. Nájomné za Predmet nájmu je stanovené Uznesením MíZ vo výške **60,00 Eur/m²/rok** (slovom: šesťdesiat Eur/m²/rok), čo pri výmere 168,45 m² prenajímanej plochy predstavuje čiastku **10 107,00 Eur/rok** (slovom: desaťtisíc sto sedem Eur/rok) (ďalej len „**Nájomné**“).

2. Nájomca uhradí Nájomné **mesačne** a to vždy najneskôr **do 15. kalendárneho dňa** príslušného kalendárneho mesiaca vo výške **842,25 EUR** (slovom: osemsto štyridsať dva eur a dvadsaťpäť centov).
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Nájomné na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, pokiaľ mu Prenajímateľ písomne neoznámí zmenu čísla bankového účtu. Nájomca je povinný pri platbe uviesť variabilný symbol stanovený v záhlaví tejto Zmluvy. Nájomné a ostatné finančné plnenia uhrádzané podľa tejto Zmluvy Prenajímateľovi sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na bankový účet Prenajímateľa.

Platby za služby

4. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca si vo svojom mene a na svoje náklady zabezpečí do Predmetu nájmu dodávku služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu, t.j. voda, elektrická energia, plyn, teplo, odvoz a likvidácia odpadu, internet samostatne tak, že s dodávateľom príslušnej služby podľa svojho výberu, napr. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., ZSE Energia, a.s., Slovenský plynárenský priemysel, a.s., Veolia Energia Slovensko, a. s., Odvoz a likvidácia odpadu a.s., Slovak Telekom, a.s. a pod. (ďalej len „**Dodávateľ služby**“ alebo spoločne „**Dodávatelia služieb**“) uzatvorí zmluvu o dodávke služby alebo inú obdobnú zmluvu vo forme podľa druhu služby a požiadaviek príslušného Dodávateľa služby (ďalej len „**Zmluva o dodávke**“ alebo spoločne „**Zmluvy o dodávke**“). Za účelom dohodnutia zálohových platieb je Nájomca povinný sa dostaviť k Správcovi.
5. Nájomca sa zaväzuje, že do 15.01.2024 predloží Prenajímateľovi zoznam Dodávateľov, s ktorými uzavrel Zmluvy o dodávke a zároveň predloží Prenajímateľovi kópie všetkých uzavretých Zmlúv o dodávke. Nájomca sa zaväzuje písomne oznámiť Prenajímateľovi každú zmenu Zmluvy o dodávke (napr. uzavretie Dodatku k Zmluve o dodávke, ukončenie pôvodnej Zmluvy o dodávke a uzavretie novej Zmluvy o dodávke a pod.), a to do 15 dní odo dňa vykonania zmeny s priložením kópie dokumentu/dokumentov, na základe ktorých bola zmena uskutočnená. Pokiaľ si Nájomca nesplní svoju ktorúkoľvek povinnosť podľa tohto bodu Zmluvy a nesplní ju ani v dodatočnej lehote 10 dní odo dňa výzvy Prenajímateľa na dodatočné splnenie povinnosti, Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy. Pokiaľ si Nájomca nesplní svoju ktorúkoľvek povinnosť podľa tohto bodu Zmluvy a nesplní ju ani v dodatočnej lehote 10 dní odo dňa výzvy Prenajímateľa na dodatočné splnenie povinnosti, Prenajímateľ je oprávnený požadovať od Nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 10,- EUR za každú neoznámenú/nepredloženú Zmluvu o dodávke, resp. jej zmenu, a to za každý deň omeškania so splnením povinnosti Nájomcu.
6. Poplatky za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu (ďalej len „**Platby za služby**“) bude Nájomca uhrádzať priamo Dodávateľovi služby.
7. Po skončení nájmu podľa tejto Zmluvy sa Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť, aby do 15 (slovom: pätnástich) dní odo dňa ukončenia tejto Zmluvy uhradil všetky svoje pohľadávky voči Dodávateľom služieb a na svoje náklady ukončil všetky Zmluvy o dodávke postupom a vo forme podľa druhu služby a požiadaviek príslušného Dodávateľa služby. Pokiaľ Nájomca poruší túto svoju povinnosť podľa predošlej vety tohto bodu Zmluvy, Prenajímateľ je oprávnený požadovať od Nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 50,- EUR za každý deň omeškania Nájomcu s ukončením konkrétnej Zmluvy o dodávke a to za každú neukončenú Zmluvu o dodávke.
8. Nájomca týmto ako splnomocniteľ splnomocňuje Prenajímateľa ako splnomocnenca na vykonanie všetkých úkonov potrebných na ukončenie akejkoľvek Zmluvy o dodávke voči akémukoľvek Dodávateľovi služieb, pokiaľ Nájomca nesplní svoju povinnosť ukončiť všetky Zmluvy o dodávke postupom a vo forme podľa druhu služby a požiadaviek príslušného Dodávateľa služby stanovenú v bode 7 tohto článku Zmluvy.
9. Vzhľadom na skutočnosť, že Prenajímateľ považuje existenciu možnosti nakladať s uzavretými Zmluvami o dodávke podľa bodu 8 tejto Zmluvy (ukončiť ich) za nevyhnutnú podmienku účinnosti Zmluvného vzťahu, Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ Nájomca počas účinnosti tejto Zmluvy doručí

Prenajímateľovi odvolanie plnomocenstva podľa bodu 8 tejto Zmluvy, Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto Zmluvu s výpovednou lehotou 15 dní, ktorá začne plynúť v deň nasledujúci po dni doručenia výpovede Zmluvy Nájomcovi.

Valorizácia Nájomného

10. Zmluvné strany sa dohodli na valorizácii Nájomného nasledovne. Nájomné podlieha každoročnej valorizácii Nájomného vyplývajúcej z medziročnej miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien zverejnenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok s účinnosťou vždy od 01. marca príslušného roka. Valorizácia výšky ročného Nájomného sa prvýkrát uplatní v kalendárnom roku nasledujúcom po roku, v ktorom bola Zmluva uzavretá.
11. Valorizačný rozdiel oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku bude Nájomca povinný zaplatiť ihneď po obdržaní nového rozpisu platieb úhrad Nájomného vystaveného Prenajímateľom. Ak výška valorizácie v danom roku nedosiahne vzhľadom na výšku Nájomného sumu 5,00 EUR (slovom: päť eur), valorizácia sa neuplatní. V prípade, ak bude v danom roku Štatistickým úradom SR zverejnená záporná hodnota medziročnej miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien, zostáva v platnosti výška Nájomného stanovená v predchádzajúcom kalendárnemu roku.
12. V prípade neuhradenia Nájomného v stanovenej lehote je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu úhradu zmluvnej pokuty vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania. Zmluvná pokuta je splatná do 15 dní od doručenia jej vyúčtovania Nájomcovi. Povinnosť Nájomcu platiť úroky z omeškania týmto nie je dotknutá.

Depozit

13. Nájomca je povinný do 10 (slovom: desiatich) dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy zložiť na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy **depozit vo výške dvoch dvanásť ročného Nájomného, t.j. vo výške 1 684,50 EUR** (slovom: tisíc šesťsto osemdesiat štyri eur a päťdesiat centov) (ďalej len „**Depozit**“).
14. Vzhľadom na skutočnosť, že Nájomca uhradil Prenajímateľovi v roku 2023 depozit vo výške **666,16 €** Eur (slovom šesťsto šesťdesiat šesť eur a šesťnásť centov) na podklade predchádzajúcej nájomnej zmluvy (ďalej len „**Pôvodný depozit**“), Zmluvné strany sa dohodli, že započítavajú pohľadávku Nájomcu na vrátenie Pôvodného depozitu voči Prenajímateľovi s pohľadávkou Prenajímateľa na úhradu Depozitu Nájomcom v sume, v akej sa vzájomne kryjú, t.j. v sume **666,16 €** Eur (slovom šesťsto šesťdesiat šesť eur a šesťnásť centov). Nájomca tak **uhradí** Prenajímateľovi zvyšnú časť Depozitu vo výške **1 018,34 Eur** (slovom: tisíc osemnásť eur a tridsať štyri centov) do 10 (slovom: desiatich) dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
15. Prenajímateľ je oprávnený použiť Depozit na uspokojenie svojich akýchkoľvek nárokov, ktoré mu vzniknú voči Nájomcovi na základe tejto Zmluvy, najmä, ale nielen, na úhradu Nájomného, nezaplateného Nájomcom v lehote jeho splatnosti, na úhradu nákladov spojených na vypratanie Predmetu nájmu, ak Nájomca riadne a včas nevypracuje Predmet nájmu, na náhradu škody, ktorá Prenajímateľovi preukázateľne vznikla a za ktorú zodpovedá Nájomca a/alebo na úhradu zmluvných pokút a úroku z omeškania. Depozit zároveň slúži na zabezpečenie všetkých peňažných pohľadávok Prenajímateľa voči Nájomcovi, ktoré vzniknú z tohto zmluvného vzťahu.
16. V prípade, že Prenajímateľ uspokojí svoju akúkoľvek pohľadávku z Depozitu, je Nájomca povinný doplniť depozit do pôvodnej výšky a to do 10 (desiatich) dní odo dňa doručenia oznámenia Prenajímateľa o čerpaní Depozitu Nájomcovi. V prípade, že Nájomca nedoplní Depozit ani v dodatočnej lehote 7 (slovom: sedem) dní od doručenia výzvy Prenajímateľa na nápravu, Prenajímateľ je oprávnený požadovať od Nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 0,02 % denne z chýbajúcej sumy.
17. V prípade uplynutia Doby nájmu alebo skončenia Zmluvy, a to vždy za predpokladu, že Nájomca riadne splnil všetky svoje povinnosti podľa tejto Zmluvy alebo súvisiace s touto Zmluvou, Prenajímateľ vráti

Depozit Nájomcovi, a to najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Nájomcu Prenajímateľovi na vrátenie Depozitu. Pre vylúčenie pochybností Nájomca je oprávnený doručiť výzvu Prenajímateľovi na vrátenie Depozitu až po úplnom splnení všetkých záväzkov Nájomcu z tejto Zmluvy alebo súvisiacich s touto Zmluvou. V prípade, že si Nájomca riadne nesplní všetky záväzky z tejto Zmluvy, bude suma vráteného Depozitu znížená o záväzky Nájomcu.

Článok V.

Práva a povinnosti Prenajímateľa a Nájomcu

1. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na Predmet nájmu, na Účel nájmu a v rozsahu a za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve.
2. Nájomca vyhlasuje, že je mu známy fakticky stav Predmetu nájmu ako aj právny stav Predmetu nájmu podľa aktuálneho výpisu z listu vlastníctva. Nájomca vyhlasuje, že Predmet nájmu je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie ako sa s predmetom nájmu oboznámil ku dňu podpisu tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný plniť vo vzťahu k Predmetu nájmu všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných nariadení Hlavného mesta SR Bratislavy a Mestskej časti Bratislava-Petržalka v platnom znení (spolu ďalej len „VZN“), vrátane VZN týkajúcich sa dodržiavania čistoty a poriadku.
4. Prenajímateľ je povinný:
 - a) odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie na Účel nájmu,
 - b) umožniť Nájomcovi užívať Predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto Zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom,
 - c) riadne a včas poskytovať Nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v tejto Zmluve,
 - d) zabezpečiť všetky opravy Predmetu nájmu, ktoré nezabezpečuje Nájomca podľa tohto článku Zmluvy.
5. Prenajímateľ je oprávnený:
 - a) poverenými osobami vykonávať kontroly, či Nájomca užíva Predmet nájmu riadnym spôsobom, v súlade s ustanoveniami Zmluvy a príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, pričom za týmto účelom je oprávnený vyžadovať vstup do Predmetu nájmu, avšak vždy za prítomnosti Nájomcu,
 - b) vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa Predmetu nájmu počas trvania tejto Zmluvy iba po predchádzajúcom súhlase Nájomcu.
6. Prenajímateľ nezodpovedá Nájomcovi za škody na majetku Nájomcu a majetku tretích osôb vnesených do Predmetu nájmu bez ohľadu na pôvod ich vzniku (napr. škody spôsobené krádežou alebo inou násilnou činnosťou na Predmete nájmu). Prenajímateľ tiež nezodpovedá Nájomcovi alebo tretím osobám za akékoľvek škody vzniknuté Nájomcovi alebo tretím osobám v dôsledku užívania Predmetu nájmu bez ohľadu na pôvod ich vzniku. Nájomca zabezpečí úschovu odložených vecí osôb, ktoré sa s jeho vedomím nachádzajú v Predmete nájmu a zodpovedá za škodu spôsobenú na nich v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
7. Prenajímateľ nie je povinný v prípade skončenia nájmu poskytnúť Nájomcovi náhradné priestory.
8. V prípade, ak Nájomca nemôže užívať Predmet nájmu následkom Prenajímateľom nezavineného poškodenia, nemá Prenajímateľ povinnosť poskytnúť Nájomcovi náhradné priestory.
9. Nájomca je povinný:

- a) užívať Predmet nájmu len na Účel nájmu,
 - b) užívať Predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť jeho poškodenia alebo zničenia,
 - c) uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním Predmetu nájmu, Nájomca je tiež povinný vykonávať drobné opravy Predmetu nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že pri posudzovaní toho, čo sa považuje za náklady spojené s obvyklým udržiavaním Predmetu nájmu a drobnými opravami v ňom budú postupovať podľa nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov,
 - d) bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať Prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla Prenajímateľovi,
 - e) bezodkladne oznámiť vznik škody Prenajímateľovi, aby jeho poverení zamestnanci po fyzickej kontrole mohli spísať zápisnicu o škodovej udalosti,
 - f) písomne oznámiť Prenajímateľovi všetky zmeny údajov a skutočností týkajúcich sa Nájomcu v lehote 5 (slovom: päť) dní od ich vzniku,
 - g) odovzdať Predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu Prenajímateľa.
10. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom Predmetu nájmu v prítomnosti zástupcu Prenajímateľa a vyhlasuje, že Predmet nájmu v tomto stave preberá. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu Prenajímateľom Nájomcovi Protokol, ktorého súčasťou bude aj opis stavu - fotodokumentácia Predmetu nájmu.
11. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu, a to ani jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretím osobám a nesmie Predmet nájmu ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
12. Nájomca sa zaväzuje, že:
- a) prevádzkou Predmetu nájmu nebude rušiť nočný pokoj a počas dňa obťažovať vlastníkov nehnuteľností susediacich s Predmetom nájmu nad mieru primeranú pomerom, najmä hlukom, prachom a inými nežiaducimi vplyvmi,
 - b) umožní Prenajímateľovi vykonávať kontroly dodržiavania podmienok nájmu a na požiadanie obhliadku Predmetu nájmu,
 - c) zabezpečí dodržiavanie zákazu fajčenia v Predmete nájmu a v Stavbe.
13. Náklady na opravu a úpravu priestoru účelovej povahy súvisiacej s prevádzkovaním a drobné opravy do sumy 250,00 € ročne sa zaväzuje Nájomca uhradiť na svoje náklady.
14. Zmluvné strany sa dohodli, že vzhľadom na skutočnosť, že Nájomca v súlade s Uznesením MíZ užíval Predmet nájmu v čase pred účinnosťou Zmluvy, Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi za obdobie užívania Predmetu nájmu pred účinnosťou tejto Zmluvy Nájomné podľa tejto Zmluvy, a to do 15 dní odo dňa účinnosti tejto Zmluvy na príslušný bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
15. Nájomca sa zaväzuje nahlásiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu všetky zmeny údajov a skutočností týkajúcich sa Nájomcu (napr. vstup do konkurzu a pod.).

Článok VI. Úpravy Predmetu nájmu

1. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy, resp. iné zmeny týkajúce sa Predmetu nájmu (spolu ďalej len „Úpravy“) bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
2. Pokiaľ bude mať Nájomca úmysel vykonávať Úpravy Predmetu nájmu, Nájomca doručí Prenajímateľovi písomnú žiadosť, ktorá bude obsahovať najmä, ale nielen:
 - a) popis navrhovaných Úprav;
 - b) ich nákres/projektovú dokumentáciu Úprav;
 - c) výkaz výmer, resp. iné nacenenie navrhovaných Úprav;
 - d) spôsob vykonania Úprav;
 - e) iné skutočnosti dôležité pre posúdenie žiadosti Prenajímateľom.
3. Prenajímateľ je povinný sa písomne vyjadriť k Žiadosti Nájomcu na vykonanie Úprav Predmetu nájmu v primeranej lehote zodpovedajúcej rozsahu navrhovaných Úprav tak, že žiadosť Nájomcu na vykonanie Úprav odmietne; alebo žiadosť Nájomcu na vykonanie Úprav v Nájomcom navrhovanom rozsahu schváli. Prenajímateľ je oprávnený navrhnúť Nájomcovi zmenu v jeho žiadosti a následne po prehodnotení žiadosti Nájomcom na základe výsledku rokovaní, žiadosť Nájomcu na vykonanie Úprav navrhovanom rozsahu schváli alebo odmietne. Pokiaľ hodnota navrhovaných Úprav Predmetu nájmu presiahne sumu 1.000,- EUR (slovom: jedentisíc eur), Zmluvné strany za účelom zachytenia dohody o spôsobe vykonania Úprav Nájomcom uzatvoria písomný dodatok k tejto Zmluve.
4. Pre vylúčenie pochybností, Nájomca nemá právny nárok na vykonanie Úprav Predmetu nájmu tak, ako ich požaduje vykonať.
5. Nájomca vykonáva Úpravy Predmetu nájmu na svoje vlastné náklady. Nájomca je povinný zabezpečiť a zodpovedá za to, že akékoľvek Úpravy budú vykonané výlučne kvalifikovanými osobami s oprávneniami na dané Úpravy.
6. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených s Úpravou Predmetu nájmu len vtedy, ak mu bol na ňu udelený predchádzajúci písomný súhlas Prenajímateľa a Prenajímateľ sa v tomto písomnom súhlase výslovne zaviazal uhradiť tieto náklady s uvedením ich výšky.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že pri ukončení nájmu, Nájomca nemá právo na náhradu vynaložených nákladov na Úpravy Predmetu nájmu, ani nárok požadovať od Prenajímateľa protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota Predmetu nájmu, pokiaľ Nájomcom vynaloženými nákladmi došlo k zhodnoteniu/zvýšeniu hodnoty Predmetu nájmu. Zmluvné strany týmto výslovne vylučujú aplikáciu § 667 ods. 1 poslednej vety Občianskeho zákonníka na právny vzťah založený touto Zmluvou a v nadväznosti na toto ustanovenie tiež výslovne vylučujú nárok Nájomcu na vydanie bezdôvodného obohatenia podľa § 451 a nasl. Občianskeho zákonníka. Po skončení nájomného vzťahu, Nájomca nemá právo požadovať protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota Predmetu nájmu, ak nie je stanovené touto Zmluvou inak.
8. Pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú písomne inak, Nájomca je povinný po skončení nájmu, odstrániť vykonané Úpravy a uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu, t.j. stavu existujúceho v čase prevzatia Predmetu nájmu Nájomcom s prihliadnutím na bežné opotrebenie Predmetu nájmu.
9. Pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak, ak Nájomca vykoná akékoľvek Úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, je Nájomca povinný na vlastné náklady vrátiť Predmet nájmu do pôvodného stavu v lehote určenej Prenajímateľom vo výzve na vrátenie Predmetu

nájmu do pôvodného stavu. Ak Nájomca vykoná akékoľvek Úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu úhradu zmluvnej pokuty až do výšky 1/4 ročného Nájomného. Úhradou zmluvnej pokuty nie je dotknutá povinnosť Nájomcu navrátiť Predmet nájmu do pôvodného stavu.

10. Prenajímateľ je oprávnený na vlastné náklady a aj bez súhlasu Nájomcu vykonávať sanačné práce alebo iné úpravy Predmetu nájmu, aby sa zabránilo hroziacemu nebezpečenstvu. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi prístup do Predmetu nájmu a nesmie brániť vykonaniu prác podľa tohto bodu Zmluvy alebo spôsobovať preťažky. Nájomca je povinný strieť vznik hluku a prašnosti, prípadne iných obmedzení spojenými s takýmito prácami.

Článok VII.

Bezpečnostné opatrenia, Požiarna 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, hygienickými a protipožiarnymi predpismi aktuálne účinnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikli škody na majetku, životoch 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 potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa budú nachádzať v Predmete nájmu, ako aj opatrenia na ochranu majetku nachádzajúceho sa v Predmete nájmu.
4. Nájomca zodpovedá za BOZP s technickými zariadeniami v Predmete nájmu po celú dobu nájmu.

Článok VIII.

Notárska zápisnica

1. Nájomca je povinný v lehote do 10 (slovom: desiatich) pracovných dní od účinnosti tejto Zmluvy predložiť Prenajímateľovi notársku zápisnicu spísanú notárom, ktorá bude exekučným titulom podľa § 45 ods. 2 písm. c) zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „**Exekučný poriadok**“) pre vypratanie Predmetu nájmu a vymoženie splatných pohľadávok Prenajímateľa v prípade, ak dôjde ku skončeniu tejto Zmluvy z akéhokoľvek dôvodu (ďalej len „**Notárska zápisnica**“).
2. Notárska zápisnica bude obsahovať vyhlásenie Nájomcu o uznaní záväzkov zo Zmluvy a súhlas s vykonateľnosťou notárskej zápisnice a exekúciou podľa § 45 ods. 2 písm. c) v spojení s § 181 Exekučného poriadku (ďalej len „**Vyhlásenie**“), ktoré bude obsahovať najmä:
 - a). uznanie záväzku:
 - i. Predmet nájmu vypratať a odovzdať ho Prenajímateľovi v stave spôsobilom na riadne užívanie najneskôr v prvý pracovný deň po ukončení nájmu alebo v prípade odstúpenia Prenajímateľa od tejto Zmluvy, do 15 dní od doručenia písomného odstúpenia Nájomcovi podľa tejto Zmluvy v znení jej prípadných dodatkov; a

- ii. zaplatiť všetky splatné pohľadávky vzniknuté na základe Zmluvy v znení podľa jej prípadných dodatkov s uvedením ich presnej špecifikácie podľa Zmluvy alebo na základe užívania Predmetu nájmu uvedeného v Zmluve, spolu s ich príslušenstvom;
 - b) výslovný súhlas s tým, že v prípade, ak Nájomca nesplní svoje záväzky zo Zmluvy v zmysle písm. a) tohto bodu Zmluvy, Notárska zápisnica sa stáva vykonateľným exekučným titulom pre exekúciu podľa ustanovenia § 45 ods. 2 písm. c) Exekučného poriadku.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak Nájomca nepredloží Notársku zápisnicu obsahujúcu Vyhlásenie v lehote podľa bodu 1 tohto článku Zmluvy, táto Zmluva zaniká márnym uplynutím lehoty na predloženie Notárskej zápisnice Nájomcom Prenajímateľovi podľa bodu 1 tohto článku Zmluvy (roztváracia podmienka).

Článok IX. Skončenie nájmu

1. Nájom sa končí uplynutím Doby nájmu, na ktorú bol dojednaný. Uplynutím Doby nájmu nájom Predmetu nájmu zaniká, Zmluvné strany týmto výslovne vylučujú aplikáciu § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka.
2. Pred uplynutím Doby nájmu, môže byť nájomný vzťah ukončený:
- a) vzájomnou dohodou Zmluvných strán,
 - b) písomným odstúpením od Zmluvy zo strany Prenajímateľa,
 - c) písomnou výpoveďou zo strany Prenajímateľa alebo Nájomcu,
 - d) v dôsledku roztváracej podmienky podľa čl. VIII. bod 3 tejto Zmluvy.
3. Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od Zmluvy, ak:
- a) Nájomca alebo osoby zdržujúce sa v Predmete nájmu užívajú Predmet nájmu alebo trpia užívanie Predmetu nájmu takým spôsobom, že Prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda,
 - b) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - c) Nájomca alebo tretie osoby, ktoré užívajú Predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa opakovane porušia všeobecne záväzné právne predpisy alebo VZN,
 - d) Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretím osobám alebo Predmet nájmu zaťaží v rozpore s touto Zmluvou,
 - e) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s Účelom nájmu,
 - f) Nájomca vykonáva na Predmete nájmu bez súhlasu Prenajímateľa zmeny, na ktoré sa vyžaduje súhlas Prenajímateľa,
 - g) Nájomca je v omeškaní s úhradou akéhokoľvek peňažného záväzku voči Prenajímateľovi podľa tejto Zmluvy o viac ako 30 dní a svoju povinnosť nesplní ani v dodatočnej lehote 10 dní od doručenia výzvy Prenajímateľa na úhradu daného peňažného záväzku Nájomcovi,
 - h) Nájomca je v omeškaní so zložením Depozitu podľa čl. IV tejto Zmluvy alebo Nájomca svoju povinnosť podľa čl. IV tejto Zmluvy doplniť Depozit na bankový účet Prenajímateľa nesplní ani v dodatočnej lehote 7 dní od doručenia výzvy Prenajímateľa na nápravu tohto porušenia Zmluvy,
 - i) nastane dôvod, ktorý je ako podstatné porušenie Zmluvy uvedený v tejto Zmluve.

Odstúpenie od zmluvy Prenajímateľom je účinné dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od Zmluvy Nájomcovi. Nájomca sa zaväzuje vypratáť a odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi do 15 dní od doručenia písomného odstúpenia od Zmluvy zo strany Prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že užívanie Predmetu nájmu v čase od zániku Zmluvy v dôsledku odstúpenia od Zmluvy do

jeho protokolárneho odovzdania Prenajímateľovi sa primerane spravuje ustanoveniami tejto Zmluvy vrátane povinnosti Nájomcu uhradiť Prenajímateľovi proporčnú časť Nájomného za užívanie Predmetu nájmu v čase od odstúpenia od Zmluvy do jeho protokolárneho odovzdania Prenajímateľovi.

4. Prenajímateľ môže Zmluvu písomne vypovedať, ak:
 - a) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore so Zmluvou,
 - b) Nájomca viac ako jeden kalendárny mesiac mešká s platením Nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - c) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - d) Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky bez súhlasu Prenajímateľa,
 - e) bolo rozhodnuté o odstránení Stavby alebo o zmenách Stavby, čo bráni užívať Predmet nájmu v súlade so Zmluvou.
5. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať Zmluvu aj bez udania dôvodu, a to s dvojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená Nájomcovi.
6. Nájomca môže Zmluvu písomne vypovedať, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, ktorá je Účelom nájmu,
 - b) sa Predmet nájmu bez zavinenia Nájomcu stane nespôsobilý na Účel nájmu,
 - c) Prenajímateľ hrubo porušuje svoju povinnosť odovzdať Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním Predmetu nájmu spojené.
7. V prípadoch uvedených v 4. a 6. bode tohto článku Zmluvy je výpovedná lehota jednomesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane.
8. Nájomca je povinný formou písomného zápisu odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu najneskôr v prvý pracovný deň po ukončení nájmu; pokiaľ Prenajímateľ odstúpi od tejto Zmluvy, je Nájomca povinný vypratať a odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi do 15 dní od doručenia písomného odstúpenia Nájomcovi. Nájomca je povinný, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak, vrátiť Predmet nájmu do pôvodného stavu, a to bez nároku na náhradu nákladov investovaných Nájomcom do Predmetu nájmu. V prípade nesplnenia povinností Nájomcu odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu v súlade s týmto bodom Zmluvy, je Nájomca povinný vydať Prenajímateľovi neoprávnený majetkový prospech, ktorý získal na úkor Prenajímateľa užívaním Predmetu nájmu bez právneho titulu a to vo výške Nájomného. Tým nie je dotknuté právo Prenajímateľa vypratať Predmet nájmu na náklady a riziko Nájomcu. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený požadovať okrem úhrady neoprávneného majetkového prospechu od Nájomcu aj uhradenie zmluvnej pokuty vo výške 50,- € za každý aj začatý deň omeškania Nájomcu s odovzdaním Predmetu nájmu Prenajímateľovi.

Článok X. Záverečné ustanovenia

1. Všetky jednostranné úkony, pre ktoré táto Zmluva alebo všeobecne záväzné právne predpisy požadujú písomnú formu, si budú Zmluvné strany doručovať osobne alebo poštou alebo v prípade, ak je Nájomcom právnická osoba, doručením do elektronickej schránky Zmluvnej strany. Písomnosti doručované do elektronickej schránky Zmluvnej strany sa doručujú do vlastných rúk, pričom na základe dohody Zmluvných strán sa uplatňuje fikcia doručenia podľa § 32 ods. 5 písm. b) zákona č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákona o e-Governmente) v znení neskorších predpisov. Zásielky doručované prostredníctvom pošty sa doručujú vždy na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy. V prípade osobného doručovania je adresát povinný prijatie písomnosti odosielateľovi potvrdiť. Ak adresát odmietne prevziať zásielku, deň odmietnutia jej prevzatia sa považuje za deň jej doručenia, pričom doručovaná písomnosť spôsobuje požadované právne následky, aj keď sa adresát o jej obsahu nedozvedel. Ak sa zásielka vráti odosielateľovi ako nedoručiteľná z akýchkoľvek dôvodov (napr. neprevzatá v úložnej lehote, adresát neznámy a pod.), za deň jej doručenia sa považuje deň vrátenia zásielky odosielateľovi, pričom písomnosť spôsobuje požadované právne následky, aj keď sa adresát o jej obsahu nedozvedel.
2. Nájomca nie je oprávnený postúpiť akékoľvek pohľadávky (práva) vyplývajúce z tejto Zmluvy na tretiu osobu alebo sa dohodnúť s tretou osobou na prevzatí jeho záväzkov (povinností) vyplývajúcich z tejto Zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
3. Táto Zmluva sa spravuje ustanoveniami o tomto zmluvnom type v Zákone o nájme NP, Občianskom zákonníku s tým, že ostatné vzťahy Zmluvných strán sa spravujú Obchodným zákonníkom.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že spory vzniknuté z tejto Zmluvy budú riešiť vzájomnou dohodou. Pokiaľ sa Zmluvné strany vzájomným rokovaním na vyriešení sporu nedohodnú, ktorákoľvek zo Zmluvných strán je oprávnená sa s návrhom na riešenie sporu obrátiť na vecne a miestne príslušný súd v Slovenskej republike.
5. Meniť alebo dopĺňať obsah tejto Zmluvy je možné iba formou písomných očíslovaných dodatkov podpísaných oprávnenými zástupcami oboch Zmluvných strán.
6. V prípade, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy bude posúdené ako neplatné, neúčinné či nevymáhateľné, nebude mať táto skutočnosť vplyv na platnosť zostávajúcich ustanovení tejto Zmluvy. Namiesto neplatného ustanovenia sa použijú obsahovo najbližšie ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich dotknutú otázku.
7. Táto Zmluva je vyhotovená v piatich vyhotoveniach, z ktorých tri vyhotovenia si ponechá Prenajímateľ a dve vyhotovenia obdrží Nájomca.
8. Túto Zmluvu uzatvorili Zmluvné strany slobodne, vážne bez skutkového alebo právneho omylu a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
9. Osobné údaje dotknutých osôb sa spracúvajú v súlade s NARIADENÍM EURÓPSKEHO PARLAMENTU A RADY (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) a so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Informácie o spracúvaní osobných údajov prevádzkovateľom sú k dispozícii na webovom sídle www.osobnyudaj.sk/informovanie, ako aj vo fyzickej podobe v sídle a na všetkých kontaktných miestach prevádzkovateľa.
10. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch Zmluvných strán. Táto Zmluva je povinne zverejňovanou Zmluvou podľa 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. Táto Zmluva nadobudne účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v CRZ.

11. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú jej prílohy:

Príloha č. 1: Špecifikácia Predmetu nájmu

Nájomca:

V Bratislave dňa 20.12.23

Prenajímateľ:

V Bratislave dňa 20.12.2023

Ing. Jaromír Sýs - VESNA



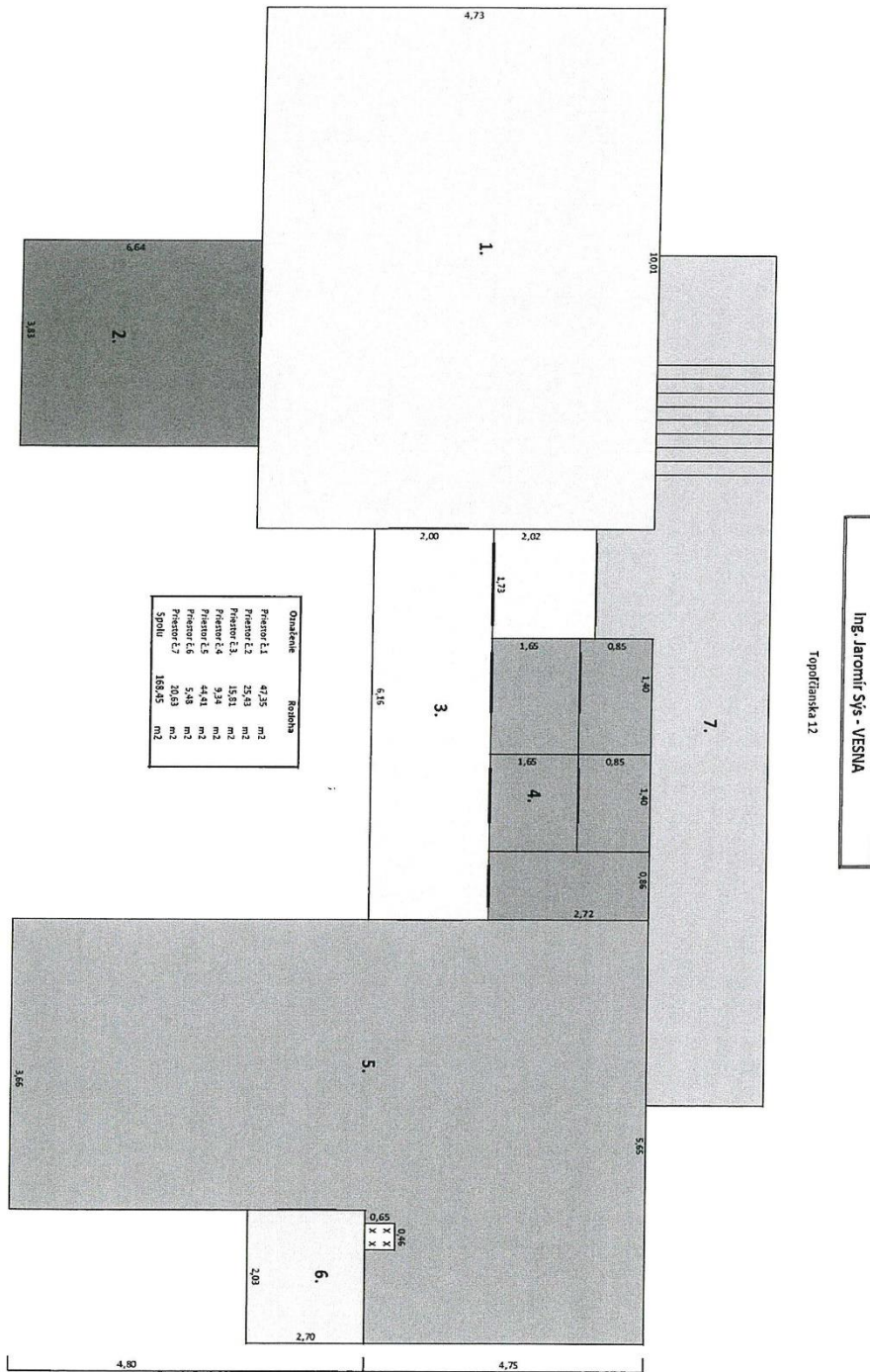
Mestská časť Bratislava-Petržalka

Ing. Ján Hřečka, starosta

v z. podľa poverenia č. 13/2023
zo dňa 30.12.2022

Mgr. Iveta Jančoková, zástupkyňa starostu

Príloha č. 1



Komisia	Schválený materiál	Neschválený materiál	Poznámky komisie
Komisia správy majetku a miestnych podnikov	áno	nie	Materiál bol schválený
Komisia športu	-	-	Materiál nebol predložený
Komisia kultúry a mládeže	-	-	Materiál nebol predložený
Školská komisia	-	-	Materiál nebol predložený
Komisia územného plánu, výstavby a rozvoja	-	-	Materiál nebol predložený
Finančná komisia	-	-	Materiál nebol predložený
Komisia sociálna a bytová	-	-	Materiál nebol predložený
Komisia investičných činností	-	-	Materiál nebol predložený
Komisia životného prostredia a verejného poriadku	-	-	Materiál nebol predložený
Komisia dopravy, mobility a bezbariérovosti	-	-	Materiál nebol predložený
Mandátová komisia	-	-	Materiál nebol predložený
Komisia verejného záujmu	-	-	Materiál nebol predložený
Miestna rada	-	-	-