

## Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 39/2021/SMI (ďalej len „zmluva“)

### Zmluvné strany:

- Mestská časť Bratislava–Rača**  
sídlo: Kubačova 21, 831 06 Bratislava  
zastúpenie: Mgr. Michal Drotován  
bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.; skrátený názov: VÚB, a.s.  
číslo účtu: SK75 0200 0000 0000 0042 1032  
IČO: 00 304 557  
DIČ: 2020879212  
IČ DPH: nie je platcom DPH  
(ďalej len „Prenajímateľ“)
- Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**  
sídlo: Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava  
zastúpenie: Ing. arch. Matúš Vallo, primátor  
osoba oprávnená na podpísanie Mgr. Miroslav Antal, náčelník Mestskej polície hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy  
bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.  
číslo účtu: SK02 7500 0000 0000 2582 8103  
IČO: 00 603 481  
DIČ: 2020372596  
IČ DPH: SK2020372596  
(ďalej len „Nájomca“)  
(Prenajímateľ a Nájomca spolu ďalej aj ako „zmluvné strany“)

uzatvárajú v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, na základe uznesenia Mestskej časti Bratislava-Rača č. UZN 397/29/06/21/P zo dňa 29.06.2021 v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a po vzájomnej dohode túto zmluvu.

### Čl. 1

#### Úvodné ustanovenie

- Prenajímateľ je vlastníkom Nemeckého kultúrneho domu, stavby so súpisným č. 7441, zapísanej na LV č. 4567, na ul. Barónka č. 3, 831 06 Bratislava - Rača, postavenej na pozemku registra C KN parc. č. 1531/12 zapísaný na LV č. 1628 o výmere 1870 m<sup>2</sup>, oba evidované v k.ú. Rača, vedené Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor (ďalej len „Nehnutelnosť“).

### Čl. 2

#### Predmet zmluvy, účel a doba nájmu

- Predmetom zmluvy je nájom nebytových priestorov, miestnosť o výmere 35,1 m<sup>2</sup> nachádzajúca sa na 3. nadzemnom podlaží hlavnej budovy Nehnutelnosti, (ďalej len „predmet nájmu“). Pri užívaní predmetu nájmu podľa dohodnutého účelu nájmu uvedeného v bode 2 tohto článku zmluvy, je Nájomca zároveň oprávnený spolu s predmetom nájmu využívať spoločné priestory Nehnutelnosti - WC na 2. a 3. nadzemnom podlaží a kuchynku na 1. nadzemnom podlaží Nehnutelnosti.
- Účelom nájmu je kancelária okrskára a preventistu Mestskej polície hlavného mesta SR Bratislavy.



3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na účel a v rozsahu dohodnutom v zmluve.
4. Nájomný pomer sa uzatvára na dobu neurčitú, počínajúc dňom nadobudnutia účinnosti zmluvy.
5. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca vyhlasuje, že mu je skutkový, technický a právny stav predmetu nájmu dostatočne známy a podpisom zmluvy deklaruje, že predmet nájmu považuje za spôsobilý na jeho užívanie za účelom nájmu. Pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania Nájomcovi zmluvné strany spíšu a podpíšu odovzdávací protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.

### Čl. 3

#### Nájomné a spôsob úhrady

1. Nájomné je dohodnuté vo výške 1,- EUR/rok za predmet nájmu (slovom: jedno euro) ročne. V cene nájomného podľa tohto bodu je zahrnuté aj užívanie spoločných priestorov Nehnuteľnosti uvedených v Čl. 2 zmluvy - WC na 2. a 3. nadzemnom podlaží a kuchynka na 1. nadzemnom podlaží Nehnuteľnosti.
2. Ročné nájomné je splatné vždy vopred a Nájomca sa nájomné podľa predchádzajúceho bodu zaväzuje uhrádzať na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom. Prenajímateľ je povinný vystaviť Nájomcovi na zaplatenie nájomného riadnu faktúru vždy do 20. dňa mesiaca január príslušného kalendárneho roka, na ktoré sa vzťahuje dané nájomné. Faktúra je splatná do 14 dní odo dňa jej vystavenia. Platba podľa zmluvy sa považuje za uhradenú dňom pripísania na účet Prenajímateľa.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca uhradí pomernú časť nájomného za obdobie od nadobudnutia účinnosti zmluvy do konca kalendárneho roka, t.j. do 31.12.2021 vo výške 0,50 EUR (slovom: päťdesiat centov) na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom. Faktúru na zaplatenie dohodnutého nájomného podľa tohto bodu je Prenajímateľ povinný vystaviť najneskôr do 15 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Faktúra je splatná do 14 dní odo dňa jej vystavenia. Platba podľa zmluvy sa považuje za uhradenú dňom pripísania na účet Prenajímateľa.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ jednostranným právnym úkonom je oprávnený zvýšiť výšku aktuálneho nájomného, ktoré už bolo určené aj s prihliadnutím na priemerný medziročný rast spotrebiteľských cien vykázaný Štatistickým úradom SR v čase stanovenia aktuálneho nájomného, v závislosti od ďalšieho priemerného medziročného nárastu spotrebiteľských cien vykázaného Štatistickým úradom SR za kalendárny rok, ktorý predchádza príslušnému kalendárnemu roku a tiež pri zmene cenových predpisov, resp. iných všeobecne záväzných právnych noriem.
5. V prípade, ak Nájomca neuhradí nájomné v dohodnutej lehote, je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05% zo splatnej dlžnej sumy za každý, i začatý deň omeškania. Týmto nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody.

### Čl. 4

#### Platby za služby

1. Platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu (ďalej len „platby za služby“) sú vyčíslené vo Výpočtovom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy v podobe prílohy č. 1.
2. Platby za služby sú splatné mesačne počínajúc mesiacom júl 2021 a Prenajímateľ je povinný vystaviť Nájomcovi riadnu faktúru do 20. dňa príslušného mesiaca, na ktorý sa platba vzťahuje, prvýkrát najneskôr do 20.07.2021. Faktúra je splatná do 14 dní odo dňa jej vystavenia. Platba podľa zmluvy sa považuje za uhradenú dňom pripísania na účet Prenajímateľa.
3. Ustanovenia Čl. 3 bodu 5 zmluvy sa na vzťahy podľa tohto článku použijú obdobne.



## Čl. 5

### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý v Čl. 2 bode 2 zmluvy a v súlade s predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.
2. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu a spoločné priestory podľa Čl. 2 bod 1 zmluvy v riadnom stave, sústavne a dôsledne vykonávať všetky opatrenia na jeho ochranu a dbať na to, aby sa predišlo jeho poškodeniu.
3. Nájomca sa zaväzuje vykonávať svoju činnosť v rámci dohodnutého účelu nájmu podľa Čl. 2 bodu 2 zmluvy tak, aby nedochádzalo k negatívnemu ovplyvňovaniu ostatných užívateľov nebytových priestorov v Nehnuteľnosti ani ku porušovaniu nočného kludu podľa § 47 ods. 1 písm. b) zák. č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov.
4. Nájomca je povinný odovzdať Prenajímateľovi v zapečatenej obálke jeden exemplár kľúčov od predmetu nájmu, pre prípad odstránenia havarijných situácií (požiar, únik vody a pod.) a predmet nájmu podľa účelu nájmu označiť.
5. Nájomca je povinný neodkladne Prenajímateľovi nahlásiť závady, ktoré vznikli na predmete nájmu. Ak si opravy vyžadujú dočasný zásah do predmetu nájmu, musí Nájomca tento zásah umožniť a znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu súvisiace s týmto zásahom.
6. Nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a/alebo spoločné priestory podľa Čl. 2 bod 1 zmluvy alebo ich časť do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe. Nájomca nemôže na predmet nájmu, alebo jeho časť zriadiť záložné právo, alebo predmet nájmu inak zaťažiť.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný uhrádzať náklady na opravy predmetu nájmu, ktoré spôsobil Nájomca a jeho návštevníci a drobné opravy spôsobené bežným užívaním. Na účely tejto zmluvy sa drobnými opravami rozumejú opravy uvedené v Prílohe č. 1 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Drobné opravy a bežnú údržbu predmetu nájmu v zmysle Prílohy č. 1 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. do 300,- EUR (slovom: tristo eur) v jednotlivom prípade je povinný Nájomca zabezpečiť sám a na vlastné náklady.
8. Nájomca je oboznámený s tým, že vnútorné priestory Nehnuteľnosti sú vybavené elektronickým zabezpečovacím systémom (ďalej len „EZS“), pričom Nájomca je oprávnený v záujme vykonávania dohodnutého účelu nájmu podľa Čl. 2 bod 2 zmluvy vstupovať 24/7 do predmetu nájmu a/alebo spoločných priestorov Nehnuteľnosti uvedených v Čl. 2 bod 1 zmluvy. Za týmto účelom poskytne Prenajímateľ pri odovzdávaní predmetu nájmu do užívania Nájomcovi 9 samostatných prístupových kódov na aktiváciu a deaktiváciu EZS, pričom Nájomca je povinný poučiť svojich zamestnancov a spolupracovníkov o spôsobe aktivovania i deaktivovania EZS pri príchode i odchode z predmetu nájmu a Nehnuteľnosti. Nájomca je zároveň povinný pri poskytnutí prístupových kódov oznámiť Prenajímateľovi zoznam osôb, ktorým budú jednotlivé kódy pridelené a v prípade zmeny v osobe, resp. doplnení v tomto zozname, túto zmenu Prenajímateľovi oznámiť najneskôr do 24 hodín, odkedy táto zmena nastala.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade pridelenia ďalšieho samostatného prístupového kódu k EZS v Nehnuteľnosti, za účelom prístupu Nájomcu, zamestnancov alebo osôb konajúcich v jeho mene do predmetu nájmu alebo zablokovania jestvujúceho kódu podľa predchádzajúceho bodu, je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi náklady spojené s pridelením samostatného kódu alebo zablokovaním jestvujúceho kódu k EZS v predmete nájmu, ako aj s tým súvisiacim nevyhnutným prekódovaním vstupných i ostatných užívaných priestorov v Nehnuteľnosti. V prípade, že nesprávnou manipuláciou pri aktivovaní a deaktivovaní elektronického zabezpečovacieho systému vzniknú Prenajímateľovi náklady (napr. výjazd na Nehnuteľnosť) je Nájomca povinný uhradiť náklady, pričom tieto náklady budú zaúčtované vo faktúre, ktorú vystaví Prenajímateľ Nájomcovi.
10. Nájomca je oprávnený vykonať na vlastné náklady stavebné a technické úpravy na predmete nájmu len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Pred vykonaním týchto prác je Nájomca povinný dať odsúhlasiť Prenajímateľovi projekt a zabezpečiť všetku dokumentáciu k riadnemu a bezpečnému používaniu po realizácii dohodnutých úprav.



11. Súhlas podľa predchádzajúceho bodu nenahrádza povolenie stavebného úradu v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, o ktoré je potrebné požiadať príslušný stavebný úrad. Po dokončení prác je Nájomca povinný odovzdať Prenajímateľovi príslušné revízne správy.
12. Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje sa, že si počas nájmu a ani po jeho skončení nebude u Prenajímateľa uplatňovať žiadnu kompenzáciu nákladov vynaložených na udržiavacie práce, stavebné úpravy, technické úpravy a opravy predmetu nájmu, rekonštrukčné práce a pod. realizované v súlade so zmluvou, ani si nebude uplatňovať voči Prenajímateľovi žiadne nároky titulom vykonania týchto prác alebo úprav.
13. Prenajímateľ si vyhradzuje právo vstupu do predmetu nájmu za účelom kontroly plnení v zmysle zmluvy, a to za prítomnosti zodpovedného zástupcu Nájomcu.
14. Nájomca je povinný po ukončení nájmu odovzdať predmet nájmu a spoločné priestory Prenajímateľovi v stave v akom sa nachádzajú ku dňu podpisania tejto zmluvy a s prihliadnutím na prípadné zmeny vyplývajúce z obvyklého opotrebovania alebo vykonania ďalších úprav predmetu nájmu v zmysle bodu 10 tohto článku. Nájomca je povinný predmet nájmu vypratať do 7 dní odo dňa ukončenia nájmu. Za deň odovzdania predmetu nájmu sa považuje deň podpisania protokolu o prevzatí predmetu nájmu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
15. V prípade nesplnenia a/alebo omeškania so splnením povinností podľa predchádzajúceho bodu tohto článku zmluvy je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- EUR (slovom: jedno sto eur). Prenajímateľ si zároveň vyhradzuje právo v prípade nesplnenia tejto povinnosti vypratať predmet nájmu na náklady Nájomcu. Úhrada zmluvnej pokuty nemá vplyv na nárok Prenajímateľa na náhradu škody spôsobenej porušením povinností.
16. Nájomca nemá voči Prenajímateľovi nárok na náhradu škody, vzniknutej na predmete nájmu, jeho zariadení a hnuiteľných veciach požiarom, krádežou alebo živelnou udalosťou. Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonať potrebné opatrenia k tomu, aby v súvislosti s jeho činnosťou nedošlo ku škodám na jeho majetku, na majetku Prenajímateľa a ani na majetku a zdraví tretích osôb. Poistenie hnuiteľného majetku a zariadenia Nájomca vykoná podľa vlastného uváženia a na vlastné náklady, pričom Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné poškodenie, stratu, resp. zničenie tohto majetku.
17. Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté poškodením, alebo zničením predmetu nájmu zavinením Nájomcu, alebo osôb jednajúcich v jeho mene, alebo jeho návštevníkov, či zanedbaním povinností podľa zmluvy, pri vylúčení zodpovednosti za škody vzniknuté vyššou mocou.
18. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu:
  - a) za stav organizačného a technického zabezpečenia, za dodržanie príslušných platných všeobecne záväzných právnych predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, za rešpektovanie všetkých povinností, vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti civilnej ochrany obyvateľstva, ochrany zdravia, ochrany majetku, životného prostredia a iných všeobecne záväzných predpisov;
  - b) za všetky škody a ublíženia na zdraví, ktoré vznikli nedodržaním všeobecne záväzných predpisov podľa písm. a) tohto bodu, pričom uvedené povinnosti sa vzťahujú na predmet nájmu a spoločné priestory uvedené v Čl. 2 bod 1 zmluvy.
19. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.

## Čl. 6 Doručovanie

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných podmienkach doručovania písomností upravených v tomto článku zmluvy:



a) písomnosti zo strany Nájomcu alebo Prenajímateľa budú doručované na adresy Prenajímateľa alebo Nájomcu uvedené v záhlaví tejto zmluvy ako adresy pre doručovanie písomností;

b) písomnosti sa doručujú zamestnancom oprávneným ich za Nájomcu alebo Prenajímateľa prijímať. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti sa budú doručovať na adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy

## Čl. 7

### Nájom a ukončenie nájmu

1. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy ak Nájomca:
  - a) užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou alebo s predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu;
  - b) mešká o viac ako jeden mesiac s platením nájomného, alebo zálohových platieb;
  - c) sám, alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozomeniu hrubo porušujú pokoj, alebo poriadok v predmete nájmu, alebo v Nehnuteľnosti podľa Čl. 1 zmluvy;
  - d) vykonal stavebné úpravy na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa;
  - e) nedodržiava v rozsahu ním vykonávaných činností v predmete nájmu všetky povinnosti vyplývajúce z príslušných platných právnych predpisov upravujúcich ochranu pred požiarmi uvedené najmä v Čl. 5 bod 18 zmluvy;

Účinky odstúpenia nastanú dňom doručenia písomného odstúpenia Nájomcovi. Týmto dňom dochádza k skončeniu nájmu.

2. Prenajímateľ i Nájomca je oprávnený písomne vypovedať zmluvu bez udania dôvodu. Nájom zanikne uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Zmluvné strany môžu kedykoľvek počas trvania nájomného pomeru ukončiť nájom na základe vzájomnej dohody uzatvorenej písomne, ku dňu uvedenom v dohode.

## Čl. 8

### Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých Prenajímateľ a Nájomca obdržia po dvoch vyhotoveniach, každé s platnosťou originálu.
2. Zmeny v zmluve je možné vykonať po dohode oboch zmluvných strán formou písomných očíslovaných dodatkov, s výnimkou zmeny výšky nájmu podľa Čl. 3 bod 4 zmluvy, ktorá sa uplatňuje jednostranným právnym úkonom Prenajímateľa, podľa tejto zmluvy.
3. Ak nie je v zmluve výslovne dohodnuté inak, platia ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, prípadne ustanovenia Občianskeho zákonníka. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov z tejto zmluvy alebo na jej základe bude ich riešenie v právomoci príslušných slovenských súdov za použitia slovenského práva.
4. V prípade, že je alebo sa stane niektoré ustanovenie tejto zmluvy neplatné, zostávajú ostatné ustanovenia tejto zmluvy platné a účinné. Namiesto neplatného ustanovenia sa použijú ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúce otázku vzájomného vzťahu zmluvných strán. Zmluvné strany sa zaväzujú upraviť svoj vzťah prijatím iného ustanovenia, ktoré svojím obsahom a povahou najlepšie zodpovedá zámeru neplatného ustanovenia.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa v súlade s § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
6. Zánikom účinnosti zmluvy nie je dotknutá účinnosť Čl. 5 bod 14 a 15 zmluvy a tých ustanovení zmluvy, ktorých účinnosť podľa zmluvy a/alebo vzhľadom na ich povahu má trvať aj po ukončení účinnosti zmluvy.

7. Zmluvné strany prehlasujú, že sa s obsahom zmluvy oboznámili a na potvrdenie toho, že obsah zmluvy zodpovedá ich slobodnej vôli, ju podpisujú.

Príloha č. 1:  
- výpočtový list Nájomcu

V Bratislave dňa: 01-07-2021

Za Prenajímateľa:

  
Mgr. Michal Drotován  
starosta



V Bratislave dňa: 01-07-2021

Za Nájomcu:

  
Mgr. Miroslav Antal  
náčelník Mestskej polície  
Hlavného mesta SR Bratislava





**VÝPOČTOVÝ LIST NÁJOMCU**  
**k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 39/2021/SMI**  
**platný od 07/2021**

**Zariadenie:** NP v Nemeckom kultúrnom dome, Barónka 3, 831 06 Bratislava

**Nájomca:** Mestská polícia Hlavného mesta SR Bratislava

**Údaje k stanoveniu ceny za prenájom a služby**

**Výmera:** nebytové priestory v Nemeckom kultúrnom dome na 3. nadzemnom podlaží – miestnosť o výmere 35,1 m<sup>2</sup>, podiel na spoločných priestoroch – možnosť využívania kuchynky na 1. nadzemnom podlaží, WC na 2. nadzemnom podlaží a WC na 3. nadzemnom podlaží

**spolu nebytové priestory o výmere 35,1 m<sup>2</sup>**

**Nájomné NP**

- nebytové priestory 1,- €/m <sup>2</sup> /rok....výmera 35,1 m <sup>2</sup> <b>výsledná cena za rok spolu</b>	<b>1,00 €</b>
---	---------------

**Služby spojené s užívaním NP a spoločných priestorov/paušálne**

- elektrická energia - vodné a stočné - vykurovanie - odvoz a likvidácia odpadu	
<b>spolu služby za rok</b>	<b>360,00 €</b>
<b>MESAČNÝ PREDPIS SLUŽIEB K ÚHRADE</b>	<b>30,00 €</b>