

**Zmluva č. ..../2023**  
**o nájme nebytových priestorov**

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov  
a § 663 až § 684 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník  
(ďalej len „zmluva“)

**Prenajímateľ**

Názov: **Mestská časť Bratislava - Podunajské Biskupice**  
Sídlo: Trojičné námestie 11, 825 61 Bratislava  
IČO : 00 641 383  
DIČ: 2020943782  
IČ DPH: nie je platcom DPH  
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s. Bratislava  
IBAN: SK80 1100 0000 0026 2700 5541  
Registrácia: zriaďovacia listina – uznesenie č. 15/90 MZ na základe par. 7 ods. 5  
zák. SNR č. 377/90 o Hlavnom meste SR Bratislavy  
Zastúpenie: Ing. Roman Lamoš - starosta

(ďalej len „**prenajímateľ**“)

a

**Nájomca**

Meno a priezvisko/\*alt. Obchodné meno:  
Dátum narodenia:  
Trvale bytom/\*alt. Sídlo:  
Prevádzka: zdravotné stredisko, Učiteľská 20, 821 06 Bratislava  
IČO:  
DIČ:  
Bankové spojenie:  
IBAN:  
Registrácia:  
Zastúpenie:

(ďalej len „**nájomca**“)

**Čl. I.**  
**Predmet nájmu**

- 1.1 Prenajímateľ je na základe zverovacieho protokolu č. 118405879700 zo dňa 21. 01. 1998 správcom nehnuteľnosti – objektu zdravotného strediska na Učiteľskej ul. č. 20 so súpis. č. 10590, postaveného na pozemku parc. č. 576/3. Nehnuteľnosť je v prospech vlastníka – Hlavného mesta SR Bratislavy vedená Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor pre okres Bratislava II, obec Bratislava – Podunajské Biskupice, katastrálne územie Podunajské Biskupice a zapísaná na LV č. 3359.
- 1.2 Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať do dočasného užívania priestory nachádzajúce sa v zdravotnom stredisku na Učiteľskej ul. č. 20 v prospech nájomcu a záväzok nájomcu uhradiť za užívanie priestorov v prospech prenajímateľa nájomné podľa podmienok tejto zmluvy.
- 1.3 Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú nebytové priestory o výmere 22,48 m<sup>2</sup> (z toho ambulancia: 8,54 m<sup>2</sup>, ostatné priestory 13,94 m<sup>2</sup>) v nasledovnom členení:

	celkom m <sup>2</sup>	1/12 m <sup>2</sup>
reg. tlaku plynu	1,05 m <sup>2</sup>	0,09 m <sup>2</sup>
zárverie	2,82 m <sup>2</sup>	0,20 m <sup>2</sup>
plynová kotolňa	32,60 m <sup>2</sup>	2,70 m <sup>2</sup>
<b>všetci nájomcovia zdrav. stred.</b>		<b>2,99 m<sup>2</sup></b>
		+
<b>Ostatné priestory:</b>		
sklad		3,57 m <sup>2</sup>
chodba		3,57 m <sup>2</sup>
hygienické zariadenie		2,55 m <sup>2</sup>
WC		1,26 m <sup>2</sup>
<b>Ostatné priestory spolu:</b>		<b>13,94m<sup>2</sup></b>
<b>Ambulancia</b>		<b>8,54 m<sup>2</sup></b>

## Čl. II Účel nájmu

- 2.1 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory podľa Čl. I tejto zmluvy za účelom prevádzkovania: .....
- 2.2 Zmena účelu užívania je možná výlučne na základe dohody zmluvných strán, formou písomného dodatku. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory výlučne pre svoje potreby a v súlade so svojím predmetom činnosti.

## Čl. III Výška, splatnosť a spôsob úhrady nájomného

- 3.1 Výška nájomného je stanovená na základe výsledkov obchodnej verejnej súťaže nasledovne:
- |  |                |
|--|----------------|
| <b>zálohová platba – réžia, spotreba energií za mesiac</b> | ..... €        |
| <b><u>nájomné za mesiac:</u></b>                           | <b>..... €</b> |
| <b>spolu za mesiac:</b>                                    | <b>..... €</b> |
- 3.2 Zmluvné strany sa dohodli na úhrade nájomného a zálohových platieb v mesačných splátkach vo výške ..... **Eur** (slovom ..... eur a ..... centov) splatných vždy do 10. dňa príslušného mesiaca bežného kalendárneho roka na bankový účet prenajímateľa vedený v Tatra banke a.s. Bratislava, IBAN: SK80 1100 0000 0026 2700 5541, variabilný symbol: .....
- 3.3 Zmenu výšky nájomného je prenajímateľ oprávnený vykonať na základe oznámenia o zmene výšky nájomného prenajímateľom v súlade so všeobecne záväzným predpisom, resp. s úpravou novej právnej normy.
- 3.4 Prenajímateľ je oprávnený každoročne meniť k 01.04. výšku nájomného dohodnutého v zmluve o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok a zverejnenú Štatistickým úradom v januári nasledujúceho roka. Zvýšenie nájomného prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne zaslaním doporučenej zásielky na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. V prípade, že oznámenie o zvýšení nájomného bude nájomcovi doručené po splatnosti nájomného, zaplatí nájomca rozdiel medzi pôvodným nájomným a nájomným zvýšeným o mieru inflácie v lehote 15 dní od doručenia oznámenia.
- 3.5 V prípade omeškania s úhradou nájomného má prenajímateľ právo od nájomcu vymáhať úrok z omeškania vo výške 0,05 % z nezaplatennej sumy za každý deň omeškania.
- 3.6 Úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu /vodné, stočné, teplo, dodávka elektrickej energie, odvoz odpadu/ budú oproti skutočným nákladom vyúčtované vždy raz ročne na základe ročného vyúčtovania nákladov prenajímateľom. Prenajímateľ si náklady za poskytnuté služby a energie účtuje priebežne počas bežného kalendárneho roka formou zálohovej platby, ktoré nájomca uhrádza podľa zmluvy.

## Čl. IV Doba nájmu a skončenie nájmu

- 4.1 Zmluva sa uzatvára na dobu **určitú do 31.10.2029** (Uznesenie č. 48/2018-2022 zo dňa 30.04.2019), ktorá začína plynúť odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Nájom predmetného pozemku prerokovalo a schválilo Miestne zastupiteľstvo Mestskej časti Bratislava – Podunajské Biskupice Uznesením č. ..../2022-2026 dňa .....
- 4.2 Dohodnutý nájom sa ukončí riadne uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý.
- 4.3 Predčasne sa nájom ukončí:
- písomnou dohodou zmluvných strán;
  - výpoveďou prenajímateľa;
  - výpoveďou nájomcu;
  - zánikom predmetu nájmu;
  - smrťou nájomcu alebo zánikom nájomcu.
- 4.4 Prenajímateľ je oprávnený zmluvu písomne vypovedať ak:
- nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
  - nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom;

- nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok;
  - nájomca prenechal predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
- 4.5 Nájomca je oprávnený zmluvu písomne vypovedať ak:
- stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú predmet nájmu užíva podľa zmluvy;
  - predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
  - prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti.
- 4.6 Výpovedná lehota je tri (3) mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom došlo k doručeniu výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí byť písomná a preukázateľne zaslaná poštou druhej zmluvnej strane.
- 4.7 Pri ukončení nájmu je nájomca povinný vypratať užívaný nebytový priestor ku dňu ukončenia nájmu, vrátiť priestor v spôsobilom stave a tento protokolárne odovzdať prenajímateľovi.

## **Čl. V.**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

- 5.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu spôsobilý na účel podľa tejto zmluvy, na vlastné náklady ho udržiavať v rozsahu opráv, za ktoré zodpovedá a zabezpečovať riadne plnenie služieb podľa tejto zmluvy.
- 5.2 Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať v súlade a v rozsahu na účel dohodnutý v tejto zmluve a v tomto rozsahu ho riadne udržiavať úhradou bežných opráv a udržiavacích prác.
- 5.3 Prenajímateľ zabezpečuje opravy rozsiahlejšieho charakteru ako sú opravy vonkajšieho pláštia a strechy budovy, vrátane opráv inžinierskych sietí na spoločných častiach nebytového priestoru.
- 5.4 Nájomca preberá nebytové priestory v takom stave v akom sa nachádzajú, ktorý pozná z osobnej obhliadky a bol oboznámený so všetkými prípadnými závadami, ktoré budú zaznamenané v preberacom protokole.
- 5.5 Nájomca je povinný si zabezpečiť na vlastné náklady upratovanie predmetu nájmu.
- 5.6 Nájomca je povinný dodržiavať všetky protipožiarne predpisy a zabezpečovať na vlastné náklady, ochranu pred požiarom v plnom rozsahu v zmysle platných právnych predpisov.
- 5.7 Nájomca je povinný dodržiavať technické normy, hygienické predpisy na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ostatné všeobecne záväzné právne predpisy. Za všetky škody, ktoré vznikli nedodržaním týchto predpisov v priestoroch užívaných výlučne nájomcom, zodpovedá v plnom rozsahu nájomca.
- 5.8 Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.
- 5.9 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť mu ich vykonanie, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 5.10 Akékoľvek opravy, prestavby alebo úpravy predmetu nájmu, ktoré presahujú rámec obvyklého udržiavania, je nájomca oprávnený vykonať iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa na vlastné náklady, bez nároku na finančné vyrovnanie na základe zvýšenia hodnoty predmetu nájmu.
- 5.11 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ súhlasí s odpisovaním výdavkov vynaložených nájomcom v zmysle zákona o dani z príjmu č. 595/2003 Z. z. za podmienok, že v prípade ukončenia nájmu nájomca nebude požadovať od prenajímateľa náhradu finančných prostriedkov vynaložených do predmetu nájmu a stávajú sa vlastníctvom prenajímateľa.
- 5.12 Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.
- 5.13 Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok stanovených touto zmluvou.
- 5.14 Predmety slúžiace výlučne pre činnosť nájomcu /firemné označenie, pútače, špeciálne signalizačné zariadenie a pod./ si nájomca zabezpečí na vlastné náklady. Umiestnenie týchto predmetov mimo predmetu nájmu na nehnuteľnosti, v ktorej sa priestory nachádzajú, musí nájomca vopred dohodnúť s prenajímateľom.

## Čl. VI

### Závěrečné ustanovenia

- 6.1 Na právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa vzťahujú príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a primerane aj všeobecné ustanovenia týkajúce sa nájmu zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.
- 6.2 Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, každý s platnosťou originálu, z ktorých prenajímateľ obdrží tri (3) vyhotovenia a nájomca jedno (1) vyhotovenie.
- 6.3 Zmeny tejto zmluvy je možné vykonať výlučne po predchádzajúcej vzájomnej dohode zmluvných strán písomnou formou prostredníctvom očíslovaného dodatku.
- 6.4 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
- 6.5 Nájomca súhlasí s použitím osobných údajov pre účely tejto nájomnej zmluvy a so zverejnením tejto zmluvy podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
- 6.6 Táto nájomná zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
- 6.7 Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli, zmluva vyjadruje ich vážnu a slobodnú vôľu, táto nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom pripájajú vlastnoručné podpisy oprávnených osôb oboch zmluvných strán.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

---

Ing. Roman Lamoš  
starosta MČ