



**MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY**

Materiál na rokovanie  
Mestského zastupiteľstva  
hlavného mesta SR Bratislavy  
dňa 26.10.2023

Číslo záznamu: MAG 518536/2023  
Spisový znak: UK1  
Skartačná lehota: A10

**Návrh**

**na schválenie prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa nájmu nebytových priestorov  
v budove súpis. č. 1188 na Batkovej 2 v Bratislave, k. ú. Dúbravka, pre Box klub BOXER Dúbravka**

---

**Predkladateľ:**

Mgr. Ctibor Košťál, v. r.  
riaditeľ magistrátu

**Zodpovedný:**

Ing. Ivana Baluchová, v. r.  
poverená vedením sekcie správy  
nehnuteľností

**Spracovateľ:**

Mgr. Tomáš Hlaváček, v. r.  
poverený vedením oddelenia  
nájomov nehnuteľností

Mgr. Silvia Halajová, v. r.  
oddelenie nájomov nehnuteľností

Peter Dudáš, v. r.  
oddelenie geodetických činností

**Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu s uznesením MsR
3. Žiadosť
4. Snímky z mapy 3x
5. Pôdorys
6. LV 2x
7. Zmluva o nájme nebytových  
priestorov č. 07 83 0947 06 00  
s prílohou
8. Návrh zmluvy
9. Výpis z komisie MsZ

Október 2023

## Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

### **schvaľuje**

ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov nájom nebytových priestorov vo výmere 195,85 m<sup>2</sup> na prízemí stavby súpis. č. 1188, postavenej na pozemku registra „C“ KN, parc. č. 2886 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 3 546 m<sup>2</sup>, zapísanom na LV č. 5920, k. ú. Dúbravka, pre žiadateľa Box klub BOXER Dúbravka, so sídlom Batkova 1188/2, Bratislava-Dúbravka, IČO 42128463, s cieľom prevádzkovania úponových športov, loptových športov, aeróbnych športov a posilňovne, na dobu neurčitú, za nájomné:

#### Alternatíva 1

2 154,44 eur/ročne za celý predmet nájmu,

#### Alternatíva 2

5 875,50 eur/ročne za celý predmet nájmu,

s podmienkou:

Zmluva o nájme nebytových priestorov bude nájomcom podpísaná do 60 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. V prípade, že zmluva o nájme nebytových priestorov nebude v tejto lehote podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.

Návrh na schválenie nájmu nebytových priestorov v budove súpis. č. 1188 na Batkovej 2 v k. ú. Dúbravka, pre žiadateľa Box klub BOXER Dúbravka, so sídlom Batkova 1188/2, Bratislava-Dúbravka, IČO 42128463, predkladáme ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu, že Box klub BOXER Dúbravka je občianske združenie, ktoré užíva predmetné nebytové priestory od roku 2006 na základe zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 07 83 0947 06 00 zo dňa 14. 12. 2006 s cieľom prevádzkovania úponových športov, loptových športov, aeróbnych športov a posilňovne. Činnosť občianskeho združenia je viazaná na miestnu komunitu v oblasti Batkova 2 v k. ú. Dúbravka, nakoľko sa v okolí obdobnou činnosťou nezaoberá žiadna organizácia. Občianske združenie Box klub BOXER Dúbravka sa venuje aj práci s deťmi a mládežou. Keďže ide o občianske združenie, činnosť Box klubu BOXER Dúbravka je verejnoprospešná a financovaná výhradne z dobrovoľných prostriedkov, sponzorských darov a zo súkromných prostriedkov. Z uvedených prostriedkov občianske združenie vybudovalo workoutové ihrisko, zrekonštruovalo pridružený priestor k telocvični, ktorý plní úlohu posilňovne, vynaložilo prostriedky na výmenu okien telocvične za plastové okná a výmenu osvetlenia telocvične. Box klub BOXER Dúbravka tiež investuje značné množstvo financií do bežných opráv, ktoré sú s ohľadom na stav nehnuteľnosti pomerne časté.

## **DÔVODOVÁ SPRÁVA**

### **PREDMET:**

Návrh na schválenie prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa nájmu nebytových priestorov v budove súpis. č. 1188 na Batkovej 2 v Bratislave, k. ú. Dúbravka, pre Box klub BOXER Dúbravka.

### **ŽIADATEĽ:**

Box klub BOXER Dúbravka  
Batkova 1188/2, Bratislava - Dúbravka  
IČO: 42128463  
Zastúpený predsedom: Oliver Molnár

### **PREDMET NÁJMU:**

Predmetom nájmu sú nebytové priestory vo výmere 195,85 m<sup>2</sup> na prízemí stavby súpis. č. 1188, postavenej na pozemku registra „C“ KN, parc. č. 2886 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 3546 m<sup>2</sup>, zapísanom na liste vlastníctva č. 5920 v k. ú. Dúbravka.

### **ÚČEL NÁJMU:**

Účelom nájmu je prevádzkovanie úponových športov, loptových športov, aeróbnych športov a posilňovne.

### **DOBA NÁJMU:**

Nájomná zmluva bude uzatvorená na dobu neurčitú, ktorá začne plynúť dňom odovzdania predmetu nájmu nájomcovi podpísaním preberacieho protokolu.

### **VÝŠKA NÁJOMNÉHO:**

Alternatíva 1

Výška nájomného v zmysle zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 07 83 0947 06 00 zo dňa 14. 12. 2006 zvýšená o mieru inflácie:

2 154,44 euro/ročne za celý predmet nájmu

Alternatíva 2

Výška nájomného určená na základe sadzby 2,50 Eur/m<sup>2</sup>/mesiac uvedenej v prílohe č. 1 k Smernici S14 Oceňovanie nájomov a vecných bremien nasledovne:

5 875,50 euro/ročne za celý predmet nájmu

### **SKUTKOVÝ STAV:**

Občianske združenie Box klub BOXER Dúbravka ako nájomca podalo na Magistrát hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy žiadosť o predĺženie doby nájmu nebytových priestorov na prízemí stavby súpis. č. 1188, postavenej na pozemku registra „C“ KN, parc. č. 2886 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 3546 m<sup>2</sup>, zapísanom na liste vlastníctva č. 5920 v k. ú. Dúbravka,

ktoré užíva na základe zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 07 83 0947 06 00 zo dňa 14. 12. 2006 za účelom prevádzkovania úponových športov, loptových športov, aeróbnych športov a posilňovne.

V zmysle zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 07 83 0947 06 00 zo dňa 14. 12. 2006 bol nájom dohodnutý na dobu určitú 5 rokov odo dňa podpísania zmluvy obidvoma zmluvnými stranami, ktorá uplynula. Nájomca však naďalej pokračuje v užívaní uvedených priestorov i po uplynutí doby nájmu a uhrádza náklady spojené s ich užívaním.

Vzhľadom na oneskorené podanie žiadosti o predĺženie doby nájmu Sekcia správy nehnuteľností predkladá návrh na schválenie nového nájmu nebytových priestorov, ktoré boli predmetom nájmu na základe zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 07 83 0947 06 00 zo dňa 14. 12. 2006. Úhrada za užívanie uvedených priestorov v období od uplynutia doby nájmu podľa zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 07 83 0947 06 00 zo dňa 14. 12. 2006 až do začatia užívania predmetných priestorov na základe novej nájomnej zmluvy bude predmetom úpravy nájomnej zmluvy.

Navrhovaný nájom nebytových priestorov v budove súpis. č. 1188 na Batkovej 2 v Bratislave, k. ú. Dúbravka predkladáme ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu, že Box klub BOXER Dúbravka je občianske združenie, ktoré užíva predmetné nebytové priestory od roku 2006 na základe zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 07 83 0947 06 00 zo dňa 14. 12. 2006 za účelom prevádzkovania úponových športov, loptových športov, aeróbnych športov a posilňovne. Činnosť občianskeho združenia je viazaná na miestnu komunitu v oblasti Batkova 2 v Dúbravke, nakoľko sa v okolí obdobnou činnosťou nezaoberá žiadna organizácia. Občianske združenie Box klub BOXER Dúbravka sa venuje aj práci s deťmi a mládežou. Keďže ide o občianske združenie, činnosť Box klubu BOXER Dúbravka je verejnoprospešná a financovaná výhradne z dobrovoľných prostriedkov, sponzorských darov a zo súkromných prostriedkov. Z uvedených prostriedkov občianske združenie vybudovalo workoutové ihrisko, zrekonštruovalo pridružený priestor k telocvični, ktorý plní úlohu posilňovne, vynaložilo prostriedky na výmenu okien telocvične za plastové okná a výmenu osvetlenia telocvične. Box klub BOXER Dúbravka tiež investuje značné množstvo financií do bežných opráv, ktoré sú s ohľadom na stav nehnuteľnosti pomerne časté.

#### **STANOVISKÁ K NÁJMU :**

- Oddelenie účtovníctva a pohľadávok – požiadaná o stanovisko k nájmu listom zo dňa 20.09.2023
- Oddelenie miestnych daní, poplatkov a licencií – požiadané o stanovisko k nájmu listom zo dňa 20.09.2023
- Starosta MČ Dúbravka – požiadané o stanovisko k nájmu listom zo dňa 20.09.2023

***Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov zverejnilo dňa 10. 10. 2023 na internete a na úradnej tabuli svoj zámer prenajať uvedené nebytové priestory z dôvodu hodného osobitného zreteľa.***

**Uznesením Mestskej rady hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 52/2023 zo dňa 12. 10. 2023 Mestská rada hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy odporúča Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy prerokovať „Návrh na schválenie prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa nájmu nebytových priestorov v budove súpis. č. 1188 na Batkovej 2 v Bratislave, k. ú. Dúbravka, pre Box klub BOXER Dúbravka“.**

**Box klub BOXER Dúbravka**  
Batkova 2, 84101 Bratislava

**Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy**

Sekcia správy nehnuteľností  
Primaciálne námestie 1  
814 99 Bratislava

V Bratislave, dňa: 12.9.2023

**VEC : Žiadosť o nájom nebytových priestorov**

Dovoľujeme si vás požiadať o predĺženie doby nájmu nebytových priestorov (telocvične) na Batkovej ulici č.2 v Bratislave - m.č. Dúbravka.

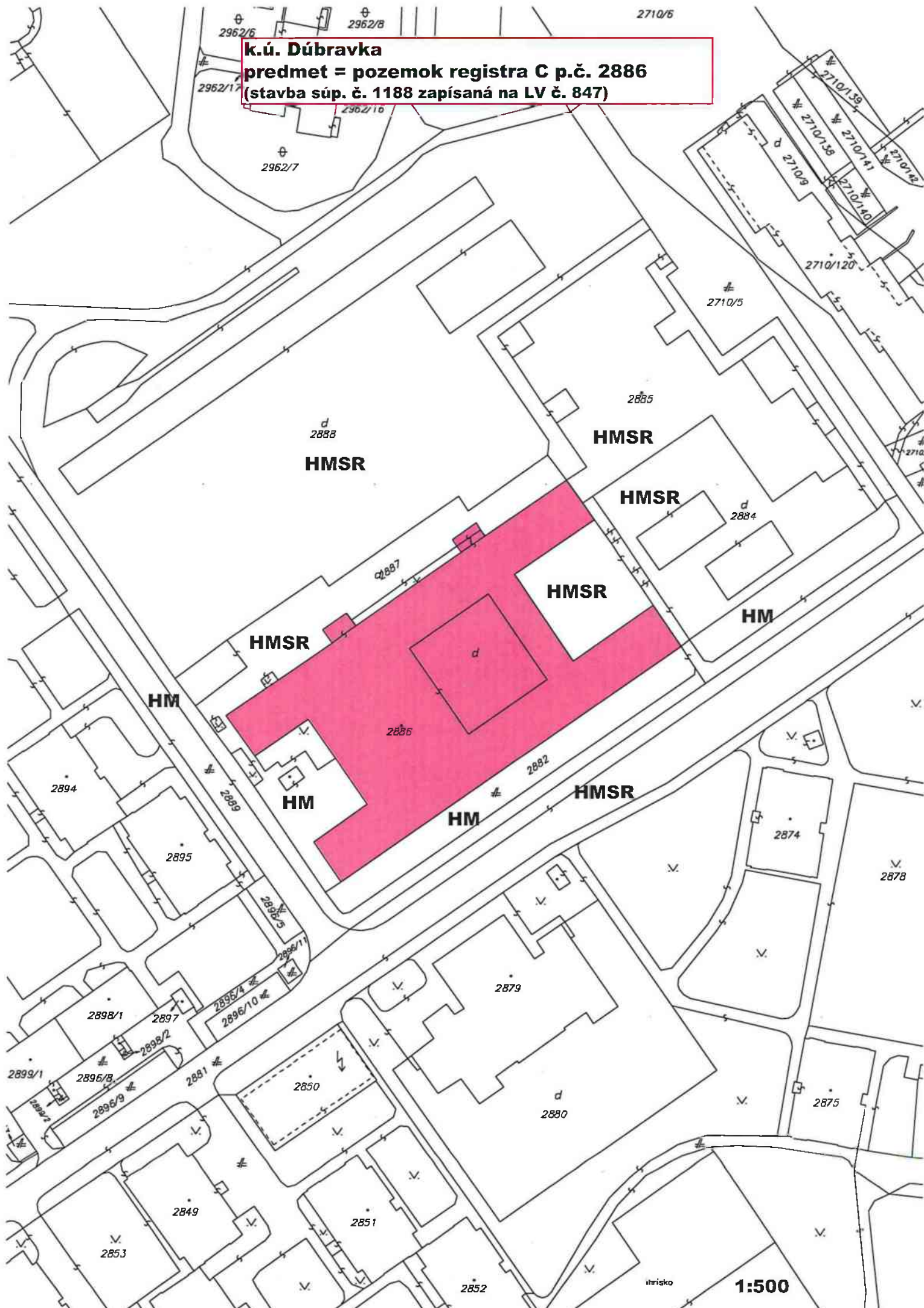
S ohľadom na to že naša činnosť je verejnoprospešná a objekt nevyužívame na komerčné účely, ale sme neziskové občianske združenie ktorého činnosť je financovaná výhradne z dobrovoľných príspevkov, sponzorských darov v nemalej miere aj z našich súkromných prostriedkov. Na základe týchto skutočností by sme si dovolili navrhnúť nájomné ponechať v doterajšej výške. Radi by sme uzavreli zmluvu na dlhodobý nájom keďže v daných priestoroch pôsobíme už 18 rokov a naša činnosť je viazaná aj na miestnu komunitu.

Záverom si Vás týmto dovoľujeme požiadať o zváženie a vyhovieť našej žiadosti o predĺženie nájmu s prihliadnutím na nami navrhované podmienky. S ohľadom na to že poskytujeme možnosť športového vyžitia hlavne deťom a mládeži hlavného mesta a máme príjmy výhradne z dobrovoľných príspevkov. Keďže v prípade výrazného zvýšenia nájmu by to malo pre nás likvidačný charakter a náš športový klub by musel ukončiť svoju činnosť čo by ochudobnilo možnosť športového vyžitia nielen v mestskej časti Dúbravka ale aj pre obyvateľov ostatných mestských častí mesta Bratislavy.

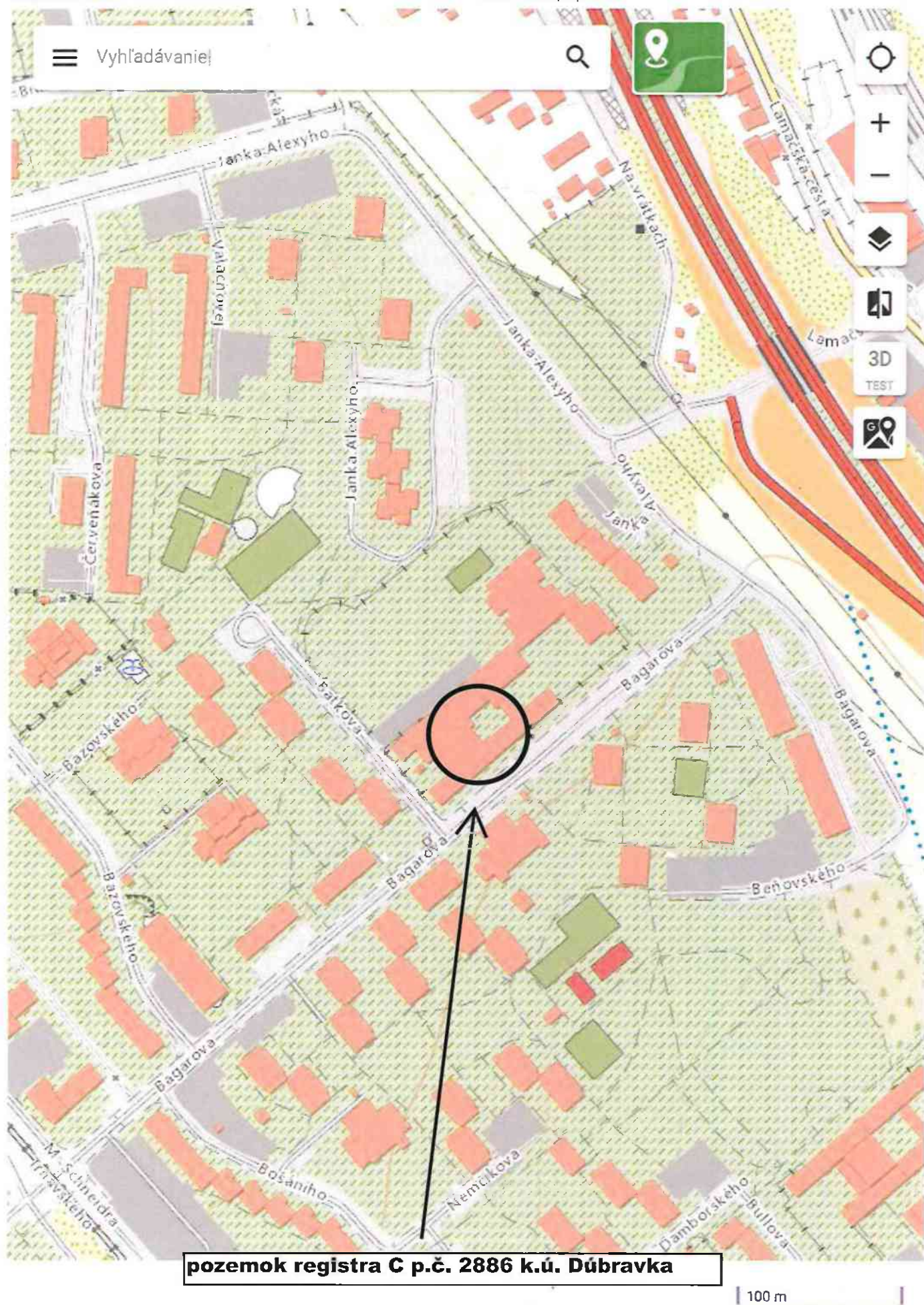
V Bratislave, dňa: 12.9.2023

OLIVER MOLNÁR

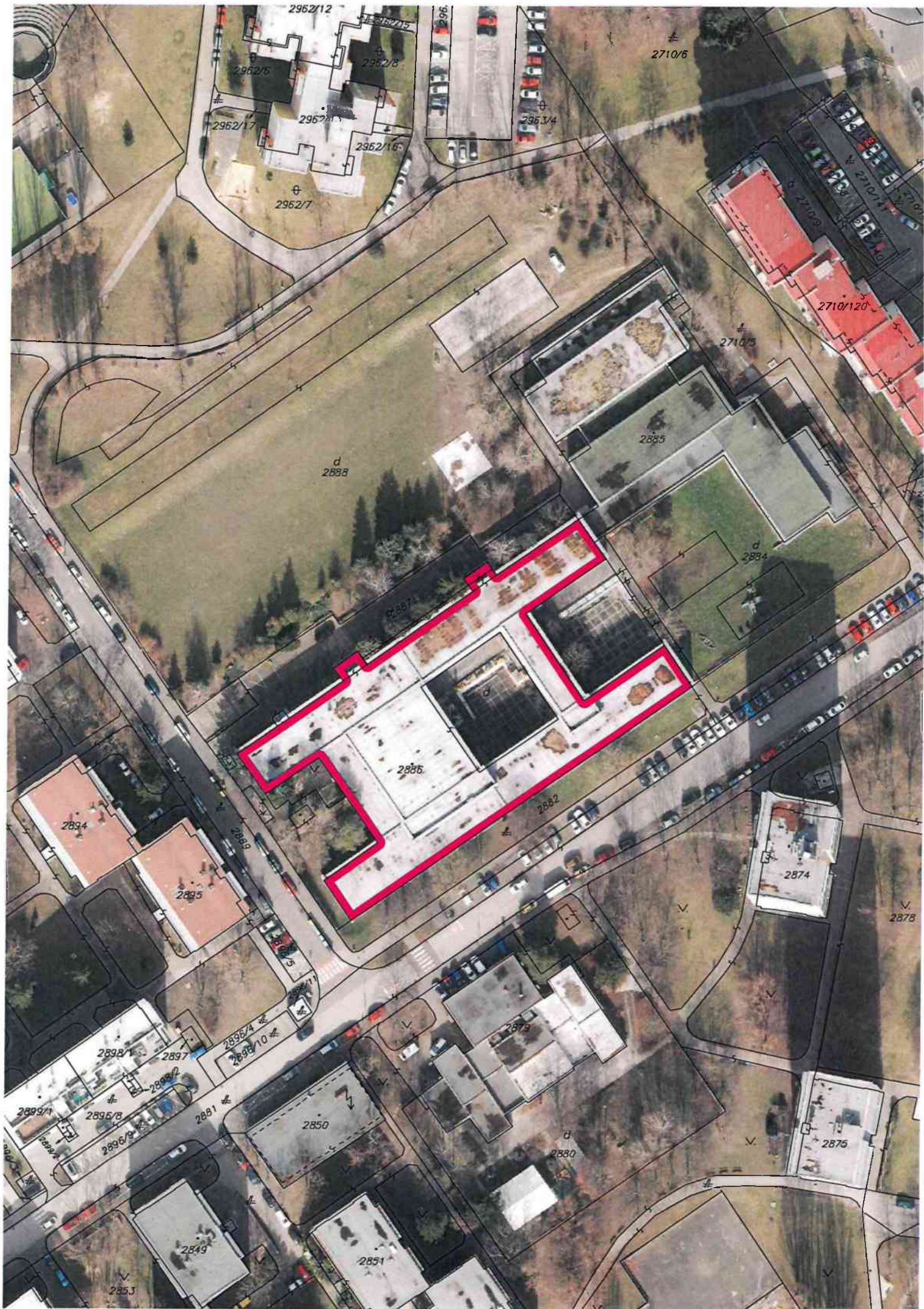
**k.ú. Dúbravka**  
**predmet = pozemok registra C p.č. 2886**  
**(stavba súp. č. 1188 zapísaná na LV č. 847)**







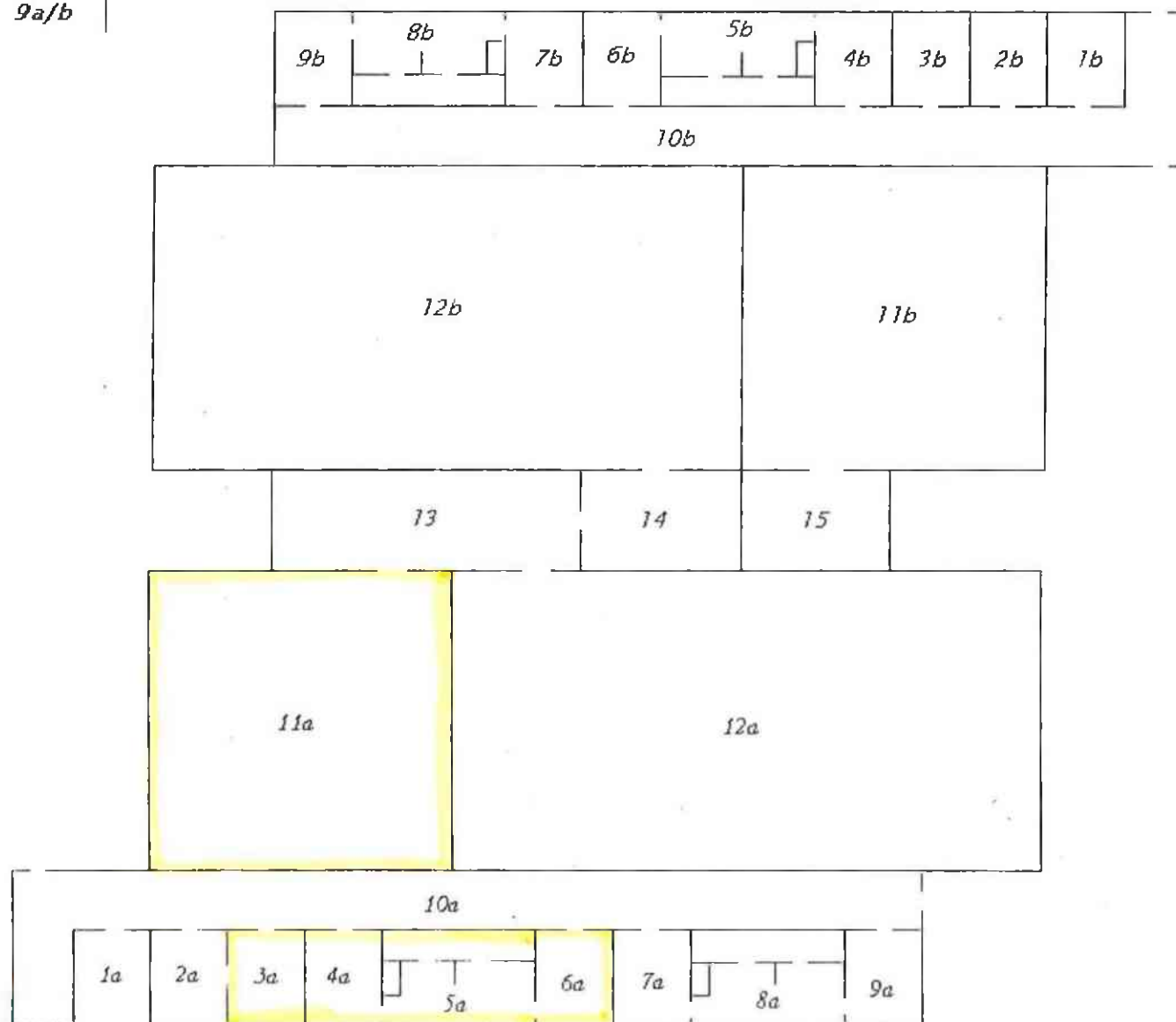






10,37m <sup>2</sup>	20,74m <sup>2</sup>	144m <sup>2</sup>	288m <sup>2</sup>	72m <sup>2</sup>	36m <sup>2</sup>	111,89m <sup>2</sup>
1a/b	5a/b	11a/b	12a/b	13	14	10a/b
2a/b	8a/b				15	
3a/b						
4a/b						
6a/b						
7a/b						
9a/b						

1 - Sklad  
 2,3 - Kabinet  
 4,6,7,9 - Šatňa  
 5,8 - Sprchy, WC  
 10 - Chodba  
 11 - Malá telocvičňa  
 12 - Veľká telocvičňa  
 13,14,15 - Náradňovňa



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky  
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres : 104 Bratislava IV  
Obec : 529389 Bratislava-Dúbravka  
Katastrálne územie : 806099 Dúbravka

Dátum vyhotovenia : 19.9.2023  
Čas vyhotovenia : 22:27:29  
Údaje platné k : 18.9.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 847  
ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1188	2886 2885	11	ZŠ Batkova 2		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2885 pod stavbou s.č. 1188 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5920. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2886 pod stavbou s.č. 1188 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5920.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Ostatné STAVBY nevyžiadané.

Legenda

Druh stavby

11 Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1  
1 z 25



Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluovlastnícky podiel
1	<b>Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481</b>	1/1
	<p>Titul nadobudnutia</p> <p>Žiadosť MAGS SNM 16837/07-1/407025 z 07.05.2007, GP č. 20/2007</p> <p>Zápis parc.č.1813/2 GP č.71/2007 (č.o.2828/2007) žiadosť č.MAGS SNM-38377/07-2/520443 z 21.11.2007- Z-12657/07.</p> <p>Zápis vlastníckeho práva do KN, Z-3356/2007</p> <p>Kúpna zmluva zo dňa 27.06.1979 - žiadosť MAGS SNM 29631/08-1/67379 zo dňa 02.04.2008, GP č.5/2008 (č.o.554/2008) - Z-3802/08</p> <p>Žiadosť o zápis parc.č.882/1 MAGS SNM 29514/08-1/66119 zo dňa 01.04.2008 - Z-3803/08</p> <p>Zápis vlastníckeho práva do KN MAGS SNM 20289/07-1/424457 zo dňa 31.5.2007 (GP č. 47/2007 zpmz E 3809, Pk vl. č. 6), Z-5621/07</p> <p>Zápis vlastníckeho práva MAGS SNM-28994/07, 30466/07-484334, GP č. 47/2007. 48/2007 na obnovu hraníc, Z-9360/2007</p> <p>Žiadosť o zápis č.MAGS SNM 48871/09 - 284 142 zo dňa 10.08.2009, GP č.70/2008, R-1532/09.</p> <p>Dohoda o odstránení dvojitého vlastníctva V-3430/09 zo dňa 05.01.2010, GP č.100/2008, 107/2008, 108/2008</p> <p>Kúpna zmluva zo dňa 27.06.1979 - žiadosť MAGS SNM 29631/08-1/67379 zo dňa 02.04.2008, Z-3802/08 - Vz 9617/08</p> <p>Rozsudok č. 7C/99/01-168 zo dňa 28.01.2009, Z-13816/09</p> <p>Osvedčenie o vydržaní N 212/2010, Nz 44455/2010, NCRIs 45108/10 zo dňa 18.11.2010, Z-17232/10</p> <p>Rozhodnutie o pridelení súpisného a orientačného čísla č. SU/11197-5357/2010/Mi zo dňa 7.12.2010, Z-1404/11.</p> <p>Rozhodnutie o pridelení súpisného a orientačného čísla č. SU/11196-5356/2010/Mi zo dňa 7.12.2010, Z-1404/11.</p> <p>Rozhodnutie o potvrdení súpisného a orientačného čísla stavby č. SU-12854/3433/2011/Mi, Z-7974/12</p> <p>Kúpna zmluva V- 11887/13 zo dňa 12.06.2013</p> <p>Kúpna zmluva V- 11888/13 zo dňa 12.06.2013</p> <p>Žiadosť o zápis č.MAGS SNM 51182/11/337272 zo dňa 29.07.2011, Z-13520/11</p> <p>Dohoda o usporiadaní vlastníckych vzťahov V- 26429/14 zo dňa 04.11.2014</p> <p>Dohoda o usporiadaní vlastníckych vzťahov V-20219/16 z 12.12.2016</p> <p>Oznámenie o určení súpisného a orientačného čísla č. OO-6479/970/2017 z 25.04.2017, Z-8072/2017</p> <p>Žiadosť o zápis stavby s.č. 5903 na p.č. 2416/4 z 22.05.2017, Oznámenie o určení súpisného a orientačného čísla č. OO-6459/970/2017 z 25.04.2017, GP 30121/2017 (úr.ov. 528/2017), Z-8101/2017 (Z-9819/17) - vz 3576/17,</p> <p>Oprava zrejmej nesprávnosti ORG-16573/1447/2019 zo dňa 4.10.2019, R-7016/2019</p> <p>Kúpna zmluva V-29170/19 zo dňa 18.11.2019</p> <p>Žiadosť o zápis č.: MAGS OGC 40350/2020 zo dňa 19.03.2020, Z-8360/2020</p> <p>Žiadosť MAGS OGC 40350/2020-401515 o zápis vlastníckeho práva zo dňa 04.08.2020, Rozsudok OS BA IV sp. zn. 22C/35/2017 zo dňa 29.10.2018, právoplatný 19.08.2020 v spojení s rozsudkom KS BA č.k. 10co/24/2019-299, Z-14677/2020</p> <p>Zámenná zmluva V-9513/2022 zo dňa 07.04.2022</p> <p>Žiadosť o zápis zo 4.10.2022, Rozhodnutie MAGS ODP 35437/2022/67260-33/Ma z 15.2.2022 (GP ov.č. G1-2119/2021), R-5780/22</p>	
	Iné údaje	

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres : 104 Bratislava IV  
Obec : 529389 Bratislava-Dúbravka  
Katastrálne územie : 806099 Dúbravka

Dátum vyhotovenia : 19.9.2023  
Čas vyhotovenia : 22:26:23  
Údaje platné k : 18.9.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5920  
ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2886	3546	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1188 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2886 je evidovaný na liste vlastníctva č. 847.							
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

5 Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

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



### 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	<b>Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481</b>	1/1
	Titul nadobudnutia	

**ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**  
**č. 07 83 0947 06 00**

**Zmluvné strany**

**Prenajímateľ:** Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava  
Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava  
zastúpené: Andrejom Ďurkovským, primátorom  
IČO: 603481  
peňažný ústav: VÚB Bratislava – mesto  
číslo účtu: 1368287251/0200  
(ďalej len „prenajímateľ“)

**a**

**Nájomca:** BOX klub BOXER Dúbravka  
sídlo: J. Alexyho 7, 841 01 Bratislava  
zastúpený: Ivanom Pokorným – predsedom združenia  
IČO: 31800190  
DIČ: 0031800190  
(ďalej len „nájomca“)

po vzájomnej dohode uzatvárajú v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov nasledovnú zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“) v objekte na

**Batkovej ul č. 2**  
v Bratislave

**Čl. I**  
**Predmet a účel nájmu**

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti - stavby nachádzajúcej sa v Bratislave, k. ú. Dúbravka, parc. č. 2886, zapísanej na LV 847, na Batkovej ulici, súpisné č. 1188, orientačné č. 2.
2. Prenajímateľ za nižšie uvedených podmienok prenajíma nájomcovi časť nehnuteľnosti uvedenej v ods. 1 na prízemí vo výmere 195,85 m<sup>2</sup> (ďalej len „predmet nájmu“). Špecifikácia predmetu nájmu je uvedená v neoddeliteľnej prílohe č. 1, pôdorys predmetu nájmu je neoddeliteľnou prílohou č. 2 tejto zmluvy. Nájomca berie na vedomie, že súčasťou areálu školy, v ktorom má prenajatý predmet nájmu, je aj zeleň a zaväzuje sa podieľať v alikvotnej časti na jej údržbe, čo bude riešené v zmluve o zabezpečení prevádzky objektu na Batkovej č. 2 podľa Čl. III. ods. 7 tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že k predmetu nájmu sa okrem práv prenajímateľa neviažu žiadne ďalšie vlastnícke, reštitučné, záložné prípadne iné práva k cudzej veci, alebo nájomné práva, alebo akékoľvek práva tretích osôb.
4. Účelom nájmu je prevádzkovanie úponových športov, loptových športov, aeróbných športov a posilňovne. Nájomca bude prevádzkovať posilňovňu na predmete nájmu o výmere 32,5 m<sup>2</sup> (t.j. 5 m x 6,5 m).

Príloha č. 1 a 2  
Ivan Pokorný



5. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

## **Čl. II**

### **Doba nájmu**

1. Nájom je dohodnutý na dobu 5 rokov a začína sa dňom podpísania tejto zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.

## **Čl. III**

### **Úhrada za nájom a služby a spôsob ich platenia**

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách dohodou zmluvných strán a pozostáva z finančného plnenia vo výške 500,- Sk/m<sup>2</sup>/rok, t.j. 16.250,- Sk ročne za posilňovňu a vo výške 250,- Sk/m<sup>2</sup>/rok t.j. 40.838,- Sk ročne za zvyšnú časť predmetu nájmu a z vecného plnenia podľa Čl. VIII odsek 1 a nasl. tejto zmluvy vo výške 350 000,- Sk.
2. Nájomca sa zaväzuje nájomné podľa predchádzajúceho odseku uhrádzať štvrťročne vo výške 14.272,- Sk vždy najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho štvrťroka na účet prenajímateľa vedený vo VÚB Bratislava - mesto, č. účtu 1388271855/0200, variabilný symbol: 515010. Platby sa považujú za zaplatené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa.
3. Ak nájom začne v priebehu štvrťroka, vypočíta sa alikvotná časť nájomného tak, že štvrťročné nájomné sa vydeli počtom dní príslušného štvrťroka a táto čiastka sa vynásobí počtom dní štvrťroka odo dňa začiatku nájmu do konca štvrťroka. Obdobný postup platí aj pre výpočet zálohových platieb za služby spojené s nájomom. Takto vypočítané nájomné a zálohové platby za služby spojené s nájomom sa nájomca zaväzuje zaplatiť na účty uvedené v tomto článku do 10 dní od začiatku nájmu.
4. Prenajímateľ zabezpečí prostredníctvom mandátneho správcu objektu DUSPAMA s.r.o., Furmanská 2, 841 03 Bratislava (ďalej len „mandátny správca“) nasledovné služby: elektrická energia a osvetlenie spoločných priestorov, vodné a stočné, dodávka tepla, TUV a zrážková voda. Zálohové platby sú vo výške 126 600,- Sk ročne. Výška a rozpis jednotlivých záloh je uvedená v prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté zálohové platby za služby spojené s nájomom štvrťročne vo výške 31 650,- Sk vždy najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho štvrťroka na účet prenajímateľa vedený vo VÚB Bratislava – mesto, číslo účtu 123-68530-112/0200, VS 515010. Platby sa považujú za zaplatené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený zmeniť zálohové platby za služby spojené s nájomom dohodnuté v tejto zmluve jednostranným právny úkonom, pokiaľ budú zmenené, doplnené, alebo zrušené cenové predpisy, podľa ktorých bola ich úhrada dohodnutá.
7. Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť do 31.12.2006 s mandátnym správcom zmluvu o zabezpečení prevádzky objektu Batkova (ďalej len „zmluva o prevádzke“) a rovnopis tejto zmluvy do 10 dní od jej uzatvorenia predložiť prenajímateľovi. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ nájomca do 31.12.2006 neuzavrie s mandátnym správcom zmluvu o prevádzke, môže prenajímateľ z tohto dôvodu odstúpiť od tejto zmluvy. Nájomca sa súčasne zaväzuje v prípade, že do 31.12.2006 neuzavrie zmluvu o prevádzke s mandátnym

správcom, zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 500,- Sk za každý deň trvania porušenia tejto povinnosti.

8. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zmeny mandátneho správcu túto skutočnosť oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne jednostranným aktom.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane s akoukoľvek platbou podľa tejto zmluvy do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05% zo splatnej dlžnej sumy za každý deň omeškania. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá.
10. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu aj v prípade, ak nezavinil porušenie povinnosti. Zmluvná pokuta bude nájomcovi fakturovaná.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený domáhať sa náhrady škody, ktorá presiahne zmluvnú pokutu.
12. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený meniť výšku nájomného v súlade so zmenou hodnoty slovenskej koruny, ak slovenská koruna oslabí viac ako o 5% voči 1 EUR, a to od 1. dňa nasledujúceho mesiaca, odkedy táto skutočnosť nastane podľa údajov NBS a to jednostranným aktom. Základná hodnota EUR pre uplatnenie uvedenej podmienky k 2.11.2006 je: 1 EUR = 36,328,- Sk.
13. Ak nájomca môže nebytové priestory užívať obmedzene len preto, že prenajímateľ neplní svoje povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, má nájomca právo na pomernú zľavu z nájomného podľa dohody s prenajímateľom. Nájomca sa zaväzuje platiť riadne nájomné do podpísania dodatku k tejto zmluve o poskytnutí zľavy z nájomného.
14. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený vždy k 1. júnu kalendárneho roka upraviť nájomné jednostranným právnym úkonom v nadväznosti na oficiálne stanovenú ročnú mieru inflácie za predchádzajúci rok podľa údajov Štatistického úradu SR.

#### Čl. IV

##### Ukončenie nájmu a odstúpenie od zmluvy

1. Nájom sa končí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal.
2. Zmluvné strany môžu ukončiť nájom kedykoľvek dohodou.
3. Výpoveďou môžu zmluvné strany ukončiť nájom podľa § 9 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, pričom sa dohodli, že výpovedná lehota je 3 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov voči nájomcovi ak:
  - nájomca neuzavrie do 31.12.2006 s mandátnym správcom zmluvu o prevádzke;
  - nájomca vykoná alebo bude vykonávať prípadné úpravy predmetu nájmu v rozpore s Čl. V ods. 3 tejto zmluvy.



V týchto prípadoch sa zmluva ruší dňom, keď takýto prejav vôle prenajímateľa bude doručený nájomcovi v súlade s Čl. VII ods. 3. tejto zmluvy. Na tieto prípady sa vzťahuje postup podľa ods. 6. a ods. 7. tohto článku.

5. Možnosť odstúpenia od zmluvy niektorou zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ nájomca po skončení nájmu podľa tohto článku neodovzdá predmet nájmu prenajímateľovi v lehote podľa Čl. V ods. 2. tejto zmluvy alebo v lehote určenej prenajímateľom alebo v lehote dohodnutej medzi zmluvnými stranami, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 500,- Sk za každý aj začatý deň, nasledujúci po dni, v ktorom sa má predmet nájmu odovzdať, a to až do skutočného odovzdania a podpísania protokolu o prebratí predmetu nájmu prenajímateľom. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť.
7. V prípade porušenia povinnosti podľa ods. 6. tohto článku, má prenajímateľ tiež právo vypratať predmet nájmu na náklady nájomcu a na jeho náklady uložiť zariadenie, ktoré sa v predmete nájmu nachádzajú, do depozitu.

## **Čl. V**

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

1. Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu nájomcovi bude spísaný najneskôr do 7 pracovných dní od prevzatia predmetu nájmu.
2. Nájomca sa zaväzuje po skončení nájmu predmet nájmu fyzicky odovzdať prenajímateľovi najneskôr v nasledujúci pracovný deň po poslednom dni nájmu; v tomto termíne zmluvné strany podpíšu protokol o spätnom odovzdaní a prebratí predmetu nájmu nájomcom prenajímateľovi.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné úpravy predmetu nájmu bude nájomca vykonávať na vlastné náklady po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a schválení stavebným úradom. V prípade nesplnenia tejto povinnosti nájomcom je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy. Nájomca sa súčasne zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10 000,- Sk.
4. Nájomca sa zaväzuje vykonávať drobné opravy predmetu nájmu na vlastné náklady ako aj znášať náklady spôsobené neprimeraným užívaním predmetu nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že za drobné opravy budú analogicky považovať drobné opravy v zmysle Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, § 5 a nasl. vrátane prílohy. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv predmetu nájmu, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie.
5. Nájomca užívajúci predmet nájmu preberá na seba všetky povinnosti prenajímateľa ako vlastníka, vyplývajúce z platných všeobecne záväzných právnych predpisov týkajúcich sa najmä ochrany zdravia a bezpečnosti pri práci (zákon č. 330/1996 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení noviel), hygienických predpisov (zákon č. 272/1994 Z. z. o ochrane zdravia ľudí v znení neskorších a vykonávacích predpisov), ochrany majetku a pod. a z platných všeobecne záväzných nariadení mestskej časti Bratislava-Dúbravka, týkajúcich sa najmä udržiavania poriadku a čistoty, zimnej údržby, všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 4/1995 o nakladaní s komunálnym odpadom

na území hlavného mesta SR Bratislavy, najmä ustanovenia § 2 ods. 1 písm. c) a § 2 ods. 2 písm. a), b), d) a pod.

6. Nájomca sa zaväzuje prevziať a dodržiavať za prenajímateľa ako vlastníka objektu povinnosti na úseku ochrany pred požiarom vyplývajúce zo zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom, najmä povinnosti v zmysle ustanovení § 4 a § 5 tohto zákona.
7. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu, najneskôr do 15 dní, kedy ku zmene došlo, oznámiť prenajímateľovi každú zmenu týkajúcu sa svojej právnej subjektivity (ako napr. zmena názvu, zmena sídla a pod.), ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom. Za nesplnenie tejto povinnosti sa nájomca zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 10.000,-Sk, ktorá bude nájomcovi fakturovaná.
8. Nájomca má právo na primerané označenie predmetu nájmu na priečelí objektu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza.
9. V prípade, že prenajímateľ hradí za predmet nájmu poistné, nájomca sa zaväzuje uhradiť mu pomernú časť týchto nákladov, ktorých výška bude určená dodatkom k tejto zmluve.
10. Pri nesplnení podmienok uvedených v tomto článku nájomca zodpovedá v plnej výške za škodu, ktorá týmto nesplnením vznikla.
11. Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa riadi ustanoveniami VI. časti prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.
12. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi alebo mandátnemu správcovi bezodkladný vstup do prenajatých priestorov najmä v prípade havárie, živeľnej pohromy, kontroly dodržiavania podmienok nájmu a pod..

## **ČL VI** **Podnájom**

1. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, alebo jeho časť, do podnájmu, alebo dispozície tretej osobe.

## **ČL VII** **Doručovanie**

1. Prenajímateľ doručuje písomnosť sám, poštou alebo prostredníctvom mandátneho správcu. Prenajímateľ môže podľa potreby a okolností doručiť písomnosť aj prostredníctvom mestskej polície, alebo iným vhodným spôsobom.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených touto zmluvou alebo na základe tejto zmluvy, bude miestom doručenia nájomcu
  - a) sídlo predsedu klubu alebo
  - b) adresa predmetu nájmu – Batkova 2, Bratislava, alebo
  - c) miesto, kde bude nájomca, alebo osoba oprávnená konať v mene nájomcu, zastihnutá.
3. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť prenajímateľa podľa odseku 2 tohto článku doručená do miesta doručenia podľa odseku 2 tohto článku, bude považovaná za doručenie priamo do vlastných rúk nájomcu, a to aj v prípade, ak táto písomnosť bude vrátená poštou prenajímateľovi ako písomnosť nájomcom neprevzatá; v tomto prípade sa za

deň doručenia písomnosti považuje tretí deň po dni uloženia na pošte. Uvedené platí aj v tom prípade, ak sa nájomca o tejto skutočnosti nedozvie.

4. V prípade, že nájomca bezdôvodne odoprie písomnosť prijatú, je písomnosť doručená dňom, keď jej prijatie bolo odopreté.

### **Čl. VIII**

#### **Osobitné ustanovenia o stavebných úpravách predmetu nájmu**

1. Nájomca sa zaväzuje v súlade s prenajímateľom odsúhlasenou projektovou dokumentáciou predloženou nájomcom do 31.12.2006 prostredníctvom oddelenia technického zabezpečenia budov Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy vykonať stavebné úpravy predmetu nájmu v rozsahu: kompletne maľovanie stien, úprava parketovej podlahy, sklenárske práce na oknách a opravy okien v telocvični, rekonštrukcia šatní a sociálnych zariadení nachádzajúcich sa na predmete nájmu spočívajúce v maľovaní, výmene sanity, výmene batérií a montáž mreží na vstup do všetkých nebytových priestorov nachádzajúcich sa na predmete nájmu (ďalej len „stavebné úpravy“), to všetko v celkovej výške minimálne 350 000,- Sk. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca preinvestuje na predmete nájmu viac ako 350 000,- Sk, zaväzuje sa bezodplatne previesť do vlastníctva prenajímateľa aj investíciu presahujúcu sumu 350 000,- Sk.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky náklady nájomcu vynaložené na vykonanie stavebných úprav a opráv predmetu nájmu špecifikované v odseku 1 tohto článku budú považované za vecné plnenie nájomcu prenajímateľovi v súlade s Čl. III odsek 1 tejto zmluvy. Po vykonaní stavebných úprav zmluvné strany podpíšu prenajímateľom vyhotovený protokol o bezodplatnom odovzdaní a prevzatí stavebných prác do vlastníctva prenajímateľa.
3. V prípade, že nájomca neposkytne vecné plnenie vo výške podľa ods. 1 tohto článku, zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi rozdiel medzi skutočne poskytnutým vecným plnením a čiastkou 350 000,- Sk do 30.4.2007 na účet podľa Čl. III ods. 2 tejto zmluvy.
4. Nájomca sa zaväzuje najneskôr do 31.3.2007 predložiť prenajímateľovi kópie dokladov týkajúcich sa realizácie opráv podľa ods. 1 tohto článku (ako napr. súpis vykonaných prác, faktúry, doklady o zaplatení a pod.). Prenajímateľ si vyhradzuje právo na základe predložených dokladov a priebežnej kontroly vykonávaných opráv posúdiť plnenie ustanovenia podľa ods. 1 tohto článku.
5. Po písomnom odsúhlasení projektovej dokumentácie podľa odseku 1 tohto článku prenajímateľom, sa nájomca zaväzuje bez zbytočného odkladu od takéhoto odsúhlasenia písomne ohlásiť príslušnému stavebnému úradu uskutočnenie stavebných úprav. Stavebné úpravy sa nájomca zaväzuje vykonať do 28.2.2007. Za nesplnenie tejto lehoty sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 50 000,- Sk.
6. V prípade, že stavebný úrad určí, že na vykonanie stavebných úprav sa vyžaduje stavebné povolenie, nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu predložiť na príslušnom stavebnom úrade všetky doklady potrebné k začatiu stavebného konania a získania právoplatného stavebného povolenia.
7. Pri postupe podľa odseku 6 tohto článku sa nájomca zaväzuje vykonať stavebné úpravy predmetu nájmu do 28.2.2007 a zabezpečiť právoplatné kolaudačné rozhodnutie. Za nesplnenie tejto povinnosti sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 50 000,- Sk. Fotokópiu kolaudačného rozhodnutia podľa predchádzajúcej vety sa



nájomca zaväzuje zaslať prenajímateľovi v lehote do 5 dní od nadobudnutia jeho právoplatnosti.

8. V prípade, ak nájomca nezašle prenajímateľovi kolaudačné rozhodnutie v lehote podľa predchádzajúceho odseku posledná veta, zaväzuje sa nájomca zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 300,- Sk za každý aj začatý deň omeškania.
9. Na konanie pred príslušným stavebným úradom vo veci stavebných úprav prenajímateľ týmto udeľuje nájomcovi splnomocnenie, čím sa však ako vlastník nezbavuje možnosti účasti na prípadnom stavebnom a kolaudačnom konaní.

#### Čl. IX Záverečné ustanovenia

1. K zmene dohodnutých podmienok nájmu môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody formou písomného dodatku, alebo keď to bude vyplývať zo zmien a doplnkov platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatné platné všeobecne záväzné právne predpisy Slovenskej republiky. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov z tejto zmluvy alebo na základe tejto zmluvy bude ich riešenie v právomoci príslušných slovenských súdov za použitia slovenského práva.
3. Zmluva sa vyhotovuje v 7-mich rovnopisoch s platnosťou originálu, 5 pre prenajímateľa a 2 pre nájomcu.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne výhrady, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami.

V Bratislave dňa 14 DEC. 2006 .....

V Bratislave dňa 14 DEC. 2006 .....

.....  
Ing. Andrej Durkovič  
primátor hlavného mesta  
SR Bratislavy

za Ing. Tatiana Mikušová  
námestníčka primátora

Prílohy:      č.1 - Špecifikácia priestorov a výpočtový list - neoddeliteľná  
                 č.2 - Pôdorys predmetu nájmu - neoddeliteľná



.....  
Ivan Pokorný  
predseda klubu

Príloha č. 1 k zmluve o nájme č. 07 83 0947 05 00

Špecifikácia priestorov a výpočtový list

Objekt: Batkova 2  
Nájomca: BOX klub BOXER Dúbravka

A. Špecifikácia priestorov

spôsob využitia	č. miestnosti	výmera v m <sup>2</sup>
malá telocvičňa	11a	144
sprchy	5a	20,74
šatňa	4a	10,37
šatňa	6a	10,37
kabinet	3a	10,37
celý predmet nájmu		195,85 m <sup>2</sup>

B. Výpočtový list úhrad nájomného a zálohových platieb za služby spojené s nájmom

I. Nájomné plocha v m <sup>2</sup>	nájomné v Sk/m <sup>2</sup> /rok	nájomné v Sk/rok
32,5	500,-	16 250,-
163,35	250,-	40.838,-

II. Zálohy za služby

- elektrická energia a osvetlenie spoločných priestorov	18.000,- Sk/rok
- vodné, stočné	9.600,- Sk/rok
- dodávka tepla, TUV	96.000,- Sk/rok
- zrážková voda	3.000,- Sk/rok

spolu 126.600,- Sk/rok

Ročná úhrada za nájom

57.088,- Sk

Ročná úhrada záloh za služby spojené s nájmom

126.600,- Sk

Štvrt'ročná úhrada za nájom

14.272,- Sk

Štvrt'ročná úhrada záloh za služby spojené s nájmom

31.650,- Sk

**Zmluva o nájme nebytového priestoru**  
**č. 07 83 0655 23 00**

podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov  
(„Zmluva“)

uzatvorená medzi zmluvnými stranami:

**Prenajímateľ:**

**Názov:**

Sídlo:

v zastúpení:

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava 1

Ing. arch. Matúšom Vallom, primátorom mesta,

osoba oprávnená na podpis zmluvy :

Mgr. Klaudia Lušpaiová, vedúca oddelenia majetkových

vzťahov, na základe Podpisového poriadku účinného ku dňu podpisu zmluvy

IČO :

00 603 481

DIČ:

2020372596

Peňažný ústav:

Československá obchodná banka, a.s.

IBAN - nájomné:

SK58 7500 0000 0000 2582 8453

Variabilný symbol - nájomné:

783013322

IBAN – zálohové platby:

SK93 7500 0000 0000 2582 6853

Variabilný symbol - zálohové platby:

783013322

(„Prenajímateľ“)

**a**

**Nájomca:**

**Názov**

Sídlo

Konajúc:

Zápis v:

**Box klub BOXER Dúbravka**

Batkova 1188/2, 841 01 Bratislava-Dúbravka

Oliver Molnár, predseda

Register mimovládnych neziskových organizácií

Ministerstva vnútra Slovenskej republiky,

reg.č. VVS/1-900/90-26140

42128463

IČO:

Bankové spojenie:

IBAN:

Emailová adresa:

Telefonický kontakt:

(„Nájomca“)

Prenajímateľ a Nájomca sa ďalej označujú jednotlivo aj ako „Strana“ a spoločne ako „Strany“.

**Článok I**

**Predmet Zmluvy a účel nájmu**

- 1.1 Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti nebytových priestorov vo výmere 195,85 m<sup>2</sup> na prízemí stavby súpis. č. 1188, postavenej na pozemku registra „C“ KN, parc. č. 2886 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 3546 m<sup>2</sup>, zapísanom na liste vlastníctva č. 5920 v k. ú. Dúbravka (nebytový priestor ďalej len „**Predmet nájmu**“ a budova, v ktorej sa nachádza ako „**Budova**“). Pôdorys Predmetu nájmu tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy.

- 1.2 Predmetom tejto Zmluvy je nájom Predmetu nájmu Nájomcom za podmienok uvedených v tejto Zmluve.
- 1.3 Prenajímateľ touto Zmluvou prenája Predmet nájmu Nájomcovi a Nájomca berie do prenájmu Predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou („**Nájom**“).
- 1.4 Účelom Nájomu je prevádzkovanie úponových športov, loptových športov, aeróbnych športov a posilňovne („**Účel nájmu**“). Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu využívať výlučne na Účel nájmu. Pre prípad porušenia tejto povinnosti Nájomcu si Strany dojednali zmluvnú pokutu vo výške **17 EUR** a to za každý, aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti.
- 1.5 Nájomca sa pred podpisom tejto Zmluvy osobne oboznámil so stavom Budovy a Predmetu nájmu miestnou obhliadkou a vyhlasuje, že je plne oboznámený s právnym a technickým stavom Budovy a Predmetu nájmu a že ku dňu podpisu tejto Zmluvy je:
- Predmet nájmu spôsobilý na užívanie na Účel nájmu a nemá žiadne vady, ktoré by bránili jeho užívaniu na Účel nájmu; a zároveň
  - stav Budovy nebráni užívaniu Predmetu nájmu na Účel nájmu.
- 1.6 Prenajímateľ vyhlasuje, že sa k Predmetu nájmu neviažu žiadne užívacie práva tretích osôb okrem tých, ktoré sú vo vzťahu k Predmetu nájmu zapísané na liste vlastníctva č. 847 vedenom pre katastrálne územie Karlova Ves, okres Bratislava IV, obec Mestská časť Bratislava - Dúbravka.
- 1.7 Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený disponovať s Predmetom nájmu v rozsahu tejto Zmluvy a na uzatvorenie tejto Zmluvy mu boli udelené všetky potrebné interné súhlasy.

## **Článok II**

### **Doba nájmu a odovzdanie Predmetu nájmu**

- 2.1 Nájom sa dojednáva na dobu neurčitú a začína plynúť dňom odovzdania Predmetu nájmu Nájomcovi podpísaním Preberacieho protokolu, definovaného v bode 2.3 tejto Zmluvy („**Doba nájmu**“).
- 2.2 Strany sa dohodli, že odovzdanie Predmetu nájmu sa uskutoční do 14 (štrnástich) dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy. Deň odovzdania Prenajímateľ oznámi Nájomcovi najmenej 2 (dva) dni vopred.
- 2.3 Odovzdanie Predmetu nájmu musí byť preukázané podpísaním preberacieho protokolu („**Preberací protokol**“). Preberací protokol bude vyhotovený a podpísaný v dvoch identických vyhotoveniach, po jednom pre každú Stranu a bude obsahovať:
- skutočnosť, že Nájomca prevzal Predmet nájmu;
  - vybavenie a stav, v akom sa Predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania Nájomcovi;
  - súpis odovzdávaných vecí, potrebných pre riadne užívanie Predmetu nájmu, vrátane prostriedkov umožňujúcich vstup do Budovy a do Predmetu nájmu;
  - zoznam zariadenia v Predmete nájmu a ich stav;
  - odpis stavu meračov;
  - súpis prípadných zistených drobných vád a nedorobkov Predmetu nájmu a doba na ich odstránenie, ak sa na ich odstránení Strany dohodnú;
  - návrh Nájomcu na označenie Predmetu nájmu a grafický návrh výkladu Predmetu nájmu, ak je súčasťou Nájomu výklad, podľa bodu 10.9 tejto Zmluvy;
  - prípadné iné dojednania Strán a iné skutočnosti, ktorých vyznačenia požaduje jedna zo Strán;
  - dátum a miesto spísania Preberacieho protokolu a podpisy oprávnených zástupcov Strán.
- 2.4 Strany zhodne vyhlasujú, že prípadné drobné vady alebo nedorobky Predmetu nájmu nebránia podpisu Preberacieho protokolu.
- 2.5 V prípade, že Nájomca odmietne prevziať Predmet nájmu v termíne podľa bodu 2.2 tejto Zmluvy a/alebo spôsobom podľa bodu 2.3 tejto Zmluvy:



- a) Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu; Nájomca súhlasí, že výška tejto zmluvnej pokuty vo je výške podľa bodu 5.1 Zmluvy; a zároveň
  - b) Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od Zmluvy.
- 2.6 V prípade, že Nájomca odmietne prevziať Predmet nájmu v termíne podľa bodu 2.2 tejto Zmluvy a/alebo spôsobom podľa bodu 2.3 tejto Zmluvy, Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od Zmluvy.

### Článok III Nájomné a prevádzkové náklady

- 3.1 Na základe tejto Zmluvy sa Nájomca odo dňa začiatku Doby nájmu zaväzuje platiť nájomné (body 3.2 až 3.4 tejto Zmluvy) a prevádzkové náklady (body 3.5 až 3.12 tejto Zmluvy).

#### Nájomné

- 3.2 Nájomné za Predmet nájmu je stanovené v zmysle zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v platnom znení dohodou Strán ako ročné nájomné vo výške ..... za každý kalendárny rok („**Nájomné**“). Nájomné za prvý kalendárny rok Doby nájmu je stanovené dohodou Strán v plnej výške ..... **EUR** bez ohľadu na začiatok Doby nájmu v priebehu prvého kalendárneho roka.
- 3.3 Nájomca je povinný platiť Nájomné ročne vopred vždy najneskôr do 20. (dvadsiateho) dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho roka. Nájomné za prvý kalendárny rok Doby nájmu vo výške ..... **EUR** je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi do 30 (tridsať) dní odo dňa odovzdania Predmetu nájmu Nájomcovi.
- 3.4 V prípade, ak bude Zmluva skončená k inému dátumu ako ku dňu, ktorým končí rok, Strany sa dohodli, že pomerná časť Nájomného sa Nájomcovi nevracia.

#### Prevádzkové náklady

- 3.5 Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť si dodávku všetkých služieb spojených s nájmom (najmä odvoz a likvidáciu odpadu, atď.) samostatne uzatvorením zmlúv priamo s dodávateľmi jednotlivých služieb s výnimkou dodávky vody a dodávky elektrickej energie, ktoré zabezpečí Prenajímateľ.
- 3.6 Prevádzkové náklady na dodávku studenej a teplej vody (vodné, stočné), kúrenie, odvedenie zrážkovej vody a upratovanie spoločných priestorov do Predmetu nájmu („**Prevádzkové náklady**“) nie sú zahrnuté v Nájomnom. Prevádzkové náklady je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi podľa skutočne nameraných hodnôt na príslušných meracích zariadeniach nainštalovaných pre Predmet nájmu.
- 3.7 Nájomca sa zaväzuje okrem Prevádzkových nákladov platiť úhrady za dodávku služieb spojených s nájmom (najmä za odvoz a likvidáciu odpadu, atď.) priamo dodávateľom týchto služieb. Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť zmluvy na dodávku jednotlivých služieb priamo s dodávateľmi do 30 dní odo dňa podpísania tejto Zmluvy obidvoma Stranami a kópiu týchto zmlúv predložiť Prenajímateľovi do 10 dní od ich uzatvorenia. Za každé porušenie povinností podľa predchádzajúcej vety si Strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 4,00 Eur/deň za každý deň trvania porušenia tejto povinnosti.
- 3.8 Na úhradu Prevádzkových nákladov je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi mesačne zálohové platby. Ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy je zálohová platba na Prevádzkové náklady v časti dodávky teplej vody vo výške .....,- EUR mesačne, v časti dodávky studenej vody vo výške .....,- EUR mesačne, za kúrenie vo výške .....,- EUR mesačne, za odvedenie zrážkovej vody vo výške .....,- EUR mesačne a za upratovanie spoločných priestorov vo výške .....,- EUR, spolu vo výške .....,- **EUR** mesačne. Nájomca súhlasí s tým, že Prenajímateľ je oprávnený v odôvodnených prípadoch upravovať sumu zálohových platieb na Prevádzkové náklady, najmä ak je to preukázateľne potrebné na príslušné obdobie (napr. v prípade zmien cien alebo spotreby energií, služieb a ďalších položiek

Prevádzkových nákladov). Zmenu sumy zálohových platieb na Prevádzkové náklady a účinnosť tejto zmeny oznámi Prenajímateľ Nájomcovi písomne v dostatočnom predstihu jednostranným právny úkonom.

- 3.9 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Prenajímateľovi zálohové platby na Prevádzkové náklady mesačne vopred vždy najneskôr do 20. (dvadsiateho) dňa príslušného mesiaca za obdobie jedného mesiaca, za ktoré je zálohová platba platená.
- 3.10 Skutočná výška Prevádzkových nákladov bude určená pre každý kalendárny rok spravidla do 15. mája nasledujúceho roku. V prípade, ak to odôvodňujú zúčtovacie obdobia dodávateľov energií alebo iných zložiek Prevádzkových nákladov, Prenajímateľ je oprávnený určiť skutočnú výšku Prevádzkových nákladov aj k inému dňu aktuálneho kalendárneho roka pre predchádzajúci kalendárny rok. Rozdiel medzi (i) súhrnnou sumou zálohových platieb na Prevádzkové náklady zaplatených Nájomcom za predchádzajúci kalendárny rok a (ii) súhrnnou sumou skutočných Prevádzkových nákladov účtovaných Prenajímateľovi za predchádzajúci kalendárny rok („**Bilancia PN**“) bude buď (i) v prípade, ak bude mať Nájomca uhradené všetky svoje záväzky voči Prenajímateľovi podľa tejto Zmluvy, odpočítaný z nasledujúcich zálohových platieb Nájomcu na Prevádzkové náklady (v prípade kladnej Bilancie PN) alebo (ii) zaplatený Nájomcom Prenajímateľovi (v prípade zápornej Bilancie PN) spôsobom a v termíne podľa bodu 4.6 tejto Zmluvy.
- 3.11 Skončenie Zmluvy k inému dátumu ako ku dňu, ktorým končí mesiac, nemá vplyv na zálohovú platbu na Prevádzkové náklady za posledný mesiac Nájomu. V prípade, ak bude mať Nájomca uhradené všetky svoje záväzky voči Prenajímateľovi podľa tejto Zmluvy alebo súvisiace s touto Zmluvou, vrátane sporných a vráti Prenajímateľovi Predmet nájomu v súlade s článkom XII tejto Zmluvy, Prenajímateľ vráti zostatok zálohovej platby na Prevádzkové náklady, ktorý sa určí ako alikvotná časť Prevádzkových nákladov za obdobie od prvého dňa daného mesiaca ku dňu riadneho vrátenia Predmetu nájomu Prenajímateľovi podľa článku XII tejto Zmluvy, Nájomcovi do 30 (tridsiatich) dní odo dňa zúčtovania zálohových platieb všetkých zložiek Prevádzkových nákladov za dané obdobie.
- 3.12 Nájomca berie na vedomie, že v Predmete nájomu prebiehajú rekonštrukčné práce za účelom opravy Predmetu nájomu, počas ktorých nie sú v Predmete nájomu zabezpečené služby a energie v zmysle ods. 3.6 tohto článku Zmluvy. Nájomca nie je povinný uhrádzať zálohové platby na úhradu Prevádzkových nákladov podľa bodu 3.8 Zmluvy do doby, kým Prenajímateľ nezabezpečí služby a energie v Predmete nájomu. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť služby a energie v Predmete nájomu najneskôr v lehote do 30 kalendárnych dní po skončení rekonštrukčných prác.

#### Článok IV Všeobecné platobné podmienky

- 4.1 Všetky peňažné záväzky Nájomcu podľa tejto Zmluvy sú splatné v mene EURO podľa podmienok uvedených v tejto Zmluve. Nájomné je Nájomca povinný platiť na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy s dôvetkom „nájomné“ a s variabilným symbolom pre nájomné, zálohové platby na Prevádzkové náklady na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy s dôvetkom „zálohové platby“ a s variabilným symbolom pre zálohové platby, ostatné platby na účet, ktorý Prenajímateľ určí („**Príslušný účet Prenajímateľa**“).
- 4.2 Ak táto Zmluva v konkrétnom prípade neustanovuje inak, všetky platby podľa tejto Zmluvy sa považujú za uhradené dňom pripísania na Príslušný účet Prenajímateľa.
- 4.3 Ak v súvislosti s Budovou alebo touto Zmluvou vznikne daňová alebo poplatková alebo obdobná povinnosť na základe všeobecne záväzného právneho predpisu a/alebo nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a/alebo jeho mestskej časti alebo z iného verejnoprávneho titulu, táto daň alebo poplatok bude súčasťou Prevádzkových nákladov okrem daní a poplatkov majúcich charakter daní z príjmu Prenajímateľa a daní a poplatkov spojených s vlastníctvom Predmetu nájomu.

- 4.4 Nájomca nemá právo zadržiavať a neplatiť Nájomné a/alebo zálohové platby na SPN a ani žiadne iné platby podľa tejto Zmluvy z dôvodu akýchkoľvek nárokov alebo pohľadávok Nájomcu voči Prenajímateľovi.
- 4.5 Nájomca má nárok na pomernú zľavu z Nájomného a Prevádzkových nákladov iba vtedy, pokiaľ Nájomca môže Predmet nájmu užívať obmedzene len preto, že Prenajímateľ si neplní svoje povinnosti zo Zmluvy alebo povinnosti Prenajímateľa stanovené príslušným právnym predpisom. Nájomca nie je povinný platiť Nájomné a Prevádzkové náklady iba vtedy a výlučne len za ten čas, keď Nájomca nemohol užívať Predmet nájmu len preto, že Prenajímateľ si nesplnil svoje povinnosti zo Zmluvy alebo Predmet nájmu môže Nájomca užívať len obmedzene alebo Predmet nájmu nemôže užívať vôbec. Právo na odpustenie alebo na poskytnutie zľavy z Nájomného a Prevádzkových nákladov musí byť Nájomcom uplatnené u Prenajímateľa písomne bez zbytočného odkladu. Toto právo zanikne, ak si ho Nájomca neuplatní u Prenajímateľa do 6 (šiestich) mesiacov odo dňa, keď došlo ku skutočnostiam zakladajúcim toto právo.
- 4.6 Všetky platby vrátane sankčných, ktoré je Nájomca povinný podľa tejto Zmluvy zaplatiť Prenajímateľovi, s výnimkou platieb Nájomného, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi na základe riadne vystavenej a Nájomcovi doručenej faktúry Prenajímateľa v lehote splatnosti uvedenej na danej faktúre. Platby Nájomného je Nájomca povinný platiť na základe Zmluvy a nie na základe faktúry.
- 4.7 Všetky platby vrátane sankčných, ktoré je Nájomca povinný podľa tejto Zmluvy zaplatiť Prenajímateľovi, s výnimkou platieb Nájomného, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi na základe riadne vystavenej a Nájomcovi doručenej faktúry Prenajímateľa v lehote splatnosti uvedenej na danej faktúre. Platby Nájomného je Nájomca povinný platiť na základe Zmluvy a nie na základe faktúry.
- 4.8 V prípade omeškania akejkolvek platby zo strany Nájomcu podľa tejto Zmluvy je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Tieto úroky prináležia Prenajímateľovi odo dňa začatia omeškania bez nutnosti doručenia akéhokoľvek upozornenia a výška týchto úrokov bude vyfakturovaná Nájomcovi. Týmto nie je dotknuté právo Prenajímateľa vypovedať túto Zmluvu alebo od Zmluvy odstúpiť. Okrem uvedeného je Prenajímateľ oprávnený na základe predchádzajúceho písomného upozornenia s lehotou 7 (sedem) dní vopred prerušiť dodávku vody, plynu alebo elektriny do Predmetu nájmu a zablokovať prístupové karty Nájomcu (ak sa tento spôsob prístupu do Predmetu nájmu alebo Budovy využíva), ak Nájomca nezaplatil niektorú z platieb dohodnutých podľa tejto Zmluvy v lehote splatnosti. Takéto prerušenie dodávky vody, plynu alebo elektriny a/alebo zablokovanie prístupových kariet sa nebude považovať za porušenie povinnosti Prenajímateľa podľa tejto Zmluvy a to až do riadnej úhrady omeškanej platby a uplynutia lehoty, ktorú má dodávateľ vody, plynu alebo elektriny stanovenú na obnovu dodávky vody, plynu alebo elektriny po prerušení dodávky.
- 4.9 V prípade, že Nájomca pri platbe neuvedie obdobie, za ktoré sa úhrada platí alebo uvedie obdobie, ktoré už bolo uhradené a/alebo pri iných platbách ako Nájomnom neuvedie do poznámky účel platby, je obdobie a/alebo účel platby, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť Prenajímateľ sám; Prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
- 4.10 Nájomca nie je oprávnený započítať žiadne pohľadávky, ktoré má voči Prenajímateľovi, voči pohľadávkam, ktoré má Prenajímateľ voči Nájomcovi; najmä nie však výlučne, Nájomné, zálohová platba na Prevádzkové náklady, úroky z omeškania a zmluvné pokuty, ktoré je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi, nepodliehajú žiadnemu započítaniu na sumy požadované Nájomcom od Prenajímateľa (ak aj nejaké sú).

## **Článok V**

### **Zabezpečovacie opatrenia**

#### *Spoločné dojednania k zmluvným pokutám*

- 5.1 Strany sa dohodli, že ak za porušenie konkrétnej povinnosti Nájomcu táto Zmluva nestanovuje zmluvnú pokutu v inej výške, Nájomca je za každé porušenie svojej povinnosti podľa tejto Zmluvy povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške **1 000,00 EUR**.

- 5.2 Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu podľa tejto Zmluvy aj v prípade, ak nezavinil porušenie zmluvnej povinnosti, pre ktoré je zmluvná pokuta dojednaná. Nájomca je zaviazaný plniť povinnosť, ktorej splnenie bolo zabezpečené zmluvnou pokutou, aj po jej zaplatení.
- 5.3 Strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený požadovať náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tejto Zmluvy a to v rozsahu, v akej výška náhrady škody presahuje túto zmluvnú pokutu.

## **Článok VI**

### **Poistenie**

- 6.1 Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť a počas celej Doby nájmu udržiavať na vlastné náklady v platnosti poistné zmluvy na zodpovedajúce poistenie, pokrývajúce nasledujúce riziká:
- a) poistenie Predmetu nájmu pre prípad akejkoľvek škody, vrátane škody spôsobenej živelnými pohromami;
  - b) poistenie škody na majetku Nájomcu, Prenajímateľa a majetku tretích osôb, ktorý sa nachádza v Predmete nájmu, vrátane nábytku a tovaru, pre prípad akejkoľvek škody, vrátane škody spôsobenej živelnými pohromami, a pre prípad rizika krádeže vlámaním do Predmetu nájmu alebo lúpežným prepadnutím a rizika vandalizmu;
  - c) poistenie zodpovednosti Nájomcu za škodu spôsobenú prevádzkovou činnosťou Nájomcu;
  - d) poistenie zodpovednosti za škodu na zdraví a smrť osôb nachádzajúcich sa v Predmete nájmu vrátane zástupcov Prenajímateľa.

Prípadné výluky poistného krytia nesmú byť nevýhodnejšie ako je bežný štandard uplatňovaný na trhu pri obdobných poisteniach slúžiacich na obdobný účel.

- 6.2 Prenajímateľ má právo po dohode s nájomcom určiť výšku súhrnného poistného plnenia podľa poistných zmlúv podľa bodu 6.1. tejto Zmluvy. Nájomca je povinný uzatvoriť dodatok, ktorého predmetom bude určenie výšky súhrnného poistného plnenia podľa poistných zmlúv najneskôr do 3 (troch) mesiacov od účinnosti tejto Zmluvy. Prenajímateľ má právo na to, aby poistné plnenie podľa poistných zmlúv, ktoré pokrývajú riziká Prenajímateľa bolo vinkulované v prospech Prenajímateľa. Nájomca bude povinný predložiť Prenajímateľovi potvrdenie o tejto vinkulácii do 30 (tridsiatich) dní na základe výzvy Prenajímateľa, a potom kedykoľvek v priebehu Doby nájmu na požiadanie Prenajímateľa.
- 6.3 Pre vylúčenie pochybností, akékoľvek poistenie uzatvorené Prenajímateľom vo vzťahu k Predmetu nájmu a/alebo Budove sa nevzťahuje na majetok Nájomcu, ktorý sa nachádza v Predmete nájmu.

## **Článok VII**

### **Údržba Predmetu nájmu**

- 7.1 Nájomca sa zaväzuje, že zabezpečí užívania schopnosť Predmetu nájmu na vlastné náklady a to v stave, ktorý je v súlade s platnými právnymi predpismi vzťahujúcimi sa na prevádzku, ktorú Nájomca prevádzkuje v Predmete nájmu, vrátane nie však výlučne predpisov uvedených v bode 10.1 a 10.2 tejto Zmluvy. Nájomca je povinný na vlastné náklady zachovávať a udržiavať Predmet nájmu v čistote a dobrom stave.
- 7.2 Nájomca sa zaväzuje vykonávať drobné opravy Predmetu nájmu na vlastné náklady a znášať náklady spôsobené neprimeraným užívaním Predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv Predmetu nájmu, ktoré má vykonať Prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie. O drobnú opravu sa jedná vtedy, pokiaľ nepresahuje sumu 50,00 EUR za jednu jednotku opravy. Nájomca sa zaväzuje v rámci údržby Predmetu nájmu vykonávať všetky opravy Predmetu nájmu na vlastné náklady a znášať náklady spôsobené neprimeraným užívaním Predmetu nájmu.



- 7.3 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť poskytovanie služieb, ku ktorým sa v bode 3.5 tejto Zmluvy zaviazal. Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ poskytuje tieto služby prostredníctvom tretích osôb – dodávateľov. Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že Prenajímateľ alebo tretia osoba – dodávateľ sú oprávnení vstúpiť do Predmetu nájmu počas pracovnej doby bez predchádzajúceho upozornenia za účelom zabezpečenia poskytovania týchto služieb.
- 7.4 Nájomca je povinný bezodkladne upozorniť Prenajímateľa, ak poskytovanie služieb podľa bodu 7.3 tejto Zmluvy nie je zabezpečené riadne a požiadať Prenajímateľa o nápravu v primeranej lehote s prihliadnutím na povahu danej služby a naliehavosť nápravných opatrení. Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za prerušenie poskytovania dodávky vody a elektrickej energie spôsobené vyššou mocou alebo nezávislými dodávateľmi vody a elektrickej energie. Prenajímateľ sa zaväzuje vyvinúť primerané úsilie za účelom obnovenia poskytovania vody a elektrickej energie v čo najkratšom čase.

## **Článok VIII**

### **Poškodenie Predmetu nájmu**

- 8.1 Nájomca je povinný bezodkladne opraviť akékoľvek poškodenie Predmetu nájmu alebo Budovy, ktoré vznikli v dôsledku činnosti a/alebo opomenutia Nájomcu alebo osôb, ktorým Nájomca umožnil vstup do Budovy a/alebo do Predmetu nájmu. Nájomca je nezávisle od povinnosti opraviť vzniknutú škodu povinný bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi vznik škody, ktorú Nájomca zistil alebo mohol zistiť. V prípade, že Nájomca neoznámí Prenajímateľovi bezodkladne vznik škody, okrem zodpovednosti za vzniknutú škodu zodpovedá aj za prípadné ďalšie škody, ktoré neoznámením spôsobil Prenajímateľovi. Nájomca je povinný prijať všetky opatrenia potrebné na zníženie rizika vzniku škody a/alebo zníženia rozsahu škôd na Budove a/alebo Predmete nájmu v súvislosti s už vznikajúcou škodou.
- 8.2 V prípade, že Nájomca neodstráni škody v súlade s bodom 8.1 vyššie, Prenajímateľ požiada Nájomcu, aby vykonal práce v primeranej lehote s prihliadnutím na povahu škody, nie však v dlhšej ako 30 (tridsať) dní. V prípade, že Nájomca neuskutoční požadované práce, je Prenajímateľ oprávnený uskutočniť tieto práce, vrátane uskutočnenia prostredníctvom tretích osôb a Nájomca je povinný do 7 (siedmich) dní po obdržaní špecifikácie nákladov nahradiť Prenajímateľovi všetky výdavky, ktoré mu tým vznikli, vrátane nákladov Prenajímateľa na koordináciu uskutočnenia týchto prác.
- 8.3 Nájomca nie je povinný opraviť škody, ktoré nespôsobil a ku ktorým došlo v dôsledku požiaru, poveternostných podmienok, zemetrasenia, žiarenia, výbuchu alebo následkov výbuchu, nárazu vozidla alebo konštrukčných a vnútorných chýb Predmetu nájmu a/alebo zariadení zabudovaných v Predmete nájmu, vyššej moci, vzbury, povstania a štrajku. V prípade škody spôsobenej týmito udalosťami je Prenajímateľ podľa vlastného uváženia oprávnený buď:
- a) vrátiť Predmet nájmu do pôvodného stavu v primeranej lehote s prihliadnutím na rozsah a povahu škody a čas potrebný na získanie stavebných povolení a schválení. Primeraná lehota pre obnovenie začína plynúť odo dňa, kedy Prenajímateľ dostal poistné plnenie z poistení podľa bodu 6.1 v spojení s bodom 6.2 tejto Zmluvy; alebo
  - b) odstúpiť od tejto Zmluvy.
- 8.4 V prípade poškodenia Predmetu nájmu inak ako udalosťami podľa bodu 8.3 vyššie, ku ktorým nedošlo zavinením Nájomcu a/alebo tretej osoby, ktorej Nájomca umožnil vstup do Predmetu nájmu a/alebo do Budovy, je Prenajímateľ podľa vlastného uváženia oprávnený buď:
- a) obnoviť Predmet nájmu v primeranej lehote, ktorá začne plynúť odo dňa, kedy Prenajímateľ dostal poistné plnenie; alebo
  - b) odstúpiť od tejto Zmluvy.

- 8.5 Prenajímateľ oznámi svoje rozhodnutie podľa bodu 8.3 alebo bodu 8.4 tejto Zmluvy Nájomcovi do 30 (tridsiatich) dní odo dňa, kedy mu Nájomca vznik škody oznámil alebo odo dňa, kedy sa Prenajímateľ o vzniku škody s prihliadnutím na všetky okolnosti mohol dozvedieť, podľa toho čo nastane neskôr.

## **Článok IX**

### **Zmeny Predmetu nájmu**

- 9.1 Nájomca nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa oprávnený vykonávať žiadne zmeny Predmetu nájmu. To platí najmä, nie však výlučne na akékoľvek stavebné úpravy Predmetu nájmu, zmeny zabudovaného vybavenia Predmetu nájmu, systémov rozvodov, kúrenia, ventilácie a pod. („**Zmeny**“). Písomná žiadosť Nájomcu o súhlas Prenajímateľa so Zmenami musí obsahovať všetky plány a špecifikácie všetkých navrhovaných prác a ich indikatívny rozpočet, vrátane dokumentácie žiadosti o vydanie stavebného povolenia, ak je potrebné.
- 9.2 Prenajímateľ sa môže, ale nemusí vyjadriť, či má v úmysle pred vrátením Predmetu nájmu Prenajímateľovi (i) nadobudnúť Zmeny Predmetu nájmu alebo (ii) alebo či bude Nájomca povinný Predmet nájmu uviesť do stavu, v akom bol ku dňu podpisu Preberacieho protokolu s prihliadnutím na povinnosti Nájomcu podľa článku XII tejto Zmluvy („**stav ku dňu podpisu Preberacieho protokolu**“). V prípade, že sa Prenajímateľ nevyjadrí, má sa vždy za to, že Nájomca je povinný Predmet nájmu pred vrátením Prenajímateľovi uviesť do stavu ku dňu podpisu Preberacieho protokolu a odstrániť Zhodnotenie podľa bodu 12.4 tejto Zmluvy.
- 9.3 Nájomca vykonáva Zmeny Predmetu nájmu podľa tohto článku IX Zmluvy na svoje vlastné náklady. Nájomca je povinný zabezpečiť a zodpovedá za to, že akékoľvek Zmeny budú vykonávať výlučne kvalifikované osoby s oprávneniami zodpovedajúcimi vykonávaným prácam.
- 9.4 Ukončenie prác na Zmenách je Nájomca povinný Prenajímateľovi písomne oznámiť a Prenajímateľovi odovzdať projekt skutočných realizovaných zmien Predmetu nájmu v lehote 5 (piatich) mesiacov po ukončení prác.
- 9.5 Nájomca nie je bez výslovného súhlasu Prenajímateľa oprávnený počas Doby nájmu vykonávať odpisy zo zhodnotenia Predmetu nájmu. Ak Prenajímateľ udelí Nájomcovi súhlas s odpismi zhodnotenia realizovaného podľa bodov 9.1 až 9.4 tohto článku, Nájomca je povinný odpisy realizovať metódou zrýchleného odpisovania podľa príslušných ustanovení zák. č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov.
- 9.6 Strany sa dohodli, že v prípade, ak Nájomca vykoná akékoľvek Zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, je:
- a) bezodkladne povinný na vlastné náklady vrátiť Predmet nájmu do stavu ku dňu podpisu Preberacieho protokolu; a zároveň
  - b) ak Predmet nájmu neuvedie do stavu podľa písm. a) ani v dodatočnej lehote 10 (desať) dní odo dňa výzvy Prenajímateľa, Prenajímateľ je oprávnený Predmet nájmu uviesť do stavu podľa písm. a) na náklady Nájomcu a Nájomca je povinný náklady na uvedenie Predmetu nájmu do stavu podľa písm. a) uhradiť Prenajímateľovi v plnej výške nákladov vynaložených Prenajímateľom, vrátane interných nákladov Prenajímateľa a nákladov Prenajímateľa na služby tretích osôb.
- 9.7 Strany sa ďalej dohodli, že ak Nájomca vykoná Zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, je Prenajímateľovi povinný zaplatiť:
- a) za porušenie povinnosti vykonávať Zmeny výlučne s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa zmluvnú pokutu; a zároveň
  - b) za porušenie povinnosti bezodkladne na vlastné náklady vrátiť Predmet nájmu do stavu ku dňu podpisu Preberacieho protokolu zmluvnú pokutu.

- 9.8 Prenajímateľ je oprávnený na vlastné náklady a bez súhlasu Nájomcu vykonávať sanačné práce alebo stavebné úpravy Predmetu nájmu, aby sa zabránilo hroziacemu nebezpečenstvu. Takéto núdzové sanačné práce budú uskutočnené čo najrýchlejšie. Na tieto práce sa vzťahuje postup podľa bodu 10.12 tejto Zmluvy a Nájomca je povinný umožniť prístup do Predmetu nájmu a nesmie brániť plneniu sanačných prác alebo spôsobovať prieťahy. Nájomca si je vedomý vzniku hluku a prašnosti a iných obmedzení v súvislosti s takýmito prácami a nebude si v súvislosti s nimi uplatňovať žiadne zľavy ani žiadne iné nároky.

## **Článok X**

### **Ostatné práva a povinnosti Strán**

- 10.1 Nájomca je povinný dodržiavať všetky všeobecne záväzné právne predpisy, predpisy orgánov územnej samosprávy ako aj záväzné rozhodnutia a iné správne akty vydané orgánmi verejnej moci, vzťahujúce sa k Predmetu nájmu, Budove a ich užívaniu. Nájomca sa zaväzuje udržiavať Predmet nájmu v stave, ktorý je v súlade s týmito predpismi a aktami tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia rušiace ostatných užívateľov priestorov v Budove a/alebo poškodzujúce životné prostredie, a to výparmi, hlukom, vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných právnych noriem platných na území Slovenskej republiky.
- 10.2 Prenajímateľ a Nájomca sa ďalej dohodli, že Nájomca na seba preberá nasledujúce povinnosti, za ktoré bude v celom rozsahu vo vzťahu k Predmetu nájmu zodpovedný:
- a) všetky úlohy ochrany pred požiarmi, ktoré Prenajímateľovi ako vlastníkovi Predmetu nájmu ukladajú všeobecne záväzné právne predpisy na úseku ochrany pred požiarmi, predovšetkým zákon č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení, najmä nie však výlučne úlohy podľa § 4 a § 5 tohto zákona;
  - b) všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku hygieny a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, najmä nie však výlučne povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení a zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení;
  - c) povinnosti vyplývajúce z platných všeobecne záväzných nariadení Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Karlova Ves týkajúcich sa najmä udržiavania čistoty, poriadku, verejnej zelene, zimnej údržby a všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 6/2020 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v platnom znení.
- 10.3 Nájomca ako prevádzkovateľ Predmetu nájmu ďalej zodpovedá za vykonanie a za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa nachádzajú v Predmete nájmu počas Doby nájmu, ako aj opatrení na ochranu majetku nachádzajúceho sa v Predmete nájmu.
- 10.4 Nájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v Predmete nájmu. Nájomca je povinný zabezpečiť povinné technické kontroly a testy zariadení a odstránenie zistených väd. Nájomca sa zaväzuje používať v Predmete nájmu a v Budove iba také zariadenia, vybavenie a prístroje, ktoré majú certifikáciu alebo osvedčenie zhody v súlade s osobitnými predpismi.
- 10.5 Nájomca zodpovedá za realizáciu a za dodržiavanie primeraných opatrení na ochranu Predmetu nájmu pred vlámaním a/alebo krádežou.
- 10.6 Nájomca nesmie do Budovy a/alebo Predmetu nájmu vnášať a ani umožniť vnášať tretím osobám akékoľvek nebezpečné materiály. Nájomca nahradí Prenajímateľovi všetky priame a nepriame právne a finančné škody vzniknuté v dôsledku akéhokoľvek porušenia tejto povinnosti.

- 10.7 V prípade, že Nájomca bude mať záujem Predmet nájmu užívať iným spôsobom, ako je stanovené užívacím povolením, Nájomca sa zaväzuje po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa požiadať príslušný stavebný úrad o schválenie zmeny účelu užívania Predmetu nájmu.
- 10.8 Nájomca sa zaväzuje uskutočňovať prípadné zásobovanie v súlade s povolením príslušného úradu.
- 10.9 Nájomca má právo na primerané označenie Predmetu nájmu na priečelí Budovy. Vizualna podoba a text označenia Predmetu nájmu ako aj grafický návrh podoby a obsahu výkladu Predmetu nájmu, ak je výklad súčasťou Nájmu, podlieha predchádzajúcemu súhlasu Prenajímateľa a označenie na priečelí Budovy aj súhlasu príslušného pamiatkového úradu, ak sa tento podľa právnych predpisov vyžaduje. Návrh Nájomcu na označenie Predmetu nájmu a prípadný návrh výkladu Predmetu nájmu bude súčasťou Preberacieho protokolu. Prenajímateľ je povinný vyjadriť sa k týmto návrhom do 15 (pätnástich) dní odo dňa podpisu Preberacieho protokolu. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa označenie meniť. Nájomca je na požiadanie Prenajímateľa povinný zmeniť výklad v lehote 15 (pätnásť) dní od doručenia, ak má Prenajímateľ za to, že tento nie je primeraný.
- 10.10 Nájomca je povinný zabezpečiť, aby jeho zamestnanci a tretie osoby, ktorým Nájomca umožní vstup do Budovy a/alebo Predmetu nájmu, dodržiavali všetky povinnosti Nájomcu podľa tejto Zmluvy, ktoré sa týkajú alebo súvisia s užívaním Predmetu nájmu.
- 10.11 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nerušený výkon práv Nájomcu spojených s nájmom Predmetu nájmu. Po celú dobu nájmu Nájomca súhlasí s tým, že niektoré práce, ktoré významne nebránia užívaniu Predmetu nájmu a výkonu činnosti Nájomcu, môžu byť v Budove vykonávané v časoch podľa vlastného uváženia Prenajímateľa. Nájomca súhlasí s tým, že rušivé stavebné a rekonštrukčné práce v Budove môžu vykonávané v pracovných dňoch od 17.00 hod. do 8.00 hod. a počas víkendov bez obmedzenia. Práce vykonávané v tomto čase sa nepovažujú za porušenie tejto Zmluvy Prenajímateľom a Nájomca nemá z tohto dôvodu právo na zníženie Nájomného.
- 10.12 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu po vyznení Prenajímateľa alebo jeho zástupcu alebo správcu Budovy o vzniku havárie v Budove, umožniť Prenajímateľovi, správcovi Budovy a zodpovedným osobám prístup k rozvodovým systémom všetkých druhov médií a k iným dôležitým zariadeniam, pokiaľ to bude alebo podľa okolností daného prípadu môže byť potrebné na identifikáciu, lokalizáciu alebo riešenie vzniknutej havarijnej situácie alebo na predchádzanie, zmierňovanie a odstraňovanie jej následkov. V prípade, že Nájomca poruší túto povinnosť, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1.000,- EUR za každý jeden prípad neumožnenia takéhoto vstupu do Predmetu nájmu. V prípade naliehavej potreby alebo nebezpečenstva ohrozenia života, zdravia alebo majetku je Prenajímateľ, správca Budovy alebo iná zodpovedná osoba oprávnená vstúpiť do Predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho upozornenia Nájomcu.
- 10.13 Prenajímateľ je ďalej oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu:
- a) za účelom kontroly stavu Predmetu nájmu a dodržiavania povinností Nájomcu podľa tejto Zmluvy na základe predchádzajúceho oznámenia Nájomcovi deň vopred; oznámenie je Prenajímateľ oprávnený urobiť prostredníctvom elektronickej pošty na emailovú adresu Nájomcu alebo telefonicky na číslo Nájomcu uvedené v záhlaví tejto Zmluvy. Nájomca je povinný zabezpečiť účasť svojho povereného zástupcu na kontrole. Ak Nájomca neumožní Prenajímateľovi vykonať kontrolu oznámenú podľa predchádzajúcej vety, Prenajímateľ je oprávnený za účelom kontroly vstúpiť do Predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho oznámenia Nájomcovi;
  - b) za účelom ohliadky Predmetu nájmu tretími osoby, najmä potenciálnymi nájomcami alebo kupujúcimi na základe dohody s Nájomcom o termíne ohliadky; Nájomca nie je oprávnený vykonať ohliadku alebo termín navrhovaný Prenajímateľovi bezdôvodne odmietnuť a je povinný na navrhovaný termín zabezpečiť účasť svojho povereného zástupcu. V prípade, že termín navrhovaný Prenajímateľom Nájomca odmietne 2-krát (dvakrát) alebo sa k nemu nevyjadrí, Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu s tretími osobami aj bez predchádzajúceho oznámenia Nájomcovi;
  - c) ak mu takéto právo vyplýva z iných ustanovení tejto Zmluvy.



- 10.14 Nájomca je povinný bezodkladne písomne Prenajímateľa informovať o akýchkoľvek skutočnostiach, ktoré majú alebo by mohli mať vplyv na plnenie a trvanie tejto Zmluvy, najmä:
- a) zmeny právnej formy, obchodné meno, štatutárneho zástupcu alebo spoločníka Nájomcu;
  - b) zmenu údajov o banke a účte Nájomcu;
  - c) zmenu akýchkoľvek iných údajov o Nájomcovi uvedených v záhlaví tejto Zmluvy;
  - d) týkajúcich sa vstupu Nájomcu do likvidácie, podania návrhu na vyhlásenie konkurzu alebo na povolenie reštrukturalizácie;
  - e) ktoré bránia alebo vážnym spôsobom ohrozujú riadne a včasné plnenie povinností Nájomcu podľa tejto Zmluvy;
  - f) týkajúcich sa platnosti, účinnosti a trvania poistení podľa bodu 6.1 tejto Zmluvy;
  - g) týkajúcich sa ďalšieho trvania oprávnení Nájomcu na vykonávanie jeho hlavnej činnosti.

Strany sa dohodli, že Nájomca je v prípade porušenia svojej povinnosti podľa tohto bodu 10.14 povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 70,- EUR za každé jednotlivé porušenie.

- 10.15 Nájomca nie je oprávnený počas Doby nájmu vykonávať odpisy z Predmetu nájmu s výnimkou odpisov zo zhodnotenia za podmienok podľa bodu 9.5 tejto Zmluvy.
- 10.16 Strany sa dohodli, že Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa zmeniť žiadneho z konečných užívateľov výhod Nájomcu. Prenajímateľ je povinný vyjadriť sa k úmyslu Nájomcu do 30 (tridsiatich) dní odo dňa oznámenia úmyslu Nájomcu Prenajímateľovi.

## **Článok XI**

### **Podnájom a postúpenie**

- 11.1 Nájomca nie je oprávnený postúpiť Zmluvu alebo akékoľvek svoje práva zo Zmluvy alebo umožniť akékoľvek užívanie Predmetu nájmu alebo jeho časti akejkoľvek tretej osobe na akýkoľvek účel, vrátane nie však výlučne napr. na účel zriadenia sídla alebo doručovania pošty. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, udeleného pred uzatvorením zmluvy o podnájme.
- 11.2 Strany týmto berú na vedomie, že Predmet nájmu je vo vlastníctve alebo v správe Prenajímateľa alebo jeho právneho nástupcu alebo postupníka a že Prenajímateľ alebo jeho právny nástupca alebo postupník bude vykonávať práva a povinnosti Prenajímateľa vyplývajúce z tejto Zmluvy. Ak dôjde k zmene vlastníctva Predmetu nájmu, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia Prenajímateľa a právne postavenie Nájomcu sa nemení. Nájomca je na požiadanie Prenajímateľa povinný podpísať dohodu o postúpení a prevzatí práv a povinností Prenajímateľa z tejto Zmluvy na osobu právneho nástupcu Prenajímateľa alebo postupníka. V prípade, že Nájomca vypovie túto Zmluvu z dôvodu prevodu vlastníckeho práva k Predmetu nájmu, zaväzuje sa uzavrieť s novým vlastníkom nájomnú zmluvu za tých istých podmienok za akých bola uzatvorená táto Zmluva najneskôr do uplynutia výpovednej lehoty. Strany sa dohodli, že ak Nájomca poruší svoju povinnosť uzavrieť nájomnú zmluvu podľa predchádzajúcej vety, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu.
- 11.3 Nájomca týmto neodvolateľne súhlasí s postúpením a/alebo založením akéhokoľvek práva Prenajímateľa vyplývajúceho alebo súvisiaceho s touto Zmluvou ako zábezpeky voči banke alebo inému veriteľovi Prenajímateľa, bez potreby získania ďalšieho súhlasu Nájomcu.

## **Článok XII**

### **Vrátenie Predmetu nájmu**

- 12.1 Ku (i) dňu, kedy uplynie výpovedná lehota alebo (ii) dňu, kedy nadobudne účinnosť odstúpenie od tejto Zmluvy, je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi prázdny, čistý, v dobrom stave,

s prihladením na bežné opotrebenie, so všetkým príslušenstvom, inštaláciami a inými predmetmi uvedenými v Preberacom protokole, s čerstvým náterom a je povinný vypratať z Predmetu nájmu všetky ním vnesené veci alebo veci vnesené tretími osobami, ktorým umožnil vstup do Predmetu nájmu a odstrániť všetky ním umiestnené nápisy, vrátane označenia a obsahu výkladu podľa bodu 10.9 tejto Zmluvy. Pre vylúčenie pochybností, Nájomca je povinný na vlastné náklady vymaľovať a uviesť Predmet nájmu do dobrého stavu, ktorý je vyhovujúci pre ďalší prenájom, čím nie sú dotknuté ustanovenia tohto článku o odstránení Zhodnotenia.

- 12.2 Nájomca uskutoční vypratanie Predmetu nájmu a odstránenie Zhodnotenia podľa tohto článku Zmluvy tak, aby mohol riadne vypratany Predmet nájmu vrátiť Prenajímateľovi v posledný deň trvania Nájmu.
- 12.3 V prípade, že Nájomca nevráti Prenajímateľovi Predmet nájmu riadne a včas, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi ako kompenzáciu výpadku príjmov bezdôvodné obohatenie vo výške obvyklého nájomného za komerčný nájom Predmetu nájmu za obdobie odo dňa skončenia Nájmu do dňa riadneho vrátenia Predmetu nájmu Prenajímateľovi. Pre vylúčenie pochybností, kompenzácia podľa tohto bodu 12.3 nevyklučuje právo Prenajímateľa na náhradu škodu presahujúcej výšku kompenzácie a v prípade, že Nájomca nevráti Predmet nájmu Prenajímateľovi v lehote podľa bodu 12.1, ani právo Prenajímateľa na zmluvnú pokutu podľa bodu 12.6 nižšie.
- 12.4 Akékoľvek úpravy, stavebné a technické vybavenia, doplnky a zariadenia v Predmete nájmu nad rámec tých, ktoré sú uvedené v Preberacom protokole, vykonané alebo inštalované Nájomcom resp. pre potreby Nájomcu, ktorých náklady znášal Nájomca („**Zhodnotenie**“), je Nájomca povinný odstrániť na vlastné náklady, a ak vykonanie alebo inštalácia Zhodnotenia zapríčinila odstránenie alebo zmenu zložiek Predmetu nájmu uvedených v Preberacom protokole, uviesť Predmet nájmu do stavu ku podpisu Preberacieho protokolu, ak sa Strany nedohodnú inak. Začatie odstraňovacích prác je Nájomca povinný písomne oznámiť Prenajímateľovi aspoň 21 (dvadsaťjeden) dní vopred. Ak Prenajímateľ kedykoľvek pred začatím odstraňovania písomne oznámi Nájomcovi, ktoré Zhodnotenie alebo jeho časť chce ponechať v Predmete nájmu, Nájomca nie je povinný ani oprávnený toto Zhodnotenie z Predmetu nájmu odstrániť. Ak sa Prenajímateľ pred začatím odstraňovania Zhodnotenia nevyjadrí, Nájomca je povinný celé Zhodnotenie odstrániť podľa prvej vety tohto bodu 12.4. Ak Prenajímateľ oznámi Nájomcovi, že si chce Zhodnotenie alebo jeho časť ponechať a zároveň Prenajímateľ vyslovil predchádzajúci súhlas s ich odpisovaním Nájomcom podľa bodu 9.5 tejto Zmluvy, Prenajímateľ, alebo ak je Prenajímateľom správca majetku hlavného mesta SR Bratislavy, vlastník Predmetu nájmu, nadobudne Zhodnotenie alebo jeho časť za účtovnú zostatkovú cenu a ak bude táto ku dňu odovzdania Predmetu nájmu 0,- EUR, tak za cenu vo výške 1,- EUR. Ak Prenajímateľ nevyjadril predchádzajúci súhlas s odpisovaním podľa bodu 9.5 Zmluvy, Prenajímateľ alebo vlastník Predmetu nájmu nadobudne Zhodnotenie za cenu zodpovedajúcu zostatkovej cene Zhodnotenia ako keby bolo Zhodnotenie predmetom odpisov realizovaných metódou zrýchleného odpisovania podľa príslušných ustanovení zákona NR SR č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov.
- 12.5 Vo vzťahu k Zhodnoteniu, ktoré je pri skončení Nájmu vo vlastníctve Nájomcu a ktoré nebude Nájomcom odstránené z Predmetu nájmu riadne a včas, sa Strany dohodli, že toto je Prenajímateľ oprávnený nadobudnúť, ak svoj úmysel písomne oznámi Nájomcovi. Strany sa dohodli, že v takomto prípade zaplacením sumy 50,- EUR Nájomcovi, Prenajímateľ nadobúda toto Zhodnotenie a je s ním oprávnený voľne nakladať.
- 12.6 V prípade, že Nájomca nevyprace Predmet nájmu, neodstráni Zhodnotenie a/alebo nevráti Predmet nájmu Prenajímateľovi v súlade s týmto článkom XII Zmluvy, je Prenajímateľ:
- a) oprávnený bez ďalšieho vstúpiť do Predmetu nájmu a na náklady Nájomcu dať vypratať Predmet nájmu;
  - b) oprávnený požadovať od Nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 50,- EUR za každý deň omeškania;
  - c) oprávnený požadovať od Nájomcu zaplatenie náhrady všetkých škôd vzniknutých Prenajímateľovi priamo alebo nepriamo následkom porušenia záväzkov Nájomcu uvedených v tomto článku XII Zmluvy.

Dojednanie podľa tohto bodu 12.6 Zmluvy ani prijatie zmluvnej pokuty neznamená akceptovanie pokračovania v užívaní Predmetu nájmu Nájomcom a ani obmedzenie akýchkoľvek práv Prenajímateľa vyplývajúcich z tejto Zmluvy alebo zo zákona a ani vzdanie sa týchto práv.

### **Článok XIII Doručovanie**

- 13.1 Strany sa dohodli, že písomnosti si doručujú osobne, poštou, elektronickou poštou alebo iným vhodným spôsobom.
- 13.2 Strany sa ďalej dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených touto Zmluvou alebo na základe tejto Zmluvy, bude miestom doručenia Nájomcu:
- a) adresa uvedená v záhlaví tejto Zmluvy, alebo
  - b) adresa podľa aktuálneho výpisu z Obchodného registra alebo iného registra, v ktorom je Nájomca zapísaný, alebo
  - c) adresa štatutárneho zástupcu Nájomcu podľa aktuálneho výpisu z Obchodného registra alebo iného registra, v ktorom je Nájomca zapísaný, alebo
  - d) miesto, kde bude osoba oprávnená konať v mene Nájomcu, zastihnutá.
- 13.3 Strany berú na vedomie a súhlasia s tým, že písomnosť sa považuje za doručení priamo do vlastných rúk aj v prípade, ak táto písomnosť bude vrátená poštou Strane, ktorá je odosielateľom, ako písomnosť neprevzatá adresátom vrátane vrátenia s poznámkou „adresát neznámy“ alebo „adresát nezastihnutý“ alebo s obdobnou poznámkou; v takomto prípade sa za deň doručenia považuje deň vrátenia zásielky odosielateľovi. Uvedené platí aj v tom prípade, ak sa Strana, ktorá je adresátom, o tejto skutočnosti nedozvie.
- 13.4 V prípade, že Strana, ktorá je adresátom, odoprie písomnosť prijať, je písomnosť doručená dňom, kedy bolo jej prijatie odopreté.

### **Článok XIV Vyhlásenia a záruky**

- 14.1 Nájomca podpísaním tejto Zmluvy vyhlasuje a zaručuje sa Prenajímateľovi, ktorý uzatvára túto Zmluvu spoliehajúc sa na tieto vyhlásenia a záruky, že ku dňu podpisu tejto Zmluvy:
- a) Nájomca je právny subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky a podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene Nájomcu;
  - b) Nájomca nemá záväzky voči hlavnému mestu Slovenskej republiky Bratislava, príslušnému daňovému úradu, Sociálnej poisťovni, ktorejkoľvek zo zdravotných poisťovní, nie je v likvidácii ani v konkurze a že nie je voči nemu vedené žiadne exekučné konanie.
- 14.2 V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa bodu 14.1 vyššie ukáže ako nepravdivé, neúplné alebo zavádzajúce, bude sa to považovať za hrubé porušenie tejto Zmluvy, oprávňujúce Prenajímateľa od tejto Zmluvy odstúpiť, ako aj oprávňujúce Prenajímateľa požadovať od Nájomcu náhradu škody, ktorá mu nepravdivým, neúplným alebo zavádzajúcim vyhlásením alebo zárukou vznikla.

### **Článok XV Skončenie Zmluvy**

- 15.1 Nájom podľa tejto Zmluvy skončí výpoveďou, písomnou dohodou Strán alebo odstúpením od tejto Zmluvy.

15.2 Okrem uplatnenia nárokov vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov je Prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy i v týchto prípadoch:

- a) v prípade, že Nájomné a/alebo akákoľvek iná platba Nájomcu na základe tejto Zmluvy, neuvedená v písmenách nižšie, nie je uhradená v deň splatnosti a ani v dodatočnej lehote 30 (tridsať) dní po dátume splatnosti, a/alebo
- b) v prípade, že Nájomca nepredloží Prenajímateľovi potvrdenie o vinkulácii podľa bodu 6.2 tejto Zmluvy v lehote uvedenej v bode 6.2 tejto Zmluvy alebo kedykoľvek počas Doby nájmu na požiadanie Prenajímateľa, a/alebo
- c) v prípade začatia konkurzného alebo obdobného konania proti Nájomcovi, podania návrhu na povolenie reštrukturalizácie Nájomcu alebo jeho vstupu do likvidácie a/alebo
- d) v súlade s bodom 8.3 písm. b) tejto Zmluvy, a/alebo
- e) v súlade s bodom 8.4 písm. b) tejto Zmluvy, a/alebo
- f) v prípade, že Predmet nájmu je Nájomcom využívaný v rozpore s účelom uvedeným v bode 1.4 tejto Zmluvy, a/alebo
- g) v súlade s bodom 2.5 tejto Zmluvy, a/alebo
- h) v prípade, že Nájomca vykoná akékoľvek Zmeny Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, a/alebo
- i) v prípade, že Nájomca nesplní svoju povinnosť podľa bodu 9.6 písm. a) tejto Zmluvy, a/alebo
- j) v prípade, že sa ktorékoľvek z vyhlásení a záruk Nájomcu podľa bodu 14.1 tejto Zmluvy ukáže ako nepravdivé, neúplné alebo zavádzajúce, a/alebo
- k) v prípade porušenia akejkoľvek povinnosti stanovenej v tejto Zmluve zo strany Nájomcu a za podmienky, že táto Zmluva nestanovuje inú osobitnú lehotu, ak nevykoná nápravu bez zbytočného odkladu po doručení písomného upozornenia Prenajímateľa najneskôr však do 15 (pätnástich) dní od doručenia písomného upozornenia Prenajímateľa, a/alebo
- l) v prípade, že bolo rozhodnuté príslušnými úradmi o odstránení stavby/stavieb, ktoré sú súčasťou Predmetu nájmu alebo o jej/ich zmene, čo bráni Nájomcovi užívať Predmet nájmu dohodnutým spôsobom, a/alebo
- m) Nájomca dá v rozpore s touto Zmluvou Predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osoby, a/alebo
- n) v prípade iného hrubého porušenia Zmluvy Nájomcom. Hrubým porušením Zmluvy, okrem porušení podľa predchádzajúcich písmen tohto bodu, sa rozumie najmä: opakované porušovanie povinnosti Nájomcu podľa tejto Zmluvy alebo zákona (aspoň trikrát) alebo iný prípad porušenia, kedy Nájomca vedel, alebo mohol predpokladať, že Prenajímateľ nebude mať záujem na ďalšom plnení povinností podľa tejto Zmluvy pri takomto porušení Zmluvy,
- o) v ostatných prípadoch uvedených v tejto Zmluve, ak nie sú uvedené v bode 15.2 písm. a) až n).

15.3 Odstúpenie od tejto Zmluvy podľa bodu 15.2 vyššie nadobúda účinnosť posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bolo odstúpenie doručené Nájomcovi. K tomuto dňu sa skončí Nájom a Zmluva zaniká.

15.4 Každá zo Strán môže vypovedať túto Zmluvu. Vypovedná lehota je 3 (tri) mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej Strane.

15.5 Nájomca má v prípade zmeny vlastníka Predmetu nájmu povinnosti podľa bodu 11.2 tejto Zmluvy.

15.6 Ak nie je výslovne dohodnuté inak, Strany si nebudú vracat' plnenia, ktoré si navzájom poskytli na základe tejto Zmluvy do dňa skončenia tejto Zmluvy odstúpením jednej zo Strán.

15.7 Nájom zaniká zánikom právnickej osoby bez právneho nástupcu. Pre vylúčenie pochybností Strán zánikom právnickej osoby s právnym nástupcom nájom nezaniká.

## **Článok XVI**

### **Spoločné a záverečné ustanovenia**

- 16.1 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma Stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v súlade s ustanovením § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- 16.2 Zmluvu je možné meniť a dopĺňať po dohode Strán a to len vo forme písomných a riadne očíslovaných dodatkov.
- 16.3 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú nasledujúce prílohy:
- a) Príloha č. 1 „Pôdorys Predmetu nájmu“
  - b) Príloha č. 2 „Odpis uznesenia Mestského zastupiteľstva hl. mesta SR Bratislavy č. .... zo dňa .....“
- 16.4 Každá Strana znáša svoje vlastné náklady na prípravu, rokovanie a vypracovanie finálnej verzie tejto Zmluvy.
- 16.5 Nájomca ako dotknutá osoba berie na vedomie, že Prenajímateľ, a ak je Prenajímateľom správca majetku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, aj hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako prevádzkovateľ spracúva osobné údaje uvedené v záhlaví tejto Zmluvy a Nájomcom poskytnuté Prenajímateľovi na základe alebo v súvislosti s touto Zmluvou na základe predzmluvných a zmluvných vzťahov v spojitosti s osobitnými predpismi, a to zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov za účelom uzatvorenia a plnenia nájomnej zmluvy. Spracúvanie sa vykonáva 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) (Ú. V. EÚ L 119, 4.5.2016) v platnom znení a zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Osobné údaje sa poskytujú len v prípade plnenia povinností v zákonom stanovených prípadoch orgánom verejnej moci (súdy, orgány činné v trestnom konaní, úrady práce, sociálnych vecí a rodiny, prípadne iným orgánom podľa osobitných zákonov). Osobné údaje sa uchovávajú po dobu stanovenú v registratúrnom pláne prevádzkovateľa vedeného podľa osobitného zákona. Dotknutá osoba si môže uplatniť právo na prístup k osobným údajom, právo na opravu a vymazanie osobných údajov, právo na obmedzenie spracúvania, právo na presnosť, právo podať sťažnosť úradu na ochranu osobných údajov. Poskytnutie osobných údajov je zmluvnou požiadavkou. Neposkytnutie osobných údajov má za následok nemožnosť uzatvorenia zmluvy.
- 16.6 Keď táto Zmluva stanovuje lehoty alebo termíny v dňoch alebo mesiacoch a neustanovuje v konkrétnom prípade inak, dňom alebo mesiacom sa vždy rozumie kalendárny deň alebo kalendárny mesiac.
- 16.7 Ak by sa niektoré z ustanovení tejto Zmluvy resp. jeho časť stalo neplatným alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení resp. častí Zmluvy. Strany sa zaväzujú nahradiť takéto neplatné alebo nevykonateľné ustanovenie takým platným a vykonateľným ustanovením, ktoré sa najviac blíži zmyslu a cieľu nahrádzaného ustanovenia. V prípade, ak bude právny predpis citovaný v tejto Zmluve zrušený a nahradený iným právnym predpisom, odkazy tejto Zmluvy na nahradený právny predpis sa budú považovať za odkazy na právny predpis, ktorý ho nahradil.
- 16.8 Táto Zmluva sa riadi právom Slovenskej republiky s výnimkou jeho kolíznych noriem. Otázky, ktoré táto Zmluva neupravuje, sa riadia platnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.



- 16.9 Strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré vzniknú na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou vrátane sporov týkajúcich sa jej platnosti, budú riešiť predovšetkým dohodou. Ak vzájomná dohoda nebude možná, o spore rozhodne príslušný súd Slovenskej republiky.
- 16.10 Táto Zmluva je vyhotovená v 7 (siedmich) rovnopisoch s platnosťou originálu, z toho Prenajímateľ obdrží 5 (päť) rovnopisov a Nájomca 2 (dva) rovnopisy Zmluvy.
- 16.11 Strany si Zmluvu prečítali, všetky jej ustanovenia sú im jasné a zrozumiteľné a týmto potvrdzujú, že táto Zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu zbavenú akýchkoľvek omylov, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

Prenajímateľ:  
**Hlavné mesto SR Bratislava**

Nájomca:  
**Box klub BOXER Dúbravka**

V ..... dňa .....

V ..... dňa .....

---

Mgr. Klaudia Lušpaiová  
vedúca oddelenia majetkových vzťahov

---

Oliver Molnár  
predseda

**Výpis**  
**zo zasadnutia Komisie pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ**  
**zo dňa 09.10.2023**

---

**k bodu**

Návrh na schválenie prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa nájmu nebytových priestorov v budove súpis. č. 1188 na Batkovej 2 v Bratislave, k. ú. Dúbravka, pre Box klub BOXER Dúbravka

**Návrh uznesenia**

Komisia pre správu a podnikanie s majetkom mesta **odporúča MsZ schváliť** ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov nájom nebytových priestorov vo výmere 195,85 m<sup>2</sup> na prízemí stavby súpis. č. 1188, postavenej na pozemku registra „C“ KN, parc. č. 2886 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 3 546 m<sup>2</sup>, zapísanom na LV č. 5920, k. ú. Dúbravka, pre žiadateľa Box klub BOXER Dúbravka, so sídlom Batkova 1188/2, Bratislava-Dúbravka, IČO 42128463, s cieľom prevádzkovania úponových športov, loptových športov, aeróbnych športov a posilňovne, na dobu neurčitú, za nájomné:

**Alternatíva 1**

**2 154,44 eur/ročne za celý predmet nájmu,**

s podmienkou:

Zmluva o nájme nebytových priestorov bude nájomcom podpísaná do 60 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. V prípade, že zmluva o nájme nebytových priestorov nebude v tejto lehote podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.

Návrh na schválenie nájmu nebyt. priestorov v budove súp. č. 1188 na Batkovej 2 v k. ú. Dúbravka, pre žiadateľa Box klub BOXER Dúbravka, so sídlom Batkova 1188/2, Bratislava-Dúbravka, IČO 42128463, predkladáme ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu, že Box klub BOXER Dúbravka je občianske združenie, ktoré užíva predmetné nebytové priestory od roku 2006 na základe zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 07 83 0947 06 00 zo dňa 14. 12. 2006 s cieľom prevádzkovania úponových športov, loptových športov, aeróbnych športov a posilňovne. Činnosť občianskeho združenia je viazaná na miestnu komunitu v oblasti Batkova 2 v k. ú. Dúbravka, nakoľko sa v okolí obdobnou činnosťou nezaobera žiadna organizácia. Občianske združenie Box klub BOXER Dúbravka sa venuje aj práci s deťmi a mládežou. Keďže ide o občianske združenie, činnosť Box klubu BOXER Dúbravka je verejnoprospešná a financovaná výhradne z dobrovoľných prostriedkov, sponzorských darov a zo súkromných prostriedkov. Z uvedených prostriedkov občianske združenie vybudovalo workoutové ihrisko, zrekonštruovalo pridružený priestor k telocvični, ktorý plní úlohu posilňovne, vynaložilo prostriedky na výmenu okien telocvične za plastové okná a výmenu osvetlenia telocvične. Box klub BOXER Dúbravka tiež investuje značné množstvo financií do bežných opráv, ktoré sú s ohľadom na stav nehnuteľnosti pomerne časté.

**Hlasovanie:**

prítomní: 7, za: 7, proti: 0, zdržal sa: 0

Návrh uznesenia bol prijatý.

Za správnosť opisu : Ing. Henrieta Mičúchová, v Bratislave, 09.10.2023, v.r.

