

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **25. 06. 2020**

Návrh na schválenie nájmu ako prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa nebytových priestorov na Sedlárskej 2, 4 – Ventúrskej 22 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, Metropolitnému inštitútu Bratislava so sídlom v Bratislave

Predkladateľ:

Mgr. Ctibor Košťál, v. r.
riaditeľ magistrátu

Zodpovedný:

Mgr. Tomáš Szabo, v. r.
riaditeľ sekcie správy nehnuteľností

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu s uznesením MsR
3. Žiadosť
4. Situáciu
5. Kópiu z katastrálnej mapy
6. Snímku z ortofotomapy
7. Návrh Nájomnej zmluvy

Spracovateľ:

JUDr. Marta Macová, v. r.
vedúca oddelenia nájomov majetku

JUDr. Zuzana Papová, v. r.
oddelenie nájomov majetku

Ing. Jana Korčáková, v. r.
Oddelenie geodetických činností

kód uzn. 5.3.
5.3.2.
5.3.5.

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

schvaľuje

ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov nájom nebytových priestorov vo výmere 526,82 m², v stavbe so súpis. č. 1280, na pozemku registra „C“ KN parc. č. 345 na Sedlárskej 2 – Ventúrskej 22 a vo výmere 355,59 m², v stavbe so súpis.č. 361 na pozemku registra „C“ KN parc. č. 344 na Sedlárskej 4, k. ú. Staré Mesto, na dobu neurčitú, Metropolitnému inštitútu Bratislava so sídlom v Bratislave, IČO 52324940, za účelom využitia priestorov ako kancelárií, za nájomné:

Alternatíva 1

1,00 Eur/rok za celý predmet nájmu,

Alternatíva 2

110,00 Eur/m²/rok za hlavné priestory a 33,00 Eur/m²/rok za obslužné priestory, čo predstavuje sumu 72 959,48 ročne za celý predmet nájmu,

s podmienkou:

Zmluva o nájme nebytového priestoru bude nájomcom podpísaná do 60 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta SR Bratislavy. V prípade, že zmluva o nájme nebytového priestoru nebude nájomcom v uvedenej lehote podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.

Návrh na schválenie nájmu nebytových priestorov v stavbe so súpis. č. 1280 na pozemku registra „C“ KN parc. č. 345 na Sedlárskej 2 – Ventúrskej 22, a v stavbe so súpis. č. 361 na pozemku registra „C“ KN parc. č. 344 na Sedlárskej 4 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, Metropolitnému inštitútu Bratislava so sídlom v Bratislave, IČO 52324940, predkladáme ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu, že žiadateľ je novovzniknutou mestskou príspevkovou organizáciou, ktorá potrebuje predmetné priestory na vykonávanie svojej činnosti, ktorou je strategický rozvoj mesta.

Dôvodová správa

PREDMET: Návrh na schválenie nájmu nebytových priestorov v stavbe so súpisným č. 1280 na pozemku registra „C“ parc. č. 345 na Sedlárskej 2 – Ventúrskej 22 a v stavbe so súpisným číslom 361 na pozemku registra „C“ parc. č. 344 na Sedlárskej 4 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, ako prípadu hodného osobitného zreteľa, Metropolitnému inštitútu Bratislava so sídlom v Bratislave

ŽIADATEL: Metropolitný inštitút Bratislava, Primaciálne námestie 429/1, 814 99 Bratislava, IČO 52324940

ŠPECIFIKÁCIA PREDMETU NÁJMU:

nebytové priestory v stavbe so súpisným č. 1280 na pozemku registra „C“ parc. č. 345 na Sedlárskej 2 – Ventúrskej 22 a v stavbe so súpisným číslom 361 na pozemku registra „C“ parc. č. 344 na Sedlárskej 4 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto
Stavby sú vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, neboli zverené do správy príslušnej mestskej časti, neboli na ne uplatnené reštitučné nároky.

ÚČEL NÁJMU: kancelárie

DOBA NÁJMU: doba neurčitá

VÝŠKA NÁJOMNÉHO:

Alternatíva 1

1,00 Eur/rok, za celý predmet nájmu, podľa návrhu žiadateľa,

Alternatíva 2

110,00 Eur/m²/rok za hlavné priestory vo výmere 569,35 m², spolu v sume 62 628,50 Eur, 33,00 Eur/m²/rok za obslužné priestory vo výmere 313,06 m², spolu v sume 10 330,98 Eur, čo predstavuje spolu **za celý predmet nájmu** nájomné v sume **72 959,48 Eur ročne**, podľa tabuľky 100 položky 23 (kancelárie, administratívne priestory, CK, sídla firiem, projekčné ateliéry) Rozhodnutia č. 33/2015 primátora hlavného mesta SR Bratislavy, ktorým sa ustanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno.

SKUTKOVÝ STAV:

Metropolitný inštitút Bratislava požiadal o nájom nebytových priestorov v stavbe so súpisným č. 1280 na pozemku registra „C“ parc. č. 345 na Sedlárskej 2 – Ventúrskej 22 a v stavbe so súpisným číslom 361 na pozemku registra „C“ parc. č. 344 na Sedlárskej 4 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, na dobu neurčitú za symbolické nájomné v sume 1,00 Eur ročne za celý predmet nájmu.

Hlavnou úlohou MIB je strategické plánovanie a príprava podkladov na dôležité rozhodnutia dlhodobého významu. Metropolitný inštitút je centrom inovácií, hnacou silou tvorivosti a nových prístupov, atraktívnym miestom pre expertov pri spracovaní stratégií mestského rozvoja, a teda aj kľúčovým nástrojom na reálnu zmenu Bratislavy na mesto, ktoré dokáže konkurovať úrovňou života najvyspelejším metropolám. Významnou úlohou Metropolitného inštitútu je získavanie, sumarizácia a analýza dát ako podkladov na prípravu

rozhodnutí a rovnakou dôležitou úlohou je aj vzdelávanie, participácia a komunikácia, aby bolo možné zapojiť obyvateľov do rozvoja mesta.

Návrh na schválenie nájmu nebytových priestorov v stavbe so súpisným č. 1280 na pozemku registra „C“ parc. č. 345 na Sedlárskej 2 – Ventúrskej 22 a v stavbe so súpisným číslom 361 na pozemku registra „C“ parc. č. 344 na Sedlárskej 4 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, Metropolitnému inštitútu Bratislava so sídlom v Bratislave, IČO 52324940, predkladáme ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu, že žiadateľ je novovzniknutou mestskou príspevkovou organizáciou, ktorá potrebuje predmetné priestory na vykonávanie svojej činnosti, ktorou je strategický rozvoj mesta.

STANOVISKÁ K NÁJMU :

- Oddelenie účtovníctva a pohľadávok – o stanovisko bolo požiadané listom zo dňa 10.6.2020
- Oddelenie legislatívno-právne – o stanovisko bolo požiadané listom zo dňa 10.6.2020

Hlavné mesto SR Bratislava podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov zverejnilo dňa 10. 06. 2020 na internete a na úradnej tabuli svoj zámer prenajať uvedené nebytové priestory z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Uznesením Mestskej rady hlavného mesta SR Bratislavy č. 131/2020 zo dňa 11. 06. 2020 Mestská rada hlavného mesta SR Bratislavy odporúča Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy prerokovať.

„Návrh na schválenie nájmu ako prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa nebytových priestorov na Sedlárskej 2, 4 – Ventúrskej 22 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, Metropolitnému inštitútu Bratislava so sídlom v Bratislave“.



Sekcia správy nehnuteľností
Oddelenie nájomov majetku
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/ linka	Bratislava
-	178/20/1	Mgr.art. Katarína Máčková 02/259356 851, 0910467045	10.06.2020

Vec:

Žiadosť o uzatvorenie zmluvy o nájme nehnuteľností na dobu neurčitú za symbolické nájomné 1 Euro na celý predmet nájmu za kalendárny rok pre Metropolitný inštitút Bratislavy

Účel využitia priestoru: kancelárske priestory

Doba nájmu: neurčitá

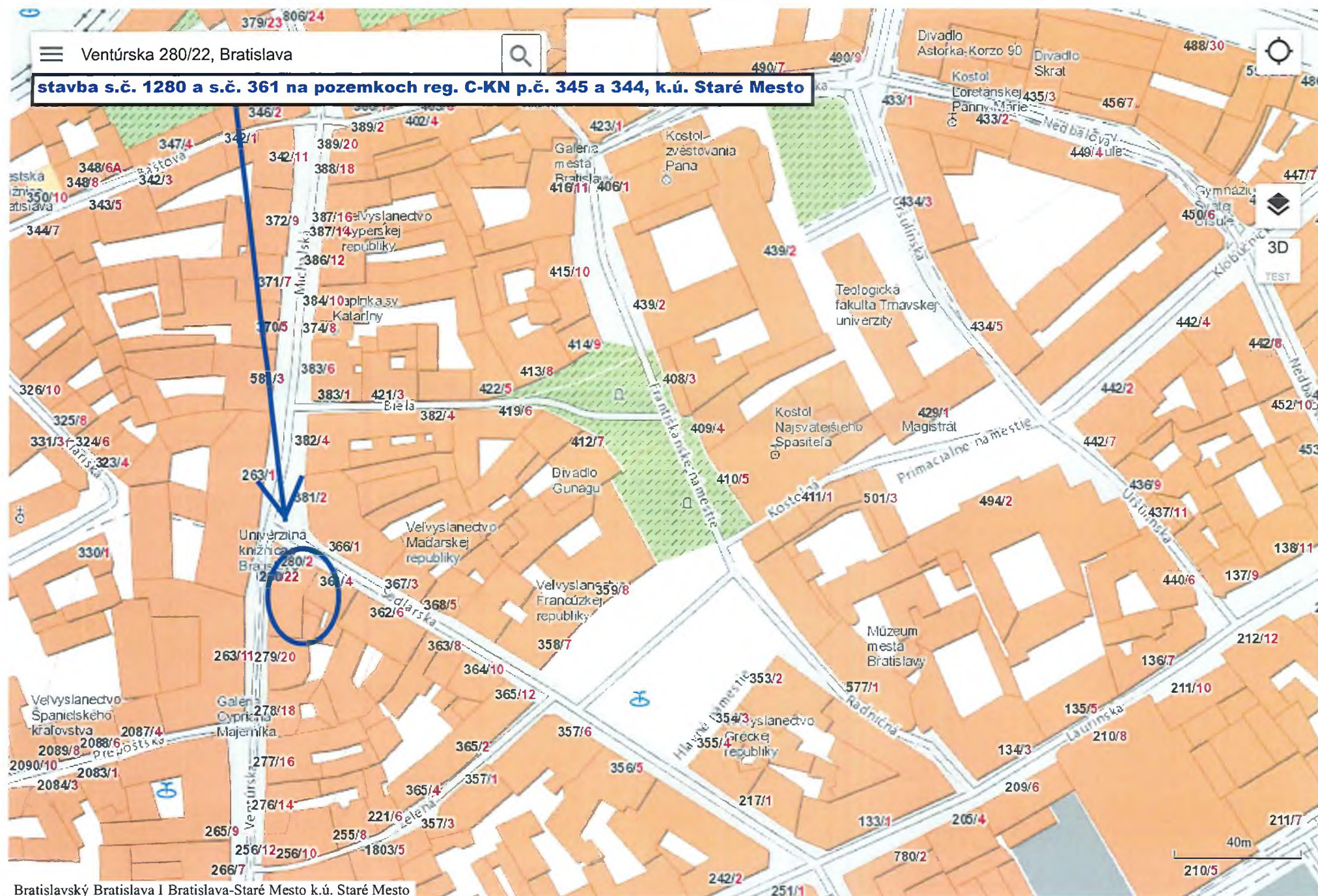
Predmet nájmu:

- Nehnutelnosť na ul. Sedlárska 2, Ventúrska 22, 1. poschodie o výmere 262,52 m2, podkrovie (mezonet) o výmere 229,28 m2, mezonetový priestor o výmere 35, 02 m2
- Nehnutelnosť na ul. Sedlárska 4, 2. poschodie o výmere 176, 62 m2, podkrovie o výmere 178,97 m2.

Za vybavenie tejto žiadosti ďakujem.

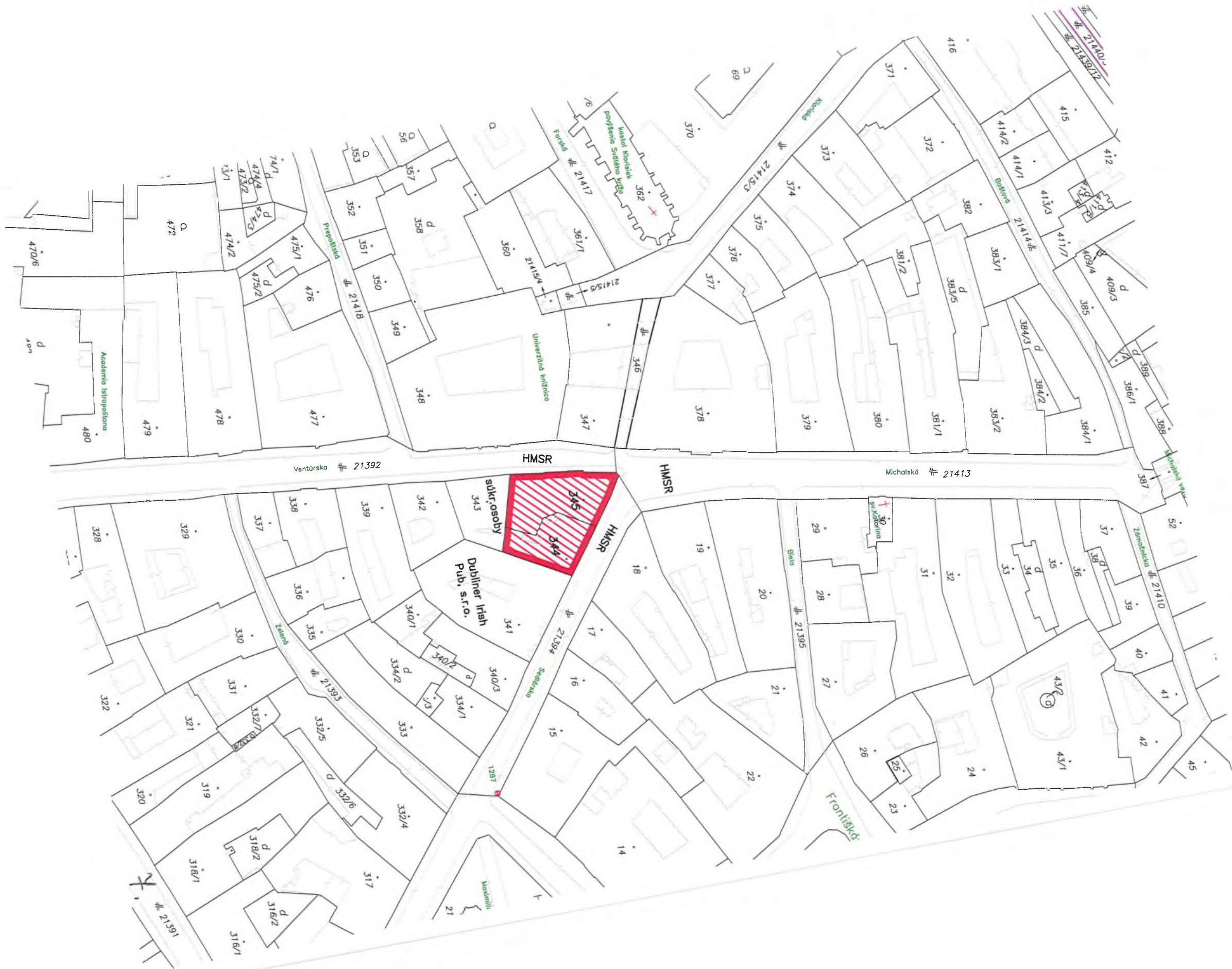
S pozdravom,


Mgr. Ján Mazúr, PhD.
Metropolitný inštitút Bratislavy
riaditeľ



Bratislavský Bratislava I Bratislava-Staré Mesto k.ú. Staré Mesto

<https://zbgis.skgeodesy.sk/mkzbgis/sk/zakladna-mapa?bm=zbgis&z=18&c=17.110612,48.143596&sc=n&dt=#>





Zmluva o nájme nebytového priestoru

č. 07 83 20 00

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

uzatvorená medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Názov: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
sídlo: Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava
V zastúpení: Ing. arch. Matúš Vallo, primátor
IČO: 00 603 481
DIČ: 2020372596
bankové spojenie: ČSOB, a. s.

IBAN: SK58 7500 0000 0000 2582 8453
Variabilný symbol - nájom: 783....20

IBAN: SK58 7500 0000 0000 2582 6853
Variabilný symbol - služby spojené s nájomom: 783....20

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Nájomca: Metropolitný inštitút Bratislava
sídlo: Primaciálne námestie 429/1, 814 99 Bratislava
V zastúpení:
IČO: 52 324 940

bankové spojenie:
číslo účtu (IBAN):
DIČ:

(ďalej len „nájomca“)

(„prenajímateľ“ a „nájomca“ ďalej spoločne aj ako „zmluvné strany“ a jednotlivo ako „zmluvná strana“)

PREAMBULA

Zmluvné strany uzatvárajú túto Zmluvu podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky.

Článok 1

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – nebytových priestorov vo výmere 526,82 m² v stavbe so súpisným č. 1280 na pozemku registra „C“ parc. č. 345 na Sedlárskej 2 –

Ventúrskej 22 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, zapísaných na LV č. 10 a nebytových priestorov vo výmere 355,59 m² v stavbe so súpisným číslom 361 na pozemku registra „C“ parc. č. 344 na Sedlárskej 4 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, zapísaných na LV č. 1656, v podiele: 1/1 (ďalej len „predmet nájmu“). Špecifikácia priestorov tvorí neoddeliteľnú prílohu č. 1 tejto zmluvy, nákres priestorov tvorí neoddeliteľnú prílohu č. 2 tejto zmluvy.

2. Účelom tejto zmluvy je prenajať nájomcovi predmet nájmu za účelom využitia priestorov ako kancelárií.
3. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý účel. Pre prípad porušenia tohto záväzku zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu v súlade s ust. § 544 a nasl. Občianskeho zákonníka vo výške 17,00 Eur za každý, aj začatý deň trvania porušenia tohto záväzku, ktorú má prenajímateľ právo od nájomcu požadovať. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry.
4. Nájomca vyhlasuje, že mu je známy faktický stav predmetu nájmu, ako aj právny stav predmetu nájmu podľa aktuálneho výpisu z listu vlastníctva. Nájomca vyhlasuje, že ku dňu podpísania tejto Zmluvy je predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takomto stave ho do nájmu preberá.
5. Prenajímateľ vyhlasuje, že k predmetu nájmu sa okrem práv prenajímateľa neviažu ďalšie vlastnícke, reštitučné, záložné, prípadne iné práva k cudzej veci, alebo nájomné práva, alebo akékoľvek práva tretích osôb.

Článok 2

Doba nájmu a spôsob ukončenia nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu neurčitú a začne plynúť dňom nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy podľa článku 8 ods. 2 tejto Zmluvy.
2. Zmluvu je možné ukončiť niektorým z nasledujúcich spôsobov:
 - a) výpoveďou niektorej zo zmluvných strán podľa § 10 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, pričom výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane,
 - b) prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od tejto Zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov voči nájomcovi ak:
 - ba) nájomca v rozpore s touto Zmluvou dá predmet nájmu, alebo jeho časť, do podnájmu, alebo inej dispozícii tretej osobe, alebo
 - bb) nájomca alebo tretia osoba užíva predmet nájmu, alebo jeho časť, na iný ako dohodnutý účel, alebo
 - bc) nájomca mešká s úhradou nájomného viac ako 30 dní, alebo
 - bd) nájomca predá podnik alebo jeho časť alebo ak dôjde k akémukoľvek prevodu alebo prevodom akéhokoľvek podielu s výnimkou prevodu obchodného podielu na osoby blízke alebo spoločníka alebo zmeny v súvislosti s dedičským konaním, alebo

be) bez zavinenia zmluvných strán bolo príslušným stavebným úradom rozhodnuté o zmenách stavby, ktoré bránia riadne užívať predmet nájmu, alebo o odstránení stavby, alebo

bf) nájomca poruší povinnosť uvedenú v článku 5 ods. 1 tejto Zmluvy,

bg) nájomca poruší povinnosť uvedenú v článku 4 ods. 2 tejto Zmluvy.

V prípadoch odstúpenia z vyššie uvedených dôvodov sa Zmluva ruší dňom, keď prejav vôle o odstúpení dôjde druhej zmluvnej strane v súlade s článkom 6 ods. 3 a 4 tejto Zmluvy. Na tieto prípady sa vzťahuje postup podľa odseku 4 až 6 tohto článku.

3. Možnosť odstúpenia od tejto Zmluvy niektorou zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá.
4. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu fyzicky odovzdať prenajímateľovi najneskôr do 3 dní po poslednom dni nájmu v stave zodpovedajúcom dohodnutému užívaniu s prihliadnutím na bežné opotrebovanie; v tomto termíne zmluvné strany podpíšu protokol o spätnom odovzdaní a preberá predmetu nájmu nájomcom prenajímateľovi. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ nájomca po skončení nájmu podľa tohto článku neodovzdá predmet nájmu prenajímateľovi najneskôr do 3 dní po poslednom dni nájmu, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 17,00 Eur 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. Uhradením zmluvnej pokuty sa nájomca nezbučuje povinnosti zaplatiť prenajímateľovi náhradu za užívanie predmetu nájmu vo výške nájomného. Zmluvná pokuta sa v týchto prípadoch do náhrady škody nezapočítava.
5. V prípade porušenia povinnosti podľa odseku 4 tohto článku, má prenajímateľ tiež právo vypratať predmet nájmu na náklady nájomcu a na jeho náklady uložiť zariadenie, prípadne tovar, ktoré sa v predmete nájmu nachádzajú, do úschovy. Za týmto účelom je prenajímateľ oprávnený:
 - a) vstúpiť do predmetu nájmu spôsobom primeraným okolnostiam, tzn. v prípade potreby aj za pomoci odstránenia prekážok (výmena zámkov a pod.),
 - b) zabezpečiť prerušenie dodávky elektrickej energie, vody prípadne iných médií do predmetu nájmu.
6. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať predmet nájmu a odovzdať ho protokolárne prenajímateľovi.

Článok 3

Úhrada za nájom a spôsob jeho platenia

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené podľa uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky č./2020 zo dňa 25. 06. 2020 v sume Eur (slovom:) ročne.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté nájomné počnúc dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy v pravidelných ročných splátkach vždy do 15. januára príslušného

kalendárneho roka na účet prenajímateľa s variabilným symbolom uvedeným v záhlaví Zmluvy.

3. Prenajímateľ zabezpečí prostredníctvom správcu (ďalej len „správca“) dodávku UK, odvoz a likvidáciu odpadu, dodávku SV, elektrickej energie, upratovanie spoločných priestorov, servis výtahu, zrážková voda. Ročné zálohové platby sú v sume Eur. Výška a rozpis jednotlivých záloh za služby spojené s nájomom (ďalej len „služby“) sú uvedené v neoddeliteľnej prílohe č. 1 tejto zmluvy. Ostatné služby si nájomca zabezpečí sám na vlastné náklady.
4. Prenajímateľ si zároveň vyhradzuje právo aj v priebehu doby nájmu zmeniť výšku záloh za jednotlivé druhy služieb, ak dôjde k zmene právnych predpisov upravujúcich ich ceny alebo ak na to bude iný dôvod (napr. zmena rozsahu poskytovaných služieb, zvýšenie cien služieb a pod.). Uvedené je prenajímateľ oprávnený vykonať aj jednostranným písomným oznámením, a to aj prostredníctvom správcu nehnuteľnosti, v ktorej sa nebytový priestor nachádza. Nájomca sa zaväzuje upravené zálohové platby platiť vo výške a v lehotách uvedených v oznámení. Prenajímateľ oznámi nájomcovi prípadnú zmenu správcu jednostranným písomným oznámením.
5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté zálohové platby za služby spojené s nájomom v štvrtročných splátkach v sume Eur, vždy do 15. dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrtroka, na účet prenajímateľa s variabilným symbolom uvedeným v záhlaví Zmluvy.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený meniť každoročne k 01.04. výšku nájomného dohodnutého v tejto Zmluve o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok a zverejnenú Štatistickým úradom SR v januári nasledujúceho roka. Zvýšenie nájomného prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne, zaslaním doporučenej zásielky na adresu podľa článku 7 tejto Zmluvy. Zvýšené nájomné sa nájomca zaväzuje platiť za obdobie od 01.04. príslušného kalendárneho roka v termínoch splatnosti nájomného dohodnutých v odseku 3 tohto článku Zmluvy. V prípade, že oznámenie o zvýšení nájomného bude nájomcovi doručené po splatnosti nájomného, nájomca sa zaväzuje zaplatiť rozdiel medzi pôvodným nájomným a nájomným zvýšeným o mieru inflácie v lehote 15 dní od doručenia oznámenia.
7. V prípade, že nájomca pri platbe neuvedie obdobie, za ktoré sa úhrada platí, alebo uvedie obdobie, ktoré už bolo uhradené, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám; prenajímateľ spravídla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
8. Všetky platby podľa tejto Zmluvy sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
9. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať skutočnú cenu za jednotlivé služby, ktoré prenajímateľ platí dodávateľom týchto služieb. Skutočnú cenu poskytovaných služieb vyúčtuje prenajímateľ ako rozdiel medzi zaplattenou zálohou a jej skutočnou cenou za zúčtovacie obdobie k 31.12. kalendárneho roka. Nájomca sa zaväzuje doplatiť prípadné nedoplatky do 15 dní od oznámenia nedoplatku na účet s variabilným symbolom uvedeným v záhlaví tejto Zmluvy.

10. 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.
11. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu podľa tejto Zmluvy aj v prípade, ak nezavinil porušenie povinnosti.
12. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený domáhať sa náhrady škody presahujúcej zmluvnú pokutu.
13. Ak nájomca môže predmet nájmu užívať obmedzene len preto, že prenajímateľ neplní svoje povinnosti z tejto zmluvy alebo povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, má nájomca právo na pomernú zľavu z nájomného. Výška zľavy bude určená dodatkom k tejto nájomnej zmluve.

Článok 4

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Protokol o stave predmetu nájmu a jeho fyzickom odovzdaní nájomcovi (ďalej len „preberací protokol“) vyhotovia a podpíšu zmluvné strany najneskôr do 15 pracovných dní od nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy a to v termíne dohodnutom zmluvnými stranami pri podpise tejto Zmluvy. Preberací protokol bude podpísaný v dvoch vyhotoveniach, po jednom pre každú zmluvnú stranu. Súčasťou preberacieho protokolu bude zoznam zariadenia a vybavenia predmetu nájmu a popis technického stavu predmetu nájmu ako aj zariadenia a vybavenia nachádzajúceho sa v/na predmete nájmu.
2. V prípade, že nájomca bude mať záujem predmet nájmu využívať inak ako je stanovené užívacím povolením, nájomca sa zaväzuje po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa požiadať o schválenie zmeny účelu využitia príslušný stavebný úrad.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že rekonštrukciu predmetu nájmu bude nájomca vykonávať na vlastné náklady po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a schválení príslušným stavebným úradom, v prípade, že súhlas stavebného úradu bude potrebný.
4. Nájomca sa zaväzuje, že zabezpečí užívania schopnosť nebytových priestorov na vlastné náklady.
5. Nájomca sa zaväzuje vykonávať drobné opravy predmetu nájmu na vlastné náklady ako aj znášať náklady spôsobené neprimeraným užívaním predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv predmetu nájmu, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie.
6. Nájomca nie je oprávnený počas doby nájmu vykonávať odpisy z predmetu nájmu a odpisy z technického zhodnotenia.

7. Nájomca užívajúci predmet nájmu sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v stave, ktorý je v súlade s platnými právnymi predpismi súvisiacimi s prevádzkou obdobného zariadenia. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti prenajímateľa ako vlastníka objektu vyplývajúce z platných všeobecne záväzných právnych predpisov a to najmä na úseku požiarnej ochrany - povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v platnom znení, najmä povinnosti v zmysle ustanovení § 4 a § 5, na úseku hygieny, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci - povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákona č. 126/2006 Z. z. o verejnom zdravotníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov, o ochrane majetku a pod. a z platných všeobecne záväzných nariadení Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Staré Mesto týkajúcich sa najmä udržiavania čistoty, poriadku, verejnej zelene, zimnej údržby a Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 6/2004 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými odpadmi na území Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.
8. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu, najneskôr do 15 dní, kedy ku zmene došlo, oznámiť písomne prenajímateľovi každú zmenu a skutočnosť, ktoré by mohli ovplyvniť nájom (ako napr. zmena právnej formy, obchodného mena, štatutárneho zástupcu, sídla a bankového spojenia a pod.). Za nesplnenie tejto podmienky má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 70,00 Eur. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť.
9. Nájomca sa zaväzuje uskutočňovať prípadné zásobovanie v súlade s povolením príslušného úradu.
10. Nájomca má právo na primerané označenie predmetu nájmu na priečelí objektu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza, len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a príslušného pamiatkového úradu. Nájomca sa zaväzuje poskytnúť prenajímateľovi pred udelením súhlasu vizuál označenia predmetu nájmu na priečelí objektu.
11. Pri nesplnení podmienok uvedených v tomto článku nájomca zodpovedá v plnej výške za škodu, ktorá týmto nesplnením vznikla.
12. Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa riadi ustanoveniami VI. časti prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.
13. V súlade s ust. § 545 občianskeho zákonníka bolo zmluvnými stranami dohodnuté, že prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu náhradu škody spojenú s porušením povinnosti nájomcu, na ktoré sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tejto Zmluvy vo výške presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.
14. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi bezodkladný vstup do prenajatých priestorov najmä v prípade havárie, živelného pohromy, kontroly dodržiavania účelu a podmienok nájmu a pod. Za nesplnenie tejto podmienky si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 1 000,00 Eur. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie uvedenej povinnosti a nájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.

15. Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť a po celú dobu nájmu udržiavať na vlastné náklady v platnosti poisťnú zmluvu, ktoré budú pokrývať nasledovné riziká:
- a) poisťenie zodpovednosti nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťou v predmete nájmu (najmä poškodenie majetku a všetkých škôd na predmete nájmu);
 - b) poisťenie predmetu nájmu a všetkého majetku (aj zabudovaného) nájomcom proti živelným pohromám;
 - c) poisťenie rizika krádeže vlámaním do predmetu nájmu alebo lúpežným prepadnutím a rizika vandalizmu.
- Nájomca sa zaväzuje na základe žiadosti prenajímateľa kedykoľvek predložiť vyššie uvedené poisťné zmluvy. Za nesplnenie tejto podmienky má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 70,00 Eur. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť.
16. Pred začatím stavebných úprav, opráv príp. rekonštrukčných prác na predmete nájmu sa nájomca zaväzuje predložiť prenajímateľovi na odsúhlasenie projektovú dokumentáciu s cenovou kalkuláciou, a to v lehote 20 dní od nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy. Prenajímateľ sa zaväzuje bezdôvodne neodoprieť udelenie súhlasu s úpravami, opravami príp. rekonštrukčnými prácami na predmete nájmu a doručiť nájomcovi písomné vyjadrenie v lehote 20 dní od preukázateľného predloženia projektovej dokumentácie na jej posúdenie prenajímateľovi.
17. Po písomnom odsúhlasení projektovej dokumentácie prenajímateľom sa nájomca zaväzuje bez zbytočného odkladu od takéhoto odsúhlasenia, písomne oznámiť príslušnému stavebnému úradu zahájenie stavebných úprav v súlade s prenajímateľom odsúhlasenou projektovou dokumentáciou.
18. Nájomca podpísaním tejto Zmluvy vyhlasuje a zaručuje, že si počas nájmu ani po jeho skončení nebude u prenajímateľa uplatňovať kompenzáciu nákladov vynaložených na stavebné úpravy a opravy predmetu nájmu, rekonštrukčné práce a pod. realizované v súlade s touto Zmluvou ani si nebude uplatňovať voči prenajímateľovi žiadne nároky titulom vykonania týchto prác.

Článok 5

Podnájom

1. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, alebo jeho časť, do podnájmu, alebo inej dispozície, tretiemu subjektu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok 6

Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti si doručujú osobne, poštou 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) adresa uvedená v záhlaví tejto Zmluvy, alebo
 - b) adresa podľa aktuálneho výpisu z Obchodného registra, alebo
 - c) adresa konateľa spoločnosti podľa aktuálneho výpisu z Obchodného registra, alebo
 - d) miesto, kde bude osoba oprávnená konať v mene nájomcu, zastihnutá.
3. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia s tým, že písomnosť sa považuje za doručenie priamo do vlastných rúk aj v prípade, ak táto písomnosť bude vrátená poštou zmluvnej strane, ktorá je odosielateľom, ako písomnosť neprevzatá adresátom; v takomto prípade sa za deň doručenia považuje deň vrátenia zásielky odosielateľovi. Uvedené platí aj v tom prípade, ak sa zmluvná strana, ktorá je adresátom, o tejto skutočnosti nedozvie.
4. V prípade, že zmluvná strana, ktorá je adresátom, bezdôvodne odoprie písomnosť prijať, je písomnosť doručená dňom, keď jej prijatie bolo odopreté.

Článok 7

Vyhlásenia a záruky

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:
- 1.1. nájomca je právnym subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky, podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene nájomcu;
 - 1.2. nájomca nemá záväzky voči Hlavnému mestu Slovenskej republiky Bratislavy, 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.
2. V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa odseku 1 tohto článku ukáže ako nepravdivé alebo zavádzajúce, bude sa to považovať za hrubé porušenie tejto Zmluvy, oprávňujúce prenajímateľa od tejto Zmluvy jednostranne odstúpiť, ako aj oprávňujúce prenajímateľa požadovať od nájomcu náhradu škody, ktorá mu nepravdivým alebo zavádzajúcim vyhlásením alebo zárukou vznikla.

Článok 8

Záverečné ustanovenia

1. V súlade s § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov tento nájom schválilo Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy uznesením č./2020 zo dňa 25. 06. 2020.
2. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a právne účinky nadobúda nasledujúci deň po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa, a to v súlade s ustanovením § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám

v znení neskorších predpisov. V prípade, že nájomca neprevezme predmet nájmu do 15 dní odo dňa účinnosti tejto Zmluvy, táto Zmluva stráca platnosť aj účinnosť.

3. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, príslušné ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník 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.
4. Pokiaľ sú v tejto zmluve alebo jej dodatkoch odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli medzičasom zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahradené inými príslušnými právnymi predpismi alebo ich ustanoveniami, považujú sa tieto odkazy za odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahrádzajú pôvodné príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, v ich platnom znení. V prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy ukáže (alebo sa neskôr stane) neplatným alebo neúčinným alebo neaplikovateľným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné, zmluvné strany sa zaväzujú dohodou nahradiť neplatné alebo neúčinné alebo neaplikovateľné ustanovenie novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného alebo neaplikovateľného ustanovenia, a to v lehote 30 (tridsiatich) dní odo dňa doručenia výzvy jednej zmluvnej strany druhej zmluvnej strane.
5. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať po dohode zmluvných strán, a to len vo forme písomných a riadne očíslovaných dodatkov.
6. Neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy sú:
Príloha č. 1 - Špecifikácia priestorov a výpočtový list
Príloha č. 2 - Nákras pôdorysu
Príloha č. 3 - Odpis uznesenia MsZ č./2020 zo dňa 25. 06. 2020
7. Pre prípad, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy je alebo sa v budúcnosti stane z akéhokoľvek dôvodu neplatným alebo neúčinným, v takomto prípade platnosť ostatných ustanovení Zmluvy nie je dotknutá. Namiesto neplatného alebo neúčinného ustanovenia bude platiť primeraná úprava, ktorá sa v rámci prípustnosti platného právneho poriadku čo najviac približuje účelu zrejme sledovanému zmluvnými stranami pri uzavieraní tejto Zmluvy.
8. Zmluvné strany sa dohodli že ich právne vzťahy, ktoré vzniknú na základe tejto Zmluvy a v súvislosti s jej realizáciou, sa budú riadiť právom Slovenskej republiky, a to ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení. Na právne vzťahy v tejto Zmluve zvlášť neupravené sa použijú primerane ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré vzniknú z tejto Zmluvy, vrátane sporov o jej platnosť, výklad alebo zrušenie, vrátane sporov týkajúcich sa výkladu a/alebo platnosti ustanovení tejto Zmluvy, budú riešiť predovšetkým dohodou. Ak vzájomná dohoda nebude možná, o spore rozhodne príslušný súd SR .

10. Táto Zmluva je vyhotovená v siedmich (7) rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom päť (5) rovnopisov dostane prenajímateľ a dva (2) rovnopisy dostane nájomca.
11. Zmluvné strany si Zmluvu prečítali, všetky jej ustanovenia sú im jasné a zrozumiteľné, pričom vyjadrujú ich slobodnú a vážnu vôľu zbavenú akýchkoľvek omylov, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Ing. arch. Matúš Vallo
primátor

Príloha č. 1:

Objekt: Sedlárska 2 – Ventúrska 22
Nájomca: Metropolitný inštitút Bratislavy

A. Špecifikácia priestorov:

1. p.

hlavné priestory

spôsob využitia	plocha v m ²
kancelária	36,83
kancelária	47,73
kancelária	24,94
kancelária	16,30
kancelária	25,58
kancelária	30,87
spolu	182,25

obslužné priestory

spôsob využitia	plocha v m ²
schodisko	16,32
sklad	5,47
hala	12,65
chodba	18,07
sklad	15,60
sklad	7,06
WC muži, ženy	5,10
spolu	80,27

spolu 1. p. 262,52

podkrovie (mezonet)

hlavné priestory

spôsob využitia	plocha v m ²
ateliér + soc. zariadenie	128,82
spolu	128,82

obslužné priestory

spôsob využitia	plocha v m ²
schodisko	27,59
sklad	28,63
kotolňa	32,50
sklad	5,94
sklad	5,80

spolu 100,46

spolu podkrovie (mezonet) 229,28

mezonetový priestor

hlavné priestory

spôsob využitia plocha v m²

izba 21,20

spolu 21,20

obslužné priestory

spôsob využitia plocha v m²

chodba 3,82

sklad 10,00

spolu 13,82

spolu mezonetový priestor 35,02

Objekt: Sedlárska 4

2. p.

hlavné priestory

spôsob využitia plocha v m²

izba 16,64

izba 25,83

izba 23,68

izba 21,74

izba 14,40

spolu 102,29

obslužné priestory

spôsob využitia plocha v m²

schodisko 10,40

predsieň 14,75

kuchyňa 8,37

chodba 8,60

komora 1,44

WC 1,35

kúpeľňa 2,88

pavlač 6,00

obytná kuchyňa 16,40

kúpeľňa 2,70

WC 1,44

spolu 74,33

spolu 2. p. 176,62

podkrovie

hlavné priestory

spôsob využitia	plocha v m ²
-----------------	-------------------------

hlavný pracovný priestor	91,79
--------------------------	-------

vedľajší pracovný priestor	28,60
----------------------------	-------

odpočinkový priestor	14,40
----------------------	-------

spolu	134,79
-------	--------

obslužné priestory

spôsob využitia	plocha v m ²
-----------------	-------------------------

schodisko	2,64
-----------	------

vstupný priestor	15,30
------------------	-------

sedenie	8,10
---------	------

kuchynka	7,92
----------	------

schodisko	1,50
-----------	------

prechod	3,75
---------	------

WC	1,57
----	------

kúpeľňa	3,40
---------	------

spolu	44,18
-------	-------

spolu podkrovie 178,97

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

I. Nájomné

spôsob využitia	plocha v m ²	nájomné Eur/rok
-----------------	-------------------------	-----------------

hlavné priestory	569,35	
------------------	--------	--

obslužné priestory	313,06	
--------------------	--------	--

spolu

II. Zálohy za služby spojené s nájmom

- dodávka UK	Eur/rok
--------------	---------

- odvoz a likvidácia odpadu	Eur/rok
-----------------------------	---------

- dodávka SV	Eur/rok
--------------	---------

- dodávka elektrickej energie	Eur/rok
-------------------------------	---------

- upratovanie spoločných priestorov	Eur/rok
-------------------------------------	---------

- servis výťahu	Eur/rok
-----------------	---------

- zrážková voda	Eur/rok
-----------------	---------

spolu

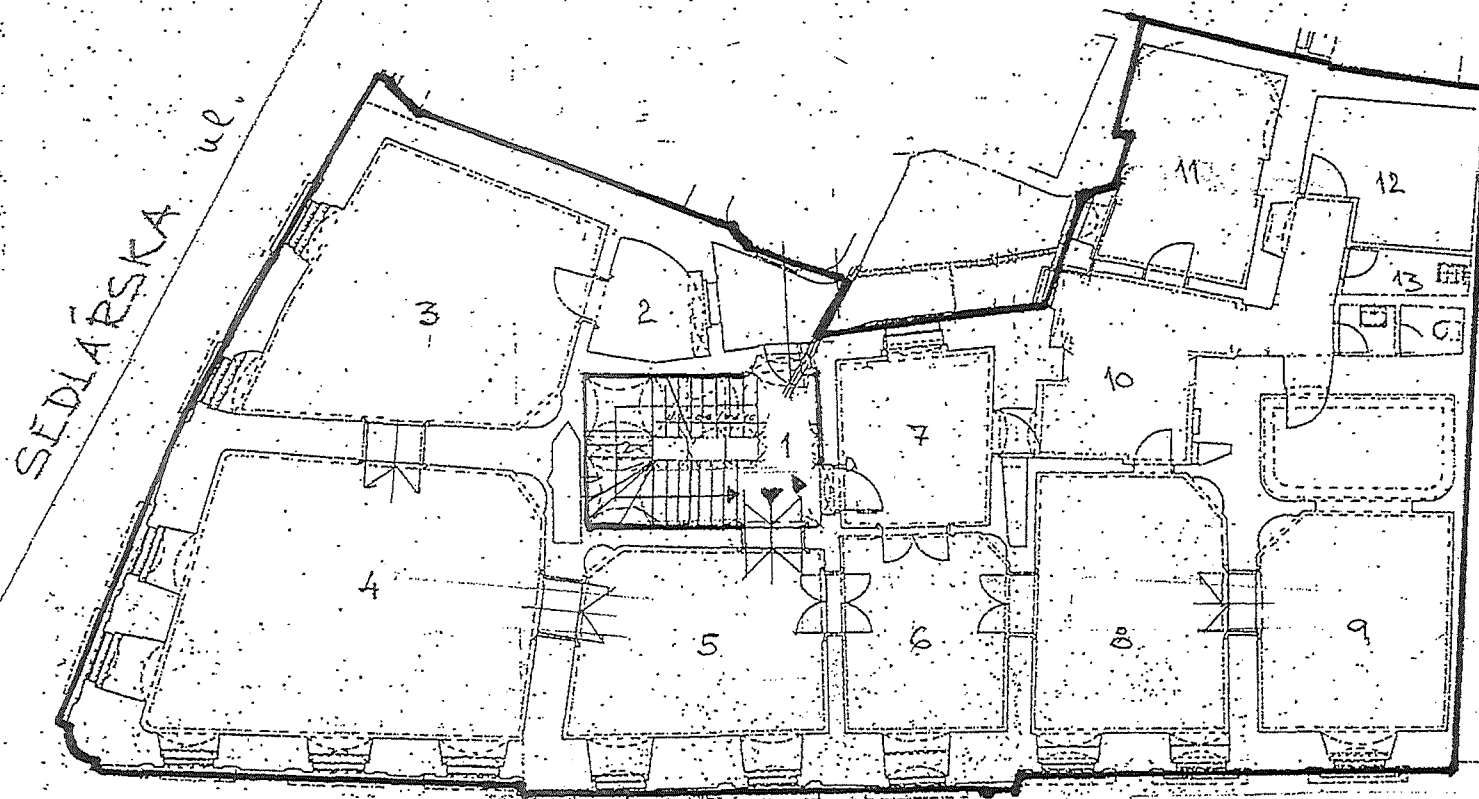
Ročná úhrada za nájom

Eur

Ročná úhrada záloh za služby spojené s nájomom

Štvrt'ročná úhrada záloh za služby spojené s nájomom

V Bratislave, dňa



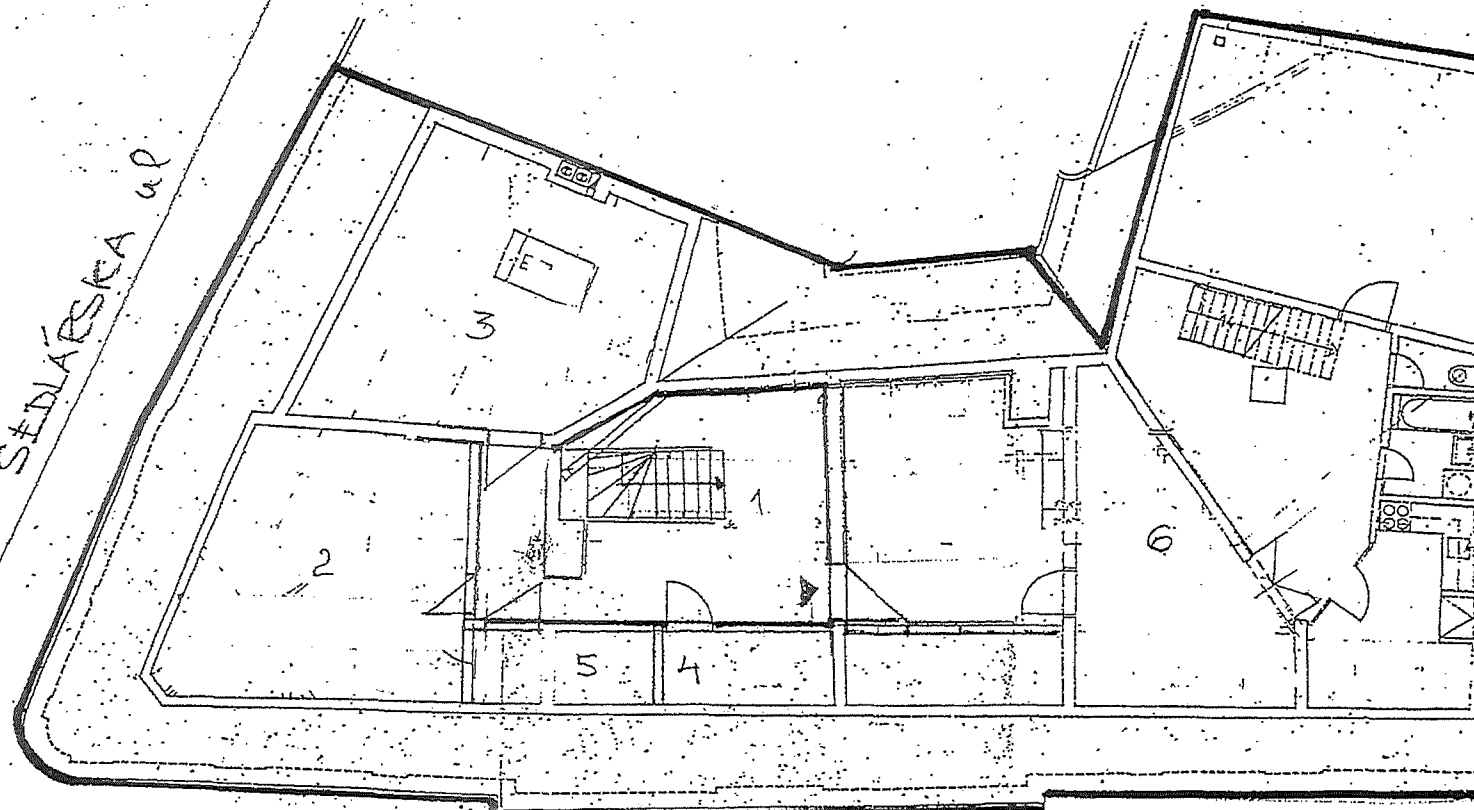
1. Schodisko	16,62 m ²
2. Sklad	5,47 m ²
3. Kancelária	36,83 m ²
4. Kancelária	47,73 m ²
5. Kancelária	24,94 m ²
6. Kancelária	16,3 m ²
7. Hala	12,65 m ²
8. Kancelária	25,58 m ²
9. Kancelária	30,87 m ²
10. Chodba	18,07 m ²
11. Sklad	15,5 m ²
12. Sklad	7,06 m ²
13. WC muž. Ženy	5,1 m ²

Celkom 261,52 m²

VENTŮRSKA ul.

Ventúrska 22 = Seclárska 2
Bratislava
Výkres: Pôdorys - 1. poschodie

SEDLÁRSKA ul.



VENTÚRSKA ul.

64-6

1. Schody	27,59 m ²
2. Sklad	28,63 m ²
3. Kuchňa	32,5 m ²
4. Sklad	5,91 m ²
5. Sklad	5,8 m ²
6. Ateliér	128,82 m ²
+ soc. zar.	

Celkom 229,28 m²

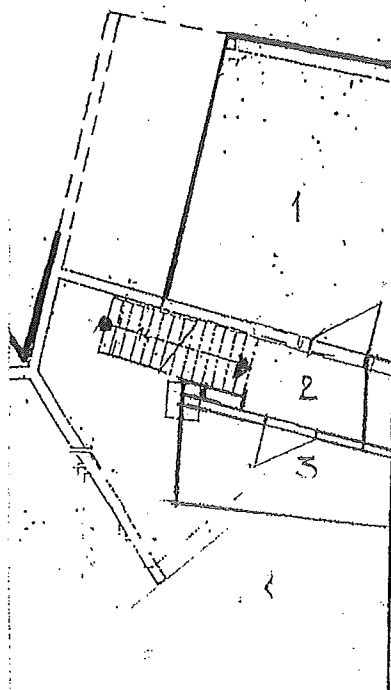
Ventúrska 22
Bratislava

Výkres:

Pôdorys - podkrovia (mezonet)

VENTÚRSKA 22 = Sedlárska 2

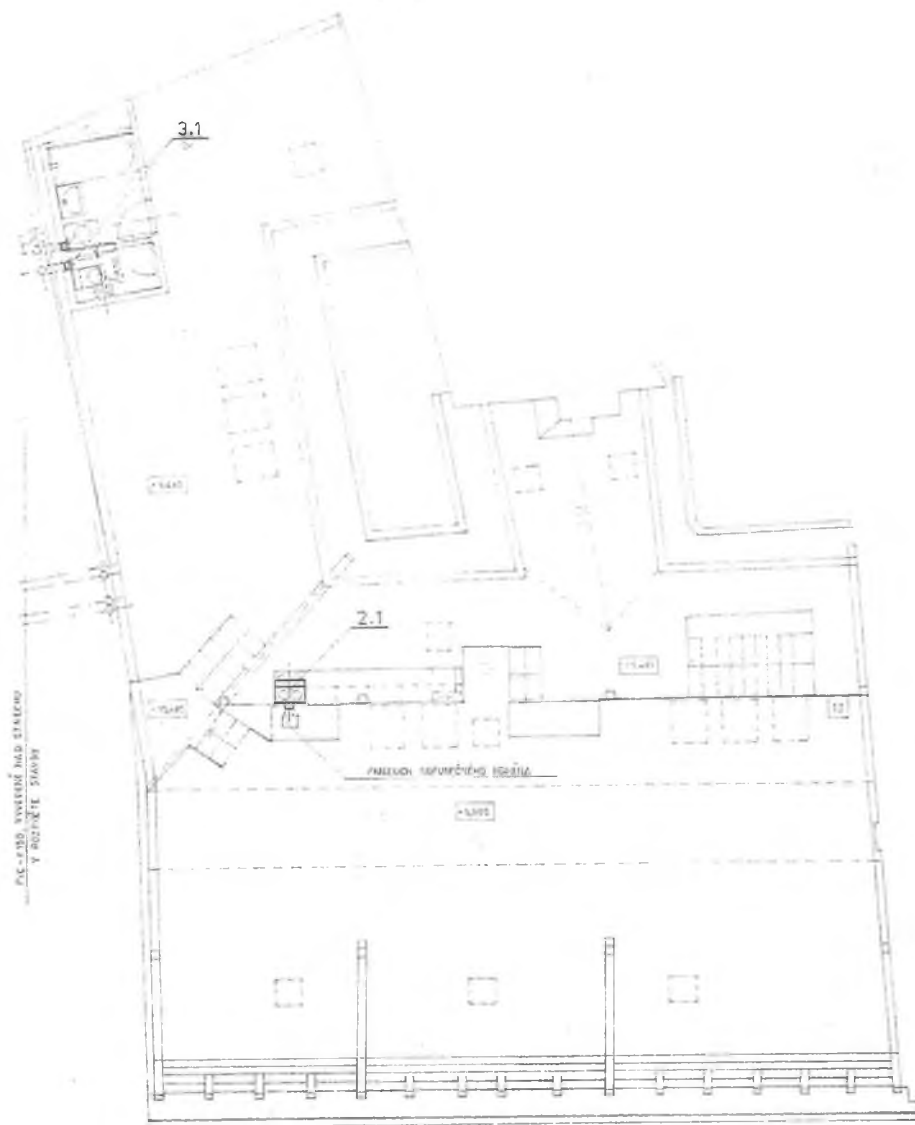
MEZONETOVÝ PRIESTOR Z PODKROVIA



1. Izba	21,2 m ²
2. Chodba	3,82 m ²
3. Sklad	10,00 m ²

Celkom	35,02 m ²
--------	----------------------

VENTÚRSKA ul.



LEGENDA

Číslo	Názov priestoru	Plocha m ²			
1	CHODBA	216			
2	CHODBA PRÍSLUŠNÁ	153			
3	CHODBA	110			
4	KUCHYŇKA	150			
5	CHODBA	110			
6	TRAP. PRÍSLUŠNÁ PRÍSTOJ	115			
7	PRÍSTOJ	174			
8	PRÍSLUŠNÁ PRÍSTOJ	2010			
9	TR.	107			
10	CHODBA	110			
11	PRÍSLUŠNÁ PRÍSTOJ	115			

± 0,00 = 140,52

STAVOPROJEKT - PID
1074 PRÍSLUŠNÁ
CHODBA 03
112 2P BRATISLAVA

ARCH. STAVOPROJEKT
PILKOVSKÝ

VEDUCHOTECHNIKA

ING. ARCH. V. ŠIMKOVÝ, CSc.
212 ARCH. JANIČO

SEDLÁRSKA UL. 4, BRATISLAVA

SEDLÁRSKA UL. 4

PODKROVIE

BRATISLAVA

1/1
1/1
1/1

1/1

1/1

1/1

1/1

1/1

1/1

1/1

1/1

1/1



