



**MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY**

Materiál na rokovanie  
Mestskej rady  
hlavného mesta SR Bratislavy  
dňa 13.04.2023

Číslo záznamu: MAG 116148/2023  
Spisový znak: UL1  
Skartačná lehota: A10

**Návrh**

**na schválenie prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa nájmu nebytových priestorov v  
stavbe v Prüger-Wallnerovej záhrade v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, pre občianske združenie  
Krajanský inštitút so sídlom v Bratislave**

---

**Predkladateľ**

Mgr. Ctibor Košťál, v. r.  
riaditeľ magistrátu

**Zodpovedný:**

Ing. Ivana Baluchová, v. r.  
zástupkyňa riaditeľa sekcie správy  
nehnuteľností

**Spracovateľ:**

Mgr. Klaudia Lušpaiová, v. r.  
vedúca oddelenia majetkových vzťahov

Mgr. Tomáš Hlaváčik  
vedúci referátu nájomov majetku  
oddelenie majetkových vzťahov  
v zastúpení Mgr. Dávid Masica, v. r.  
Mgr. Silvia Žitňanská, v. r.  
oddelenie majetkových vzťahov

Miloš Štefánik, v. r.  
oddelenie geodetických činností

**Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Žiadosť
4. Snímky z mapy – 3x
5. Výpis z LV
6. Pôdorysy – 2x
7. Návrh zmluvy o nájme

kód uzn.: 5.3.  
5.3.2.  
5.3.5.

## Návrh uznesenia

Mestská rada po prerokovaní materiálu

### odporúča

#### Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

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 56,50 m<sup>2</sup> v stavbe súpis. č. 8035 na pozemku registra „C“ KN parc. č. 2850/6 v Prüger-Wallnerovej záhrade v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, pre občianske združenie Krajanský inštitút so sídlom na Pražskej 3225/17 v Bratislave, IČO 42417015, s cieľom prevádzkovať komunitno-kultúrne centrum formou sprístupnenia nebytových priestorov verejnosti, organizácie kultúrnych a spoločenských podujatí, coworkingu a iných verejnoprospešných aktivít, na dobu určitú 4 roky s možnosťou predĺženia o ďalšie 4 roky so súhlasom prenajímateľa, za nájomné:

#### Alternatíva 1

12,00 eur/ročne za celý predmet nájmu,

#### Alternatíva 2

8,00 eur/m<sup>2</sup>/mesiac, čo pri výmere 56,50 m<sup>2</sup> predstavuje sumu 5 424,00 eur/ročne za celý predmet nájmu,

s podmienkou:

Nájomná zmluva bude nájomcom podpísaná do 90 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. V prípade, že nájomná zmluva v tejto lehote nebude nájomcom podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.

Navrhovaný nájom nebytových priestorov v stavbe súpis. č. 8035 na pozemku registra „C“ KN parc. č. 2850/6 v Prüger-Wallnerovej záhrade v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, pre občianske združenie Krajanský inštitút so sídlom na Pražskej 3225/17 v Bratislave, IČO 42417015, 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 zámerom občianskeho združenia Krajanský inštitút je podpora komunitného organizovania spoločenských a kultúrnych podujatí s dôrazom na medzigeneračný dialóg, posilňovanie tolerance voči menšinám, budovanie dôvery voči demokracii, zvyšovanie občianskej angažovanosti a udržateľného rozvoja spoločnosti v hlavnom meste. Občianske združenie Krajanský inštitút sa intenzívne a dlhodobo venuje téme menšín a spolupracuje s rôznymi druhmi menšín, vďaka čomu na seba naviazalo pomerne veľkú komunitu ľudí. Občianske združenie Krajanský inštitút má záujem nadviazať na svoju doterajšiu prácu s menšinami a zároveň sa zamerať i na komunitné organizovanie, čo znamená poskytovanie príležitostí samotným občanom a občiankam na ich vlastné aktivizovanie. Okrem spolupráce na lokálnej úrovni má v úmysle spolupracovať na rôznych projektoch aj s podobnými komunitnými priestormi naprieč Slovenskom, ako aj v zahraničí. Občianske združenie Krajanský inštitút plánuje v predmete nájmu vytvoriť pre občanov a občianky naprieč generáciami a rôznym cieľovým skupinám bezpečný a prístupný priestor pre ich realizáciu a oddych.

## **Dôvodová správa**

### **PREDMET:**

Nájom nebytových priestorov v stavbe súpis. č. 8035 na pozemku registra „C“ KN parc. č. 2850/6 v Prüger-Wallnerovej záhrade v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, pre občianske združenie Krajanský inštitút so sídlom na Pražskej 3225/17 v Bratislave, IČO 42417015, na dobu určitú 4 roky s možnosťou predĺženia o ďalšie 4 roky so súhlasom prenajímateľa, za účelom prevádzkovania komunitno-kultúrneho centra.

### **ŽIADATEĽ:**

Krajanský inštitút, občianske združenie  
Pražská 3225/17, 811 04 Bratislava-Staré Mesto  
IČO: 42417015  
zastúpenie: Andrea Kutlíková, predseda správnej rady

### **ŠPECIFIKÁCIA PREDMETU NÁJMU:**

Nebytové priestory na prízemí stavby súpis. č. 8035 pozostávajú z jednej spoločenskej miestnosti s podlahovou plochou o výmere 29,00 m<sup>2</sup>.

Nebytové priestory na 1. poschodí stavby súpis. č. 8035 pozostávajú z jednej spoločenskej miestnosti s podlahovou plochou o výmere 27,50 m<sup>2</sup>.

### **ÚČEL NÁJMU:**

Účelom nájmu bude prevádzkovanie komunitno-kultúrneho centra formou sprístupnenia nebytových priestorov verejnosti, organizácie kultúrnych a spoločenských podujatí, coworkingu a iných verejnoprospešných aktivít.

### **DOBA NÁJMU:**

Nájomná zmluva bude uzatvorená na dobu určitú 4 roky, ktorá začne plynúť dňom odovzdania predmetu nájmu nájomcovi podpísaním preberacieho protokolu, s možnosťou predĺženia o ďalšie 4 roky so súhlasom prenajímateľa.

### **VÝŠKA NÁJOMNÉHO PODĽA ŽIADOSTI:**

12,00 Eur/rok za celý predmet nájmu

### **VÝŠKA NÁJOMNÉHO PODĽA INTERNÝCH PREDPISOV:**

Výška nájomného určená na základe sadzby 8,00 Eur/m<sup>2</sup>/mesiac uvedenej v prílohe č. 1 k Smernici S14 Oceňovanie nájomov a vecných bremien nasledovne:

8,00 Eur/m<sup>2</sup>/mesiac, čo pri výmere 56,50 m<sup>2</sup> predstavuje sumu 5 424,00 Eur/rok

V zmysle bodu 5 čl. 2.1 Smernice S14 Oceňovanie nájomov a vecných bremien pri nájme nebytového priestoru vo vlastníctve a v priamej správe hlavného mesta SR Bratislavy v prípade hodnom osobitného zreteľa môže byť výška nájomného, uvedená v prílohe č. 1 Smernice S14,

znížená na základe rozhodnutia mestského zastupiteľstva, pričom stanovená výška nájomného nesmie byť nižšia ako 1,00 Eur za rok za celý predmet nájmu.

## **SKUTKOVÝ STAV:**

Občianske združenie Krajanský inštitút, Pražská 3225/17, 811 04 Bratislava-Staré Mesto, IČO: 42417015, dňa 14.02.2023 požiadalo hlavné mesto SR Bratislava o nájom nebytových priestorov v stavbe so súpis. č. 8035 na pozemku registra „C“ KN parc. č. 2850/6 v Prüger-Wallnerovej záhrade v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, na dobu určitú 4 roky s možnosťou predĺženia o ďalšie 4 roky, za účelom prevádzkovania komunitno-kultúrneho centra, za nájomné v sume 1,00 eur mesačne za celý predmet nájmu.

Víziou žiadateľa je podpora komunitného organizovania spoločenských a kultúrnych podujatí s dôrazom na medzigeneračný dialóg, posilňovanie tolerance voči menšinám, budovanie dôvery voči demokracii, zvyšovanie občianskej angažovanosti a udržateľného rozvoja spoločnosti v hlavnom meste.

Žiadateľ má v úmysle v predmete nájmu nadviazať na obľúbené a zabehnuté formáty v Kalabe a rovnako aj dlhoročné partnerstvá s inými bratislavskými občianskymi združeniami a organizáciami pracujúcimi s rôznorodou cieľovou skupinou, a zároveň aktívne prizývať a zapájať občanov do procesu organizovania. Jeho zámerom je prevádzkovať komunitno-kultúrneho centra na dvoch poschodiach stavby s tým, že každé poschodie bude mať svoj vlastný režim fungovania za účelom diverzity publika, ale aj pokrytia finančného fungovania priestorov. Realizáciu zámeru plánuje v dvoch blokoch: a. priestor otvorený voľne pre občanov a občianky (otvorený priestor s pravidlami fungovania), b. priestor pre kultúrne a spoločenské akcie (dramaturgia Kalabu alebo partnerov).

Žiadateľ zamýšľa rozdeliť aktivity v predmete nájmu do dvoch časových blokov: počas dňa a počas večera, ktoré budú prebiehať v dvoch samostatných priestoroch v rámci jednotlivých podlaží stavby domčeka s vlastným vchodom.

Žiadateľ plánuje sprístupniť stavbu domčeka širokej verejnosti na dennej báze so zabezpečením samoobslužného jednoduchého občerstvenia vo forme kávy, čaju a vody, za ktoré bude možné zaplatiť formou dobrovoľného príspevku na podporu chodu domčeka. Po vzore zahraničných projektov i kvôli bezpečnosti má záujem dolný autonómny priestor pre verejnosť doplniť o horný coworkingový priestor, ktorý by slúžil ako pracovný priestor rôznym vybraným občianskom združeniam/neziskovým organizáciám a iniciatívam na báze mesačného hostovania. Vybraní rezidenti by boli vyberaní na základe ich verejnoprospešných aktivít a diverzity, a priestor by im bol poskytnutý za symbolické nájomné. Takýmto spôsobom by žiadateľ podporil iniciatívy, ktoré samy bojujú s nedostatkom vhodných priestorov a zároveň by tak prispel k diverzite programu objektu.

Vo večerných hodinách by žiadateľ využíval podľa potreby obe poschodia domčeka na dramaturgiu Kalabu, ktorú predstavujú kultúrne aktivity: koncerty, premietanie filmov, vernisáže, čitateľský klub a vzdelávacie aktivity: diskusie, prednášky, workshopy; ďalej na vytvorenie pravidelnej možnosti pre obyvateľov a obyvateľky organizovať v priestore vlastné podujatia pre širokú verejnosť pár krát do mesiaca bezplatne, ako aj na príležitostné poskytovanie priestoru do podnájmu za účelom súkromných podujatí na základe vopred dohodnutých a schválených podmienok podnájmu (vďaka tejto položke žiadateľ bude schopný financovať verejnoprospešné/bezplatné časti svojho projektu, ktoré tvoria jeho významnú časť).

Žiadateľ predpokladá financovanie chodu domčeka nasledovným spôsobom:

- pravidelné financovanie - zabezpečujúce nutný cashflow na správu objektu:
  - a) príspevky od rezidentov horného pracovného priestoru
  - b) dobrovoľné príspevky na chod verejnoprospešnej dennej časti domčeka
- nepravidelné financovanie - zabezpečia prípadný rozvoj obsahového zamerania, marketingovú a organizačnú podporu vlastných aj hosťujúcich aktivít, budovanie komunity aj zveľaďovanie priestorov objektu:
  - a) prostriedky z poskytnutia priestorov do podnájmu za účelom súkromných podujatí
  - b) grantové výzvy napr. FPU/ Nadácia mesta Bratislava/ ERASMUS+, Visegrad fund.

V prípade schválenia navrhovaného nájmu žiadateľ ako nájomca prevezme záväzok starostlivosti o toalety nachádzajúce sa v susediacej stavbe so súpis. č. 8036 na pozemku registra „C“ KN parc. č. 2850/7 v Prüger-Wallnerovej záhrade v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, ktoré však nebudú súčasťou predmetu nájmu.

Navrhovaný nájom nebytových priestorov v stavbe súpis. č. 8035 na pozemku registra „C“ KN parc. č. 2850/6 v Prüger-Wallnerovej záhrade v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, pre občianske združenie Krajanský inštitút so sídlom na Pražskej 3225/17 v Bratislave, IČO 42417015, 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 zámerom občianskeho združenia Krajanský inštitút je podpora komunitného organizovania spoločenských a kultúrnych podujatí s dôrazom na medzigeneračný dialóg, posilňovanie tolerancie voči menšinám, budovanie dôvery voči demokracii, zvyšovanie občianskej angažovanosti a udržateľného rozvoja spoločnosti v hlavnom meste. Občianske združenie Krajanský inštitút sa intenzívne a dlhodobo venuje tému menšín a spolupracuje s rôznymi druhmi menšín, vďaka čomu na seba naviazalo pomerne veľkú komunitu ľudí. Občianske združenie Krajanský inštitút má záujem nadviazať na svoju doterajšiu prácu s menšinami a zároveň sa zamerať i na komunitné organizovanie, čo znamená poskytovanie príležitostí samotným občanom a občiankam na ich vlastné aktivizovanie. Okrem spolupráce na lokálnej úrovni má v úmysle spolupracovať na rôznych projektoch aj s podobnými komunitnými priestormi naprieč Slovenskom, ako aj v zahraničí. Občianske združenie Krajanský inštitút plánuje v predmete nájmu vytvoriť pre občanov a občianky naprieč generáciami a rôznym cieľovým skupinám bezpečný a prístupný priestor pre ich realizáciu a oddych.

## STANOVISKÁ K NÁJMU :

- MČ Staré Mesto - požiadané o stanovisko listom zo dňa 24.03.2023
- Oddelenie miestnych daní a poplatkov a licencií – navrhovaný nájom odporúča
- Oddelenie účtovníctva a pohľadávok – ku dňu 07.03.2023 neeviduje žiadnu nedaňovú pohľadávku voči žiadateľovi



MAG0P012YBCR

Andrea Kutliková, Krajský inštitút, Pražská 17, 811 04, Bratislava, [andrea.kutlikova@gmail.com](mailto:andrea.kutlikova@gmail.com).



Sekcia správy nehnuteľností  
Magistrát hlavného mesta Bratislava  
Primaciálne námestie 1  
814 99  
Bratislava

### **Žiadosť o nájom nebytového priestoru**

**Predmet nájmu:**

Domček záhradníka na parc. registrace č. 2850/3, katastrálny úrad Staré mesto

**Doba nájmu:**

4 roky s možnosťou obcie ďalšie 4 roky

**Výška nájomného:**

1 euro mesačne

**Energie:**

v našej réžii so zastropovaním

**Účel**

**Vízia:**

Podpora komunitného organizovania spoločenských a kultúrnych podujatí s dôrazom na medzigeneračný dialóg, posilňovanie tolerance voči menšinám, budovanie dôvery voči demokracii, zvyšovanie občianskej angažovanosti a udržateľného rozvoja spoločnosti v našom meste.

Nadviazanie na obľúbené a zabehnuté formáty v Kalabe a rovnako aj dlhoročné partnerstvá s inými bratislavskými občianskymi združeniami a organizáciami pracujúcimi s rôznorodou cieľovou skupinou. Aktívne prizývanie a zapájanie občanov do procesu organizovania.

**Zámer:**

Prevádzkovanie komunitno-kultúrneho centra Prugerka by Kalab (pracovný názov) na dvoch poschodiach v Domčeku, kde každé poschodie má svoj vlastný režim fungovania za účelom diverzity publika ale aj pokrytia finančného fungovania priestoru.

Realizácia zámeru bude prebiehať v dvoch blokoch:

- priestor otvorený voľne pre občanov a občianky (otvorený priestor s pravidlami fungovania)
- priestor pre kultúrne a spoločenské akcie (dramaturgia Kalabu alebo partnerov)

### **Aktivity, ktorými napĺňame zámer**

**Aktivity budú delené do dvoch časových blokov: cez deň a večer a zároveň budú prebiehať v dvoch samostatných priestoroch v rámci domčeka s vlastným vchodom: horný a dolný. Pri takomto rozdelení budeme vedieť pokryť viacero cieľoviek.**

(Napríklad mamičky s deťmi alebo seniori doobeda spodný priestor, občianske združenia doobeda horný priestor a večer dolný priestor diskusia pre širokú verejnosť a horný priestor kurz slovenského jazyka pre Ukrajincov.)

### **Skladba aktivít cez deň:**

Verejnoprospešné aktivity / dolný priestor (vysvetlenie: aktivity zabezpečujúce pravidelný otvorený prístup do spodnej časti Domčeka za účelom oddychu a samo občerstvenia návštevníkov záhrady):

Chceli by sme, aby bol domček denne prístupný širokej verejnosti, kde budú mať zabezpečené samoobslužné jednoduché občerstvenie vo forme kávy, čaju a vody, za ktoré bude možné zaplatiť formou dobrovoľného príspevku na podporu chodu domčeka.

Organizované aktivity / horný priestor (vysvetlenie: aktivity, ktoré zabezpečujeme v priestore prostredníctvom dramaturgie kultúrnych a spoločenských akcií a prenájmu priestoru):

Po vzore zahraničných projektov aj kvôli bezpečnosti by sme chceli dolný autonómny priestor pre verejnosť doplniť o horný coworkingový priestor. Ten by slúžil ako pracovný priestor rôznym vybraným OZ/ neziskovým organizáciám a iniciatívam na báze mesačného host'ovania. Vybrani rezidenti by boli vyberaní na základe ich verejnoprospešných aktivít a diverzity a priestor by im bol poskytnutý za symbolický prenájom. Takto by sme vedeli podporiť iniciatívy, ktoré sami bojujú s nájdením vhodných priestorov a zároveň by sme prispeli k diverzite programu objektu.

V prípade záujmu by vedeli rezidenti využiť priestory aj vo večerných hodinách na vlastné podujatia pre verejnosť, vďaka čomu by ich občania a občianky mohli lepšie spoznať.

### **Skladba aktivít vo večerných hodinách:**

(využívanie oboch poschodí podľa potreby)

- na dramaturgiu Kalabu, ktorú predstavujú kultúrne aktivity: koncerty, premietania filmov, vernisáže, čitateľský klub a vzdelávacie: diskusie, prednášky, workshopy
- Komunita is now: pravidelná možnosť pre obyvateľ'ov a obyvateľ'ky robiť v priestore vlastné podujatia pre širokú verejnosť pár krát do mesiaca zadarmo
- príležitostné prenájom priestoru na súkromné podujatia, na základe vopred dohodnutých a schválených podmienok prenájmu (vďaka tejto položke budeme vedieť financovať verejnoprospešné/ bezplatné časti nášho projektu, ktoré tvoria jeho významnú časť)

### **Koncepcia aktivít:**

V našom meste žije mnoho rôznych komunit a s mnohými z nich sa nám za viac ako 6 rokov existencie Kalabu darilo úspešne prepájať a spolupracovať. Rovnako tak sme spolupracovali s veľkým množstvom združení/ iniciatív a jednotlivcov aktivizujúcich sa v našom meste.

V téme menšín to boli napríklad: Nadácia Milana Šimečku, CVEK, Mareena, Inštitút Mateja Bela, IOM, oz Dúhový pride, Združenie rodičov a priateľov LGBT+. Pravidelne sme hostovali aj environmentálne témy v podobe Klimatickej kaviarne od Klíma ťa potrebuje, Incien a Znepokojené matky. Našimi pravidelnými spolupracovníkmi sú tiež Bratislavské dobrovoľnícke centrum, Priama akcia Príbehy na stope, Myslíme si, že práve vďaka spolupráci a participácii mal Kalab na seba nadviazanú pomerne veľkú komunitu ľudí. Keďže sme sa celkom intenzívne venovali téme menšín, tak mnohé menšiny označovali Kalab za bezpečný priestor a práve preto s nami dlhodobo spolupracovali. Chceli by sme na túto našu prácu nadviazať a zároveň sa v tomto priestore ešte viac zamerať aj na komunitné organizovanie, to znamená poskytovanie príležitostí samotným občanom a občiankam na ich vlastné aktivizovanie sa a organizovanie. Boli by sme veľmi radi, keby sme okrem spolupráce na lokálnej úrovni mohli na rôznych projektoch spolupracovať aj s podobnými komunitnými priestormi naprieč Slovenskom, ako aj v zahraničí. Myslíme si, že je veľmi dôležité v meste ako je Bratislava, aby mali občania a občianky bezpečný a prístupný priestor, kde sa môžu realizovať, oddýchnuť si a aby bol vhodný naprieč generáciami a cieľovými skupinám. Sme názoru, že práve domček v Pruger Wallnerovej záhrade by týmto miestom vďaka našim skúsenostiam a dlhoročnej práci, ako aj vďaka podpore, dôvere a prístupu nášho mesta mohol byť.

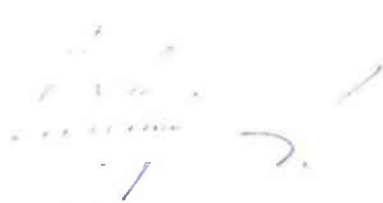
### **Financovanie:**

Predpokladané zastúpenie financovania:

- Pravidelné - zabezpečujúce nutný cashflow na správu objektu:
  - a) príspevky od rezidentov horného pracovného priestoru
  - b) dobrovoľné príspevky na chod verejnoprospešnej dennej časti domčeka
- Nepravidelné: - zabezpečia prípadný rozvoj obsahového zamerania, marketingovú a organizačnú podporu vlastných aj hostujúcich aktivít a budovanie komunity aj zveladovanie samotného priestoru objektu:
  - a) prostriedky z prenájmu priestoru na súkromné podujatia  
*(V Kalabe značnú časť prostriedkov na pokrytie nájmu a tvorila práve časť s prenájmu priestoru na rôzne vzdelávacie workshopy, semináre, teambuildingy alebo menšie oslavy. Za viac ako 6 rokov máme rozsiahly kontakt list zákazníkov, ktorých by sme nasmerovali do nového priestoru)*
  - b) Grantové výzvy napr. FPU/ Nadácia mesta Bratislava/ ERASMUS+, Visegrad fund  
*(Kalab počas svojej existencie ako projekt o.z. Krajanského inštitútu bol úspešný vo viacerých výzvach FPU (5 krát) a Nadácie mesta Bratislava (2 krát) Visegrad fund (1))*

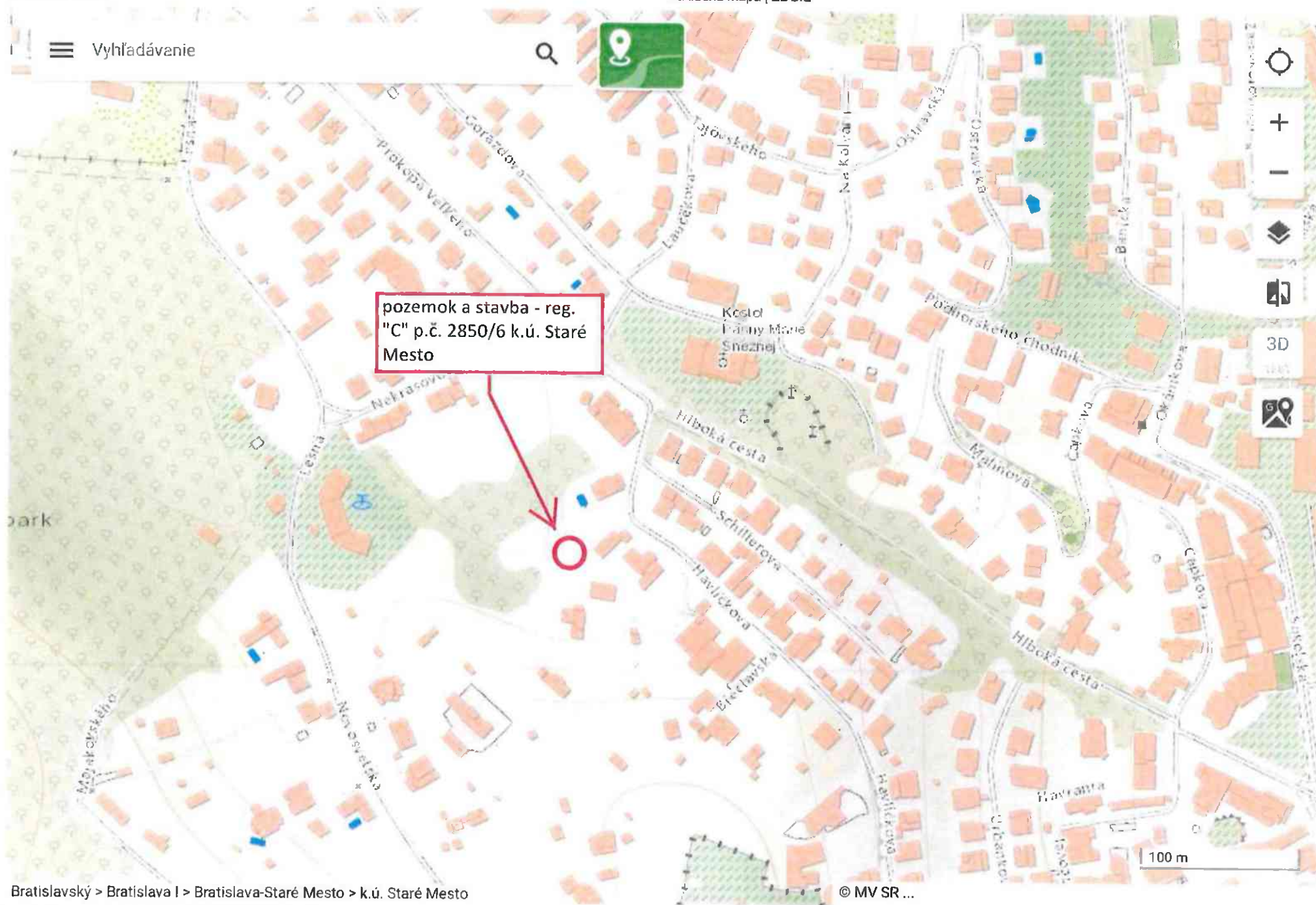
- príspevky od rezidentov (hostujúcich rezidenčných občianskych združení/iniciatív...)
- prostredníctvom grantových výziev FPU/ Nadácia mesta Bratislava/ ERASMUS+, Visegrad fund...
- prostriedky z prenájmu priestoru na súkromné podujatia

V Bratislave 10.2.2023



Andrea Kutlíková  
štatutárna zástupkyňa  
Krajanský inštitút





Bratislavský &gt; Bratislava I &gt; Bratislava-Staré Mesto &gt; k.ú. Staré Mesto

© MV SR ...

pozemok a stavba - reg. "C" p.č. 2850/6 k.ú.  
Staré Mesto



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

Okres : 101 Bratislava I Dátum vyhotovenia : 6.3.2023  
Obec : 528595 Bratislava-Staré Mesto Čas vyhotovenia : 11:52:07  
Katastrálne územie : 804096 Staré Mesto Údaje platné k : 3.3.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 10  
ČIASŤ A

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 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|
| 2850/6                                                                               | 37                      | Zastavaná plocha a nádvorie | 16                        |                              | 1                     | 1                   |                      |
| Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 8035 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2850/6 |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |
| Iné údaje:<br>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

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

Stavby

Počet stavieb: 1

| Súpisné číslo | Na pozemku parcelné číslo | Druh stavby | Popis stavby | Druh chránenej nehnuteľnosti | Umiestnenie stavby |
|---------------|---------------------------|-------------|--------------|------------------------------|--------------------|
|---------------|---------------------------|-------------|--------------|------------------------------|--------------------|

|                          |        |    |                                          |   |
|--------------------------|--------|----|------------------------------------------|---|
| 8035                     | 2850/6 | 20 | bývalá kotolňa v Prüger-Wallnerovej záhr | 1 |
| Iné údaje:<br>Bez zápisu |        |    |                                          |   |

Ostatné STAVBY nevyžiadané.

#### Legenda

Druh stavby

20 Iná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

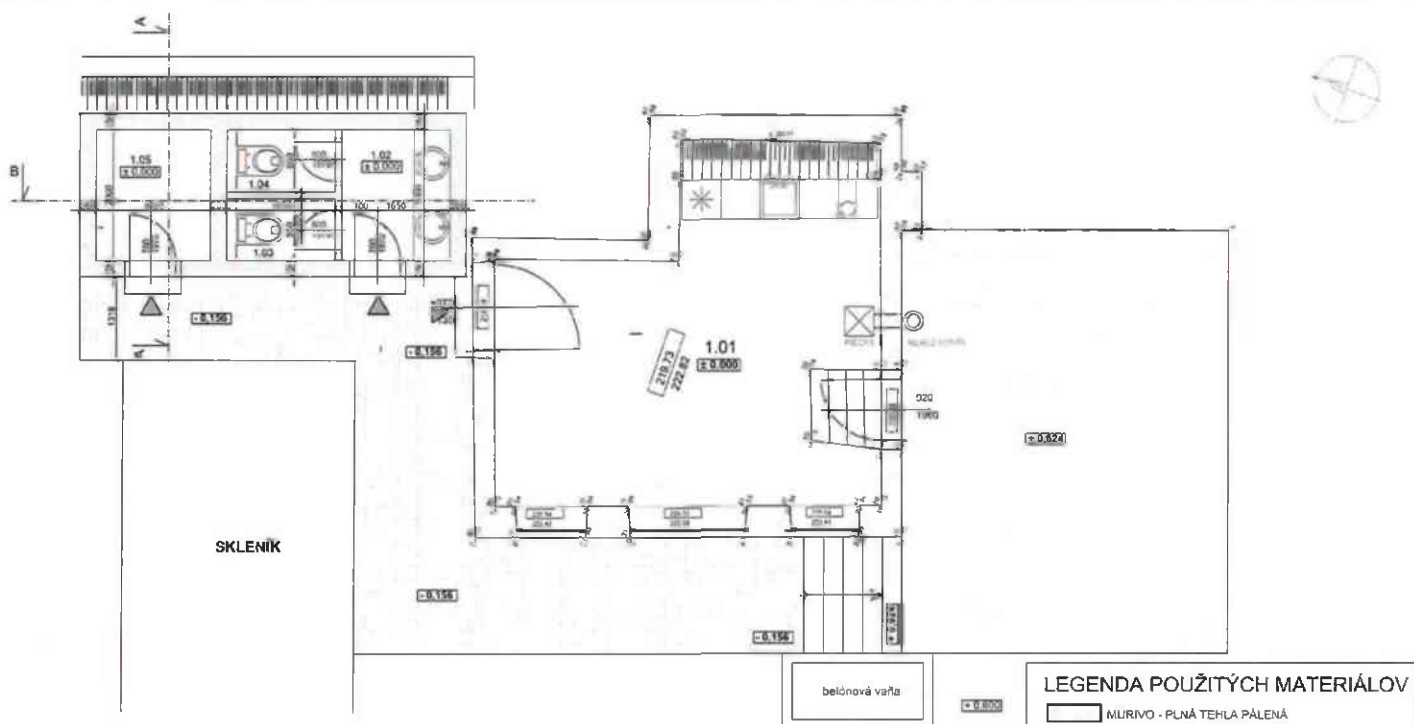
## ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

### Vlastník

Počet vlastníkov: 1

| Poradové číslo | Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov<br>Miesto trvalého pobytu / Sídlo<br>Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Spoluvlastnícky podiel |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 1              | <p>Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481</p> <p>Titul nadobudnutia</p> <p>Zápis 111/2001 zo dňa 27.3.2001<br/>Zámenná zmluva V-698/05 zo dňa 22.3.2005.<br/>Žiadosť MAG/2003/41387/51451-1 zo dňa 7.10.2003, Pk.vl. 3381, Protokol 51/92 zo dňa 21.12.1992.<br/>Osvedčenie SU-2004, 03/358533-Kb zo dňa 5.3.2004, Sprč-47635/18820/2004-Md zo dňa 19.5.2004.<br/>Žiadosť o zápis zo dňa 11.9.2005, oznámenie č.j.: Sprč-99519/26486/2005-Be zo dňa 26.9.2005.<br/>Žiadosť o zápis, Protokol č. 118801490400 o zverení majetku Hl.mesta SR do správy zo dňa 15.4.2004.<br/>Osvedčenie o vydržaní N 199/2007, Nz 38624/2007, NCRls 38346/2007 z 25.10.2007<br/>Kúpna zmluva V-28563/07 zo dňa 19.12.2007<br/>Osvedčenie o vydržaní N 116/2008,NZ 24962/2008,NCRls 24773/2008 zo dňa 12.06.2008,Z-6433/08<br/>Protokol 37 o zverení obecného majetku zo dňa 7.10.1991, Oznámenie o pridelenom súpisnom a orientačnom čísle Č.j.:Sprč-40967/38508/2008-Be zo dňa 29.9.2008, Z-11177/08.<br/>Žiadosť č.:7693maj/2009 zo dňa 24.2.2009, Z-2489/09<br/>Žiadosť o zápis č. 2875/máj/2009 zo dňa 23.1.2009, Z-938/09<br/>Notárska zápisnica - Osvedčenie vyhlásenia o vydržaní N 42/2010, NZ 10563/2010 zo dňa 26.3.2010, Rozhodnutie o určení súpisného a orientačného čísla Č.j.:10396/46167/2009/SPC/Bel, Z-4321/10.<br/>Žiadosť č.6380-335/2010/MAJ/Haa o zápis GP č.01/10/02 zo dňa 8.2.2010<br/>Kúpna zmluva Rozh. V-32573/10 zo dňa 08.12.2010.<br/>Rozhodnutie o určení súpisného čísla Č.j.: 11422/46378/2011/PRA/Bel zo dňa 31.10.2011, podľa Z-18668/11<br/>Protokol č. 1111/1300/2011 o odovzdaní a prevzatí nehnuteľného majetku - pozemkov pod miestnymi komunikáciami v meste Bratislava, Z-20581/11<br/>Delimitačný protokol č.18/2012 (Reg.č.:107/2012-4220-2040) zo dňa 27.03.2012, podľa Z-5693/12<br/>Rozhodnutie o určení súpisného čísla č.4492/30159/2014/PRA/Bel zo dňa 01.07.2014, Z-14176/14<br/>Žiadosť o zápis DS/2-014/80/matr z 3.3.1980-pvz 291/80<br/>Zámenná zmluva V-25812/2019 zo dňa 1.10.2019<br/>Žiadosť o zápis GP č. 24/2020,over.č. 2710/2020,R-3602/21<br/>Určenie súpisného čísla č. 2043/8959/2022/KPR/Krc, Z-4159/2022<br/>Informácia o určení súpisného čísla a o zápise do registra adres č. /782/2023/KPR/Krc zo dňa 3.1.2023, Z-514/2023.</p> <p>Iné údaje</p> | 1/1                    |

# PODORYS 1



## LEGENDA MIESTNOSTÍ

| OZNAČ. | ÚČEL MIESTNOSTÍ           | PLOCHA              | ÚPRAVY PLOCHY  |                       |                              |
|--------|---------------------------|---------------------|----------------|-----------------------|------------------------------|
|        |                           |                     | PODLAŽY        | STĚNY                 | STROP                        |
| 1.01   | SPOLOČENSKÝ PRIESTOR      | 29 m <sup>2</sup>   | KAMENNÁ DLAŽBA | MAĽBA NA STĚNU, BIELA | MONTOVANÝ KERAMICKÝ<br>BIELA |
| 1.02   | HYGIENA                   | 3.3 m <sup>2</sup>  | KAMENNÁ DLAŽBA | MAĽBA NA STĚNU, BIELA | MONTOVANÝ KERAMICKÝ<br>BIELA |
| 1.03   | WC MUŽI                   | 1.4 m <sup>2</sup>  | KAMENNÁ DLAŽBA | MAĽBA NA STĚNU, BIELA | MONTOVANÝ KERAMICKÝ<br>BIELA |
| 1.04   | WC ŽENY                   | 1.4 m <sup>2</sup>  | KAMENNÁ DLAŽBA | MAĽBA NA STĚNU, BIELA | MONTOVANÝ KERAMICKÝ<br>BIELA |
| 1.05   | ZÁZEMIE                   | 3.5 m <sup>2</sup>  | KAMENNÁ DLAŽBA | MAĽBA NA STĚNU, BIELA | MONTOVANÝ KERAMICKÝ<br>BIELA |
|        | CELKOVÁ PLOCHA<br>ÚZTKOVÁ | 37.2 m <sup>2</sup> |                |                       |                              |

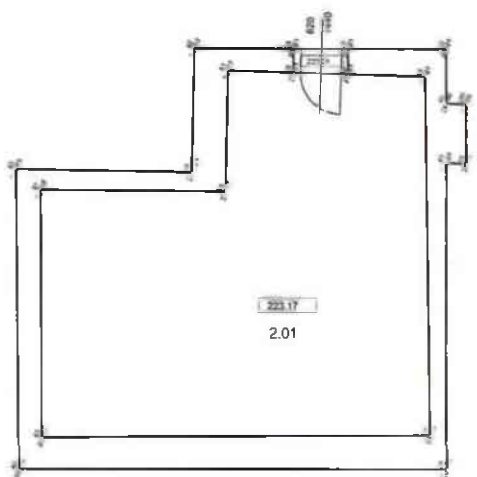
## LEGENDA POUŽITÝCH MATERIÁLOV

- MURIVO - PLNÁ TEHLA PÁLENÁ
- MURIVO - POROBETÓN 250 mm
- PRIEČKY - POROBETÓN 100 mm
- KAMENNÁ DLAŽBA KOCKA
- DREVENÁ TERASA

poznámky : všetky rozmery a výšky je nutné pred realizáciou zmerať

|                  |                                                                                                |                  |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| VÝPRAVOVAL :     | Ing. IVAN STANKOČI, PhD.                                                                       |                  |
| AUTOR PROJEKTU : | Ing. IVAN STANKOČI, PhD. stankoci.ivan@gmail.com, 0948 333 060                                 |                  |
| OBJEDNÁVATEL :   | Objednávateľ: HM SR BRATISLAVA                                                                 |                  |
| MESTO STAVBY :   | Práger-Wallnerova záhrada, okr. Bratislava<br>i.č. Staré Mesto, Pozemok p.č.2844-28567, 2860/5 | FORMÁT : 1x A3   |
| NÁZOV :          | Obnova objektu bývalej kotolne a realizácia drobných<br>stavieb, zázemie, terasa               | DATA : 04/2021   |
| PROFESIA :       | ARCHITEKTONICKO-STAVEBNÉ RIEŠENIE                                                              | STUPEN PO : SP   |
| DRUH VÝKRESU :   | PODORYS                                                                                        | MERKA : 1:50     |
|                  |                                                                                                | VÝKRES Č. : A-06 |

# PODORYS 2



## LEGENDA POUŽITÝCH MATERIÁLOV

MURIVO - PLNÁ TEHLA PALENÁ

poznámky : všetky rozmery a výšky je nutné pred realizáciou zmerať

## LEGENDA MIESTNOSTÍ

| OZNAČ. | ÚČEL MIESTNOSTI      | PLOCHA             | ÚPRAVY POKRYTOV |                       |                           |
|--------|----------------------|--------------------|-----------------|-----------------------|---------------------------|
|        |                      |                    | PODLAHY         | STENY                 | STROP                     |
| 1.01   | SPOLOČENSKÝ PRIESTOR | 27.5m <sup>2</sup> | KAMENINÁ DLAŽBA | MAĽBA NA STENU, BIELA | AKUSTICKÉ KERAMICKÉ BIELA |

|                 |                                                                                                  |            |         |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------|
| VÝPRAVODIAL:    | Ing. IVAN STANKOČI, PhD.                                                                         | FORMÁT:    | 1x A3   |
| AUTOR PROJEKTU: | Ing. IVAN STANKOČI, PhD. stankoci.ivan@gmail.com, 0948 333 060                                   | DÁTUM:     | 04/2021 |
| ORDINÁRIAT:     | Objednávateľ: HM SR BRATISLAVA                                                                   | STUPEN PD: | SP      |
| MIESTO STAVBY:  | Prúger-Walimierova záhrada, okr. Bratislava<br>k.ú. Staré Mesto, Plošník p.č.2844/2856/7, 2860/5 | SKÝTKA:    | 1: 50   |
| NÁZOV:          | Obnova objektu bývalej kotelne a realizácia drobných stavieb, zázemie, terasa                    | VÝKRES Č.: | A-07    |
| OPIS:           | ARCHITEKTONICKO-STAVEBNÉ RIEŠENIE                                                                |            |         |
| DEŠAN VÝKRESU:  | PODORYS 2.NP                                                                                     |            |         |

**Zmluva o nájme nebytových priestorov**  
**č. 07 83 XXXX 23 00**

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

uzatvorená medzi zmluvnými stranami:

**Prenajímateľ:**

Vlastník

Názov:

sídlo:

v zastúpení:

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava

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

Bankové spojenie:

Československá obchodná banka, a.s.

IBAN - nájomné:

SK58 7500 0000 0000 2582 8453

Variabilný symbol - nájomné:

783049622

IBAN – zálohové platby:

SK93 7500 0000 0000 2582 6853

Variabilný symbol - zálohové platby:

783049622

(„**Prenajímateľ**“)

**a**

**Nájomca:**

**Názov :**

Sídlo:

Konajúc:

Zápis v:

IČO:

DIČ:

Bankové spojenie:

IBAN:

Emailová adresa:

Telefonický kontakt:

(„**Nájomca**“)

**Krajanský inštitút, občianske združenie**

Pražská 3225/17, 811 04 Bratislava-Staré Mesto

Andrea Kutlíková, predseda správnej rady

.....

42417015

.....

.....

.....

.....

.....

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 nebytových priestorov vo výmere 56,50 m<sup>2</sup> v stavbe súpis. č. 8035 na pozemku registra „C“ KN parc. č. 2850/6 v Prüger-Wallnerovej záhrade v Bratislave, k. ú. Staré Mesto (nebytové priestory ďalej len „**Predmet nájmu**“ a budova, v ktorej sa nebytový priestor nachádza, ďalej len „**Budova**“). Špecifikáciu a pôdorysy Predmetu nájmu tvoria 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 prenájíma Predmet nájmu Nájomcovi a Nájomca berie do prenájmu Predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou („**Nájom**“).

- 1.4 Účelom Nájomu je užívanie Predmetu nájomu ako komunitno-kultúrneho centra formou sprístupnenia Predmetu nájomu verejnosti, organizácie kultúrnych a spoločenských podujatí, coworkingu a iných verejnoprospešných aktivít („**Účel nájomu**“). Nájomca sa zaväzuje Predmet nájomu využívať výlučne na Účel nájomu. 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 nájomu miestnou obhliadkou a vyhlasuje, že je plne oboznámený s právnym a technickým stavom Budovy a Predmetu nájomu a že ku dňu podpisu tejto Zmluvy je:
- a) Predmet nájomu spôsobilý na užívanie na Účel nájomu a nemá žiadne vady, ktoré by bránili jeho užívaniu na Účel nájomu; a zároveň
  - b) stav Budovy nebráni užívaniu Predmetu nájomu na Účel nájomu.
- 1.6 Prenajímateľ vyhlasuje, že sa k Predmetu nájomu neviažu žiadne užívacie práva tretích osôb.
- 1.7 Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený disponovať s Predmetom nájomu v rozsahu tejto Zmluvy a na uzatvorenie tejto Zmluvy mu boli udelené všetky potrebné interné súhlasy.

## **Článok II**

### **Doba nájomu a odovzdanie Predmetu nájomu**

- 2.1 Doba nájomu sa dojednáva na dobu určitú 4 (štyri) roky s možnosťou predĺženia o ďalšie 4 roky so súhlasom prenajímateľa a začína plynúť dňom odovzdania Predmetu nájomu Nájomcovi podpísaním Preberacieho protokolu, definovaného v bode 2.2 tejto Zmluvy („**Doba nájomu**“).
- 2.2 Odovzdanie Predmetu nájomu 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:
- a) skutočnosť, že Nájomca prevzal Predmet nájomu;
  - b) vybavenie a stav, v akom sa Predmet nájomu nachádza v čase jeho odovzdania Nájomcovi;
  - c) súpis odovzdávaných vecí, potrebných pre riadne užívanie Predmetu nájomu, vrátane prostriedkov umožňujúcich vstup do Budovy a do Predmetu nájomu;
  - d) zoznam zariadenia v Predmete nájomu a ich stav;
  - e) odpis stavu meračov;
  - f) súpis prípadných zistených drobných väd a nedorobkov Predmetu nájomu a doba na ich odstránenie, ak sa na ich odstránení Strany dohodnú;
  - g) návrh Nájomcu na označenie Predmetu nájomu a grafický návrh výkladu Predmetu nájomu, ak je súčasťou Nájomu výklad, podľa bodu 10.9 tejto Zmluvy;
  - h) prípadné iné dojednania Strán a iné skutočnosti, ktorých vyznačenia požaduje jedna zo Strán;
  - i) dátum a miesto spísania Preberacieho protokolu a podpisy oprávnených zástupcov Strán.
- 2.3 Strany zhodne vyhlasujú, že prípadné drobné vady alebo nedorobky Predmetu nájomu nebránia podpisu Preberacieho protokolu.

## **Článok III**

### **Nájomné a prevádzkové náklady**

- 3.1 Na základe tejto Zmluvy sa Nájomca odo dňa začiatku Doby nájomu zaväzuje platiť nájomné (body 3.2 až 3.3 tejto Zmluvy).

#### *Nájomné*

- 3.2 Nájomné za Predmet nájomu je stanovené podľa uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky č. XXX/2023 zo dňa 27.04.2023 vo výške **12,00 EUR/rok**.

Nájomné podľa bodu 3.2 Zmluvy sa ďalej označuje spolu aj ako „**Nájomné**“.

- 3.3 Nájomca je povinný platiť Nájomné ročne vždy najneskôr do 15. (pätnásteho) dňa prvého mesiaca kalendárneho roka za príslušný rok.

#### *Prevádzkové náklady*

- 3.4 Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi dodávku všetkých služieb spojených s nájomom (najmä dodávku elektrickej energie, dodávku studenej vody, odvoz a likvidáciu odpadu, internet, atď.).

### **Článok IV Všeobecné platobné podmienky**

- 4.1 Všetky peňažné záväzky Nájomcu podľa tejto Zmluvy sú splatné v EURO podľa podmienok uvedených v tejto Zmluve. Nájomné je Nájomca povinný platiť na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy s dovetkom „nájomné“ a s variabilným symbolom pre nájomné, zálohové platby na Prevádzkové náklady na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy s dovetkom „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.
- 4.4 Nájomca nemá právo zadržiavať a neplatiť Nájomné a/alebo zálohové platby na Prevádzkové náklady 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 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 iba vtedy a výlučne len za ten čas, keď Nájomca nemohol užívať Predmet nájmu len preto, že Prenajímateľ si nesplnil svoje povinnosti zo Zmluvy. Právo na odpustenie alebo na poskytnutie zľavy z Nájomného 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 uvedených v bode 3.2 tejto Zmluvy, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi na základe riadne vystavenej a Nájomcovi doručenej faktúry Prenajímateľa v lehote splatnosti uvedenej na danej faktúre. Platby uvedené v bode 3.2 tejto Zmluvy je Nájomca povinný platiť na základe Zmluvy a nie na základe faktúry.
- 4.7 V prípade omeškania akejkoľvek 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 alebo plynu 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 alebo plynu 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 alebo plynu stanovenú na obnovu dodávky vody alebo plynu po prerušení dodávky.

- 4.8 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.
- 4.9 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**

### **Poistenie**

- 5.1 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 a všetkého majetku (aj zabudovaného) pre prípad vzniku škody spôsobenej živelnými pohromami;
  - b) poistenie škody pre prípad rizika krádeže vlámaním do Predmetu nájmu alebo lúpežným prepadnutím a rizika vandalizmu;
  - c) poistenie zodpovednosti Nájomcu za škodu spôsobenú prevádzkovou činnosťou Nájomcu;

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

- 5.2 Nájomca je povinný do 30 (tridsiatich) dní odo dňa účinnosti tejto Zmluvy predložiť Prenajímateľovi poistné zmluvy uzatvorené podľa bodu 5.1 tejto Zmluvy.
- 5.3 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 VI**

### **Údržba Predmetu nájmu**

- 6.1 Prenajímateľ 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 8.1 a 8.2 tejto Zmluvy. Nájomca je povinný na vlastné náklady zachovávať a udržiavať Predmet nájmu v čistote a dobrom stave.
- 6.2 Prenajímateľ 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.
- 6.3 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť poskytovanie služieb, ku ktorým sa v bode 3.4 tejto Zmluvy zaviazal do 31.12.2022. 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.
- 6.4 Nájomca je povinný bezodkladne upozorniť Prenajímateľa, ak poskytovanie služieb podľa bodu 6.3 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, elektrickej energie, internetu a pod. spôsobené vyššou mocou alebo nezávislými

dodávateľmi vody, elektrickej energie, internetu a pod. Prenajímateľ sa zaväzuje vyvinúť primerané úsilie za účelom obnovenia poskytovania vody, elektrickej energie, internetu a pod. v čo najkratšom čase.

- 6.5 Nájomca je povinný do 31.01. každého kalendárneho roka oznámiť Prenajímateľovi plán opráv Predmetu nájmu na príslušný kalendárny rok.

## **Článok VII**

### **Poškodenie Predmetu nájmu**

- 7.1 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.
- 7.2 V prípade, že Nájomca neodstráni škody v súlade s bodom 7.1 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 (siedmych) dní po obdržaní špecifikácie nákladov nahradiť Prenajímateľovi všetky výdavky, ktoré mu tým vznikli, vrátane nákladov Prenajímateľa na koordináciu uskutočnenia týchto prác.
- 7.3 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 5.1 v spojení s bodom 5.2 tejto Zmluvy; alebo
  - b) odstúpiť od tejto Zmluvy.
- 7.4 Prenajímateľ oznámi svoje rozhodnutie podľa bodu 7.3 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 VIII**

### **Zmeny Predmetu nájmu**

- 8.1 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.
- 8.2 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 X 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 11.3 tejto Zmluvy.

- 8.3 Nájomca vykonáva Zmeny Predmetu nájmu podľa tohto článku VIII Zmluvy na svoje vlastné náklady, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak. Nájomca je povinný zabezpečiť a zodpovedá za to, že akékoľvek Zmeny budú vykonávať výlučne kvalifikované osoby s oprávneniami zodpovedajúcimi vykonávaným prácam.
- 8.4 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.
- 8.5 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 8.1 až 8.4 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.
- 8.6 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.
- 8.7 Prenajímateľ je oprávnený vykonávať nevyhnutné alebo potrebné zmeny Predmetu nájmu v súlade s platnými právnymi predpismi alebo nariadeniami alebo akýmkoľvek súdnym príkazom.
- 8.8 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 9.12 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 IX**

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

- 9.1 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 rušiac 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.
- 9.2 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-Staré Mesto 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.
- 9.3 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.
- 9.4 Nájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v Predmete nájmu. Prenajímateľ 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.
- 9.5 Prenajímateľ zodpovedá za realizáciu a za dodržiavanie primeraných opatrení na ochranu Predmetu nájmu pred vlámaním a/alebo krádežou - PCO.
- 9.6 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.
- 9.7 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.
- 9.8 Nájomca sa zaväzuje uskutočňovať prípadné zásobovanie v súlade s povolením príslušného úradu.
- 9.9 Nájomca má právo na primerané označenie Predmetu nájmu na priečelí Budovy. Vizuálna 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.
- 9.10 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.
- 9.11 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 nemôžu vykonávané v pracovných dňoch od 17.00 hod. do 8.00 hod. a počas víkendov. Práce vykonávané v ostatnom čase sa nepovažujú za porušenie tejto Zmluvy Prenajímateľom a Nájomca nemá z tohto dôvodu právo na zníženie Nájomného.
- 9.12 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu po vyznutení 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.

9.13 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.

9.14 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) ktoré bránia alebo vážnym spôsobom ohrozujú riadne a včasné plnenie povinností Nájomcu podľa tejto Zmluvy.

Strany sa dohodli, že Nájomca je v prípade porušenia svojej povinnosti podľa tohto bodu 9.14 povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 70,- EUR za každé jednotlivé porušenie.

9.15 Nájomca nie je oprávnený počas Doby nájmu vykonávať odpisy z Predmetu nájmu s výnimkou odpisov zo zhodnotenia za podmienok podľa bodu 7.5 tejto Zmluvy.

## **Článok X**

### **Podnájom a postúpenie**

10.1 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 je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe, pokiaľ účel podnájmu súvisí s účelom nájmu uvedené v prílohe č. 2 tejto Zmluvy a doba podnájmu nepresiahne v súčte štyri mesiace v kalendárnom roku. V opačnom prípade je Nájomca oprávnený dať Predmet nájmu do podnájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa, udeleného pred uzatvorením zmluvy o podnájme.

10.2 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.

## **Článok XI**

### **Vrátenie Predmetu nájmu**

- 11.1 Ku (i) dňu, kedy uplynie Doba nájmu alebo (ii) dňu, kedy uplynie výpovedná lehota alebo (iii) dňu, kedy nadobudne účinnosť odstúpenie od tejto Zmluvy, je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi prázdny, čistý, v dobrom stave, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, so všetkým príslušenstvom, inštaláciami a inými predmetmi uvedenými v Preberacom protokole, s čerstvým náterom a je povinný vypratáť 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 viesť Predmet nájmu do dobrého stavu, ktorý je vyhovujúci pre ďalší prenájom, čím nie sú dotknuté ustanovenia tohto článku o odstránení Zhodnotenia.
- 11.2 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.
- 11.3 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 11.3. Ak Prenajímateľ oznámi Nájomcovi, že si chce Zhodnotenie alebo jeho časť ponechať a zároveň Prenajímateľ vyslovil predchádzajúci súhlas s ich odpisovaním Nájomcom podľa bodu 8.5 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 8.5 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.
- 11.4 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 zaplatením sumy 1,- EUR Nájomcovi, Prenajímateľ nadobúda toto Zhodnotenie a je s ním oprávnený voľne nakladať.
- 11.5 V prípade, že Nájomca nevypracuje Predmet nájmu, neodstráni Zhodnotenie a/alebo nevráti Predmet nájmu Prenajímateľovi v súlade s týmto článkom XI Zmluvy, je Prenajímateľ:
- a) oprávnený požadovať od Nájomcu zaplatenie náhrady všetkých škôd vzniknutých Prenajímateľovi priamo alebo nepriamo následkom porušenia záväzkov Nájomcu uvedených v tomto článku X Zmluvy.

Dojednanie podľa tohto bodu 11.5 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 XII**

### **Doručovanie**

- 12.1 Strany sa dohodli, že písomnosti si doručujú osobne, poštou, elektronickou poštou alebo iným vhodným spôsobom.

- 12.2 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.
- 12.3 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.
- 12.4 V prípade, že Strana, ktorá je adresátom, odoprie písomnosť prijať, je písomnosť doručená dňom, kedy bolo jej prijatie odopreté.

### **Článok XIII** **Vyhlásenia a záruky**

- 13.1 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.
- 13.2 V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa bodu 13.1 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 XIV** **Skončenie Zmluvy**

- 14.1 Nájom podľa tejto Zmluvy skončí uplynutím Doby nájmu. Pred uplynutím Doby nájmu sa Nájom môže skončiť písomnou dohodou Strán, výpoveďou alebo odstúpením od Zmluvy.
- 14.2 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 začatia konkurzného alebo obdobného konania proti Nájomcovi, podania návrhu na povolenie reštrukturalizácie Nájomcu alebo jeho vstupu do likvidácie a/alebo
  - c) v súlade s bodom 8.3 písm. b) tejto Zmluvy, a/alebo
  - d) v súlade s bodom 8.4 písm. b) tejto Zmluvy, a/alebo
  - e) v prípade, že Predmet nájmu je Nájomcom využívaný v rozpore s účelom uvedeným v bode 1.4 tejto Zmluvy, a/alebo
  - f) v súlade s bodom 2.5 tejto Zmluvy, a/alebo
  - g) v prípade, že Nájomca vykoná akékoľvek Zmeny Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, a/alebo
  - h) v prípade, že Nájomca nesplní svoju povinnosť podľa bodu 9.6 písm. a) tejto Zmluvy, a/alebo

- i) v prípade, že sa ktorékoľvek z vyhlásení a záruk Nájomcu podľa bodu 13.1 tejto Zmluvy ukáže ako nepravdivé, neúplné alebo zavádzajúce, a/alebo
  - j) 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
  - k) 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
  - l) Nájomca dá v rozpore s touto Zmluvou Predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osoby, a/alebo
  - m) Nájomca zmení konečného užívateľa alebo konečných užívateľov výhod Nájomcu bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa, 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.
- 14.3 Každá Strana môže vypovedať túto Zmluvu z dôvodov, ktoré pre danú Stranu stanovuje zákon č. 116/1990 Zb. a nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
- 14.4 Výpoveď podľa tejto Zmluvy musí mať písomnú formu, musí v nej byť uvedený výpovedný dôvod a musí byť doručená druhej Strane, inak sa nepovažuje za výpoveď tejto Zmluvy. Výpovedná lehota je 3 (tri) mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej Strane.
- 14.5 Nájomca je povinný udržiavať všetky oprávnenia na prevádzkovanie činnosti, na ktorú si prenajal Predmet nájmu a zodpovedá Prenajímateľovi za škody spôsobené Prenajímateľovi v dôsledku porušenia tejto povinnosti, najmä za škody v dôsledku predčasného skončenia Doby nájmu.
- 14.6 Nájomca má v prípade zmeny vlastníka Predmetu nájmu povinnosti podľa bodu 10.2 tejto Zmluvy.
- 14.7 Odstúpenie od tejto Zmluvy podľa bodu 14.2 vyššie nadobúda účinnosť posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bolo odstúpenie doručené Nájomcovi. K tomuto dňu sa skončí Nájom a Zmluva zaniká.
- 14.8 Ak nie je výslovne dohodnuté inak, Strany si nebudú vracañ plnenia, ktoré si navzájom poskytli na základe tejto Zmluvy do dňa skončenia tejto Zmluvy odstúpením jednej zo Strán.
- 14.9 Nájom zaniká zánikom právnickej osoby bez právneho nástupcu. Pre vylúčenie pochybností zmluvných strán zánikom právnickej osoby s právnym nástupcom nájom nezaniká.

## **Článok XV**

### **Spoločné a záverečné ustanovenia**

- 15.1 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.
- 15.2 Zmluvu je možné meniť a dopĺňať po dohode Strán a to len vo forme písomných a riadne očíslovaných dodatkov.
- 15.3 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú nasledujúce prílohy:  
Príloha č. 1 „Špecifikácia a pôdorysy Predmetu nájmu“  
Príloha č. 2 „Odpis uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislava č. XXXX/2023“

- 15.4 Každá Strana znáša svoje vlastné náklady na prípravu, rokovanie a vypracovanie finálnej verzie tejto Zmluvy.
- 15.5 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 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.
- 15.6 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.
- 15.7 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.
- 15.8 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.
- 15.9 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.
- 15.10 Táto Zmluva je vyhotovená v 7 (siedmych) rovnopisoch s platnosťou originálu, z toho Prenajímateľ obdrží 5 (päť) rovnopisov a Nájomca 2 (dva) rovnopisy Zmluvy.
- 15.11 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: **Krajanský inštitút, občianske združenie**

V Bratislave, dňa

V Bratislave dňa

.....  
Mgr. Klaudia Lušpaiová  
vedúca oddelenia majetkových vzťahov

.....  
Andrea Kutlíková  
predseda správnej rady

