



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 29.02.2024

Číslo záznamu: MAG 81058/2024
Spisový znak: UK1
Skartačná lehota: A10

Návrh

na schválenie prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa zníženia výšky nájomného zo zmluvy o nájme pozemku č. 08 83 0786 23 00, pre spoločnosť UniCare Centrum, s.r.o. so sídlom v Bratislave

Predkladateľ

Tak ako je uvedené
v Sumárnom krycom liste
materiálov na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta Slovenskej
republiky
Bratislava

Zodpovedný:

JUDr. Andrej Bednárík
riaditeľ sekcie správy
nehnuteľností

Spracovateľ:

Mgr. Tomáš Hlaváčik
poverený vedením oddelenia
nájomov nehnuteľností

Mgr. Dávid Masica
oddelenie nájomov nehnuteľností

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu s uznesením MsR
3. Žiadosť žiadateľa
4. Snímky z mapy
5. Zmluvu o nájme pozemku č. 08 83 0786 23 00
6. Návrh dodatku
7. Výpis z komisie MsZ

Február 2024

NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

schvaľuje

ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s § 10 ods. 11 písm. d) a ods. 12 Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 342/2023 zo dňa 26. 10. 2023, zníženie výšky nájomného zo zmluvy o nájme pozemku č. 08 83 0786 23 00 zo dňa 22. 11. 2023, pre spoločnosť UniCare Centrum, s.r.o. so sídlom Polereckého 3 v Bratislave, IČO 51704021, na sumu 2 400 eur/rok za celý predmet nájmu,

s podmienkou:

Dodatok bude nájomcom podpísaný do 120 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. V prípade, že dodatok nebude nájomcom v uvedenej lehote podpísaný, toto uznesenie stratí platnosť.

Návrh na schválenie zníženia nájomného zo zmluvy o nájme pozemku č. 08 83 0786 23 00 zo dňa 22. 11. 2023 pre spoločnosť UniCare Centrum, s.r.o. so sídlom Polereckého 3 v Bratislave, IČO 51704021, je predložený ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s § 10 ods. 11 písm. d) a ods. 12 Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 342/2023 zo dňa 26. 10. 2023 z dôvodu, že nájomca ako zriaďovateľ materskej školy požiadal o zníženie výšky nájomného, pričom o znížení nájomného je oprávnené rozhodnúť Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.

Dôvodová správa

PREDMET: Zníženie výšky nájmu zo zmluvy o nájme pozemku č. 08 83 0786 23 00 na základe žiadosti Nájomcu.

NÁJOMCA: UniCare Centrum, s.r.o.

Polereckého 3

851 04 Bratislava

IČO 51 704 021

(ďalej len „Nájomca“)

ŠPECIFIKÁCIA POZEMKU:

Pozemok registra „C“ KN, k. ú. Petržalka, parc. č. 387/2 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 1550 m², zapísaný na LV č. 1748 (ďalej len „Pozemok“), je vo vlastníctve a v priamej správe hlavného mesta SR Bratislavy. Podľa zoznamu z OÚ Bratislava, odbor pozemkový a lesný na nich nebol uplatnený reštitučný nárok.

ÚČEL NÁJMU: Zriadenie a prevádzkovanie komunitnej záhrady so záhradnou učebňou a prírodným ihriskom.

DOBA NÁJMU: Určitá 2 roky.

VÝŠKA NÁJOMNÉHO:

Aktuálna výška:

5 814,- Eur/rok za celý predmet nájmu

- stanovené na základe Smernice S14 oceňovanie nájmom a vecných bremien.

Navrhovaná výška Nájomcom:

2 400,- Eur/rok

SKUTKOVÝ STAV:

Dňa 22.11.2023 uzatvorilo hlavné mesto SR Bratislava ako prenajímateľ a Nájomca zmluvu o nájme Pozemku č. 08 83 0786 23 00 (ďalej len „Zmluva“). Nájomca je prevádzkovateľom súkromnej materskej školy UniCare na Polereckého 3 v Bratislave. Účelom nájmu je zriadenie a prevádzkovanie komunitnej záhrady so záhradnou učebňou a prírodným ihriskom k súkromnej materskej škole. Pozemok je súčasťou oploteného areálu bývalej materskej školy, o ktorý sa Nájomca dlhodobo staral vykonával nevyhnutnú údržbu. Súkromná materská škola sídli na základe nájomnej zmluvy v stavbe so súp. č. 2610, ktorá je vo vlastníctve spol. FINIMO a.s. so sídlom Mlynské Nivy 54, 821 05 Bratislava. Výška nájomného v Zmluve bola stanovená na základe Smernice S14 vo výške 5 814,- Eur/rok.

Nájom bol schválený na základe ustanovenia § 10 ods. 7 písm. d) Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 342/2023 zo dňa 26.10.2023, pravidelnou poradou primátora, nakoľko úhrn súm nájomného počas celej doby nájmu nepresiahne 20 000,- Eur.

Listom zo dňa 22.11.2023 požiadal Nájomca o zníženie výšky nájomného na sumu 2 400,- Eur/rok za celý predmet nájmu. Nájomca svoju žiadosť odôvodnil tým, že projekt realizovaný na Pozemku – zriadenie záhradnej učebne a komunitnej záhrady má nekomerčný charakter, pričom poukázal aj na celkový prínos daného projektu pre deti navštevujúce materskú školu ako aj členov miestnej komunity. Z finančného hľadiska Nájomca nie je schopný uhrádzať nájomné v stanovenej výške, a z tohto dôvodu Nájomca požiadal o zníženie výšky nájomného.

Návrh na schválenie zníženia nájomného zo zmluvy o nájme pozemku č. 08 83 0786 23 00 zo dňa 22.11.2023 pre spoločnosť UniCare Centrum, s.r.o. so sídlom Polereckého 3 v Bratislave, IČO 51704021, je predložený ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s § 10 ods. 11 písm. d) a ods. 12 Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 342/2023 zo dňa 26. 10. 2023 z dôvodu, že nájomca ako zriaďovateľ materskej školy požiadal o zníženie výšky nájomného, pričom o znížení nájomného je oprávnené rozhodnúť Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s § 10 ods. 11 písm. d) a ods. 12 Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 342/2023 zo dňa 26. 10. 2023, zverejnilo dňa 13. 02. 2024 na internete a na úradnej tabuli svoj zámer týkajúci sa zníženia výšky nájomného zo zmluvy o nájme pozemku č. 08 83 0786 23 00, z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Uznesením Mestskej rady hlavného mesta SR Bratislavy č. 66/2024 zo dňa 15. 02. 2024 Mestská rada hlavného mesta SR Bratislavy odporúča Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy prerokovať

„Návrh na schválenie zníženia výšky nájomného zo zmluvy o nájme pozemku č. 08 83 0786 23 00, pre spoločnosť UniCare Centrum, s.r.o. so sídlom v Bratislave“.

Titl.

Ing. arch. Matúš Vallo

Primátor hlavného mesta SR Bratislavy

Magistrát hlavného mesta

Slovenskej republiky Bratislavy

KÓPIA

č. 544213

22. 11. 2023

Primaciálne námestie 1

814 99 Bratislava 1

Slovenská republika

VEC

Žiadosť o zľavu z nájmu pozemku - pozemok reg. „C“ v k. ú. Petržalka, parc. č. 387/2, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy

V Bratislava 22.11.2023

Vážený pán primátor,

dovoľujeme si Vás požiadať o zľavu z nájmu pozemku reg. „C“ v k. ú. Petržalka, parc. č. 387/2 – zastavané plochy a nádvoría vo výmere 1 550 m², zapísaného na LV č. 1748, vytýčeného v zmluve o nájme pozemku č. 08 83 0786 2300.

Dnes 22.11.2023, po 6 mesiacov od podania žiadosti o nájom dotknutého pozemku, sme pod časovým tlakom plynutia lehoty na predloženie Vášho súhlasu s realizáciou projektu záhradnej učebne a prírodného ihriska MIRRI SR podpísali zmluvu o nájme pozemku, s výškou nájmu 5.814,00 EUR.

UniCare Centrum, vrátane našej Neziskovej organizácie UniCare poskytujú služby starostlivosti a výchovy deťom 0-7 rokov od roku 2010, nejde o žiaden komerčný projekt, preto sme navrhli Magistrátu po dohode s rodičmi našich detí, že max. suma ročného nájmu, ktorú sme schopní platiť je 2.400,00 EUR.

Environmentálna výchova:

Materská škola a jasle slúžia vzdelávacím účelom najmä pre miestne deti, obyvateľov Bratislavy. Prírodné ihrisko a komunitná záhrada poskytujú príležitosť skúmať prírodu, podporujú kreativitu a vytvárajú prostredie na hranie, ktoré je prospešné pre ich fyzický a duševný rozvoj. Environmentálna výchova pomáha deťom rozvíjať povedomie o životnom prostredí a dôležitosti jeho ochrany. Deti sa učia rozumieť vzťahu medzi svojím správaním a stavom planéty.

Spoločenský Prínos:

Komunitná záhrada slúži aj ako miesto stretávania pre rodiny a ďalších členov komunity, posilňuje sociálnu väzbu v miestnom prostredí. Naša materská škola aj jasle spolupracujú s dobrovoľníkmi z radu miestnych rodičov na udržiavaní záhrady a ihriska, čím sa rozvíjajú vzťahy medzi miestnymi obyvateľmi a vzťah k prírode samotnej. Aktívne využívanie prírodného ihriska a komunitnej záhrady prispeje k lepšiemu využitiu miestneho verejného priestoru a zvýšiť jeho hodnotu pre celú komunitu.

Ekologické Hľadisko:

Vytvorenie prírodnej zóny prispieva k zachovaniu miestnej fauny a flóry a poskytnúť príležitosť na výučbu ekologických hodnôt deťom.

Podpora Zdravia Detí:

Prírodné ihrisko prispieva k fyzickému pohybu detí, čo podporuje zdravý životný štýl a prevenciu zdravotných problémov spojených s nedostatkom pohybu.

Finančné obmedzenia školy:

Naša materská škola a jasle majú obmedzený rozpočet. Všetky zvýšené náklady musia byť vopred premietnuté do zvýšeného školného, rodičia majú 3-mesačné výpovedné lehoty. Rodičia našich detí platia rovnako dane mestu ako rodičia, ktorých deti navštevujú verejné školy. Od začiatku nájmu platíme prenajímateľovi za kosenie pozemku, magistrát pozemok nikdy nekosil, nekuštivoval. Rodičia financujú projekty na získanie ďalších finančných prostriedkov na vytváranie komunitnej záhrady a prírodného ihriska a radi s ich podporou prispejeme k lepšiemu využitiu miestneho verejného priestoru a zvýšime jeho hodnotu pre celú komunitu.

Ziadenie Jaslí UniCare s max. kapacitou 20 miest bolo financované z projektu MIRRI SR, pričom výška poplatku za jasle pokryje iba mzdové náklady a nevyhnutnú prevádzkovú réžiu. Služby sa poskytujú na nekomerčnom základe.

Z uvedených dôvodov si Vás dovoľujeme požiadať o zľavu z nájmu dotknutého pozemku aspoň vo výške 3.400,- EUR.

Pozemok reg. „C“ v k. ú. Petržalka, parc. č. 387/2 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1 550 m², zapísaného na LV č. 1748, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy je súčasťou pôvodného oplotenia bývalej materskej školy Polereckého 3, Bratislava.

2

Súkromná materská škola UniCare, Polereckého 3, Bratislava sídli v prenajatej nehnuteľnosti, zapísanej v katastri nehnuteľností vedenom KÚ v Bratislave, Správou katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu, na LV č. 3850 kat. územie: Petržalka, obec Bratislava – Petržalka, okres Bratislava V., a to stavby súpisné č. 2610, postavené na pozemku parc. č. 386, Polereckého 3, ktorej majiteľom je Finimo, s.r.o., IČO: 31 384 277, so sídlom Mlynské Nivy 54, 821 05 Bratislava zo dňa 1.1.2019, v mene ktorej koná MUDr. Daniel Hornáček, CSc.

Náš projekt je v súlade s cieľmi a prioritami Stratégie environmentálnej politiky SR do roku 2030 a právnymi predpismi, strategickými dokumentmi environmentálneho významu a inými dokumentmi národnej, regionálnej a lokálnej úrovni.

V súlade s Envirostratégiou 2030 a programom BSK - Zelenšie Slovensko – aj naša MŠ vedie detí od ranného detstva k ochrane prírody a životného prostredia, budovaním podobne zmysluplných komunit rodičov, organizovaním rôznych tematických eventov, náučných workshopov.

K tomu očakávame podporu z Vašej strany formou primeraného nájmu, nakoľko aj rodičia našich detí platia rovnako dane mestu ako rodičia, ktorých deti navštevujú verejné školy.

Za kladné vybavenie našej žiadosti vopred ďakujeme.

S úctou

**ELEKTRONICKY
PODPÍSANÉ**

Mgr. Ing. Kvetoslava Dražovská
riaditeľ MŠ UniCare, ŠO UniCare Centrum, s.r.o.





Petržalka (804959)

387/2



1584/1

1584/3



3D

1584



1584

1588/1

1588/3

Petržalka

1588/10

1588/12

1588/5

1588/7

Petržalka

2664

2701/5

2701/7

2701/9

2611/1 2611/2

3478

3241/2

1550/14

2663

2667

1548/4

1548/2

Mandulova

40 m



ZMLUVA O NÁJME POZEMKU

č. 08 83 0786 23 00

(ďalej ako „Zmluva“)

Uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej ako „Občiansky zákonník“) medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Názov: **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**
Sídlo: **Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava**
Zastupuje: **Ing. arch. Matúš Vallo, primátor mesta, osoba oprávnená na podpis zmluvy: Mgr. Tomáš Hlaváčik, poverený vedením oddelenia nájomov nehnuteľností, na základe Podpisového poriadku účinného ku dňu podpisu zmluvy**
IČO: **00 603 481**
DIČ: **2020372596**
bankové spojenie: **ČSOB a.s.**
IBAN - nájomné: **SK58 7500 0000 0000 2582 8453**
IBAN - depozit: **SK72 7500 0000 0000 2582 4903**
Variabilný symbol: **883078623**

(ďalej ako „Prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Názov / Meno a priezvisko: **UniCare Centrum, s.r.o.**
Sídlo / Miesto podnikania: **Polereckého 3, 851 04 Bratislava**
Zapísaný: **Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, Oddiel: Sro, Vložka č. 128561/B**
Zastupuje: **Mgr. Ing. Kvetoslava Drážovská, konateľ**
IČO: **51 704 021**
DIČ: **2120764888**
Bankové spojenie:
BIC (SWIFT):
IBAN:
E-mail:
Telefonický kontakt:

(ďalej ako „Nájomca“)

(Prenajímateľa a Nájomca ďalej spolu ako „Zmluvné strany“ a každý jednotlivito ako „Zmluvná strana“)

Úvodné ustanovenia

- A. Zmluvné strany uzatvárajú túto Zmluvu podľa § 663 a nasl. Občiansky zákonník a v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky.

- B. Osobitné podmienky uvedené v prílohe B, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy obsahujú ďalšie dojednania Zmluvných strán (ďalej ako „**Osobitné podmienky**“). V prípade rozporu medzi Osobitnými podmienkami a touto Zmluvou majú prednosť Osobitné podmienky.
- C. Slová s veľkým začiatočným písmenom majú význam uvedený v tejto Zmluve alebo v Osobitných podmienkach.

Článok I

Predmet Zmluvy a účel nájmu

- 1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti / nehnuteľností:
- pozemok registra „C“ KN, k. ú. Petržalka, parc. č. 387/2 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 1550 m², zapísaný na LV č. 1748 (ďalej ako „**Predmetu nájmu**“)
- Kópia z katastrálnej mapy s vyznačeným Predmetom nájmu a príslušný list vlastníctva / listy vlastníctva tvoria prílohu č. 1.1 k tejto Zmluve.
- 1.2. Predmetom tejto Zmluvy je úprava vzájomných práv a povinností Zmluvných strán v súvislosti s nájmom Predmetom nájmu a to za podmienok uvedených v tejto Zmluve.
- 1.3. Prenajímateľ touto Zmluvou prenecháva Nájomcovi do užívania Predmet nájmu a Nájomca berie Predmet nájmu do nájmu za podmienok uvedených v tejto Zmluve.
- 1.4. Účelom nájmu podľa tejto Zmluvy je zriadenie a prevádzkovanie komunitnej záhrady so záhradnou učebňou a prírodným ihriskom.
- 1.5. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s účelom nájmu a spôsobom primeraným povahe a určeniu Predmetu nájmu, ak Osobitné podmienky neurčujú inak a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na Predmet nájmu. V prípade ak Nájomca poruší túto svoju povinnosť, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi **zmluvnú pokutu vo výške 17,00 EUR** za každý, aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti.
- 1.6. Nájomca sa pred podpisom tejto Zmluvy osobne oboznámil so stavom Predmetu nájmu miestnou obhliadkou a vyhlasuje, že je plne oboznámený s právnym a technickým stavom Predmetu nájmu a že ku dňu podpisu tejto Zmluvy je Predmet nájmu spôsobilý na užívanie podľa tejto Zmluvy a nemá žiadne vady, ktoré by bránili jeho užívaniu spôsobom určeným touto Zmluvou.
- 1.7. Prenajímateľ vyhlasuje, že sa k Predmetu nájmu neviažu žiadne užívacie práva tretích osôb okrem tých, ktoré sú vo vzťahu k Predmetu nájmu zapísané na liste / listoch vlastníctva uvedených v bode 1.1 tejto Zmluvy.

Článok II

Doba nájmu a odovzdanie Predmetu nájmu

- 2.1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú 2 roky a začne plynúť dňom účinnosti tejto Zmluvy v zmysle bodu 15.1 tejto Zmluvy (ďalej ako „**Doba nájmu**“).
- 2.2. Nájomca vyhlasuje, že mu je známy faktický aj právny stav Predmetu nájmu a že ku dňu uzatvoreniu tejto Zmluvy sa Predmet nájmu nachádza v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takom stave ho preberá do nájmu.

- 2.3 Pri uzavretí tejto Zmluvy Zmluvné strany podpíšu preberací protokol (ďalej ako „**Preberací protokol**“). Preberací protokol bude vyhotovený a podpísaný v dvoch identických vyhotoveniach, po jednom pre každú Zmluvnú stranu a bude obsahovať:
- a) Identifikáciu Predmetu nájmu;
 - b) Fotodokumentáciu o stave Predmetu nájmu;
 - c) dátum a miesto spisania Preberacieho protokolu a podpisy oprávnených zástupcov Zmluvných strán.
- 2.4 Predmet nájmu sa považuje za fyzicky odovzdaný Nájomcovi a zverený Nájomcovi do užívania, t.j. právo Nájomcu užívať Predmet nájmu vzniká až dňom účinnosti tejto Zmluvy.

Článok III Nájomné

- 3.1 Nájomné za Predmet nájmu je stanovené vo výške 5.814,- EUR / kalendárny rok (ďalej ako „**Nájomné**“). K Nájomnému sa nebude pripočítavať DPH v zmysle § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
- 3.2 Odo dňa začiatku Doby nájmu je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi Nájomné v pravidelných štvrtročných splátkach, vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho štvrťroka, za ktorý sa Nájomné uhrádza na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy s poznámkou „nájomné“ a uvedením obdobia, za ktoré sa nájomné platí a s variabilným symbolom uvedeným v záhlaví tejto Zmluvy.
- 3.3 Ak Doba nájmu začne plynúť v priebehu kalendárneho štvrťroka, Nájomca je povinný uhradiť do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy alikvotnú časť štvrťročnej splátky Nájomného vypočítanú tak, že denné nájomné vypočítané ako $1/365$ Nájomného sa vynásobí počtom dní odo dňa začiatku Doby nájmu do konca kalendárneho štvrťroka, v ktorom sa Zmluva uzatvorila.
- 3.4 V prípade, ak Nájomca pri platbe neuvedie obdobie, za ktoré Nájomné platí, alebo uvedie obdobie, ktoré už bolo uhradené, alebo ak z úhrady Nájomného nebude zrejmé, za ktoré obdobie Nájomca Nájomné poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť Prenajímateľ sám; Prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
- 3.5 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomné sa bude zvyšovať nasledovne:
- a) v prvom kalendárnom roku po roku, kedy začala plynúť Doba nájmu sa nájomné zvýši o 2%;
 - b) pre ďalšie kalendárne roky sa nájomné platné k 31. decembru určitého roka bude každoročne vždy k 1. januáru nasledujúceho roka zvyšovať o ročnú priemernú mieru inflácie meranú harmonizovaným indexom spotrebiteľských cien (HICP, všetky položky) zverejneným Eurostatom pre oblasť Európskej únie (EICP) vo vzťahu k mesiacu november predchádzajúceho kalendárneho roka (12 mesačný priemer), najmenej však o 2 %. V prípade, že tento index už Eurostatom nebude zverejňovaný, bude nahradený iným oficiálnym indexom Európskej únie, ktorý mu bude povahou najbližší a určí ho prenajímateľ.
- 3.6 Nájomné a akékoľvek finančné plnenia Nájomcu sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet Prenajímateľa.
- 3.7 Nájomca nemá právo zadržiavať a neplatiť Nájomné a ani žiadne iné platby podľa tejto Zmluvy z dôvodu akýchkoľvek nárokov alebo pohľadávok Nájomcu voči Prenajímateľovi.
- 3.8 V prípade omeškania akejkoľvek platby zo strany Nájomcu podľa tejto Zmluvy je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi **zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy** za každý, aj začatý deň omeškania. Povinnosť Nájomcu platiť úroky z omeškania v zmysle príslušných

právných predpisov týmto nie je dotknutá. Týmto nie je dotknuté ani právo Prenajímateľa vypovedať túto Zmluvu alebo od Zmluvy odstúpiť.

Článok IV Zabezpečovacie opatrenia

- 4.1 Nájomca je do 15 kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy povinný zložiť na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy zábezpeku vo výške 3/12 ročného Nájomného („Depozit“).
- 4.2 Prenajímateľ je oprávnený uspokojiť z Depozitu akékoľvek svoje splatné pohľadávky voči Nájomcovi v prípade, že Nájomca neuhradí v termíne splatnosti akékoľvek svoje splatné záväzky podľa tejto Zmluvy alebo súvisiace s touto Zmluvou, najmä nie však výlučne Nájomné, úroky z omeškania, zmluvné pokuty a nárok Prenajímateľa na náhradu škody, vrátane sporných pohľadávok.
- 4.3 V prípade, že Prenajímateľ uspokojí svoju pohľadávku z Depozitu, je Nájomca povinný doplniť Depozit do výšky podľa bodu 4.1 vyššie a to do 10 dní odo dňa doručenia oznámenia Prenajímateľa o čerpaní Depozitu Nájomcovi. V prípade, že Nájomca nedoplní Depozit ani v dodatočnej lehote 7 dní od doručenia výzvy Prenajímateľa na nápravu, Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi **zmluvnú pokutu vo výške 0,02 % z rozdielu Depozitu medzi aktuálnou sumou a sumou uvedenou v bode 4.1 tejto Zmluvy** za každý, aj začatý deň omeškania Nájomcu s doplnením Depozitu.
- 4.4 V prípade uplynutia Doby nájmu alebo skončenia Zmluvy, a vždy za predpokladu, že Nájomca riadne splní všetky svoje povinnosti podľa tejto Zmluvy alebo súvisiace s touto Zmluvou, Prenajímateľ vráti Depozit Nájomcovi najneskôr do 90 dní po uplynutí Doby nájmu alebo skončení Zmluvy, nie však skôr ako 15. deň po úplnom splnení všetkých záväzkov Nájomcu z tejto Zmluvy alebo súvisiacich s touto Zmluvou. V prípade, že si Nájomca riadne nesplní všetky záväzky z tejto Zmluvy, bude suma vráteného Depozitu znížená o výšku hodnoty záväzkov Nájomcu. Nájomca nie je oprávnený uplatňovať si voči Prenajímateľovi nárok na zaplatenie úrokov z omeškania zo sumy Depozitu, nevráteného Prenajímateľom v lehote podľa tohto bodu Zmluvy.
- 4.5 Osobitné podmienky môžu obsahovať aj ďalšie zabezpečovacie opatrenia.

Článok V Spoločné dojednania k zmluvným pokutám

- 5.1 Ustanovenia tejto Zmluvy a prípadne aj Osobitných podmienok stanovujú konkrétne výšky zmluvných pokút, ktoré je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi za porušenie jednotlivých povinností.
- 5.2 Zmluvné strany sa dohodli, že ak za porušenie povinností uvedených v Osobitných podmienkach nie je stanovená zmluvná pokuta v inej výške, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 300 EUR a to za každé jedno porušenie.
- 5.3 Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu podľa tejto Zmluvy aj v prípade, ak nezavinil porušenie zmluvnej povinnosti, pre ktoré je zmluvná pokuta dojednaná.
- 5.4 Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe písomnej výzvy Prenajímateľa zaplatiť do 30 dní odo dňa jej uplatnenia Prenajímateľom. Požiadavka na zaplatenie zmluvnej pokuty ani jej zaplatenie Nájomcom nezaväzuje Nájomcu povinností, ktorých splnenie je

zabezpečené zmluvnou pokutou, ak nejde o prípad, kedy Prenajímateľ z dôvodu ich porušenia od Zmluvy odstúpil.

- 5.5 Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený požadovať náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tejto Zmluvy a to vo výške presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty.

Článok VI **Údržba Predmetu nájmu**

- 6.1 Nájomca sa zaväzuje, že zabezpečí užívania schopnosť Predmetu nájmu na vlastné náklady a to v stave, ktorý je v súlade s touto Zmluvou a príslušnými právnymi predpismi.
- 6.2 Nájomca sa zaväzuje vykonávať akékoľvek opravy Predmetu nájmu na vlastné náklady a znášať náklady spôsobené neprimeraným užívaním Predmetu nájmu.

Článok VII **Poškodenie Predmetu nájmu**

- 7.1 Nájomca je povinný bezodkladne opraviť akékoľvek poškodenie Predmetu nájmu, ktoré vzniklo v dôsledku činnosti a/alebo opomenutia Nájomcu alebo osôb, ktorým Nájomca umožnil vstup na Predmet nájmu. Nájomca je nezávisle od povinnosti opraviť vzniknuté poškodenie 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 Predmete nájmu v súvislosti s už vznikajúcou škodou.
- 7.2 V prípade, že Nájomca neodstráni škody v súlade s bodom 7.1 tejto Zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený škody odstrániť na náklady Nájomcu.

Článok VIII **Zmeny Predmetu nájmu**

- 8.1 Nájomca môže vykonávať zmeny Predmetu nájmu, ktorých vykonanie je nevyhnutné výlučne za účelom užívania Predmetu nájmu v súlade s účelom nájmu podľa tejto Zmluvy, pričom je povinný každú takúto zmenu oznámiť Prenajímateľovi bezodkladne po jej vykonaní. Akékoľvek iné zmeny Predmetu nájmu (ďalej ako „Iné zmeny“) je Nájomca oprávnený vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.
- 8.2 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak Nájomca vykoná akékoľvek Iné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, je:
- a) bezodkladne povinný na vlastné náklady vrátiť Predmet nájmu do pôvodného stavu podľa bodu 11.1 tejto Zmluvy; a zároveň
 - b) ak Predmet nájmu neuvedie do stavu podľa písm. a) ani v dodatočnej lehote 10 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.
- 8.3 Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že ak Nájomca vykoná Iné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, je Prenajímateľovi povinný zaplatiť:

- a) za porušenie povinnosti vykonávať Iné zmeny výlučne s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľovi **zmluvnú pokutu vo výške 4-násobku výšky Depozitu a zároveň**
 - b) za porušenie povinnosti bezodkladne na vlastné náklady vrátiť Predmet nájmu do stavu ku dňu podpisu Preberacieho protokolu podľa bodu 8.2 písm. a) tejto Zmluvy, **zmluvnú pokutu vo výške 4-násobku výšky Depozitu.**
- 8.4 Prenajímateľ je oprávnený vykonávať nevyhnutné alebo potrebné zmeny Predmetu nájmu v súlade s platnými právnymi predpismi alebo nariadeniami alebo akýmkoľvek súdnym príkazom.
- 8.5 Prenajímateľ je oprávnený na vlastné náklady a bez súhlasu Nájomcu vykonávať sanačné práce alebo stavebné úpravy Predmetu nájmu (ďalej ako „Núdzové práce“) potrebné na zabránenie hroziaceho nebezpečenstva vzniku škody. Núdzové práce budú uskutočnené v lehotách primeraných ich povahe. Nájomca je povinný umožniť prístup na Predmet nájmu a nesmie brániť vykonávaniu Núdzových prác alebo spôsobovať prieťahy. Nájomca si je vedomý vzniku hluku a prašnosti a iných obmedzení v súvislosti s výkonom Núdzových prác a nebude si v súvislosti s nimi uplatňovať žiadne zľavy ani žiadne iné nároky.

Článok IX Ďalšie práva a povinnosti Zmluvných 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 a jeho užívaniu. Nájomca sa zaväzuje udržiavať Predmet nájmu v stave, ktorý je v súlade s týmito predpismi tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia rušiace tretie osoby 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 Zmluvné strany 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 vlastníkov 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;
 - 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) všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku ochrany životného prostredia, najmä nie však výlučne povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší v znení neskorších predpisov, zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov a zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny;
 - d) povinnosti vyplývajúce z platných všeobecne záväzných nariadení uvedených v Osobitných podmienkach, 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 ďalej zodpovedá za vykonanie a za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa nachádzajú na Predmete

nájme počas Doby nájmu, ako aj opatrení na ochranu majetku nachádzajúceho sa na Predmete nájmu.

- 9.4 Nájomca nesmie na Predmet nájmu vnášať a ani umožniť vnášať tretím osobám akékoľvek nebezpečné materiály, ktorým sú akékoľvek prírodné alebo umelé látky (vo forme pevnej, kvapalnej alebo plynnej alebo rádioaktívnej, samotné alebo v kombinácii s akoukoľvek inou látkou), ktoré môžu spôsobiť škodu človeku alebo akémukoľvek inému živému organizmu alebo ktoré môžu poškodzovať životné prostredie alebo verejné zdravie alebo priaznivé životné podmienky). Nájomca nahradí Prenajímateľovi všetky priame a nepriame právne a finančné škody vzniknuté v dôsledku akéhokoľvek porušenia tejto povinnosti.
- 9.5 Nájomca sa zaväzuje neobmedzovať výkon práv tretích osôb, najmä, nie však výlučne práv z vecných bremien, ktoré sú vo vzťahu k Predmetu nájmu zapísané na liste / listoch vlastníctva uvedených v bode 1.1 tejto Zmluvy a v prílohe č. 1.1 k tejto Zmluve.
- 9.6 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nerušený výkon práv Nájomcu spojených s nájmom Predmetu nájmu.
- 9.7 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak je Predmet nájmu verejne prístupný, Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek aj bez predchádzajúceho oznámenia Nájomcovi vstúpiť na Predmet nájmu a vyhotovovať fotodokumentáciu o Predmete nájmu:
- a) za účelom kontroly stavu Predmetu nájmu a dodržiavania účelu nájmu a povinností Nájomcu podľa tejto Zmluvy;
 - b) za účelom ohliadky Predmetu nájmu tretími osobami, najmä potenciálnymi nájomcami alebo kupujúcimi, a to aj s tretími osobami.
- 9.8 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak Predmet nájmu nie je verejne prístupný, Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť na Predmet nájmu a vyhotovovať fotodokumentáciu o Predmete nájmu za účelom podľa bodu 9.7 písm. a) a písm. b) tejto Zmluvy na základe predchádzajúceho oznámenia Nájomcovi deň vopred, pričom oznámenie je Prenajímateľ oprávnený urobiť prostredníctvom elektronickej pošty na emailovú adresu Nájomcu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy.
- 9.9 Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi vstup na Predmet nájmu podľa bodu 9.8 tejto zmluvy. V prípade, ak Nájomca poruší túto svoju povinnosť, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi **zmluvnú pokutu vo výške 1000,00 EUR**.
- 9.10 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 akýchkoľvek iných údajov o Nájomcovi uvedených v záhlaví tejto Zmluvy;
 - c) týkajúcich sa vstupu Nájomcu do likvidácie, podania návrhu na vyhlásenie konkurzu alebo na povolenie reštrukturalizácie;
 - 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 9.10 tejto Zmluvy povinný zaplatiť Prenajímateľovi **zmluvnú pokutu do výšky 1/12 ročného Nájomného, najmenej však vo výške 250 EUR** za každé jednotlivé porušenie.
- 9.11 Ďalšie práva a povinnosti Zmluvných strán môžu byť uvedené v Osobitných podmienkach.

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, bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 10.2 Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, udeleného pred uzatvorením zmluvy o podnájme. V prípade porušenia tejto povinnosti Nájomcu, je: (i) Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi **zmluvnú pokutu vo výške sumy Depozitu** a (ii) Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy.
- 10.3 V žiadosti o predchádzajúci súhlas Prenajímateľa s podnájomom je Nájomca povinný uviesť nasledovné údaje:
- a) identifikáciu podnájomcu v rozsahu názov / meno priezvisko, adresa sídla / miesta podnikania, IČO / dátum narodenia; a
 - b) účel podnájmu; a
 - c) dobu podnájmu; a
 - d) výšku podnájomného alebo odmeny za podnájom.
- 10.4 V prípade ak na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe a ak výška Nájomného podľa tejto Zmluvy je vo výške 1,00 EUR, Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi odmenu za udelenie súhlasu s podnájomom Predmetu nájmu vo výške percentuálneho podielu na nájomnom alebo odmeny za podnájom, na ktorý bude mať Nájomca nárok na základe podnájomného vzťahu (ďalej ako „**Podiel na podnájme**“). Výšku Podielu na podnájme je oprávnený určiť Prenajímateľ v písomnom súhlase s podnájomom Predmetu nájmu. Podiel na podnájme bude splatný pravidelne spolu s Nájomným na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy s poznámkou „podiel na podnájme“ a uvedením obdobia, za ktoré sa Podiel na podnájme platí (napr. rok 2023) a s variabilným symbolom uvedeným v záhlaví tejto Zmluvy.

Článok XI Vrátenie Predmetu nájmu

- 11.1 Ak Osobitné podmienky neurčujú inak a ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak, ku dňu skončenia nájmu podľa tejto Zmluvy, je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi v pôvodnom stave, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, a je povinný vypratať z Predmetu nájmu všetky ním vnesené veci alebo veci vnesené tretími osobami, ktorým umožnil vstup na Predmet nájmu. Pokiaľ sa nepreukáže opak, za pôvodný stav Predmetu nájmu sa bude považovať stav, ktorý vyplýva z fotodokumentácie v Preberacom protokole.
- 11.2 V prípade ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak, Nájomca uskutoční vypratanie Predmetu nájmu a odstránenie Zhodnotenia podľa tohto článku Zmluvy tak, aby mohol riadne vypratý Predmet nájmu vrátiť Prenajímateľovi v posledný deň skončenia nájmu.
- 11.3 V prípade, že Nájomca nevráti Prenajímateľovi Predmet nájmu riadne a včas, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi ako kompenzáciu výpadku príjmov sumu vo výške zodpovedajúcej Nájomnému, ktoré pripadá na počet dní odo dňa skončenia Nájmu do dňa riadneho vrátenia Predmetu nájmu Prenajímateľovi, pričom sa denná čiastka určí spôsobom uvedeným v bode 3.3 tejto Zmluvy. Pre vylúčenie pochybností platí, že kompenzácia podľa tohto bodu nevylučuje právo Prenajímateľa na náhradu škodu presahujúcej výšku kompenzácie a v prípade, že Nájomca nevráti Predmet nájmu Prenajímateľovi v lehote podľa 11.2 tejto Zmluvy ani právo Prenajímateľa na zmluvnú pokutu podľa bodu 11.6 tejto Zmluvy.

- 11.4 Ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak, akékoľvek úpravy, stavebné a technické vybavenia, doplnky a zariadenia na Predmete nájmu nad rámec tých, ktoré sú uvedené vo fotodokumentácii v Preberacom protokole a ktoré boli vykonané alebo inštalované Nájomcom a ktorých náklady znášal Nájomca (ďalej ako „Zhodnotenie“), je Nájomca povinný odstrániť na vlastné náklady a ak vykonanie alebo inštalácia Zhodnotenia zapríčinila odstránenie alebo zmenu zložiek Predmetu nájmu uvedených vo fotodokumentácii v Preberacom protokole, uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu podľa bodu 11.1 tejto Zmluvy. Nájomca je povinný písomne oznámiť Prenajímateľovi začatie odstraňovacích prác aspoň 30 dní vopred. Ak Prenajímateľ pred začatím odstraňovania Zhodnotenia oznámi Nájomcovi, že si chce Zhodnotenie alebo jeho časť ponechať a ak sa Zmluvné strany dohodnú na cene zhodnotenia najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia oznámenia Nájomcu o začatí odstraňovacích prác, Nájomca sa zaväzuje previesť vlastnícke právo k Zhodnoteniu na Prenajímateľa za dohodnutú cenu a to najneskôr ku dňu skončenia nájmu podľa tejto Zmluvy. Ak Prenajímateľ pred začatím odstraňovania Zhodnotenia neoznámi Nájomcovi, že si chce Zhodnotenie alebo jeho časť ponechať, ako aj v prípade ak sa Zmluvné strany nedohodnú na cene Zhodnotenia, Nájomca je povinný celé Zhodnotenie odstrániť podľa prvej vety tohto bodu.
- 11.5 Vo vzťahu k Zhodnoteniu, ktoré je pri skončení Nájmu vo vlastníctve Nájomcu a ktoré nebude Nájomcom odstránené z Predmetu nájmu riadne a včas, sa Zmluvné strany dohodli, že toto je Prenajímateľ oprávnený nadobudnúť za sumu 20,00 EUR, ak svoj úmysel písomne oznámi Nájomcovi. V opačnom prípade ostáva povinnosť Nájomcu Zhodnotenie odstrániť zachovaná.
- 11.6 V prípade, že Nájomca nevyprace Predmet nájmu, neodstráni Zhodnotenie a/alebo nevráti Predmet nájmu Prenajímateľovi v súlade s týmto článkom Zmluvy, je Prenajímateľ:
- oprávnený požadovať od Nájomcu a Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi **zmluvnú pokutu vo výške 4-násobku sumy Depozitu**;
 - oprávnený požadovať od Nájomcu zaplatenie náhrady všetkých škôd vzniknutých Prenajímateľovi priamo alebo nepriamo následkom porušenia záväzkov Nájomcu uvedených v tomto článku Zmluvy.
- Dojednanie podľa tohto bodu Zmluvy ani prijatie zmluvnej pokuty neznamena 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.
- 11.7 Pri skončení nájmu Nájomca odovzdá Predmet nájmu Prenajímateľovi alebo Prenajímateľom určenej alebo poverenej osobe. Pri odovzdaní Predmetu Nájmu Prenajímateľovi, Zmluvné strany podpíšu odovzdávajúci protokol (ďalej ako „**Odovzdávajúci protokol**“). Odovzdávajúci protokol bude vyhotovený a podpísaný v dvoch identických vyhotoveniach, po jednom pre každú Zmluvnú stranu a bude obsahovať najmenej:
- Identifikáciu Predmetu nájmu;
 - Fotodokumentáciu o stave Predmetu nájmu pri jeho odovzdaní;
 - dátum a miesto spísania Preberacieho protokolu a podpisy oprávnených zástupcov Zmluvných strán.

Článok XII

Doručovanie

- 12.1 Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti si doručujú osobne, poštou, elektronickou poštou alebo iným vhodným spôsobom.
- 12.2 Zmluvné 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:
- 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 Zmluvné 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 Zmluvnej 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 Zmluvná strana, ktorá je adresátom, o tejto skutočnosti nedozvie.
- 12.4 V prípade, že Zmluvná 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 nemá záväzky voči hlavnému mestu Slovenskej republiky Bratislava, príslušnému daňovému úradu, Sociálnej poisťovni, ktorejkoľvek zo zdravotných poisťovní,
 - b) proti Nájomcovi nie je vedené žiadne exekučné a ani iné konanie o výkon rozhodnutia alebo iné obdobné konanie, ktorého výsledkom by mohlo byť akékoľvek peňažné alebo nepeňažné plnenie, alebo iný právny záväzok na ťarchu Nájomcu, ktorý by mohol zmariť alebo sťažiť plnenie záväzkov Nájomcu voči Prenajímateľovi vyplývajúcich z tejto Zmluvy.
Opcia v prípade Právnických osôb:
 - c) Nájomca je právnym subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky a podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene Nájomcu;
 - d) Nájomca nie je v úpadku, nebol ním alebo jeho štatutárnym orgánom alebo treťou osobou podaný návrh na vyhlásenie konkurzu na majetok Nájomcu a ani mu úpadok nehrozí,
 - e) Nájomca nebol ako právnická osoba zrušený, či už likvidáciou alebo bez likvidácie a ani neprijal žiadne rozhodnutie za týmto účelom.
- 13.2 V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa bodu 13.1 tejto Zmluvy 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 výpoveďou, písomnou dohodou Zmluvných strán alebo odstúpením od tejto Zmluvy.
- 14.2 Okrem uplatnenia nárokov vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov je Prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy aj 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 dní po dátume splatnosti, a / alebo
 - b) v prípade, že Nájomca nezloží Depozit v lehote podľa bodu 4.1 tejto Zmluvy, a / alebo

- c) v prípade, že Nájomca nedoplní Depozit v lehote podľa bodu 4.3 tejto Zmluvy a ani v dodatočnej lehote 7 dní od doručenia výzvy Prenajímateľa na nápravu, a / alebo
- d) v prípade, že Predmet nájmu je Nájomcom využívaný v rozpore s účelom uvedeným v bode 1.4 tejto Zmluvy alebo v Osobitných podmienkach, a / alebo
- e) v prípade, že Nájomca vykoná akékoľvek iné zmeny Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, a / alebo
- f) v prípade, že Nájomca nesplní svoju povinnosť podľa bodu 8.2 písm. a) tejto Zmluvy, a / alebo
- g) v prípade, že sa ktorékoľvek z vyhlásení a záruk Nájomcu podľa bodu 13.1 tejto Zmluvy ukáže ako nepravdivé, neúplné alebo zavádzajúce, a / alebo
- h) 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 dní od doručenia písomného upozornenia Prenajímateľa, a / alebo
- i) Nájomca dá v rozpore s touto Zmluvou Predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osoby, a / alebo
- j) 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, a / alebo
- k) v prípadoch uvedených v Osobitných podmienkach.

- 14.3 Odstúpenie od tejto Zmluvy podľa bodu 14.1 tejto Zmluvy nadobúda účinnosť dňom doručenia odstúpenia od tejto Zmluvy Nájomcovi. K tomuto dňu sa skončí nájom podľa tejto Zmluvy a Zmluva zaniká.
- 14.4 Prenajímateľ môže vypovedať túto Zmluvu aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená Nájomcovi.
- 14.5 Prenajímateľ môže vypovedať túto Zmluvu z dôvodu potreby Predmetu nájmu pre svoje účely. V takom prípade je výpovedná lehota 1 mesiac a začína plynúť dňom nasledujúcim po doručení výpovede Nájomcovi.
- 14.6 Ak nie je v tejto Zmluve alebo Osobitných podmienkach dohodnuté inak, Zmluvné strany si nebudú vracieť plnenia, ktoré si navzájom poskytli na základe tejto Zmluvy do dňa skončenia tejto Zmluvy odstúpením jednej zo Zmluvných strán.

Článok XV **Záverečné ustanovenia**

- 15.1 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma Zmluvnými stranami a právne účinky (účinnosť) nadobúda nasledujúci deň po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv, a to v súlade s ustanovením § 47a Občianskeho zákonníka 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 Zmluvných strán, a to len vo forme písomných a riadne očíslovaných dodatkov.
- 15.3 Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú:
Príloha B: Osobitné podmienky

Príloha 1.1: Kópia z katastrálnej mapy s vyznačeným Predmetom nájmu a príslušný list vlastníctva / listy vlastníctva

- 15.4 Nájomca ako dotknutá osoba berie na vedomie, že Prenajímateľ 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.
- 15.5 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. Zmluvné 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.
- 15.6 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 predovšetkým ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení. Na právne vzťahy v tejto Zmluve zvlášť neupravené sa použijú primerane ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.
- 15.7 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 Slovenskej republiky .
- 15.8 Táto zmluva je vyhotovená v siedmich (7) rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom päť (5) rovnopisov Zmluvy dostane Prenajímateľ a dva (2) rovnopisy Zmluvy dostane Nájomca.

15.9 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 22.11.2023

V Bratislave, dňa 22.11.2023

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Hlavné mesto SR Bratislava

Mgr. Tomáš Hlaváčik

poverený vedením oddelenia nájomov nehnuteľností

.....
UniCare Centrum, s.r.o.

Mgr. Ing. Kvetoslava Drážovská

konateľ

Príloha B: Osobitné podmienky

Pre právny vzťah Zmluvných strán založený Zmluvou budú spoločne platiť ustanovenia Zmluvy a tieto Osobitné podmienky. V prípade rozporu majú Osobitné zmluvné podmienky prednosť pred zmluvnými podmienkami uvedenými v Zmluve.

Článok I

Ďalšie práva a povinnosti Zmluvných strán a sankcie

1.1. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať podmienky stanovené mestskou časťou Bratislava-Petržalka:

- a) všetky zariadenia žiadame umiestniť mimo chráneného koreňového priestoru stromov (vo vzdialenosti 2,5 m od kmeňa dreviny) v zmysle arboristických štandardov;
- b) prípadné zásahy (orezy) na drevinách musia byť vopred odkonzultované s Referátom zelene Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Petržalka;
- c) žiadateľ zodpovedá za všetky škody, nehody a úrazy, ktoré vzniknú v súvislosti s jeho činnosťou na predmetnom pozemku;
- d) prenajaté verejné priestranstvo a jeho okolie je žiadateľ povinný priebežne udržiavať v čistote a poriadku podľa Všeobecného záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 2/2014 zo dňa 25.02.2014 o dodržiavaní čistoty a poriadku na území mestskej časti Bratislava-Petržalka v znení neskorších predpisov a Všeobecného záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 7/2013 o starostlivosti o zeleň na území mestskej časti Bratislava-Petržalka v znení neskorších predpisov a každé poškodenie dať opraviť na svoje náklady u odbornej organizácie;
- e) žiadateľ je povinný v súlade s § 15 Všeobecného záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 12/2021 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy požiadať Hlavné mesto o zriadenie komunitného kompostoviska; k žiadosti o zriadenie komunitného kompostoviska sa vyžaduje stanovisko dotknutej mestskej časti;
- f) zriadenie komunitného kompostoviska formou záhradných kompostérov, musí byť zabezpečené voči myšovitým hlodavcom, dostatočne odvetrané, ukotvené do zeme, odolné voči vandalizmu a zabezpečené tak, aby boli prístupné výhradne členom komunity;
- g) komunitné kompostovisko musí mať dostatočný počet kompostérov; pre každých 10 aktívnych užívateľov odporúčame osadiť záhradný kompostér v objeme najmenej 1100 l;
- h) žiadateľ umiestni ku komunitnému kompostovisku oznam na viditeľnom mieste s pokynmi, ktoré odpady do kompostoviska patria, zoznam odpadov, ktoré je zakázané do kompostérov ukladať a kontakt na prevádzkovateľa tzv. „kompost-majstra“.

1.2. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať podmienky stanovené príslušnými odbornými útvarmi Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy:

- a) pri umiestňovaní prvkov (vegetačných aj nevegetačných) v okolí drevín je potrebné postupovať v zmysle STN 83 7010 (Ochrana prírody, ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie) a v zmysle Arboristického štandardu 2 - Ochrana drevín pri stavebnej činnosti voľne dostupného na

webom	sídle	napríklad	tu:
http://www.slpk.sk/eido/2018/di/9788055218960/9788055218960.pdf			

 najmä:
 - a. v chránenom koreňovom priestore stromov a krov sa výkopy musia vykonávať šetrnými technológiami, napríklad supersonickým vzduchovým rýľom alebo ručným výkopom a selektívnym prístupom k obnaženým koreňom.
 - b. korene s priemerom do 30 mm na hrane výkopu v smere k stromu je možné prerušiť len hladkým rezom,
 - c. korene s priemerom nad 50 mm treba zachovať bez poškodenia,
- b) počas doby nájmu pozemku udržiavať pozemok na vlastné náklady; zabezpečiť údržbu zelene v areáli t.j. orez drevín v zmysle Arboristického štandardu 1 - Rez stromov: <http://www.slpk.sk/eido/2015/di/9788055213644/9788055213644.pdf> a orez kríkov realizovať

v zmysle Arboristického štandardu 5 - Rez krov:
<http://www.slpk.sk/eido/2021/dl/9788055223018/9788055223018.pdf>;

- c) po ukončení nájmu je potrebné so zúčastnenými zástupcami spoločné odovzdanie a prevzatie pozemkov - odovzdanie je potrebné dohodnúť so správcom zelene. Správcom zelene predmetnej plochy je Oddelenie tvorby mestskej zelene, e-mail: zelen@bratislava.sk;
- d) kosenie min. 4x za rok, zabezpečiť zhodnotenie biologického odpadu; zabezpečiť čistotu, poriadok a bezpečnosť pre okoloidúcich na dotknutom pozemku;
- e) s odpadmi, ktoré vzniknú pri činnosti nakladať v súlade s platnými právnymi predpismi;
- f) inštalácia prvkov detského ihriska ako aj prevádzkovanie bude zodpovedať aktuálne platným normám STN EN 1176 a STN EN 1177.

Článok II

Súhlas s realizáciou projektov „Záhradná učebňa“ a „S deťmi bližšie k prírode“

- 2.1. Prenajímateľ podpisom tejto Zmluvy vyjadruje súhlas s realizáciou projektu **„Záhradná učebňa“** vypracovanom Neziskovou organizáciou UniCare, Pluhová 14, 831 03 Bratislava, IČO: 45731284, pre Jasle UniCare, Polereckého 3, Bratislava
- 2.2. Prenajímateľ podpisom tejto Zmluvy vyjadruje súhlas s realizáciou projektu **„S deťmi bližšie k prírode“** vypracovanom spoločnosťou UniCare Centrum, s.r.o., Polereckého 3, 851 04 Bratislava, IČO: 51704021, zriaďovateľom Materskej školy UniCare, Polereckého 3, Bratislava

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

Oblasť : 105 Bratislava V Dátum vyhotovenia : 22.11.2023
Obec : 529460 Bratislava-Petržalka Čas vyhotovenia : 11:52:18
Katastrálne územie : 804959 Petržalka Údaje platné k : 21.11.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1748
ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
387/2	1550	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	

Iné údaje:
Bez zápisu

ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

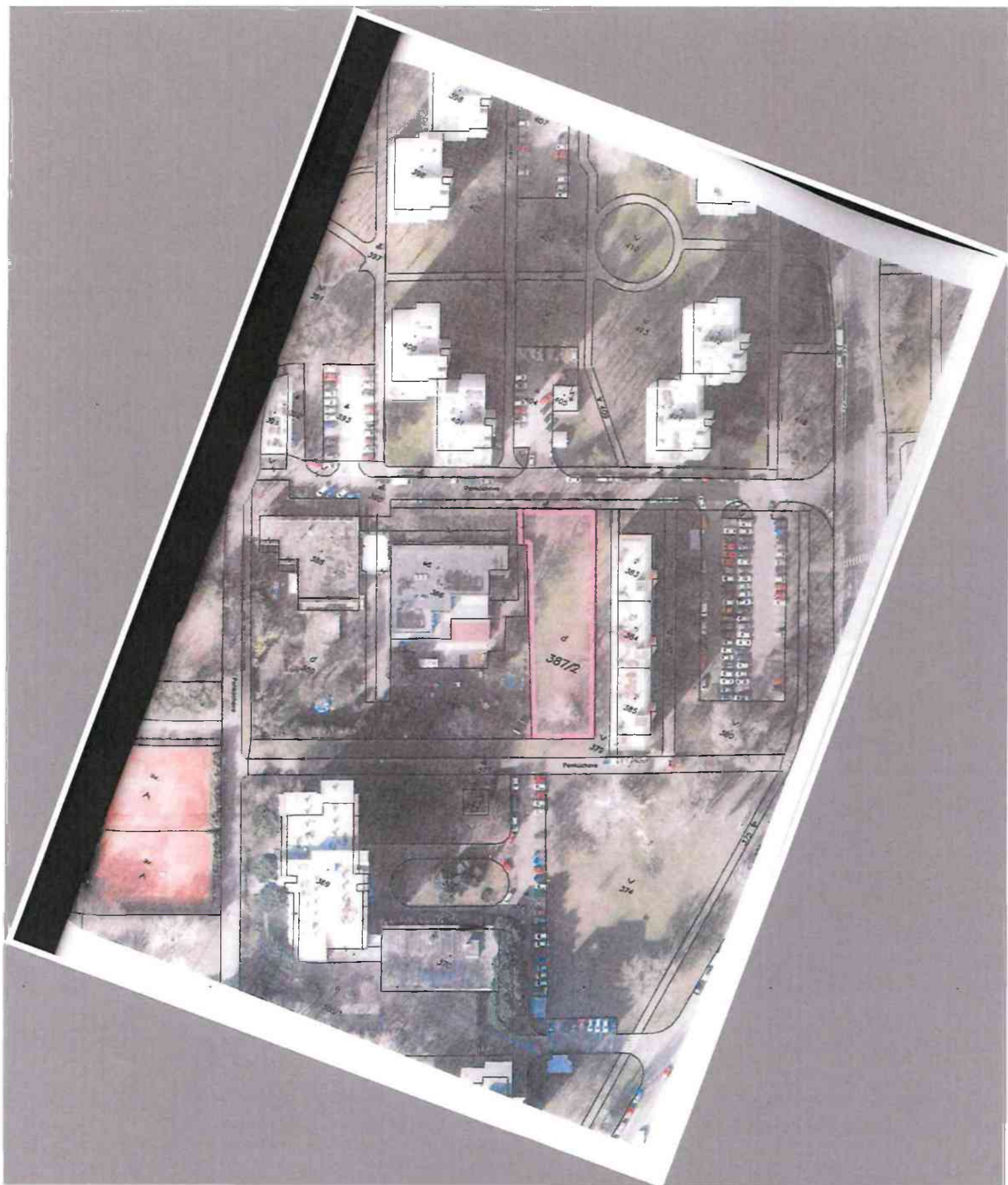
STAVBY nevyžiadané.

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluovlastnícky podiel
1	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481	1/1
	Titul nadobudnutia	



DODATOK č. 08 83 0786 23 01 k ZMLUVE O NÁJME POZEMKU

č. 08 83 0786 23 00

(ďalej ako „**Dodatok**“)

Uzatvorený podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej ako „**Občiansky zákonník**“)
medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Názov:	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
Sídlo:	Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava
Zastupuje:	Ing. arch. Matúš Vallo, primátor mesta, osoba oprávnená na podpis zmluvy: Mgr. Tomáš Hlaváčik, poverený vedením oddelenia nájomov nehnuteľností, na základe Podpisového poriadku účinného ku dňu podpisu zmluvy
IČO:	00 603 481
DIČ:	2020372596
bankové spojenie:	ČSOB a.s.
IBAN - nájomné:	SK58 7500 0000 0000 2582 8453
IBAN - depozit:	SK72 7500 0000 0000 2582 4903
Variabilný symbol:	883078623

(ďalej ako „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomca:

Názov / Meno a priezvisko:	UniCare Centrum, s.r.o.
Sídlo / Miesto podnikania:	Polereckého 3, 851 04 Bratislava
Zapísaný:	Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, Oddiel: Sro, Vložka č. 128561/B
Zastupuje:	Mgr. Ing. Kvetoslava Drážovská, konateľ
IČO:	51 704 021
DIČ:	2120764888
Bankové spojenie:	Slovenská sporiteľňa, a.s.
BIC (SWIFT):	GIBASKBX
IBAN:	SK32 0900 0000 0051 4782 8227
E-mail:	unicare@unicare.sk
Telefonický kontakt:	0917 191 388

(ďalej ako „**Nájomca**“)

(Prenajímateľa a Nájomca ďalej spolu ako „**Zmluvné strany**“ a každý jednotlivو ako „**Zmluvná strana**“)

Úvodné ustanovenia

- A. Dňa 22.11.2023 uzatvorili Zmluvné strany zmluvu o nájme pozemku č. 08 83 0786 23 00, ktorej predmetom je nájom pozemku registra „C“ KN, k. ú. Petržalka, parc. č. 387/2 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 1550 m², zapísaný na LV č. 1748 (ďalej len „**Zmluva**“).

- B. Zmluvné strany sa dohodli, že uzatvoria tento Dodatok, ktorého predmetom je zmena výšky nájmu.

Článok I

Zmeny zmluvy

- 1.1. Zmluvné strany sa dohodli, že v Článku III sa odsek 3.1 mení a znie nasledovne:
„Nájomné za Predmet nájmu je stanovené vo výške 2.400,- EUR / kalendárny rok (ďalej ako „Nájomné“) na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. X/2024 zo dňa X. K Nájomnému sa nebude pripočítavať DPH v zmysle § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.“
- 1.2. Ostatné ustanovenia zmluvy ostávajú v platnosti bez zmeny.

Článok II

Záverečné ustanovenia

- 2.1. Tento Dodatok nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma Zmluvnými stranami a právne účinky (účinnosť) nadobúda nasledujúci deň po dni jeho zverejnenia v centrálnom registri zmlúv, a to v súlade s ustanovením § 47a Občianskeho zákonníka 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.
- 2.2. Neoddeliteľnou súčasťou tohto Dodatku je:
Príloha 1.1: Uznesenie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. X zo dňa X
- 2.3. Ak by sa niektoré z ustanovení tohto Dodatku resp. jeho časť stalo neplatným alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení resp. častí Dodatku. Zmluvné 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 tomto Dodatku zrušený a nahradený iným právnym predpisom, odkazy tohto Dodatku na nahradený právny predpis sa budú považovať za odkazy na právny predpis, ktorý ho nahradil.
- 2.4. Zmluvné strany sa dohodli že ich právne vzťahy, ktoré vzniknú na základe tohto Dodatku a v súvislosti s jeho realizáciou, sa budú riadiť právom Slovenskej republiky, a to predovšetkým ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení. Na právne vzťahy v tomto Dodatku zvlášť neupravené sa použijú primerane ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.
- 2.5. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré vzniknú z tohto Dodatku, vrátane sporov o jeho platnosť, výklad alebo zrušenie, vrátane sporov týkajúcich sa výkladu a / alebo platnosti ustanovení tohto Dodatku, budú riešiť predovšetkým dohodou. Ak vzájomná dohoda nebude možná, o spore rozhodne príslušný súd Slovenskej republiky .
- 2.6. Tento Dodatok je vyhotovený v siedmich (7) rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom päť (5) rovnopisov Dodatku dostane Prenajímateľ a dva (2) rovnopisy Dodatku dostane Nájomca.
- 2.7. Zmluvné strany si Dodatok prečítali, všetky jeho 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:

.....
Hlavné mesto SR Bratislava

Mgr. Tomáš Hlaváčik

poverený vedením oddelenia nájomov nehnuteľností

.....
UniCare Centrum, s.r.o.

Mgr. Ing. Kvetosiava Drážovská

konateľ

Príloha B:

Osobitné podmienky

Pre právny vzťah Zmluvných strán založený Zmluvou budú spoločne platiť ustanovenia Zmluvy a tieto Osobitné podmienky. V prípade rozporu majú Osobitné zmluvné podmienky prednosť pred zmluvnými podmienkami uvedenými v Zmluve.

Článok I

Ďalšie práva a povinnosti Zmluvných strán a sankcie

- 1.1. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať podmienky stanovené mestskou časťou Bratislava-Petržalka:
 - a) všetky zariadenia žiadame umiestniť mimo chráneného koreňového priestoru stromov (vo vzdialenosti 2,5 m od kmeňa dreviny) v zmysle arboristických štandardov;
 - b) prípadné zásahy (orezy) na drevinách musia byť vopred odkonzultované s Referátom zelene Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Petržalka;
 - c) žiadateľ zodpovedá za všetky škody, nehody a úrazy, ktoré vzniknú v súvislosti s jeho činnosťou na predmetnom pozemku;
 - d) prenajaté verejné priestranstvo a jeho okolie je žiadateľ povinný priebežne udržiavať v čistote a poriadku podľa Všeobecného záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 2/2014 zo dňa 25.02.2014 o dodržiavaní čistoty a poriadku na území mestskej časti Bratislava-Petržalka v znení neskorších predpisov a Všeobecného záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 7/2013 o starostlivosti o zeleň na území mestskej časti Bratislava-Petržalka v znení neskorších predpisov a každé poškodenie dať opraviť na svoje náklady u odbornej organizácie;
 - e) žiadateľ je povinný v súlade s § 15 Všeobecného záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 12/2021 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy požiadať Hlavné mesto o zriadenie komunitného kompostoviska; k žiadosti o zriadenie komunitného kompostoviska sa vyžaduje stanovisko dotknutej mestskej časti;
 - f) zriadenie komunitného kompostoviska formou záhradných kompostérov, musí byť zabezpečené voči myšovitým hlodavcom, dostatočne odvetrané, ukotvené do zeme, odolné voči vandaliizmu a zabezpečené tak, aby boli prístupné výhradne členom komunity;
 - g) komunitné kompostovisko musí mať dostatočný počet kompostérov; pre každých 10 aktívnych užívateľov odporúčame osadiť záhradný kompostér v objeme najmenej 1100 l;
 - h) žiadateľ umiestni ku komunitnému kompostovisku oznam na viditeľnom mieste s pokynmi, ktoré odpady do kompostoviska patria, zoznam odpadov, ktoré je zakázané do kompostérov ukladať a kontakt na prevádzkovateľa tzv. „kompost-majstra“.
- 1.2. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať podmienky stanovené príslušnými odbornými útvarmi Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy:
 - a) pri umiestňovaní prvkov (vegetačných aj nevegetačných) v okolí drevín je potrebné postupovať v zmysle STN 83 7010 (Ochrana prírody, ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie) a v zmysle Arboristického štandardu 2 - Ochrana drevín pri stavebnej činnosti voľne dostupného na

webovom	sídle	napríklad	tu:
http://www.slpk.sk/eido/2018/di/9788055218960/9788055218960.pdf najmä:			

 - a. v chránenom koreňovom priestore stromov a krov sa výkopy musia vykonávať šetrnými technológiami, napríklad supersonickým vzduchovým rýľom alebo ručným výkopom a selektívnym prístupom k obnaženým koreňom.
 - b. korene s priemerom do 30 mm na hrane výkopu v smere k stromu je možné prerušiť len hladkým rezom,
 - c. korene s priemerom nad 50 mm treba zachovať bez poškodenia,
 - b) počas doby nájmu pozemku udržiavať pozemok na vlastné náklady; zabezpečiť údržbu zelene v areáli t.j. orez drevín v zmysle Arboristického štandardu 1 - Rez stromov: <http://www.sipk.sk/eido/2015/di/9788055213644/9788055213644.pdf> a orez kríkov realizovať v zmysle Arboristického štandardu 5 - Rez krov: <http://www.sipk.sk/eido/2021/di/9788055223018/9788055223018.pdf>;

- c) po ukončení nájmu je potrebné so zúčastnenými zástupcami spoločné odovzdanie a prevzatie pozemkov - odovzdanie je potrebné dohodnúť so správcom zelene. Správcom zelene predmetnej plochy je Oddelenie tvorby mestskej zelene, e-mail: zelen@bratislava.sk;
- d) kosenie min. 4x za rok, zabezpečiť zhodnotenie biologického odpadu; zabezpečiť čistotu, poriadok a bezpečnosť pre okoloidúcich na dotknutom pozemku;
- e) s odpadmi, ktoré vzniknú pri činnosti nakladať v súlade s platnými právnymi predpismi;
- f) inštalácia prvkov detského ihriska ako aj prevádzkovanie bude zodpovedať aktuálne platným normám STN EN 1176 a STN EN 1177.

Článok II

Súhlas s realizáciou projektov „Záhradná učebňa“ a „S deťmi bližšie k prírode“

- 2.1. Prenajímateľ podpisom tejto Zmluvy vyjadruje súhlas s realizáciou projektu „**Záhradná učebňa**“ vypracovanom Neziskovou organizáciou UniCare, Pluhová 14, 831 03 Bratislava, IČO: 45731284, pre Jasle UniCare, Polereckého 3, Bratislava
- 2.2. Prenajímateľ podpisom tejto Zmluvy vyjadruje súhlas s realizáciou projektu „**S deťmi bližšie k prírode**“ vypracovanom spoločnosťou UniCare Centrum, s.r.o., Polereckého 3, 851 04 Bratislava, IČO: 51704021, zriaďovateľom Materskej školy UniCare, Polereckého 3, Bratislava

Komisia pre správu a podnikanie s majetkom mesta
Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

Výpis

**zo zasadnutia komisie pre správu a podnikanie s majetkom mesta Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zo dňa 12. 02. 2024**

K bodu 15

Návrh na schválenie zníženia výšky nájomného zo zmluvy o nájme pozemku č. 08 83 0786 23 00, pre spoločnosť UniCare Centrum, s.r.o. so sídlom v Bratislave

Návrh uznesenia komisie:

Komisia pre správu a podnikanie s majetkom mesta po prerokovaní materiálu **odporúča** Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy **schváliť** ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s § 10 ods. 11 písm. d) a ods. 12 Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 342/2023 zo dňa 26. 10. 2023, zníženie výšky nájomného zo zmluvy o nájme pozemku č. 08 83 0786 23 00 zo dňa 22. 11. 2023, pre spoločnosť UniCare Centrum, s.r.o. so sídlom Polereckého 3 v Bratislave, IČO 51704021, na sumu 2 400 eur/rok za celý predmet nájmu, s podmienkou:

Dodatok bude nájomcom podpísaný do 120 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. V prípade, že dodatok nebude nájomcom v uvedenej lehote podpísaný, toto uznesenie stratí platnosť.

Návrh na schválenie zníženia nájomného zo zmluvy o nájme pozemku č. 08 83 0786 23 00 zo dňa 22. 11. 2023 pre spoločnosť UniCare Centrum, s.r.o. so sídlom Polereckého 3 v Bratislave, IČO 51704021, je predložený ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s § 10 ods. 11 písm. d) a ods. 12 Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 342/2023 zo dňa 26. 10. 2023 z dôvodu, že nájomca ako zriaďovateľ materskej školy požiadal o zníženie výšky nájomného, pričom o znížení nájomného je oprávnené rozhodnúť Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.

Hlasovanie:

Prítomní: 6,

Za: 6, Proti: 0, Zdržali sa: 0

Návrh uznesenia bol prijatý.

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

V Bratislave 12. 02. 2024

