

**ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**  
**č. 177/2018**

uzavretá podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení  
neskorších predpisov

m e d z i

**Prenajímateľom:** **Mestská časť Bratislava - Devínska Nová Ves**  
Novoveská 17/A, 843 10 Bratislava  
zastúpená starostom **Dáriusom Krajčírom**  
IČO : 00 603 392  
DIČ : 2020919109  
IBAN: SK31 0200 0000 0000 0162 4042  
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**Nájomcom:** **Centrum súčasnej architektúry a dizajnu ARCHA**  
Jána Smreka 10, 841 07 Bratislava  
IČO: 42 253 624  
DIČ: 2023310663  
IBAN: SK68 0900 0000 0050 6569 0404  
(ďalej len „nájomca“)

**Čl. I**

**Predmet zmluvy a účel nájmu**

1. Predmetom zmluvy je prenájom nebytového priestoru nachádzajúceho sa v suteréne bytového domu na ulici Milana Marečka 8 - 12 súpisné č. 6108 v Bratislave, nachádzajúcom sa na parcele č.2565/66. Objekt a parcela sú vedené Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom na LV č.3398, pre okres Bratislava IV, obec Bratislava – mestská časť Devínska Nová Ves, katastrálne územie Devínska Nová Ves. Prenajímateľ je správcom budovy a pozemku, ktoré je vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava.
2. Za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenájomca prenecháva za odplatu na dohodnutý účel nájomcovi do dočasného užívania nebytový priestor o výmere **20,00 m<sup>2</sup>** nachádzajúci sa v suteréne bytového domu Milana Marečka 8 - 12 (ďalej ako „predmet nájmu“).
3. Nájomca sa zaväzuje, že bude predmet nájmu užívať výlučne na dohodnutý účel „skladové priestory“ a zaväzuje sa za predmet nájmu platiť dohodnuté nájomné podľa článku II tejto zmluvy.

## Čl. II

### Výška, spôsob platenia a splatnosť úhrady za nájom a za služby spojené s predmetom nájmu

1. Nájomné je stanovené dohodou vo výške **27,00 €/m<sup>2</sup>/ročne**, kde ročný nájom predstavuje pri výmere **20,00 m<sup>2</sup>** čiastku v celkovej výške **540,00 €**. Úhrada nájomného bude vykonávaná **mesačne** (prenajímateľ nie je platcom DPH).
2. Mesačná úhrada za nájom vo výške **45,00 €** je splatná do 15. dňa daného kalendárneho mesiaca a nájomca je povinný na základe tejto zmluvy uskutočňovať úhrady mesačného nájomného v určenej lehote v prospech účtu prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy.
3. V cene nájmu nie sú zahrnuté poplatky za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.
4. Nájomca bude uhrádzať paušálnu platbu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu mesačne vo výške **5,00 €**, splatnú do 15. dňa daného kalendárneho mesiaca v prospech účtu prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy. Služby spojené s užívaním predmetu nájmu tvoria náklady na el. energiu, vykurovanie a zrážkovú vodu.
5. V službách spojených s predmetom nájmu nie sú zahrnuté náklady spojené s odvozom a likvidáciou odpadkov. Nájomca je povinný prihlásiť sa na odvoz a likvidáciu odpadkov; túto službu bude nájomca uhrádzať priamo dodávateľovi.
6. Nájomca si hradí náklady za telefón, poistenie vecí a zariadení vnesených do predmetu nájmu, bezpečnostnú službu a pod.
7. Ak nájomca neuhradí nájomné a/alebo platbu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, v lehote ich splatnosti, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý i začatý deň omeškania; týmto nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody v rozsahu, v akom nie je krytá zmluvnou pokutou.
8. V prípade, že nájomca pri platbe neuvedie obdobie, za ktoré sa úhrada platí, alebo uvedie obdobie, ktoré už bolo uhradené, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám, prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť nájomné a výšku platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu v prípade, ak dôjde k zvýšeniu sadzby nájomného, schválenej uznesením miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Devínska Nová Ves.

Nájomca výslovne súhlasí s právom prenajímateľa jednostranne zvýšiť nájomné a platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu podľa tohto odseku. Zmenu výšky nájomného a zálohy za služby spojené s užívaním predmetu nájmu prenajímateľ nájomcovi písomne oznámi.

### Čl. III Vznik, doba a ukončenie nájmu

1. Nájomný pomer sa uzatvára na dobu určitú od 01.01.2019 do 31.12.2019.
2. Nájomný pomer sa ukončuje:
  - uplynutím času, na ktorý bol dojednaný,
  - písomným odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených v ods. 4. a 5 tohto článku zmluvy,
  - písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v dohode
  - výpoveďou z dôvodov uvedených v zákone č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
3. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
4. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť z nasledovných dôvodov:
  - a) ak nájomca neprevezme predmet nájmu do 10 kalendárnych dní od začiatku nájomného vzťahu podľa ods. 1 tohto článku zmluvy,
  - b) ak nájomca napriek písomnej výzve užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda,
  - c) ak na predmete nájmu vykonáva bez súhlasu prenajímateľa zmeny, v dôsledku ktorých prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda,
  - d) ak nájomca hrubo porušuje napriek písomnému upozorneniu verejný poriadok,
  - e) ak nájomca mešká viac ako 1 mesiac s platením nájomného, alebo úhrad za dodávku médií, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
  - f) z iných dôvodov výslovne uvedených v tejto zmluve.
5. Nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť, ak je predmet nájmu v stave nespôsobilom na obvyklé užívanie.
6. Odstúpenie je účinné dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.
7. V prípade odstúpenia od zmluvy je nájomca povinný vypratať predmet nájmu do 5 kalendárnych dní odo dňa doručenia odstúpenia od zmluvy a odovzdať ho v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca je povinný nahradiť škodu, ktorá prenajímateľovi z dôvodu odstúpenia od zmluvy vznikla.
8. Nárok prenajímateľa na úhradu nákladov na služby spojené s užívaním predmetu nájmu za čas plynutia výpovednej doby nie je výpoveďou dotknutý. V prípade odstúpenia od zmluvy má prenajímateľ nárok na alikvótnu časť mesačných nákladov na služby spojené s užívaním predmetu nájmu do dňa účinného odstúpenia.
9. Nájomca v prípade ukončenia zmluvného vzťahu výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy nemá nárok na vrátenie zaplateného nájomného.

## Čl. IV Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ vyhlasuje nájomcovi, že predmet nájmu je spôsobilý na jeho užívanie.
2. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na jeho obvyklé užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať riadne plnenie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za výpadok dodávky služieb spojených s užívaním predmetu nájmu, pokiaľ takýto stav nezavinil. Nájomca nemá právo si z takéhoto titulu nárokovať náhradu škody alebo zľavu na nájomnom.
4. V prípade, že nájomca neuhradí nájomné a/alebo platbu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu v stanovenej lehote, nie je prenajímateľ povinný k zabezpečeniu riadneho plnenia služieb spojených s užívaním predmetu nájmu. V takomto prípade nemá nájomca nárok na náhradu škody od prenajímateľa, ktorá mu v súvislosti s neposkytovaním služieb spojených s užívaním predmetu nájmu vznikne.
5. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený vykonávať potrebnú kontrolu predmetu nájmu v sprievode nájomcom poverenej osoby, ak o to prenajímateľ vopred požiada, a ak sa požadovaná kontrola uskutoční v obvyklej prevádzkovej dobe nájomcu.
6. Prenajímateľ nezodpovedá za akékoľvek poistné udalosti vzniknuté na veciach a zariadeniach nachádzajúcich sa v predmete nájmu a za škodu na zdraví spôsobenú osobám, ktoré sa v predmete nájmu nachádzajú so súhlasom alebo vedomím nájomcu.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje v zmysle právnych predpisov vykonávať kontroly bleskozvodov.
8. Revízie, prehliadky, skúšky a kontroly vyhradených technických zariadení v spoločných priestoroch budovy, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, zabezpečuje prenajímateľ.
9. Prenajímateľ je povinný pri odovzdaní predmetu nájmu predložiť nájomcovi príslušné platné revízne správy spoločných priestorov.
10. Prenajímateľ je povinný vypracovať evakuačný plán, požiarnopoplachové smernice a zabezpečiť cvičný požiarny poplach.

## Čl. V Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a zálohy na služby spojené s užívaním predmetu nájmu za podmienok uvedených v článku II. tejto zmluvy.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel uvedený v článku I. tejto zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi vykonať kontrolu predmetu nájmu v súlade s článkom IV. ods. 5 tejto zmluvy a na vykonanie kontroly poskytnúť prenajímateľovi všetku súčinnosť.

4. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním a drobnými opravami predmetu nájmu bez nároku na ich kompenzáciu od prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že pre posúdenie, čo sa rozumie drobnými opravami a bežnou údržbou, sa podporne použijú ustanovenia nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Za drobné opravy a bežnú údržbu sa budú považovať i opravy a údržby neuvedené v nariadení vlády, pokiaľ jednorazový náklad na ich vykonanie nepresiahne čiastku 100,-EUR.
5. Nájomca sa zväzuje bezodkladne oznamovať prenajímateľovi potrebu opráv, najneskôr do 2 (slovom: dvoch) dní odo dňa kedy zistil vadu, ktorú má urobiť prenajímateľ na svoje náklady, a umožniť mu vykonanie potrebných opatrení. V prípade nesplnenia si týchto povinností zodpovedá nájomca za škodu, ktorá v dôsledku toho vznikne prenajímateľovi.
6. Nájomca môže vykonať akékoľvek stavebné úpravy a opravy predmetu nájmu len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a na vlastné náklady. Nájomca má nárok na úhradu takto vzniknutých nákladov alebo ich časti len po dohode a s písomným súhlasom prenajímateľa. V prípade, že nájomca bude vykonávať stavebné úpravy a opravy spadajúce pod ustanovenia stavebného zákona, nájomca zodpovedá za zabezpečenie všetkých náležitostí v zmysle stavebného zákona a ďalších osobitných predpisov, pričom je povinný odovzdať prenajímateľovi projekt skutočného vyhotovenia v elektronickej forme na CD alebo DVD nosiči vo formáte PDF – textovú aj výkresovú časť a fotokópiu právoplatného stavebného povolenia (v prípade ohlásenia vyjadrenie stavebného úradu) a právoplatného kolaudačného rozhodnutia do 15 dní od právoplatnosti týchto dokladov a povolení.
7. Nájomca z hľadiska bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci zodpovedá za zabezpečenie a vykonávanie povinností vyplývajúcich zo zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a ďalších predpisov na úseku BOZP, zo zákona č.355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ďalších predpisov na úseku verejného zdravia a to najmä:
  - a) dodržiavať všeobecné zásady prevencie a základné podmienky na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v užívaných priestoroch,
  - b) plniť všeobecné povinnosti nájomcu v záujme zaistenia bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (napr. zabezpečiť školenia, osobné ochranné pracovné prostriedky a vhodné technologické postupy), a verejného zdravotníctva,
  - c) zodpovednosť za stav bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci vrátane stavu bezpečnosti technických zariadení povereným zodpovedným vedúcim,
  - d) dodržiavať v rámci objektu vydaný zákaz fajčiť, zákaz požívať omamné látky, ako aj iné bezpečnostné značenie.
8. Nájomca z hľadiska ochrany pred požiarmi v celom rozsahu zodpovedá za plnenie úloh vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, jeho vykonávacích predpisov ako aj osobitných predpisov na úseku ochrany pred požiarmi a je na vlastné náklady povinný najmä:
  - a) zabezpečovať ochranu pred požiarmi v užívaných priestoroch, najmä pri činnostiach spojených so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru; tieto nahlasovať vždy správcovi objektu,

- b) požiarne zariadenia používať len k účelom na to určeným (napr. likvidácia požiaru), v prípade poškodenia alebo odcudzenia nájomca zodpovedá za zverený majetok a je povinný ho nahradiť na svoje náklady,
  - c) zabezpečiť operatívne a bezproblémové sprístupnenie priestorov v prípade vzniku požiaru a to aj v mimopracovnom čase,
  - d) umožniť vykonanie preventívnych protipožiarnych kontrol.
9. Nájomca sa zaväzuje, že na vlastné náklady zabezpečí plnenie i ďalších povinností okrem uvedených v tomto článku na úseku ochrany pred požiarom, na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, na úseku ochrany zdravia ľudí, ako aj na úseku prevádzkovania vyhradených technických zariadení.
10. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do ďalšieho podnájmu alebo dispozície tretej osobe, ani previesť všetky alebo niektoré svoje práva alebo záväzky z tejto zmluvy na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
11. Nájomca berie na vedomie, že veci a zariadenia vnesené do predmetu nájmu nie sú poistené; nájomca má možnosť na vlastné náklady uzavrieť s príslušnou poisťovňou poisťovnú zmluvu na veci a zariadenia, ktoré sa v predmete nájmu nachádzajú.
12. Nájomca zodpovedá za prípadné škody alebo poškodenie vzniknuté pri nesprávnom užívaní predmetu nájmu a za škody spôsobené neplnením zákonných, alebo zmluvných povinností, a to i v prípade, ak škoda bola spôsobená treťou osobou, ktorej umožnil prístup do predmetu nájmu. Nájomca zodpovedá i za škodu, ktorá vznikne na majetku tretích osôb, ktorým spôsobí sám alebo ktorá bola spôsobená tretími osobami, ktorým umožnil prístup k predmetu nájmu.
13. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť v súlade s platnými právnymi predpismi pravidelné vykonávanie odborných prehliadok a odborných skúšok vyhradených technických zariadení na predmete nájmu v súlade s platnou legislatívou a správy z týchto revízií predkladať prenajímateľovi do dvoch týždňov od ich obdržania. Zistené závady, uvedené v týchto správach, je povinný nájomca odstrániť na vlastné náklady v primeranej lehote. Prípadné sankcie a pokuty uložené príslušnými orgánmi pre nesplnenie povinností podľa tejto zmluvy a všeobecne záväzných právnych predpisov najmä za nevykonanie predpísaných kontrol, skúšok a prehliadok, za neodstránenie nedostatkov a závad zistených pri týchto kontrolách, skúškach a prehliadkach na predmete nájmu, alebo pre ďalšie porušenia všeobecne záväzných právnych predpisov, uložené prenajímateľovi za porušenie alebo zavinenie nájomcu uhradí nájomca v lehote uvedenej v právoplatnom rozhodnutí o uložení sankcie alebo pokuty. Za týmto účelom prenajímateľ bezodkladne vyzve nájomcu na úhradu pokuty.
14. V prípade, že na základe správy o odbornej prehliadke a skúške, alebo správy z kontroly sa predmet nájmu stane nespôsobilým na dohodnuté užívanie a hrozí škoda na majetku alebo zdraví a nájomca nepodnikne potrebnú nápravu v primeranej lehote, nesie v plnom rozsahu zodpovednosť za škodu na majetku a zdraví osôb nachádzajúcich sa v predmete nájmu. Uvedené konanie je hrubým porušením tejto zmluvy a prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy.
15. Nájomca je povinný predkladať prenajímateľovi kópie správ o odborných prehliadkach, skúškach, a kontrolách týkajúce sa predmetu nájmu. Nesplnenie povinností predkladať

prenajímateľovi tieto doklady v zmysle platných právnych predpisov je hrubým porušením tejto zmluvy a prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy.

16. Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do prenajatých priestorov /elektronická ochrana, mreže a pod./
17. Bez súhlasu prenajímateľa nemôže nájomca zabrať ďalšie priestory v objekte /chodby a pod./
18. Nájomca nemôže na predmet nájmu zriadiť záložné právo, alebo tento inak zaťažiť.
19. Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu obchodným menom vo forme informačnej tabule, ktorú umiestni v mieste na to určenom prenajímateľom.
20. Pred predmetom nájmu a v predmete nájmu je nájomca povinný udržiavať čistotu a poriadok a dodržiavať prevádzkový poriadok objektu Dovina pasáže.
21. V prípade porušenia ktoréhokolvek bodu tohto Článku sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% zo sumy ročného nájomného za každý i začatý deň omeškania. Náhrada škody sa do výšky zmluvnej pokuty nezapočítava a právo na náhradu škody týmto ustanovením nie je dotknuté.

## **Čl. VI**

### **Odobzдание a prevzatie predmetu nájmu**

1. Odovzdanie predmetu nájmu sa uskutoční formou odovzdávacieho protokolu, ktorý zmluvné strany podpíšu.
2. Nájomca po ukončení nájomného vzťahu odovzdá nebytový priestor v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie spôsobené riadnym užívaním a zmenami vykonanými so súhlasom prenajímateľa a to najneskôr v posledný deň nájmu, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak.
3. Ak nájomca neodstráni závady alebo poškodenia predmetu nájmu, ktoré je povinný odstrániť najneskôr do dňa ukončenia nájmu, vyhotoví sa dohoda o spôsobe náhrady škody.
4. O odovzdaní predmetu nájmu po jeho skončení vyhotoví prenajímateľ protokol o prevzatí predmetu nájmu, ktorý zmluvné strany podpíšu. Súčasťou protokolu o prevzatí predmetu nájmu vyhotoveného po skončení nájmu je dohoda o spôsobe náhrady škody podľa ods. 3 tohto článku zmluvy.

## **Čl. VII**

### **Prechodné a záverečné ustanovenia**

1. Pokiaľ nie je touto zmluvou dohodnuté inak, platia pre nájom nebytových priestorov príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a iných všeobecne záväzných právnych predpisov SR, ktoré upravujú právne vzťahy vzniknuté podľa tejto zmluvy.

