

# MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RUSOVCE

---

Materiál na zasadnutie  
miestneho zastupiteľstva  
MČ Bratislava-Rusovce  
dňa 19. 09. 2024

## **Predĺženie prenájmu nebytového priestoru v administratívnej budove na Balkánskej ul. 102 ako prípad hodný osobitného zreteľa (Gold4Ever s. r. o.)**

---

### **Predkladateľ:**

Radovan Jenčík v. r.  
Starosta mestskej časti

### **Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Žiadosť
4. Snímka z mapy
5. Pôdorys
6. Návrh Dodatku ku Zmluve
7. Zmluva o nájme

### **Spracovateľ:**

Janette Kubicová  
referát správy bytových a nebytových priestorov

### **Návrh na uznesenie:**

Miestne zastupiteľstvo

**schvaľuje** na základe § 9aa ods. 2 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, predĺženie prenájmu nebytových priestorov, a to miestnosti č. 4 v administratívnej budove na Balkánskej 102, 851 10 Bratislava, v celkovej výmere 11 m<sup>2</sup> a podiel na spoločných priestoroch vo výmere 8,56 m<sup>2</sup>, t. j. celková výmera 19,56 m<sup>2</sup>, spoločnosti GOLD4EVER s. r. o., Bzovicka 3177/12, 851 07 Bratislava, zastúpenej pánom Martinom Spasovskim, za cenu nájmu 62,10 €/m<sup>2</sup>/rok + spotreba energií, na účel – kancelársky priestor, na dobu 1 roka, so začiatkom od 01. 10. 2024 ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších zmien a doplnkov a čl. 9 ods. 10 písm. b) Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Rusovce a s majetkom zvereným do správy MČ Bratislava-Rusovce – nájom časti stavieb o rozlohe menšej ako 50 m<sup>2</sup>. Výška nájmu uvedená v tomto uznesení je znížená, oproti výške obvyklej v danom mieste, kde sa nehnuteľnosť, ktorá je predmetom prenájmu nachádza a času, v ktorom sa o nájme rozhoduje (ďalej len „trhové nájomné“), pričom miestne zastupiteľstvo rozhodlo o znížení tejto výšky trhového nájomného v súlade s ustanovením § 9aa ods. 3 zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s čl. 9 ods. 10 písm. b)

Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Rusovce a s majetkom zvereným do správy MČ Bratislava-Rusovce, ako prípad hodný osobitného zreteľa.

### **Dôvodová správa**

Spoločnosť GOLD4EVER s. r. o., Bzovicka 3177/12, 851 07 Bratislava, zastúpená pánom Martinom Spasovským, požiadala o predĺženie prenájmu nebytových priestorov, a to miestnosti č. 4 o celkovej výmere 11 m<sup>2</sup> a podielu na spoločných priestoroch o výmere 8,56 m<sup>2</sup> v administratívnej budove na Balkánskej ul. 102, stojacej na pozemku parc. č. 147, k. ú. Rusovce. Nebytové priestory v súčasnosti užíva žiadateľ na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. NNP/015/2022 na účel – kancelárskej priestory.

Navrhovaná cena nájmu v súlade s Čl. III ods. 1 nájomnej zmluvy č. NNP/015/2022 je valorizovaná o mieru inflácie za roky 2022 a 2023. Miera inflácie potvrdená Štatistickým úradom Slovenskej republiky bola v roku 2022 v priemere 12,8 % a v roku 2023 v priemere 10,5 %. Navrhovaná výška nájmu 62,10 €/m<sup>2</sup>/rok je nižšia oproti výške obvyklej v danom mieste ( v širšom okolí Rusoviec), kde sa nehnuteľnosť, ktorá je predmetom prenájmu nachádza a času, v ktorom sa o nájme rozhoduje (ďalej len „trhové nájomné“). Navrhovaný ročný nájom je vo výške 1.214,67 €. Cena za spotrebu energií je v predmetných nebytových priestoroch paušálna, a to vo výške 30,- €/m<sup>2</sup>/rok K zisteniu výšky nájomného bol vykonaný prieskum trhu, kde ceny nájmu boli porovnateľne vyššie (napr. nebytové priestory v MČ BA-Petržalka od 7,- €/m<sup>2</sup>/mesiac a viac, MČ BA-Jarovce od 8,- €/m<sup>2</sup>/mesiac a viac). Od 01. 11. 2023 nadobudol účinnosť zákon 137/2023 Z. Z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon SNR č. 138/1991 Z.z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a ktorým sa dopĺňa zákon SNR č. 369/1990 Zb. O obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, podľa § 9aa ods. 2 písm. e) ods. 3 „všeobecná hodnota nájomného je stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schvaľovania nájmu nie je starší ako deväť mesiacov; stanovenie všeobecnej hodnoty nájomného znaleckým posudkom sa nevyžaduje, ak hodnota nájomného v úhrne za celé obdobie nájmu neprevyšuje 7 500 € alebo pri obciach nad 30 000 obyvateľov hodnota nájomného v úhrne za celé obdobie nájmu neprevyšuje 15 000 € na základe preukázateľného porovnania s obdobným nájomom alebo inou verejnou dostupnou ponukou na nájom obdobnej veci. Keďže celkové plnenie na základe trhového nájomného je v danom priestore ročne vo výške od 7,- €/m<sup>2</sup>/mesiac a vyššie a podľa zákona o majetku obcí je povinnosťou obce robiť znalecký posudok, ak výška nájmu prekročí sumu 7 500,- € , ktorý však vzhľadom na časový aspekt nebol k dispozícii, nie je možné bez znaleckého posudku robiť nájom na sumu vyššiu ako je 7 500,- , počítanú na celú dobu nájmu. Navrhovaná doba nájmu je na 1 rok od 01. 10. 2024.

Predĺženie prenájmu navrhujeme schváliť ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9aa, ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Rusovce a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Rusovce Čl. 9 ods. 10 písm. b) – nájom časti stavieb o rozlohe menšej ako 50 m<sup>2</sup>. Vyhlásenie verejnej obchodnej súťaže by bolo neefektívne a nehospodárne.

GOLD4EVER s.r.o., BZOVICKA 12, BRATISLAVA, RT107, IČO 47475769

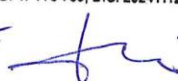
Mestská časť Bratislava-Rusovce	
Dátum: - 9 SEP. 2024	
Podacie číslo: 5065	Číslo spisu:
Prilohy / listy: /	Vybavuje: 15

VEC: ŽIADOSŤ

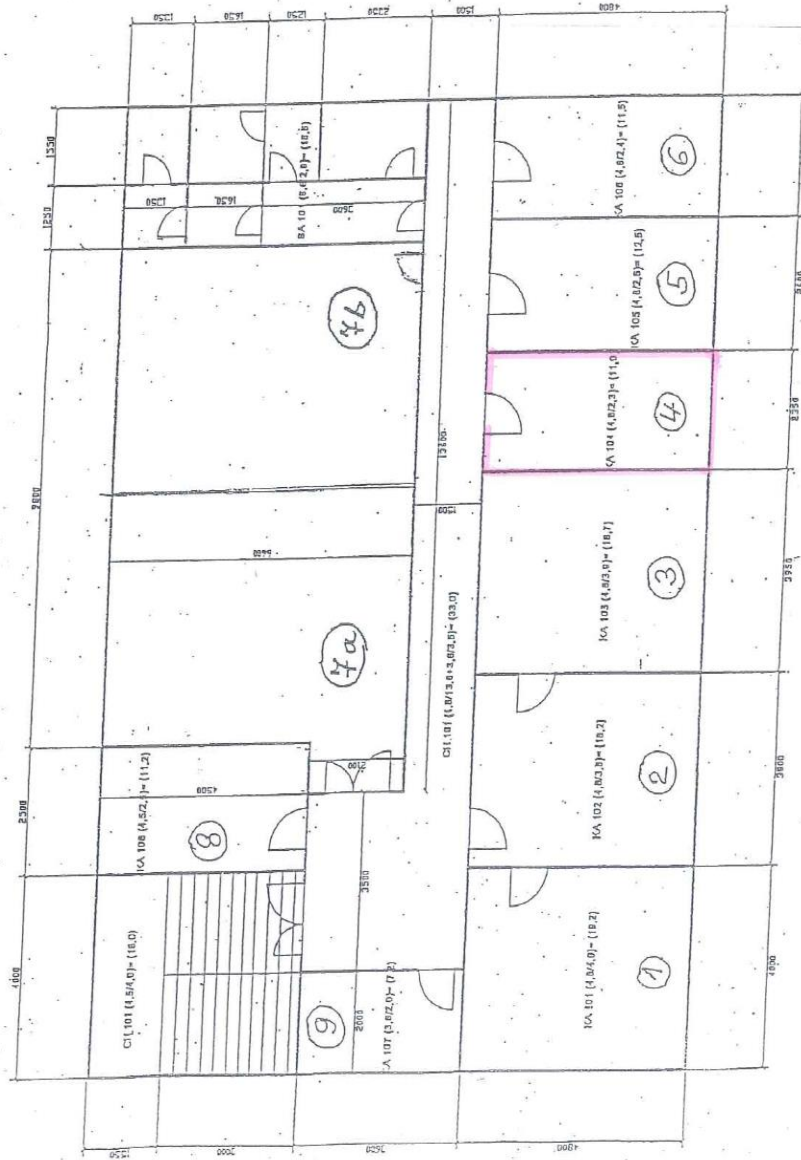
ŽIADAM O PREDLŽENIE PRENÁJMU NEBYTOVÝCH  
PRIESTOROV V BUDOVE POŠTY NA BALKÁNSKEJ  
ULICI V RUSOVCIACH,  
ZA KLADNÉ VYBAVENIE ĎAKUJEM

V BRATISLAVE 9.9.2024

GOLD4EVER s.r.o.  
Bzovicka 3177/12  
851 07 Bratislava - Petržalka  
IČO: 47 775 769, DIČ: 2024111265

KONATEL 

EXISTUJÚCI STAV





**Dodatok č. 1 k Nájomnej zmluve č. NNP/015/2022  
(ďalej len „Dodatok“)**

**Čl. 1  
Zmluvné strany**

Prenajímateľ:

**Mestská časť Bratislava-Rusovce**  
Vývojová 8, 851 10 Bratislava-Rusovce  
IČO: 00 304 611  
DIČ: 2020910870  
Zastúpenie: Radovan Jenčík, starosta  
IBAN: SK95 0200 0000 0025 6953 0953

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

Nájomca:

**GOLD4EVER s. r. o.**  
Bzovicka 3177/12, 851 07 Bratislava  
IČO: 47775769  
DIČ: 2024111265  
Zastúpenie: Martin Spasovsky, konateľ

(ďalej len ako „nájomca“)

s nasledovným obsahom:

Zmluvné strany uzatvorili 28. septembra 2022 Zmluvu o nájme nebytových priestorov č. NNP/015/2022 (ďalej len „Zmluva“), ktorou Prenajímateľ prenajal Nájomcovi nebytový priestor nachádzajúci sa v k. ú. Rusovce a bližšie uvedený a špecifikovaný v čl. I zmluvy.

Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluvu menia a dopĺňajú v rozsahu, ako tento plynie z tohto Dodatku.

**Čl. 2  
Predmet Dodatku**

3.1. Zmluvné strany sa dohodli, že znenie Čl. II bod 1 Zmluvy nahrádzajú novým znením, ktoré je nasledovné:

„1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu jedného roka od 01. 10. 2024

3.2. Zmluvné strany sa dohodli, že znenie Čl. II bod 5 Zmluvy nahrádzajú novým znením, ktoré je nasledovné:

„5. Túto zmluvu je možné ukončiť jednostrannou písomnou výpoveďou zo strany nájomcu alebo prenajímateľa bez udania dôvodu s 1 mesačnou výpovednou lehotou.“

3.3 Zmluvné strany sa dohodli, že znenie Čl. III. bod 2 Zmluvy nahrádzajú novým znením, ktoré je nasledovné:

„2. Nájomca je povinný od 01. 10. 2024 prenajímateľovi uhrádzať za predmetné nebytové priestory (miestnosť č. 4) a spoluužívanie spoločných priestorov nájomné vo výške 62,10 €/m<sup>2</sup>/rok, čo predstavuje sumu za celkovú prenajatú plochu vo výške 1 214,67 € (slovom: ...) ročne, t. j. 101,22 € (slovom: ..) mesačne.“

3.4 Zmluvné strany sa dohodli, že znenie Čl. III. bod 4 Zmluvy nahrádzajú novým znením, ktoré je nasledovné:

„4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať od 01. 10. 2024 mesačne nájomné spolu s nákladmi za energie a za služby spojené s nájomom čiastku vo výške 150,12 € (slovom: .....), ktoré bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi vždy do 15. dňa v mesiaci prevodom na účet prenajímateľa IBAN: SK95 0200 0000 0025 6953 0953, vedený vo VÚB a. s. Bratislava, variabilný symbol: 47775769.“

3.5 Zmluvné strany sa dohodli, že znenie Čl. III bod 7c Zmluvy nahrádzajú novým znením, ktoré je nasledovné:

„7c. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť počas doby nájmu ročné nájomné o valorizáciu podľa výšky miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien, zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim.“

#### **Čl. IV Záverečné ustanovenia**

4.1 Všetky ostatné podmienky, ako aj práva a povinnosti zmluvných strán podľa Zmluvy neupravené týmto Dodatkom zostávajú zachované.

4.2 Dodatok nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia v súlade s príslušnými právnymi predpismi.

4.3 Tento Dodatok je vyhotovený v troch rovnopisoch, pričom jeden rovnopis dostane nájomca a dva rovnopisy ostanú prenajímateľovi.

4.4 Zmluvné strany vyhlasujú, že si Dodatok prečítali, jeho obsahu porozumeli, súhlasia s jeho obsahom a na znak súhlasu ho podpisujú.

## Zmluva o nájme nebytových priestorov č. NNP/015/2022

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

**Mestská časť Bratislava-Rusovce**  
Vývojová 8, 851 10 Bratislava-Rusovce  
IČO: 00 304 611  
DIČ: 2020910870  
Zastúpenie: PhDr. Lucia Tuleková Henčelová, PhD., starostka  
IBAN: SK95 0200 0000 0025 6953 0953

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

Nájomca:

**GOLD4EVER s. r. o.**  
Bzovická 3177/12, 851 07 Bratislava  
IČO: 47775769  
DIČ: 2024111265  
Zastúpenie: Viera Spasovská, konateľka

(ďalej len ako „nájomca“)

s nasledovným obsahom:

### Čl. I Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ dáva do užívania (prenajíma) nájomcovi nebytové priestory, špecifikované v zmysle priloženého pôdorysu – miestnosť č. 4, o celkovej výmere 11 m<sup>2</sup> a podiel na spoločných priestoroch (WC a chodby) o výmere 8,56 m<sup>2</sup>. Celková výmera spolu je 19,56 m<sup>2</sup>. Priestory sa nachádzajú na 2. posch. v administratívnej budove stojacej na pozemku parc. č. 147, k. ú. Rusovce, Balkánska ul., súp. č. 102 v Mestskej časti Bratislava-Rusovce.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete nájmu neviaznu žiadne ťarchy ani práva tretích osôb, ktoré by rušili nájomcu vo výkone jeho práv v zmysle tejto zmluvy.
3. Účelom prenájmu je zriadenie kancelárie.
4. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel uvedený v tejto zmluve a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.
5. Predmetný nebytový priestor sa dáva do prenájmu v súlade s uznesením miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Rusovce č. 402 zo dňa 13. 09. 2022 ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.



## ČI. II Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu dvoch rokov so začiatkom od 01. 10. 2022.
2. Nájomný vzťah dohodnutý touto zmluvou skončí uplynutím doby nájmu, písomnou dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou niektorej zo strán z dôvodov uvedených v tejto zmluve.
3. Prenajímateľ má právo ukončiť nájomný vzťah pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, a to úkonom jednostranného odstúpenia od tejto zmluvy, ak:
  - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou;
  - b) nájomca si nebude počas doby nájmu plniť svoje záväzky riadne a včas, teda uhrádzať platby týkajúce sa nájmu a služieb spojených s nájmom vždy do 15. dňa v mesiaci;
  - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj a poriadok;
  - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor, pričom o takomto dôvode a jeho vzniku je prenájomca povinný informovať nájomcu najmenej tri mesiace vopred;
  - e) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu prenájomcu alebo vykoná na ňom úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu.
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím doby uvedenej v bode č. 1 tohto článku písomnou výpoveďou s 1 mesačnou výpovednou lehotou, ak:
  - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal;
  - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
  - c) prenájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.
5. Túto zmluvu je možné ukončiť jednostrannou písomnou výpoveďou zo strany nájomcu bez udania dôvodu s 1 mesačnou výpovednou lehotou.
6. Ak nebol adresát písomnosti, ktorá sa má doručiť do vlastných rúk zastihnutý, hoci sa v mieste doručenia zdržiava, doručovateľ ho vhodným spôsobom upovedomí, že písomnosť príde znovu doručiť v určený deň a hodinu. Ak nový pokus o doručenie zostane bezvýsledný, doručovateľ uloží písomnosť na pošte a adresáta o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si adresát nevyzdvihne písomnosť počas uloženia na pošte, písomnosť sa považuje za doručенú dňom vrátenia nedoručenej zásielky správnomu orgánu, aj keď sa adresát o tom nedozvedel.
7. V prípade výpovede zmluvy alebo skončenia nájmu dohodou alebo uplynutím doby nájmu bez ďalšieho predĺženia, zaväzujú sa prenájomca i nájomca vyrovnáť svojej finančnej pohľadávky v alikvótnej výške do dňa ukončenia prenájmu a odovzdania vyššie uvedeného predmetu nájmu, ako i kľúčov od neho, vybavenia bez poškodenia mimo opotrebovania normálnym užívaním.
8. Nájomca je povinný vypratať predmet nájmu a pripraviť ho na protokolárne odovzdanie najneskôr v deň ukončenia nájomného vzťahu. V prípade porušenia tejto povinnosti je prenájomca oprávnený na náklady nájomcu vypratať všetky veci nájomcu, ktorý týmto znáša nebezpečenstvo a škodu vzniknutú na vypratých veciach a znemožniť mu vstup do predmetu nájmu a súčasne má právo na zaplatenie sankcie vo výške dvojnásobku súčtu mesačného nájomného a úhrad za služby za každý začatý mesiac užívania predmetu nájmu bez právneho dôvodu.
9. Vrátenie predmetu nájmu sa považuje za riadne ukončené iba v tom prípade, ak nájomca vráti protokolárne kľúče prevzaté od prenájomcu od všetkých miestností predmetu nájmu za predpokladu, že ich neodovzdal prenájomcu dňom začatia nájmu. Inak je prenájomca oprávnený vymeniť zámky na účet nájomcu.
10. Do doby, kým nie je zmluva právne ukončená, je nájomca povinný platiť nájomné aj v prípade, ak už priestory vypratá.

11. V prípade riadneho ukončenia, resp. predčasného ukončenia predmetného nájmu v zmysle tejto zmluvy, nájomca nemá nárok na preplatenie vložených investícií do prenajatých predmetných nebytových priestorov.
12. Prenajímateľ je oprávnený pred uplynutím účinnosti tejto zmluvy skončiť nájom aj v prípade investičnej činnosti a inej činnosti prenajímateľa na predmete nájmu, ktorej nutnosť sa preukáže v priebehu doby nájmu. Výpovedná lehota v tomto prípade je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po jej doručení.

### Čl. III

#### Nájomné a platobné podmienky

1. Uznesením č. 402 miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Rusovce zo dňa 13. 09. 2022 bola schválená výška nájmu 49,80 €/m<sup>2</sup>/rok.
2. Nájomca je povinný od 01. 10. 2022 prenajímateľovi uhrádzať za predmetné nebytové priestory (miestnosť č. 4) a spoluužívanie spoločných priestorov nájomné vo výške 49,80 €/m<sup>2</sup>/rok, čo predstavuje sumu za celkovú prenajatú plochu vo výške 974,09 € (slovom: deväťstosedemdesiatštyri euro osem centov) ročne, t. j. 81,17 € (slovom: osemdesiatjeden euro sedemdesiat centov) mesačne.
3. Nájomca je ďalej povinný prenajímateľovi od 01. 10. 2020 uhrádzať náklady za energie (voda, stočné, elektrická energia, plyn, kúrenie) a za služby spojené s nájmom (upratovanie spoločných priestorov) v paušálnej sume 30,- €/m<sup>2</sup>/rok, čo ročne činí čiastku 586,80 € (slovom: päťstoosemdesiatšesť euro osemdesiat centov), t. j. 48,90 € (štyridsaťosem euro deväťdesiat centov) mesačne, ktoré sú konečné a nie sú zúčtované.
4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať od 01. 10. 2022 mesačne nájomné spolu s nákladmi za energie a za služby spojené s nájmom čiastku vo výške 130,07 € (slovom: stotridsať euro sedem centov), ktoré bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi vždy do 15. dňa v mesiaci prevodom na účet prenajímateľa IBAN: SK95 0200 0000 0025 6953 0953, vedený vo VÚB a. s., Bratislava. Variabilný symbol: 47775769.
5. Pri omeškaní s úhradou dohodnutého nájomného, energií alebo služieb spojených s nájmom môže prenajímateľ účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
6. Ak sa nájomné stane predmetom akejkoľvek ďalšej dane alebo poplatku v dôsledku zmeny predpisov alebo zavedením nových predpisov, táto daň alebo poplatok pôjde na vrub nájomcu.
7. Nájomné je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť počas doby nájmu v zmysle tejto zmluvy v prípade:
  - a) podstatnej zmeny cenových a daňových predpisov;
  - b) prijatím uznesenia miestneho zastupiteľstva týkajúceho sa výšky ceny prenájmu nebytových priestorov;
  - c) nárastom o zvyšujúcu sa každoročnú mieru inflácie v Slovenskej republike (overenú a vyhlásenú Štatistickým úradom SR).Cenu nájmu v takomto prípade upraví prenajímateľ oznámením o zvýšení nájomného a oznámi takéto zvýšenie nájomného nájomcovi písomne.

### Čl. IV

#### Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný:
  - a) odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel;
  - b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom;

- c) riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve.
2. Prenajímateľ je oprávnený:
- a) poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami zmluvy a ďalšími právnymi a všeobecne záväznými právnymi predpismi a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov, avšak vždy za prítomnosti nájomcu. Nájomca je povinný toto umožniť a poskytnúť všetku potrebnú súčinnosť na plnenie tohto práva prenajímateľa.
3. Nájomca je povinný:
- a) užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou, zmeniť dohodnutý účel užívania je možné len s písomným súhlasom prenajímateľa;
  - b) užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť jeho poškodenia alebo zničenia;
  - c) pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie;
  - d) zabezpečovať dodržiavanie a dodržiavať predpisy bezpečnosti práce a ochrany;
  - e) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ;
  - f) písomne oznámiť prenajímateľovi v lehote do 5 dní od vzniku zmeny údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia, teda najmä zmeny oprávnenia, zrušenia oprávnenia, zmeny miesta podnikania alebo zmeny obchodného mena a iné;
  - g) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa;
  - h) prebrať na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO, pričom okrem iného je nájomca povinný umožniť vstup do predmetu nájmu požiarnemu technikovi prenajímateľa za účelom vykonania kontroly a rešpektovať rozhodnutia z vykonanej kontroly;
  - i) dodržiavať všeobecne záväzné nariadenia Mestskej časti Bratislava-Rusovce týkajúce sa podnikateľskej činnosti.
4. Nájomca je oprávnený vymeniť na prenajatých priestoroch zámok na dverách a je povinný odovzdať rezervný kľúč v zapečatenej obálke s vyznačením mena, resp. názvu firmy, pre prípad nevyhnutného zásahu prenajímateľovi. Prenajímateľ je povinný v prípade použitia tohto kľúča bezodkladne to oznámiť nájomcovi spolu s uvedením dôvodu.
5. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a prenajímateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani časť prenajatých priestorov do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
7. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch. Na tento účel je nájomca oprávnený dať si predmet nájmu poistiť na vlastné náklady. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za všetky škody na predmete nájmu, ako i na zariadeniach a majetku tretích osôb, ktoré zavinil sám, jeho zamestnanci, zákazníci a dodávatelia v priamej súvislosti s podnikateľskou činnosťou.
8. Prenajímateľ nezodpovedá za žiadne škody vzniknuté z dôvodu prerušenia dodávky elektrickej energie.

## **Čl. V Údržba a opravy**

1. Predmet nájmu udržiava nájomca. Nájomca znáša prípadné náklady spojené s obvyklým užívaním predmetu nájmu alebo neodborným zásahom nájomcu. Náklady na údržbu a bežné opravy hradí nájomca do výšky 332,- € za obdobie jedného kalendárneho roka. Náklady vyvolané alebo spôsobené nájomcom na predmete nájmu prevyšujúce 332,- € ročne, budú hradené na základe vzájomnej dohody zmluvných strán. Ostatné náklady na opravu a údržbu, ktoré presahujú náklady, ktoré hradí nájomca, hradí prenajímateľ ak uzná, že je oprava nutná. Inak nevyhnutnú opravu je povinný urobiť nájomca s finančným krytím po písomnej dohode s prenajímateľom.
2. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť prenajímateľovi prístup do prenajatých priestorov, aby ich mohol vykonať. Inak zodpovedá nájomca za škodu, ktorá by nesplnením tejto povinnosti vznikla.
3. Ak si nájomca nesplní povinnosti vyplývajúce z údržby a opráv, je prenajímateľ oprávnený realizovať údržbu a opravy na náklady nájomcu.

## **Čl. VI Poistenie**

1. Nájomca uzavrie vo svojom mene a na svoje náklady poisťovňu zmluvy na čas trvania nájmu prenajatých priestorov:
  - a) na poistenie zodpovednosti za škodu, ktorá vznikla tretej osobe na majetku a zdraví;
  - b) majetkové poistenie pre prípad poškodenia, zničenia prenajatých priestorov a odcudzenia, straty a poškodenia nájomcovho majetku, ktorý sa v nich nachádza.
2. Ak tak bez zbytočného odkladu nájomca neurobí, najneskôr do 2 mesiacov od podpísania tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy bez predchádzajúceho upozornenia s tým, že doteraz poskytnuté plnenia zmluvných strán nie sú strany povinné si vzájomne vracať. Nárok prenajímateľa na zmluvnú pokutu, v zmysle čl. III tejto zmluvy nie je dotknutý.

## **Čl. VII Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov na základe dohody zmluvných strán.
2. Prípadné spory, ktoré vzniknú z tejto zmluvy, riešia zmluvné strany najprv rokovaním na úrovni štatutárnych zástupcov. V prípade neúspechu osobného rokovania je na rozhodnutie sporu príslušný všeobecný súd.
3. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť v deň po jej zverejnení v zmysle príslušných právnych predpisov.
5. Táto zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, pričom jeden rovnopis dostane nájomca a dva rovnopisy ostanú prenajímateľovi.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Bratislave, dňa 28. 09. 2022



*J. Ryšáček*

Prenajímateľ

*[Handwritten signature]*

Nájomca

Prílohy

Príloha č. 1: Protokol o odovzdaní a prevzatí priestorov

Príloha č. 2: Uznesenie MZ MČ Bratislava-Rusovce č. 402/2022

Príloha č. 3: Pôdorys predmetu nájmu