

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, podľa
ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka a podľa ustanovenia
§ 9aa ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších
(ďalej v texte ako „**Zmluva**“)

Prenajímateľ:	Mestská časť Bratislava–Nové Mesto
Zastúpený:	Mgr. Matúš Čupka, starosta
Sídlo:	Junácka 1, 832 91 Bratislava
IČO:	00603317
DIČ:	2020887385
Bankové spojenie:	Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN:	SK 08 5600 0000 0018 0034 7007
Variabilný symbol:	318321

(ďalej v texte ako „**Prenajímateľ**“)

Nájomca:	DEBORA o. z.
Právna forma:	občianske združenie, odborová organizácia a organizácia zamestnávateľov
Zastúpený:	Bibiana Dolník, predseda
Sídlo:	Pribinova 4214/104, 920 01 Hlohovec
IČO:	51223996
Zapísaný v:	Register mimovládnych neziskových organizácií, reg. č. VVS/1-900/90-52374

(ďalej v texte ako „**Nájomca**“)

(Prenajímateľ a Nájomca v texte spoločne uvádzaní aj ako „**Zmluvné strany**“).

Preambula

1. Zmluvné strany okrem tejto nájomnej zmluvy uzatvárajú aj **zmluvu o poskytnutí služby**.
2. Pre vylúčenie všetkých pochybností zmluvné strany zhodne uvádzajú, že táto nájomná zmluva a **zmluva o poskytnutí služby** nie sú závislými zmluvami v zmysle § 275 Obchodného zákonníka.

Čl. I

Úvodné ustanovenie

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že má zverenú do správy nehnuteľnosť **Domu Kultúry Kramáre**, v k. ú. Vinohrady, na ulici Stromová 18 v Bratislave, ktorý sa nachádza na pozemku registra “C” KN par. č. 5797/2 (ďalej v texte ako „**Budova**“).

Čl. II. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ v rozsahu a za podmienok uvedených v tejto Zmluve prenecháva Nájomcovi do odplatného užívania na účel opísaný v bode 2. tohto článku **Kanceláriu na 1. n. p. o výmere 10,87 m²** nachádzajúcu sa v Budove (ďalej v texte ako „Predmet nájmu“) a Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu riadne a včas nájomné.
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi Predmet nájmu a Nájomca bude Predmet nájmu užívať za účelom **realizácie aktivít združenia, najmä ako miesto prvého kontaktu pre klientov a klientky združenia (osoby vyhľadávajúce sociálnu a právnu pomoc).**
3. Nájomca je oprávnený a súčasne aj povinný užívať Predmet nájmu výlučne pre svoje potreby a v súlade s účelom nájmu podľa Zmluvy, a to spôsobom a v rozsahu stanovenom v Zmluve. Porušenie tohto ustanovenia sa bude považovať za podstatné porušenie Zmluvy.
4. Nájomca sa na základe tejto Zmluvy zaväzuje včas platiť za užívanie Predmetu nájmu nájomné. Nájomné podľa tejto Zmluvy bolo schválené uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Nové Mesto č. 09/08 zo dňa 12.12.2023, ktorým Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Nové Mesto schválilo Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mestskej časti Bratislava-Nové Mesto a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou v znení Dodatku č. 1, ktorý bol schválený uznesením č. 13/13 zo dňa 30.4.2024, Dodatku č. 2, ktorý bol schválený uznesením č. 15/08 zo dňa 24.9.2024, Dodatku č. 3, ktorý bol schválený uznesením č. 16/19 zo dňa 10.12.2024, v znení Dodatku č. 4, ktorý bol schválený uznesením č. 17/15 zo dňa 18.2.2025, Dodatku č. 5, ktorý bol schválený uznesením č. 18/08 zo dňa 29.4.2025 a v znení Dodatku č. 6, ktorý bol schválený uznesením č. 21/12 zo dňa 23.09.2025 (ďalej len „Zásady“ alebo „Cenník“).

Čl. III. Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára **na dobu určitú**, pričom **začína plynúť 01.11.2025 a končí dňom 31.10.2026**. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že ustanovenie § 676 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník sa vylučuje.

Čl. IV. Výška nájomného a úhrady za služby spojené s nájomom

1. Výška Nájomného za Predmet nájmu bola Zmluvnými stranami dohodnutá v súlade s platným Sadzobníkom prenájmu v sume **45 Eur / mesiac**, t.j. ročná úhrada nájomného za Predmet nájmu je spolu vo výške **540 € (slovom: päťstoštyridsať eur)**.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že **nájomné** bude Nájomca uhrádzať mesačne vopred, pričom výška každej mesačnej splátky bude v sume 45 Eur. Mesačná úhrada nájomného je splatná vždy do 5. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Prvé nájomné bude splatné v lehote 10 dní odo dňa účinnosti tejto Zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné, bude zo strany nájomcu platené na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, v lehotách uvedených v tejto Zmluve a

- s variabilným symbolom: 318321. Za deň úhrady nájomného a úhrady za služby spojené s nájomom sa považuje deň, kedy bolo plnenie v plnej výške pripísané na účet Prenajímateľa.
4. Ak Nájomca neuhradí v stanovenej lehote nájomné a úhrady za služby spojené s nájomom, prípadne ich vyúčtovanie, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zákonný úrok z omeškania.
 5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranného zvýšenia nájomného formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za Predmet nájmu maximálne vo výške miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien Štatistického úradu Slovenskej republiky jedenkrát ročne. Nájomné platné k 31.decembru bežného roka sa môže zvýšiť o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom SR, a to od 01. januára nasledujúceho roka, pričom o zvýšení nájomného s uvedením novej výšky nájomného sa Prenajímateľ zaväzuje Nájomcov informovať v lehote najneskôr 10 pracovných dní pred splatnosťou zvýšeného nájomného.
 6. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa postúpiť na tretiu osobu a ani založiť akékoľvek svoje pohľadávky (práva) voči Prenajímateľovi vzniknuté na základe alebo súvislosti s touto Zmluvou alebo plnením záväzkov podľa tejto Zmluvy. Právny úkon, na základe ktorého Nájomca postúpi svoju pohľadávku voči Prenajímateľovi na tretiu osobu alebo zriadi záložné právo na pohľadávku bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, je podľa § 39 Občianskeho zákonníka neplatný.

Čl. V.

Odobzanie a prevzatie predmetu nájmu

1. Prenajímateľ je povinný predmet nájmu Nájomcovi odovzdať v dohodnutom čase a v stave spôsobilom na dohodnuté a riadne užívanie. O fyzickom odovzdaní Predmetu nájmu Nájomcovi a o stave Predmetu nájmu poverené osoby Prenajímateľa a Nájomcu vyhotovia a podpíšu preberací protokol (ďalej len „**Preberací protokol**“), v dvoch vyhotoveniach, po jednom pre každú Zmluvnú stranu. Súčasťou Preberacieho protokolu bude zoznam zariadenia a vybavenia Predmetu nájmu a popis technického stavu Predmetu nájmu ako aj zariadenia a vybavenia nachádzajúceho sa v Predmete nájmu. Pri ukončení nájmu sa tieto ustanovenia použijú primerane.
2. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu obvyklým spôsobom zodpovedajúcemu jeho povahe a účelu nájmu, v súlade s právnymi predpismi a ustanoveniami tejto Zmluvy. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom predmetu nájmu a že predmet nájmu v takom stave preberá.
3. Nájomca je povinný v Predmete nájmu samostatne a na vlastné náklady zabezpečiť plnenie všetkých povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení a všetkých prislúchajúcich vykonávacích predpisov ako aj technických noriem. Nájomca zodpovedá aj za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v plnom rozsahu podľa príslušných predpisov. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy.
4. Nájomca sa zaväzuje sprístupniť Predmet nájmu Prenajímateľovi za účelom vykonávania kontrol užívania a stavu Predmetu nájmu, a to po predchádzajúcej dohode s Nájomcom a v jeho prítomnosti, avšak najneskôr v lehote do 3 pracovných dní od požiadania Prenajímateľa. Pre prípad akejkoľvek hrozacej škody, pričom postačí aj podozrenie, má

- Prenajímateľ právo vstupu do Predmetu nájmu kedykoľvek, o čom bezodkladne informuje Nájomcu.
5. Všetky úpravy a zmeny urobené v Predmete nájmu sú prípustné len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa a pri dodržaní príslušných platných právnych predpisov a technických noriem.
 6. Akékoľvek stavebné úpravy, ktoré nájomca vykoná v/na Predmete nájmu, so súhlasom Prenajímateľa (a to aj vrátane pevne zabudovateľných súčastí), prípadne akékoľvek iné investície zo strany Nájomcu, po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa počas trvania Zmluvy, sa stanú majetkom Prenajímateľa po ich zabudovaní / investovaní, a to bez nároku na ich úhradu, na základe výslovného súhlasu Nájomcu. Nájomca bude znášať všetky náklady vyplývajúce zo zmien na Predmete nájmu, o ktoré požiadal, ako aj všetky výdavky na povolenie takýchto zmien a nebude v prípade takéhoto súhlasu požadovať žiadnu protihodnotu toho, o čo sa hodnota predmetu nájmu zvýšila, čo potvrdzuje svojim výslovným súhlasom, podpisom na zmluve. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie tejto Zmluvy.
 7. Nájomca je povinný počínať si v Predmet nájmu tak, aby na ňom nevznikali Prenajímateľovi škody a súčasne hroziace škody odvracať.
 8. Nájomca sa zaväzuje v plnom rozsahu uhradiť všetky vzniknuté škody na/v Predmete nájmu, a to nie len tie, ktoré spôsobil sám, ale aj akékoľvek tretie osoby, ktorým umožnil vstup do Predmetu nájmu. Ak sa tak nestane, má Prenajímateľ právo závary a poškodenia odstrániť a požadovať od Nájomcu náhradu účelne a preukázateľne vynaložených nákladov.
 9. Nájomca je povinný na svoje náklady vykonávať drobné opravy a vykonávať bežnú údržbu predmetu nájmu. Za drobné opravy a bežnú údržbu sa považujú opravy a údržba predmetu nájmu podľa ustanovenia § 5 a § 6 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Ak sa Nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby predmetu nájmu, má Prenajímateľ právo tak urobiť sám alebo prostredníctvom inej poverenej osoby a požadovať od Nájomcu náhradu primerane a účelne vynaložených nákladov.
 10. Nájomca je povinný Predmet nájmu na svoje náklady udržiavať v stave spôsobilom na dohovorené užívanie a účel a je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním.
 11. Opravy a údržbu vecí, umiestnených v Predmete nájmu, ktoré sú vo vlastníctve Nájomcu, vykonáva Nájomca na svoje náklady.

Čl. VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je oprávnený po dobu trvania nájmu vykonávať stavebné zásahy a stavebné úpravy Predmetu nájmu alebo areálu okolia Budovy nevyhnutné pre riadnu údržbu, prevádzku a využitie Predmetu nájmu alebo areálu okolia Budovy, ako aj všetky stavebné zásahy a stavebné úpravy nevyhnutné pre zabránenie vzniku škôd alebo pre odstránenie týchto škôd.
2. Prenajímateľ je oprávnený splnomocniť tretiu osobu na poskytovanie dohodnutých služieb spojených s nájmom, ako aj na výkon všetkých práv a povinností Prenajímateľa.
3. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu výlučne pre svoje potreby, na dohodnutý účel nájmu v súlade s platnými právnymi predpismi a ustanoveniami tejto Zmluvy.

4. Nájomca je povinný počínať si v Predmete nájmu, Budove, v ktorom sa Predmet nájmu nachádza, tak, aby na Predmete nájmu, Budove Prenajímateľovi nevznikali škody a súčasne je povinný hroziace škody odvracať.
5. Nájomca vyhlasuje, že si je vedomý toho, že areál okolia Budovy je prístupný tretím osobám.
6. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu do užívania, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe. V prípade porušenia tejto povinnosti je Nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 500,- €. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie Zmluvy.
7. Nájomca ako aj jeho zamestnanci, prípadne ďalšie osoby, ktorým Nájomca umožní vstup do areálu okolia Budovy sú povinní dodržiavať prevádzkový poriadok areálu okolia Budovy.

Čl. VII.

Skončenie nájmu

1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to do 31.10.2026.
2. Táto Zmluva zaniká:
 - a) uplynutím doby, na ktorú bola uzatvorená,
 - b) písomnou dohodou oboch Zmluvných strán, dňu, ktorý je uvedený v dohode a ak tento uvedený nie je, ku dňu uzatvorenia dohody,
 - c) na základe výpovede zo strany Prenajímateľa,
 - d) na základe výpovede zo strany Nájomcu,
 - e) odstúpením od Zmluvy.
3. Výpovedná lehota je trojmesačná a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ môže Zmluvu vypovedať v prípade, ak Nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou, najmä ak:
 - a) ak Nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením peňažného nájomného, alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom;
 - b) ak Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok, resp. spôsobujú škodu na Predmete nájmu;
 - c) ak bolo rozhodnuté o odstránení Predmetu nájmu alebo jeho zmenách, čo ho bráni užívať;
 - d) ak Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa;
 - e) ak nájomca užíva nebytový priestor na iný účel, ako je uvedený v čl. 2 bod. 2.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca môže vypovedať zmluvu v prípade, ak Prenajímateľ:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie.
6. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy pre podstatné porušenie Zmluvy Nájomcom, za ktoré sa považuje najmä porušenie, ktoré je tak klasifikované v tejto Zmluve, alebo ak je podľa posúdenia Prenajímateľa zjavné, že nájomca nebude schopný riadne splniť všetky svoje povinnosti zo Zmluvy.

7. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy aj v nasledovných prípadoch, a to buď v celom jej rozsahu alebo čiastočne, a to aj bez výzvy na dodatočné splnenie záväzkov, a bez toho, aby Prenajímateľovi vznikla z dôvodu odstúpenia povinnosť nahradiť škodu alebo akékoľvek sankcie:
 - a) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore so Zmluvou alebo právnymi predpismi; t. j. ak Nájomca poruší niektorú zo svojich povinností prevzatých touto Zmluvou alebo právnymi predpismi a nezjedná nápravu ani v dodatočne poskytnutej lehote nie kratšej ako 14 dní od doručenia výzvy na zjednanie nápravy.
8. Odstúpenie od Zmluvy je účinné dňom doručenia písomného oznámenia Zmluvnej strany o odstúpení od Zmluvy druhej Zmluvnej strane. V odstúpení od Zmluvy musia byť vymedzené dôvody odstúpenia od Zmluvy, ak táto Zmluva alebo zákon neustanovuje inak. Účinky odstúpenia sa riadia príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka, ak táto Zmluva neustanovuje inak. Prenajímateľ je oprávnený v písomnom odstúpení určiť deň vypratania/navrátenia do pôvodného stavu Predmetu nájmu aj na neskorší deň ako je deň účinnosti odstúpenia.
9. Skončením nájmu podľa tejto Zmluvy nie je dotknutá povinnosť Nájomcu zaplatiť pomernú časť nájomného, ako ani právo Prenajímateľa na prípadné sankcie (zmluvná pokuta, úroky z omeškania) a náhradu škody.
10. Nájomca sa zaväzuje vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi ku dňu skončenia nájmu v stave, akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, vypratý a uprataný. V prípade skončenia nájmu odstúpením od Zmluvy je Nájomca povinný vypratať Predmet nájmu v lehote 15 dní odo dňa doručenia odstúpenia Nájomcovi.
11. Nájomca dáva Prenajímateľovi súhlas k tomu, aby si bez súdneho rozhodnutia sprístupnil Predmet nájmu v prípade akéhokoľvek skončenia nájmu, ak Nájomca Predmet nájmu dobrovoľne neodovzdá Prenajímateľovi v stanovenej lehote a veci nachádzajúce sa v ňom uskladnil na náklady Nájomcu po dobu 2 mesiacov vo svojich skladových priestoroch. V prípade, že si Nájomca veci v tejto lehote nevyzdvihne, dáva svoj výslovný súhlas k tomu, aby Prenajímateľ uskladnené veci zlikvidoval bez nároku Nájomcu na akúkoľvek náhradu. Prípadné náklady Prenajímateľa vzniknuté z titulu uskladnenia, resp. likvidácie vecí znáša v plnom rozsahu Nájomca.

Čl. VIII.

Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek písomnosti zo strany Prenajímateľa alebo Nájomcu budú vyhotovené v písomnej podobe v slovenskom jazyku a považujú sa za riadne doručené ak sa doručia osobne, prostredníctvom kuriéra, doporučenej poštovej zásielky alebo zásielky s doručenkou druhej Zmluvnej strane, na adresu Zmluvnej strany, ktorá je uvedená ako adresa sídla v záhlaví tejto Zmluvy, resp. na takú adresu, ktorú Zmluvná strana oznámila prostredníctvom písomného oznámenia druhej Zmluvnej strane.
2. Písomnosť sa považuje za doručенú aj vtedy, ak adresát túto odmietol prevziať. Za deň doručenia sa vtedy považuje deň odmietnutia prevzatia písomnosti adresátom. Ak adresát nebol zastihnutý na adrese určenej na doručovanie a zásielku si do troch (3) dní od jej uloženia na pošte alebo odo dňa oznámenia kuriérskej spoločnosti o neúspešnom doručovaní nevyzdvihne, považuje sa posledný deň tejto lehoty za deň doručenia, i keď sa adresát o uložení zásielky a jej obsahu nedozvedel. Ak bola zásielka vrátená odosielateľovi

ako nedoručiteľná najmä preto, že nebolo možné adresáta zastihnúť na adrese sídla uvedenej v záhlaví tejto Zmluvy, resp. príslušnom registri, v ktorom je zapísaný a jeho iná adresa nie je odosielateľovi známa a teda nie je možné písomnosť doručiť, písomnosť sa považuje po troch (3) dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručení, a to aj vtedy ak sa adresát o tom nedozvie.

Čl. IX.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv podľa ustanovenia § 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 v súlade s ustanovením § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
2. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné vykonať po vzájomnej dohode zmluvných strán formou písomných dodatkov.
3. Na práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa použijú príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb., respektíve príslušné Občianskeho zákonníka, ako aj príslušné ustanovenia zákona č. 138/1991 Z. z., prípadne ustanovenia iných príslušných právnych predpisov vzťahujúcich sa na daný právny predpis.
4. Ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy stane z dôvodu legislatívnych zmien neplatné, zmluvné strany sa zaväzujú zmluvu v tej časti zmeniť. Aj bez uskutočnenia zmeny zostávajú ostatné ustanovenia tejto zmluvy účinné.
5. Zmluva je vyhotovená v šiestich (6) rovnopisoch, z ktorých po jej podpise prenajímateľ dostane päť (5) rovnopisov a nájomca jeden (1) rovnopis.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, uzatvorili ju dobrovoľne, ich prejav vôle sú slobodné, určité, vážne a zrozumiteľné a nebola uzavretá v tiesni, pod nátlakom a ani za nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu s obsahom zmluvy ju vlastnoručne podpísali.
7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú:
 - Príloha č. 1 - situačný nákres,

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

.....
Mestská časť Bratislava-Nové Mesto

Mgr. Matúš Čupka
starosta

.....
DEBORA o. z.

Bibiana Dolník
predseda

Príloha č.1

