

Zmluva o nájme nehnuteľností č. 644/2024

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany:

Názov: **Mestská časť Bratislava-Staré Mesto**
Sídlo: Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava
IČO: 00603147
DIČ: 2020804170
Bankové spojenie: VÚB, a. s.
Číslo účtu: 35-1526012/0200
IBAN: SK63 0200 0000 3500 0152 6012
Konajúci prostredníctvom: Ing. Matej Vagač, starosta mestskej časti

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Názov: **Seniorcentrum Staré Mesto**
Sídlo: Podjavorinskej 6, 811 03 Bratislava
IČO: 42133661
DIČ: 2022635890
Bankové spojenie: VÚB, a. s.
IBAN: SK18 0200 0000 0024 7487 9351
Konajúci prostredníctvom: PhDr. Matej Alex, riaditeľ

(ďalej len „nájomca“ a spolu s prenajímateľom ďalej len „zmluvné strany“)

Úvodné ustanovenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Staré Mesto uznesením č. 66/2024 zo dňa 5.11.2024 schválilo v súlade s § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako prípad hodný osobitného zreteľa nájom nehnuteľností vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, a to objektu zariadenia opatrovateľskej služby na Palárikovej ulici v Bratislave a príslušných pozemkov, organizácii Seniorcentrum Staré Mesto. Zmluvné strany, rešpektujúc uvedené uznesenie Miestneho zastupiteľstva, zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a Zásady hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Staré Mesto a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, sa dohodli na uzatvorení tejto zmluvy podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) za nasledovných podmienok.

Čl. I

Predmet zmluvy

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností - **stavby** so súpisným č. 7968, druh stavby: budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia, popis stavby: Zariadenie opatrovateľskej služby - Palárikova 24, nachádzajúcej sa v Bratislave v katastrálnom území Staré Mesto, postavenej na pozemku parcela registra „C“, parcelné č. 7249/47, a nasledovných **pozemkov** registra „C“ nachádzajúcich sa v katastrálnom území Staré Mesto:
- parc. č. 7249/1 o výmere 269 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,

- parc. č. 7249/47 o výmere 545 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- parc. č. 7249/48 o výmere 129 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie.

Uvedené nehnuteľnosti sú evidované na liste vlastníctva č. 9514 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom pre katastrálne územie Staré Mesto, okres: Bratislava I, obec: Bratislava-Staré Mesto.

- 1.2 Touto zmluvou prenecháva prenajímateľ za odplatu (ďalej len „nájomné“) a za podmienok v tejto zmluve dohodnutých nájomcovi do nájmu nehnuteľnosti špecifikované v ods. 1.1 tohto článku zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“).

Čl. II Účel nájmu

- 2.1 Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu a nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu **za účelom poskytovania sociálnych služieb** podľa zákona č. 448/2008 Z. z. o sociálnych službách a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov.
- 2.2 Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na účel uvedený v ods. 2.1 tohto článku zmluvy.

Čl. III Nájomné a spôsob platby

- 3.1 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na nájomnom za predmet nájmu v súlade s § 9aa ods. 2 písm. e) a § 9aa ods. 3 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov vo výške **1 Eur/rok**. Nájomca je povinný poukázať nájomné na účet prenajímateľa, č. účtu: SK63 0200 0000 3500 0152 6012.
- 3.2 V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného, prípadne iných platieb podľa tejto zmluvy je prenajímateľ oprávnený požadovať zaplatenie úrokov z omeškania vo výške podľa relevantných ustanovení nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 3.3 Nájomca je povinný uhrádzať všetky poplatky za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, najmä v súvislosti s dodávkou vody, elektrickej energie, kúrením, odvozom odpadu, ako aj poplatky za služby spojené so zabezpečením bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochranou pred požiarmi.

Čl. IV Trvanie zmluvy

- 4.1 Táto zmluva sa uzatvára **na dobu neurčitú**. Doba nájmu začína plynúť dňom nadobnutia účinnosti zmluvy podľa čl. VII ods. 7.3. tejto zmluvy.
- 4.2 Nájomný vzťah v zmysle tejto zmluvy môže byť okrem uplynutia času ukončený:
 - a) písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - b) na základe výpovede ktorejkoľvek zo zmluvných strán, a to aj bez uvedenia dôvodu,
 - c) jednostranným odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa z dôvodov uvedených v ods. 4.4 tohto článku zmluvy.
- 4.3 Výpovedná lehota je trojmesačná. Výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď.
- 4.4 Zmluvné strany sa dohodli v súlade s ods. 4.2 písm. c) tohto článku, že prenajímateľ môže od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť v prípade, ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou, najmä ak

- a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom nájmu podľa čl. II ods. 2.1 tejto zmluvy,
- b) nájomca užíva predmet nájmu alebo ak trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí škoda,
- c) nájomca poruší ustanovenia čl. V ods. 5.6 a 5.7 tejto zmluvy,
- d) nájomca stratí oprávnenie na výkon činností v zmysle čl. II ods. 2.1 tejto zmluvy,

pričom zmluva sa zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od nej prenajímateľom nájomcovi.

- 4.5 Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu najneskôr v prvý pracovný deň po skončení nájmu, resp. po uplynutí výpovednej lehoty prenajímateľovi vypratý a v stave, v akom ho prevzal. V prípade nesplnenia tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 50 Eur za každý deň omeškania s odovzdaním predmetu nájmu. Povinnosť zaplatiť bezdôvodné obohatenie získané užívaním predmetu nájmu po uplynutí dohodnutej doby nájmu, resp. výpovednej lehoty nie je zaplatením pokuty dotknutá.

Čl. V

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

- 5.1 Zmluvné strany konštatujú, že nie je potrebné odovzdanie predmetu nájmu prenajímateľom nájomcovi, keďže nájomca už predmet nájmu užíva a vyhlasuje, že tento je v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania.
- 5.2 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu. Ak by tretia osoba uplatňovala k predmetu nájmu práva alebo nároky nezlučiteľné s právami nájomcu, prípadne by znemožňovala nájomcovi plnohodnotné užívanie predmetu nájmu, je prenajímateľ povinný bez zbytočného odkladu urobiť nevyhnutné opatrenia na jeho ochranu.
- 5.3 Nájomca je povinný užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel podľa čl. II ods. 2.1 tejto zmluvy.
- 5.4. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda. Nájomca je povinný na vlastné náklady a okamžite odstrániť všetku škodu ním spôsobenú na predmete nájmu.
- 5.5 Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady bežnú údržbu, udržiavacie práce, opravy a iné úkony spojené s užívaním a udržiavaním predmetu nájmu.
- 5.6 Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy, ako ani iné podstatné zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
- 5.7 Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca je oprávnený dať do podnájmu jedine časť predmetu nájmu, ktorým je nebytový priestor kuchyne so zariadením a zázemie kuchyne (sklady, chodby, šatne, sociálne miestnosti) spolu o výmere 89,61 m², nachádzajúci sa na 1. nadzemnom podlaží predmetnej stavby (objekt zariadenia opatrovateľskej služby), za podmienky, že prenajímateľ dá predchádzajúci výslovný písomný súhlas na uzatvorenie podnájomnej zmluvy. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že pri nastavení spôsobu výberu podnájomcu sa prenajímateľ bude spolupodieľať na stanovení kritérií na výber najvhodnejšieho uchádzača.
- 5.8 Nájomca je povinný najneskôr v deň skončenia nájmu uhradiť všetky splatné pohľadávky prenajímateľa (vrátane príslušenstva), ktoré vznikli na základe tejto zmluvy a jej prípadných dodatkov.
- 5.9 Nájomca je povinný dodržiavať všetky bezpečnostné a protipožiarne predpisy za účelom zamedzenia vzniku škôd na predmete nájmu. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci osôb nachádzajúcich sa v predmetných nehnuteľnostiach a preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci a hygienických predpisov. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá a zaväzuje sa na vlastné náklady plniť všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarmi.

Čl. VI

Doručovanie

- 6.1 Písomnosti sa doručujú na adresy zmluvných strán uvedené na prvej strane tejto zmluvy. Zmenu adresy je zmluvná strana povinná bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane.
- 6.2 Pokiaľ nie je v zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti so zmluvou a jej plnením (ďalej len „písomnosť“) musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví zmluvy a/alebo na inú adresu, ktorú oznámi táto zmluvná strana. Písomnosť sa považuje za doručeníu za nasledovných podmienok:
- a) v prípade osobného doručovania dňom odovzdania písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručeníu a/alebo kópii doručovanej písomnosti, alebo dňom odmietnutia prevzatia písomnosti takou osobou,
 - b) v prípade doručovania prostredníctvom poštového podniku oprávneného na poskytovanie poštových služieb podľa zákona č. 324/2011 Z. z. o poštových službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov dňom doručenia na adresu zmluvnej strany a v prípade zásielky do vlastných rúk dňom odovzdania písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručeníu.
- 6.3 Za deň doručenia písomnosti doručovanej prostredníctvom poštového podniku sa pokladá aj (i) deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, (ii) deň vrátenia zásielky odosielateľovi, aj keď sa adresát o jej uložení nedozvedel.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

- 7.1 Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, prípadne ďalšími právnymi predpismi.
- 7.2 Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane tri rovnopisy a nájomca dostane jeden rovnopis.
- 7.3 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v súlade so zákonom 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, nie však skôr, ako dôjde k nadobudnutiu účinnosti uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Staré Mesto č. 66/2024 zo dňa 5.11.2024.
- 7.4 Zmeny a doplnenia tejto zmluvy musia byť vykonané formou písomného dodatku k zmluve a musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami.
- 7.5 Zmluvné strany sa dohodli, že touto zmluvou sa dňom nadobudnutia jej účinnosti ruší Zmluva o výpožičke č. 311/2020 uzavretá zmluvnými stranami dňa 10.11.2020.
- 7.6 Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a prehlasujú, že ich prejavy vôle sú slobodné, vážne, zrozumiteľné a určité, čo svojimi podpismi potvrdzujú.

V Bratislave dňa

V Bratislave dňa

Nájomca:

Prenajímateľ:

Seniorcentrum Staré Mesto
PhDr. Matej Alex, riaditeľ

mestská časť Bratislava-Staré Mesto
Ing. Matej Vagač, starosta mestskej časti