

Zmluva o nájme nehnuteľnosti č. 164/2025

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

Zmluvné strany:

1.

Názov: **mestská časť Bratislava-Staré Mesto**
Sídlo: Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava
IČO: 00 603 147
DIČ: 2020804170
Bankové spojenie: VÚB, a. s.
Číslo účtu: 35-1526012/0200
IBAN: SK63 0200 0000 3500 0152 6012
VS: 245280508
Konajúci prostredníctvom: Ing. Matej Vagač, starosta mestskej časti

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2.

Názov: **AL Company, s.r.o.**
Sídlo: Sliačska 1/B, 831 02 Bratislava
IČO: 53 177 363
DIČ: 2121295209
Zapísaný: Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 148702/B
Konajúci prostredníctvom: Mgr. Bc. Ervin Polivka, MPP, konateľ
Kontakt:

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

Čl. I

Úvodné ustanovenia

- 1.1 Zmluvné strany, rešpektujúc zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, zákon č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave, Štatút hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, Zásady hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Staré Mesto a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, dohodli sa na uzatvorení tejto zmluvy podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka za nasledovných podmienok.
- 1.2 Prenajímateľovi zverilo hlavné mesto SR Bratislava podľa ust. § 6 ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí do správy nehnuteľnosť - pozemok reg. „C“ KN parc. č. 8422/3 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 109 m², zapísanom na liste vlastníctva č. 10, nachádzajúci sa na Obchodnej ulici

č. 10 v Bratislave, okres: Bratislava I, obec: Bratislava – m. č. Staré Mesto, katastrálne územie: Staré Mesto (ďalej len „**Nehnuteľnosť**“)

Čl. II Predmet zmluvy

- 2.1 Touto zmluvou prenecháva prenajímateľ za odplatu (ďalej len „**nájomné**“) a za podmienok v tejto zmluve dohodnutých nájomcovi do nájmu časť Nehnuteľnosti opísaného v ods. 1.1 tejto zmluvy s celkovou výmerou 35 m² (ďalej len „**predmet nájmu**“ alebo „**pozemok**“), ktorý je vyznačený na Prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
- 2.2 Predmetom tejto zmluvy je úprava vzájomných práv a povinností zmluvných strán v súvislosti s nájomom predmetu nájmu a to za podmienok uvedených v tejto zmluve.

Čl. III Účel nájmu

- 3.1 Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi a nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu za účelom zabezpečenia prístupu k reštaurácii a umiestnenia vonkajšieho sedenia pre hostí reštaurácie.
- 3.2 Nájomca je oprávnený užívať pozemok výlučne na účel uvedený v ods. 3.1 tohto článku zmluvy.
- 3.3 Nájomca podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že predmet nájmu je spôsobilý na dohodnuté užívanie a v takom stave ho do nájmu preberá.

Čl. IV Nájomné a spôsob platby

- 4.1 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na nájomnom za predmet nájmu v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách vo výške 50,- EUR/m²/rok, t. j. celková výška nájomného je **1 750,- EUR ročne (slovom tisícšesťdesiat)**.
- 4.2 **Nájomca bude uhrádzať nájomné ročne** vo výške **1 750,- EUR** na účet prenajímateľa na základe tejto zmluvy, pričom nájomné je **splatné najneskôr do 10. dňa** príslušného kalendárneho roka, pokiaľ nájomca neobdrží faktúru. V prípade, že bude nájomcovi nájomné faktúrované, je povinný toto zaplatiť v lehote splatnosti uvedenej na faktúre. Nájomné za prvý neúplný kalendárny rok, t. j. rok v ktorom zmluva nadobudne účinnosť je splatné do desiatich dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy v pomernej výške, ktorá sa vypočíta tak, že sa 1/365 ročného nájomného vynásobí počtom dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy až do konca prvého kalendárneho roka nájmu.

- 4.3 Nájomca je povinný poukazovať platby nájomného včas tak, aby tieto najneskôr v desiaty deň príslušného kalendárneho roka, za ktorý sa uhrádzajú, boli pripísané na účet prenajímateľa, **č. účtu v tvare IBAN: SK63 0200 0000 3500 0152 6012, VS: 245280508.**
- 4.4 Nájomné a akékoľvek finančné plnenia nájomcu sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa.
- 4.5 V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného, prípadne iných platieb podľa tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený požadovať zaplatenie úrokov z omeškania vo výške podľa ust. § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.
- 4.6 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenajímateľ je počas doby trvania nájmu oprávnený upraviť dohodnutú výšku nájomného jeden raz ročne v súlade s medziročným rastom indexu spotrebiteľských cien oznámeným Štatistickým úradom Slovenskej republiky, najskôr však od 01.01.2026, pričom v takom prípade sa zmluvné strany zaväzujú uzavrieť dohodu o nájomnom vo forme dodatku k tejto zmluve.
- 4.7 Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranného zvýšenia nájomného v závislosti od úrovne inflácie. Nájomné platné k 31. 12. kalendárneho roka, za ktorý sa inflácia sleduje, sa zvýši o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky za tento sledovaný rok, a to od 01.01. nasledujúceho roku. V prípade neuplatnenia zvýšenia nájomného z akéhokoľvek dôvodu je prenajímateľ oprávnený upraviť výšku nájomného o súhrnnú výšku inflácie za predchádzajúce roky, v ktorých k jednostrannému zvýšeniu nájomného neprišlo. Zvýšené nájomné bude nájomcovi fakturované späť k 01.01. príslušného roka, v ktorom sa jednostranné zvýšenie nájomného uplatňuje.
- 4.8 Nájomca nemá právo zadržiavať a neplatiť nájomné a ani žiadne iné platby podľa tejto zmluvy z dôvodu akýchkoľvek nárokov alebo pohľadávok nájomcu voči prenajímateľovi.

Čl. V Trvanie zmluvy

- 5.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú**.
- 5.2 Nájomný vzťah v zmysle tejto zmluvy môže byť ukončený:
- a) písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - b) na základe výpovede ktorejkoľvek zo zmluvných strán,
 - c) jednostranným odstúpením od zmluvy.
- 5.3 Výpovedná lehota je trojmesačná. V prípade ukončenia nájmu z dôvodu neplatenia nájomného je výpovedná lehota jednomesačná. Výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 5.4 Okrem uplatnenia nárokov vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy aj v týchto prípadoch:
- a) v prípade, že nájomca nezaplatí finančnú kauciu v lehote podľa bodu 6.9 tejto zmluvy,

- b) v prípade, že nájomca nesplní povinnosť v zmysle bodu 6.10 tejto zmluvy,
- c) v prípade, že predmet nájmu je nájomcom využívaný v rozpore s účelom uvedeným v bode 3.1 tejto zmluvy,
- d) v prípade, že nájomca prestane byť prevádzkovateľom reštaurácie BANCHAN korean bistro v priestoroch nachádzajúcich sa v bytovom dome so súpisným číslom 511, k.ú. Staré Mesto, nachádzajúcom sa Obchodnej ulici 10, v Bratislave,
- e) v prípade, že nájomca vykoná akékoľvek iné zmeny predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- f) 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,
- g) nájomca dá v rozpore s touto zmluvou predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osoby,
- h) v prípade iného hrubého porušenia zmluvy nájomcom. Hrubým porušením zmluvy, okrem porušení podľa predchádzajúcich písmen tohto bodu, sa rozumie najmä: opakované porušovanie povinností 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.

- 5.5 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.

Čl. VI

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

- 6.1 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.
- 6.2 Predmet nájmu sa považuje za fyzicky odovzdaný nájomcovi a zverený nájomcovi do užívania dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, t. j. právo nájomcu užívať predmet nájmu vzniká až dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
- 6.3 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, alebo iných, susedných pozemkoch.
- 6.4 Nájomca nie je oprávnený dať pozemok, resp. jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 6.5 Nájomca sa zaväzuje vykonávať akékoľvek opravy predmetu nájmu na vlastné náklady a znášať náklady spôsobené neprimeraným užívaním predmetu nájmu.

- 6.6 Akékoľvek zmeny predmetu nájmu je nájomca oprávnený vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
- 6.7 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca na seba preberá všetky povinnosti vyplývajúce z platných všeobecne záväzných nariadení vo vzťahu k predmetu nájmu.
- 6.8 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) zmenu údajov o nájomcovi uvedených v záhlaví tejto zmluvy,
 - b) ktoré bránia alebo vážnym spôsobom ohrozujú riadne a včasné plnenie povinností nájomcu podľa tejto zmluvy.
- 6.9 Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi v zmysle Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Staré Mesto a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto **finančnú kauciu** vo výške **zodpovedajúcej trojnásobku mesačného nájomného**, minimálne však vo výške zodpovedajúcej sume 10,- EUR za m² prenajatého pozemku, teda vo výške **437,50,- EUR**. Nájomca je povinný finančnú kauciu uhradiť najneskôr v deň podpisu nájomnej zmluvy na účet prenajímateľa **IBAN: SK02 0200 0000 0000 0152 6012, VS: 245280508**, alebo v hotovosti do pokladne Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Staré Mesto. Prenajímateľ si vyhradzuje právo použiť finančnú kauciu najmä na úhradu dlžného nájomného, úhradu aj v budúcnosti splatných peňažných sankcií podľa zmluvy o nájme (vrátane zmluvných pokút), náhradu nákladov uhradených prenajímateľom za nájomcu, náhradu škody a pod. Finančná kaucia v danej výške bude plne zachovaná po celú dobu platnosti nájomnej zmluvy a bude nájomcovi vrátená po skončení zmluvného vzťahu a zároveň splnení všetkých povinností vyplývajúcich pre nájomcu z nájomnej zmluvy. Ak prenajímateľ preukázateľne použije finančnú kauciu alebo jej časť na úhradu svojich splatných pohľadávok voči nájomcovi, je nájomca povinný do desať dní od doručenia písomnej výzvy prenajímateľa doplniť finančnú kauciu do výšky dohodnutej v tomto odseku. V prípade, že nájomca povinnosť doplniť kauciu včas nesplní, je povinný mestskej časti uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 0,5 % denne zo sumy vo výške požadovaného doplnenia kaucie za každý začatý deň omeškania s doplnením kaucie.
- 6.10 Nájomca je povinný do 30 dní odo dňa uzatvorenia zmluvy podpísať aj **notársku zápisnicu**, ktorou vyjadrí svoj súhlas s použitím notárskej zápisnice ako exekučného titulu a s vykonateľnosťou svojich záväzkov voči prenajímateľovi, ktoré mu vyplývajú z tejto zmluvy konkrétne a) s vykonateľnosťou záväzku po skončení nájmu predmet nájmu vypratať a odovzdať prenajímateľovi v prvý pracovný deň po dni skončenia nájmu (i) z dôvodu uplynutia dohodnutej doby nájmu, (ii) z dôvodu dohody o skončení nájmu alebo (iii) v dôsledku zániku nájmu výpoveďou. b) s vykonateľnosťou svojho záväzku uhradiť všetky splatné pohľadávky prenajímateľa (vrátane príslušenstva), ktoré vznikli zo zmluvy v znení jej prípadných dodatkov. Náklady na spísanie notárskej zápisnice znáša nájomca. Jeden originál notárskej zápisnice odovzdá nájomca prenajímateľovi v lehote do 30 dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy. V prípade, že tak nájomca neučiní, je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť.

Čl. VII Doručovanie

- 7.1 Písomnosti sa doručujú:
- a) prioritne prostredníctvom elektronickej schránky zriadenej na účely doručovania podľa zákona č. 305/2013 Z. z. o e-Governmente, ak je schránka zriadená a aktivovaná na doručovanie,

- b) prostredníctvom elektronickej pošty (e-mailu) – pre účely bežnej, administratívnej alebo technickej komunikácie sa písomnosti môžu doručovať na e-mailové adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy,
- c) prostredníctvom osobného odovzdania písomnosti,
- d) prostredníctvom poštového podniku na adresu zmluvných strán uvedenú na prvej strane tejto zmluvy. Zmenu tejto adresy je zmluvná strana, ktorej sa zmena týka, povinná bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane.

7.2 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 doručovania prostredníctvom elektronickej schránky v zmysle ustanovení zákona č. 305/2013 Z. z. o e-Governmente,
- b) v prípade elektronickej pošty (e-mailu) dňom jej odoslania, ak odosielateľ neobdrží správu o jej nedoručení,
- c) v prípade osobného doručovania dňom odovzdania písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručenke a/alebo kópii doručovanej písomnosti, alebo dňom odmietnutia prevzatia písomnosti takou osobou,
- d) 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 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 doručenke. 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. VIII

Záverečné ustanovenia

- 8.1 Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, prípadne ďalšími právnymi predpismi.
- 8.2 Zmeny a doplnenia tejto zmluvy musia byť vykonané formou písomného dodatku k zmluve a musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami. V prípade, že druhá zmluvná strana sa nevyjadrí k návrhu dodatku písomne do 30 dní odo dňa jeho doručenia, predpokladá sa, že s návrhom dodatku nesúhlasí.
- 8.3 Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR v zmysle ust. § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií).
- 8.4 Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane 3 rovnopisy a nájomca dostane 1 rovnopis.

- 8.5 Ak by niektoré z ustanovení tejto zmluvy bolo neplatné, alebo by sa takým stalo neskôr, nebude tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú vyvinúť maximálne úsilie na konvalidáciu neplatného ustanovenia tejto zmluvy, a ak taká konvalidácia nebude možná, zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť neplatné ustanovenie tejto zmluvy takým ustanovením, ktoré sa svojim obsahom a povahou čo najviac približuje účelu, ktorý chceli zmluvné strany dosiahnuť neplatným ustanovením tejto zmluvy.
- 8.6 Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a prehlasujú, že ich prejavy vôle sú slobodné, vážne, zrozumiteľné a určité, zmluvu neuzatvárajú v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, čo svojimi podpismi potvrdzujú.

V Bratislave dňa

V Bratislave dňa

Nájomca:

Prenajímateľ:

AL Company, s.r.o.
Mgr. Bc. Ervin Polivka, MPP
konateľ

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

Prílohy:

1. Snímka z katastrálnej mapy

Príloha č. 1

