



## **Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 25/2023**

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

a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „zmluva“)

---

### Zmluvné strany:

1. **Prenajímateľ:** **Mestská časť Bratislava-Ružinov**  
Sídlo: Mierová ul. č. 21, 827 05 Bratislava  
IČO: 00 603 155  
DIČ: 2020699516  
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.  
Číslo účtu: 1800182003/5600  
IBAN: SK03 5600 0000 0018 0018 2003  
Konajúci prostredníctvom: Ing. Martin Chren, starosta mestskej časti  
Kontaktné osoby: a) v oblasti zmluvných vzťahov  
p. Mgr. Michaela Malinová – [michaela.malinova@ruzinov.sk](mailto:michaela.malinova@ruzinov.sk);  
b) v technickej oblasti  
p. Ing. František Slávik - [hospodarska.sprava@ruzinov.sk](mailto:hospodarska.sprava@ruzinov.sk);

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

2.

- Nájomca:** **Školský internát**  
Sídlo: Trnavská cesta 2, 821 08 Bratislava  
IČO: 00 607 291  
DIČ: 2020848379  
V zastúpení: Mgr. Magdaléna Eliášová, riaditeľka  
Kontakt, email: [vedenie@najinternat.sk](mailto:vedenie@najinternat.sk)  
IBAN: SK6481800000007000475155  
e-mail: [vedenie@najinternat.sk](mailto:vedenie@najinternat.sk), [ekonomsi@najinternat.sk](mailto:ekonomsi@najinternat.sk)

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

Zmluvné strany, v súlade s § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, zákon č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave, Štatútom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v znení jeho dodatkov, všeobecne záväzným nariadením mestskej časti Bratislava-Ružinov č. 13/2012 z 15. mája 2012 o zásadách hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Ružinov a s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Ružinov a v spojení so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 720 Občianskeho zákonníka, sa dohodli na uzatvorení tejto zmluvy za nasledovných podmienok:

## Čl. I. Predmet zmluvy

- 1.1 Prenajímateľ má v súlade s Čl. 82 ods. 1 písm. a) Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v znení jeho neskorších dodatkov zverený do svojej správy **nebytový priestor č. 4 o výmere 2 431,87 m<sup>2</sup>** nachádzajúci sa v suteréne až 5. poschodí bytového domu Krížna 64, Trnavská 2, v Bratislave, súpisné číslo 4928, na ulici Trnavská, číslo vchodu 2, postavený na pozemku registra „C“ KN parc. č. 10427/4, parc. č. 10427/3, parc.č. 10427/5 a parc.č. 10427/1, Okres: Bratislava II, Obec: Bratislava-Ružinov, katastrálne územie Nivy, vedený na liste vlastníctva č. 3070, vlastník: hlavné mesto SR Bratislava (ďalej ako „**nebytový priestor**“ alebo aj ako „**predmet nájmu**“).
- 1.2 Táto zmluva sa uzatvára na základe uznesenia č. 10/II/2022, ktoré bolo prijaté Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava-Ružinov dňa 13.12.2022 a jeho fotokópia neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako jej príloha č. 1.
- 1.3 Touto zmluvou prenecháva prenajímateľ za odplatu (ďalej len „**nájomné**“) a za podmienok v tejto zmluve dohodnutých predmet nájmu do užívania nájomcovi.

## Čl. II. Účel nájmu

- 2.1 Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi a nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor výhradne za účelom: **poskytovanie ubytovania pre žiakov stredných škôl – školský internát** (ďalej ako „**účel nájmu**“).
- 2.2 Na prípadnú zmenu účelu nájmu, resp. jeho rozšírenie je nájomca oprávnený len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, ktorému predchádza súhlas a schválenie takejto zmeny na zasadnutí Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Ružinov.
- 2.3 Nájomca nie je oprávnený dať nebytový priestor, resp. jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe, to neplatí, a nie je porušením účelu nájmu v prípade poriadania spoločných výchovno-vzdelávacích akcií, aktivít, prednášok, projektov a spolupráce, a ak má nájomca nie z dôvodu na jeho strane voľný priestor neobsadený žiakmi strednej školy a poskytne ubytovanie študentom vysokej školy prípadne inej tretej osobe, čo však nesmie prekročiť 10 % ubytovacej kapacity internátu. Nájomca nie je oprávnený zriadiť záložné právo k predmetu nájmu, ani inak zaťažiť predmet nájmu.

## Čl. III. Nájomné a preddavkové platby na služby

- 3.1 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na nájomnom za nebytový priestor v celkovej výške **20 467,56 EUR/rok**.
- 3.2 Nájomca je povinný zaplatiť úhradu za užívanie nebytového priestoru a preddavkové platby za služby spojené s užívaním nebytového priestoru spätne za mesiac **január/2023, mesiac február/2023, mesiac marec/2023 a mesiac apríl/2023 vo výške 23 727,48 EUR** (z toho úhrada za užívanie je vo výške 1 705,63 EUR/mesiac a preddavkové platby za služby vo výške 4 226,24 EUR/mesiac), a to **bezodkladne po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy, najneskôr do 5 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy** na číslo účtu a variabilný symbol uvedený v bode 3.4 tohto článku zmluvy.

- 3.3 **Nájomca je povinný uhrádzať nájomné mesačne vo výške 1705,63 EUR a preddavkové platby za služby spojené s užívaním nebytového priestoru vo výške podľa výpočtového listu podľa bodu 3.6 tejto zmluvy na účet prenajímateľa uvedený v bode 3.4 tohto článku zmluvy, pričom nájomné aj spolu s úhradou preddavkových platieb za služby podľa bodu 3.5 a bodu 3.6 tohto článku zmluvy je splatné vždy najneskôr do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa platí splátka nájomného a úhrada preddavkových platieb, a to bezhotovostne.**
- 3.4 Nájomca je na základe tejto zmluvy, ktorá je daňovým dokladom, povinný poukazovať platby nájomného a preddavkové platby za služby spojené s užívaním nebytového priestoru včas tak, aby tieto najneskôr v desiaty deň príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa uhrádzajú, boli pripísané na účet prenajímateľa,

**č. účtu v tvare IBAN: SK 71 0200 0000 0046 7975 4551 spolu s uvedením variabilného symbolu: VS: 3514021001 a obdobia podľa bodu 3.8 tejto zmluvy.**

- 3.5 V cene nájmu - nájomnom podľa bodu 3.1 tohto článku zmluvy nie sú obsiahnuté preddavkové platby za dodávku elektrickej energie, tepla, plynu, vody, stočné, odvoz odpadu, platby za používanie telefónnych liniek a za ďalšie služby spojené s užívaním nebytového priestoru nájomcom (ďalej len „**preddavkové platby za služby**“), a tiež náklady spojené s obvyklým udržiavaním a prevádzkou nebytového priestoru. Zmluvné strany sa dohodli, že uvedené preddavkové platby za služby a náklady spojené s obvyklým udržiavaním a prevádzkou nebytového priestoru je povinný znášať nájomca. V cene nájmu – nájomnom podľa bodu 3.1 tohto článku zmluvy nie sú obsiahnuté ani náklady na upratovanie nebytového priestoru, pričom sa zmluvné strany dohodli, že upratovanie si zabezpečuje nájomca vo vlastnom mene a na vlastné náklady.
- 3.6 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenajímateľ je povinný prostredníctvom povereného správcu, poskytovať nájomcovi služby spojené s užívaním nebytového priestoru. Špecifikácia a výška preddavkových platieb za služby bude uvedená vo výpočtovom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu č. 2 tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje preddavkové platby za služby spojené s užívaním nebytového priestoru uhrádzať spolu s nájomným spôsobom špecifikovaným v bode 3.3 a 3.4 tejto zmluvy. Nedoplatky, prípadne preplatky vzniknuté vyúčtovaním platieb za služby spojené s užívaním nebytového priestoru za príslušný kalendárny rok sú splatné v termíne a podľa zúčtovacích údajov uvedených správcom alebo prenajímateľom na písomnom vyúčtovaní, ktoré je prenajímateľ/správca povinný predložiť nájomcovi najneskôr do 31.05. kalendárneho roka nasledujúceho po roku, za ktorý sa platby vyúčtovali (ďalej aj ako „**vyúčtovanie služieb**“).
- 3.7 Nájomca sa zaväzuje akceptovať zvýšenie sumy preddavkových platieb za služby spojených s užívaním nebytového priestoru navrhnuté správcom alebo prenajímateľom, a to v prípade zmeny cien dodávaných služieb, alebo ak na základe ročného vyúčtovania služieb bude zrejmé, že stanovená výška preddavkových platieb za služby nepokrýva skutočné náklady. Zvýšenie preddavkových platieb za služby podľa predchádzajúcej vety je nájomca povinný uhrádzať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola zmena písomne oznámená nájomcovi alebo odo dňa uvedeného v novom „Výpočtovom liste na platby“
- 3.8 Nájomca je pri každej platbe nájomného a preddavkových platieb za služby spojených s užívaním nebytového priestoru povinný uviesť obdobie, za ktoré sa daná platba poukazuje. V prípade, že nájomca obdobie neuvedie a prenajímateľ eviduje voči nájomcovi pohľadávku z titulu nedoplatku na nájomnom, preddavkových platbách za služby alebo z vyúčtovania služieb, je prenajímateľ oprávnený započítavať nešpecifikovanú platbu

nájomcu na pokrytie najstaršej splatnej pohľadávky prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak sa nájomca omešká s úhradou nájomného, úhradou preddavkových platieb za služby alebo úhradou platby nedoplatku podľa vyúčtovania služieb dlhšie ako 15 dní, je povinný popri dlhovanej platbe, resp. platbách, uhradiť prenajímateľovi aj úrok z omeškania vo výške stanovenej podľa § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

- 3.9 Prenajímateľ je oprávnený meniť každoročne k 01.04. výšku nájomného dohodnutého v tejto zmluve o výšku miery inflácie v SR meranú indexom-HICP, zverejňovanú Štatistickým úradom SR v januári nasledujúceho roka za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok. K úprave nájomného dôjde prvý krát ku dňu **01.04.2024**. Zvýšenie nájomného je prenajímateľ oprávnený uskutočniť oznámením – zaslaním doporučenej zásielky nájomcovi. Zvýšené nájomné je nájomca povinný platiť za obdobie od 01.04. v termínoch splatnosti nájomného dohodnutých v tejto zmluve po doručení oznámenia podľa predchádzajúcej vety. V prípade, že oznámenie o zvýšení nájomného bude nájomcovi doručené po splatnosti nájomného, zaplatí nájomca rozdiel medzi pôvodným nájomným a nájomným zvýšeným o mieru inflácie v lehote 30 dní od doručenia oznámenia.

#### **Čl. IV. Trvanie zmluvy**

- 4.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú**.
- 4.2 Nájomný vzťah v zmysle tejto zmluvy môže byť ukončený:
- a) písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
  - b) na základe výpovede ktorejkoľvek zo zmluvných strán v súlade s ust. §10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
  - c) jednostranným odstúpením od zmluvy prenajímateľom z dôvodov uvedených v ods. 4.4 tejto zmluvy,
  - d) jednostranným odstúpením od zmluvy nájomcom aj bez udania dôvodu.
- 4.3 Výpovedná lehota je šesťmesačná a začne plynúť prvým dňom kalendárneho polroka nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 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 nebytový priestor v rozpore so zmluvou, najmä ak aj napriek písomnej výzve na nápravu :
- a) nájomca užíva nebytový priestor alebo ak trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí škoda,
  - b) nájomca viac ako 30 dní mešká s platením nájomného alebo s úhradou preddavkových platieb za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom alebo s úhradou platby nedoplatku podľa vyúčtovania služieb,
  - c) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa alebo dá nebytový priestor alebo jeho časť do výpožičky alebo do iného užívania tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa v rozpore s ustanovením Čl. II ods. 2.3 tejto zmluvy,
  - d) nájomca porušuje akékoľvek záväzky alebo povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy,
  - e) nájomca užíva nebytový priestor na iný účel ako je uvedený v čl. II ods. 2.1 tejto zmluvy,
  - f) nájomca vykonal akékoľvek úpravy nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,

g) nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,

v prípade odstúpenia od zmluvy podľa tohto bodu sa zmluva zrušuje dňom doručenia písomného odstúpenia prenajímateľa od zmluvy nájomcovi.

- 4.5 Nájomca je povinný odovzdať nebytový priestor najneskôr do 10 dní po uplynutí výpovednej lehoty, resp. do 10 dní po skončení nájmu prenajímateľovi, a to vypratý, v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a s prihliadnutím na zmluvnými stranami dohodnuté opravy, resp. úpravy. O odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru vyhotovia a podpíšu zmluvné strany písomný protokol o spätnom odovzdaní a prebratí predmetu nájmu nájomcom a prenajímateľom.
- 4.6 V prípade, že nájomca po skončení nájmu nevyprace nebytový priestor, prenajímateľ písomne, listovou zásielkou alebo e-mailom vyzve nájomcu na vypratanie nebytového priestoru, t.j. opustenie nebytového priestoru nájomcom a vysťahovanie všetkých hnutelných vecí patriacich nájomcovi, ktoré sa nachádzajú v nebytovom priestore.

## **Čl. VI.**

### **Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu**

- 6.1 Nájomca prehlasuje, že je oboznámený s technickým stavom nebytového priestoru, keďže nebytový priestor nájomca riadne užíva nepretržite už od roku 2000 (na základe predtým uzatvorenej Zmluvy o nájme nebytového priestoru so spoločnosťou Prvá ružinovská spoločnosť, a.s.). Nájomca zároveň prehlasuje, že nebytové priestory sa ku dňu podpisu tejto zmluvy nachádzajú v stave spôsobilom na dohovorené užívanie. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že napriek vyššie uvedenej skutočnosti, pristúpia k zápisničnému odovzdaniu a prevzatíu nebytového priestoru za účelom kontroly aktuálneho technického stavu nebytového priestoru najneskôr do 15 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
- 6.2 Nájomca je povinný starať sa o to, aby na nebytovom priestore nevznikla škoda. Nájomca je povinný na vlastné náklady bezodkladne odstrániť všetku škodu spôsobenú na nebytovom priestore s výnimkou škôd vzniknutých na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu spôsobených bez zavinenia nájomcu alebo tretích osôb vpustených do prenajímaných priestorov nájomcom, ktorú odstraňuje správca bytového domu alebo ním zabezpečená havarijná služba, alebo iná osoba. Nájomca je povinný bezodkladne po vzniku škody (havárie) oznámiť túto skutočnosť prenajímateľovi mailom na emailovú adresu pre hospodársku správu uvedenú v záhlaví. Nájomca je povinný zaobchádzať s nebytovým priestorom so starostlivosťou riadneho hospodára. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním.
- 6.3 Nájomca je oprávnený počas trvania nájmu vykonávať stavebné úpravy, opravy, udržiavacie práce, rekonštrukciu alebo modernizáciu predmetu nájmu v súlade s ustanoveniami príslušných právnych predpisov a to vždy len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu mestskej časti ako prenajímateľa, v ktorom bude presne špecifikovaný rozsah, charakter a predbežná cenová kalkulácia plánovaných zmien. Súhlas prenajímateľa podľa predchádzajúcej vety sa nevyžaduje na bežné opravy a úpravy predmetu nájmu. Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi svoj investičný zámer vrátane textovej a grafickej časti s uvedením účelu, navrhovaného riešenia a popisu stavebných prác, spôsobu financovania, určenia predbežnej výšky nákladov a príslušnou projektovou dokumentáciou. V prípade realizácie povolených úprav, povolených zmien, resp. zásahov do existujúcej elektrickej inštalácie je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi projektovú dokumentáciu, prípadne zakreslenie skutkového vyhotovenia,

doklad o odbornej spôsobilosti osoby, ktorá predmetné práce realizovala, revíziu správu. Pokiaľ nájomca túto dokumentáciu neodovzdá, je povinný na základe výzvy prenajímateľa uviesť nebytový priestor do pôvodného stavu. Akékoľvek povolené úpravy nebytového priestoru, ktoré sú technickým zhodnotením, sú majetkom nájomcu, ktorý ich vedie vo svojom účtovníctve. Zmeny, ktoré vykonal nájomca na predmete nájmu so súhlasom prenajímateľa, nie je nájomca povinný po skončení nájmu uviesť do pôvodného stavu a stávajú sa vlastníctvom prenajímateľa, v prípade, ak sa jedná o úpravy, ktoré sú technickým zhodnotením, postupuje sa podľa predchádzajúcej vety a v súlade s postupom uvedeným v bode 6.5 tohto článku zmluvy.

- 6.4 Náklady na opravu, údržbu, rekonštrukciu a modernizáciu nebytového priestoru podľa bodu 6.3 tohto článku zmluvy znáša výlučne nájomca s tým, že tieto výdavky na opravy, údržbu, rekonštrukciu a modernizáciu nebytového priestoru sú v zmysle zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov (ďalej len „zákon o dani z príjmov“) daňovým výdavkom nájomcu a výdavky vynaložené na technické zhodnotenie predmetu nájmu bude nájomca odpisovať v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona o dani z príjmov.
- 6.5 V prípade, ak investície, ktorými nájomca technicky zhodnotil predmet nájmu nebudú ku dňu skončenia nájmu účtovne odpísané, v takomto prípade je prenajímateľ s nájomcom povinný uskutočniť majetkové vysporiadanie investícií vložených nájomcom do predmetu nájmu. Vysporiadanie podľa predchádzajúcej vety sa uskutoční tak, že prenajímateľ uhradí nájomcovi účtovnú zostatkovú hodnotu týkajúcu sa výlučne vykonaného a vzájomne odsúhlaseného technického zhodnotenia predmetu nájmu podľa evidencie, ktorú je povinný nájomca viesť, a to do 90 dní od dňa skončenia nájmu. Nájomca je povinný preukázať prenajímateľovi pri ukončení nájmu, najneskôr v lehote do 30 pracovných dní po ukončení nájmu, všetky účtovné, stavebné a technické doklady, prípadne ďalšie príslušné dokumenty v súvislosti s vykonaným technickým zhodnotením predmetu nájmu a tieto mu v stanovenej lehote odovzdať.
- 6.6 Nájomca je povinný pri vykonávaní stavebných úprav a udržiavacích prác postupovať v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku. Povolenia, súhlasy, resp. iné vyjadrenia dotknutých orgánov štátnej správy a iných osôb v súvislosti so stavebnými úpravami a udržiavacími prácami zabezpečuje na vlastné náklady nájomca. Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú pri vykonávaní stavebných úprav a udržiavacích prác.
- 6.7 Za zhodnotenie predmetu nájmu, pre odstránenie akýchkoľvek pochybností sa pre účely tejto zmluvy považuje vykonanie takých zmien predmetu nájmu, ktoré boli vykonané za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a ktorými sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.
- 6.8 Nájomca je oprávnený vybaviť nebytový priestor zariadeniami predmetmi podľa vlastného uváženia v súlade s účelom nájmu dohodnutým v tejto zmluve.
- 6.9 Nájomca je povinný vo vlastnom mene a na vlastné náklady zabezpečiť likvidáciu komunálneho odpadu, ktorý bude v nebytovom priestore po dobu nájmu produkovať.
- 6.10 Nájomca je povinný znášať náklady vyplývajúce z realizácie bežných opráv a bežných úprav nebytového priestoru v každom jednotlivom prípade, taktiež náklady na odstránenie väd a nedostatkov na predmete nájmu, ktoré vyvstali na základe revízií a kontrol podľa bodu 6.14 tohto článku zmluvy s výnimkou opráv, úprav, odstránení väd spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu, a zároveň je povinný včas nahlásiť prenajímateľovi potrebu väčších opráv a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, v opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla. Pre pojem bežné opravy a úpravy sa analogicky použije ust. § 5 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 6.11 Prenajímateľ je počas trvania nájomného vzťahu založeného touto zmluvou oprávnený vykonávať potrebnú technickú kontrolu nebytového priestoru a kontrolovať, či nájomca užíva nebytový priestor riadnym spôsobom a v súlade so zmluvne dohodnutými

podmienkami. Nájomca je povinný za týmto účelom, ako aj za účelom vykonania opráv nebytového priestoru umožniť prenajímateľovi, resp. ním povereným osobám prístup do všetkých miestností a častí nebytového priestoru po predchádzajúcom nahlásení nájomcovi na e-mailovú adresu uvedenú v záhlaví.

- 6.12 Nájomca je povinný sám a na vlastné náklady zabezpečiť svoj majetok vnesený do predmetu nájmu proti odcudzeniu, poškodeniu alebo zničeniu a zvážiť účelnosť jeho poistenia taktiež na vlastné náklady. Nájomca je taktiež povinný dodržiavať príslušné hygienické a ekologické predpisy v nebytovom priestore tak, aby nebola narušená hygienická a ekologická nezávadnosť priestorov nebytového priestoru a susediacich priestorov budov. Nájomca preberá v plnom rozsahu zodpovednosť za hygienické a ekologické škody a ujmy vzniknuté v súvislosti s prevádzkou jeho činnosti v nebytovom priestore podľa tejto zmluvy.
- 6.13 Nájomca preberá v rozsahu ním užívaného nebytového priestoru na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne platných právnych predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, o ochrane majetku, o ochrane pred požiarom, ako aj hygienické predpisy. Nájomca je povinný udržiavať nebytový priestor v stave, ktorý neohrozuje bezpečnosť osôb a majetku. Akákoľvek škoda, ktorá vznikne v priestoroch nebytového priestoru a bude spôsobená nájomcom, resp. osobami majúcimi vzťah k nájomcovi, je nájomca povinný odstrániť. V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje k náhrade vzniknutej škody, následkov škody ako aj nákladov na odstránenie škody v plnej výške prenajímateľovi, bezodkladne po výzve prenajímateľa.
- 6.14 Nájomca sa zaväzuje vykonávať v lehotách stanovených v osobitných predpisoch revízie, odborné prehliadky a kontroly na predmete nájmu, to neplatí v prípade spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu. Ak nájomca nemá v predmete činnosti poskytované takýchto činností, zaväzuje sa obstaráť splnenie uvedených zákonných povinností tretími odborne spôsobilými osobami. Nájomca sa zaväzuje odstrániť vady a nedostatky na predmete nájmu, ktoré vyvstali na základe revízií a kontrol vykonaných nájomcom alebo tretími osobami podľa prvej vety tohto bodu v zmysle osobitných predpisov a v písomných správach týchto osôb v časti zistené nedostatky, bez zbytočného odkladu po doručení správ a protokolov. Uvedené vykoná nájomca na vlastné náklady bez nároku na ich náhradu.
- 6.15 Nájomca je povinný dodržiavať predpisy o skladovaní a manipulácii s horľavými látkami, zabezpečiť a udržiavať plnú priechodnosť únikových ciest, voľný prístup k únikovým východom, rozvodným elektrickým zariadeniam, prostriedkom požiarnej ochrany, uzáverom vody a plynu, dodržiavať zákaz používania chybných a poškodených elektrických spotrebičov, predlžovacích šnúr a iných predmetov a zariadení nevyhovujúcich normám a predpisom.
- 6.16 Nájomca je povinný prevádzkovať a udržiavať nebytový priestor ako aj svoje zariadenia inštalované v nebytovom priestore tak, aby ich činnosť negatívne neovplyvňovala životné prostredie, pričom príp. odpadové produkty je povinný likvidovať podľa príslušných legislatívnych noriem a postupov na vlastné náklady. Nájomca je povinný nepoužívať chemikálie a suroviny, ktoré sú na zozname nežiaducich látok a zaväzuje sa na vlastné náklady znášať príp. následky ekologickej havárie. Zodpovednosť nájomcu vo vzťahu k prenajímateľovi týmto nie je dotknutá.

## Čl. VII. Doručovanie

- 7.1 Písomnosti podľa tejto zmluvy sa doručujú na adresy zmluvných strán uvedené na prvej strane tejto zmluvy. Zmenu 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 poštou na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví zmluvy a/alebo na inú adresu, ktorú písomne oznámi táto zmluvná strana. Písomnosť sa považuje za doručenú za nasledovných podmienok:
- a) v prípade osobného doručovania dňom odovzdania písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručení 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 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 doručení.
- 7.3 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, v ktorý márne uplynie odberná lehota pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, ak adresát neprevzal zásielku v odbernej lehote, (iii) deň, v ktorý je na zásielke preukázateľne zamestnancom poštového podniku vyznačená poznámka „adresát je neznámy“, „adresát nezastihnutý“, „adresát sa odsťahoval“ alebo iná poznámka, zakladajúca nemožnosť doručenia zásielky.
- 7.4 Písomnosti doručované podľa tejto zmluvy elektronicky sa považujú za doručené v pracovný deň nasledujúci po dni odoslania na e-mailovú adresu druhej zmluvnej strany, uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, alebo inú e-mailovú adresu preukázateľne oznámenú druhej zmluvnej strane po uzatvorení tejto zmluvy.
- 7.5 Osoby poverené konať vo veciach týkajúcich sa zmluvy sú:

Za nájomcu:

- a) v oblasti zmluvných vzťahov je p. Mgr. Magdaléna Eliášová - email.: [vedenie@najinternat.sk](mailto:vedenie@najinternat.sk); tel. č. 02/55571290, 0905525731 ;
- b) v technickej oblasti je p. Ing. Ľubomír Kvasnička (tel. č. 02/55571290), email: [ekonomsi@najinternat.sk](mailto:ekonomsi@najinternat.sk) alebo p. Viera Šmogrovičová (tel. č. 02/55571290) – email: [pokladna.si@najinternat.sk](mailto:pokladna.si@najinternat.sk),
- c) v ekonomickej oblasti p. Ing. Ľubomír Kvasnička (tel. č. 02/55571290), email: [ekonomsi@najinternat.sk](mailto:ekonomsi@najinternat.sk)

Za prenajímateľa:

- a) v oblasti zmluvných vzťahov je p. Mgr. Michaela Malinová - [michaela.malinova@ruzinov.sk](mailto:michaela.malinova@ruzinov.sk) alebo [bytove@ruzinov.sk](mailto:bytove@ruzinov.sk); tel. č. 0902 560 116 ;
- b) v technickej oblasti je p. Ing. František Slávik (tel. č. 0911 704 622) alebo Ing. Babeta Dmitrieva (tel.č. 0901 725 932) – email: [hospodarska.sprava@ruzinov.sk](mailto:hospodarska.sprava@ruzinov.sk),

- c) v ekonomickej oblasti je [majetok.najom@ruzinov.sk](mailto:majetok.najom@ruzinov.sk); Ing. Andrea Švecová (tel. č. 0905 472 841)

### Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

- 8.1. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 8.2. Zmeny a dodatky tejto zmluvy musia byť vykonané formou písomného dodatku k zmluve a musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami.
- 8.3. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa ust. § 5a zákona NR SR č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov a nadobúda účinnosť podľa ust. § 47a ods.1 Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR. V zmysle uvedených predpisov preto zmluvné strany udeľujú svoj súhlas so zverejnením tejto zmluvy
- 8.4. Táto zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane štyri rovnopisy a nájomca dostane jeden rovnopis.
- 8.5. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsah porozumeli a prehlasujú, že ich prejavy vôle sú slobodné, vážne, zrozumiteľné a určité, čo svojimi podpismi potvrdzujú.
- 8.6. Prevzatie predmetu nájmu potvrdia zmluvné strany obojstranne podpísaným odovzdávacím a preberacím protokolom, ktorý bude súčasne obsahovať kontakty na zodpovedné osoby. Prípadné zmeny kontaktných osôb si zmluvné strany oznámia e-mailom.
- 8.7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú jej nasledovné prílohy:  
Príloha č. 1: Uznesenie miestneho zastupiteľstva MČ-Ružinov č. 10/II/2022 zo dňa 13.12.2022 – fotokópia,  
Príloha č. 2: Predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie NP

V Bratislave dňa 24.5.2023

Nájomca:

ŠKOŤSKÝ

Mgr. Magdaléna Eliášová  
riadiťka

V Bratislave dňa 23-05-2023

Prenajímateľ:



Ing. Martin Chren  
starosta mestskej časti

**Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Ružinov**

**Uznesenie č. 10/II/2022  
zo dňa 13.12.2022**

- 7. Návrh na schválenie nájmu nebytových priestorov nachádzajúcich sa v objekte Listová č. 4, v HB bloku I. Horvátha č. 7 a v bytovom dome Krížna 64, Trnavská 2 v Bratislave z dôvodu hodného osobitného zreteľa**

Miestne zastupiteľstvo  
mestskej časti Bratislava-Ružinov  
po prerokovaní materiálu

**A) s c h v a ľ u j e**

v súlade s ustanovením § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Z. z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, ako prípad hodný osobitného zreteľa, nájom nebytových priestorov, a to konkrétne:

- 1) nebytový priestor o celkovej ploche 175,52 m<sup>2</sup>, nachádzajúci sa na 1.NP v inej budove (objekt Listová 4) v Bratislave, súpisné číslo 200, na ulici Listová, číslo vchodu 4, ktorý je vybudovaný na parcele číslo 2691/1, zapísaný na liste vlastníctva číslo 2941 pre obec Bratislava, katastrálne územie Ružinov, obec Bratislava – m.č. Ružinov, okres Bratislava II, na Okresnom úrade Bratislava, Katastrálny odbor do nájmu: Slovenská pošta, a. s., sídlo: Partizánska cesta č. 9, 975 99 Banská Bystrica, IČO: 36 631 124, za nasledovných podmienok:

- a) doba nájmu: neurčitá  
b) účel nájmu: prevádzka Pošty Bratislava 215 na Listovej ulici v Bratislave  
c) výška nájomného: 49,79 eur/m<sup>2</sup>/rok t. j. 8 739,29 eur/rok a služby spojené s užívaním nebytového priestoru.

Osobitný zreteľ spočíva v tom, že žiadateľ užíva predmetný nebytový priestor dlhodobo od roku 2000 na verejnoprospešný účel – výkon a poskytovanie poštových služieb pre obyvateľov na území hlavného mesta, konkrétne zabezpečenie prevádzky Pošty Bratislava 215 na Listovej ulici v Bratislave.

Žiadateľ užíva predmetný nebytový priestor dlhodobo na základe doposiaľ uzatvoreného nájomného zmluvného vzťahu so spol. Prvá ružinovská spoločnosť, a.s. Mestská časť má zámer pokračovať v nájme nebytového priestoru, uzatvoriť so žiadateľom novú nájomnú zmluvu s cieľom zabezpečiť a zachovať plynulú prevádzku Pošty Bratislava 215 na Listovej ulici v Bratislave a týmto spôsobom naďalej poskytovať obyvateľom poštové služby v danej lokalite.

- 2) nebytový priestor o celkovej ploche 474,97 m<sup>2</sup>, na prízemí v budove Hospodárskeho bloku Ivana Horvátha č. 7 v Bratislave, súpisné číslo 3145, na ulici I. Horvátha, číslo vchodu 7, ktorý je vybudovaný na parcele registra „C“ parc. č.

1240/24, parc. č. 1240/577, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1201 pre obec Bratislava, katastrálne územie Ružinov, obec Bratislava – m.č. Ružinov, okres Bratislava II, na Okresnom úrade Bratislava, Katastrálny odbor do nájmu: Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny Bratislava, so sídlom: Vazovova č. 7/A, 816 16 Bratislava, IČO: 30 853 788, za nasledovných podmienok:

- a) doba nájmu: neurčitá
- b) účel nájmu: pracovisko Registratúrneho strediska, archívacia spisových materiálov
- c) výška nájomného: 8,29 eur/m<sup>2</sup>/rok t. j. 3 941,53 eur/rok a služby spojené s užívaním nebytového priestoru.

Osobitný zreteľ spočíva v tom, že žiadateľ užíva predmetný nebytový priestor dlhodobo od 01.01. 2000 na verejnoprospešný účel – úrad práce, sociálnych vecí a rodiny poskytuje služby pre obyvateľov na území hlavného mesta, vykonáva štátnu správu v oblasti sociálnych vecí a služieb zamestnanosti, a v danom prípade ide o poskytnutie nebytových priestorov pre zabezpečenie prevádzky pracoviska Registratúrneho strediska a potreby zabezpečiť archíváciu spisových materiálov. Žiadateľ užíva predmetný nebytový priestor dlhodobo na základe doposiaľ uzatvoreného nájomného zmluvného vzťahu so spol. Prvá ružinovská spoločnosť, a. s.

Mestská časť má zámer pokračovať v nájme nebytového priestoru, uzatvoriť so žiadateľom novú nájomnú zmluvu s cieľom zabezpečiť a zachovať plynulú prevádzku pracoviska Registratúrneho strediska Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny Bratislava.

- 3) nebytový priestor č. 4 o celkovej ploche 2 431,87 m<sup>2</sup>, nachádzajúci sa v suteréne – 6.p. bytového domu Krížna 64, Trnavská 2 v Bratislave, súpisné číslo 4928, na ulici Trnavská, číslo vchodu 2, ktorý je vybudovaný na pozemkoch parc.č. 10427/4, parc.č. 10427/3, parc.č. 10427/5, parc.č. 10427/1, zapísaný na liste vlastníctva číslo 3070 pre obec Bratislava, katastrálne územie Nivy, obec Bratislava – m.č. Ružinov, okres Bratislava II, na Okresnom úrade Bratislava, Katastrálny odbor, do nájmu: Školský internát, sídlo: Trnavská cesta 2, 821 08 Bratislava, IČO: 00 607 291 za nasledovných podmienok:

- a) doba nájmu: neurčitá;
- b) účel nájmu: poskytovanie ubytovania pre žiakov stredných škôl – školský internát;;
- c) výška nájomného: 1 705,63 eur/m<sup>2</sup>/rok t. j. 20 467,56 eur/rok a služby spojené s užívaním nebytového priestoru;
- d) počas nájmu môže nájomca vykonávať stavebné úpravy, opravy, udržiavacie práce, rekonštrukciu alebo modernizáciu predmetu nájmu vždy len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu mestskej časti ako prenajímateľa, v ktorom bude presne špecifikovaný rozsah, charakter a predbežná cenová kalkulácia plánovaných zmien. Nájomca bude povinný predložiť prenajímateľovi svoj investičný zámer vrátane textovej a grafickej časti s uvedením účelu, navrhovaného riešenia a popisu stavebných prác, spôsobu financovania, určenia predbežnej výšky nákladov a príslušnou projektovou dokumentáciou;
- e) náklady na opravu, údržbu, rekonštrukciu a modernizáciu nebytového priestoru znáša výlučne nájomca s tým, že výdavky na opravy a údržbu sú v zmysle zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov (ďalej len „zákon o dani z príjmov“) daňovým výdavkom nájomcu a výdavky vynaložené na technické zhodnotenie predmetu nájmu bude nájomca odpisovať v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona o dani z príjmov;

