

# Nájomná zmluva č. 203/2011

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v zmysle § 663 až 684 Občianskeho zákonníka medzi zmluvnými stranami:

## **Prenajímateľ:**

**Mestská časť Bratislava-Dúbravka**

Sídlo: Žatevná 2, 844 02 Bratislava

Zriadená zák. SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR

Bratislave v znení neskorších predpisov

Štatutárny zástupca: Ing. Ján Sandtner, starosta

Bankové spojenie: VÚB Bratislava-Dúbravka

č. účtu: 10128032/0200

VS: 2210042

IČO: 00603406

DIČ: 2020919120

( ďalej len „prenajímateľ“ )

**a**

## **Nájomca:**

**VILLA RUSTICA, s.r.o.**

Sídlo: Zámocká 36, 811 01 Bratislava

Spoločnosť zapísaná v Obch. registri Okresného súdu I,

Oddiel: Sro, Vložka číslo: 52739/B

Štatutárny zástupca: Ing. arch. Peter Vavrica

MUDr. Ľubica Ondrušová,

konatelia

IČO: 44211601

DIČ: 2022627849

( ďalej len „nájomca“ )

(prenajímateľ a nájomca ďalej spoločne aj ako „zmluvné strany“)

## **Článok I**

### **Predmet a účel nájmu**

1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je plocha určená na inštaláciu dvoch závesných reklamných tabúľ (ďalej len „tabule“) podľa špecifikácie tvoriacej prílohu č. 1 a 2, ktoré budú nainštalované na nižšie špecifikovanej nehnuteľnosti.
2. Nehnuteľnosť – plynová kotolňa na ulici Pri kríži v Bratislave, objekt K-19 umiestnený na pozemkoch parc. č. 3449/24 a 3449/269, k.ú. Dúbravka. (ďalej len „nehnuteľnosť“). Vlastníkom nehnuteľnosti je hlavné mesto SR Bratislava. Nehnuteľnosť bola zverená do správy prenajímateľa na základe Protokolu č. 44/1992 o zverení majetku hlavného mesta SR Bratislavy do správy mestskej časti Bratislava-Dúbravka, spísaného na základe Čl. 36 a Čl. 41 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy, zo dňa 25.05.1992.

3. Prenajímateľ vyhlasuje, že i s ohľadom na vyššie uvedené skutočnosti je oprávnený uzavrieť túto zmluvu a plniť povinnosti v nej uvedené.
4. Tabule v zmysle tejto zmluvy majú nasledovnú špecifikáciu:

Druh tabule:	reklamné zariadenie – vyhotovené z textílie/plachty, uchytené pomocou hliníkových líšt
Umiestnenie tabule:	vonkajšia predná stena nehnuteľnosti
Rozmery v m:	870 x 360 cm a 1 520 x 150 cm
Plocha tabule:	313 200 cm <sup>2</sup> a 228 000 cm <sup>2</sup>

5. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s predpismi, ktoré sa na predmet nájmu vzťahujú. Za porušenie tejto povinnosti má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 100,00 EUR za každý aj začatý mesiac trvania porušenia tejto povinnosti. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť.
6. Nájomca vyhlasuje, že je s technickým stavom predmetu nájmu riadne oboznámený, tento je užívateľsky schopný a môže slúžiť dohodnutému účelu nájmu.

## **Článok II** **Doba nájmu**

1. Nájomná zmluva je uzatvorená na dobu určitú **od 15.10.2011 do 15.01.2012**.
2. Skutočné užívanie predmetu nájmu začína dňom jeho písomného odovzdania medzi prenajímateľom a nájomcom.

## **Článok III** **Nájomné a spôsob jeho úhrady**

1. Výška nájomného za predmet nájmu je 1 000 EUR/rok (tzn. 500,00 EUR/rok/tabula). Za celú dobu nájmu je výška nájomného za predmet nájmu 250,00 EUR.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca uhradí nájomné vo výške **250,00 EUR** (slovom dvestopäťdesiat eur) za celú dobu nájmu jednorázovo na účet prenajímateľa s uvedením VS: 2210042 **do 30.10.2011**.
3. V cene nájomného nie sú zahrnuté náklady na vyhotovenie tabúľ, kontrolu, správu, čistenie a pod., ktoré nájomca znáša na vlastné náklady.
4. Ak nájomca mešká s úhradou nájomného v zmysle ods. 2 tohto článku o viac ako 5 dní, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania podľa § 517 Občianskeho zákonníka a § 3 nar. Vlády SR č. 87/1995 Z.z. v platnom znení. Výška úrokov z omeškania je o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu. Úroky z omeškania sú splatné do troch dní odo dňa doručenia výzvy na ich zaplatenie spôsobom určeným vo výzve. Pre doručovanie platí ods. 5 Článku VII tejto zmluvy.

## **Článok IV** **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že tabule sú a zostávajú počas celej doby nájmu i po jej

skončení vlastníctvom nájomcu, ktorý v plnom rozsahu zodpovedá za technický stav a údržbu tabúl.

2. Nájomca sa zaväzuje, že náklady spojené s vyhotovením tabúl bude znášať v plnej výške. Rovnako sa nájomca zaväzuje na vlastné náklady inštalovať tabule na nehnuteľnosti uvedenej v Čl. I ods. 2 tejto zmluvy, pričom všetky práce, ako aj náklady s ďalšou trvalou údržbou a inštaláciou bude znášať nájomca, ktorý preberá plnú zodpovednosť za obsahové a estetické využitie tabúl.
3. Prenajímateľ sa v rámci tejto zmluvy zaväzuje, že v žiadnom smere nebude zasahovať do obsahu tabúl, ich výtvarného prejavu a estetickej náplne, ktoré sú výlučne v kompetencii nájomcu.
4. Nájomca sa v rámci tejto zmluvy zaväzuje, že z hľadiska obsahového a estetického bude propagovať na tabuliach výhradne svoju spoločnosť a služby ňou poskytované a nebude propagovať nič, čo je v rozpore so slovenskými zákonmi.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje pre potreby inštalácie, prevádzkovania a údržby zabezpečiť voľný prístup k tabuliam zamestnancom nájomcu pre nevyhnutnú manipuláciu s tabuľami počas celej doby nájmu.
6. Prenajímateľ môže dočasne demontovať alebo presunúť tabule počas doby potrebnej na rekonštrukčné práce v nehnuteľnosti, avšak nesie zodpovednosť za prípadné poškodenie tabúl vzniknuté pri týchto prácach, resp. ich uskladnení, presune a opätovnej montáži. O prácach na nehnuteľnosti, pri ktorých je nevyhnutná manipulácia prenajímateľa s tabuľami bude prenajímateľ informovať nájomcu písomne najneskôr 15 dní pred ich začatím. Za dobu, počas ktorej sú tabule demontované, sa nájomné v alikvotnej časti kráti.
7. Nájomca sa zaväzuje po skončení platnosti tejto zmluvy dať predmet nájmu do pôvodného stavu.
8. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené poškodením tabúl tretími osobami, okrem poškodenia vzniknutého v zmysle ods. 6 tohto článku.
9. Za škody spôsobené prenajímateľovi a tretím osobám, ktoré by vznikli v dôsledku inštalácie tabúl zodpovedá nájomca.
10. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy a prestavbu na predmete nájmu, zmeniť jeho prevádzkové určenie alebo využívať ho k inému účelu, než aký je dohodnutý v tejto zmluve. V prípade nevyužívania priestoru nájomcom presahujúcim 30 kalendárnych dní je nájomca povinný o tom bezodkladne písomne upovedomiť prenajímateľa s uvedením dôvodov jeho nevyužívania a lehoty opätovného začatia využívania.
11. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi nájomné v dohodnutom termíne.
12. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu do podnájmu tretím osobám.
13. Nájomca sa zaväzuje nahlásiť prenajímateľovi všetky zmeny údajov a skutočností týkajúcich sa nájomcu (zmena právnej subjektivity, sídla, obchodného mena, vstup do likvidácie alebo konkurzu, a pod.).
14. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s nájmom predmetu nájmu.
15. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nehnuteľnosti.
16. Nájomca sa ďalej zaväzuje, že:
  - a) montážou a demontážou tabúl na predmete nájmu nebude rušený nájomca, ktorý užíva priestor vo vnútri nehnuteľnosti;
  - b) po montáži a demontáži tabúl na vlastné náklady odstráni zvyšky použitého materiálu;
  - c) bezodkladne nahlási prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožní vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za

- škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti;
- d) bezodkladne písomne oznámi prenajímateľovi každú poistnú udalosť;
  - e) umožní prenajímateľovi vykonávať kontrolu dodržiavania podmienok nájmu a na požiadanie vykonať obhliadku predmetu nájmu;
  - f) vznik škody bezodkladne nahlási prenajímateľovi, aby jeho poverení zamestnanci po fyzickej kontrole mohli spísať zápisnicu o škodovej udalosti.

## **Článok V**

### **Ukončenie platnosti zmluvy**

1. K ukončeniu platnosti zmluvy pred uplynutím doby nájmu môže dôjsť:
  - dohodou zmluvných strán,
  - písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán z dôvodov uvedených v ods. 2 a 3 tohto článku, alebo
  - odstúpením od zmluvy jednej zo zmluvných strán z dôvodov uvedených v ods. 5, 6, 7 a 8 tohto článku.
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dojednaného času z týchto dôvodov:
  - a) ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou;
  - b) ak nájomca po dobu dlhšiu ako 60 dní nevyužíva predmet nájmu bez závažného dôvodu na účel dojednaný touto zmluvou;
  - c) ak nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného;
  - d) ak nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa;
  - e) ak nájomca alebo osoby s ním spojené, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok v okolí predmetu nájmu;
  - f) ak by tabule bránili rekonštrukcii nehnuteľnosti. V prípade, že táto zmluva bude úplne zrušená z tohto dôvodu, prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť alikvotnú časť zaplateného nájomného nájomcovi len ak nájomca nemá voči prenajímateľovi žiadne nezaplatené záväzky.
3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dojednanej doby, ak:
  - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal.
4. Výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane a končí sa uplynutím posledného dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Počas plynutia výpovednej lehoty je nájomca povinný umožniť inému záujemcovi o nájom prehliadku predmetu nájmu v prítomnosti prenajímateľa alebo osoby ním splnomocnenej.
5. Každá zo zmluvných strán je oprávnená okamžite odstúpiť od zmluvy v prípade hrubého porušenia ustanovení tejto zmluvy.
6. Prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od zmluvy, ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného o viac ako 60 dní, alebo ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva predmet nájmu alebo trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká hmotná škoda, alebo mu hrozí značná hmotná škoda. Nájomná zmluva sa zrušuje dňom doručenia oznámenia prenajímateľa nájomcovi o odstúpení od zmluvy (ex nunc), pričom nie je dotknuté právo prenajímateľa na prípadnú náhradu škody. Akékoľvek zmeny týkajúce sa adresy je nájomca povinný bezodkladne ohlásiť prenajímateľovi, inak následky nedoručenia predmetnej výzvy nesie nájomca, tzn. že výzva a odstúpenie od zmluvy sa považujú za doručené. Opätovné zaslanie výzvy sa nevyžaduje.
7. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy aj v prípade, ak z dôvodu verejného

- záujmu bude potrebné reklamné zariadenie odstrániť.
8. Nájomca môže odstúpiť od zmluvy kedykoľvek, ak sa predmet nájmu stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým k užívaniu na účel, na ktorý bol prenajatý.

## **Článok VI**

### **Bezpečnostné opatrenia, požiarna ochrana /PO/ a bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci /BOZP/**

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, technickými normami a hygienickými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikli škody na majetku alebo živote a zdraví osôb.
2. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO, v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom predmete nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať.
3. Nájomca ako prevádzkovateľ predmetu nájmu preberá na seba zodpovednosť za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa v čase montáže, demontáže a údržby tabúl budú nachádzať pri predmete nájmu, ako aj opatrení na ochranu predmetu nájmu.

## **Článok VII**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Právne vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy sa riadia platným právnym poriadkom Slovenskej republiky.
2. Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať výlučne formou písomných dodatkov potvrdených obidvomi zmluvnými stranami.
3. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou vzájomnej dohody.
4. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.
5. Doručovanie pre účely tejto zmluvy sa vykonáva a považuje sa za platné, účinné a vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu zmluvnej strany, ktorá bola posledná známa a oznámená zmluvnou stranou. Obe zmluvné strany sa zaväzujú písomne si oznamovať každú zmenu adresy bez zbytočného odkladu. Doručovanie nájomcovi je riadne vykonané aj vtedy, ak prenajímateľ doručuje na adresu nájomcu priamo pri predmete nájmu podľa zmluvy.
4. Zmluva sa vyhotovuje v piatich rovnopisoch, z toho tri pre prenajímateľa a dva pre nájomcu.
5. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v platnom znení.
6. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia, že táto zmluva vrátane všetkých jej súčastí a príloh bude zverejnená v Centrálnom registri zmlúv (ďalej len „register“). Register je verejný zoznam povinne zverejňovaných zmlúv, ktorý vedie Mestská časť Bratislava-Dúbravka v elektronickej podobe ([www.dubravka.sk](http://www.dubravka.sk)).
7. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom po dni jej zverejnenia v zmysle zákona č. 546/2010 Z.z., ktorým sa dopĺňa zákon č.

40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.

8. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne výhrady, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

V Bratislave dňa 20.09.2011

**Prenajímateľ**

**Nájomca**

.....  
Ing. Ján Sandtner  
starosta  
v.r.

.....  
Ing. arch. Peter Vavrica  
konateľ  
v.r.

.....  
MUDr. Ľubica Ondrušová  
konateľ  
v.r.

Prílohy:

- Príloha 1: Kópia katastrálnej mapy s grafickým vyznačením steny stavby s plochou určenou na inštaláciu dvoch závesných reklamných tabúl
- Príloha 2: Pohľad na objekt kotolne s vyznačením miesta umiestnenia plochy určenej na inštaláciu dvoch závesných reklamných tabúl