

## MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RUSOVCE

---

Materiál na zasadnutie  
miestneho zastupiteľstva  
MČ Bratislava-Rusovce  
Dňa 19. 09. 2024

**Prenájom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v administratívnej budove na Balkánskej ul. č. 102, k. ú. Rusovce ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí (spoločnosť QuickPharm s. r. o.)**

---

**Predkladateľ:**

Radovan Jenčík, v. r.  
starosta mestskej časti

**Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Žiadosť
4. Pôdorys
5. Snímka z mapy
6. Návrh zmluvy

**Spracovateľ:**

Janette Kubicová  
referát správy bytových a nebytových priestorov

**Návrh na uznesenie:**

Miestne zastupiteľstvo

**schvaľuje** na základe § 9aa ods. 2 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, prenájom nebytového priestoru – miestnosť č. 7a, v administratívnej budove na Balkánskej ul. 102, 851 10 Bratislava, o celkovej výmere 34,18 m<sup>2</sup> a podiel na spoločných priestoroch o výmere 8,56 m<sup>2</sup> t. j. celkový výmera 42,74 m<sup>2</sup>, spoločnosti QuickPharm s. r. o., Digital Park III, Einsteinova 19, 851 01 Bratislava, IČO: 51683784, za cenu nájmu 62,10 €/m<sup>2</sup>/rok + spotrebu energií, na účel - kancelársky priestor, na dobu 1 roka so začiatkom od 01. 10. 2024 ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších zmien a doplnkov a čl. 9 ods. 10 písm. b) Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Rusovce a s majetkom zvereným do správy MČ Bratislava-Rusovce – nájom časti stavieb o rozlohe menšej ako 50 m<sup>2</sup>. Výška nájmu uvedená v tomto uznesení je znížená, oproti výške obvyklej v danom mieste, kde sa nehnuteľnosť, ktorá je predmetom prenájmu nachádza a času, v ktorom sa o nájme rozhoduje (ďalej len „trhové nájomné“), pričom miestne zastupiteľstvo rozhodlo o znížení tejto výšky trhového nájomného v súlade s ustanovením § 9aa ods. 3 zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s čl. 9 ods. 10 písm. b) Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti

Bratislava-Rusovce a s majetkom zvereným do správy MČ Bratislava-Rusovce, ako prípadu hodného osobitného zreteľa.

## Dôvodová správa

Spoločnosť QuickPharm s. r. o., v zastúpení pána Michala Rakúsa, požiadala mestskú časť Bratislava-Rusovce o prenájom nebytových priestorov špecifikovaných v zmysle priloženého pôdorysu – miestnosť č. 7a, o celkovej výmere 34,18 m<sup>2</sup> a podielu na spoločných priestoroch o výmere 8,56 m<sup>2</sup>, t. j. celková výmera 42,74 m<sup>2</sup>, na 2. posch. administratívnej budovy na Balkánskej ul., súp. č. 102, stojacej na pozemku parc. č. 147, k. ú. Rusovce.

Nebytové priestory budú využívané ako kancelársky priestor s bežným administratívnym vybavením.

Navrhovaná cena nájmu valorizovaná o zvýšenú mieru inflácie za roky 2022 a 2023 je vo výške 62,10 €/m<sup>2</sup>/rok. Miera inflácie potvrdená Štatistickým úradom Slovenskej republiky bola v roku 2022 v priemere 12,8 % a v roku 2023 v priemere 10,5 %. Navrhovaná výška nájmu 62,10 €/m<sup>2</sup>/rok je nižšia oproti výške obvyklej v danom mieste (v širšom okolí Rusoviec), kde sa nehnuteľnosť, ktorá je predmetom prenájmu nachádza a času, v ktorom sa o nájme rozhoduje (ďalej len „trhové nájomné“). Navrhovaný ročný nájom je vo výške 2.654,15 €. Cena za spotrebu energií je v predmetných nebytových priestoroch paušálna, a to vo výške 30,- €/m<sup>2</sup>/rok. K zisteniu výšky nájmu bol vykonaný prieskum trhu, kde ceny nájmu boli porovnateľne vyššie (napr. nebytové priestory v MČ BA-Petržalka od 7,- €/m<sup>2</sup>/mesiac a viac, MČ BA-Jarovce od 8,- €/m<sup>2</sup>/mesiac a viac). Od 01. 11. 2023 nadobudol účinnosť zákon 137/2023 Z. Z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon SNR č. 138/1991 Z.z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a ktorým sa dopĺňa zákon SNR č. 369/1990 Zb. O obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, podľa § 9aa ods. 2 písm. e) ods. 3 „všeobecná hodnota nájomného je stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schvaľovania nájmu nie je starší ako deväť mesiacov; stanovenie všeobecnej hodnoty nájomného znaleckým posudkom sa nevyžaduje, ak hodnota nájomného v úhrne za celé obdobie nájmu neprevyšuje 7 500 € alebo pri obciach nad 30 000 obyvateľov hodnota nájomného v úhrne za celé obdobie nájmu neprevyšuje 15 000 € na základe preukázateľného porovnania s obdobným nájomom alebo inou verejnou dostupnou ponukou na nájom obdobnej veci. Keďže celkové plnenie na základe trhového nájomného je v danom priestore ročne vo výške od 7,- €/m<sup>2</sup>/mesiac a vyššie a podľa zákona o majetku obcí je povinnosťou obce robiť znalecký posudok, ak výška nájmu prekročí sumu 7 500,- €, ktorý však vzhľadom na časový aspekt nebol k dispozícii, nie je možné bez znaleckého posudku robiť nájom na sumu vyššiu ako je 7 500,- €, počítanú na celú dobu nájmu. Z tohto dôvodu mestská časť stanovila dobu nájmu na 1 rok od 01. 10. 2024.

Prenájom navrhujeme schváliť ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9aa, ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Rusovce a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Rusovce Čl. 9 ods. 10 písm. b) – nájom časti stavieb o rozlohe menšej ako 50 m<sup>2</sup>. Vyhlásenie verejnej obchodnej súťaže by bolo neefektívne a nehospodárne.

**Mária Jajcajová**

---

**Od:** Michal Rakus <m.rakus@qpha.eu>  
**Odoslané:** piatok 15. marca 2024 11:13  
**Komu:** Radovan Jenčík  
**Kópia:** Podateľňa  
**Predmet:** žiadosť o prenájom kanc. priestoru  
**Prílohy:** ziadosť\_MC\_rusovce.pdf

**Dôležitosť:** Vysoká

<b>Mestská časť Bratislava - Rusovce</b>	
Datum:	15 MAR. 2024
Podacie číslo:	1293
Prílohy:	15

Pekný deň starosta Jenčík.

Máme záujem o prenájom nebytových priestorov na Balkánska 102, 850 09 Rusovce. ( budova v ktorej sa nachádza aj pobočka Pošty ). Priestor ktorý je v súčasnosti vyhradený pre Mestskú políciu, nakoľko by táto mohla byť v menšom priestore ktorý ostal neobsadený ( vpravo hneď vedľa mreže na NP1 ) po odchode nájomcu.

Žiadosť posielam v prílohe.

Ďakujem.

S pozdravom  
Michal Rakús

Michal Rakús  
Head manager

tel: +421 911 795 924

---

Digital Park  
III

Einsteinova 19

Bratislava 851 01

---



QuickPharm sro  
Einsteinova 19  
851 01 Bratislava  
Slovensko

**Starosta Radovan Jenčík**  
Miestny úrad MČ Bratislava-Rusovce  
Vývojová ulica č. 8  
851 10 Bratislava-Rusovce

**Vec:** žiadosť o prenájom nebytových priestorov.

Máme záujem o prenájom nebytových priestorov na Balkánska 102, 850 09 Rusovce. ( budova v ktorej sa nachádza aj pobočka Pošty ). Priestor ktorý je v súčasnosti vyhradený pre Mestskú políciu, nakoľko by táto mohla byť v menšom priestore ktorý ostal neobsadený ( vpravo hneď vedľa mreže na NP1 ) po odchode nájomcu

Priestor bude využívaný ako kancelársky s bežným administratívnym vybavením. Prebratie priestoru do nájmu a jeho užívanie je možné z našej strany ihneď.

Ďakujem. V Bratislave 15.3.2024

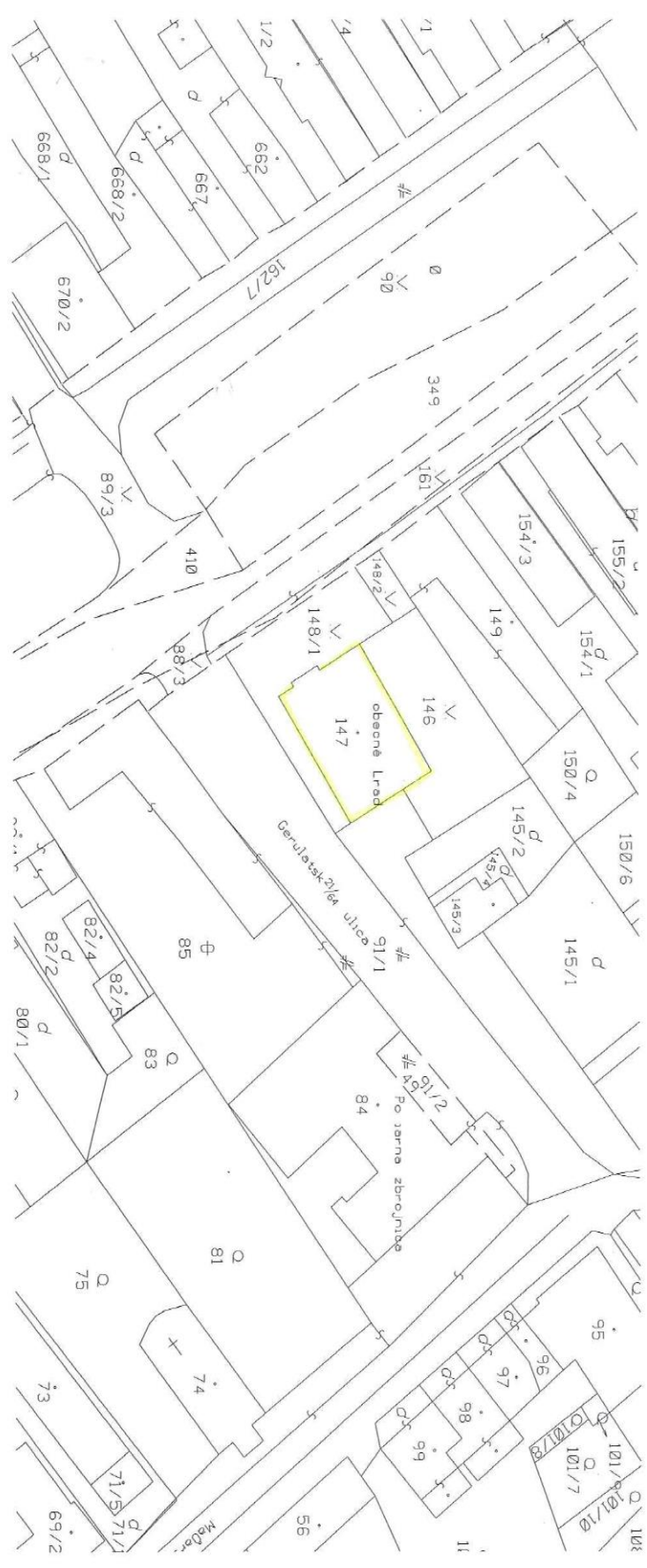
Michal Rakús  
konateľ

**QuickPharm s. r. o.**

sídlo: Digital Park III, Einsteinova 19, Bratislava - mestská časť Petržalka 851 01 IČO: 51 683784  
DIČ: 2120767440, Tatra banka a.s. IBAN:SK191100000002943056404  
info@quickpharm.eu

EXISTUJÚCI STAV





## Zmluva o nájme nebytových priestorov č. NNP/00./2024

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

medzi zmluvnými stranami:

Prenajíateľ:

**Mestská časť Bratislava-Rusovce**

Vývojová 8, 851 10 Bratislava-Rusovce

IČO: 00 304 611

DIČ: 2020910870

Zastúpenie: Radovan Jenčík

IBAN: SK95 0200 0000 0025 6953 0953

(ďalej len ako „prenajíateľ“)

Nájomca:

**QuickPharm s. r. o.**

Sídlo: Digital Park III, Einsteinova 19, 851 01 Bratislava

IČO: 51 683 784

DIČ: 2120767440

Zastúpenie: Michal Rakús, konateľ

(ďalej len ako „nájomca“)

s nasledovným obsahom:

### Čl. I

#### Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ dáva do užívania (prenajíma) nájomcovi nebytové priestory, špecifikované v zmysle priloženého pôdorysu – miestnosť č. 7a, o celkovej výmere 34,18 m<sup>2</sup> a podiel na spoločných priestoroch (WC a chodby) o výmere 8,56 m<sup>2</sup>. Celková výmera spolu je 42,74 m<sup>2</sup>. Priestory sa nachádzajú na 2. posch. v administratívnej budove stojacej na pozemku parc. č. 147, k. ú. Rusovce, Balkánska ul., súp. č. 102 v Mestskej časti Bratislava-Rusovce.
2. Prenajíateľ vyhlasuje, že na predmete nájmu neviaznu žiadne ťarchy ani práva tretích osôb, ktoré by rušili nájomcu vo výkone jeho práv v zmysle tejto zmluvy.
3. Účelom prenájmu je zriadenie kancelárie.
4. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel uvedený v tejto zmluve a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.
5. Predmetný nebytový priestor sa dáva do prenájmu v súlade s uznesením MZ MČ Bratislava-Rusovce č. ... zo dňa 19. 09. 2024 ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a Zásad hospodárenia s majetkom MČ Bratislava-Rusovce a majetkom zvereným do správy MČ Bratislava-Rusovce.

## Čl. II Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu jedného roka so začiatkom od 01.10.2024.
2. Nájomný vzťah dohodnutý touto zmluvou skončí uplynutím doby nájmu, písomnou dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou niektorej zo strán z dôvodov uvedených v tejto zmluve.
3. Prenajímateľ má právo ukončiť nájomný vzťah pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, a to úkonom jednostranného odstúpenia od tejto zmluvy, ak:
  - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou;
  - b) nájomca si nebude počas doby nájmu plniť svoje záväzky riadne a včas, teda uhrádzať platby týkajúce sa nájmu a služieb spojených s nájmom vždy do 15. dňa v mesiaci;
  - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj a poriadok;
  - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor, pričom o takomto dôvode a jeho vzniku je prenájomca povinný informovať nájomcu najmenej tri mesiace vopred;
  - e) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu prenájomca alebo vykoná na ňom úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomca.
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím doby uvedenej v bode č. 1 tohto článku písomnou výpoveďou s 1 mesačnou výpovednou lehotou, ak:
  - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal;
  - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
  - c) prenájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.
5. Túto zmluvu je možné ukončiť jednostrannou písomnou výpoveďou zo strany nájomcu a prenájomca bez udania dôvodu s 1 mesačnou výpovednou lehotou.
6. Ak nebol adresát písomnosti, ktorá sa má doručiť do vlastných rúk zastihnutý, hoci sa v mieste doručenia zdržiava, doručovateľ ho vhodným spôsobom upovedomí, že písomnosť príde znovu doručiť v určený deň a hodinu. Ak nový pokus o doručenie zostane bezvýsledný, doručovateľ uloží písomnosť na pošte a adresáta o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si adresát nevyzdvihne písomnosť počas uloženia na pošte, písomnosť sa považuje za doručenu dňom vrátenia nedoručenej zásielky správnomu orgánu, aj keď sa adresát o tom nedozvedel.
7. V prípade výpovede zmluvy alebo skončenia nájmu dohodou alebo uplynutím doby nájmu bez ďalšieho predĺženia, zaväzujú sa prenájomca i nájomca vyrovnáť svojej finančnej pohľadávky v alikvótnej výške do dňa ukončenia prenájmu a odovzdania vyššie uvedeného predmetu nájmu, ako i kľúčov od neho, vybavenia bez poškodenia mimo opotrebovania normálnym užívaním.
8. Nájomca je povinný vypratať predmet nájmu a pripraviť ho na protokolárne odovzdanie najneskôr v deň ukončenia nájomného vzťahu. V prípade porušenia tejto povinnosti je prenájomca oprávnený na náklady nájomcu vypratať všetky veci nájomcu, ktorý týmto znáša nebezpečenstvo a škodu vzniknutú na vypratých veciach a znemožniť mu vstup do predmetu nájmu a súčasne má právo na zaplatenie sankcie vo výške dvojnásobku súčtu mesačného nájomného a úhrady za služby za každý začatý mesiac užívania predmetu nájmu bez právneho dôvodu.
9. Vrátenie predmetu nájmu sa považuje za riadne ukončené iba v tom prípade, ak nájomca vráti protokolárne kľúče prevzaté od prenájomca od všetkých miestností predmetu nájmu za predpokladu, že ich neodovzdal prenájomcovi dňom začatia nájmu. Inak je prenájomca oprávnený vymeniť zámky na účet nájomcu.
10. Do doby, kým nie je zmluva právne ukončená, je nájomca povinný platiť nájomné aj v prípade, ak už priestory vypratá.



11. V prípade riadneho ukončenia, resp. predčasného ukončenia predmetného nájmu v zmysle tejto zmluvy, nájomca nemá nárok na preplatenie vložených investícií do prenajatých predmetných nebytových priestorov.
12. Prenajímateľ je oprávnený pred uplynutím účinnosti tejto zmluvy skončiť nájom aj v prípade investičnej činnosti a inej činnosti prenajímateľa na predmete nájmu, ktorej nutnosť sa preukáže v priebehu doby nájmu. Výpovedná lehota v tomto prípade je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po jej doručení.

### Čl. III

#### Nájomné a platobné podmienky

1. Uznesením č. .... MZ MČ Bratislava-Rusovce zo dňa 19. 09. 2024 bola schválená výška nájmu 62,10 €/m<sup>2</sup>/rok.
2. Nájomca je povinný od 01. 10. 2024 prenajímateľovi uhrádzať za predmetné nebytové priestory (miestnosť č. 7a) a spoluužívanie spoločných priestorov nájomné vo výške 62,10 €/m<sup>2</sup>/rok, čo predstavuje sumu za celkovú prenajatú plochu vo výške 2 654,15 € (slovom: ..... ) ročne, t. j. 221,17 € (slovom: ..... ) mesačne.
3. Nájomca je ďalej povinný prenajímateľovi od 01. 10. 2024 uhrádzať náklady za energie (voda, stočné, elektrická energia, plyn, kúrenie) a za služby spojené s nájmom (upratovanie spoločných priestorov) v paušálnej sume 30,- €/m<sup>2</sup>/rok, čo ročne činí čiastku 1.282,20 € (slovom: jedentisícdivestoosemdesiatdva euro dvadsať centov), t. j. 106,85 € (slovom: jednostošeť euro osemdesiatpäť centov) mesačne, ktoré sú konečné a nie sú zúčtované.
4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať od 01. 10. 2024 mesačne nájomné spolu s nákladmi za energie a za služby spojené s nájmom čiastku vo výške 328,02 € (slovom: .....), ktoré bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi vždy do 15. dňa v mesiaci prevodom na účet prenajímateľa 2569530953/0200 vedený vo VÚB a. s., Bratislava. Variabilný symbol: 51683784.
5. Pri omeškaní s úhradou dohodnutého nájomného, energií alebo služieb spojených s nájmom môže prenajímateľ účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
6. Ak sa nájomné stane predmetom akejkoľvek ďalšej dane alebo poplatku v dôsledku zmeny predpisov alebo zavedením nových predpisov, táto daň alebo poplatok pôjde na vrub nájomcu.
7. Nájomné je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť počas doby nájmu v zmysle tejto zmluvy v prípade:
  - a) podstatnej zmeny cenových a daňových predpisov a prijatím uznesenia miestneho zastupiteľstva týkajúceho sa výšky ceny prenájmu nebytových priestorov;
  - b) nárastom o valorizáciu ročného nájomného podľa výšky miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien, zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za hodnotiaci rok s porovnaním s rokom predchádzajúcim.Cenu nájmu v takomto prípade upraví prenajímateľ oznámením o zvýšení nájomného a oznámi takéto zvýšenie nájomného nájomcovi písomne.  
Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť kedykoľvek v kalendárnom roku výšku paušálnej sumy za spotrebu energií (voda, stočné, elektrická energia, plyn, kúrenie) a za služby spojené s nájmom (upratovanie spoločných priestorov) v súvislosti so zvyšovaním cien za predmetné komodity.

## ČI. IV Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný:
  - a) odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel;
  - b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom;
  - c) riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve.
2. Prenajímateľ je oprávnený:
  - a) poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami zmluvy a ďalšími právnymi a všeobecne záväznými právnymi predpismi a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov, avšak vždy za prítomnosti nájomcu. Nájomca je povinný toto umožniť a poskytnúť všetku potrebnú súčinnosť na plnenie tohto práva prenajímateľa.
3. Nájomca je povinný:
  - a) užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou, zmeniť dohodnutý účel užívania je možné len s písomným súhlasom prenajímateľa;
  - b) užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť jeho poškodenia alebo zničenia;
  - c) pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie;
  - d) zabezpečovať dodržiavanie a dodržiavať predpisy bezpečnosti práce a ochrany;
  - e) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ;
  - f) písomne oznámiť prenajímateľovi v lehote do 5 dní od vzniku zmeny údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia, teda najmä zmeny oprávnenia, zrušenia oprávnenia, zmeny miesta podnikania alebo zmeny obchodného mena a iné;
  - g) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa;
  - h) prebrať na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO, pričom okrem iného je nájomca povinný umožniť vstup do predmetu nájmu požiarnemu technikovi prenajímateľa za účelom vykonania kontroly a rešpektovať rozhodnutia z vykonanej kontroly;
  - i) dodržiavať všeobecne záväzné nariadenia Mestskej časti Bratislava-Rusovce týkajúce sa podnikateľskej činnosti.
4. Nájomca je oprávnený vymeniť na prenajatých priestoroch zámok na dverách a je povinný odovzdať rezervný kľúč v zapečatenej obálke s vyznačením mena, resp. názvu firmy, pre prípad nevyhnutného zásahu prenajímateľovi. Prenajímateľ je povinný v prípade použitia tohto kľúča bezodkladne to oznámiť nájomcovi spolu s uvedením dôvodu.
5. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a prenajímateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani časť prenajatých priestorov do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
7. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch. Na tento účel je nájomca oprávnený dať si

predmet nájmu poistiť na vlastné náklady. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za všetky škody na predmete nájmu, ako i na zariadeniach a majetku tretích osôb, ktoré zavinil sám, jeho zamestnanci, zákazníci a dodávatelia v priamej súvislosti s podnikateľskou činnosťou.

8. Prenajímateľ nezodpovedá za žiadne škody vzniknuté z dôvodu prerušenia dodávky elektrickej energie.

## **Čl. V Údržba a opravy**

1. Predmet nájmu udržiava nájomca. Nájomca znáša prípadné náklady spojené s obvyklým užívaním predmetu nájmu alebo neodborným zásahom nájomcu. Náklady na údržbu a bežné opravy hradí nájomca do výšky 332,- € za obdobie jedného kalendárneho roka. Náklady vyvolané alebo spôsobené nájomcom na predmete nájmu prevyšujúce 332,- € ročne, budú hradené na základe vzájomnej dohody zmluvných strán. Ostatné náklady na opravu a údržbu, ktoré presahujú náklady, ktoré hradí nájomca, hradí prenajímateľ ak uzná, že je oprava nutná. Inak nevyhnutnú opravu je povinný urobiť nájomca s finančným krytím po písomnej dohode s prenajímateľom.
2. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť prenajímateľovi prístup do prenajatých priestorov, aby ich mohol vykonať. Inak zodpovedá nájomca za škodu, ktorá by nesplnením tejto povinnosti vznikla.
3. Ak si nájomca nesplní povinnosti vyplývajúce z údržby a opráv, je prenajímateľ oprávnený realizovať údržbu a opravy na náklady nájomcu.

## **Čl. VI Poistenie**

1. Nájomca uzavrie vo svojom mene a na svoje náklady poistné zmluvy na čas trvania nájmu prenajatých priestorov:
  - a) na poistenie zodpovednosti za škodu, ktorá vznikla tretej osobe na majetku a zdraví;
  - b) majetkové poistenie pre prípad poškodenia, zničenia prenajatých priestorov a odcudzenia, straty a poškodenia nájomcovho majetku, ktorý sa v nich nachádza.
2. Ak tak bez zbytočného odkladu nájomca neurobí, najneskôr do 2 mesiacov od podpísania tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy bez predchádzajúceho upozornenia s tým, že doteraz poskytnuté plnenia zmluvných strán nie sú strany povinné si vzájomne vracať. Nárok prenajímateľa na zmluvnú pokutu, v zmysle čl. III tejto zmluvy nie je dotknutý.

## **Čl. VII Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov na základe dohody zmluvných strán.
2. Prípadné spory, ktoré vzniknú z tejto zmluvy, riešia zmluvné strany najprv rokovaním na úrovni štatutárnych zástupcov. V prípade neúspechu osobného rokovania je na rozhodnutie sporu príslušný všeobecný súd.
3. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme

a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.

4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť v deň po jej zverejnení v zmysle príslušných právnych predpisov.
5. Táto zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, pričom jeden rovnopis dostane nájomca a dva rovnopisy ostanú prenajímateľovi.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Bratislave, dňa .....

-----  
Prenajímateľ

-----  
Nájomca

#### Prílohy

Príloha č. 1: protokol o odovzdaní a prevzatí priestorov

Príloha č. 2: uznesenie MZ MČ Bratislava-Rusovce č...../2024

Príloha č. 3: pôdorys predmetu nájmu

### Protokol

o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu – nebytových priestorov – miestnosti číslo 7a o celkovej výmere 34,18 m<sup>2</sup> a podiel na spoločných priestoroch (WC a chodby) o výmere 8,56 m<sup>2</sup>. Celková výmera spolu je 42,74 m<sup>2</sup>. Priestory sa nachádzajú na 2. poschodí v administratívnej budove stojacej na pozemku parc. č. 147, k. ú Rusovce, na ulici Balkánskej, súp. č. 102 v MČ Bratislava–Rusovce.

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

**Mestská časť Bratislava-Rusovce**

Vývojová 8, 851 10 Bratislava-Rusovce

IČO: 00 304 611

DIČ: 2020910870

Zastúpenie: Radovan Jenčík

IBAN: SK95 0200 0000 0025 6953 0953

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

Nájomca:

**QuickPharm s. r. o.**

Sídlo: Digital Park III, Einsteinova 19, 851 01 Bratislava

IČO: 51 683 784

DIČ: 2120767440

Zastúpenie: Michal Rakús, konateľ

(ďalej len ako „nájomca“)

Nájomca od prenajímateľa prebral dňa ..... nebytové priestory podľa Čl. I ods.1 Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. NNP/00../2024, v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania. Zároveň nájomca preberá kľúče od prenajímateľa, a to:

..... ks – bezpečnostný kľúč od hlavného vchodu do admin. budovy Balkánska č. 102

..... ks – kľúč od mrežových dverí na schodisku

1 ks - kľúč od miestnosti č. 7a

Ďalšie poznámky:

V prípade nepredvídateľných situácií (napr. požiar, krádež, iné pohromy....) je nájomca, po vyzvaní prenajímateľom povinný dostaviť sa okamžite do predmetných nebytových priestorov a sprístupniť tieto priestory.

Nájomca si môže na fasádu objektu, v ktorej má prenajaté nebytové priestory nainštalovať jeden kus tabule označujúcej prevádzku. Nakoľko je budova, v ktorej je predmet nájmu v území pamiatkovej zóny Rusovce, sú zakázané svetelné a hlukom obťažujúce reklamy. Reklamná tabuľa musí klásť dôraz na estetický vzhľad v kontexte miesta pamiatkovej zóny Rusovce. Umiestnenie predmetnej tabule môže urobiť nájomca iba v súčinnosti s prenajímateľom, ktorý rozhodne o vhodnom umiestnení reklamnej tabule.

Bratislava, dňa

.....  
Prenajímateľ

.....  
Nájomca