

1 Úvodné ustanovenia

- 1.1. Účelom týchto Všeobecných podmienok nájmu (ďalej len „VPN“) je vytvoriť právny rámec a upraviť práva a povinnosti medzi zmluvnými stranami vyplývajúce zo Zmluvy o poskytnutí priestorov. VPN sú vypracované podľa § 273 ods. 1 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Obchodný zákonník“).
- 1.2. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností, tieto VPN upravujú práva a povinnosti Prenajímateľa ako prevádzkovateľa ubytovacieho zariadenia „Ubytovňa PRIMA“ a Nájomcu ako záujemcu o prenájom predmetu nájmu, vyplývajúce zo zmluvy o nájme uzatvorenej medzi Prenajímateľom a Nájomcom.
- 1.3. VPN tvoria neoddeliteľnú súčasť každej Zmluvy o poskytnutí priestorov, na základe ktorej Ubytovňa PRIMA poskytuje Nájomcom v Zmluve špecifikované priestory a Nájomcovia uhrádzajú za toto poskytnutie nájomné. Odchylné dohody týkajúce sa Zmluvy a jej prípadných dodatkov majú prednosť pred znením VPN.

2 Výklad pojmov

- 2.1. „Nájomca“ – zmluvný partner Prenajímateľa a/alebo fyzická osoba jednotlivec
- 2.2. „Prenajímateľ“ – UBYTOVŇA PRIMA, s.r.o., Ivanská cesta 15, 821 04 Bratislava, IČO: 47 709 421, zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vl. č.: 98516/B
- 2.3. „Ubytovacie zariadenie“ - ubytovacie zariadenie „Ubytovňa PRIMA“ na adrese **Ivanská cesta 15** postavené na parc. č. 14803/37, súp. č. 16733, zapísané na LV č. 4903 a na adrese **Ivanská cesta 23** postavené na parc. č. 14796/2, súp. č. 4347, zapísané na LV č. 4548, pre okres: Bratislava II, obec: Bratislava MČ Ružinov, katastrálne územie: Trnávka.
- 2.4. „Všeobecné podmienky nájmu (VPN)“ - Všeobecné podmienky nájmu pre úpravu práv a povinností vyplývajúcich zo Zmluvy o poskytnutí priestorov.
- 2.5. „Webové sídlo“ – internetová stránka Prenajímateľa www.ubytovnaprima.sk
- 2.6. „Zmluva“ – Zmluva o poskytnutí priestorov na základe, ktorej Prenajímateľ poskytuje Nájomcovi predmet nájmu a Nájomca za toto poskytnutie uhrádza Prenajímateľovi nájomné.

3 Nájomné a depozit

- 3.1. Nájomné môže byť zo strany Prenajímateľa bez predchádzajúceho súhlasu Nájomcu zvýšené každý rok, počnúc druhým kalendárnym rokom od nadobudnutia platnosti a účinnosti Zmluvy, o ročnú mieru inflácie zverejnenú Štatistickým úradom SR alebo iným príslušným úradom štátnej správy. Zvýšenie nájomného môže vykonať Prenajímateľ s platnosťou od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po zverejnení ročnej miery inflácie, čo písomne oznámi Nájomcovi.
- 3.2. Prenajímateľ je oprávnený použiť depozit na započítanie s akýmikoľvek svojimi pohľadávkami vrátane príslušenstva voči Nájomcovi.
- 3.3. V prípade, že Prenajímateľ použije depozit, je Nájomca povinný doplniť depozit do pôvodnej výšky podľa zmluvy, a to v lehote 10 dní od oznámenia Prenajímateľa o použití depozitu alebo jeho časti, inak je Prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť.
- 3.4. Zmluvné strany sa dohodli, že nepoužitý depozit sa ku dňu zániku zmluvy započítava na akékoľvek pohľadávky Prenajímateľa voči Nájomcovi. Nepoužitý zvyšok depozitu Prenajímateľ vydá Nájomcovi do 30 dní od zániku Zmluvy.

4 Stavebné úpravy

- 4.1. Stavebné úpravy, búracie práce ako aj iné úpravy predmetu nájmu, ktoré nie je možné technicky oddeliť bez ich znehodnotenia ani ich dobre využiť na iný účel (ďalej len „stavebné úpravy“) je Nájomca oprávnený vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa a za podmienok Prenajímateľa uvedených v tomto súhlase.
- 4.2. K žiadosti o udelenie súhlasu Prenajímateľa s vykonaním stavebných úprav Nájomca predloží projektovú alebo inú obdobnú dokumentáciu o plánovaných stavebných úpravách a žiadosť adresovanú na príslušný stavebný úrad a na základe týchto podkladov sa Prenajímateľ rozhodne, či súhlas Nájomcovi udelí alebo neudelí.
- 4.3. Odsúhlasené stavebné úpravy vykoná Nájomca vo vlastnom mene a na vlastný účet a znáša stavebné náklady v plnom rozsahu, ak sa s Prenajímateľom nedohodne písomne inak. Nájomca je pritom povinný dodržiavať všetky platné právne predpisy.
- 4.4. Nájomca je povinný odovzdať Prenajímateľovi kópie všetkých povolení, kolaudačného rozhodnutia a iných obdobných dokumentov vydaných v súvislosti s vykonaním stavebných úprav.
- 4.5. Pri skončení Zmluvy je Nájomca povinný stavebné úpravy odstrániť a uviesť predmet nájmu na svoje náklady do pôvodného stavu okrem prípadu, ak sa s Prenajímateľom dohodne písomne inak. V prípade, že Nájomca poruší svoju povinnosť odstrániť stavebné úpravy, má Prenajímateľ nárok na zmluvnú pokutu vo výške sumy rovnajúcej sa nákladom

na vykonané stavebné úpravy po odpočítaní znehodnotenia stavebných úprav, ku ktorému v medziobdobí došlo v dôsledku ich užívania. V prípade porušenia povinností Nájomcu podľa tohto článku je Prenajímateľ oprávnený od Zmluvy odstúpiť.

5 Práva a povinnosti zmluvných strán

- 5.1. Nájomca je povinný zdržať sa bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa inštalácie a pripojenia akýchkoľvek vlastných zariadení s odberom viac ako 200 W za účelom odberu akýchkoľvek médií v predmete nájmu, s výnimkou osobných počítačov a multimediálnych zariadení. Nájomca je ďalej povinný zdržať sa používania alebo inštalácie akýchkoľvek poškodených alebo nepovolených zariadení v predmete nájmu.
- 5.2. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu ako aj drobné opravy v prenajatých priestoroch, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhodobejšom užívaní, a to **do 200,- EUR bez DPH** na jednotlivú údržbu alebo opravu.
- 5.3. V prípade zničeného alebo straty zariadenia v predmete nájmu je Nájomca povinný ho na vlastné náklady nahradiť.
- 5.4. Nájomca je takisto povinný odstrániť závady a poškodenia na predmete nájmu, ktoré vzniknú v dôsledku prevádzky Nájomcu, resp. v dôsledku výkonu účelu nájmu a činnosťami s tým spojenými alebo inou jeho činnosťou, ako aj škody, ktoré spôsobili osoby, ktoré sa v predmete nájmu vyskytli s jeho vedomím ako napríklad klienti Nájomcu, a to na vlastné náklady.
- 5.5. V prípade porušenia povinností Nájomcu podľa tohto článku je Prenajímateľ oprávnený od Zmluvy odstúpiť.
- 5.6. Ak Nájomca včas nevykoná drobnú opravu alebo obvyklú údržbu predmetu nájmu, bezodkladne nenahradí zničené alebo stratené zariadenie alebo neodstráni závady alebo poškodenia, je Prenajímateľ oprávnený tak urobiť na náklady Nájomcu, ktoré je Nájomca povinný Prenajímateľovi uhradiť.
- 5.7. Prenajímateľ je povinný uhrádzať náklady na opravu a údržbu predmetu nájmu nad rámec obvyklého udržiavania a predmet nájmu udržiavať v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
- 5.8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznamovať Prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré má Prenajímateľ vykonať a umožniť Prenajímateľovi vykonanie týchto opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla a nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť predmet nájmu užívať pre vady, ktoré sa včas Prenajímateľovi neoznámili.
- 5.9. Nájomca je povinný umožniť vstup Prenajímateľovi alebo osobe určenej Prenajímateľom do predmetu nájmu z dôvodu vykonania fyzickej kontroly dodržiavania podmienok Zmluvy v predmete nájmu, resp. prešetrovania sťažnosti na danú prevádzku. Prenajímateľ je okrem toho oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu aj bez súhlasu nájomcu v naliehavých a mimoriadnych prípadoch za účelom odvrátenia priamo hroziaceho nebezpečenstva alebo škody.
- 5.10. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie vecí.
- 5.11. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu inej osobe a ani umožniť inej osobe v predmete nájmu podnikáť alebo predmet nájmu užívať a Nájomca ďalej nie je oprávnený postúpiť svoje práva a povinnosti zo Zmluvy alebo predmet nájmu alebo jeho časť inak zaťažiť, inak je Prenajímateľ oprávnený od Zmluvy odstúpiť.
- 5.12. Nájomca nesmie zasahovať do technických zariadení, ktoré sú majetkom Prenajímateľa alebo sú v jeho správe. Za zasahovanie do technických zariadení sa nepovažuje ich oprava, údržba a vykonávanie odborných prehliadok a skúšok.
- 5.13. V prípade, že Nájomca poruší platné právne predpisy alebo svoje zmluvné povinnosti, v dôsledku čoho bude Prenajímateľovi uložená akákoľvek pokuta alebo sankcia alebo mu vznikne škoda, je Nájomca povinný ju v celosti Prenajímateľovi nahradiť, a to vrátane príslušenstva a akýchkoľvek súvisiacich vynaložených nákladov.
- 5.14. Nájomca je povinný svoju činnosť vykonávať tak, aby neobťažoval svoje okolie a iných Nájomcov v okolí predmetu nájmu exhalátmi, hlukom, pachmi, hmyzom, hlodavcami a je povinný postupovať v súlade s ubytovacím poriadkom prenajímateľa.
- 5.15. Nájomca je povinný nepoškodzovať dobré meno Prenajímateľa a Ubytovňa PRIMA ani nepoužívať obchodný názov a logo Ubytovňa PRIMA bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 5.16. Nájomca nesmie umiestňovať na predmete nájmu a/alebo v nehnuteľnosti, kde sa predmet nájmu nachádza reklamné tabule alebo iné označenia bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 5.17. Poistenie svojho majetku a zariadení v predmete nájmu si nájomca zabezpečuje na vlastné náklady.

- 5.18. V prípade podania návrhu na vyhlásenie konkurzu alebo reštrukturalizácie na Nájomcu alebo zrušenia Nájomcu je Nájomca povinný o skutočnosti informovať Prenajímateľa. Prenajímateľ je v takýchto prípadoch oprávnený odstúpiť od Zmluvy.
- 5.19. V prípade obmedzenia alebo nemožnosti užívať predmet nájmu z dôvodov okolností vylučujúcich zodpovednosť nemá Nájomca nárok na zníženie alebo pozastavenie hradenia nájomného, preddavkov na Plnenia alebo iné peňažné povinnosti podľa Zmluvy. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že v takom prípade Prenajímateľ neporušuje svoje povinnosti podľa Zmluvy.

6 Skončenie nájmu a odovzdanie predmetu nájmu

- 6.1. Nájomca je povinný predmet nájmu vypratať a vrátiť ho Prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to:
- 6.1.1. v prípade skončenia Zmluvy uzavretej na dobu určitú najneskôr v posledný deň trvania poskytnutia priestorov,
 - 6.1.2. v prípade skončenia Zmluvy výpoveďou najneskôr v posledný deň výpovednej doby,
 - 6.1.3. v prípade skončenia poskytnutia priestorov dohodou v deň uvedený v dohode,
 - 6.1.4. v prípade skončenia poskytnutia priestorov odstúpením najneskôr do 15 dní od doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane.
- 6.2. V prípade, že nájomca neodovzdá predmet nájmu Prenajímateľovi v termíne podľa predchádzajúceho bodu, je Prenajímateľ oprávnený predmet nájmu vypratať na riziko a náklady Nájomcu, ktoré je Nájomca povinný Prenajímateľovi uhradiť. Nájomca je zároveň povinný až do úplného vypratania alebo odovzdania predmetu nájmu (podľa toho, ktorá skutočnosť nastane neskôr) platiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu, a to za každý mesiac vo výške rovnajúcej sa mesačnému nájomnému, **najmenej však vo výške 1.000,- EUR**. Majetok Nájomcu, ktorý si nevyzdvihne do 3 mesiacov po skončení platnosti a účinnosti Zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený predať alebo zahodiť. Výťažok z predaja je Prenajímateľ oprávnený použiť na započítanie so svojimi pohľadávkami voči Nájomcovi. Prípadný zvyšok výťažku vydá Nájomcovi na požiadanie.
- 6.3. V prípade, ak Nájomca predmet nájmu nevyprace alebo neodovzdá Prenajímateľovi v lehote podľa Zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený na účely zabezpečenia pohľadávok zadržať hnuiteľné veci Nájomcu nachádzajúce sa v predmete nájmu, okrem vecí, ktoré sú vylúčené z exekúcie. Prenajímateľ je oprávnený zadržať hnuiteľné veci Nájomcu nachádzajúce sa v predmete nájmu len vtedy, ak nespotrebovaná časť peňažnej zábezpeky nepostačuje na uspokojenie jeho pohľadávok.
- 6.4. Po podanej výpovedi alebo tri mesiace pred skončením poskytnutia priestorov je Nájomca povinný umožniť prehliadku predmetu nájmu záujemcovi o prenájom predmetu nájmu v prítomnosti Prenajímateľa alebo jeho zástupcu. Nájomca nesmie byť prehliadkou neprimerane obmedzovaný.

7 Zmluvné pokuty

- 7.1. Zmluvné pokuty podľa Zmluvy sú splatné nasledujúci deň po dni porušenia príslušnej povinnosti zmluvnou stranou, najneskôr nasledujúci deň po dni doručenia písomnej výzvy na ich úhradu druhej zmluvnej strane. Zmluvná strana je povinná zmluvnú pokutu zaplatiť aj ak porušenie zmluvnej povinnosti nezavinila. Povinnosť zaplatiť zmluvnú pokutu nie je viazaná na odstúpenie od Zmluvy. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok zmluvnej strany na náhradu škody spôsobenej porušením príslušnej povinnosti opačnou zmluvnou stranou.

8 Doručovanie

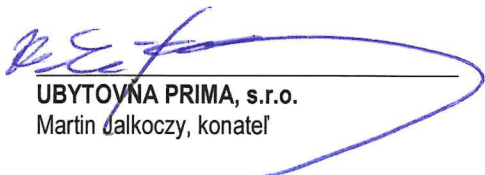
- 8.1. Pokiaľ nie je v Zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy, uplatnenia a iné úkony v súvislosti so Zmluvou a jej plnením (ďalej len „**Písomnosť**“) musia byť doručené na adresu zmluvnej strany uvedenú v záhlaví Zmluvy alebo v súlade s ustanoveniami o doručovaní správ elektronickej pošty nižšie. Za písomnú formu Písomnosti sa považuje aj forma digitálneho alebo elektronického dokumentu vo všeobecne akceptovanom formáte ako .pdf, .doc, .docx, .otd a iné.
- 8.2. Písomnosť sa považuje za doručeníu za nasledovných podmienok:
- 8.2.1. v prípade osobného doručovania odovzdaním Písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za zmluvnú stranu (za účelom predchádzania nedorozumeniam sa pre účely Zmluvy za takúto osobu považuje člen štatutárneho orgánu zmluvnej strany alebo prokurista) a podpisom takej osoby na doručeníu alebo kópii doručovanej Písomnosti, alebo odmietnutím prevzatia Písomnosti takou osobou,

- 8.2.2. v prípade doručovania prostredníctvom poštového podniku alebo iného doručovateľa dorúčením na adresu zmluvnej strany a v prípade doporučenej zásielky odovzdaním Písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručenke. Písomnosť sa takisto považuje za doručenie odmietnutím prevzatia adresátom, uplynutím úložnej lehoty na pošte, aj keď sa adresát o jej obsahu nedozvie alebo vrátením Písomnosti ako nedoručenej z iného dôvodu, aj keď sa adresát o jej obsahu nedozvie,
- 8.2.3. v prípade doručovania elektronickou poštou sa písomnosť považuje za doručenie dňom jej odoslania pokiaľ bola preukázateľne odoslaná z ktorejkoľvek emailovej adresy/emailových adries zmluvnej strany na ktorúkoľvek emailovú adresu/emailové adresy druhej zmluvnej strany (uvedené v záhlaví Zmluvy).
- 8.3. V prípade, ak dôjde k zmene adresy sídla alebo korešpondenčnej adresy alebo e-mailovej adresy ktorejkoľvek zo zmluvných strán uvedenej v Zmluve, je táto zmluvná strana povinná bezodkladne takúto zmenu adresy písomne oznámiť druhej zmluvnej strane, inak je možné doručovať zmluvnej strane na pôvodnú adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy s účinkami doručenia podľa tohto článku.
- 8.4. Zmluvné strany sa dohodli, že doručovanie elektronickou poštou je vylúčené pri doručovaní výpovede, dohody a odstúpenia od tejto Zmluvy.

9 Záverečné ustanovenia

- 9.1. Prenajímateľ je oprávnený VPN jednostranne meniť. Platnosť a účinnosť VPN vzniká dňom ich zverejnenia na www.ubytovnaprима.sk/dokumenty. VPN sa považujú za oznámené momentom ich zverejnenia na www.ubytovnaprима.sk/dokumenty. Nájomca je oprávnený vypovedať Zmluvu z dôvodu zmeny VPN do 15 dní odo dňa ich oznámenia. Výpovedná doba v tomto prípade je 15 kalendárnych dní odo dňa doručenia výpovede Prenajímateľovi. Nájomca je povinný uviesť dôvod výpovede, inak sa bude výpoveď a výpovedná doba riadiť všeobecným ustanovením o výpovedi podľa Zmluvy.
- 9.2. Tieto VPN nadobúdajú platnosť a účinnosť dňom ich zverejnenia na www.ubytovnaprима.sk/dokumenty.

V Bratislave, dňa 09.06.2025



UBYTOVŇA PRIMA, s.r.o.
Martin Galkoczy, konateľ



SCHVÁLENE
09-06-2025
Právne oddelenie
Mgr. Marek Svetlík