

Materiál na rokovanie orgánu:  
Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy (2022 - 2026)  
ktoré sa koná dňa: 11.12.2025

**Návrh na predĺženie doby nájmu ako prípad hodný osobitného zreteľa týkajúci sa nebytových priestorov  
na Bielej 6 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, pre DONET, s.r.o. so sídlom v Bratislave**

---

**Predkladateľ:**

Tak ako je uvedené v Sumárnom krycom liste

**Zodpovedný:**

Ing. Janka Bargerová  
riaditeľka sekcie správy nehnuteľností

**Spracovateľ:**

Mgr. Dávid Masica  
vedúci oddelenia nájomov nehnuteľností  
Mgr. Silvia Žitňanská  
oddelenie nájomov nehnuteľností

**Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Žiadosť
4. Snímky z mapy 3x
5. Výpis z LV
6. Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 07 83 0495 22 00 s prílohami
7. Dodatok č. 07 83 0495 22 01
8. Dodatok č. 07 83 0495 22 02
9. Návrh dodatku č. 07 83 0495 22 03

# NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy po prerokovaní materiálu

## **schvaľuje**

ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s § 10 ods. 11 písm. d) a h) Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 342/2023 zo dňa 26. 10. 2023, predĺženie doby nájmu nebytových priestorov v celkovej výmere 151,60 m<sup>2</sup>, nachádzajúcich sa na prízemí stavby so súpis. č. 419 na Bielej 6 v k. ú. Staré Mesto, postavenej na pozemku registra „C“ KN parc. č. 21 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 413 m<sup>2</sup>, zapísaného na LV č. 1656, pre spoločnosť DONET, s.r.o., so sídlom na Bielej 6 v Bratislave, IČO 35732636, s cieľom prevádzkovania obchodu z prelomu 19. a 20. storočia a nepredajnej expozície dobových predmetov (múzeum), o dva roky do 28. 02. 2028 s možnosťou predĺženia najviac o jeden ďalší rok so súhlasom prenajímateľa,

s podmienkou:

Nájomná zmluva bude nájomcom podpísaná do 60 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. V prípade, že nájomná zmluva v tejto lehote nebude nájomcom podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.

Navrhované predĺženie doby nájmu nebytových priestorov v stavbe na Bielej 6 v Bratislave pre spoločnosť DONET, s.r.o. predkladáme ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s § 10 ods. 11 písm. d) a h) Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 342/2023 zo dňa 26. 10. 2023, z dôvodu, že spoločnosť DONET, s.r.o. ako nájomca už dlhodobo odo dňa 21. 09. 2012 užíva predmetné nebytové priestory s cieľom prevádzkovania obchodu v múzeu, čím výrazne prispieva k rozvoju turistického ruchu v Bratislave. Nájomca v predmete nájmu vytvoril netradičnú prevádzku, kde v jednom celku funguje obchodná aj muzeálna časť. Obchodná časť je zariadená autentickým nábytkom zo začiatku 20. storočia v štýle prešporského koloniálu a ponúka výhradne produkty slovenskej výroby, ktoré sú pre Bratislavu, ako aj celé Slovensko typické. V dvoch miestnostiach múzea sa návštevníci zoznámia s predmetmi používanými v bratislavských obchodoch a podnikoch do 30. rokov 20. storočia, pričom múzeum je po celý čas sprístupnené pre verejnosť zdarma.

## **Dôvodová správa**

### **PREDMET:**

Návrh na predĺženie doby nájmu ako prípad hodný osobitného zreteľa týkajúci sa nebytových priestorov na Bielej 6 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, pre DONET, s.r.o. so sídlom v Bratislave.

### **ŽIADATEĽ:**

DONET, s.r.o.

Biela 6, 811 01 Bratislava

IČO: 35 732 636

Zastúpenie: Ing. Tibor Bogdan, konateľ

### **ŠPECIFIKÁCIA PREDMETU NÁJMU:**

číslo miestnosti	plocha v m <sup>2</sup>	účel využitia
2	25,00	sklad
3	4,40	sklad
6	36,00	predajňa
7	35,50	múzeum
8	33,00	múzeum
16	11,05	sklad
17	3,00	sklad
20	7,10 – užívané v rozsahu 30 % - 2,13	chodba k WC
23	1,52	WC
Spolu	151,60	

### **ÚČEL NÁJMU:**

Prevádzkovanie obchodu z prelomu 19. a 20. storočia a nepredajnej expozície dobových predmetov (múzeum), ktorá bude umiestnená na podlahovej ploche nebytových priestorov minimálne 60 m<sup>2</sup>.

### **DOBA NÁJMU:**

Nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú od 22.09.2022 do 22.09.2023 s možnosťou opcie o ďalší rok so súhlasom prenajímateľa. Doba nájmu bola predĺžená dvakrát so súhlasom prenajímateľa, a to prvýkrát do 22.09.2024 a druhýkrát do 28.02.2026.

### **AKTUÁLNA VÝŠKA NÁJOMNÉHO:**

Nájomné za celý predmet nájmu je stanovené v celkovej výške 556,15 Eur za každý kalendárny mesiac, t. z. 6.673,80 Eur ročne za celý predmet nájmu.

### **SKUTKOVÝ STAV:**

Dňa 13.09.2022 hlavné mesto SR Bratislava ako prenajímateľ a spoločnosť DONET, s.r.o. so sídlom na Bielej 6 v Bratislave, IČO: 357 326 36, ako nájomca uzavreli Zmluvu o nájme nebytových priestorov č. 07 83 0495 22 00, ktorej predmetom je nájom nebytových priestorov o celkovej výmere 151,60 m<sup>2</sup> nachádzajúcich sa na prízemí stavby súpis. č. 419 na Bielej 6 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, na dobu určitú od 22.09.2022 do 22.09.2023 s možnosťou predĺženia o ďalší 1 rok so súhlasom prenajímateľa, za účelom prevádzkovania obchodu z prelomu 19. a 20. storočia a nepredajnej expozície dobových predmetov (múzeum), ktorá bude umiestnená na podlahovej ploche predmetu nájmu minimálne 60 m<sup>2</sup> (ďalej „Zmluva o nájme nebytových priestorov“).

Dňa 18.05.2023 hlavné mesto SR Bratislava ako prenajímateľ a spoločnosť DONET, s.r.o. ako nájomca uzavreli dodatok, ktorým sa predĺžila doba nájmu o jeden rok do 22.09.2024.

Dňa 11.07.2024 hlavné mesto SR Bratislava ako prenajímateľ a spoločnosť DONET, s.r.o. ako nájomca uzavreli ďalší dodatok, ktorým sa predĺžila doba nájmu do 28.02.2027.

Spoločnosť DONET, s.r.o. ako nájomca opätovne požiadala o predĺženie doby nájmu.

Stanovisko Oddelenia účtovníctva a pohľadávok:

Neeviduje žiadne nedaňové pohľadávky po splatnosti.

Stanovisko Oddelenia miestnych daní, poplatkov a licencií:

Neeviduje žiadne daňové pohľadávky po splatnosti.

Navrhované predĺženie doby nájmu nebytových priestorov v stavbe na Bielej 6 v k. ú. Staré Mesto pre spoločnosť DONET, s.r.o. predkladáme ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s § 10 ods. 11 písm. d) a h) Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 342/2023 zo dňa 26. 10. 2023, z dôvodu, že spoločnosť DONET, s.r.o. ako nájomca už dlhodobo odo dňa 21. 09. 2012 užíva predmetné nebytové priestory za účelom prevádzkovania obchodu v múzeu, čím výrazne prispieva k rozvoju turistického ruchu v Bratislave. Nájomca v predmete nájmu vytvoril netradičnú prevádzku, kde v jednom celku funguje obchodná aj muzeálna časť. Obchodná časť je zariadená autentickým nábytkom zo začiatku 20. storočia v štýle prešporského koloniálu a ponúka výhradne produkty slovenskej výroby, ktoré sú pre Bratislavu, ako aj celé Slovensko typické. V dvoch miestnostiach múzea sa návštevníci zoznámia s predmetmi používanými v bratislavských obchodoch a podnikoch do 30. rokov 20. storočia, pričom múzeum je po celý čas sprístupnené pre verejnosť zdarma.

***Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s § 10 ods. 11 písm. d) a h) Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 342/2023 zo dňa 26. 10. 2023, zverejnilo dňa 25. 11. 2025 na internete a na úradnej tabuli svoj zámer prenajať uvedené nebytové priestory z dôvodu hodného osobitného zreteľa.***





MAG0P014B009

**DONET.s.r.o., Biela 6, 811 01 Bratislava**

MAGISTRÁT HL. M. SR BRATISLAVY	
23 -09- 2025 -9- JSN	
Príloha: 57 9174	Číslo spisu:
Príloha: 57 9174	Vypracuje: [signature]

Magistrát hl.mesta SR Bratislavy  
Sekcia správy nehnuteľností  
Oddelenie nájomov nehnuteľností  
Mgr. Silvia Žitňanská  
Primaciálne nám. 1  
811 01 Bratislava

V Bratislave, dňa 23.9.2025

**Vec: Žiadosť o predĺženie nájmu**

Máme od Vás prenajatý nebytový priestor na Bielej ul.č.6, kde prevádzkujeme Obchod v múzeu. Nájomná zmluva č.07 83 0495 22 00 nám podľa Dodatku č. 07 83 0495 00 02 končí dňa 28.2.2026.

Žiadame týmto o predĺženie nájmu za rovnakých podmienok na dobu neurčitú, prípadne o ďalší rok, ak nebude možné predĺžiť na dobu neurčitú.

Prosíme zaradiť našu žiadosť do najbližšieho možného termínu zastupiteľstva, pretože máme uzatvorené zmluvy s cestovnými kancelármi, ktoré vodia svojich turistov do múzea, ktoré je súčasťou predajne.

Za kladné vybavenie našej žiadosti vopred ďakujeme.

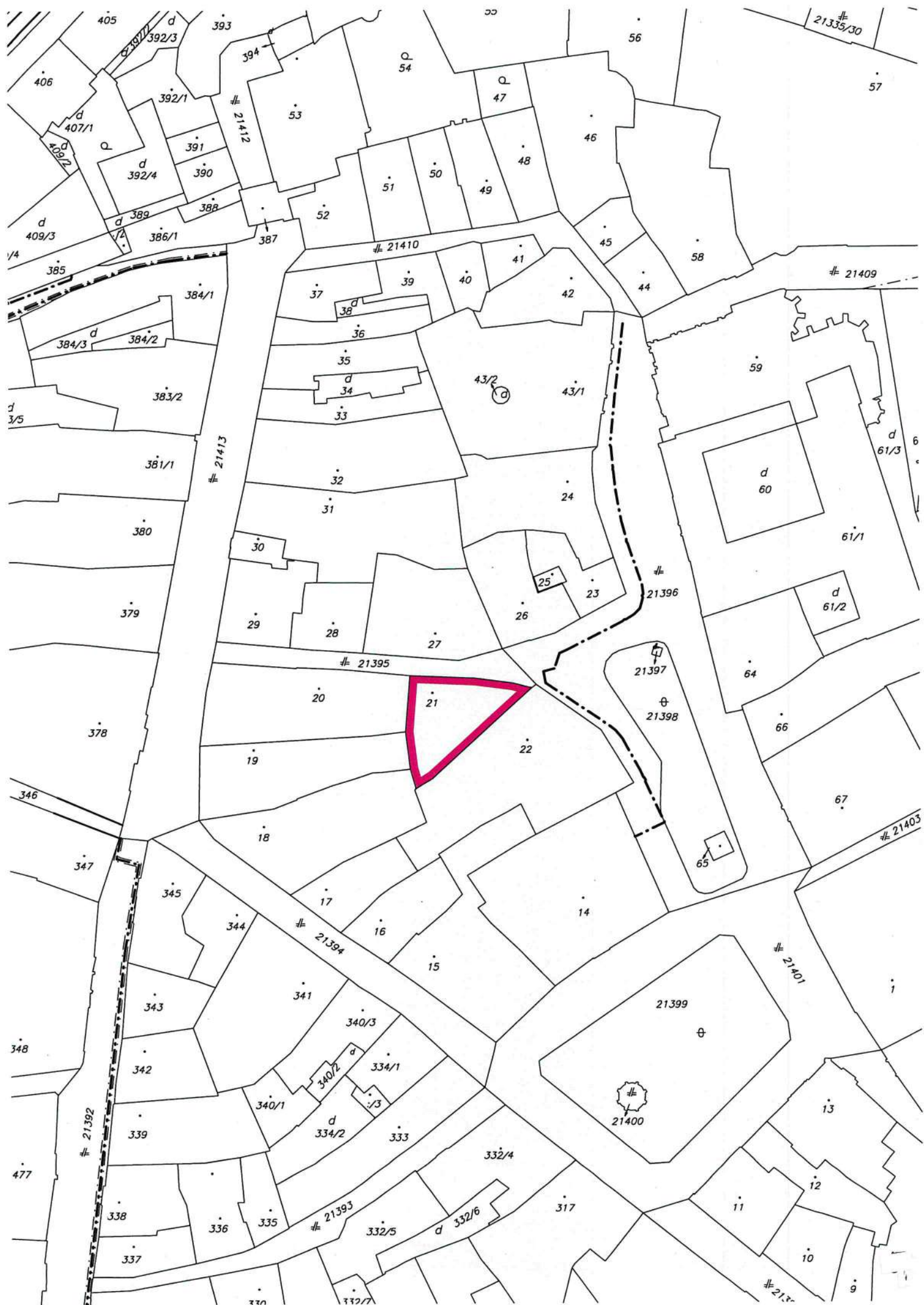
S pozdravom

**DONET** s.r.o.  
BIELA 6  
811 01 BRATISLAVA

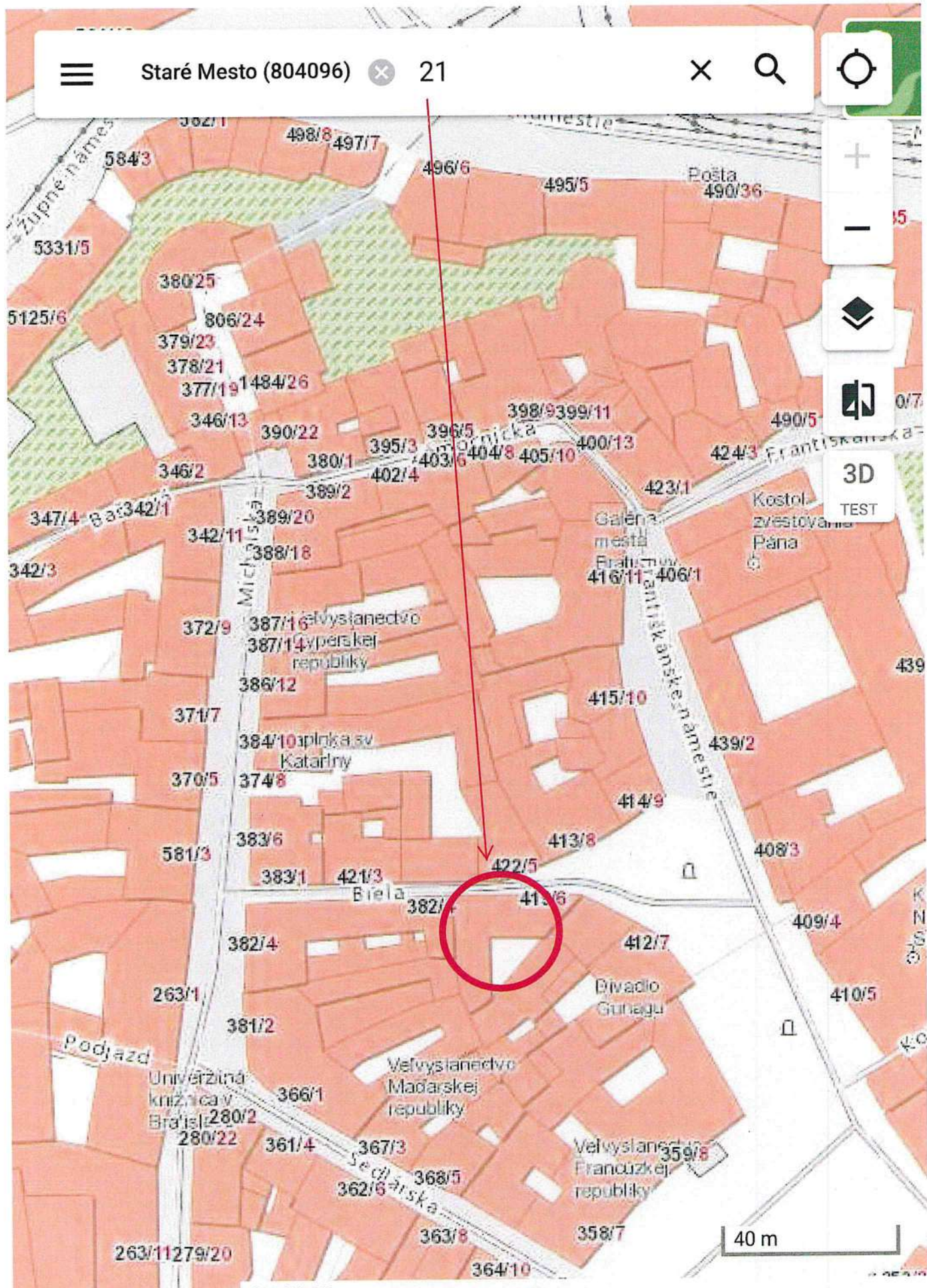
Ing. Tibor Bogdan  
konateľ

[signature]

[signature]













# Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 101 Bratislava I  
Obec : 528595 Bratislava-Staré Mesto  
Katastrálne územie : 804096 Staré Mesto

Dátum vyhotovenia : 11.11.2025  
Čas vyhotovenia : 15:30:14  
Údaje platné k : 10.11.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

### VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1656 ČIASTOČNÝ

#### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
21	413	Zastavaná plocha a nádvorie	16	201	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

#### Legenda

Spôsob využívania pozemku

16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Druh chránenej nehnuteľnosti

201 Nehnuteľná kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka)

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

#### Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
419	21	20	DOM		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Ostatné STAVBY nevyžiadané.

#### Legenda

Druh stavby

20 Iná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

#### ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

##### Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481	1/1

**Zmluva o nájme nebytových priestorov**  
**č. 07 83 0495 22 00**

podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov  
(„Zmluva“)

uzatvorená medzi zmluvnými stranami:

**Prenajímateľ:**

Vlastník	
Názov:	<b>Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava</b>
sídlo:	Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava
v zastúpení:	Ing. arch. Matúš Vallo, primátor
IČO:	00 603 481
DIČ:	2020372596
Bankové spojenie:	Československá obchodná banka, a.s.
IBAN - nájomné:	SK58 7500 0000 0000 2582 8453
Variabilný symbol - nájomné:	7 83 0495 22
IBAN – zálohové platby:	SK93 7500 0000 0000 2582 6853
Variabilný symbol - zálohové platby:	7 83 0495 22
IBAN – depozit a zábezpeka:	SK72 7500 0000 0000 2582 4903
Variabilný symbol – depozit a zábezpeka:	7 83 0495 22

(„Prenajímateľ“)

a

**Nájomca:**

**Obchodné meno:**

**DONET, s.r.o.**

**Sídlo:**

Biela 6, Bratislava 811 01

**Konajúc:**

Ing. Tibor Bogdan, konateľ

**Zápis v:**

OR SR Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka  
číslo: 16001/B

**IČO:**

35 732 636

**DIČ:**

2020252190

**Bankové spojenie:**

Tatra banka, a.s.

**IBAN:**

SK73 1100 0000 0026 2702 4582

**Emailová adresa:**

[info@donet.sk](mailto:info@donet.sk)

**Telefonický kontakt:**

0905 349 049

(„Nájomca“)

Prenajímateľ a Nájomca sa ďalej označujú jednotlivo aj ako „Strana“ a spoločne ako „Strany“.

**Článok I**  
**Predmet Zmluvy a účel nájmu**

- 1.1 Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – nebytových priestorov o celkovej výmere **151,60 m<sup>2</sup>**, nachádzajúcich sa v budove na **Bielej ulici**, súpisné číslo **419**, orientačné číslo **6**, zapísanej na liste vlastníctva č. 1 vedenom pre katastrálne územie **Staré Mesto**, budova je postavená na parcele registra „C“ č. 21 v okrese **Bratislava I**, obec **Bratislava – mestská časť Staré Mesto**, v katastrálnom území **Staré Mesto** (nebytové priestory ďalej len „**Predmet nájmu**“ a budova, v ktorej sa nachádzajú, ďalej ako „**Budova**“). Pôdorys Predmetu nájmu tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy.
- 1.2 Predmetom tejto Zmluvy je nájom Predmetu nájmu Nájomcom za podmienok uvedených v tejto Zmluve.



- 1.3 Prenajímateľ touto Zmluvou prenajíma Predmet nájmu Nájomcovi a Nájomca berie do prenájmu Predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou („Nájom“).
- 1.4 Účelom Nájomu je užívanie Predmetu nájmu výhradne za účelom prevádzkovania obchodu z prelomu 19. a 20. storočia a nepredajnej expozície dobových predmetov (múzeum), ktorá bude umiestnená na podlahovej ploche Predmetu nájmu minimálne 60 m<sup>2</sup> („Účel nájmu“). Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu využívať výlučne na Účel nájmu. Pre prípad porušenia tejto povinnosti Nájomcu si Strany dojednali zmluvnú pokutu vo výške 17,00 EUR a to za každý, aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti.
- 1.5 Okrem Predmetu nájmu je Nájomca oprávnený spolu s inými užívateľmi priestorov v Budove užívať aj spoločný priestor na prizemí Budovy - chodba k WC - označený v pôdoryse Predmetu nájmu, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto Zmluvy, ako spoločný priestor („Spoločný priestor“). Nájomca je vo vzťahu k užívaniu Spoločného priestoru povinný dodržiavať všetky povinnosti, ktoré mu vo vzťahu k nim ukladá táto Zmluva ako aj povinnosti, ktoré mu táto Zmluva ukladá vo vzťahu k užívaniu Predmetu nájmu.
- 1.6 Nájomca sa pred podpisom tejto Zmluvy osobne oboznámil so stavom Budovy a Predmetu nájmu miestnou obhliadkou a vyhlasuje, že je plne oboznámený s právnym a technickým stavom Budovy a Predmetu nájmu a že ku dňu podpisu tejto Zmluvy je:
- a) Predmet nájmu spôsobilý na užívanie na Účel nájmu a nemá žiadne vady, ktoré by bránili jeho užívaniu na Účel nájmu; a zároveň
  - b) stav Budovy nebráni užívaniu Predmetu nájmu na Účel nájmu.
- 1.7 Prenajímateľ vyhlasuje, že sa k Predmetu nájmu neviažu žiadne užívacie práva tretích osôb okrem tým, ktoré sú vo vzťahu k Predmetu nájmu zapísané na liste vlastníctva č. 1 vedenom pre katastrálne územie Staré Mesto.
- 1.8 Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený disponovať s Predmetom nájmu v rozsahu tejto Zmluvy a na uzatvorenie tejto Zmluvy mu boli udelené všetky potrebné interné súhlasy.

## Článok II

### Doba nájmu a odovzdanie Predmetu nájmu

- 2.1 Nájom sa dojednáva na dobu určitú v trvaní od 22.09.2022 do 22.09.2023 a začína plynúť dňom odovzdania Predmetu nájmu Nájomcovi podpísaním Preberacieho protokolu, definovaného v bode 2.3 tejto Zmluvy („Doba nájmu“). Doba nájmu môže byť predĺžená o ďalší 1 (jeden) rok so súhlasom Prenajímateľa v prípade, ak Nájomca písomne požiada Prenajímateľa o predĺženie Doby nájmu najneskôr 2 (dva) mesiace pred uplynutím Doby nájmu.
- 2.2 Strany sa dohodli, že odovzdanie Predmetu nájmu sa uskutoční dňa 22.09.2022, pokiaľ Nájomca riadne splní všetky podmienky pre odovzdanie Predmetu nájmu, zhrnuté v bode 2.6 tejto Zmluvy a bližšie špecifikované v ustanoveniach bodov 5.1, 5.2, 5.7, 5.8 a 5.9 tejto Zmluvy.
- 2.3 Odovzdanie Predmetu nájmu musí byť preukázané podpísaním preberacieho protokolu („Preberací protokol“). Preberací protokol bude vyhotovený a podpísaný v dvoch identických vyhotoveniach, po jednom pre každú Stranu a bude obsahovať:
- a) skutočnosť, že Nájomca prevzal Predmet nájmu;
  - b) vybavenie a stav, v akom sa Predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania Nájomcovi;
  - c) súpis odovzdávaných vecí, potrebných pre riadne užívanie Predmetu nájmu, vrátane prostriedkov umožňujúcich vstup do Budovy a do Predmetu nájmu;
  - d) zoznam zariadenia v Predmete nájmu a ich stav;
  - e) odpis stavu oddelených/spoločných meračov;
  - f) súpis prípadných zistených drobných väd a nedorobkov Predmetu nájmu a doba na ich odstránenie, ak sa na ich odstránení Strany dohodnú;



- g) návrh Nájomcu na označenie Predmetu nájmu a grafický návrh výkladu Predmetu nájmu, ak je súčasťou Nájmu výklad, podľa bodu 10.10 tejto Zmluvy;
  - h) prípadné iné dojednania Strán a iné skutočnosti, ktorých vyznačenia požaduje jedna zo Strán;
  - i) dátum a miesto spísania Preberacieho protokolu a podpisy oprávnených zástupcov Strán.
- 2.4 Strany zhodne vyhlasujú, že prípadné drobné vady alebo nedorobky Predmetu nájmu nebránia podpisu Preberacieho protokolu.
- 2.5 V prípade, že Nájomca odmietne prevziať Predmet nájmu v termíne podľa bodu 2.2 tejto Zmluvy a/alebo spôsobom podľa bodu 2.3 tejto Zmluvy:
- a) Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške súčtu sumy Depozitu podľa bodu 5.1 tejto Zmluvy a sumy Zábezpeky na nájomné podľa bodu 5.7 tejto Zmluvy; Nájomca súhlasí, že výška tejto zmluvnej pokuty je odôvodnená výškou nákladov Prenajímateľa súvisiacich s výberom Nájomcu a rezerváciou Predmetu nájmu pre Nájomcu, s výberom nového nájomcu a s tým súvisiacim ušlým ziskom Prenajímateľa ako aj so skutočnosťou, že Nájomca sa pred podpisom Zmluvy opakovane oboznámil so stavom Predmetu nájmu miestnou obhliadkou; a zároveň
  - b) Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od Zmluvy.
- 2.6 Strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený odprieť odovzdanie Predmetu nájmu Nájomcovi v prípade, ak je Nájomca v omeškaní so splnením svojej povinnosti riadne a včas zložiť Depozit v súlade s bodom 5.1 a 5.2 tejto Zmluvy a/alebo zložiť Zábezpeku na nájomné v súlade s bodom 5.7 tejto Zmluvy a/alebo odovzdať Prenajímateľovi vyhlásenia v súlade s bodom 5.8 tejto Zmluvy a/alebo odovzdať Prenajímateľovi notárske exekučné zápisnice v súlade s bodom 5.9 tejto Zmluvy.

### Článok III Nájomné a prevádzkové náklady

- 3.1 Na základe tejto Zmluvy sa Nájomca odo dňa začiatku Doby nájmu zaväzuje platiť:
- a) nájomné (body 3.2 až 3.5 tejto Zmluvy);
  - b) podiel na spoločných prevádzkových nákladoch (body 3.9 až 3.13 tejto Zmluvy).

#### Nájomné

- 3.2 Nájomné za Predmet nájmu je stanovené v zmysle zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v platnom znení dohodou Strán ako mesačné nájomné vo výške **406,40 EUR za každý kalendárny mesiac**, ak táto Zmluva neurčuje inak.
- 3.3 Nájomné je dohodnuté ako pevné až do konca prvého kalendárneho roka Doby nájmu. Počnúc kalendárnym rokom nasledujúcim po roku, v ktorom začala Doba nájmu (ďalej len „Prvý rok indexácie“) sa bude nájomné zvyšovať nasledovne:
- a) pre Prvý rok indexácie sa nájomné podľa bodu 3.2 zvýši o 2 %;
  - b) pre ďalšie kalendárne roky sa nájomné platné k 31. decembru určitého roka bude každoročne vždy k 1. januáru nasledujúceho roka zvyšovať o ročnú priemernú mieru inflácie meranú harmonizovaným indexom spotrebiteľských cien (HICP, všetky položky) zverejneným Eurostatom pre oblasť Európskej únie (EICP) vo vzťahu k mesiacu november predchádzajúceho kalendárneho roka (12 mesačný priemer), najmenej však o 2 %. V prípade, že tento index už Eurostatom nebude zverejňovaný, bude nahradený iným oficiálnym indexom Európskej únie, ktorý mu bude povahou najbližší a určí ho Prenajímateľ.
- Nájomné podľa bodu 3.2 a tohto bodu 3.3 Zmluvy sa ďalej označuje spolu aj ako „Nájomné“.
- 3.4 Nájomca je povinný platiť Nájomné mesačne vždy najneskôr do 20. (dvadsiateho) dňa príslušného mesiaca za obdobie jedného mesiaca, za ktoré je platba platená, s výnimkou Nájomného za prvé 3 (tri) mesiace Doby nájmu, na ktoré sa Nájomcovi v zodpovedajúcej časti započíta Zábezpeka na nájomné podľa bodu 5.7 tejto Zmluvy.



- 3.5 V prípade, ak bude Zmluva skončená k inému dátumu ako ku dňu, ktorým končí mesiac alebo ak bude na iné účely podľa tejto Zmluvy potrebné určiť denné nájomné, toto sa určí ako 1/30 Nájomného za daný mesiac a v prípade potreby sa vynásobí počtom dní, počas ktorého bude v danom mesiaci trvať Nájom. V prípade, že bude Zmluva skončená k inému dňu ako ku dňu, ktorým končí mesiac a Nájomca bude mať uhradené všetky záväzky voči Prenajímateľovi podľa tejto Zmluvy alebo súvisiace s touto Zmluvou, vrátane sporných a riadne vráti Prenajímateľovi Predmet nájmu v súlade s článkom 12 tejto Zmluvy, Prenajímateľ vráti zostatok posledného Nájomného Nájomcovi do 30 (tridsiatich) dní odo dňa skončenia tejto Zmluvy na účet Nájomcu uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.

#### *Prevádzkové náklady*

- 3.6 Prevádzku a správu Budovy zabezpečuje správca, čím nie je dotknutá zodpovednosť a povinnosti Prenajímateľa voči Nájomcovi podľa tejto Zmluvy a príslušných právnych predpisov.
- 3.7 Prevádzkové náklady vzniknuté v súvislosti s prevádzkou a správou Budovy a užívaním priestorov v Budove znášajú nájomcovia, vlastníci a iní užívatelia priestorov v Budove. Nájomca je povinný znášať svoj podiel na týchto prevádzkových nákladoch a platiť ho Prenajímateľovi nižšie uvedeným spôsobom.
- 3.8 Prevádzkovými nákladmi sú spoločné prevádzkové náklady, ktorými sú všetky náklady na nasledujúce služby a energie, ktoré sa pre Budovu poskytujú: dodávka elektriny, plynu, studenej vody (vrátane odvedenia odpadovej vody kanalizáciou), tepla a teplej vody (plynová kotolňa), odvoz a likvidácia odpadu („Spoločné prevádzkové náklady“).

#### *Podiel na Spoločných prevádzkových nákladoch*

- 3.9 Podiel Nájomcu na Spoločných prevádzkových nákladoch nie je zahrnutý v Nájomnom. Za základ pre výpočet Spoločných prevádzkových nákladov a podielu Nájomcu na nich je považovaná celková suma skutočných Spoločných prevádzkových nákladov Budovy. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude platiť podiel na Spoločných prevádzkových nákladoch v rozsahu podielu Prenajímateľa na skutočných Spoločných prevádzkových nákladoch tak, ako ho určí správca Budovy pre daný kalendárny rok, pričom Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi skutočné náklady Prenajímateľa na Spoločných prevádzkových nákladoch („Podiel na SPN“). Podiel Nájomcu na SPN v časti dodávky elektriny pre kotol a dodávky plynu (TÚV, ÚK) sa určí ako podiel objemu vykurovanej časti Predmetu nájmu a objemu vykurovanej časti Budovy.
- 3.10 Na úhradu Podielu na SPN je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi mesačne zálohové platby. Ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy je zálohová platba na Podiel na SPN v celkovej výške **300,00 EUR** mesačne, ktorá pozostáva zo zálohovej platby za dodávku elektriny vo výške 8,00 EUR, zálohovej platby za dodávku elektriny pre kotol vo výške 40,00 EUR, zálohovej platby za dodávku plynu (TÚV, ÚK) vo výške 230,00 EUR, zálohovej platby za dodávku studenej vody a odvedenie odpadovej vody kanalizáciou vo výške 6,00 EUR, a zálohovej platby za odvoz a likvidáciu odpadu vo výške 16,00 EUR. Nájomca súhlasí s tým, že Prenajímateľ je oprávnený v odôvodnených prípadoch upravovať sumu Podielu na SPN a zálohových platieb Nájomcu na Podiel na SPN, najmä ak je to preukázateľne potrebné na príslušné obdobie (napr. v prípade zmien cien alebo spotreby energií, služieb a ďalších položiek Spoločných prevádzkových nákladov). Zmenu sumy Podielu na SPN a zálohových platieb na tento podiel a účinnosť tejto zmeny oznámi Prenajímateľ Nájomcovi písomne v dostatočnom predstihu. K zmene sumy zálohových platieb podľa predchádzajúcej vety dôjde jednostranným právnym úkonom formou oznámenia zo strany Prenajímateľa.
- 3.11 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Prenajímateľovi zálohové platby na Podiel na SPN mesačne vždy najneskôr do 20. (dvadsiateho) dňa príslušného mesiaca za obdobie jedného mesiaca, za ktoré je platba platená, s výnimkou zálohových platieb na Podiel na SPN za prvé 3 (tri) mesiace Doby nájmu, na ktoré sa Nájomcovi v zodpovedajúcej časti započíta Zábezpeka na nájomné a prevádzkové náklady podľa bodu 5.7 tejto Zmluvy.
- 3.12 Skutočná suma Podielu na SPN bude určená pre každý kalendárny rok spravidla do 15. mája nasledujúceho roku. V prípade, ak to odôvodňujú zúčtovacie obdobia dodávateľov energií alebo iných zložiek Spoločných



prevádzkových nákladov, Prenajímateľ je oprávnený určiť skutočnú sumu Podielu na SPN aj k inému dňu aktuálneho kalendárneho roka pre predchádzajúci kalendárny rok. Rozdiel medzi (i) súhrnnou sumou zálohových platieb na Podiel na SPN zaplatených Nájomcom za predchádzajúci kalendárny rok a (ii) súhrnnou sumou Podielu na SPN na základe skutočných Spoločných prevádzkových nákladov účtovaných Prenajímateľovi za predchádzajúci kalendárny rok („**Bilancia SPN**“) bude buď (i) v prípade, ak bude mať Nájomca uhradené všetky svoje záväzky voči Prenajímateľovi podľa tejto Zmluvy, odpočítaný z nasledujúcich zálohových platieb na Podiel na SPN (v prípade kladnej Bilancie SPN) alebo (ii) zaplatený Nájomcom Prenajímateľovi (v prípade zápornej Bilancie SPN) spôsobom a v termíne podľa bodu 4.6 tejto Zmluvy.

- 3.13 Skončenie Zmluvy k inému dátumu ako ku dňu, ktorým končí mesiac, nemá vplyv na zálohovú platbu na Podiel na SPN za posledný mesiac Nájomu. V prípade, ak bude mať Nájomca uhradené všetky záväzky voči Prenajímateľovi podľa tejto Zmluvy alebo súvisiace s touto Zmluvou, vrátane sporných a riadne vráti Prenajímateľovi Predmet nájmu v súlade s článkom XII tejto Zmluvy, Prenajímateľ vráti zostatok zálohovej platby na Podiel na SPN, ktorý sa určí ako alikvotná časť Podielu na SPN za obdobie od prvého dňa daného mesiaca ku dňu riadneho vrátenia Predmetu nájmu Prenajímateľovi podľa článku XII tejto Zmluvy, Nájomcovi do 30 (tridsiatich) dní odo dňa zúčtovania zálohových platieb všetkých nájomcov, vlastníkov a iných užívateľov priestorov v Budove na Spoločné prevádzkové náklady správcu Budovy za dané obdobie.

#### **Článok IV** **Všeobecné platobné podmienky**

- 4.1 Všetky peňažné záväzky Nájomcu podľa tejto Zmluvy sú splatné v EURO podľa podmienok uvedených v tejto Zmluve. Nájomné je Nájomca povinný platiť na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy s dovetkom „nájomné“ a s variabilným symbolom pre nájomné, zálohové platby na Prevádzkové náklady na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy s dovetkom „zálohové platby“ a s variabilným symbolom pre zálohové platby, Depozit na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy s dovetkom „depozit“ a s variabilným symbolom pre depozit, Zábezpeku na nájomné a prevádzkové náklady na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy s dovetkom „zábezpeka“ a s variabilným symbolom pre zábezpeku, ostatné platby na účet, ktorý Prenajímateľ určí („**Príslušný účet Prenajímateľa**“).
- 4.2 Ak táto Zmluva v konkrétnom prípade neustanovuje inak, všetky platby podľa tejto Zmluvy sa považujú za uhradené dňom pripísania na Príslušný účet Prenajímateľa.
- 4.3 Ak v súvislosti s Budovou alebo touto Zmluvou vznikne daňová alebo poplatková alebo obdobná povinnosť na základe všeobecne záväzného právneho predpisu a/alebo nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a/alebo jeho mestskej časti alebo z iného verejnoprávneho titulu, táto daň alebo poplatok bude súčasťou Spoločných prevádzkových nákladov okrem daní a poplatkov majúcich charakter daní z príjmu Prenajímateľa.
- 4.4 Nájomca nemá právo zadržiavať a neplatiť Nájomné a/alebo zálohové platby na Podiel na SPN a ani žiadne iné platby podľa tejto Zmluvy z dôvodu akýchkoľvek nárokov alebo pohľadávok Nájomcu voči Prenajímateľovi.
- 4.5 Nájomca má nárok na pomernú zľavu z Nájomného iba vtedy, pokiaľ Nájomca môže Predmet nájmu užívať obmedzene len preto, že Prenajímateľ si neplní svoje povinnosti zo Zmluvy alebo povinnosti prenajímateľa stanovené príslušným právnym predpisom; tým nie je dotknuté ustanovenie bodu 9.9 tejto Zmluvy. Nájomca nie je povinný platiť Nájomné iba vtedy a výlučne len za ten čas, keď Nájomca nemohol užívať Predmet nájmu len preto, že Prenajímateľ si nespĺnil svoje povinnosti zo Zmluvy. Právo na odpustenie alebo na poskytnutie zľavy z Nájomného musí byť Nájomcom uplatnené u Prenajímateľa písomne bez zbytočného odkladu. Toto právo zanikne, ak si ho Nájomca neuplatní u Prenajímateľa do 6 (šiestich) mesiacov odo dňa, keď došlo ku skutočnostiam zakladajúcim toto právo.



- 4.6 Všetky platby vrátane sankčných, ktoré je Nájomca povinný podľa tejto Zmluvy zaplatiť Prenajímateľovi, s výnimkou platieb uvedených v bode 3.4, 3.11, 5.1, 5.4 a 5.7 tejto Zmluvy, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi na základe riadne vystavenej a Nájomcovi doručenej faktúry Prenajímateľa v lehote splatnosti uvedenej na danej faktúre. Platby uvedené v bode 3.4, 3.11, 5.1, 5.4 a 5.7 tejto Zmluvy je Nájomca povinný platiť na základe Zmluvy a nie na základe faktúry.
- 4.7 V prípade omeškania akejkoľvek platby zo strany Nájomcu podľa tejto Zmluvy je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Tieto úroky prináležia Prenajímateľovi odo dňa začatia omeškania bez nutnosti doručenia akéhokoľvek upozornenia a výška týchto úrokov bude vyfakturovaná Nájomcovi. Týmto nie je dotknuté právo Prenajímateľa vypovedať túto Zmluvu alebo od Zmluvy odstúpiť. Okrem uvedeného je Prenajímateľ oprávnený na základe predchádzajúceho písomného upozornenia s lehotou 7 (sedem) dní vopred prerušiť dodávku elektriny, plynu do Predmetu nájmu a zablokovať prístupové karty Nájomcu (ak sa tento spôsob prístupu do Predmetu nájmu alebo Budovy využíva), ak Nájomca nezaplatil niektorú z platieb dohodnutých podľa tejto Zmluvy v lehote splatnosti. Takéto prerušenie dodávky elektriny, plynu a/alebo zablokovanie prístupových kariet sa nebude považovať za porušenie povinnosti Prenajímateľa podľa tejto Zmluvy a to až do riadnej úhrady omeškanej platby a uplynutia lehoty, ktorú má dodávateľ elektriny, plynu stanovenú na obnovu dodávky po prerušení dodávky.
- 4.8 V prípade, že Nájomca pri platbe neuvedie obdobie, za ktoré sa úhrada platí alebo uvedie obdobie, ktoré už bolo uhradené a/alebo pri iných platbách ako Nájomcom neuvedie do poznámky účel platby, je obdobie a/alebo účel platby, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť Prenajímateľ sám; Prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
- 4.9 Nájomca nie je oprávnený započítať žiadne pohľadávky, ktoré má voči Prenajímateľovi, voči pohľadávkam, ktoré má Prenajímateľ voči Nájomcovi; najmä nie však výlučne, Nájomné, zálohová platba na Podiel na SPN, úroky z omeškania a zmluvné pokuty, ktoré je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi, nepodliehajú žiadnemu započítaniu na sumy požadované Nájomcom od Prenajímateľa (ak aj nejaké sú).

## **Článok V**

### **Zabezpečovacie opatrenia**

#### *Depozit*

- 5.1 Nájomca je do 10 (desiatich) pracovných dní odo dňa doručenia tejto Zmluvy povinný zložiť na Príslušný účet Prenajímateľa depozit vo výške súčtu 3-násobku (trojnásobku) mesačného nájomného podľa bodu 3.2 tejto Zmluvy a 3-násobku (trojnásobku) mesačnej zálohovej platby na Podiel na SPN podľa druhej vety bodu 3.10 tejto Zmluvy, t.j. spolu 2 119,20 EUR („Depozit“).
- 5.2 Doba platnosti Depozitu je počnúc odovzdaním tohto zabezpečovacieho opatrenia Prenajímateľovi až do uplynutia pätnásťdňovej lehoty podľa bodu 5.6 tejto Zmluvy.
- 5.3 Prenajímateľ je oprávnený uspokojiť svoje pohľadávky voči Nájomcovi z Depozitu v prípade, že Nájomca neuhradí v termíne splatnosti akékoľvek svoje splatné záväzky podľa tejto Zmluvy alebo súvisiace s touto Zmluvou, najmä nie však výlučne Nájomné, zálohové platby na Podiel na SPN, zápornú Bilanciu SPN, úroky z omeškania, zmluvné pokuty a nárok Prenajímateľa na náhradu škody, vrátane sporných pohľadávok.
- 5.4 V prípade, že Prenajímateľ uspokojí svoju pohľadávku z Depozitu, je Nájomca povinný doplniť Depozit do výšky podľa bodu 5.1 vyššie a to do 10 (desiatich) dní odo dňa doručenia oznámenia Prenajímateľa o čerpaní Nájomcovi. V prípade, že Nájomca nedoplní Depozit ani v dodatočnej lehote 7 (sedem) dní od doručenia výzvy Prenajímateľa na nápravu, Prenajímateľ má právo na zmluvnú pokutu vo výške 0,02 % denne z chýbajúcej sumy.
- 5.5 V prípade, že Nájomca žiada Prenajímateľa o súhlas s vykonaním zmien Predmetu nájmu podľa bodu 9.1 tejto Zmluvy, Prenajímateľ je oprávnený požadovať navýšenie Depozitu nad rámec sumy podľa bodu 5.1



vyššie a to minimálne o sumu nákladov na uvedenie Predmetu nájmu do pôvodného stavu v prípade vykonanie takýchto zmien.

- 5.6 V prípade uplynutia Doby nájmu alebo skončenia Zmluvy, a vždy za predpokladu, že Nájomca riadne splní všetky svoje povinnosti podľa tejto Zmluvy alebo súvisiace s touto Zmluvou, Prenajímateľ vráti Depozit Nájomcovi najneskôr do 30 (tridsiatich) dní po uplynutí Doby nájmu alebo skončení Zmluvy, nie však skôr ako 15. (pätnásty) deň po úplnom splnení všetkých záväzkov Nájomcu z tejto Zmluvy alebo súvisiacich s touto Zmluvou. V prípade, že si Nájomca riadne nesplní všetky záväzky z tejto Zmluvy, bude suma vráteného Depozitu znížená o záväzky Nájomcu.

#### *Zábezpeka na nájomné a prevádzkové náklady*

- 5.7 Nájomca je do 10 (desiatich) pracovných dní odo dňa doručenia tejto Zmluvy povinný zložiť na Príslušný účet Prenajímateľa zábezpeku na nájomné a prevádzkové náklady vo výške súčtu 3-násobku (trojnásobku) mesačného nájomného podľa bodu 3.2 tejto Zmluvy a 3-násobku (trojnásobku) mesačnej zálohovej platby na Podiel na SPN podľa druhej vety bodu 3.10 tejto Zmluvy, t.j. spolu **2 119,20 EUR („Zábezpeka na nájomné a prevádzkové náklady“)**. Zábezpeka na nájomné a prevádzkové náklady sa započíta odo dňa začatia Doby nájmu na prvé 3 (tri) Nájomné a prvé 3 (tri) zálohové platby na Podiel na SPN, v rozsahu a v súlade s bodom 3.4 a 3.11 tejto Zmluvy.

#### *Ručenie*

- 5.8 Nájomca je do 10 (desiatich) pracovných dní odo dňa doručenia tejto Zmluvy povinný predložiť Prenajímateľovi ručiteľské vyhlásenie všetkých osôb, ktoré majú byť ku dňu predloženia zapísané podľa príslušných právnych predpisov ako koneční užívatelia výhod Nájomcu v Registri partnerov verejného sektora a/alebo v Obchodnom registri; pravosť podpisov týchto osôb musí byť úradne osvedčená. Záväzný vzor ručiteľského vyhlásenia tvorí Prílohu č. 2 tejto Zmluvy. V prípade, ak má Nájomca iba jedného konečného užívateľa výhod a tento je totožný s osobou Nájomcu, Nájomca je túto skutočnosť povinný Prenajímateľovi písomne vyhlásiť a čestné vyhlásenie Prenajímateľovi predložiť v lehote podľa prvej vety tohto bodu 5.8 Zmluvy. Pravosť podpisu Nájomcu na čestnom vyhlásení musí byť úradne osvedčená.

#### *Notárska zápisnica*

- 5.9 Nájomca je do 10 (desiatich) pracovných dní odo dňa doručenia tejto Zmluvy povinný predložiť Prenajímateľovi notársku zápisnicu, ktorá má náležitosti podľa § 45 ods. 1 písm. c) Exekučného poriadku a ktorou Nájomca ako povinná osoba v zmysle Exekučného poriadku vyhlási, že súhlasí s tým, aby sa táto notárska zápisnica stala vykonateľným titulom pre exekúciu podľa § 45 ods. 2 Exekučného poriadku a to vypratáním Predmetu nájmu. Táto notárska zápisnica musí byť spísaná podľa Prílohy č. 3 tejto Zmluvy.

#### *Spoločné dojednania k zmluvným pokutám*

- 5.10 Strany sa dohodli, že ak za porušenie konkrétnej povinnosti Nájomcu táto Zmluva nestanovuje zmluvnú pokutu v inej výške, Nájomca je za každé porušenie svojej povinnosti podľa tejto Zmluvy povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu až do výšky **5 000,- EUR** podľa úvahy Prenajímateľa.
- 5.11 Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu podľa tejto Zmluvy aj v prípade, ak nezavinil porušenie zmluvnej povinnosti, pre ktoré je zmluvná pokuta dojednaná. Nájomca je zaviazaný plniť povinnosť, ktorej splnenie bolo zabezpečené zmluvnou pokutou, aj po jej zaplatení.
- 5.12 Strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený požadovať náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tejto Zmluvy a to v rozsahu, v akom výška náhrady škody presahuje túto zmluvnú pokutu.

#### **Článok VI Poistenie**



- 6.1 Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť a počas celej Doby nájmu udržiavať na vlastné náklady v platnosti poisťné zmluvy na zodpovedajúce poistenie, pokrývajúce nasledujúce riziká:
- a) poistenie Predmetu nájmu pre prípad akejkoľvek škody, vrátane škody spôsobenej živelnými pohromami;
  - b) poistenie škody na majetku Nájomcu, Prenajímateľa a majetku tretích osôb, ktorý sa nachádza v Predmete nájmu, vrátane nábytku a tovaru, pre prípad akejkoľvek škody, vrátane škody spôsobenej živelnými pohromami, a pre prípad rizika krádeže vĺmaním do Predmetu nájmu alebo lúpežným prepadnutím a rizika vandalizmu;
  - c) poistenie zodpovednosti Nájomcu za škodu spôsobenú prevádzkovou činnosťou Nájomcu;
  - d) poistenie zodpovednosti za škodu na zdraví a smrť osôb nachádzajúcich sa v Predmete nájmu vrátane zástupcov Prenajímateľa.

Prípadné výluky poisťného krytia nesmú byť nevýhodnejšie ako je bežný štandard uplatňovaný na trhu pri obdobných poisteniach slúžiacich na obdobný účel.

- 6.2 Prenajímateľ má právo po dohode s Nájomcom určiť výšku súhrnného poisťného plnenia podľa poisťných zmlúv podľa bodu 6.1. tejto Zmluvy. Nájomca je povinný uzatvoriť dodatok, ktorého predmetom bude určenie výšky súhrnného poisťného plnenia podľa poisťných zmlúv najneskôr do 3 mesiacov od účinnosti tejto Zmluvy. Prenajímateľ má právo na to, aby poisťné plnenie podľa poisťných zmlúv, ktoré pokrývajú riziká Prenajímateľa bolo vinkulované v prospech Prenajímateľa. Nájomca bude povinný predložiť Prenajímateľovi potvrdenie o tejto vinkulácii do 30 (tridsiatich) dní na základe výzvy Prenajímateľa, a potom kedykoľvek v priebehu Doby nájmu na požiadanie Prenajímateľa.
- 6.3 Pre vylúčenie pochybností, akékoľvek poistenie uzatvorené Prenajímateľom vo vzťahu k Predmetu nájmu a/alebo Budove sa nevzťahuje na majetok Nájomcu, ktorý sa nachádza v Predmete nájmu.

## Článok VII Údržba Predmetu nájmu

- 7.1 Nájomca sa zaväzuje, že zabezpečí užívania schopnosť Predmetu nájmu na vlastné náklady a to v stave, ktorý je v súlade s platnými právnymi predpismi vzťahujúcimi sa na prevádzku, ktorú Nájomca prevádzkuje v Predmete nájmu, vrátane nie však výlučne predpisov uvedených v bode 10.1 a 10.2 tejto Zmluvy. Nájomca je povinný na vlastné náklady zachovávať a udržiavať Predmet nájmu v čistote a dobrom stave.
- 7.2 Nájomca sa zaväzuje vykonávať drobné opravy Predmetu nájmu na vlastné náklady a znášať náklady spôsobené neprimeraným užívaním Predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv Predmetu nájmu, ktoré má vykonať Prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie. O drobnú opravu sa jedná vtedy, pokiaľ nepresahuje sumu 200,00 Eur za jednu jednotku opravy.
- 7.3 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť poskytovanie služieb, ku ktorým sa v bode 3.8 tejto Zmluvy zaviazal. Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ poskytuje tieto služby prostredníctvom tretích osôb – dodávateľov. Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že Prenajímateľ alebo tretia osoba – dodávateľ sú oprávnení vstúpiť do Predmetu nájmu počas pracovnej doby bez predchádzajúceho upozornenia za účelom zabezpečenia poskytovania týchto služieb. Pre vylúčenie pochybností Nájomca vyhlasuje, že si je vedomý a súhlasí s tým, že náklady na služby podľa tohto bodu 7.3 sú súčasťou Spoločných prevádzkových nákladov a Nájomca ich znáša ako Podiel na SPN.
- 7.4 Nájomca je povinný bezodkladne upozorniť Prenajímateľa, ak poskytovanie služieb podľa bodu 7.3 tejto Zmluvy nie je zabezpečené riadne a požiadať Prenajímateľa o nápravu v primeranej lehote s prihliadnutím na povahu danej služby a naliehavosť nápravných opatrení. Nájomca je oprávnený zabezpečiť nápravu treťou stranou výlučne v prípade, že Prenajímateľ nápravu v primeranej lehote neuskutoční a zároveň nejde o služby podľa bodu 7.5 nižšie alebo o výkon práva Prenajímateľa podľa bodu 4.7 tejto Zmluvy. Ak Nájomca



splní všetky podmienky uvedené v tomto bode 7.4, Prenajímateľ je povinný uhradiť preukázané primerané náklady Nájomcu priamo súvisiace so zabezpečením nápravy.

- 7.5 Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za prerušenie poskytovania služieb, ku ktorým sa v bode 3.8 tejto Zmluvy zaviazal, spôsobené vyššou mocou alebo nezávislými dodávateľmi týchto služieb. Prenajímateľ sa zaväzuje vyvinúť primerané úsilie za účelom obnovenia poskytovania služieb, ku ktorým sa v bode 3.8 tejto Zmluvy zaviazal, v čo najkratšom čase.

## **Článok VIII**

### **Poškodenie Predmetu nájmu**

- 8.1 Nájomca je povinný bezodkladne opraviť akékoľvek poškodenie Predmetu nájmu alebo Budovy, ktoré vznikli v dôsledku činnosti a/alebo opomenutia Nájomcu alebo osôb, ktorým Nájomca umožnil vstup do Budovy a/alebo do Predmetu nájmu. Nájomca je nezávisle od povinnosti opraviť vzniknutú škodu povinný bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi vznik škody, ktorú Nájomca zistil alebo mohol zistiť. V prípade, že Nájomca neoznámí Prenajímateľovi bezodkladne vznik škody, okrem zodpovednosti za vzniknutú škodu zodpovedá aj za prípadné ďalšie škody, ktoré neoznámením spôsobil Prenajímateľovi. Nájomca je povinný prijať všetky opatrenia potrebné na zníženie rizika vzniku škody a/alebo zníženia rozsahu škôd na Budove a/alebo Predmete nájmu v súvislosti s už vznikajúcou škodou.
- 8.2 V prípade, že Nájomca neodstráni škody v súlade s bodom 8.1 vyššie, Prenajímateľ požiada Nájomcu, aby vykonal práce v primeranej lehote s prihliadnutím na povahu škody, nie však v dlhšej ako 30 (tridsať) dní. V prípade, že Nájomca neuskutoční požadované práce, je Prenajímateľ oprávnený uskutočniť tieto práce, vrátane uskutočnenia prostredníctvom tretích osôb a Nájomca je povinný do 7 (siedmych) dní po obdržaní špecifikácie nákladov nahradiť Prenajímateľovi všetky výdavky, ktoré mu tým vznikli, vrátane nákladov Prenajímateľa na koordináciu uskutočnenia týchto prác.
- 8.3 Nájomca nie je povinný opraviť škody, ktoré nespôsobil a ku ktorým došlo v dôsledku požiaru, poveternostných podmienok, zemetrasenia, žiarenia, výbuchu alebo následkov výbuchu, nárazu vozidla alebo konštrukčných a vnútorných chýb Predmetu nájmu a/alebo zariadení zabudovaných v Predmete nájmu, vyššej moci, vzbury, povstania a štrajku. V prípade škody spôsobenej týmito udalosťami je Prenajímateľ podľa vlastného uváženia oprávnený buď:
- a) vrátiť Predmet nájmu do pôvodného stavu v primeranej lehote s prihliadnutím na rozsah a povahu škody a čas potrebný na získanie stavebných povolení a schválení. Primeraná lehota pre obnovenie začína plynúť odo dňa, kedy Prenajímateľ dostal poistné plnenie z poistení podľa bodu 6.1 v spojení s bodom 6.3 tejto Zmluvy; alebo
  - b) odstúpiť od tejto Zmluvy.
- 8.4 V prípade poškodenia Predmetu nájmu inak ako udalosťami podľa bodu 8.3 vyššie, ku ktorým nedošlo zavinením Nájomcu a/alebo tretej osoby, ktorej Nájomca umožnil vstup do Predmetu nájmu a/alebo do Budovy, pričom výška škody presahuje 4-násobok (štvornásobok) Depozitu podľa bodu 5.1 tejto Zmluvy, je Prenajímateľ podľa vlastného uváženia oprávnený buď:
- a) obnoviť Predmet nájmu v primeranej lehote, ktorá začne plynúť odo dňa, kedy Prenajímateľ dostal poistné plnenie; alebo
  - b) odstúpiť od tejto Zmluvy.
- 8.5 Prenajímateľ oznámi svoje rozhodnutie podľa bodu 8.3 alebo bodu 8.4 tejto Zmluvy Nájomcovi do 30 (tridsiatich) dní odo dňa, kedy mu Nájomca vznik škody oznámil alebo odo dňa kedy sa Prenajímateľ o vzniku škody s prihliadnutím na všetky okolnosti mohol dozvedieť, podľa toho čo nastane neskôr.

## **Článok IX**

### **Zmeny Predmetu nájmu**

- 9.1 Nájomca nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa oprávnený vykonávať žiadne zmeny Predmetu nájmu. To platí najmä, nie však výlučne na akékoľvek stavebné úpravy Predmetu nájmu,



zmeny zabudovaného vybavenia Predmetu nájmu, systémov rozvodov, kúrenia, ventilácie a pod. („Zmeny“). Písomná žiadosť Nájomcu o súhlas Prenajímateľa so Zmenami musí obsahovať všetky plány a špecifikácie všetkých navrhovaných prác a ich indikatívny rozpočet, vrátane dokumentácie žiadosti o vydanie stavebného povolenia, ak je potrebné.

- 9.2 Prenajímateľ je svoj súhlas so Zmenami oprávnený podmieniť predchádzajúcim navýšením Depozitu podľa bodu 5.5 tejto Zmluvy do výšky podľa svojej vlastnej úvahy. Prenajímateľ sa môže, ale nemusí vyjadriť, či má v úmysle pred vrátením Predmetu nájmu Prenajímateľovi (i) nadobudnúť Zmeny Predmetu nájmu alebo (ii) alebo či bude Nájomca povinný Predmet nájmu uviesť do stavu, v akom bol ku dňu podpisu Preberacieho protokolu s prihliadnutím na povinnosti Nájomcu podľa článku XII tejto Zmluvy („stav ku dňu podpisu Preberacieho protokolu“). V prípade, že sa Prenajímateľ nevyjadrí, má sa vždy za to, že Nájomca je povinný Predmet nájmu pred vrátením Prenajímateľovi uviesť do stavu ku dňu podpisu Preberacieho protokolu a odstrániť Zhodnotenie podľa bodu 12.4 tejto Zmluvy.
- 9.3 Nájomca vykonáva Zmeny Predmetu nájmu podľa tohto článku IX Zmluvy na svoje vlastné náklady. Nájomca je povinný zabezpečiť a zodpovedá za to, že akékoľvek Zmeny budú vykonávať výlučne kvalifikované osoby s oprávneniami zodpovedajúcimi vykonávaným prácam.
- 9.4 Ukončenie prác na Zmenách je Nájomca povinný Prenajímateľovi písomne oznámiť a Prenajímateľovi odovzdať projekt skutočných realizovaných zmien Predmetu nájmu.
- 9.5 Nájomca nie je bez výslovného súhlasu Prenajímateľa oprávnený počas Doby nájmu vykonávať odpisy zo zhodnotenia Predmetu nájmu. Ak Prenajímateľ udelí Nájomcovi súhlas s odpismi zhodnotenia realizovaného podľa bodov 9.1 až 9.4 tohto článku, Nájomca je povinný odpisy realizovať metódou zrýchleného odpisovania podľa príslušných ustanovení zák. č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov.
- 9.6 Strany sa dohodli, že v prípade, ak Nájomca vykoná akékoľvek Zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, je:
- a) bezodkladne povinný na vlastné náklady vrátiť Predmet nájmu do stavu ku dňu podpisu Preberacieho protokolu; a zároveň
  - b) ak Predmet nájmu neuvedie do stavu podľa písm. a) ani v dodatočnej lehote 10 (desať) dní odo dňa výzvy Prenajímateľa, Prenajímateľ je oprávnený Predmet nájmu uviesť do stavu podľa písm. a) na náklady Nájomcu a Nájomca je povinný náklady na uvedenie Predmetu nájmu do stavu podľa písm. a) uhradiť Prenajímateľovi v plnej výške nákladov vynaložených Prenajímateľom, vrátane interných nákladov Prenajímateľa a nákladov Prenajímateľa na služby tretích osôb.
- 9.7 Strany sa ďalej dohodli, že ak Nájomca vykoná Zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, je Prenajímateľovi povinný zaplatiť:
- a) za porušenie povinnosti vykonávať Zmeny výlučne s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 4-násobku (štvornásobku) Depozitu podľa bodu 5.1 tejto Zmluvy; a zároveň
  - b) za porušenie povinnosti bezodkladne na vlastné náklady vrátiť Predmet nájmu do stavu ku dňu podpisu Preberacieho protokolu zmluvnú pokutu vo výške 4-násobku (štvornásobku) Depozitu podľa bodu 5.1 tejto Zmluvy.
- 9.8 Prenajímateľ je oprávnený vykonávať nevyhnutné alebo potrebné zmeny Predmetu nájmu v súlade s platnými právnymi predpismi alebo nariadeniami alebo akýmkoľvek súdnym príkazom.
- 9.9 Prenajímateľ je oprávnený na vlastné náklady a bez súhlasu Nájomcu vykonávať sanačné práce alebo stavebné úpravy Predmetu nájmu, aby sa zabránilo hroziacemu nebezpečenstvu. Takéto núdzové sanačné práce budú uskutočnené čo najrýchlejšie. Na tieto práce sa vzťahuje postup podľa bodu 10.13 tejto Zmluvy a Nájomca je povinný umožniť prístup do Predmetu nájmu a nesmie brániť plneniu sanačných prác alebo spôsobovať prieťahy. Nájomca má právo na odpustenie Nájomného/poskytnutie zľavy z Nájomného, pokiaľ



Nájomca nemôže Predmet nájmu užívať vôbec/obmedzene v dôsledku núdzových sanačných prác bez svojho zavinenia.

## Článok X Ostatné práva a povinnosti Strán

- 10.1 Nájomca je povinný dodržiavať všetky všeobecne záväzné právne predpisy, predpisy orgánov územnej samosprávy ako aj záväzné rozhodnutia a iné správne akty vydané orgánmi verejnej moci, vzťahujúce sa k Predmetu nájmu, Budove a ich užívaniu. Nájomca sa zaväzuje udržiavať Predmet nájmu v stave, ktorý je v súlade s týmito predpismi a aktami tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia rušiacie ostatných užívateľov priestorov v Budove a/alebo poškodzujúce životné prostredie, a to výparmi, hlukom, vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných právnych noriem platných na území Slovenskej republiky.
- 10.2 Prenajímateľ a Nájomca sa ďalej dohodli, že Nájomca na seba preberá nasledujúce povinnosti, za ktoré bude v celom rozsahu vo vzťahu k Predmetu nájmu zodpovedný:
- a) všetky úlohy ochrany pred požiarmi, ktoré Prenajímateľovi ako vlastníkovi Predmetu nájmu ukladajú všeobecne záväzné právne predpisy na úseku ochrany pred požiarmi, predovšetkým zákon č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení, najmä nie však výlučne úlohy podľa § 4 a § 5 tohto zákona;
  - b) všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku hygieny a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, najmä nie však výlučne povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení a zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení;
  - c) povinnosti vyplývajúce z platných všeobecne záväzných nariadení Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Staré Mesto týkajúcich sa najmä udržiavania čistoty, poriadku, verejnej zelene, zimnej údržby a všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 6/2020 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v platnom znení.
- 10.3 Nájomca ako prevádzkovateľ Predmetu nájmu ďalej zodpovedá vykonanie a za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa nachádzajú v Predmete nájmu počas Doby nájmu, ako aj opatrení na ochranu majetku nachádzajúceho sa v Predmete nájmu.
- 10.4 Nájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v Predmete nájmu. Nájomca je povinný zabezpečiť povinné technické kontroly a testy zariadení a odstránenie zistených väd. Nájomca sa zaväzuje používať v Predmete nájmu a v Budove iba také zariadenia, vybavenie a prístroje, ktoré majú certifikáciu alebo osvedčenie zhody v súlade s osobitnými predpismi.
- 10.5 Nájomca zodpovedá za realizáciu a za dodržiavanie primeraných opatrení na ochranu Predmetu nájmu pred vlámaním a/alebo krádežou.
- 10.6 Nájomca nie je oprávnený v Spoločnom priestore skladovať akýkoľvek materiál a to bez ohľadu na dobu skladovania.
- 10.7 Nájomca nesmie do Budovy a/alebo Predmetu nájmu vnášať a ani umožniť vnášať tretím osobám akékoľvek nebezpečné materiály. Nájomca nahradí Prenajímateľovi všetky priame a nepriame právne a finančné škody vzniknuté v dôsledku akéhokoľvek porušenia tejto povinnosti.
- 10.8 V prípade, že Nájomca bude mať záujem Predmet nájmu užívať iným spôsobom, ako je stanovené užívacím povolením, Nájomca sa zaväzuje po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa požiadať príslušný stavebný úrad o schválenie zmeny účelu užívania Predmetu nájmu.



10.9 Nájomca sa zaväzuje uskutočňovať prípadné zásobovanie v súlade s povolením príslušného úradu.

10.10 Nájomca má právo na primerané označenie Predmetu nájmu na priečelí Budovy. Vizuálna podoba a text označenia Predmetu nájmu ako aj grafický návrh podoby a obsahu výkladu Predmetu nájmu, ak je výklad súčasťou Nájmu, podlieha predchádzajúcemu súhlasu Prenajímateľa a označenie na priečelí Budovy aj súhlasu príslušného pamiatkového úradu, ak sa tento podľa právnych predpisov vyžaduje. Návrh Nájomcu na označenie Predmetu nájmu a prípadný návrh výkladu Predmetu nájmu bude súčasťou Preberacieho protokolu. Prenajímateľ je povinný vyjadriť sa k týmto návrhom do 15 (pätnástich) dní odo dňa podpisu Preberacieho protokolu. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa označenie meniť. Nájomca je na požiadanie Prenajímateľa povinný zmeniť výklad v lehote 15 (pätnásť) dní od doručenia, ak má Prenajímateľ za to, že tento nie je primeraný.

10.11 Nájomca je povinný zabezpečiť, aby jeho zamestnanci a tretie osoby, ktorým Nájomca umožní vstup do Budovy a/alebo Predmetu nájmu, dodržiavali všetky povinnosti Nájomcu podľa tejto Zmluvy, ktorá sa týkajú alebo súvisia s užívaním Predmetu nájmu.

10.12 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nerušený výkon práv Nájomcu spojených s nájmom Predmetu nájmu. Po celú Dobu nájmu Nájomca súhlasí s tým, že niektoré práce, ktoré významne nebránia užívaniu Predmetu nájmu a výkonu činnosti Nájomcu, môžu byť v Budove vykonávané v časoch podľa vlastného uváženia Prenajímateľa. Po celú Dobu nájmu Nájomca súhlasí s tým, že rušivé stavebné a rekonštrukčné práce v Budove môžu byť vykonávané v pracovných dňoch od 17.00 do 8.00 a počas víkendov bez obmedzenia. Práce vykonávané v tomto čase sa nepovažujú za porušenie tejto Zmluvy Prenajímateľom a Nájomca nemá z tohto dôvodu právo na zníženie Nájomného.

10.13 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu po vyznení Prenajímateľa alebo jeho zástupcu alebo správcu Budovy o vzniku havárie v Budove, umožniť Prenajímateľovi, správcovi Budovy a zodpovedným osobám prístup k rozvodovým systémom všetkých druhov médií a k iným dôležitým zariadeniam, pokiaľ to bude alebo podľa okolností daného prípadu môže byť potrebné na identifikáciu, lokalizáciu alebo riešenie vzniknutej havarijnej situácie alebo na predchádzanie, zmierňovanie a odstraňovanie jej následkov. V prípade, že Nájomca poruší túto povinnosť, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1.000,- EUR za každý jeden prípad neumožnenia takéhoto vstupu do Predmetu nájmu. V prípade naliehavej potreby alebo nebezpečenstva ohrozenia života, zdravia alebo majetku je Prenajímateľ, správca Budovy alebo iná zodpovedná osoba oprávnená vstúpiť do Predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho upozornenia Nájomcu.

10.14 Prenajímateľ je ďalej oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu:

- a) za účelom kontroly stavu Predmetu nájmu a dodržiavania povinností Nájomcu podľa tejto Zmluvy na základe predchádzajúceho oznámenia Nájomcovi deň vopred; oznámenie je Prenajímateľ oprávnený urobiť prostredníctvom elektronickej pošty na emailovú adresu Nájomcu alebo telefonicky na číslo Nájomcu uvedené v záhlaví tejto Zmluvy. Nájomca je povinný zabezpečiť účasť svojho povereného zástupcu na kontrole. Ak Nájomca neumožní Prenajímateľovi vykonať kontrolu oznámenú podľa predchádzajúcej vety, Prenajímateľ je oprávnený za účelom kontroly vstúpiť do Predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho oznámenia Nájomcovi;
- b) za účelom ohliadky Predmetu nájmu tretími osobami, najmä potenciálnymi nájomcami alebo kupujúcimi na základe dohody s Nájomcom o termíne ohliadky; Nájomca nie je oprávnený vykonať ohliadku alebo termín navrhovaný Prenajímateľovi bezdôvodne odmietnuť a je povinný na navrhovaný termín zabezpečiť účasť svojho povereného zástupcu. V prípade, že termín navrhovaný Prenajímateľom Nájomca odmietne 2-krát (dvakrát) alebo sa k nemu nevyjadrí, Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu s tretími osobami aj bez predchádzajúceho oznámenia Nájomcovi;
- c) ak mu takéto právo vyplýva z iných ustanovení tejto Zmluvy.

10.15 Nájomca je povinný bezodkladne písomne Prenajímateľa informovať o akýchkoľvek skutočnostiach, ktoré majú alebo by mohli byť vplyv na plnenie a trvanie tejto Zmluvy, najmä:

- a) zmeny právnej formy, obchodného mena, štatutárneho zástupcu alebo spoločníka Nájomcu;
- b) zmenu údajov o banke a účte Nájomcu;



- c) zmenu akýchkoľvek iných údajov o Nájomcovi uvedených v záhlaví tejto Zmluvy;
- d) týkajúcich sa vstupu Nájomcu do likvidácie, podania návrhu na vyhlásenie konkurzu alebo na povolenie reštrukturalizácie;
- e) ktoré bránia alebo vážnym spôsobom ohrozujú riadne a včasné plnenie povinností Nájomcu podľa tejto Zmluvy;
- f) týkajúcich sa platnosti, účinnosti a trvania poistení podľa bodu 6.1 tejto Zmluvy;
- g) týkajúcich sa ďalšieho trvania oprávnení Nájomcu na vykonávanie jeho hlavnej činnosti.

Strany sa dohodli, že Nájomca je v prípade porušenia svojej povinnosti podľa tohto bodu 10.15 povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu do výšky 70,- EUR za každé jednotlivé porušenie.

- 10.16 Nájomca nie je oprávnený počas Doby nájmu vykonávať odpisy z Predmetu nájmu s výnimkou odpisov zo zhodnotenia za podmienok podľa bodu 9.5 tejto Zmluvy.
- 10.17 Strany sa dohodli, že Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa zmeniť žiadneho z konečných užívateľov výhod Nájomcu. Prenajímateľ je povinný vyjadriť sa k úmyslu Nájomcu do 30 (tridsiatich) dní odo dňa oznámenia úmyslu Nájomcu Prenajímateľovi a svoj súhlas je oprávnený okrem iného podmieniť predložením ručiteľských vyhlásení podľa bodu 5.8 tejto Zmluvy všetkými navrhovanými konečnými užívateľmi výhod.
- 10.18 Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so skutočnosťou, že Budova, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza, je národnou kultúrnou pamiatkou, a preto pri jeho prevádzke, údržbe, rekonštrukcii, technickom zhodnotení, opravách a pod. sa zaväzuje dodržiavať zákon NR SR č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v platnom znení. Za nesplnenie tejto povinnosti si Strany dojednali zmluvnú pokutu vo výške 17,00 Eur za každý aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety na základe Prenajímateľom zaslanej faktúry. V prípade porušenia tejto povinnosti môže Prenajímateľ odstúpiť od tejto Zmluvy.

## Článok XI Podnájom a postúpenie

- 11.1 Nájomca nie je oprávnený postúpiť Zmluvu alebo akékoľvek svoje práva zo Zmluvy alebo umožniť akékoľvek užívanie Predmetu nájmu alebo jeho časti akejkoľvek tretej osobe na akýkoľvek účel, vrátane nie však výlučne napr. na účel zriadenia sídla alebo doručovania pošty. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, udeleného pred uzatvorením zmluvy o podnájme.
- 11.2 Strany týmto berú na vedomie, že Predmet nájmu je vo vlastníctve alebo v správe Prenajímateľa alebo jeho právneho nástupcu alebo postupníka a že Prenajímateľ alebo jeho právny nástupca alebo postupník bude vykonávať práva a povinnosti Prenajímateľa vyplývajúce z tejto Zmluvy. Ak dôjde k zmene vlastníctva Predmetu nájmu, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia Prenajímateľa a právne postavenie Nájomcu sa nemení. Nájomca je na požiadanie Prenajímateľa povinný podpísať dohodu o postúpení a prevzatí práv a povinností Prenajímateľa z tejto Zmluvy na osobu právneho nástupcu Prenajímateľa alebo postupníka. V prípade, že Nájomca vypovie túto Zmluvu z dôvodu prevodu vlastníckeho práva k Predmetu nájmu, zaväzuje sa uzavrieť s novým vlastníkom nájomnú zmluvu za tých istých podmienok za akých bola uzatvorená táto Zmluva najneskôr do uplynutia výpovednej lehoty. Strany sa dohodli, že ak Nájomca poruší svoju povinnosť uzavrieť nájomnú zmluvu podľa predchádzajúcej vety, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške Depozitu podľa bodu 5.1 tejto Zmluvy.
- 11.3 Nájomca týmto neodvolateľne súhlasí s postúpením a/alebo založením akéhokoľvek práva Prenajímateľa vyplývajúceho alebo súvisiaceho s touto Zmluvou ako zábezpeky voči banke alebo inému veriteľovi Prenajímateľa, bez potreby získania ďalšieho súhlasu Nájomcu.

## Článok XII



## Vrátenie Predmetu nájmu

- 12.1 Ku dňu, kedy uplynie Doba nájmu alebo dňu, kedy uplynie výpovedná lehota alebo (ii) dňu, kedy nadobudne účinnosť odstúpenie od tejto Zmluvy, je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi prázdny, čistý, v dobrom stave, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, so všetkým príslušenstvom, inštaláciami a inými predmetmi uvedenými v Preberacom protokole, a je povinný vypratať z Predmetu nájmu všetky ním vnesené veci alebo veci vnesené tretími osobami, ktorým umožnil vstup do Predmetu nájmu a odstrániť všetky ním umiestnené nápisy, vrátane označenia a obsahu výkladu podľa bodu 10.10 tejto Zmluvy. Pre vylúčenie pochybností, Nájomca je povinný na vlastné náklady uviesť Predmet nájmu do užívania schopného stavu, čím nie sú dotknuté ustanovenia tohto článku o odstránení Zhodnotenia.
- 12.2 Nájomca uskutoční vypratanie Predmetu nájmu a odstránenie Zhodnotenia podľa tohto článku Zmluvy tak, aby mohol riadne vypratý Predmet nájmu vrátiť Prenajímateľovi v posledný deň trvania Nájmu.
- 12.3 V prípade, že Nájomca nevráti Prenajímateľovi Predmet nájmu riadne a včas, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi ako kompenzáciu výpadku príjmov sumu vo výške zodpovedajúcej Nájomnému, ktoré pripadá na počet dní odo dňa skončenia Nájmu do dňa riadneho vrátenia Predmetu nájmu Prenajímateľovi, pričom sa denná čiastka určí podľa bodu 3.5 tejto Zmluvy. Pre vylúčenie pochybností, kompenzácia podľa tohto bodu 12.3 nevylučuje právo Prenajímateľa na náhradu škodu presahujúcej výšku kompenzácie a v prípade, že Nájomca nevráti Predmet nájmu Prenajímateľovi v lehote podľa 12.2 ani právo Prenajímateľa na zmluvnú pokutu podľa bodu 12.6 nižšie. Nájomca okrem toho zaplatí Prenajímateľovi osobitne sumy zodpovedajúce výške Podielu na SPN v rozsahu prevyšujúcom zálohové platby na Podiel na SPN za posledný mesiac trvania Nájmu.
- 12.4 Akékoľvek úpravy, stavebné a technické vybavenia, doplnky a zariadenia v Predmete nájmu nad rámec tých, ktoré sú uvedené v Preberacom protokole, vykonané alebo inštalované Nájomcom resp. pre potreby Nájomcu, ktorých náklady znášal Nájomca („Zhodnotenie“), je Nájomca povinný odstrániť na vlastné náklady a ak vykonanie alebo inštalácia Zhodnotenia zapríčinila odstránenie alebo zmenu zložiek Predmetu nájmu uvedených v Preberacom protokole, uviesť Predmet nájmu do stavu ku podpisu Preberacieho protokolu, ak sa Strany nedohodnú inak. Začatie odstraňovacích prác je Nájomca povinný písomne oznámiť Prenajímateľovi aspoň 21 (dvadsaťjeden) dní vopred. Ak Prenajímateľ kedykoľvek pred začatím odstraňovania písomne oznámi Nájomcovi, ktoré Zhodnotenie alebo jeho časť chce ponechať v Predmete nájmu, Nájomca nie je povinný ani oprávnený toto Zhodnotenie z Predmetu nájmu odstrániť. Ak sa Prenajímateľ pred začatím odstraňovania Zhodnotenia nevyjadrí, Nájomca je povinný celé Zhodnotenie odstrániť podľa prvej vety tohto bodu 12.4. Ak Prenajímateľ oznámi Nájomcovi, že si chce Zhodnotenie alebo jeho časť ponechať a zároveň Prenajímateľ vyslovil predchádzajúci súhlas s ich odpisovaním Nájomcom podľa bodu 9.5 tejto Zmluvy, Prenajímateľ, alebo ak je Prenajímateľom správca majetku hlavného mesta SR Bratislavy, vlastník Predmetu nájmu, nadobudne Zhodnotenie alebo jeho časť za účtovnú zostatkovú cenu a ak bude táto ku dňu odovzdania Predmetu nájmu 0,- EUR, tak za cenu vo výške 1,- EUR. Ak Prenajímateľ nevyjadril predchádzajúci súhlas s odpisovaním podľa bodu 9.5 Zmluvy, Prenajímateľ alebo vlastník Predmetu nájmu nadobudne Zhodnotenie za cenu zodpovedajúcu zostatkovej cene Zhodnotenia ako keby bolo Zhodnotenie predmetom odpisov realizovaných metódou zrýchleného odpisovania podľa príslušných ustanovení zák. č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov.
- 12.5 Vo vzťahu k Zhodnoteniu, ktoré je pri skončení Nájmu vo vlastníctve Nájomcu a ktoré nebude Nájomcom odstránené z Predmetu nájmu riadne a včas, sa Strany dohodli, že toto je Prenajímateľ oprávnený nadobudnúť, ak svoj úmysel písomne oznámi Nájomcovi. Strany sa dohodli, že v takomto prípade zaplacením sumy 50,- EUR Nájomcovi, Prenajímateľ nadobúda toto Zhodnotenie a je s ním oprávnený voľne nakladať.
- 12.6 V prípade, že Nájomca nevyprace Predmet nájmu, neodstráni Zhodnotenie a/alebo nevráti Predmet nájmu Prenajímateľovi v súlade s týmto článkom XII Zmluvy, je Prenajímateľ:
- a) oprávnený bez ďalšieho vstúpiť do Predmetu nájmu a na náklady Nájomcu dať na základe notárskej zápisnice podľa bodu 5.9 tejto Zmluvy alebo iným spôsobom vypratať Predmet nájmu;



- b) oprávnený požadovať od Nájomcu zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 4-násobku (štvornásobku) Depozitu podľa bodu 5.1 tejto Zmluvy;
- c) oprávnený požadovať od Nájomcu zaplataenie náhrady všetkých škôd vzniknutých Prenajímateľovi priamo alebo nepriamo následkom porušenia záväzkov Nájomcu uvedených v tomto článku XII Zmluvy. Dojednanie podľa tohto bodu 12.6 Zmluvy ani prijatie zmluvnej pokuty neznamena akceptovanie pokračovania v užívaní Predmetu nájmu Nájomcom a ani obmedzenie akýchkoľvek práv Prenajímateľa vyplývajúcich z tejto Zmluvy alebo zo zákona a ani vzdanie sa týchto práv.

### **Článok XIII Doručovanie**

- 13.1 Strany sa dohodli, že písomnosti si doručujú osobne, poštou, elektronickou poštou alebo iným vhodným spôsobom.
- 13.2 Strany sa ďalej dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených touto Zmluvou alebo na základe tejto Zmluvy, bude miestom doručenia Nájomcu:
  - a) adresa uvedená v záhlaví tejto Zmluvy, alebo
  - b) adresa podľa aktuálneho výpisu z Obchodného registra alebo iného registra, v ktorom je Nájomca zapísaný, alebo
  - c) adresa štatutárneho zástupcu Nájomcu podľa aktuálneho výpisu z Obchodného registra alebo iného registra, v ktorom je Nájomca zapísaný, alebo
  - d) miesto, kde bude osoba oprávnená konať v mene Nájomcu, zastihnutá.
- 13.3 Strany berú na vedomie a súhlasia s tým, že písomnosť sa považuje za doručení priamo do vlastných rúk aj v prípade, ak táto písomnosť bude vrátená poštou Strane, ktorá je odosielateľom, ako písomnosť neprevzatá adresátom vrátane vrátenia s poznámkou „adresát neznámy“ alebo „adresát nezastihnutý“ alebo s obdobnou poznámkou; v takomto prípade sa za deň doručenia považuje deň vrátenia zásielky odosielateľovi. Uvedené platí aj v tom prípade, ak sa Strana, ktorá je adresátom, o tejto skutočnosti nedozvie.
- 13.4 V prípade, že Strana, ktorá je adresátom, odoprie písomnosť prijať, je písomnosť doručená dňom, kedy bolo jej prijatie odopreté.

### **Článok XIV Vyhlásenia a záruky**

- 14.1 Nájomca podpísaním tejto Zmluvy vyhlasuje a zaručuje sa Prenajímateľovi, ktorý uzatvára túto Zmluvu spoliehajúc sa na tieto vyhlásenia a záruky, že ku dňu podpisu tejto Zmluvy:
  - a) Nájomca je právny subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky a podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene Nájomcu;
  - b) Nájomca nemá záväzky voči hlavnému mestu Slovenskej republiky Bratislava, príslušnému daňovému úradu, Sociálnej poisťovni, ktorejkoľvek zo zdravotných poisťovní, nie je v likvidácii ani v konkurze a že nie je voči nemu vedené žiadne exekučné konanie.
- 14.2 V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa bodu 14.1 vyššie ukáže ako nepravdivé, neúplné alebo zavádzajúce, bude sa to považovať za hrubé porušenie tejto Zmluvy, oprávňujúce Prenajímateľa od tejto Zmluvy odstúpiť, ako aj oprávňujúce Prenajímateľa požadovať od Nájomcu náhradu škody, ktorá mu nepravdivým, neúplným alebo zavádzajúcim vyhlásením alebo zárukou vznikla.

### **Článok XV Skončenie Zmluvy**

- 15.1 Nájom podľa tejto Zmluvy skončí uplynutím Doby nájmu. Pred uplynutím Doby nájmu sa Nájom môže skončiť písomnou dohodou Strán, výpoveďou alebo odstúpením od Zmluvy.



- 15.2 Okrem uplatnenia nárokov vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov je Prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy i v týchto prípadoch:
- a) v prípade, že Nájomné a/alebo zálohová platba na Podiel na SPN a/alebo akákoľvek iná platba Nájomcu na základe tejto Zmluvy, neuvedená v písmenách nižšie, nie je uhradená v deň splatnosti a ani v dodatočnej lehote 30 (tridsať) dní po dátume splatnosti, a/alebo
  - b) v prípade, že Nájomca nezloží Depozit v lehote podľa bodu 5.1 tejto Zmluvy, a/alebo
  - c) v prípade, že Nájomca nedoplní Depozit v lehote podľa bodu 5.4 tejto Zmluvy a ani v dodatočnej lehote 7 (sedem) dní od doručenia výzvy Prenajímateľa na nápravu, a/alebo
  - d) v prípade, že Nájomca nezloží Zábezpeku na nájomné v lehote podľa bodu 5.7 tejto Zmluvy, a/alebo
  - e) v prípade, že Nájomca neodovzdá Prenajímateľovi všetky vyhlásenia podľa bodu 5.8 tejto Zmluvy, a/alebo
  - f) v prípade, že Nájomca neodovzdá Prenajímateľovi všetky notárske zápisnice podľa bodu 5.9 tejto Zmluvy, a/alebo
  - g) v prípade, že Nájomca nepredloží Prenajímateľovi potvrdenie o vinkulácii podľa bodu 6.3 tejto Zmluvy v lehote uvedenej v bode 6.3 tejto Zmluvy alebo kedykoľvek počas Doby nájmu na požiadanie Prenajímateľa, a/alebo
  - h) v prípade začatia konkurzného alebo obdobného konania proti Nájomcovi, podania návrhu na povolenie reštrukturalizácie Nájomcu alebo jeho vstupu do likvidácie a/alebo
  - i) v súlade s bodom 8.3 písm. b) tejto Zmluvy, a/alebo
  - j) v súlade s bodom 8.4 písm. b) tejto Zmluvy, a/alebo
  - k) v prípade, že Predmet nájmu je Nájomcom využívaný v rozpore s účelom uvedeným v bode 1.4 tejto Zmluvy, a/alebo
  - l) v súlade s bodom 2.5 písm. b) tejto Zmluvy, a/alebo
  - m) v prípade, že Nájomca vykoná akékoľvek Zmeny Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, a/alebo
  - n) v prípade, že Nájomca nesplní svoju povinnosť podľa bodu 9.6 písm. a) tejto Zmluvy, a/alebo
  - o) v prípade, že sa ktorékoľvek z vyhlásení a záruk Nájomcu podľa bodu 14.1 tejto Zmluvy ukáže ako nepravdivé, neúplné alebo zavádzajúce, a/alebo
  - p) 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 (pätnástich) dní od doručenia písomného upozornenia Prenajímateľa, a/alebo
  - q) v prípade, že bolo rozhodnuté príslušnými úradmi o odstránení Budovy alebo o jej zmene, čo bráni Nájomcovi užívať Predmet nájmu dohodnutým spôsobom, a/alebo
  - r) Nájomca dá v rozpore s touto Zmluvou Predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osoby, a/alebo
  - s) Nájomca zmení konečného užívateľa alebo konečných užívateľov výhod Nájomcu bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa, a/alebo
  - t) 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, a/alebo
  - u) v ostatných prípadoch uvedených v tejto Zmluve, ak nie sú uvedené v bode 15.2 písm. a) až t).
- 15.3 Každá Strana môže vypovedať túto Zmluvu z dôvodov, ktoré pre danú Stranu stanovuje zákon č. 116/1990 Zb. a nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
- 15.4 Výpoveď podľa tejto Zmluvy musí mať písomnú formu, musí v nej byť uvedený výpovedný dôvod a musí byť doručená druhej Strane, inak sa nepovažuje za výpoveď tejto Zmluvy. Výpovedná lehota je 3 (tri) mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej Strane.
- 15.5 Nájomca je povinný udržiavať všetky oprávnenia na prevádzkovanie činnosti, na ktorú si prenajal Predmet nájmu a zodpovedá Prenajímateľovi za škody spôsobené Prenajímateľovi v dôsledku porušenia tejto povinnosti, najmä za škody v dôsledku predčasného skončenia Doby nájmu.



- 15.6 Nájomca má v prípade zmeny vlastníka Predmetu nájmu povinnosti podľa bodu 11.2 tejto Zmluvy.
- 15.7 Odstúpenie od tejto Zmluvy podľa bodu 15.2 vyššie nadobúda účinnosť posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bolo odstúpenie doručené Nájomcovi. K tomuto dňu sa skončí Nájom a Zmluva zaniká.
- 15.8 Ak nie je výslovne dohodnuté inak, Strany si nebudú vracat' plnenia, ktoré si navzájom poskytlí na základe tejto Zmluvy do dňa skončenia tejto Zmluvy odstúpením jednej zo Strán.
- 15.9 Nájom zaniká zánikom právnickej osoby bez právneho nástupcu. Pre vylúčenie pochybností zmluvných strán zánikom právnickej osoby s právnym nástupcom nájom nezaniká.

#### **Článok XVI** **Spoločné a záverečné ustanovenia**

- 16.1 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma Stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v súlade s ustanovením § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- 16.2 Zmluvu je možné meniť a dopĺňať po dohode Strán a to len vo forme písomných a riadne očíslovaných dodatkov.
- 16.3 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú nasledujúce prílohy:
- a) Príloha č. 1 „Pôdorys Predmetu nájmu“;
  - b) Príloha č. 2 „Ručiteľské vyhlásenie“;
  - c) Príloha č. 3 „Notárska exekučná zápisnica“;
  - d) Príloha č. 4 „Odpis uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 1319/2022 zo dňa 23.06.2022.“
- 16.4 Každá Strana znáša svoje vlastné náklady na prípravu, rokovanie a vypracovanie finálnej verzie tejto Zmluvy.
- 16.5 Nájomca ako dotknutá osoba berie na vedomie, že Prenajímateľ a ak je Prenajímateľom správca majetku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, aj hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako prevádzkovateľ spracúva osobné údaje uvedené v záhlaví tejto Zmluvy a Nájomcom poskytnuté Prenajímateľovi na základe alebo v súvislosti s touto Zmluvou na základe predzmluvných a zmluvných vzťahov v spojitosti s osobitnými predpismi, a to zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov za účelom uzatvorenia a plnenia nájomnej zmluvy. Spracúvanie sa vykonáva v súlade s Nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) (Ú. v. EÚ L 119, 4.5.2016) v platnom znení a zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Osobné údaje sa poskytujú len v prípade plnenia povinností v zákonom stanovených prípadoch orgánom verejnej moci (súdy, orgány činné v trestnom konaní, úrady práce, sociálnych vecí a rodiny, prípadne iným orgánom podľa osobitných zákonov). Osobné údaje sa uchovávajú po dobu stanovenú v registratúrnom pláne prevádzkovateľa vedeného podľa osobitného zákona. Dotknutá osoba si môže uplatniť právo na prístup k osobným údajom, právo na opravu a vymazanie osobných údajov, právo na obmedzenie spracúvania, právo na presnosť, právo podať sťažnosť úradu na ochranu osobných údajov. Poskytnutie osobných údajov je zmluvnou požiadavkou. Neposkytnutie osobných údajov má za následok nemožnosť uzatvorenia zmluvy.
- 16.6 Keď táto Zmluva stanovuje lehoty alebo termíny v dňoch alebo mesiacoch a neustanovuje v konkrétnom prípade inak, dňom alebo mesiacom sa vždy rozumie kalendárny deň alebo kalendárny mesiac.

- 16.7 Ak by sa niektoré z ustanovení tejto Zmluvy resp. jeho časť stalo neplatným alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení resp. častí Zmluvy. Strany sa zaväzujú nahradiť takéto neplatné alebo nevykonateľné ustanovenie takým platným a vykonateľným ustanovením, ktoré sa najviac blíži zmyslu a cieľu nahrádzaného ustanovenia. V prípade, ak bude právny predpis citovaný v tejto Zmluve zrušený a nahradený iným právnym predpisom, odkazy tejto Zmluvy na nahradený právny predpis sa budú považovať za odkazy na právny predpis, ktorý ho nahradil.
- 16.8 Táto Zmluva sa riadi právom Slovenskej republiky s výnimkou jeho kolíznych noriem. Otázky, ktoré táto Zmluva neupravuje, sa riadia platnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník. Príloha č. 3 sa riadi ustanoveniami zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník.
- 16.9 Strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré vzniknú na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou vrátane sporov týkajúcich sa jej platnosti, budú riešiť predovšetkým dohodou. Ak vzájomná dohoda nebude možná, o spore rozhodne príslušný súd Slovenskej republiky.
- 16.10 Táto Zmluva je vyhotovená v 7 (siedmych) rovnopisoch s platnosťou originálu, z toho Prenajímateľ obdrží 5 (päť) rovnopisov a Nájomca 2 (dva) rovnopisy Zmluvy.
- 16.11 Strany si Zmluvu prečítali, všetky jej ustanovenia sú im jasné a zrozumiteľné a týmto potvrdzujú, že táto Zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu zbavenú akýchkoľvek omylov, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.
- 16.12 Podstatné podmienky Nájmu boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1319/2022 zo dňa 23.06.2022.

V Bratislave, dňa

13. 9. 2022

Hlavné mesto SR Bratislava

Ing. arch. Matúš Vallo  
primátor



V Bratislave, dňa

22. 7. 2022

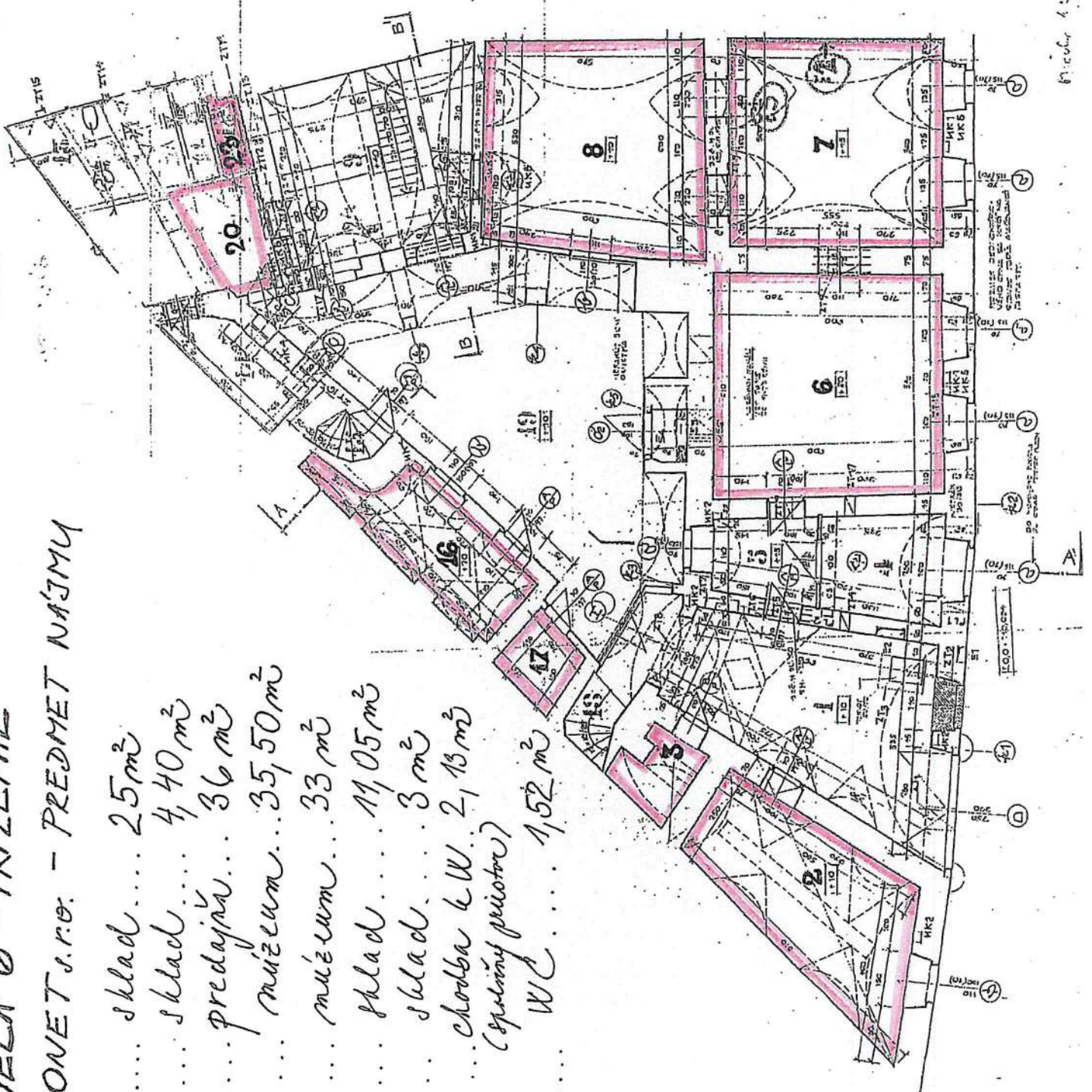
DONET, s.r.o.

Ing. Tibor Bogdan  
konateľ



# BIELA 6 - PRÍZEMIE DONET s.r.o. - PREDMET NÁJMU

2	sklad	25 m <sup>2</sup>
3	sklad	4,40 m <sup>2</sup>
6	predajňa	36 m <sup>2</sup>
7	muzeum	35,50 m <sup>2</sup>
8	muzeum	33 m <sup>2</sup>
16	sklad	11,05 m <sup>2</sup>
17	sklad	3 m <sup>2</sup>
20	chodba k W. 2, 13 m <sup>2</sup> (spojový priestor)	
23	WC	1,52 m <sup>2</sup>



Príloha č. 1

Príloha č. 2

**Ručiteľské vyhlásenie**  
podľa § 303 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník

Ja, dolupodpísaný ..... r. č.: ....., dátum  
narodenia: ....., číslo OP: ....., trvalý pobyt:  
....., občan ..... (ďalej len  
„ručiteľ“)

**týmto prehlasujem, že som si vedomý, že**

**Nájomca:**

Názov/Meno a priezvisko:

Sídlo/Miesto podnikania/pobyt:

IČO:

Zápis v:

Konajúc:

(ďalej ako „Dlžník“)

uzatvoril dňa ..... Zmluvu o nájme nebytových priestorov č. .... s prenajímateľom:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, so sídlom Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(ďalej ako „Veriteľ“),

ktorou Veriteľ ako prenajímateľ prenajal Dlžníkovi ako nájomcovi nebytové priestory o výmere [...] m<sup>2</sup>, nachádzajúce sa v budove na [...] ulici, súpisné číslo [...], orientačné číslo [...], zapísaný na liste vlastníctva č. [...] vedenom pre katastrálne územie [...], budova je postavená na parcele registra „C“ č. [...] a č. [...] v okrese [...], obec [...], v katastrálnom území [...] (ďalej ako „Zmluva“)

**a bezpodmienečne a neodvolateľne vyhlasujem, že:**

1. Ako ručiteľ som sa oboznámil s obsahom Zmluvy a som si vedomý záväzkov Dlžníka vyplývajúcich alebo súvisiacich s touto Zmluvou a to záväzku Dlžníka:
  - a) platiť Veriteľovi nájomné za užívanie predmetu nájmu a prevádzkové náklady súvisiace s užívaním predmetu nájmu, spolu vo výške [...] mesačne, vrátane nedoplatkov po vyúčtovaní zálohových platieb na prevádzkové náklady;
  - b) zložiť v prospech Veriteľa depozit zabezpečujúci plnenie peňažných záväzkov Dlžníka zo Zmluvy vo výške [...];
  - c) zložiť v prospech Veriteľa zábezpeku na nájomné a prevádzkové náklady vo výške [...];
  - d) zaplatiť Veriteľovi úroky z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania v prípade omeškania akejkoľvek platby podľa Zmluvy zo strany Dlžníka;
  - e) zaplatiť Veriteľovi zmluvnú pokutu v prípade porušenia povinnosti Dlžníka podľa Zmluvy a to vo výške stanovenej Zmluvou pre porušenie danej povinnosti Dlžníka;
  - f) nahradiť Veriteľovi škodu, ku ktorej došlo konaním alebo opomenutím Dlžníka alebo osôb, ktorým Dlžník umožnil vstup do predmetu nájmu alebo do budovy, v ktorej sa predmet nájmu nachádza alebo porušením povinnosti Nájomcu oznámiť Prenajímateľovi vznik škody;
  - g) plniť ďalšie povinnosti podľa Zmluvy;



(ďalej ako „Závázky“).

2. Ak nedôjde zo strany Dlžníka k riadnemu a včasnému uspokojeniu akýchkoľvek splatných Závázkov zo Zmluvy a/alebo súvisiacich so Zmluvou, ktoré vzniknú po dátume tohto ručiteľského vyhlásenia, a to do 10 (desiatich) dní po vzniku ich splatnosti, tieto záväzky bezpodmienečne uhradím a to v celom rozsahu pohľadávky, na ktorú sa stane Veriteľ oprávnený voči Dlžníkovi na základe Zmluvy alebo v súvislosti so Zmluvou.
3. Týmto ručiteľským vyhlásením preberám ako ručiteľ záväzkov uspokojiť Veriteľa aj v takom rozsahu, v akom bude Zmluva medzi Veriteľom a Dlžníkom modifikovaná, pričom rozhodujúcim je znenie predmetnej Zmluvy ku dňu omeškania Dlžníka s plnením Závázkov a/alebo ostatných príslušných záväzkov Dlžníka súvisiacich so Zmluvou.
4. Ručenie podľa tohto ručiteľského vyhlásenia zaniká až zánikom všetkých pohľadávok Veriteľa a ich príslušenstva, ktoré sú zabezpečené týmto ručiteľským vyhlásením.
5. Svojím podpisom sa ďalej zaväzujem, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa:
  - a) nebudem akokoľvek nakladať s nehnuteľnosťami, ktoré sú ku dňu podpisu tohto ručiteľského vyhlásenia v mojom vlastníctve, najmä ich neprevediem, nezaťažím, nezriadim na nich práva tretích osôb, nevložíim ich do obchodnej spoločnosti a pod.;
  - b) neuskutočním akýkoľvek právny úkon, ktorým by alebo ktorého následkom by mi vznikol a/alebo by som prevzal záväzok v hodnote jednotlivo 10.000,- € alebo kumulatívne vyššej ako 100.000,- €.
6. Ako ručiteľ vyhlasujem a ubezpečujem Veriteľa, že:
  - moja finančná situácia mi umožňuje plniť riadne a včas záväzky z tohto ručiteľského vyhlásenia;
  - môj majetok nie je predĺžený a nebol na neho vyhlásený konkurz;
  - nemám voči Veriteľovi akékoľvek nároky alebo pohľadávky, či už splatné alebo nesplatné;
  - nie sú voči mne vedené žiadne exekučné konania, vrátane daňového exekučného konania resp. konania o výkon rozhodnutia a nie som si vedomý žiadnych skutočností nasvedčujúcich tomu, že došlo alebo by v budúcnosti mohlo dôjsť k podaniu návrhu na vykonanie exekúcie, resp. výkonu rozhodnutia proti ručiteľovi;
  - nie som účastníkom akéhokoľvek súdneho alebo správneho konania, ktoré by mohlo založiť platobnú povinnosť Dlžníka;
  - som plne oprávnený a spôsobilý poskytnúť toto ručiteľské vyhlásenie.

V ostatnom sa záväzok ručiteľa vzniknutý týmto ručiteľským vyhlásením riadi ustanovením § 303 a nasl. Obchodného zákonníka.

V ....., dňa .....

Za ručiteľa:

.....  
(pravosť podpisu úradne osvedčená)

Príloha č. 3

Notárska zápisnica

podpísaná na Notárskom úrade ..... v ..... dňa .....

Dostavil sa pred mňa, ....., notára so sídlom v ....., účastník:  
(obchodné meno, sídlo, IČO nájomcu, oprávnenie konať v mene nájomcu preukázané výpisom z obchodného registra alebo iného registra, v ktorom je nájomca zapísaný a meno a priezvisko, rodné priezvisko, narodený, rodné číslo, trvale bytom, OP číslo osoby, ktorá koná v mene nájomcu alebo tieto údaje za nájomcu, ak je nájomcom fyzická osoba)

----- ako nájomca a ako osoba povinná, -----

ktorý svoju totožnosť zákonným spôsobom preukázal podľa občianskeho preukazu, je podľa vlastného vyhlásenia na právne úkony spôsobilý a požiadal ma, aby som s ním spísal toto:

----- vyhlásenie povinnej osoby -----  
----- o súhlase s vykonateľnosťou notárskej zápisnice -----

I.

....., notár so sídlom v .....

osvedčujem, že účastník dnešného dňa pred mnou prejavili svoju vôľu týmto **vyhlásením**:

Dňa ..... bola medzi hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava, so sídlom Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481 ako **prenajímateľom** a (obchodné meno, sídlo, IČO nájomcu, oprávnenie konať v mene nájomcu preukázané výpisom z obchodného registra alebo iného registra, v ktorom je nájomca zapísaný a meno a priezvisko, rodné priezvisko, narodený, rodné číslo, trvale bytom, OP číslo osoby, ktorá koná v mene nájomcu alebo tieto údaje za nájomcu, ak je nájomcom fyzická osoba) ako **nájomcom uzavretá Zmluva o nájme nebytových priestorov č. ....** (ďalej v texte tejto notárskej zápisnice aj ako „Zmluva o nájme“). Podľa článkov I a II Zmluvy o nájme sa prenajímateľ zaväzuje prenechať nájomcovi na dočasné užívanie na účely v súlade s predmetom jeho činnosti, a to na účel [...] nehnuteľnosti – nebytové priestory o výmere [...] m<sup>2</sup>, nachádzajúce sa v budove na [...] ulici, súpisné číslo [...], orientačné číslo [...], zapísaná na liste vlastníctva č. [...] vedenom pre katastrálne územie [...], budova je postavená na parcele registra „C“ č. [...] a č. [...] v okrese [...], obec [...], v katastrálnom území [...] (ďalej v texte tejto notárskej zápisnice aj ako „Predmet nájmu“). Výlučným vlastníkom Predmetu nájmu je prenajímateľ. Podľa bodu 2.2 článku II Zmluvy o nájme odovzdá prenajímateľ nájomcovi Predmet nájmu dňa 22.09.2022, pokiaľ nájomca riadne splnil všetky podmienky pre odovzdanie Predmetu nájmu a to že zloží prenajímateľovi na účet depozit podľa bodu 5.1 článku V Zmluvy o nájme a zároveň zloží na účet prenajímateľa zábezpeku na nájomné a prevádzkové náklady podľa bodu 5.7 článku V Zmluvy o nájme a zároveň odovzdá prenajímateľovi ručiteľské vyhlásenia konečných užívateľov výhod nájmu podľa bodu 5.8 článku V a prílohy č. 2 Zmluvy o nájme alebo ak je jediným konečným užívateľom výhod nájomcu sám nájomca, čestné vyhlásenie o tejto skutočnosti a zároveň notársku zápisnicu podľa bodu 5.9 článku V a prílohy č. 3 Zmluvy o nájme, ktorou Nájomca ako povinná osoba v zmysle Exekučného poriadku vyhlási, že súhlasí s tým, aby sa táto notárska zápisnica stala vykonateľným titulom pre exekúciu podľa § 45 ods. 2 Exekučného poriadku a to vypratáním Predmetu nájmu. O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu nájomca a prenajímateľ vyhotovia preberací protokol podľa bodu 2.3 článku II Zmluvy o nájme. Podľa bodu 2.2 článku II Zmluvy o nájme je nájom dohodnutý na dobu určitú od 22.09.2022 do 22.09.2023 a začína plynúť dňom podpisu preberacieho protokolu podľa bodu 2.3 článku II Zmluvy o nájme. Nájomca a prenajímateľ sa v Zmluve o nájme dohodli, že **nájomné za užívanie Predmetu nájmu predstavuje sumu [...] Eur za kalendárny mesiac v zmysle bodu 3.2 článku III Zmluvy o nájme a podlieha indexácii podľa bodu 3.3 článku III Zmluvy o nájme**. V nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za energie, služby a prevádzkové náklady súvisiace s užívaním Predmetu nájmu a nájomca ich bude uhrádzať Prenajímateľovi ako podiel na spoločných prevádzkových nákladoch Budovy podľa bodov 3.9 až 3.13 článku III



Zmluvy o nájme. Nájomca a prenajímateľ sa v Zmluve o nájme dohodli, že nájomca je povinný uhrádzať nájomné a podiel nájomcu na spoločných prevádzkových nákladoch mesačne, a to vždy najneskôr do 20. (dvadsiateho) dňa príslušného mesiaca za obdobie jedného mesiaca, za ktoré je platba platená. Nájomca je povinný platiť tieto platby na účty Prenajímateľa uvedené v záhlaví Zmluvy o nájme. Povinnosť nájomcu zaplatiť tieto platby je splnená dňom, kedy sú pripísané na príslušný účet prenajímateľa. -----

Nájomca a prenajímateľ sa v Zmluve o nájme dohodli, že ak Zmluva o nájme zanikne, je nájomca povinný **vypratať z Predmetu nájmu všetky veci vnesené do Predmetu nájmu ním alebo tretím osobami, ktorým umožnil vstup do Predmetu nájmu a to k poslednému dňu trvania nájmu okrem prípadu, ak sa prenajímateľ alebo nájomca výslovne dohodli inak.** ----- Nájomca ako osoba povinná vyhlasuje, že v prípade, ak Zmluva o nájme zanikne odstúpením, výpoveďou, uplynutím doby nájmu alebo akýmkoľvek iným právne dovoleným spôsobom, vyprace Predmet nájmu v súlade so Zmluvou o nájme. ----- Nájomca ako osoba povinná ďalej vyhlasuje, že v prípade, ak nevyprace Predmet nájmu v dohodnutých lehotách podľa Zmluvy o nájme a neodovzdá Predmet nájmu prenajímateľovi riadne a včas, táto **notárska zápisnica je exekučným titulom na vypratanie** Predmetu nájmu súdnym exekútorom, a to postupom podľa § 181 zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov. -----

Bližšie podmienky nájmu sú upravené v Zmluve o nájme, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto notárskej zápisnice. -----

## II.

Nájomca: (obchodné meno, sídlo, IČO nájomcu a meno a priezvisko, rodné priezvisko, narodený, rodné číslo, trvale bytom, OP číslo osoby, ktorá koná v mene nájomcu alebo tieto údaje za nájomcu, ak je nájomcom fyzická osoba) ako osoba povinná **vyhlasuje, že v prípade, ak si nesplní riadne a včas svoju povinnosť vypratať Predmet nájmu v súlade so Zmluvou o nájme k poslednému dňu trvania nájmu výslovne súhlasí, aby sa táto notárska zápisnica stala vykonateľným titulom pre exekúciu podľa § 45 ods. 2 v spojení s § 181 zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov.** -----

## III.

Táto notárska zápisnica obsahuje **právny záväzok**, v ktorom je vyznačená: -----

- **osoba oprávnená:** hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, so sídlom Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481, ako prenajímateľ;
- **osoba povinná:** (obchodné meno, sídlo, IČO nájomcu a meno a priezvisko, rodné priezvisko, narodený, rodné číslo, trvale bytom, OP číslo osoby, ktorá koná v mene nájomcu alebo tieto údaje za nájomcu, ak je nájomcom fyzická osoba) ako nájomca;
- **právny dôvod:** Zmluva o nájme nebytových priestorov č. .... zo dňa .....; účinná odo dňa .....
- **predmet plnenia:** povinnosť vypratať v súlade so Zmluvou o nájme v stanovenej lehote Predmet nájmu - nehnuteľnosti – nebytové priestory o výmere [...] m<sup>2</sup>, nachádzajúce v budove na [...] ulici, súpisné číslo [...], orientačné číslo [...], zapísaný na liste vlastníctva č. [...] vedenom pre katastrálne územie [...], budova je postavená na parcele registra „C“ č. [...] a č. [...] v okrese [...], obec [...], v katastrálnom území [...];
- **čas plnenia:** posledný deň trvania nájmu;
- **súhlas povinnej osoby s tým, aby táto notárska zápisnica bola vykonateľným exekučným titulom** v zmysle § 45 ods. 2 zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov.

O tomto som túto notársku zápisnicu napísal, účastník si ju prečítal, schválil a na znak súhlasu s jej obsahom ju dnešného dňa predou mnou vlastnoručne podpísal.

Účastník:

Notár:



**MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA  
SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY**  
Oddelenie činnosti MsR a MsZ

Primaciálne nám. 1  
P.O.Box 192  
814 99 Bratislava

Sekcia správy nehnuteľností

Váš list

Naše poradové číslo  
**MAGS OČM/2022**

Vybavuje / Linka  
**Edita Šušolová**  
**+421 2 59356 133**

V Bratislave  
**06. 07. 2022**

**VEC:**

**Odpis uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1319/2022 zo dňa 23. 06. 2022, prijatého k bodu Návrh na schválenie prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa nájmu nebytových priestorov v stavbe so súpis. č. 419 na pozemku parc. č. 21 na Bielej 6 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, pre DONET, s.r.o., so sídlom v Bratislave**

## **Uznesenie č. 1319/2022**

zo dňa 23. 06. 2022

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

### **schvaľuje**

ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov nájom nebytových priestorov vo výmere 151,60 m<sup>2</sup> nachádzajúcich sa na prízemí stavby súpis. č. 419 na pozemku registra „C“ KN parc. č. 21 na Bielej 6 v k. ú. Staré Mesto pre spoločnosť DONET, s.r.o., so sídlom Biela 6, Bratislava, IČO 35732636, s cieľom prevádzkovať obchod z prelomu 19. a 20. storočia a nepredajnú expozíciu dobových predmetov (múzeum), ktorá bude umiestnená na podlahovej ploche nebytových priestorov minimálne 60 m<sup>2</sup>, na dobu určitú od 22. 09. 2022 do 22. 09. 2023 s možnosťou opcie o ďalší rok so súhlasom prenajímateľa, za nájomné 4 876,80 eur ročne za celý predmet nájmu,

s podmienkou:

Nájomná zmluva bude nájomcom podpísaná do 30 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. V prípade, že nájomná zmluva v tejto lehote nebude nájomcom podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.

Navrhovaný nájom nebytových priestorov vo výmere 151,60 m<sup>2</sup> nachádzajúcich sa na prízemí stavby súpis. č. 419 na pozemku registra „C“ KN parc. č. 21 na Bielej 6 v k. ú. Staré Mesto pre



spoločnosť DONET, s.r.o., predkladáme ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu, že spoločnosť DONET, s.r.o., ako nájomca na základe zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 07 83 0523 12 00 už odo dňa 21. 09. 2012 užíva predmetné nebytové priestory na Bielej 6 v k. ú. Staré Mesto na prevádzkovanie obchodu v múzeu, čím výrazne prispieva k rozvoju turistického ruchu v Bratislave. Nájomca v predmete nájmu vytvoril netradičnú prevádzku, kde v jednom celku funguje obchodná aj muzeálna časť. Obchodná časť je zariadená autentickým nábytkom zo začiatku 20. storočia v štýle prešporského koloniálu a ponúka výhradne produkty slovenskej výroby, ktoré sú pre Bratislavu, ako aj celé Slovensko typické. V dvoch miestnostiach múzea sa návštevníci zoznámia s predmetmi používanými v bratislavských obchodoch a podnikoch do 30. rokov 20. storočia, pričom táto časť tvorí dve tretiny plochy obchodných priestorov a po celý čas je sprístupnená zdarma. Návrh na nájom nebytových priestorov na Bielej 6 v Bratislave ďalej predkladáme ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov i z dôvodu, že spoločnosť DONET, s.r.o., ako nájomca požiadala o predĺženie doby nájmu z dôvodu výpadku tržieb počas uplatňovania protipandemických opatrení, preto by nájomca pokračovaním v nájme veľmi ocenil možnosť zmierniť finančné straty z obdobia pandémie, ktorá najviac postihla práve segment turizmu. Z uvedeného vyplýva, že nájomca sa vďaka svojej prevádzke od roku 2012 podieľa na pozitívnom obraze mesta Bratislavy a má záujem naďalej prispievať k príjemným zážitkom návštevníkov Bratislavy.

Za správnosť odpisu uznesenia:



Mgr. Tomáš Malec, PhD.  
vedúci oddelenia

**Dodatok č. 07 83 0495 22 01**  
**k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 07 83 0495 22 00**

**Prenajímateľ:**

Názov:

sídlo:

v zastúpení:

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava

Ing. arch. Matúšom Vallom, primátorom mesta,

osoba oprávnená na podpis dodatku :

Mgr. Klaudia Lušpaiová, vedúca oddelenia majetkových  
vzťahov, na základe Podpisového poriadku účinného ku dňu  
podpisu dodatku

IČO:

00 603 481

DIČ:

2020372596

Bankové spojenie:

Československá obchodná banka, a.s.

IBAN - nájomné:

SK58 7500 0000 0000 2582 8453

Variabilný symbol - nájomné:

7 83 0495 22

IBAN – zálohové platby:

SK93 7500 0000 0000 2582 6853

Variabilný symbol - zálohové platby:

7 83 0495 22

(„Prenajímateľ“)

a

**Nájomca:**

Obchodné meno:

Sídlo:

Konajúc:

Zápis v:

**DONET, s.r.o.**

Biela 6, Bratislava 811 01

Ing. Tibor Bogdan, konateľ

OR SR Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka

číslo: 16001/B

IČO:

35 732 636

DIČ:

2020252190

Bankové spojenie:

Tatra banka, a.s.

IBAN:

SK73 1100 0000 0026 2702 4582

Emailová adresa:

[info@donet.sk](mailto:info@donet.sk)

Telefonický kontakt:

0905 349 049

(„Nájomca“)

Prenajímateľ a Nájomca sa ďalej označujú jednotlivo aj ako „Strana“ a spoločne ako „Strany“.

po vzájomnej dohode uzatvárajú tento Dodatok č. 07 83 0495 22 01 k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 07 83 0495 22 00 uzatvorenej dňa 13.09.2022 (ďalej len „Dodatok“):

**Čl. I**

**Úvodné ustanovenia**

1. Prenajímateľ a nájomca uzatvorili dňa 13.09.2022 Zmluvu o nájme nebytových priestorov č. 07 83 0495 22 00, ktorej predmetom je nájom nebytových priestorov o celkovej výmere 151,60 m<sup>2</sup>, nachádzajúcich sa v budove na Bielej ulici č. 6, súpisné číslo 419, postavenej na pozemku parc. č. 21, k.ú. Staré Mesto, zapísané na liste vlastníctva č. 1656, a to na dobu určitú v trvaní od 22.09.2022 do 22.09.2023 (ďalej len „Zmluva o nájme nebytových priestorov“).
2. V zmysle čl. II bod 2.1 druhá veta Zmluvy o nájme nebytových priestorov sa Strany dohodli, že doba nájmu môže byť predĺžená o ďalší 1 rok so súhlasom Prenajímateľa v prípade, ak Nájomca písomne požiada



Prenajímateľa o predĺženie doby nájmu najneskôr 2 mesiace pred uplynutím doby nájmu. Dňa 12.04.2023 Nájomca písomne požiadal Prenajímateľa o predĺženie doby nájmu o ďalší 1 rok. Nájomca splnil podmienku včasného podania žiadosti o predĺženie doby nájmu a Prenajímateľ súhlasí s predĺžením doby nájmu o ďalší 1 rok, t.j. do 22.09.2024.

## Čl. II Zmeny zmluvy

1. Na základe skutočnosti uvedenej v čl. I ods. 2 tohto Dodatku sa Strany dohodli na zmene Zmluvy o nájme nebytových priestorov v časti bodu 2.1 čl. II Zmluvy o nájme nebytových priestorov tak, že text bodu 2.1 čl. II Zmluvy o nájme nebytových priestorov sa nahrádza novým textom, ktorý znie:

*„2.1 Nájom sa dojednáva na dobu určitú v trvaní od 22.09.2022 do 22.09.2024 a začína plynúť dňom odovzdania Predmetu nájmu Nájomcovi podpísaním Preberacieho protokolu, definovaného v bode 2.3 tejto Zmluvy („Doba nájmu“).“*

2. Ostatné ustanovenia Zmluvy o nájme nebytových priestorov, ktoré nie sú dotknuté zmenou uvedenou v tomto Dodatku, zostávajú nezmenené.

## Čl. III Záverečné ustanovenia

1. Strany vyhlasujú, že tento Dodatok uzavreli slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ho, porozumeli mu a nemajú proti jeho forme a obsahu žiadne námietky, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
2. Tento Dodatok sa vyhotovuje v 7 rovnopisoch s platnosťou originálu, 5 rovnopisov pre Prenajímateľa a 2 rovnopisy pre Nájomcu.
3. Tento Dodatok nadobúda platnosť dňom jeho podpisania oboma Stranami a účinnosť v deň nasledujúci po dni jeho zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv podľa ustanovenia § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

V Bratislave, dňa 18.5.2023

Hlavné mesto SR Bratislava

Mgr. Klaudia Lušpaiová  
vedúca oddelenia majetkových vzťahov



V Bratislave, dňa 18.5.2023

DONET, s.r.o.

Ing. Tibor Bogdan  
konateľ

**Dodatok č. 07 83 0495 22 02**  
**k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 07 83 0495 22 00**

**Prenajímateľ:**

Názov:

sídlo:

v zastúpení:

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava

Ing. arch. Matúšom Vallom, primátorom mesta,

osoba oprávnená na podpis dodatku :

Mgr. Tomáš Hlaváčik, vedúci oddelenia nájomov  
nehnuteľností, na základe Podpisového poriadku účinného  
ku dňu podpisu dodatku

IČO:

00 603 481

DIČ:

2020372596

Bankové spojenie:

Československá obchodná banka, a.s.

IBAN - nájomné:

SK58 7500 0000 0000 2582 8453

Variabilný symbol - nájomné:

7 83 0495 22

IBAN – zálohové platby:

SK93 7500 0000 0000 2582 6853

Variabilný symbol - zálohové platby:

7 83 0495 22

(„Prenajímateľ“)

a

**Nájomca:**

Obchodné meno:

**DONET, s.r.o.**

Sídlo:

Biele 6, Bratislava 811 01

Konajúc:

Ing. Tibor Bogdan, konateľ

Zápis v:

OR SR Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka  
číslo: 16001/B

IČO:

35 732 636

DIČ:

2020252190

Bankové spojenie:

Tatra banka, a.s.

IBAN:

SK73 1100 0000 0026 2702 4582

Emailová adresa:

[info@donet.sk](mailto:info@donet.sk)

Telefonický kontakt:

0905 349 049

(„Nájomca“)

Prenajímateľ a Nájomca sa ďalej označujú jednotlivo aj ako „**Strana**“ a spoločne ako „**Strany**“.

po vzájomnej dohode uzatvárajú tento Dodatok č. 07 83 0495 22 02 k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 07 83 0495 22 00 uzatvorenej dňa 13.09.2022 v znení Dodatku č. 07 83 0495 22 01 (ďalej len „Dodatok“):

**Čl. I**

**Úvodné ustanovenia**

1. Prenajímateľ a nájomca uzatvorili dňa 13.09.2022 Zmluvu o nájme nebytových priestorov č. 07 83 0495 22 00, ktorej predmetom je nájom nebytových priestorov o celkovej výmere 151,60 m<sup>2</sup>, nachádzajúcich sa v budove na Bielej ulici č. 6, súpisné číslo 419, postavenej na pozemku parc. č. 21, k.ú. Staré Mesto, zapísané na liste vlastníctva č. 1656, a to na dobu určitú v trvaní od 22.09.2022 do 22.09.2023 (ďalej len „Zmluva o nájme nebytových priestorov“).
2. Dňa 18.05.2023 prenajímateľ a nájomca uzavreli v zmysle čl. II bod 2.1 druhá veta Zmluvy o nájme nebytových priestorov dodatok, ktorým sa predĺžila doba nájmu o jeden rok do 22.09.2024.



3. Dňa 15.05.2024 nájomca opätovne požiadal prenajímateľa o predĺženie doby nájmu, a to do 28.02.2026.

## Čl. II Zmeny zmluvy

1. Na základe skutočností uvedenej v čl. I ods. 3 tohto Dodatku sa Strany dohodli na zmene Zmluvy o nájme nebytových priestorov v časti bodu 2.1 čl. II Zmluvy o nájme nebytových priestorov tak, že text bodu 2.1 čl. II Zmluvy o nájme nebytových priestorov sa nahrádza novým textom, ktorý znie:

*„2.1 Nájom sa dojednáva na dobu určitú v trvaní od 22.09.2022 do 28.02.2026 a začína plynúť dňom odovzdania Predmetu nájmu Nájomcovi podpísaním Preberacieho protokolu, definovaného v bode 2.3 tejto Zmluvy („Doba nájmu“).“*

2. Strany sa v súvislosti s predĺžením doby nájmu ďalej dohodli na zmene Zmluvy o nájme nebytových priestorov v časti bodu 3.2 čl. III Zmluvy o nájme nebytových priestorov tak, že text bodu 2.1 čl. II Zmluvy o nájme nebytových priestorov sa nahrádza novým textom, ktorý znie:

*„3.2 Nájomné za Predmet nájmu je stanovené v zmysle zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v platnom znení dohodou Strán ako mesačné nájomné vo výške 541,00 EUR za každý kalendárny mesiac, t.j. 6 492,00 EUR za každý kalendárny rok, ak táto Zmluva neurčuje inak.“*

3. Ostatné ustanovenia Zmluvy o nájme nebytových priestorov, ktoré nie sú dotknuté zmenou uvedenou v tomto Dodatku, zostávajú nezmenené.

## Čl. III Záverečné ustanovenia

1. Strany vyhlasujú, že tento Dodatok uzavreli slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ho, porozumeli mu a nemajú proti jeho forme a obsahu žiadne námietky, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
2. Zmeny Zmluvy o nájme nebytových priestorov uvedené v tomto Dodatku boli schválené Uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 600/2024 dňa 27.06.2024, ktorého odpis tvorí prílohu tohto Dodatku. Zmeny Zmluvy o nájme nebytových priestorov uvedené v tomto Dodatku nadobúdajú účinnosť dňa 23.09.2024.
3. Tento Dodatok sa vyhotovuje v 7 rovnopisoch s platnosťou originálu, 5 rovnopisov pre Prenajímateľa a 2 rovnopisy pre Nájomcu.
4. Tento Dodatok nadobúda platnosť dňom jeho podpisania oboma Stranami a účinnosť v deň nasledujúci po dni jeho zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv podľa ustanovenia § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

V Bratislave, dňa 11. 07. 2024

Hlavné mesto SR Bratislava

Mgr. Tomáš Hlaváčik  
vedúci oddelenia nájomov nehnuteľností

V Bratislave, dňa 11. 07. 2024

DONET, s.r.o.

Ing. Tibor Bogdan  
konateľ

**Dodatok č. 07 83 0495 22 03**  
**k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 07 83 0495 22 00**

**Prenajímateľ:**

Názov:  
sídlo:  
v zastúpení:

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava  
Ing. arch. Matúšom Vallom, primátorom mesta,  
osoba oprávnená na podpis dodatku :  
Mgr. Dávid Masica, vedúci oddelenia nájomov nehnuteľností,  
na základe Podpisového poriadku účinného ku dňu podpisu  
dodatku

IČO:  
DIČ:  
Bankové spojenie:  
IBAN - nájomné:  
Variabilný symbol - nájomné:  
IBAN – zálohové platby:  
Variabilný symbol - zálohové platby:  
(„Prenajímateľ“)

00 603 481  
2020372596  
Československá obchodná banka, a.s.  
SK58 7500 0000 0000 2582 8453  
7 83 0495 22  
SK93 7500 0000 0000 2582 6853  
7 83 0495 22

**a**

**Nájomca:**

Obchodné meno:  
Sídlo:  
Konajúc:  
Zápis v:

**DONET, s.r.o.**

Biela 6, Bratislava 811 01  
Ing. Tibor Bogdan, konateľ  
OR SR Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka  
číslo: 16001/B

IČO:  
DIČ:  
Bankové spojenie:  
IBAN:  
Emailová adresa:  
Telefonický kontakt:  
(„Nájomca“)

35 732 636  
2020252190  
Tatra banka, a.s.  
SK73 1100 0000 0026 2702 4582  
[info@donet.sk](mailto:info@donet.sk)  
0905 349 049

Prenajímateľ a Nájomca sa ďalej označujú jednotlivo aj ako „Strana“ a spoločne ako „Strany“.

po vzájomnej dohode uzatvárajú tento Dodatok č. 07 83 0495 22 02 k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 07 83 0495 22 00 uzatvorenej dňa 13.09.2022 v znení Dodatku č. 07 83 0495 22 01 a Dodatku č. 07 83 0495 22 02 (ďalej len „Dodatok“):

**Čl. I**  
**Úvodné ustanovenia**

1. Prenajímateľ a nájomca uzatvorili dňa 13.09.2022 Zmluvu o nájme nebytových priestorov č. 07 83 0495 22 00, ktorej predmetom je nájom nebytových priestorov o celkovej výmere 151,60 m<sup>2</sup>, nachádzajúcich sa v budove na Bielej ulici č. 6, súpisné číslo 419, postavenej na pozemku parc. č. 21, k.ú. Staré Mesto, zapísané na liste vlastníctva č. 1656, a to na dobu určitú v trvaní od 22.09.2022 do 22.09.2023 (ďalej len „Zmluva o nájme nebytových priestorov“).
2. Dňa 18.05.2023 prenajímateľ a nájomca uzavreli v zmysle čl. II bod 2.1 druhá veta Zmluvy o nájme nebytových priestorov Dodatok č. 07 83 0495 22 01, ktorým sa predĺžila doba nájmu do 22.09.2024.



3. Dňa 11.07.2024 prenajímateľ a nájomca uzavreli Dodatok č. 07 83 0495 22 02, ktorým sa predĺžila doba nájmu do 28.02.2027.
4. Dňa 23.09.2025 nájomca opätovne požiadal prenajímateľa o predĺženie doby nájmu.

## Čl. II Zmeny zmluvy

1. Na základe skutočnosti uvedenej v čl. I ods. 4 tohto Dodatku sa Strany dohodli na zmene Zmluvy o nájme nebytových priestorov v časti bodu 2.1 čl. II Zmluvy o nájme nebytových priestorov tak, že text bodu 2.1 čl. II Zmluvy o nájme nebytových priestorov sa nahrádza novým textom, ktorý znie:

*„2.1 Nájom sa dojednáva na dobu určitú v trvaní **od 22.09.2022 do 28.02.2027** a začína plynúť dňom odovzdania Predmetu nájmu Nájomcovi podpísaním Preberacieho protokolu, definovaného v bode 2.3 tejto Zmluvy („**Doba nájmu**“). Doba nájmu môže byť predĺžená najviac o ďalší 1 (jeden) rok so súhlasom Prenajímateľa v prípade, ak Nájomca písomne požiada Prenajímateľa o predĺženie Doby nájmu najneskôr 2 (dva) mesiace pred uplynutím Doby nájmu.“*

2. Ostatné ustanovenia Zmluvy o nájme nebytových priestorov, ktoré nie sú dotknuté zmenou uvedenou v tomto Dodatku, zostávajú nezmenené.

## Čl. III Záverečné ustanovenia

1. Strany vyhlasujú, že tento Dodatok uzavreli slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ho, porozumeli mu a nemajú proti jeho forme a obsahu žiadne námietky, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
2. Zmeny Zmluvy o nájme nebytových priestorov uvedené v tomto Dodatku boli schválené Uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. XXX/2025 dňa 11.12.2025, ktorého odpis tvorí prílohu tohto Dodatku. Zmeny Zmluvy o nájme nebytových priestorov uvedené v tomto Dodatku nadobúdajú účinnosť dňa 01.03.2026.
3. Tento Dodatok sa vyhotovuje v 7 rovnopisoch s platnosťou originálu, 5 rovnopisov pre Prenajímateľa a 2 rovnopisy pre Nájomcu.
4. Tento Dodatok nadobúda platnosť dňom jeho podpísania oboma Stranami a účinnosť v deň nasledujúci po dni jeho zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv podľa ustanovenia § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

V Bratislave, dňa

**Hlavné mesto SR Bratislava**

V Bratislave, dňa

**DONET, s.r.o.**

.....  
**Mgr. Dávid Masica**  
vedúci oddelenia nájomov nehnuteľností

.....  
**Ing. Tibor Bogdan**  
konateľ

