

Materiál na rokovanie
Mestskej rady
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **3.11.2016**

**Návrh na schválenie prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa nájmu
podchodu na Hodžovom námestí v k. ú. Staré Mesto pre ASTORIA PASSAGE s.r.o.
v Bratislave**

Predkladateľ :

Mgr. Martin Maruška, v. r.
riaditeľ magistrátu

Zodpovedný :

Ing. Miroslav Bialko, v. r.
riaditeľ sekcie správy
nehnuteľností

Spracovateľ :

JUDr. Marta Macová, v. r.
vedúca oddelenia nájomov majetku

JUDr. Lívia Dunčková, v. r.
oddelenie nájomov majetku

Jana Sedláková, v. r.
oddelenie geodetických činností

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Žiadosť
4. Výpis z OR SR
5. Kópiu z katastrálnej mapy
6. Širšiu situáciu
7. Snímku z ortofotomapy
8. Stanoviská 8x
9. Zmluvu o nájme
č. 07 83 0943 06 00
10. Návrh Zmluvy o nájme

november 2016

kód uzn. 5.3
5.3.1
5.3.5

NÁVRH UZNESENIA

Mestská rada po prerokovaní materiálu

odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy

Alternatíva 1:

schváliť ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, nájom podchodu na Hodžovom námestí v k. ú. Staré Mesto, za nájomné vo výške 75.000,00 Eur ročne, pre ASTORIA PASSAGE s.r.o., so sídlom Železničiarska 13 v Bratislave, IČO 35 848 162, na dobu určitú 10 rokov od účinnosti nájomnej zmluvy s podmienkami:

- 1) minimálna investícia vo výške 500.000,00 Eur, ktorá bude technickým zhodnotením majetku hlavného mesta SR Bratislava a bude započítaná s nájomným vo výške 50.000,00 Eur ročne, nájomca je povinný vykonať rekonštrukciu podchodu do 1 roka odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy
- 2) zmluva bude nájomcom podpísaná do 30 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta SR Bratislavy. V prípade, že zmluva nebude nájomcom v uvedenej lehote podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť

Alternatíva 2:

ukončiť nájom podchodu na Hodžovom námestí po uplynutí doby nájmu 18.12.2016 a zabezpečiť odovzdanie podchodu Hlavnému mestu SR Bratislava.

Návrh na schválenie nájmu podchodu na Hodžovom námestí v k. ú. Staré Mesto ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov predkladáme z dôvodu, že žiadateľ ASTORIA PASSAGE s.r.o. je nájomcom podchodu na Hodžovom námestí (má podchod prenajatý na dobu určitú do 18.12.2016) a požiadal o predĺženie doby nájmu ako aj o zmenu účelu nájmu.

Dôvodová správa

PREDMET: Návrh na schválenie prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa nájmu podchodu na Hodžovom námestí v k. ú. Staré Mesto pre ASTORIA PASSAGE s.r.o. v Bratislave

ŽIADATEĽ: ASTORIA PASSAGE s.r.o.
Železničiarska 13
811 04 Bratislava
IČO 35 848 162

ÚČEL: správa a realizácia opravy a dodatočné rekonštrukcie predmetu nájmu – stavby podchodu v rozsahu Návrhu investícií na technické zhodnotenie, ktorý tvorí prílohu č. 2 žiadosti

DOBA NÁJMU: doba určitá do 18.12.2026

VÝŠKA NÁJOMNÉHO: 75.000,00 eur ročne

ŠPECIFIKÁCIA NEHNUTEĽNOSTÍ

podchod na Hodžovom námestí sa nachádza pod pozemkami registra „C“ parc. č. 21550/1, 21550/2 a 21550/4 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, vo vlastníctve a v priamej správe Hlavného mesta SR Bratislavy

SKUTKOVÝ STAV:

Podchod na Hodžovom námestí v k. ú. Staré Mesto je predmetom Zmluvy o nájme č. 07 83 0943 06 00 (ďalej „zmluva“) uzatvorenej medzi Hlavným mestom SR Bratislava ako prenajímateľom a ASTORIA PASSAGE s.r.o. ako nájomcom na dobu určitú do 18.12.2016.

Nájomca dňa 13.6.2016 doručil Hlavnému mestu SR Bratislava žiadosť o predĺženie doby nájmu vyplývajúcej zo Zmluvy o nájme č. 07 83 0943 06 00.

Nájomca požiadal:

- o predĺženie doby nájmu na 10 rokov, resp. 20 rokov,
- novú špecifikáciu predmetu nájmu,
- zmenu účelu, nakoľko pôvodný účel nájmu bol naplnený, navrhuje účel nájmu – správa a realizácia opravy a dodatočné rekonštrukcie predmetu nájmu – stavby podchodu v rozsahu investícií na technické zhodnotenie (príloha č. 2 žiadosti),
- vzhľadom na realizáciu opráv a ďalších rekonštrukčných prác v hodnote cca. 500.000,00 Eur, pri predĺžení zmluvy o 10 rokov navrhuje sumu za nájomné započítať s realizovanou investíciou, v prípade predĺženia doby nájmu o 20 rokov, navrhuje rovnako započítanie vlozenej investície s tým, že po uplynutí 10 rokov by sa nájomca zaviazal opäť investovať do predmetu nájmu sumu vo výške 500.000,00 Eur počas nasledujúcich druhých 10 rokov.

Nájomné navrhuje vo výške 75.000,00 Eur (z toho 25.000,00 Eur - zaplatená elektrická energia spotrebovaná za prevádzku eskalátorov a za verejné osvetlenie a 50.000,00 eur – alikvotná čiastka investície).

Sekcia správy nehnuteľností dňa 21.6.2016 spoločnosti ASTORIA PASSAGE s.r.o. oznámila, že Hlavné mesto SR Bratislava bude postupovať v súlade s § 9a zákona č. 138/1991

o majetku obcí v znení neskorších predpisov. Aby mohol byť návrh na schválenie predĺženia doby nájmu vyplývajúcej zo Zmluvy o nájme č. 07 83 0943 06 00 (ďalej „zmluva“) predložený do orgánov hlavného mesta, sekcia správy nehnuteľností požiadala nájomcu, aby v súlade s čl. IX ods. 2, 3 a 5 zmluvy odovzdal oddeleniu správy komunikácií investície vložené na rekonštrukciu predmetu (podľa čl. IX ods. 5 zmluvy podpíšu zmluvné strany protokol, ktorým nájomca odovzdá a prenajímateľ prevezme investície vložené nájomcom na rekonštrukciu predmetu nájmu).

Oddelenie nájmov majetku od roku 2010 opakovanie niekoľkokrát žiadalo spoločnosť ASTORIA PASSAGE s.r.o. o predloženie potrebných podkladov týkajúcich sa vložených investícií, aby bolo možné určiť vecné plnenie v zmysle zmluvy.

Podľa čl. IX ods. 3 zmluvy nájomca sa zaväzuje po kolaudácii podchodu predložiť prenajímateľovi v lehote do 30 dní od kolaudácie, správu nezávislého audítora, ako aj kópie faktúr za dodávky stavebných prác a tovarov, súvisiacich s rekonštrukciou predmetu nájmu spolu s dokladmi preukazujúcimi skutočnú úhradu týchto faktúr ako aj prislúchajúcimi súpsmi vykonaných prác a súpsmi dodaných tovarov v predmete pri rekonštrukcii. V prípade, že nájomca vloží do rekonštrukcie stavby podchodu investície vo väčšom objeme ako 43,7 mil. Sk (1.450.574,25 Eur) a tieto budú prenajímateľom odsúhlasené a zaradené do majetku prenajímateľa, budú sa aj takéto investície považovať za vecné plnenie v zmysle čl. IV ods. 1 tejto zmluvy. V prípade pochybností sa strany dohodli, že požiadajú o stanovisko nezávislého audítora, ktorý sa vyjadrí k výške celkových nákladov vynaložených nájomcom na rekonštrukciu predmetu. V súlade s čl. IX ods. 5 zmluvy na základe prenajímateľom schválenej výšky investície podľa ods. 1 a 3 tohto článku, podpíšu zmluvné strany v lehote 15 dní od uplynutia lehoty podľa ods. 3 tohto článku protokol, ktorým nájomca odovzdá a prenajímateľ prevezme investície vložené nájomcom na rekonštrukciu predmetu nájmu

Nájomca listom zo dňa 17.1.2012 oznámil, že rekonštrukcia podchodu začala v roku 2007, podchod bol počas celej doby stavebných prác priechodný pre verejnosť a kompletne odovzdaný verejnosti bol v máji 2008 spolu so zázemím – verejné toalety a technickým vybavením – eskalátory.

Predmetom rekonštrukcie bolo najmä:

- výmena 6 eskalátorov,
- komplexná prestavba obchodných jednotiek,
- povrchové úpravy stien a osadenie kamenného obkladu stien,
- kompletná výmena a oprava schodísk,
- prestavba verejných toaliet,
- rekonštrukcia kanalizačného systému, elektroinštalácie a vzduchotechniky,
- zabudovanie a aktivovanie protipožiarnych systémov,
- inštalácia kamerového systému, ktorý je napojený na sledovaný televízny okruh.

Celkové náklady na rekonštrukciu podchodu predstavujú 1.451.000,00 Eur (43.700.000,00 Sk) z toho investičné náklady do verejných priestorov cca. 890.000,00 Eur.

V podchode sú inštalované aj bezbariérové plošiny na schodiskách. Zároveň spoločnosť požiadala o odsúhlasenie možnosti investovať ďalšie finančné prostriedky vo výške 200.000,00 Eur do majetku mesta a zároveň požiadali aj o prehodnotenie doby nájmu (záujem o predĺženie o 15 rokov). Oddelenie nájmov nehnuteľností dňa 31.1.2012 spoločnosti ASTORIA PASSAGE s.r.o. oznámilo, že žiadosť bude predložená do operatívnej porady primátora po písomnom protokolárnom odovzdaní investícií, ktoré boli vložené v predchádzajúcom období do rekonštrukcie podchodu (a ktoré napriek výzve a následným 4

urgenciám neboli odovzdané do majetku Hlavného mesta SR Bratislava) a po oznámení a preukázaní všetkých nákladov na kompletnú správu a údržbu.

Dňa 16.5.2014 nájomca Hlavnému mestu SR Bratislava predložil podklady, avšak tieto podklady neboli postačujúce. Dňa 3.10.2014 sa konalo rokovanie u riaditeľa magistrátu, kde nájomca prisľúbil skompletizovať všetky podklady a do 2 týždňov ich predložiť. Požadované podklady v stanovenej lehote neboli predložené.

V súčasnosti oddelenie správy komunikácií posudzuje nájomcom doručené podklady týkajúce sa vložených investícií do predmetu nájmu. Keďže do dnešného dňa nedošlo k prevzatíu vložených investícií do majetku mesta, nebolo možné vystaviť predpis nájomného.

V prípade schválenia alternatívy 2 - ukončenia nájmu podchodu na Hodžovom námestí po uplynutí doby nájmu 18.12.2016, Hlavné mesto SR Bratislava vyzve nájomcu, aby odovzdal podchod Hlavnému mestu SR Bratislava - oddeleniu správy komunikácií. Ak nájomca napriek výzve neodovzdá podchod Hlavnému mestu SR Bratislava, Hlavné mesto SR Bratislava prostredníctvom oddelenia legislatívno-právneho zabezpečí vypratanie podchodu a odovzdanie do správy oddeleniu správy komunikácií. Následne bude Hlavné mesto SR Bratislava prenajímať nebytové priestory jednotlivým nájomcom alebo Hlavné mesto SR Bratislava vyhlási obchodnú verejnú súťaž na nájom podchodu na Hodžovom námestí.

Návrh na schválenie nájmu podchodu na Hodžovom námestí v k. ú. Staré Mesto ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov predkladáme z dôvodu, že žiadateľ ASTORIA PASSAGE s.r.o. je nájomcom podchodu na Hodžovom námestí (má podchod prenajatý na dobu určitú do 18.12.2016) a požiadal o predĺženie doby nájmu ako aj o zmenu účelu nájmu.

STANOVISKÁ K NÁJMU :

- Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti: Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov ustanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. 21550/1, 21550/2 a 21550/4 funkčné využitie územia: Námestia a ostatné komunikačné plochy, územie stabilizované, prilahlé k funkčným plochám občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201 a zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501. Záujmové pozemky parc. č. 21550/1, 21550/2 a 21550/4 v k. ú. Staré Mesto sú súčasťou územia zóny A zahŕňajúcej Pamiatkovú zónu Centrálny mestská oblasť – stred. Funkčné využitie územia: Námestia a ostatné komunikačné plochy sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.
- Oddelenie stratégie rozvoja mesta a tvorby územnoplánovacích dokumentov: bez pripomienok
- Oddelenie dopravného inžinierstva: súhlasí s podmienkou: stavba podchodu musí byť verejne prístupná chodcom 24 hodín denne

Pozn.: zapracované v čl. IV ods. 4 zmluvy o nájme

- Oddelenie dopravy: súhlasí s podmienkou: stavba podchodu musí byť verejne prístupná chodcom 24 hodín denne

Pozn.: zapracované v čl. IV ods. 4 zmluvy o nájme

- Oddelenie správy komunikácií: z hľadiska správcu komunikácií sa nevyjadruje, z hľadiska správcu inžinierskych objektov nesúhlasí s predĺžením doby nájmu do 18.12.2036 vzhľadom k neustálemu porušovaniu ustanovení v súčasnosti platnej nájomnej zmluvy. (nepredkladanie pravidelných revízných správ technických zariadení – pohyblivých schodov, problematický chod pohyblivých schodov a iné.), z hľadiska správcu VO bez pripomienok za dodržania podmienok v predchádzajúcom vyjadrení k platnej zmluve
- Oddelenie životného prostredia a mestskej zelene: nemá námietky k predĺženiu doby, prenájom podchodu nie je v rozpore so záujmami životného prostredia, ochranou mestskej zelene, územnou ani druhovou ochranou prírody a krajiny
- Oddelenie účtovníctva a pohľadávok: neevviduje voči žiadateľovi žiadne pohľadávky
- Oddelenie miestnych daní, poplatkov a licencií: neevviduje voči žiadateľovi žiadne pohľadávky
- Oddelenie legislatívno-právne: neevviduje súdny spor



MAG0P00N0E1X

ASTORIA
P A S S A G E

MAGISTRÁT HL. M. BRAT.	
13.06.2016	
003619	3034

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
Primaciálne nám. č. 1
814 99 Bratislava

Naša značka: 008/APAS-BK/2016

V Bratislave, dňa 10.6.2016

Vec: Žiadosť o predĺženie doby nájmu vyplývajúcej zo Zmluvy o nájme č.07 83 0943 0600

Dňa 18.12.2006 bola uzavretá medzi Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00603481 ako Prenajímateľom a našou spoločnosťou ASTORIA PASSAGE s.r.o., so sídlom Železničiarska 13, 811 05 Bratislava, IČO: 35 848 162, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 27814/B ako Nájomcom uzavretá Zmluva o nájme č. 07 83 0943 06 00 podľa ustanovení § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v spojení s ust. zák. č. 116/1990 Zb. v platnom znení (ďalej len „**Zmluva o nájme**“).

Predmetom uvedenej Zmluvy o nájme je podľa článku II ods. 1. nájom celej stavby podchodu v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, parc. č. 21550, na Hodžovom námestí o celkovej ploche 3.065.5 m², podľa zamerania v zmysle Projektu špecifikovaného v ods. 2. bode 2.1.b tohto článku, v ktorej sa nachádzajú zabudované obchodné priestory, priestory pre poskytovanie služieb, sociálne zariadenia a obslužné priestory súvisiace s prevádzkou podchodu. Rekonštrukciou podchodu okrem iného vznikol v meste atraktívny verejný priestor typu mestskej pasáže v centre hlavného mesta s príjemným prostredím so širokou ponukou obchodných, obslužných a kaviarenských priestorov. Musím podotknúť, že sa jedná o jediný zrekonštruovaný podchod v Bratislave, čo oceňujú najmä jej obyvatelia a tiež hlavné mesto, ktoré zabezpečilo inštaláciu bezbariérových plošín na schodiskách.

Spoločnosť by sa touto cestou chcela poďakovať za doposiaľ poskytovanú súčinnosť pri realizácii samotnej rekonštrukcie a následnom prevádzkovaní Podchodu a požiadať o zachovanie dobrých vzťahov už doposiaľ poskytovanej súčinnosti zo strany mesta.

Podľa článku III ods. 2. Zmluvy o nájme „*V prípade, že Nájomca v primeranej lehote, minimálne 6 mesiacov pred ukončením platnosti tejto Zmluvy, požiada o predĺženie doby nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje predložiť štandardným spôsobom materiál o predĺžení doby nájmu na rokovanie orgánom mesta.*“

Spoločnosť ASTORIA PASSAGE s.r.o. je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel s.r.o., vložka č. 27814/B

ASTORIA PASSAGE s.r.o.
Železničiarska 13
81104 Bratislava I

Bankové spojenie: IČO: 35 848 162
TATRA BANKA, a.s. DIČ: 2021707050
Číslo účtu: 2623180211 1100

Tel.: +421-2-5249 9980
Fax: +421-2-5249 9981
IČ DPH: SK 2021707050

ASTORIA

P A S S A G E

Platnosť Zmluvy podľa článku III ods. 1. končí dňa 18.12.2016.

V súlade s článkom III ods. 2., v primeranej lehote pred ukončením platnosti Zmluvy o nájme, Nájomca žiada Prenajímateľa o predĺženie doby nájmu a to nasledovne:

1.) Predĺženie doby nájmu o 20 rokov odo dňa skončenia platnosti Zmluvy, t.j. odo dňa 18.12.2016, t. j. na dobu určitú do 18.12.2036.

2.) Novú špecifikáciu predmetu Zmluvy v nasledovnom rozsahu:

„Výmera celkovej plochy predmetu nájmu je 3 065,50 m², pričom z uvedenej výmery plocha technických priestorov, strojovní, podschodiskového priestoru predstavuje 470,03 m², plocha komunikácií predstavuje 1 212,27 m² a úžitková plocha /obchodné priestory/ predstavuje 1 018,62 m², priestory pošty majú plochu 122,34 m², dopravný podnik má 150,08 m² a verejné sociálne zariadenie má 92,16 m²“.

Grafické zobrazenie podielu jednotlivých plôch na celkovej výmere plochy predmetu nájmu tvorí Prílohu č. 1 tejto Žiadosti.

3.) Zmena účelu Zmluvy, nakoľko pôvodný účel v rozsahu „zabezpečenia rekonštrukcie stavby podchodu podľa Projektu“ bol naplnený. Účelom Zmluvy bude správa a realizácia opravy a dodatočné rekonštrukcie predmetu nájmu - stavby podchodu v rozsahu Návrhu investícií na technické zhodnotenie, ktorý tvorí Prílohu č. 2 tejto Žiadosti. Uvedené opravy a dodatočné rekonštrukčné práce by sa realizovali v lehote 2 rokov odo dňa predĺženia Zmluvy (vrátane projektových prác a príslušných povolení a súhlasov).

4.) Vzhľadom na realizáciu opráv a ďalších rekonštrukčných prác v hodnote odhadom 500.000,- EUR, pri predĺžení doby nájmu o prvých 10 rokov, navrhujeme sumu za nájomné započítavať s realizovanou investíciou. V prípade, že doba nájmu bude predĺžená o 20 rokov, navrhujeme rovnako nájomné započítavať s investíciou s tým, že po uplynutí prvých 10 rokov od predĺženia Zmluvy, by sa Nájomca zaviazal opäť investovať do predmetu nájmu sumu vo výške 500.000,- EUR počas nasledujúcich druhých 10 rokov. Navrhujeme zároveň sumu nájomného vo výške 75.000,- EUR/rok za celý predmet nájmu, ktorá by pozostávala zo zaplatenej elektrickej energie spotrebovanej za prevádzku eskalátorov a spotrebovanej energie za verejné osvetlenie spolu vo výške 25.000,- EUR/rok (súčasnú náklady, ktoré prepláca Magistrát ročne) a z alikvotnej čiastky investície vo výške 50.000,- EUR/rok.

Dodatok k Nájomnej zmluve bude následne dopracovaný tak, aby spĺňal štandardy súčasnej legislatívy.

Spoločnosť ASTORIA PASSAGE s.r.o. je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel SA/01, vložka č. 27814 B

ASTORIA PASSAGE s.r.o.
Železničarska 13
81104 Bratislava I

Bankové spojenie: IČO: 35 848 162
TATRA BANKA, a.s. DIČ: 2021707950
Číslo účtu: 2623180211 1100

Tel.: +421-2-5249 9980
Fax.: +421-2-5249 9981
IČ DPH: SK 2021707950

ASTORIA

P A S S A G E

Na základe vyššie uvedeného si Vám Spoločnosť dovoľuje navrhnúť uskutočniť spoločné pracovné stretnutie za účelom prerokovania ďalších krokov, na ktoré táto žiadosť poukazuje, najmä na prerokovanie a prehodnotenie podmienok a dĺžky doby nájmu Podchodu.

S úctou

ASTORIA PASSAGE s.r.o.
Ing. Igor Ballo
konateľ

ASTORIA PASSAGE s.r.o.
Železničiarska 13
811 05 Bratislava
IČO: 35 848 162
DIČ: 2021707050

Prílohy:

1. Grafické zobrazenie podielu jednotlivých plôch na celkovej výmere
2. Návrh investícií na technické zhodnotenie predmetu nájmu

Spoločnosť ASTORIA PASSAGE s.r.o. je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel s.r.o., vložka č. 27814/B

ASTORIA PASSAGE s.r.o.
Železničiarska 13
81104 Bratislava I

Bankové spojenie: IČO: 35 848 162
TATRA BANKA, a.s. DIČ: 2021707050
Číslo účtu: 2623180211 1100

Tel.: +421-2-5249 9980
Fax: +421-2-5249 9981
IČ DPH: SK 2021707050

Príloha č.2

Pre zlepšenie úrovne podchodu, komfortu pre nájomníkov a návštevníkov navrhujeme realizovať nasledovné úpravy:

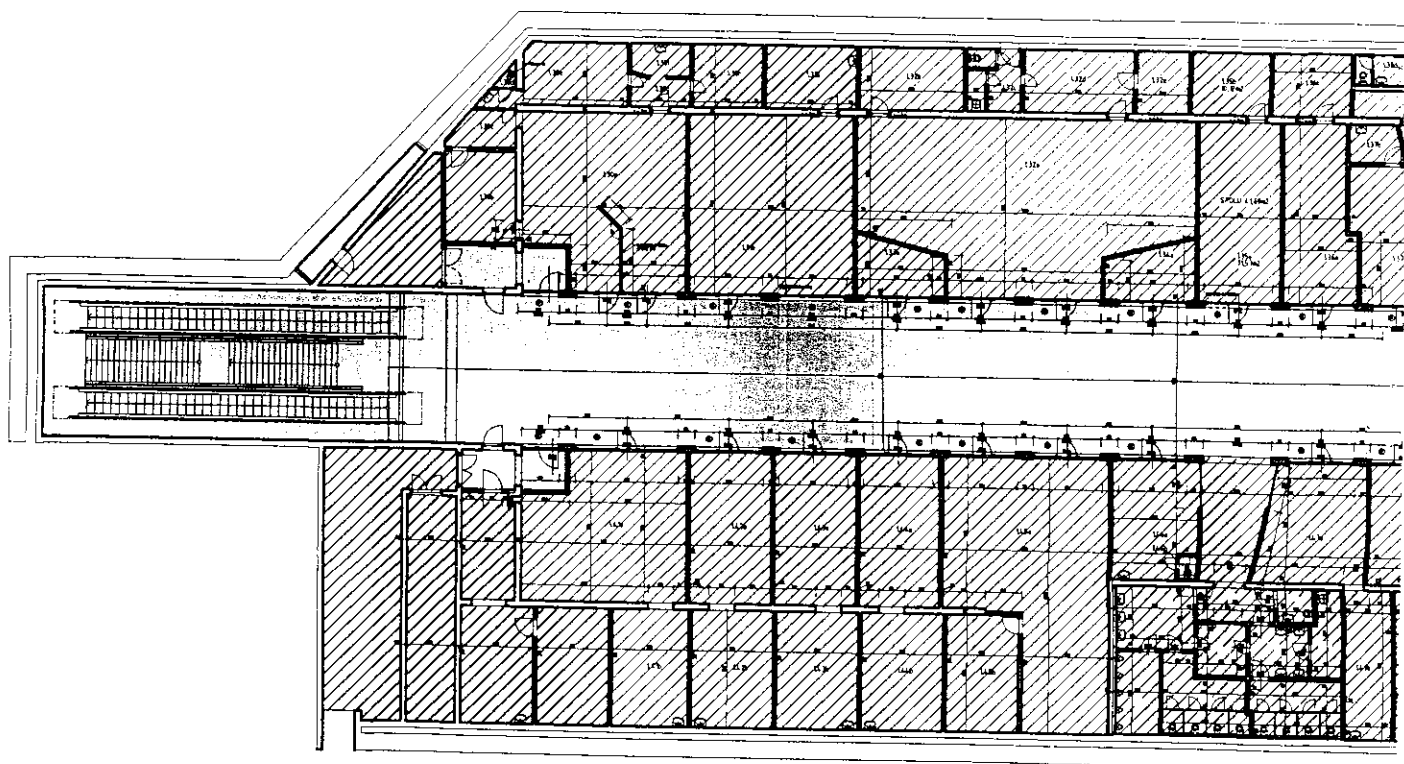
- 1./ elektrický ohrev privádzaného vzduchu vo VZT jednotkách nahradiť vodným ohrevom v kapacite postačujúcej i na pokrytie vykurovania jednotlivých prevádzok
- 2./ doplniť chladenie obchodných priestorov
- 3./ výmena osvetlenia vo verejnom priestore pasáže za LED technológiu
- 4./ výmena nákladného výťahu
- 5./ osadenie rolovacích mreží od Poštovej a Hodžovho námestia
- 6./ výmena kamerového systému
- 7./ orientačný a informačný systém
- 8./ zrekonštruovať systém ochrany voči zatekaniu cez stropy do pasáže
- 9./ zmodernizovať prevádzku verejného WC - turniketový systém
výmena zariadení predmetov, mobiliáru
- 10./ oprava vonkajších kamenných schodov od Hodžovho námestia, úprava portálu z Poštovej ulice
- 11./ repasia pohyblivých schodov
- 12./ projektové práce a inžinierska činnosť

cca 500 000,- €

PAGE S.R.O.

Bratislava
848 162
0707050

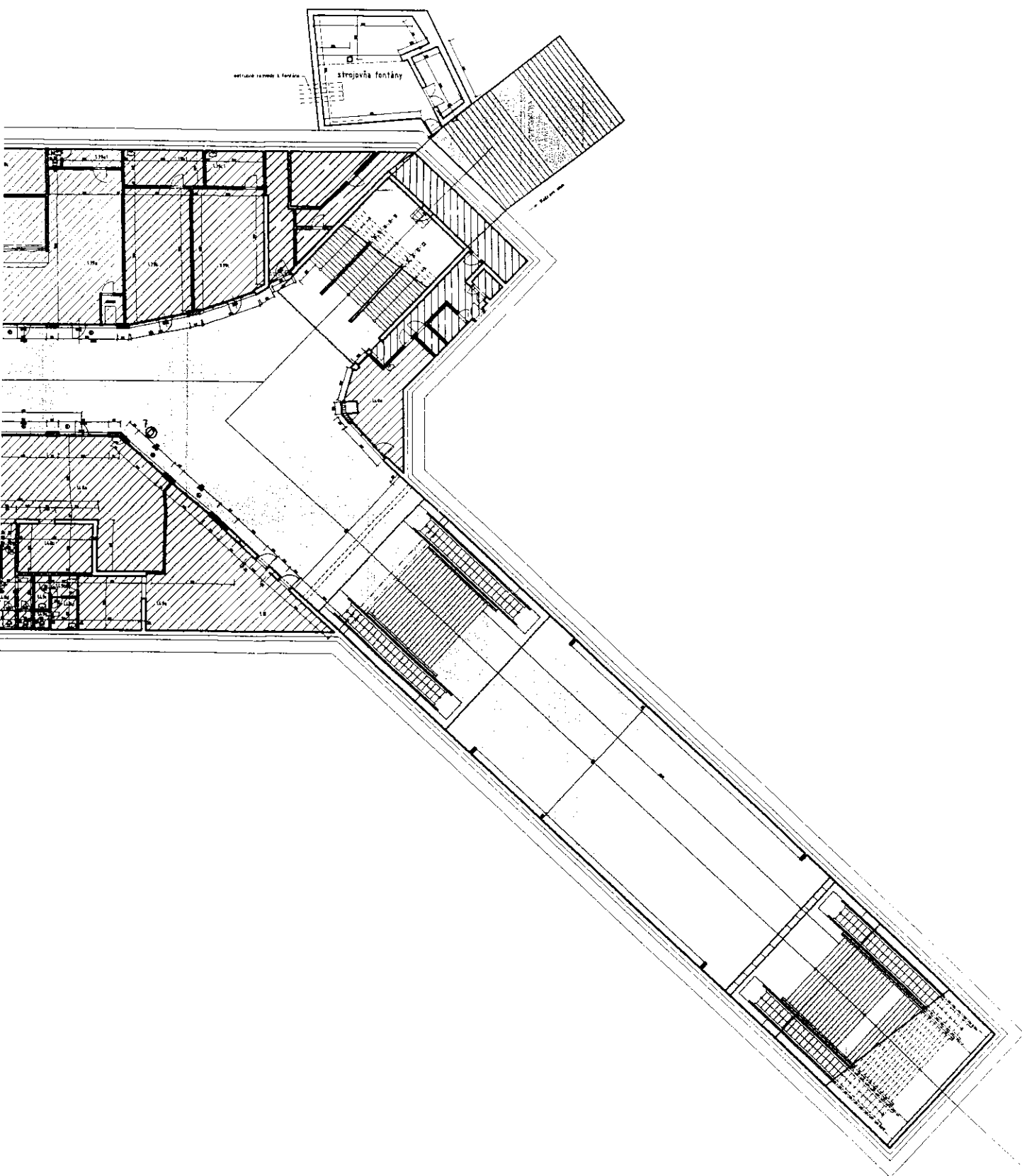
PRÍLOHA č.1



ASTORIA PASSAGE

LEGENDA:

	Plocha technických priestorov, strojovní, podschodiskového priestoru:	4 70,03m ²
	Plocha komunikácií:	1212,27m ²
	Úžitková plocha /obchodné priestory/:	1018,62m ²
	Priestory /Dopravný podnik, Pošta/ ročný nájom 1,0 Euro:	272,42m ²
	Verejné sociálne zariadenia:	92,16m ²
	Celková plocha:	3065,50m ²



ASTORIA PASSAGE s.r.o.

Železničarska 13

811 05 Bratislava

IČO: 35 848 162

DIČ: 2021707050

MINISTERSTVO SPRAVODLIVOSTI SLOVENSKEJ REPUBLIKY

OBCHODNÝ REGISTER
NA INTERNETE

Slovensky | English

Výpis z Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I

Tento výpis má len informatívny charakter a nie je použiteľný pre právne úkony !

Oddiel: Sro

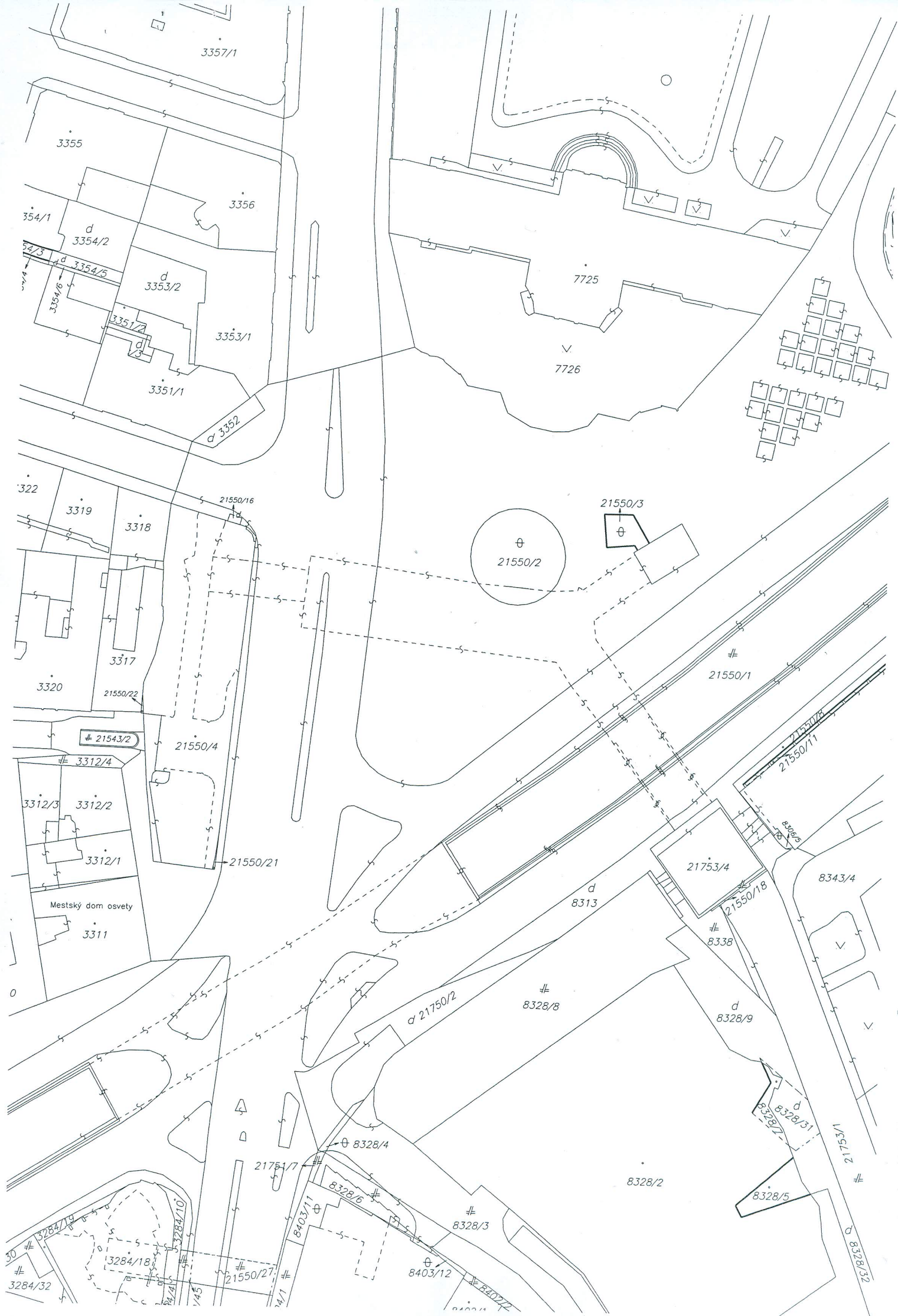
Vložka číslo: 27814/B

Obchodné meno:	ASTORIA PASSAGE s.r.o.	(od: 06.04.2006)
	Račianske mýto, s.r.o.	(od: 04.12.2002 do: 05.04.2006)
Sídlo:	Železničiarska 13 Bratislava 811 05	(od: 04.12.2002)
IČO:	35 848 162	(od: 04.12.2002)
Deň zápisu:	04.12.2002	(od: 04.12.2002)
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným	(od: 04.12.2002)
Predmet činnosti:	sprostredkovanie, kúpa a predaj stavebných materiálov, hmôt a technológií	(od: 04.12.2002)
	pripravné stavebné práce	(od: 04.12.2002)
	sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti	(od: 04.12.2002)
	prenájom nehnuteľností a nebytových priestorov s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom	(od: 04.12.2002)
Spoločníci:	BALLO & ENGEL Investment a.s. Železničiarska 13 Bratislava 811 04	(od: 21.02.2007)
	INTERMONT a.s. IČO 308401 98 Železničiarska 13 Bratislava 811 05	(od: 04.12.2002 do: 20.02.2007)
Výška vkladu každého spoločníka:	BALLO & ENGEL Investment a.s. Vklad: 6 638,783775 EUR Splatnené: 6 638,783775 EUR	(od: 22.01.2009)
	INTERMONT a.s. IČO 308401 98 Vklad: 200 000 Sk Splatnené: 200 000 Sk	(od: 04.12.2002 do: 20.02.2007)
	BALLO & ENGEL Investment a.s. Vklad: 200 000 Sk Splatnené: 200 000 Sk	(od: 21.02.2007 do: 21.01.2009)
Štatutárny orgán:	konateľ	(od: 04.12.2002)
	Ing. Igor Ballo Brnianska 53 Bratislava 811 04 Vznik funkcie: 04.12.2002	(od: 03.12.2003)
	Ing. Igor Ballo Brnianska 53 Bratislava 811 04	(od: 04.12.2002 do: 02.12.2003)
Konanie menom spoločnosti:	V mene spoločnosti podpisuje a koná konateľ samostatne.	(od: 04.12.2002)
Základné imanie:	6 638,783775 EUR Rozsah splatenia: 6 638,783775 EUR	(od: 22.01.2009)

	200 000 Sk Rozsah splatenia: 200 000 Sk	(od: 04.12.2002 do: 21.01.2009)
Ďalšie právne skutočnosti:	Notárska zápisnica NZ 904/2002 zo dňa 29.11.2002 o založení spoločnosti v zmysle zák.č. 513/91 Zb. v znení noviel.	(od: 04.12.2002)
	Rozhodnutie jediného spoločníka zo dňa 17.03.2006 - zmena obchodného mena z Račianske mýto, s.r.o. na ASTORIA PASSAGE s.r.o..	(od: 06.04.2006)
	Rozhodnutie jediného spoločníka zo dňa 07.06.2006 o prevode obchodného podielu.	(od: 21.02.2007)
Dátum aktualizácie údajov:	11.10.2016	
Dátum výpisu:	12.10.2016	

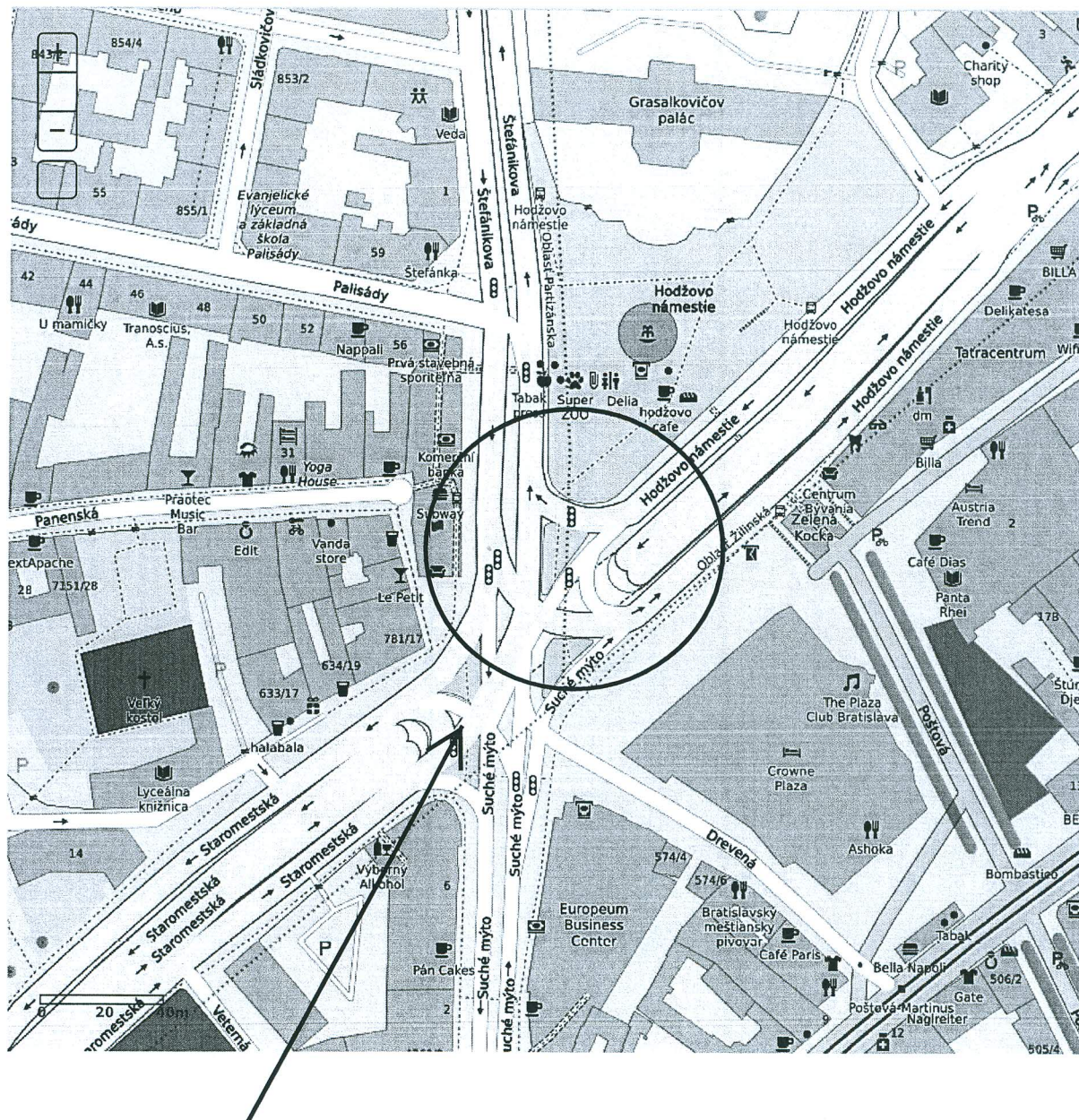
O obchodnom registri SR | Návod na používanie ORI | Naša adresa 
Vyhľadávanie podľa : obchodného mena | identifikačného čísla
sídla | spisovej značky | priezviska a mena osoby

Aktuálne zmeny | Informácie o registrových súdoch
Formuláre na podávanie návrhov na zápis do obchodného registra



ArcGIS ▾ My Map

Details | Basemap |



podchod na Hodžovom námestí, p.č.21550/1, 21550/2 Staré mesto





MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Sekcia územného plánovania oddelenie usmerňovania investičnej činnosti

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

Sekcia správy nehnuteľností
oddelenie nájomov majetku
JUDr. Dunčková

TU

346 P54 / 16

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
MAGS ONM 30342/16	MAGS OUI 54062/16-357677	Ing. Simeunovičová/595	13.10.2016
MAG 357676/16			

Vec:

Územnoplánovacia informácia

žiadateľ:	Astoria Passage s.r.o., Železničiarska 13, 811 04 Bratislava
žiadosť zo dňa	08.09. 2016, doručené na OUI 14.09.2016
pozemok parc. číslo:	Stavba podchodu pod pozemkami parc.č. 21550/1, 21550/2 a 21550/4 – podľa Vami zaslanej mapky
katastrálne územie:	Staré Mesto
bližšia lokalizácia pozemku v území:	Podchod - Hodžovo námestie
zámer žiadateľa:	Predĺženie doby nájmu podchodu do 18.12.2036

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. 21550/1, 21550/2 a 21550/4 podľa Vášho vyznačenia **funkčné využitie územia: Námestia a ostatné komunikačné plochy** územie stabilizované, príslušné k funkčným plochám občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201 a zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501. Záujmové pozemky **parc.č. 21550/1, 21550/2 a 21550/4** v k.ú. Staré Mesto sú súčasťou **územia zóny A** zahŕňajúcej Pamiatkovú zónu **Centrálna mestská oblasť – stred**.

Funkčné využitie územia:

Námestia a ostatné komunikačné plochy sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

Laurinská 7, III. poschodie, č. dverí 309

TELEFON
02/59 35 62 49

FAX

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB, 258294137500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
ouic@bratislava.sk

Intenzita využitia územia:

Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

- **na území centra mesta**

prevláda v rámci stabilizovaných území blokový charakter existujúcej zástavby. V rámci jednotlivých funkčných plôch sa môžu nachádzať bloky zástavby s odlišnou intenzitou zástavby. Z hľadiska ich dostavby sa požaduje rešpektovať typický charakter bloku.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Pre predmetné územie nie je spracovaná podrobná územnoplánovacia dokumentácia na úrovni zóny, ktorá by definovala regulatívy využitia územia s podrobnosťou na parcely.

Informujeme Vás, že Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov je zverejnený na adrese:

http://www.bratislava.sk/vismo/dokumenty2.asp?id_org=700000&id=11031292&p1=67484.

Ďalšie územnoplánovacie dokumentácie a územnoplánovacie podklady sú zverejnené na adrese:

http://www.bratislava.sk/vismo/dokumenty2.asp?id_org=700000&id=74384&p1=53195.

Komplexné informácie o Vašom záujmovom území získate nahliadnutím do zverejnených hore uvedených dokumentov.

Upozorňujeme, že predmetom územnoplánovacej informácie nie sú majetkovoprávne vzťahy k pozemku. Územnoplánovacia informácia na ten istý pozemok môže byť vydaná viacerým žiadateľom.

Územnoplánovacia informácia č. j. MAGS OUIC 54062/16-357677 zo dňa 13.10. 2016 platí jeden rok odo dňa jej vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia alebo jej zmeny a doplnky, na základe ktorých bola vydaná.

S pozdravom



Mgr. art. Katarína Stefancová
vedúca oddelenia

Co: MG OUIC – archív;

Stanovisko technickej infraštruktúry

Žiadateľ	SSN – Astoria Passage, s.r.o.		Referent : Dun
Predmet podania	Nájom pozemku		
Katastrálne územie	Staré Mesto	Pare.č.: 21 550 1	
Č.j.	MAGS OSRMT 53 992/2016-357 678 MAGS ONM 30 342/2016	č. OSRMT 943 16	
TI č.j.	TI/587/16	EIA č. /16	
Dátum prijmu na TI	20.9.2016	Podpis ved. odd.	
Dátum exped. z TI	22.9.2016	Komu : SSN 363 874	
	26. 09. 2016		

Zásobovanie vodou a odkanalizovanie : Ing. Daniel Pospíšil

Bez pripomienok.

Zásobovanie elektrickou energiou : Ing. Peter Hreško

Bez pripomienok.

**SÚBORNÉ STANOVISKO**

k návrhu na predaj/prenájom nehnuteľností hl. m. SR Bratislavy
za sekciu dopravy

A: IDENTIFIKÁCIA PODANIA:

Došlo od (oddelenie, dátum):	ONM 26.08.2016	pod č.	MAGS/ONM/30342/2016 MAG/357676/2016
Predmet podania:	Nájom stavby podchodu pod pozemkami parc. č. 21550/1, 21550/2 a 21550/4 na Hodžovom námestí.		
Žiadateľ:	Astoria Passage s.r.o.		
Katastrálne územie:	Staré Mesto, Hviezdoslavovo námestie		
Parcelné číslo:	21550/1, 21550/2 a 21550/4		
Odoslané: (dátum)	10. 10. 2016	pod č.	373 636

B: ČIASTKOVÉ STANOVISKÁ ODDELENÍ:

B1: Oddelenie dopravného inžinierstva:			
Pridelené (dátum):	22. 09. 2016	Pod. č. oddelenia:	MAG/357679/16 ODI/429/16-P
Spracovateľ (meno):	Ing. Bočkorová		
Text stanoviska:			
K vašej žiadosti MAGS/ONM/30342/2016, MAG/357676/2016 zo dňa 08.09.2016, o predĺženie doby nájmu stavby podchodu po pozemkami parc. č. 21550/1, 21550/2 a 21550/4 na Hodžovom námestí., v k.ú. Staré Mesto, do 18.12.2036.			
Z hľadiska záujmov dopravného inžinierstva s predĺžením doby nájmu stavby podchodu pod pozemkami parc. č. 21550/1, 21550/2 a 21550/4 na Hodžovom námestí, v k.ú. Staré Mesto, do 18.12.2036, súhlasíme s podmienkou:			
• Stavba podchodu musí byť verejne prístupná chodcom 24 hodín denne.			
Poznámka Nájomná zmluva nám nebola poskytnutá.			
Vybavené (dátum):	22.09.2016		
Schválil dňa (meno, dátum):	Ing. Urbanová	23.09.2016	

B2: Oddelenie dopravy - Referát cestného správneho orgánu:		
Pridelené (dátum):	19.9.2016	Pod.č. oddelenia: OD 53924/16-357682/Kl-44
Spracovateľ (meno):	Ing. Klementová	
<u>Text stanoviska:</u>		
Z hľadiska referátu cestného správneho orgánu nemáme námietky, súhlasíme s podmienkou: • Stavba podchodu musí byť verejne prístupná chodcom 24 hodín denne.		
Vybavené (dátum):	3.10.2016	
Schválil dňa (meno, dátum):	Ing. Štecková	

Mgr. Jana Ryšavá
poverená vedením sekcie dopravy

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
Mladiteľ sekcie dopravy
Príručné námestie č. 1
814 09 Bratislava



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY
Sekcia správy komunikácií, životného prostredia a stavebných činností
oddelenie správy komunikácií

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

ONM

TU

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
MAGS ONM 30342/2016	MAGS OSK 54707/2016-357681-2	Čibová/773	13.10.2016
MAG 357676/2016			

Vec

Stanovisko – súborná žiadosť o stanoviská odborných útvarov magistrátu k nájmu pozemku – Astoria Passage s.r.o.

Na základe Vašej žiadosti číslo MAGS ONM 30342/2016 zo dňa 08.09.2016 vo veci nájmu stavby podchodu pod pozemkami p.č. 21550/1,2,4 v k. ú. Staré Mesto za účelom predĺženia doby nájmu Vám zasielame nasledovné stanovisko:

Netýka sa miestnych komunikácií I. a II. triedy v našej správe. OSK sa z hľadiska správcu komunikácií nevyjadruje.

Z hľadiska správcu inžinierskych objektov (IO) **nesúhlasíme** s predĺžením doby nájmu do 18.12.2036 vzhľadom k neustálemu porušovaniu ustanovení v súčasnosti platnej nájomnej zmluvy. (nepredkladanie pravidelných revízných správ technických zariadení – pohyblivých schodov, problematický chod pohyblivých schodov a iné.)

Z hľadiska správcu verejného osvetlenia (VO) bez pripomienok za dodržania podmienok v prechádzajúcom vyjadrení k platnej zmluve.

S pozdravom

Mgr. Valér Jurčák
poverený vedením oddelenia

Záporožská 5, I. poschodie, d. dveri 115

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 67 04	02/59 35 67 85	ČSOB: 25829413/7500	603 481	www.bratislava.sk	osk@bratislava.sk



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY
Sekcia správy komunikácií, životného prostredia a stavebných činností
oddelenie životného prostredia a mestskej zelene

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

Sekcia správy nehnuteľností
Oddelenie majetkových vzťahov

T U - 363169

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
MAGS OMV 30342/2016 357682/2016	MAGS OŽP- 54387/2016 357682	Bali/586	22.9.2016

Vec

Astoria Passage s.r.o., Železničiarska 13, Bratislava, predĺženie doby nájmu podchodu -- stanovisko.

Listom č. MAGS OMV 30342/2016-357682 zo dňa 8.9.2016 ste na základe žiadosti Astoria Passage s.r.o., Železničiarska 13, Bratislava, požiadali Oddelenie životného prostredia a mestskej zelene o vyjadrenie k predĺženiu doby nájmu podchodu nachádzajúceho sa v katastrálnom území Staré Mesto.

Pozemky vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy:

- pozemok registra C parc. č. 21550/1, 21550/2, 21550/4 k.ú. Staré Mesto

Po preštudovaní predloženej žiadosti Oddelenie životného prostredia a mestskej zelene Vám oznamuje, že **nemá námietky k predĺženiu doby nájmu podchodu pod pozemkami parc. č. 21550/1, 21550/2, 21550/4 k.ú. Staré Mesto** v zmysle súbornej žiadosti zo dňa 8.9.2016

Predmetné pozemky sú zastavané a nachádzajú sa v podzemí to znamená, že zeleň na povrchu nebude týmto nájmom obmedzovaná. Predmetný pozemok sa nachádza v území, v ktorom podľa zákona 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov platí I. stupeň územnej ochrany. Prenájom podchodu nie je v rozpore so záujmami životného prostredia, ochranou mestskej zelene, územnou ani druhovou ochranou prírody a krajiny.

S pozdravom

Hlavného mesta SR Bratislavy
Oddelenie životného prostredia
a mestskej zelene
Primaciálne nám. č.1
814 99 Bratislava

Ing. Katarína Prostejovská
vedúca oddelenia

Primaciálne námestie I, III. poschodie, č. dverí 327

TELEFÓN

02/59 35 61 48

FAX

02/59 35 65 74

BANKOVÉ SPOJENIE

ČSOB: 25829413 7500

IČO

603 481

INTERNET

www.bratislava.sk

E-MAIL

ozp@bratislava.sk



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY
oddelenie miestnych daní a poplatkov

Blagoevova 9. P. O. Box 76. 850 05 Bratislava 55

ONM
JUDr. Dunčková

361780/2016

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
MAGSONM/30342/2016	OMDPaI./361779/2016 kl. 900		22.9.2016
MAGONM/357684/2016			

Vcc **Stanovisko k žiadosti číslo 357684**

Názov spoločnosti	Astoria Passage, s.r.o.
Adresa spoločnosti	Železničiarska 13. Bratislava
IČO spoločnosti	35848162

Stanovisko OMDPaL:

Oddelenie miestnych daní, poplatku a licencií neviduje voči žiadateľovi žiadne pohľadávky.


Ing. Peter Michalička
vedúci oddelenia

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
Oddelenie miestnych daní, poplatkov a licencií
Blagoevova 9. P. O. BOX 76
850 05 Bratislava 55
JL

Blagoevova 9. III. poschodie, č. dverí 304

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02 59 35 69 01	02 59 35 69 71	ČSOB: 25829413 7500	603 481	www.bratislava.sk	omdp@bratislava.sk



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Sekcia financií

oddelenie účtovníctva a pohľadávok

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

Sekcia správy nehnuteľností

359690/2016

TU

Váš list číslo/zo dňa

MAGS ONM 30342/2016

MAG 357676/2016

Naše číslo

MAGS OUAP 52532/2016/357683

Vybavuje/linka

Kucháreková/476

Bratislava

20.09.2016

Vec:

Oznámenie o pohľadávkach : parc. č. 21550/1, 21550/2, 21550/4

Na základe Vašej písomnej žiadosti vo veci vyčíslenia pohľadávok Vám oznamujeme, že v dostupných dokladoch a informáciách, ktoré boli doručené na sekciu financií k dátumu 19.09.2016 evidujeme zostatok nedaňovej pohľadávky voči:

ASTORIA PASSAGE s.r.o.

IČO: 35 848 162

v lehote splatnosti 0.00 €

po lehote splatnosti 0.00 €

S pozdravom

Ing. Jarmila Kleisová
vedúca oddelenia

Primaciálne nám. 1, IV. poschodie, č. dverí 426

TELEFÓN

02 59 35 64 72

FAX

02 59 35 63 91

BANKOVÉ SPOJENIE

ČSOB 258294137500

IČO

603 481

INTERNET

www.bratislava.sk

E-MAIL

ouap@bratislava.sk



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

sekcia právnych činností
oddelenie legislatívno-právne

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

SW

367083

Sekcia správy nehnuteľností
Oddelenie nájomov majetku

Váš list číslo/zo dňa
MAGS ONM – 30342/2016
MAG – 357676/16

Naše číslo
MAGS OLP - 30777/2016

Vybavuje/linka
Mgr. Mogrovics / 159

Bratislava
22.09.2016

367080

Vec

Vyjadrenie k súbornej žiadosti

Na základe Vašej súbornej žiadosti č. **MAGS ONM – 30342/2016** zo dňa 08.09.2016 oznamujeme
Sekcii správy nehnuteľností / Oddeleniu nájomov majetku, že k dnešnému dňu voči žiadateľovi:

- Astoria Passage, s.r.o., Železničiarska 13, 811 04 Bratislava, IČO: 35 848 162

oddelenie legislatívno-právne neeviduje súdny spor.

S pozdravom

Magistrát hlavného mesta SR
Bratislava

Oddelenie legislatívno-právne
Primaciálne námestie č. 1
814 99 Bratislava 1

UDr. Tomáš Franko
vedúci oddelenia

Primaciálne nám. 1, II. poschodie, č. dverí 208

TELEFÓN
02/59 35 63 23

FAX
02/59 35 64 30

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 258204137500

IČO
693 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
olp@bratislava.sk

ZMLUVA O NÁJME č. 07 83 0943 06 00
uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka
v spojení s ust. zák. č. 116/1990 Zb. v platnom znení

Zmluvné strany

Prenajíateľ: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava
zastúpené: Andrejom Ďurkovským, primátorom hl. mesta
peňažný ústav: VÚB Bratislava – mesto
číslo účtu: 1368287251/0200
IČO: 00603481
DIČ: 2020372596
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: ASTORIA PASSAGE s.r.o.
sídlo: Železničiarska 13, 811 05 Bratislava
konajúca prostredníctvom: Ing. Igor Ballo, konateľ
IČO: 35 848 162
Podľa výpisu z Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro,
Vložka č. 27814/B
DIČ: 2021707050
Bankové spojenie: ..
Číslo účtu: 1
(ďalej len „nájomca“)

po vzájomnej dohode uzatvárajú nasledovnú Zmluvu o nájme stavby podchodu na

**Hodžovom námestí
v Bratislave**

**Čl. I
Preambula**

Zmluvné strany po predchádzajúcich rokovaníach prejavili vôľu uzatvoriť zmluvu o nájme stavby – podchodu na Hodžovom nám. (ďalej aj ako „Zmluva“), na základe ktorej sa Nájomca stane výlučným Nájomcom celej stavby podchodu podľa Čl. II ods. 1 Zmluvy. Zmluvné strany berú na vedomie, že ku dňu podpisu tejto Zmluvy nie je stavba podchodu zapísaná na liste vlastníctva Prenajíateľa. Prenajíateľ prehlasuje, že je nepochybným výlučným vlastníkom uvedenej stavby podchodu a je plne oprávnený podpísať túto Zmluvu. Zmluvné strany sa zaväzujú poskytnúť si navzájom takú súčinnosť, ktorá povedie v čo najkratšom čase k zapísaniu stavby podchodu na list vlastníctva Prenajíateľa.

**Čl. II
Predmet a účel zmluvy**

1. Predmetom tejto Zmluvy je nájom celej stavby podchodu v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, parc. č. 21550, na Hodžovom nám. o celkovej ploche 3.065,5 m², podľa zamerania v zmysle Projektu špecifikovaného v ods. 2. bode 2.1. tohto článku (ďalej ako „stavba podchodu“ alebo „predmet nájmu“), v ktorej sa nachádzajú zabudované obchodné priestory, priestory pre poskytovanie služieb, sociálne zariadenia a obslužné priestory súvisiace s prevádzkou podchodu, ktoré

Prenajímateľ, alebo jeho právny predchodca, v období predchádzajúcom uzatvoreniu tejto Zmluvy osobitnými zmluvami prenajal jednotlivým právnickým a fyzickým osobám. Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že predmet nájmu bude odovzdaný Nájomcovi po častiach a to tak, že priestory definované v Čl. II ods. 1., bod 1.1. písm. a), b), c), d) budú protokolárne odovzdané Nájomcovi v lehote podľa Čl. II ods. 8. tejto Zmluvy.

1.1. Z celkovej úžitkovej plochy stavby podchodu vo výmere 2992,20 m² podľa pôvodných výmer Prenajímateľa ku dňu podpisu Zmluvy je stav nasledovný:

- a) 403,04 m² je predmetom platných nájomných zmlúv podľa neoddeliteľnej prílohy č. 3 a sú užívané v súlade s týmito zmluvami,
- b) 545,36 m² je užívaných bez právneho dôvodu podľa špecifikácie uvedenej v neoddeliteľnej prílohe č. 4 tejto zmluvy,
- c) 11,50 m² je fyzicky voľných a boli prenajaté na základe nájomnej zmluvy uvedenej v neoddeliteľnej prílohe č. 3 tejto zmluvy,
- d) 2.032,30 m² je užívaných ako verejné a technické priestory

1.2. V súlade s Čl. III ods. 1. tejto Zmluvy sa dňom podpisu Zmluvy stáva predmetom nájmu plocha uvedená v písm. b), c), d), predchádzajúceho odseku 1.1., t. zn. 2.589,16 m² podľa pôvodných výmer. Prenajímateľ sa zaväzuje po ukončení nájomných vzťahov špecifikovaných v písm. a) predchádzajúceho odseku 1.1., protokolárne ich odovzdať Nájomcovi v lehote podľa Čl. II ods. 8. tejto Zmluvy.

2. 2.1. Z celkovej plochy stavby podchodu je ku dňu podpisu tejto Zmluvy:

a) prenajatých a užívaných bez právneho dôvodu ako nebytové priestory na komerčné využitie 948,40 m² a 11,50 m² je fyzicky voľných,

b) pričom podľa Projektu stavby z 8/2006 vyhotoveného akad. arch. Eduardom Šutekom a Ing. arch. Andrejom Šutekom, autorizovanými architektami, architektmi B.K.P.Š. spol. s r.o. (ďalej v texte ako „Projekt“), bude plocha nebytových priestorov na komerčné využitie po rekonštrukcii 1311,07 m² (ďalej aj ako „komerčné priestory“)

2.2. Z celkovej plochy stavby podchodu sú ku dňu podpisu tejto Zmluvy užívané ako:

a) verejné a technické priestory o ploche 2.032,30 m²,

b) pričom podľa citovanej projektovej dokumentácie bude plocha verejných a technických priestorov pomerne znížená na plochu o rozlohe 1754,3 m² (ďalej aj ako „verejné a technické priestory“)

3. Plocha uvedená v ods. 2. body 2.1., písm. b) a 2.2., písm. b) tohto článku bude špecifikovaná po rekonštrukcii stavby podchodu v súlade s Projektom skutočného vyhotovenia stavby, ktorý dá Nájomca vyhotoviť v lehote 30 dní od ukončenia rekonštrukcie predmetu nájmu.

4. Presný popis a umiestnenie jednotlivých častí podchodu, zabudovaných objektov, obslužných zariadení (6 ramien pohyblivých schodov - eskalátorov), obslužných priestorov súvisiacich s prevádzkou podchodu a výstupy vstupov a výstupov do/z podchodu do/z jednotlivých ulíc v okolí stavby podchodu je obsiahnutý v Projekte.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že účelom nájmu podľa tejto Zmluvy je zabezpečiť rekonštrukciu stavby podchodu podľa Projektu, a to v lehote 7 mesiacov od právoplatnosti stavebného povolenia. Počnúc dňom, kedy užívacie povolenie (kolaudačné rozhodnutie) na predmet nájmu nadobudne právoplatnosť, bude Nájomca užívať predmet nájmu v rozsahu podľa ods. 2. príp. ods. 3. tohto článku v časti komerčne ako reštauračné, obchodné priestory, priestory pre poskytovanie služieb, sociálne zariadenia, v časti ako obslužné priestory súvisiace s prevádzkou podchodu a v časti bude predmet nájmu slúžiť verejnosti ako podchod.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že vyporiadanie nájomných vzťahov k jednotlivým obchodným priestorom a nájomcom uvedených v Prílohe č. 1 bude osobitne riešiť Nájomca, a to na základe písomného splnomocnenia zo dňa 29.09.2006, ktoré Nájomcovi udelil Prenajímateľ, viď Príloha č. 5 tejto Zmluvy.
7. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý v tejto Zmluve a v súlade s predpismi, vrátane technických, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu. V prípade, že Nájomca neoprávnené zmení dohodnutý účel nájmu, zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100.000,- Sk za každý deň trvania porušenia tejto povinnosti. Vo vzťahu k tejto zmluvnej pokute, ako aj k ostatným zmluvným pokutám uvedeným v Zmluve, sa Prenajímateľ zaväzuje najprv Nájomcu písomne upozorniť na neoprávnenú zmenu účelu nájmu so stanovením lehoty na odstránenie závadného stavu, najmenej však 30 dní. Ak Nájomca v stanovenej lehote neodstráni závadný stav, Prenajímateľ je oprávnený domáhať sa vyššie uvedenej zmluvnej pokuty.
8. Prenajímateľ sa zaväzuje protokolárne odovzdať Nájomcovi predmet nájmu v časti podľa ods. 1., bod 1.1., písm. b), c), d) tohto článku pri podpise tejto Zmluvy najneskôr však keď nadobudne právoplatnosť stavebné povolenie, pričom Nájomca je oprávnený vykonávať rekonštrukčné práce na celom podchode na základe písomného súhlasu Prenajímateľa a ohlásenia príslušnému stavebnému úradu a v časti podľa ods. 1., bod 1.1., písm. a) tohto článku odovzdá Prenajímateľ predmet nájmu Nájomcovi v lehote 5 dní od ukončenia nájomov, podpísania dohôd o ukončení týchto vzťahov príp. uzavretia iných obdobných zmlúv, pričom Nájomca je oprávnený uzatvárať dohody smerujúce k ukončeniu a vyporiadaniu nájomných vzťahov len s tými nájomcami, ktorí sú špecifikovaní v Prílohe č. 1 tejto Zmluvy, a to na základe splnomocnenia uvedenom v Prílohe č. 5. tejto Zmluvy.

Čl. III **Doba nájmu**

1. Nájom je uzatvorený na dobu určitú 10 rokov. Doba nájmu začína plynúť dňom podpisu tejto Zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.
2. V prípade, že Nájomca v primeranej lehote, minimálne 6 mesiacov pred ukončením tejto Zmluvy, požiada o predĺženie doby nájmu, Prenajímateľ sa zaväzuje predložiť štandardným spôsobom materiál o predĺžení doby nájmu na rokovanie orgánom mesta.

Čl. IV **Výška nájomného a spôsob jeho úhrady**

1. Nájomné je stanovené v zmysle zákona číslo 18/1996 Z. z. o cenách dohodou zmluvných strán vo výške 1,- Sk za celú stavbu podchodu, čo zmluvné strany považujú za finančné plnenie tejto zmluvy. Toto nájomné sa Nájomca zaväzuje uhrádzať vždy najneskôr do 15. januára príslušného kalendárneho roka na účet Prenajímateľa vedený vo VÚB Bratislava mesto, číslo účtu 1368287251/0200, VS 0783094306. Nájomné za rok 2006 vo výške 1,- Sk Nájomca zaplatí do 15.1.2007 na účet podľa predchádzajúcej vety. Za vecné plnenie ročného nájomného považujú zmluvné strany 1/10 investícií vložených do rekonštrukcie predmetu nájmu podľa Čl. IX tejto Zmluvy, ako aj všetky ročné náklady na kompletnú správu a údržbu stavby podchodu podľa Čl. V tejto Zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli na symbolickej výške nájomného najmä s ohľadom na finančnú a technickú náročnosť projektu ako aj na skutočnosť, že Nájomca na vlastné náklady podstatne zhodnotí majetok vo vlastníctve Prenajímateľa.
3. Všetky platby podľa tejto Zmluvy sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet Prenajímateľa.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že sú oprávnené domáhať sa náhrady škody, ktorá presiahne zmluvnú pokutu dojednanú touto Zmluvou.

Čl. V

Správa, prevádzka a údržba podchodu

1. Nájomca sa zaväzuje prihlásiť sa sám na odber všetkých médií v stavbe podchodu a zabezpečiť ich rozúčtovanie jednotlivým podnájomcom nebytových priestorov a Prenajímateľovi v časti nákladov podľa ods. 3 tohto článku. Nájomca berie na vedomie, že ku dňu podpísania tejto Zmluvy sú náklady na prevádzku a údržbu stavby podchodu vo výške cca 4,5 mil. Sk ročne, vodné a stočné cca 100.000,- Sk ročne a náklady na elektrinu cca 3,7 mil. Sk ročne.
2. Nájomca sa zaväzuje v rámci správy podchodu do vydania právoplatného užívacieho povolenie vypracovať a odsúhlasiť s príslušným oddelením Prenajímateľa - v čase podpisu tejto Zmluvy je to Oddelenie cestného hospodárstva Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy, Röntgenova 24. Bratislava (ďalej len „OCH“) – Prevádzkový poriadok, v ktorom bude špecifikovaný výkon správy, prevádzky a údržby podchodu. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude v rámci správy podchodu vykonávať a zabezpečovať najmä tieto činnosti:
 - a) čistenie, umývanie, upratovanie verejných priestorov, priestorov užívaných ako technické zázemie stavby podchodu a komerčných priestorov;
 - b) zabezpečenie zimnej údržby verejných priestorov;
 - c) zabezpečenie pravidelnej údržby eskalátorov;
 - d) Nájomca bude znášať prevádzkové náklady spojené s chodom priestorov určených na komerčné využitie, verejných priestorov a technických priestorov, s výnimkou nákladov podľa ods. 3. písm. a) a b) tohto článku.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje uhrádzať náklady za:
 - a) spotrebovanú energiu za verejné osvetlenie v podchode;
 - b) elektrickú energiu spotrebovanú prevádzkou eskalátorov.
4. Vykonávanie činností uvedených v Čl. V ods. 2. tejto Zmluvy je oprávnené kontrolovať OCH.
5. Nájomca berie na vedomie, že na údržbu predmetu nájmu je uzatvorená zmluva špecifikovaná v prílohe č. 6 tejto Zmluvy, pričom po podpise tejto Zmluvy sa Prenajímateľ zaväzuje vykonať všetky právne kroky na jej riadne ukončenie tak, aby bolo možné postupovať v zmysle podmienok stanovených v tejto Zmluve. Prenajímateľ sa zároveň zaväzuje, že po podpise tejto Zmluvy nebude uzatvárať nové zmluvy na údržbu a servis predmetu nájmu s tretími osobami. V prípade, že Prenajímateľ riadne neukončí túto zmluvu, príp. ju bude predlžovať alebo bude konať akýmkoľvek iným spôsobom v rozpore s uvedeným, dopustí sa podstatného porušenia Zmluvy a zodpovedá za škodu, ktorú Nájomcovi spôsobí, s výnimkou tých zmluvných vzťahov, pre ukončenie ktorých sa vyžaduje dohoda zmluvných strán.
6. Prevádzkové náklady spojené s prevádzkou podchodu, t. zn. priestorov určených na prenájom a verejných a technických priestorov budú uhrádzané v zmysle vyššie uvedeného prerozdelenia.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca, alebo Nájomcom poverená tretia osoba prevezme predmet nájmu do správy pri podpise tejto Zmluvy na základe protokolu o odovzdaní a prevzatí s výnimkou priestorov špecifikovaných v Čl. II ods. 1., bod 1.1., písm. a) tejto Zmluvy, ktoré budú Nájomcovi odovzdané v lehote podľa Čl. II ods. 8. tejto Zmluvy.

8. Zmluvné strany sa dohodli, že v rámci vykonávania správy podchodu bude Nájomca vykonávať aj údržbu otvoreného schodiska zo strany výstupu a vstupu od prezidentského paláca a nebude vykonávať správu a údržbu 2 ramien schodisk z Poštovej ulice na zastávku MHD nad podchodom.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca zabezpečí prístup verejnosti do podchodu nasledovne:
- Počas rekonštrukcie bude zabezpečený prechod cez podchod zo strany Poštovej ulice k prezidentskému palácu v obmedzenej miere a to tak, že sa vytvorí koridor na prechod osôb v súlade s Projektom a Projektom organizácie a rekonštrukcie podchodu.
 - Po kolaudácii podchodu bude zabezpečený nepretržitý prístup verejnosti do podchodu, t. zn. v trvaní 24 hod. denne, ktorý bude monitorovaný kamerovým systémom. Všetky náklady na prevádzku a údržbu kamerového systému bude znášať v plnom rozsahu Nájomca.
 - Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že Nájomca je oprávnený dočasne obmedziť alebo vylúčiť prístup verejnosti do podchodu najmä v prípade havárie, potreby vykonať technickú opravu alebo ak nastane situácia, ktorá objektívne vyžaduje obmedzenie prístupu verejnosti do podchodu. V týchto prípadoch sa Nájomca zaväzuje okamžite vhodným spôsobom (napr. telefonicky, faxom a pod.) informovať Prenajímateľa o dôvode dočasného obmedzenia alebo vylúčenia prístupu verejnosti a o dĺžke trvania tohto obmedzenia, pričom sa zaväzuje postupovať tak, aby dočasné obmedzenie alebo vylúčenie prístupu verejnosti bolo len v nevyhnutne potrebnom rozsahu a dĺžke trvania.

Čl. VI

Ukončenie zmluvy a odstúpenie od zmluvy

- Zmluvné strany môžu ukončiť túto Zmluvu kedykoľvek dohodou.
- Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ môže odstúpiť od tejto Zmluvy len na základe predchádzajúceho písomného upozornenia Nájomcu v nasledovných prípadoch:
 - Nájomca nevykoná rekonštrukciu podchodu v súlade s Projektom
 - Nájomca nevykoná rekonštrukciu podchodu v lehote najneskôr do 31.12.2008
 - napriek Prenajímateľom poskytnutej 30 dňovej lehote na odstránenie závadného stavu tento trvá a bráni riadnemu užívaniu podchodu verejnosťou s výnimkou prípadov podľa ods. 3. tohto článku.
- Nájomca je oprávnený požiadať o predĺženie lehoty na odstránenie závadného stavu podľa ods. 2. písm. b) tohto článku, ak nebude objektívne možné túto závalu v stanovenej lehote odstrániť.
- Možnosť odstúpenie od tejto Zmluvy niektorou zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá.
- V prípade skončenia platnosti tejto Zmluvy pred ukončením rekonštrukcie podľa Projektu, je Nájomca povinný vykonať technické opatrenia k zabezpečeniu užívania tejto časti podchodu pre verejnosť v súlade s ustanovením Čl. V ods. 9. tejto Zmluvy.
- Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ Nájomca po skončení nájmu podľa tohto článku a Čl. III ods. 1. tejto Zmluvy a za predpokladu, že nedôjde k predĺženiu doby nájmu, neodovzdá predmet nájmu prenajímateľovi v lehote najneskôr 15 dní po dni skončenia nájmu (Čl. X ods. 2.), alebo v lehote dohodnutej medzi zmluvnými stranami, Prenajímateľ má právo žiadať od Nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 10.000,- Sk za každý, aj začatý deň, v ktorom sa má predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou odovzdať, a to až do jeho skutočného odovzdania a podpísania protokolu o spätnom odovzdaní a prebratí predmetu nájmu Prenajímateľom za predpokladu, že prenajímateľ Nájomcu vopred písomne vyzve na odovzdanie predmetu nájmu. Súčasne má Prenajímateľ právo vypratať predmet nájmu na náklady Nájomcu a na jeho náklady uložiť zariadenie, prípadne tovar, ktoré sú vlastníctvom Nájomcu, do depozitu.

7. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy v prípade, ak mu Prenajímateľ neodovzdá celý predmet nájmu bez nájomných vzťahov a iných práv tretích osôb v dohodnutých termínoch podľa tejto Zmluvy, ktoré umožňujú realizáciu Projektu v stanovenom termíne, príp. sa dopustí takého konania v rozpore s ustanoveniami Zmluvy, na základe ktorých môže byť ohrozená riadna rekonštrukcia predmetu nájmu.

Čl. VII

Osobitné ustanovenia a záväzky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že vyvinú maximálne úsilie a poskytnú si vzájomnú súčinnosť smerujúcu k zabezpečeniu registrácie stavby podchodu na list vlastníctva Prenajímateľa v príslušnom katastri nehnuteľností.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že po Nájomcom predloženom právoplatnom stavebnom povolení na rekonštrukciu stavby podchodu, vykoná všetky kroky potrebné k ukončeniu platných nájmov a ich vyprataniu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že po podpise Zmluvy vykoná všetky kroky k urýchlenému vyprataniu subjektov, ktoré užívajú nebytové priestory bez právneho dôvodu.
3. Nájomca sa zaväzuje po vykonaní rekonštrukcie stavby podchodu uzatvoriť s Dopravným podnikom a. s. zmluvu o podnájme nebytových priestorov v stavbe podchodu na pravej strane pri vstupe od prezidentského paláca o ploche 156,50 m², s dobou podnájmu 10 rokov a nájomným 1,- Sk ročne.
4. Nájomca berie na vedomie, že v stavbe podchodu:
 - a) sú platne uzatvorené nájomné zmluvy s dobou nájmu do roku 2007, 2009 a 2012
 - b) sú užívané nebytové priestory bez právneho dôvodu.

Nájomca je oprávnený pred podpisom tejto Zmluvy na základe udeleného splnomocnenia (viď. Príloha č. 5) vykonávať také opatrenia, ktorými zabezpečí uzavretie dohôd o budúcich podnájomných vzťahoch a vysporiadanie súčasných nájomných vzťahov nájomcov uvedených v Prílohe č. 1 tejto Zmluvy voči Prenajímateľovi, a to napr. zmluvou o budúcej zmluve o podnájme a pod.

5. Prenajímateľ záväzne prehlasuje, že je riadne oboznámený s Projektom a výslovne súhlasí s tým, aby bolo pre účely stavebného konania vydané stavebné povolenie na rekonštrukciu celého podchodu, prípadne ďalšie rozhodnutia potrebné k rekonštrukcii celého podchodu. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť Nájomcovi náležitú súčinnosť pri realizácii rekonštrukcie stavby podchodu.

Čl. VIII

Stavebné úpravy

1. Prenajímateľ berie na vedomie, že Nájomca nie je vlastníkom začatej stavby s názvom ASTORIA PALACE podľa projektu „Polyfunkčný objekt na Hodžovom námestí“, na ktorú bolo vydané stavebné povolenie č. SU-2003/155968-6/107-K zo dňa 27.10.2003. Stavebníkom a vlastníkom tejto začatej stavby je spoločnosť ASTORIA PALACE, s.r.o..
2. Prenajímateľ výslovne súhlasil s realizáciou uvedeného Projektu a s ohľadom na túto stavbu sa zmluvné strany dohodli na tom, že Nájomca je oprávnený ešte pred podpisom tejto Zmluvy začať s rekonštrukciou eskalátora umiestneného v priestore výstupu podchodu na Suché mýto, kde bude umiestnená budova ASTORIA PALACE. Toto osobitné ustanovenie Zmluvy vychádza z technických podmienok riešenia budúcej rekonštrukcie, nakoľko by v ďalšom štádiu výstavby budovy ASTORIA PALACE z technického hľadiska nebolo možné odstrániť starý a zabudovať nový eskalátor zo strany vstupu a výstupu podchodu Suché mýto, viď. Príloha č. 4 tejto Zmluvy – písomný súhlas OCH. Prenajímateľ výslovne súhlasí s tým, že po podpise tejto Zmluvy je Nájomca oprávnený vykonávať stavebné práce v zmysle Projektu, ktoré sú potrebné na riadnu rekonštrukciu predmetu nájmu.

Nájomca sa zaväzuje v lehote 30 dní od uzatvorenia tejto Zmluvy predložiť na schválenie Prenajímateľovi projektovú dokumentáciu spolu s predpokladanou výškou a špecifikáciou investícií do rekonštrukcie predmetu nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje vyjadriť sa k projektovej dokumentácii vrátane predpokladanej výšky investícií v lehote do 20 dní od predloženia.

Nájomca sa zaväzuje do 15 dní odo dňa doručenia schválenej projektovej dokumentácie podľa ods. 3. tohto článku Prenajímateľom písomne ohlásiť príslušnému stavebnému úradu rozsah a spôsob vykonania rekonštrukcie predmetu nájmu v súlade so zákonom číslo 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v platnom znení (stavebný zákon).

Nájomca sa zaväzuje vykonať rekonštrukciu predmetu nájmu v súlade s touto Zmluvou, Projektom a inými všeobecne záväznými právnymi predpismi, a to do 7 mesiacov od nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia, najneskôr v lehote do 31.12.2008.

6. Na konanie pred príslušným stavebným úradom vo veci rekonštrukcie stavby podchodu podľa tejto Zmluvy Prenajímateľ týmto udeľuje Nájomcovi splnomocnenie, čím sa však, ako vlastník, nezbavuje možnosti účasti na stavebnom a kolaudačnom konaní.
7. Nájomca je povinný pri rekonštrukcii predmetu nájmu postupovať tak, aby dodržiaval technické normy, nenarušil statiku stavby, bezpečnosť stavby, ako aj účel využívania.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude pravidelne OCH odovzdávať kópie revízných správ, stojných a elektro revízií. Za porušenie každej jednotlivéj povinnosti si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 10.000,- Sk. OCH bude umožnené vykonávať kedykoľvek kontrolu chodu eskalátorov.
9. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom podchodu, najmä berie na vedomie, že osvetlenie podchodu zabezpečuje spoločnosť SIEMENS, v strope podchodu sú vedené optické káble, vedenie ktorých sa zaväzuje zachovať a v časti je nefunkčná hydro izolácia, v dôsledku čoho je možné zatekanie do priestorov stavby podchodu. Za porušenie povinnosti týkajúcej sa zachovania vedenia optických káblov si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 50.000,- Sk.
10. V prípade, že Nájomca nevykoná rekonštrukciu v súlade s Projektom prípadne rekonštrukcia nebude v súlade so skutočným vyhotovením stavby, je Prenajímateľ oprávnený písomne vyzvať Nájomcu na odstránenie takéhoto stavu so stanovením primeranej lehoty najmenej však 30 dní. V prípade, že Nájomca neodstráni závalu v stanovenom termíne, je Prenajímateľ oprávnený domáhať sa jednorazovej zmluvnej pokuty vo výške 150.000,- Sk. Nájomca je oprávnený požiadať o predĺženie lehoty na odstránenie závady, ak ju z technického hľadiska nebude objektívne možné v danej lehote odstrániť.

Čl. IX

Vysporiadanie vložených investícií

1. Nájomca sa zaväzuje investovať do celkovej rekonštrukcie stavby podchodu finančné prostriedky v predpokladanom objeme do 43,7 mil. slovenských korún. Strany berú na vedomie, že táto čiastka je predbežná a bude sa počas realizácie rekonštrukcie podchodu upresňovať. Vzhľadom na túto skutočnosť sa strany zaviazali, že nebudú požadovať úhradu čiastky, ktorá presahuje uvedený objem investícií alebo úhradu čiastky, o ktorú je investícia menšia ako uvedený objem investícií.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že investície vynaložené Nájomcom na rekonštrukciu predmetu nájmu budú technickým zhodnotením vykonaným na prenajatom hmotnom majetku, ktoré bude odpisovať Nájomca v zmysle ustanovení § 24 ods. 2. Zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v hodnote podľa ods. 1. tohto článku.

3. Nájomca sa zaväzuje po kolaudácii podchodu predložiť Prenajímateľovi v lehote 30 dní od kolaudácie, správu nezávislého audítora, ako aj kópie faktúr za dodávky stavebných prác a tovarov, súvisiacich s rekonštrukciou predmetu nájmu spolu s dokladmi preukazujúcimi skutočnú úhradu týchto faktúr ako aj prislúchajúcimi súpismi vykonaných prác a súpismi dodaných tovarov v predmete nájmu pri rekonštrukcii. V prípade, že Nájomca vloží do rekonštrukcie stavby podchodu investície vo väčšom objeme ako 43.7 mil. Sk a tieto budú Prenajímateľom odsúhlasené a zaradené do majetku Prenajímateľa, budú sa aj takéto investície považovať za vecné plnenie v zmysle Čl. IV ods. 1. tejto Zmluvy. V prípade pochybností sa strany dohodli, že požiadajú o stanovisko nezávislého audítora, ktorý sa vyjadrí k výške celkových nákladov vynaložených nájomcom na rekonštrukciu predmetu nájmu.
4. V prípade, ak dôjde bez zavinenia Nájomcu k predčasnému ukončeniu nájmu, Prenajímateľ v pozícii kupujúceho sa zaväzuje, že predloží štandardným spôsobom na najbližšie zasadnutie Mestského zastupiteľstva po ukončení nájmu na schválenie kúpnu zmluvu s predmetom kúpy zvyšnej neodpočítanej investície (zvyšného neodpočítaného, príp. neopísaného Nájomcom zhodnoteného majetku Prenajímateľa v predmete nájmu) za kúpnu cenu vo výške zostatku neodpočítaných investícií, príp. neopísanej hodnoty majetku súvisiaceho s predmetom nájmu.
5. Na základe Prenajímateľom schválenej výšky investície podľa ods. 1. a 3. tohto článku, podpíšu zmluvné strany v lehote 15 dní od uplynutia lehoty podľa ods. 3. tohto článku protokol, ktorým Nájomca odovzdá a prenajímateľ prevezme investície vložené Nájomcom na rekonštrukciu predmetu nájmu (ďalej len „protokol“).

Čl. X

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že Nájomca je oboznámený so stavom stavby podchodu ku dňu podpisu tejto Zmluvy.
2. Po skončení nájmu sa Nájomca zaväzuje odovzdať predmet nájmu písomným protokolom v stave spôsobilom na užívanie podľa Čl. II ods. 3. tejto Zmluvy s ohľadom na jeho obvyklé opotrebovanie najneskôr do 15 dní po dni skončenia nájmu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že rekonštrukciu predmetu nájmu bude Nájomca vykonávať na vlastné náklady, ako aj znášať náklady spôsobené neprimeraným užívaním stavby podchodu pričom sa zaväzuje dodržiavať všetky platné všeobecne záväzné právne predpisy.
4. Nájomca užívajúci predmet nájmu preberá na seba všetky povinnosti prenajímateľa ako vlastníka, vyplývajúce z platných všeobecne záväzných právnych predpisov týkajúcich sa najmä ochrany a bezpečnosti pri práci (zákon č. 330/1996 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v platnom znení), hygienických predpisov (zákon č. 272/1994 Z. z. o ochrane zdravia ľudí v platnom znení), ochrany majetku, tvorby odpadu (zákon č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov) a pod. a v plnej miere nesie zodpovednosť za ich prípadné porušenie. Nájomca užívajúci predmet nájmu rovnako na seba preberá všetky povinnosti prenajímateľa ako vlastníka vyplývajúce z platných všeobecne záväzných nariadení mestskej časti Bratislava – Staré Mesto, týkajúcich sa najmä udržiavania poriadku a čistoty, zimnej údržby, všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 6/2004 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta SR Bratislavy.
5. Nájomca sa zaväzuje prevziať a dodržiavať za prenajímateľa ako vlastníka stavby povinnosti na úseku ochrany pred požiarom vyplývajúce zo zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom, najmä povinnosti v zmysle ustanovení § 4 a § 5 tohto zákona. Nájomca ako prevádzkovateľ predmetu nájmu preberá na seba zodpovednosť a zodpovedá za dodržiavanie všetkých primeraných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa v čase nájmu budú nachádzať v predmete nájmu, ako aj opatrenia na ochranu majetku nachádzajúceho sa v predmete nájmu.

6. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu, najneskôr do 15 dní, kedy ku zmene došlo, oznámiť Prenajímateľovi každú zmenu týkajúcu sa svojej právnej subjektivity (ako napr. právna forma spoločnosti, zmena obchodného mena, zmena sídla a pod.), ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom.
7. Nájomca berie na vedomie, že vo všetkom, čo súvisí s rekonštrukciou stavby podchodu vrátane výmeny eskalátorov bude za Prenajímateľa kontaktným oddelením OCH. Toto oddelenie je oprávnené pravidelne kontrolovať prebiehajúce práce, preberať odovzdané práce vrátane výmeny eskalátorov, kontrolovať lehoty stanovené na výkon jednotlivých prác alebo odstránenie nedostatkov alebo nežiaduceho stavu a pod.. Nájomca sa zaväzuje v jednom tlačennom vyhotovení odovzdať Prenajímateľovi všetku projektovú, stavebnú a inú dokumentáciu viažucu sa na výmenu eskalátorov a rekonštrukciu predmetu nájmu vrátane revízných správ. Prenajímateľ si vyhradzuje právo počas celej doby nájmu prostredníctvom OCH dozerat' na priebeh a rekonštrukciu stavby podchodu a výmenu eskalátorov a po ukončení rekonštrukcie na prevádzku a údržbu stavby podchodu.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že porušením záväzkov vyplývajúcich im z tejto Zmluvy zodpovedajú v plnej výške za škodu, ktorá týmto porušením vznikla.
9. Zodpovednosť za škody spôsobené pri rekonštrukcii podchodu sa riadia ustanoveniami VI. časti prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.
10. Nájomca na vlastné náklady uzatvorí a po celú dobu nájmu bude udržiavať v platnosti poisťnú zmluvu, ktoré budú pokrývať nasledovné riziká:
 - a) poistenie Nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho prevádzkovou činnosťou v predmete nájmu, najmä poškodenie majetku a všetkých škôd spôsobených na predmete nájmu a prípady poranenia, alebo úmrtia osôb a iné
 - b) poistenie predmetu nájmu a všetkého majetku Nájomcu (aj zabudovaného) proti živelným pohromám vrátane poistenia pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení
 - c) poistenie rizika krádeže vlámaním do predmetu nájmu alebo lúpežným prepadnutím a rizika vandalizmu v predmete nájmu.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že po uplynutí 5 rokov od podpisu tejto Zmluvy je ktorákoľvek zo zmluvných strán oprávnená písomne požiadať o prehodnotenie podmienok nájmu, dĺžky nájmu, ako aj správy nebytových priestorov. V prípade, že sa strany nedohodnú na nových podmienkach v lehote 3 mesiacov po uplynutí piateho roku od podpisu tejto Zmluvy, má sa za to, že Zmluva ostáva platná a účinná za rovnakých podmienok.
12. Prenajímateľ sa zaväzuje po podpise tejto Zmluvy neuzatvárať nové nájomné zmluvy k predmetu nájmu, zdržať sa akýchkoľvek krokov, ktoré by mohli ohroziť realizáciu rekonštrukcie podchodu a umožniť nerušenú rekonštrukciu podchodu.

Čl. XI Doručovanie

1. Zmluvné strany doručujú písomnosti sami, poštou alebo prostredníctvom kuriéra a Prenajímateľ je oprávnený v nevyhnutnom prípade a okolnostiach doručiť písomnosť aj prostredníctvom mestskej polície.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených touto Zmluvou alebo na základe tejto Zmluvy, bude miestom doručenia Nájomcu sídlo Nájomcu podľa aktuálneho výpisu z Obchodného registra alebo miesto, kde bude Nájomca, alebo osoba oprávnená konať v jeho mene, zastihnutá. V prípade Prenajímateľa sa doručuje na adresu uvedenú v úvode tejto Zmluvy pri identifikačných údajoch Prenajímateľa.

3. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia s tým, že písomnosti podľa odseku 2. doručené do miesta doručenia podľa odseku 2. tohto článku budú považované za doručené priamo do vlastných rúk zmluvnej strany, a to aj v prípade, ak táto písomnosť bude vrátená poštou ako písomnosť neprevzatá; v tomto prípade sa za deň doručenia písomnosti považuje tretí deň po dni uloženia na pošte. Uvedené platí aj v tom prípade, ak sa zmluvná strana o tejto skutočnosti nedozvie.
4. V prípade, že zmluvná strana bezdôvodne odoprie písomnosť prijať, je písomnosť doručená dňom, keď jej prijatie bolo odopreté.

Čl. XII

Podnájom

1. Nájomca je oprávnený dať do podnájmu tretím subjektom nebytové priestory určené na komerčné účely. Ostatné priestory môže dať Nájomca do podnájmu len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa. Nájomca je oprávnený umiestňovať na predmete nájmu reklamné nosiče za podmienky, že obsah reklamy nebude v rozpore s dobrými mravmi, nebude propagovať hnutia potláčajúce ľudské práva alebo propagujúce rasovú a národnú neznášanlivosť, násilie, fašizmus, pornografiu a negatívne aktivity smerujúce voči Prenajímateľovi.

Čl. XIII

Záverečné ustanovenia

1. K zmene dohodnutých podmienok nájmu môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody formou písomného dodatku, alebo keď to bude vyplývať zo zmien a doplnkov platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatné platné všeobecne záväzné právne predpisy Slovenskej republiky. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov z tejto Zmluvy alebo na základe tejto Zmluvy bude ich riešenie výlučne v právomoci príslušných slovenských súdov za použitia slovenského práva.
3. Zmluva má 11 strán, vyhotovuje sa v 8-mich rovnopisoch s platnosťou originálu, 5 pre prenajímateľa a 3 pre Nájomcu.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú zachovávať mlčanlivosť najmä o dôverných informáciách ako napr. obchodnom tajomstve, know – how, citlivých obchodných informáciách, o ktorých sa strany dozvedia v súvislosti s uzatvorením tejto Zmluvy, prípadne súvisiacich zmlúv a ich dodatkov s výnimkou prípadov, keď bude prenajímateľ povinný v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám takúto informáciu poskytnúť.
5. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú navzájom poskytovať všetku nevyhnutnú súčinnosť potrebnú k získaniu akýchkoľvek potrebných povolení, potvrdení a rozhodnutí orgánov verejnej moci (t. zn. ako orgánov štátnej správy, tak i orgánov samosprávy), ktoré sú predpokladom alebo akýmkoľvek spôsobom súvisia s touto Zmluvou.
6. V prípade, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy sa stane neplatným, platnosť ostatných ustanovení zostáva nedotknutá. Ak nastane takáto situácia, zmluvné strany sa dohodnú na riešení, ktoré zachová zmysel a účel daného ustanovenia v kontexte celej Zmluvy.
7. Táto Zmluva a jej jednotlivé ustanovenia sa vykladajú v súlade s jej celkovým zmyslom, t. zn. ustanovenia Zmluvy je potrebné interpretovať podľa ich obsahu, zmyslu a celkového účelu Zmluvy. V prípade potreby zmluvné strany uzatvoria tzv. vykonávacie zmluvy rešpektujúce podmienky stanovené touto Zmluvou.

8. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto Zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne výhrady, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi. Prílohy k tejto Zmluve sú neoddeliteľnými súčasťami Zmluvy; Prílohy č. 1 až 6 sú pripojené ku všetkým ôsmim rovnopisom Zmluvy, príloha č. 7. je pripojená k dvom rovnopisom Zmluvy, pričom každá zo zmluvných strán obdrží medzi svojimi rovnopismi podľa prvej vety tohto odseku jeden rovnopis s prílohou č. 7.
9. Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami.

V Bratislave dňa 15 DEC. 2006

V Bratislave dňa 18. 12. 2006

Prenajímateľ:

Nájomca:



Hlavné mesto SR Bratislava
Andrej Durkovský
primátor Hlavného mesta SR Bratislavy

ASTORIA PASSAGE s.r.o.

Železničarska 13
811 05 Bratislava
IČO: 35 848 162
DIČ: 2021707050

ASTORIA PASSAGE s.r.o.
Ing. Igor Ballo, konateľ

- Prílohy:**
- č. 1 - Zoznam platných nájmov ku dňu podpisu Zmluvy a vypratý priestor
 - č. 2 - Zoznam užívateľov nebytových priestorov bez právneho dôvodu
 - č. 3 - Prehľad súdnych sporov
 - č. 4 - Písomný súhlas OCH zo dňa 11.10.2006
 - č. 5 - Splnomocnenie zo dňa 29.09.2006
 - č. 6 - Zoznam - Zmluva o údržbe
 - č. 7 - Projekt stavby 8/2006

Príloha č. 1
k Zmluve o nájme č. 07 83 0943 06 00

Zoznam platných nájmov ku dňu podpisu zmluvy

1. RNDr. Beata Straková, od 30.5. 2006
IČO 30816386 – na základe zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 079415020200 zo dňa 13.11.2002, doba nájmu od 1.1.2003 do 30.11.2012, plocha 86,58 m²
2. LOLO-HOTEL s.r.o., Bagarova 1163/32, 841 01 Bratislava, IČO 31 367 381 – na základe zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 079411620100 zo dňa 28.3.2002, doba nájmu od 1.1.2002 do 31.12.2007, plocha 56,97 m²
3. Peter Martiny, IČO 22674535 – na základe zmluvy o nájme č. 07 83 0476 97 00 zo dňa 19.3.1998 v znení dodatku č. 1/2002 zo dňa 12.5.2003, doba nájmu od 1.3.1998 do 31.7.2007, plocha 83,57 m²
4. Dopravný podnik, a. s., Sládkovičova 4, 814 52 Bratislava – na základe zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 358/94 zo dňa 10.8.1994 v znení dodatku č. 1/95 zo dňa 24.1.1995, doba nájmu od 25.1.1994 do 31.12.2003 obnovená do 31.12.2006, plocha 78,25 m²
5. Dopravný podnik, a. s., Sládkovičova 4, 814 52 Bratislava – na základe zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 303/94 zo dňa 20.5.1994 v znení dodatku č. 1/95 zo dňa 24.1.1995, doba nájmu od 20.5.1994 do 31.12.2003, obnovená do 31.12.2006, plocha 78,25 m²
6. Jaroslav Minárik UNIMÉDIA, IČO 3721807554 – na základe zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 079410970000 zo dňa 8.12.2000 v znení dodatku č. 1 zo dňa 17.4.2001, dodatku č. 2 zo dňa 6.12.2001a dodatku č. 3 zo dňa 5.4.2002, doba nájmu od 1.1.2001 do 31.1.2009, plocha 19,52 m²

Vypratáný priestor

Nebytový priestor o ploche 11,50 m², odovzdaný dňa 31.8.2004. Priestor bol prenajatý RNDr. Beate Strakovej, IČO30816386 – na základe zmluvy o nájme č. 0794181002000, doba nájmu od 1.1.2003 do 31.12.2003.

Príloha č. 2
k Zmluve o nájme č. 07 83 0943 06 00

Zoznam užívateľov nebytových priestorov bez právneho dôvodu

1. KIDDI – MAT SLOVAKIA, s.r.o., Kominárska 2, 4, 832 03 Bratislava, od 28.11.2003 má obchodné meno TAMID, s.r.o., sídlo 177, Veľké Leváre 908 73, IČO 31391478 – na základe zmluvy č. 089401600100, doba nájmu od 1.4.2001 do 31.12.2004, plocha 1,31 m²
2. Andrej Malina, IČO 33 807 574 – na základe zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 07 83 0288 97 00 zo dňa 8.7.1997 v znení dodatku č. 1 zo dňa 24.3.1999 a dodatku č. 2 zo dňa 7.3.2000, doba nájmu od 1.7.1997 do 31.12.2004, plocha 2,40 m²
3. Espresso Veronika – Eva Ukropcová, Kollárovo nám. 23, 811 06 Bratislava. IČO 32 065 132 – na základe zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 67/91 zo dňa 6.10.1991 v znení dodatku č. 1/93 zo dňa 21.7.1993, dodatku č. 2/93 zo dňa 22.10.1993, dodatku č. 3 zo dňa 17.12.1993, dodatku č. 4/95 zo dňa 26.1.1995, dodatku č. 5 zo dňa 3.7.1995 a dodatku č. 6 zo dňa 3.1.2001, doba nájmu od 8.10.1991 do 30.9.2003, plocha 237,70 m²
4. JUDr. Juraj Stahl, IČO 13988344 – na základe zmluvy o dielo a zmluvy o nájme č. 128/92 zo dňa 18.3.1992 v znení dodatku č. 1 zo dňa 19.6.1992 a dodatku č. 2 zo dňa 24.8.1992, doba nájmu od 18.3.1992 (1.1.1993) do 31.3. 2002 príp. do 31.12.2002, plocha 71,28 m²
5. Peter Martiny, - na základe zmluvy o nájme č. 345/94 zo dňa 4.7.1994 v znení dodatku č. 1/94 zo dňa 26.10.1994 a dodatku č. 2 zo dňa 2.9.1997, doba nájmu od 6.7.1997 do 6.6.2004, plocha 141,03 m²
6. IAMES, športový klub, Čajakova 21, 811 05 Bratislava, IČO 00688 967 na základe zmluvy č. 07 83 0306 98 00 zo dňa 11.5.1998 v znení dodatku č. 1/2000 zo dňa 30.1.2001, doba nájmu od 1.1.1998 do 31.7.2003, plocha 89,79 m²
7. Peter Martiny, IČO 22674535 – na základe zmluvy o nájme č. 079404449700 zo dňa 8.1.1998 v znení dodatku č. 1/2001 zo dňa 16.11.2001, doba nájmu od 1.1.1998 do 31.12.2003, verejné WC
8. REBEL, spol. s r. o., Mozartova 16, 811 02 Bratislava, IČO 35747307 – na základe zmluvy o nájme č. 089410930000 zo dňa 21.11.2000 v znení dodatku č. 1 zo dňa 29.1.2001 a dodatku č. 2 zo dňa 23.1.2002, doba nájmu od 22.11.2000 do 31.12 2003, plocha 0,42 m²

Príloha č. 3
k Zmluve o nájme č. 07 83 0943 06 00

Prehľad súdnych sporov o vypratanie nebytových priestorov vedených hlavným mestom

26C 38/2006 TAMID s.r.o. a PRO MATIC s.r.o. (zo zmluvy č. 089401600100, plocha 1,31 m² – bez súdneho poplatku

21C 13/2006 Andrej Malina (zo zmluvy č. 078302889700, plocha 1,31 m²) – konanie bolo zastavené.

27Cb 113/04 1) Ing. Eva Mečiarová, 2) Prvá stavebná sporiteľňa a. s., (zo zmluvy č. 67/91 v znení dodatkov 1 až 6, plocha 237,70 m²) – žaloba o vypratanie nebytového priestoru bola podaná dňa 26.10.2004, konanie v tejto veci je prerušené do skončenia sporu č. k. 19C 98/03 vo veci Ing. Mečiarová c/a Hlavné mesto SR Bratislava o nahradenie prejavu vôle. Prvostupňový súd vyhovel návrhu Ing. Mečiarovej a nahradil svojim rozhodnutím vôľu hlavného mesta uzavrieť zmluvu o nájme nebytových priestorov za ročné nájomné 237.690,- Sk na dobu 30 rokov. Hlavné mesto podalo na Krajský súd odvolanie.

9C 13/06 JUDr. Juraj Stahl (zo zmluvy č. 128/92, plocha 72,71 m²) – bez súdneho poplatku

27C 113/06 Peter Martiny – nástupca Irena Martinyová (zo zmluvy č. 079404449700, verejné WC) – pojednávanie 27.10.2006 – do mesiaca mimosúdna dohoda o odovzdaní nebytového priestoru

27C 112/06 REBEL, s.r.o. (zo zmluvy č. 089410930000, plocha 0,42 m²) – mimosúdna dohoda o vypratání do 30.11.2006

Všetky súdne spory sú vedené na Okresnom súde Bratislava I

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY
IV. SEKCIA – oddelenie cestného hospodárstva
Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Odd. nájomov nehnuteľností
JUDr. Hahnová Yvetta
Tu!

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje/linka

Bratislava

Mag-2006-29544/2006

Čibová/59356773

11.10.2006

Vec

Zmluva o nájme podchodu na Hodžovom námestí v Bratislave – žiadosť o udelenie súhlasu s rekonštrukciou.

Na základe predchádzajúcich rokovaní spoločnosť ASTORIA PASSAGE s.r.o. predložila na naše oddelenie žiadosť o súhlas s rekonštrukciou objektu podchodu na Hodžovom námestí v Bratislave. Z technického hľadiska správy podchodu nemáme k udeleniu súhlasu námietky, trváme však na doriešení právneho vzťahu k objektu uvedeného podchodu zo strany spoločnosti ASTORIA PASSAGE s.r.o. Nie je možné začať s búracími prácami bez zdokladovania právneho vzťahu budúceho nájomcu k danému predmetu nájmu.

S pozdravom

Magistrát hlavného mesta SR
Bratislava
Oddelenie cestného hospodárstva
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava

Ing. Marián B I a h o
vedúci oddelenia

Na vedomie: ASTORIA PASSAGE s.r.o., Železničarska 13, 811 05 Bratislava

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

ASTORIA PASSAGE s. r. o.
Ing. Igor Ballo, konateľ

Železničiarska 13
811 05 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
MAG./2006

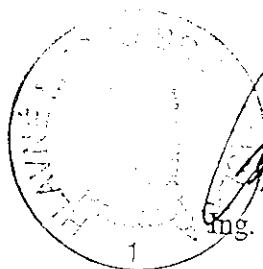
Vybavuje/linka
JUDr. Hahnová/231

Bratislava
29.09.2006

Vec

Prenájom podchodu Hodžovo námestie - splnomocnenie

V nadväznosti na prebiehajúce rokovania vo veci uzavretia nájomnej zmluvy predmetom ktorej bude podchod na Hodžovom námestí v Bratislave, jeho rekonštrukcia a následné užívanie pre účely prevádzkovania obchodných priestorov Vás týmto splnomocňujeme ako budúceho nájomcu rokovať s tými nájomcami, ktorí majú v súčasnosti uzavreté platné nájomné zmluvy k nebytovým priestorom nachádzajúcim sa v podchode. Ich špecifikácia je uvedená v prílohe návrhu nájomnej zmluvy, ktorú ste obdržali. Ukončenie týchto vzťahov je jednou z podmienok pre následné uzavretie nájomnej zmluvy s Vašou spoločnosťou. Cieľom rokovaní je uzavretie dohôd o budúcich podnájomných vzťahoch a vysporiadanie súčasných nájomných vzťahov s hlavným mestom. Zároveň Vás žiadame o poskytovanie priebežných informácií o stave rokovaní, resp. predloženie dohôd, nakoľko je nevyhnutné pristúpiť k uzavretiu nájomnej zmluvy s Vašou spoločnosťou ako podmienky pre následné zahájenie rekonštrukčných prác na podchode.



Ing. Andrej Ďurkovský
primátor

Príloha č. 6
k Zmluve o nájme č. 07 83 0943 06 00

Zmluva o údržbe

Zmluva č. 2/Ma/2004 na dodávku kompletných služieb v rámci prevádzky, údržby, generálnych opráv pohyblivých schodov, čerpacích staníc a núdzových zdrojov na území mesta Bratislavy uzatvorená podľa § 10 ods. 4. Zák. č. 523/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov a ustanovenia § 269 ods. 2. a nasl. Obchodného zákonníka medzi hlavným mestom SR Bratislavou ako objednávatelom a Petrom Martiny – nástupca Irena Martinyová ako dodávateľom zo dňa 28.6.2004.

ZMLUVA O NÁJME č. 07 83 xxxx 16 00

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava
zastúpené: JUDr. Ivom Nesrovnalom, primátorom mesta
peňažný ústav: ČSOB, a.s.
číslo účtu (IBAN): SK587500000000025828453
BIC (SWIFT): CEKOSKBX
IČO: 00603481
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Astoria Passage s.r.o.
Zastúpené: Ing. Igor Ballo, konateľ
Železničiarska 13, 811 04 Bratislava
Zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I.,
Oddiel: Sro, vložka č. 27814/B
IČO: 35 848 162
Bankové spojenie:.....
Číslo účtu:.....
Číslo telefónu:.....
E-mail:.....
(ďalej len „nájomca“)

po vzájomnej dohode uzatvárajú podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v spojení s ust. zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov nasledovnú zmluvu o nájme stavby podchodu na Hodžovom námestí v Bratislave, ktorý nie je zapísaný na liste vlastníctva prenajímateľa. Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom stavby podchodu a je plne oprávnený túto zmluvu podpísať.

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ z titulu vlastníctva prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok podchod na Hodžovom námestí pod pozemkami registra „C“ parc. č. 21550/1, 21550/2 a 21550/4 v k. ú. Staré Mesto v Bratislave (ďalej len „predmet nájmu“).
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že k predmetu nájmu sa okrem práv prenajímateľa neviažu žiadne ďalšie vlastnícke, reštitučné, záložné prípadne iné práva k cudzej veci, alebo nájomné práva, alebo akékoľvek práva tretích osôb.

3. Účelom nájmu je zabezpečiť správu a realizáciu opravy a dodatočnej rekonštrukcie predmetu nájmu – stavby podchodu v rozsahu Návrhu investícií na technické zhodnotenie, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že vyporiadanie nájomných vzťahov k jednotlivým obchodným priestorom bude riešiť osobitne nájomca. Prenajímateľ mu udelí plnomocenstvo.
5. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu. Za nesplnenie tejto podmienky si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 30,00 Eur za každý deň trvania porušenia tejto povinnosti. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie uvedenej povinnosti a nájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenájomateľom zaslanej faktúry.

Čl. II

Doba nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú 10 rokov a začne plynúť dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy v súlade s Čl. XII ods. 7. tejto zmluvy.

Čl. III

Úhrada za nájom a spôsob jeho platenia

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené v zmysle uznesenia MsZ č./2016 zo dňa 16.11.2016 a v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení dohodou zmluvných strán vo výške 75.000,00 Eur ročne (50.000,00 Eur započítavanie vložených investícií a 25.000,00 Eur náklady za elektrickú energiu eskalátorov a verejného osvetlenia).
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté nájomné v štvrtročných splátkach, vždy do 15. dňa prvého kalendárneho mesiaca príslušného štvrťroka na účet prenájomateľa vedený v ČSOB, a. s., č. účtu SK587500000000025828453, BIC (SWIFT): CEKOSKBX, variabilný symbol 783xxx16.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomateľ je oprávnený meniť každoročne k 01.04. (od 2. štvrťroka príslušného kalendárneho roka) výšku nájomného dohodnutého v nájomnej zmluve o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok a zverejnenú Štatistickým úradom SR v januári nasledujúceho roka. Zvýšenie nájomného prenájomateľ oznámi nájomcovi písomne, zaslaním doporučenej zásielky na adresu podľa Čl. X ods. 2. tejto zmluvy. Zvýšené nájomné sa nájomca zaväzuje platiť za obdobie od 01.04. príslušného kalendárneho roka v termínoch splatnosti nájomného dohodnutých v tejto nájomnej zmluve. V prípade, že oznámenie o zvýšení nájomného bude nájomcovi doručené po splatnosti nájomného za 2. štvrťrok príslušného kalendárneho roka, nájomca sa zaväzuje zaplatiť rozdiel medzi pôvodným nájomným a nájomným zvýšeným o mieru inflácie v lehote 15 dní od doručenia oznámenia.
4. V prípade, že nájomca pri platbe neuvedie obdobie, za ktoré sa úhrada platí, alebo uvedie obdobie, ktoré už bolo uhradené, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie

- nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám; prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
5. Všetky platby podľa tejto zmluvy sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.
 6. Ak nájom začne v priebehu mesiaca, vypočíta sa alikvotná časť nájomného tak, že denné nájomné, čo je $1/365$ ročného nájomného, sa vynásobí počtom dní odo dňa začiatku nájmu do konca príslušného mesiaca. V prípade, že nájom začne v priebehu mesiaca a súčasne aj v priebehu štvrtroka, vypočíta sa nájomné tak, že k alikvotnej časti mesačného nájomného sa pripočíta nájomné podľa počtu dní do konca štvrtroka. Obdobný postup platí aj pre výpočet zálohových platieb za služby spojené s nájomom. Takto vypočítané nájomné a zálohy za služby sa nájomca zaväzuje zaplatiť do 15 dní od účinnosti tejto zmluvy.
 7. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane s akoukoľvek platbou podľa tejto zmluvy do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05% zo splatnej dlžnej sumy za každý deň omeškania. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá.
 8. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu podľa tejto zmluvy aj v prípade, ak nezavinil porušenie povinnosti.

ČL. IV

Správa, prevádzka a údržba podchodu

1. Nájomca sa zaväzuje prihlásiť sám na odber všetkých médií v stavbe podchodu a zabezpečiť ich rozúčtovanie jednotlivým podnájomcom nebytových priestorov.
2. Nájomca sa zaväzuje v rámci správy podchodu vypracovať a odsúhlasiť s príslušným oddelením prenajímateľa – v čase podpisu tejto zmluvy Oddelenie správy komunikácií Magistrátu hlavného mesta SR Bratislava – Prevádzkový poriadok, v ktorom bude špecifikovaný výkon správy, prevádzky a údržby podchodu. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude v rámci správy vykonávať a zabezpečovať najmä tieto činnosti:
 - a) čistenie, umývanie, upratovanie verejných priestorov, priestorov užívaných ako technické zázemie stavby podchodu a komerčných priestorov,
 - b) zabezpečenie zimnej údržby verejných priestorov,
 - c) nájomca bude znášať prevádzkové náklady spojené s chodom priestorov určených na komerčné využitie verejných priestorov a technických priestorov.
3. Vykonávanie činností uvedených v ods. 2 tohto článku je oprávnené kontrolovať oddelenie správy komunikácií.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zabezpečí do podchodu nepretržitý prístup verejnosti, t. zn. v trvaní 24 hod. denne, ktorý bude monitorovaný kamerovým systémom. Všetky náklady na prevádzku a údržbu kamerového systému bude znášať v plnom rozsahu nájomca.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený dočasne obmedziť alebo vylúčiť prístup verejnosti do podchodu najmä v prípade havárie, potreby vykonať technickú opravu alebo ak nastane situácia, ktorá objektívne vyžaduje obmedzenie prístupu

verejnosti do podchodu. V týchto prípadoch sa nájomca zaväzuje okamžitým vhodným spôsobom (napr. telefonicky, faxom, a pod.) informovať prenajímateľa o dôvode dočasného obmedzenia alebo vylúčenia prístupu verejnosti a o dĺžke trvania tohto obmedzenia, pričom sa zaväzuje postupovať tak, aby dočasné obmedzenie alebo vylúčenie prístupu verejnosti bolo len v nevyhnutne potrebnom rozsahu a dĺžke trvania.

Čl. V

Ukončenie nájmu a odstúpenie od zmluvy

1. Nájom skončí uplynutím doby uvedenej v čl. II.
2. Pred uplynutím dojednanej doby sa nájom môže skončiť písomnou dohodou zmluvných strán, písomnou výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy.
3. V písomnej dohode o zániku nájmu sa uvedie deň, ku ktorému sa nájom skončí. Ak deň ukončenia nájmu nie je v dohode uvedený, skončí sa nájom dňom nasledujúcim po dni, keď bola písomná dohoda zverejnená.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže odstúpiť od tejto zmluvy len na základe predchádzajúceho písomného upozornenia nájomcu v nasledovných prípadoch:
 - a) ak nájomca nevykoná rekonštrukciu predmetu nájmu v priebehu 1. roka odo dňa účinnosti tejto zmluvy,
 - b) ak nájomca nevykoná rekonštrukciu predmetu nájmu v minimálnej hodnote 500.000,00 Eur,
 - c) napriek prenajímateľom poskytnutej 30 dňovej lehote na odstránenie závadného stavu tento trvá a bráni riadnemu užívaniu podchodu verejnosťou s výnimkou prípadov podľa ods. 5 tohto článku,
 - d) nájomca nedodrížiava povinnosť udržiavať čistotu, poriadok a údržbu podľa čl. VIII ods. 5.
5. Nájomca je oprávnený požiadať o predĺženie lehoty na odstránenie závadného stavu podľa ods. 4 písm. b) tohto článku, ak nebude objektívne možné túto závalu v stanovenej lehote odstrániť.
6. Možnosť odstúpenia od tejto zmluvy niektorou zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá.
7. V prípade odstúpenia od zmluvy zo strany nájomcu, nájomca nie je oprávnený požadovať vrátenie vloženej investície, nakoľko ide o technické zhodnotenie majetku prenajímateľa.
8. Zmluvné strany môžu písomne vypovedať túto zmluvu podľa § 9 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, pričom sa dohodli, že výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ nájomca po skončení nájmu podľa tohto článku neodovzdá predmet nájmu prenajímateľovi najneskôr do 3 dní po poslednom dni nájmu, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 30,00 EUR za každý aj začatý deň, nasledujúci po dni, v ktorom sa má predmet nájmu odovzdať, a to až do skutočného odovzdania a podpísania protokolu o prebratí predmetu nájmu

prenajímateľom. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť. Uhradením zmluvnej pokuty sa nájomca nezbavuje povinnosti zaplatiť prenájomcovi náhradu za užívanie predmetu nájmu vo výške nájomného. Zmluvná pokuta sa v týchto prípadoch do náhrady škody nezapočítava.

10. V prípade porušenia povinnosti podľa ods. 9 tohto článku, má prenájomca tiež právo vypratať predmet nájmu na náklady nájomcu a na jeho náklady uložiť zariadenie, prípadne tovar, ktoré sa v predmete nájmu nachádzajú, do úschovy. Za týmto účelom je prenájomca oprávnený :
 - a) vstúpiť do predmetu nájmu spôsobom primeraným okolnostiam, t. zn. v prípade potreby aj za pomoci odstránenia prekážok (výmena zámkov a pod.),
 - b) zabezpečiť prerušenie dodávky elektrickej energie, vody prípadne iných médií do predmetu nájmu.

Čl. VI

Stavebné úpravy

1. Prenajímateľ súhlasí s realizáciou opráv a dodatočnej rekonštrukcie predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje do 30 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy predložiť prenájomcovi (oddeleniu správy komunikácií) na schválenie projektovú dokumentáciu spolu s predpokladanou výškou investícií v minimálnej výške **500.000,00 Eur** a špecifikáciou investícií do rekonštrukcie predmetu nájmu. Ak nájomca nepredloží projektovú dokumentáciu v lehote, prenájomca je oprávnený domáhať sa zmluvnej pokuty vo výške 10.000,00 Eur, ktorú je nájomca povinný zaplatiť. Prenajímateľ sa zaväzuje vyjadriť k predloženej projektovej dokumentácii vrátane predpokladanej výšky investícií v lehote do 30 dní odo dňa predloženia.
2. Nájomca je povinný vykonať rekonštrukciu predmetu nájmu v priebehu 1 roka odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
3. Nájomca je pri dodatočnej rekonštrukcii predmetu nájmu postupovať tak, aby dodržiaval technické normy, nenarušil statiku stavby, bezpečnosť stavby, ako aj účel využívania.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude pravidelne oddeleniu správy komunikácií odovzdávať kópie revízných správ, stojných a elektro revízií. Za porušenie každej povinnosti si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 1.000,00 Eur. Oddeleniu správy komunikácií bude umožnené vykonávať kedykoľvek kontrolu chodu eskalátorov.
5. V prípade, že nájomca nevykoná dodatočnú rekonštrukciu predmetu nájmu v súlade so schválenou projektovou dokumentáciou prípadne revitalizácia nebude v súlade so skutočným vyhotovením stavby, je prenájomca oprávnený písomne vyzvať nájomcu na odstránenie takéhoto stavu so stanovením lehoty najmenej však 30 dní. V prípade, že nájomca neodstráni závalu v stanovenom termíne, je prenájomca oprávnený domáhať sa jednorazovej zmluvnej pokuty vo výške 10.000,00 Eur. Nájomca je oprávnený požiadať o predĺženie lehoty na odstránenie závad, ak ju z technického hľadiska nebude objektívne možné v danej lehote odstrániť.

Čl. VII

Vysporiadanie vložených investícií

1. Nájomca sa zaväzuje investovať do celkovej opravy a dodatočnej rekonštrukcie stavby podchodu finančné prostriedky v predpokladanej minimálnej výške **500.000,00** Eur.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že investície vynaložené nájomcom na dodatočnú rekonštrukciu predmetu nájmu budú technickým zhodnotením vykonaným na prenajatom majetku, ktoré bude odpisovať nájomca v zmysle zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v hodnote podľa ods. 1 tohto článku.
3. Nájomca sa zaväzuje do 14 mesiacov odo dňa účinnosti tejto zmluvy predložiť prenajímateľovi kópie faktúr za dodávky stavebných prác a tovarov, súvisiacich s rekonštrukciou predmetu nájmu spolu s dokladmi preukazujúcimi skutočnú úhradu týchto faktúr ako aj prislúchajúcimi súpsmi vykonaných prác a súpsmi dodaných tovarov v predmete nájmu pri rekonštrukcii.
4. Na základe prenajímateľom schválenej výšky investície podľa ods. 1 a 3 tohto článku podpíšu zmluvné strany v lehote do 60 dní od uplynutia lehoty podľa ods. 3 tohto článku protokol, ktorým nájomca odovzdá a prenajímateľ prevezme investície vložené nájomcom na dodatočnú rekonštrukciu predmetu nájmu (ďalej „protokol“).

Čl. VIII

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Protokol o stave predmetu nájmu a jeho fyzickom odovzdaní nájomcovi (ďalej len „preberací protokol“) vyhotovia a podpíšu zmluvné strany najneskôr do 15 pracovných dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, a to v termíne dohodnutom zmluvnými stranami pri podpise tejto zmluvy. Preberací protokol bude podpísaný v dvoch vyhotoveniach, po jednom pre každú zmluvnú stranu. Súčasťou preberacieho protokolu bude zoznam zariadenia a vybavenia predmetu nájmu a popis technického stavu predmetu nájmu ako aj zariadenia a vybavenia nachádzajúceho sa v/na predmete nájmu.
2. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu fyzicky odovzdať prenajímateľovi najneskôr do 3 dní po poslednom dni nájmu v stave zodpovedajúcom dohodnutému užívaniu s prihliadnutím na bežné opotrebovanie; v tomto termíne zmluvné strany podpíšu protokol o spätnom odovzdaní a prebratí predmetu nájmu nájomcom prenajímateľovi.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že revitalizáciu predmetu nájmu bude nájomca vykonávať na vlastné náklady, ako aj znášať náklady spôsobené neprimeraným užívaním stavby podchodu, pričom sa zaväzuje dodržiavať všetky platné všeobecne záväzné právne predpisy.
4. Nájomca užívajúci predmet nájmu sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v stave, ktorý je v súlade s platnými právnymi predpismi súvisiacimi s prevádzkou obdobného zariadenia. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti prenajímateľa ako vlastníka objektu vyplývajúce z platných všeobecne záväzných právnych predpisov a to najmä na úseku požiarnej ochrany - povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení, najmä povinnosti v zmysle ustanovení § 4 a

§ 5, na úseku hygieny, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci - povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákona č. 126/2006 Z. z. o verejnom zdravotníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov, o ochrane majetku a pod. a 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 SR Bratislavy č. 6/2004 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými odpadmi na území Hlavného mesta SR Bratislavy.

5. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu, najneskôr do 15 dní, kedy ku zmene došlo, oznámiť písomne prenajímateľovi každú zmenu a skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom (ako napr. zmena právnej formy, obchodného mena, štatutárneho zástupcu, sídla a bankového spojenia a pod.). Za nesplnenie tejto podmienky má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 70,00 Eur. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť.
6. Nájomca berie na vedomie, že vo všetkom, čo súvisí s dodatočnou rekonštrukciou predmetu nájmu, bude za prenajímateľa kontaktným oddelením oddelenie správy komunikácií. Toto oddelenie je oprávnené pravidelne kontrolovať prebiehajúce práce, preberať odovzdané práce, kontrolovať lehoty stanovené na výkon jednotlivých prác alebo odstránenie nedostatkov alebo nežiaduceho stavu a pod. Prenajímateľ si vyhradzuje právo počas celej doby nájmu prostredníctvom oddelenia správy komunikácií dozerať na priebeh dodatočnej rekonštrukcie predmetu nájmu a po ukončení na prevádzku a údržbu stavby podchodu.
7. Nájomca sa zaväzuje uskutočňovať prípadné zásobovanie v súlade s povolením príslušného úradu.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že porušením záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy zodpovedajú v plnej výške za škodu, ktorá týmto porušením vznikla.
9. Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa riadi ustanoveniami VI. časti prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.
10. V súlade s ust. § 545 občianskeho zákonníka bolo zmluvnými stranami dohodnuté, že prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu náhradu škody spojenú s porušením povinnosti nájomcu, na ktoré sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tejto zmluvy vo výške presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.
11. Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť a po celú dobu nájmu udržiavať na vlastné náklady v platnosti poisťnú zmluvu, ktoré budú pokrývať nasledovné riziká:
 - a) poistenie zodpovednosti nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťou v predmete nájmu (najmä poškodenie majetku a všetkých škôd na predmete nájmu);
 - b) poistenie predmetu nájmu a všetkého majetku (aj zabudovaného) nájomcom proti živelným pohromám;
 - c) poistenie rizika krádeže vlámaním do predmetu nájmu alebo lúpežným prepadnutím a rizika vandalizmu.

Čl. IX

Podnájom

1. Nájomca je oprávnený dať do podnájmu tretím subjektom nebytové priestory určené na komerčné účely. Ostatné priestory môže dať nájomca do podnájmu len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.

Čl. X

Doručovanie

1. Prenajímateľ doručuje písomnosti sám, poštou alebo iným vhodným spôsobom.
2. Zmluvné strany sa 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
 - c) adresa konateľa spoločnosti podľa aktuálneho výpisu z Obchodného registra, alebo
 - d) miesto, kde bude osoba oprávnená konať v mene nájomcu, zastihnutá.
3. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť prenajímateľa podľa odseku 2. tohto článku doručená do miesta doručenia podľa odseku 2. tohto článku, bude považovaná za doručení priamo do vlastných rúk nájomcu, a to aj v prípade, ak táto písomnosť bude vrátená poštou prenajímateľovi ako písomnosť nájomcom neprevzatá; v takomto prípade sa za deň doručenia považuje deň vrátenia zásielky prenajímateľovi. Uvedené platí aj v tom prípade, ak sa nájomca o tejto skutočnosti nedozvie.
4. V prípade, že nájomca bezdôvodne odoprie písomnosť prijať, je písomnosť doručená dňom, keď jej prijatie bolo odopreté.

Čl. XI

Vyhlásenia a záruky

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:
 - 1.1. nájomca je právnym subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky, podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene nájomcu;
 - 1.2. nájomca nemá záväzky voči Hlavnému mestu SR Bratislavy, 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.
2. V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa ods. 1. tohto článku ukáže ako nepravdivé alebo zavádzajúce, bude sa to považovať za hrubé porušenie tejto zmluvy, oprávňujúce prenajímateľa od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť, ako aj oprávňujúce prenajímateľa požadovať od nájomcu náhradu škody, ktorá mu nepravdivým alebo zavádzajúcim vyhlásením alebo zárukou vznikla.

Čl. XII

Záverečné ustanovenia

1. V súlade s ust. § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov tento nájom schválilo Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy uznesením č./2016 zo dňa 16.11.2016, ktorého odpis je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako jej príloha č. 1
2. K zmene dohodnutých podmienok nájmu môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody formou písomného dodatku, alebo keď to bude vyplývať zo zmien a doplnkov platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, príslušné ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a ostatné platné všeobecne záväzné právne predpisy Slovenskej republiky. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov z tejto zmluvy alebo na základe tejto zmluvy bude ich riešenie v právomoci príslušných slovenských súdov za použitia slovenského práva.
4. Pokiaľ sú v tejto zmluve alebo jej dodatkoch odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli medzičasom zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahradené inými príslušnými právnymi predpismi alebo ich ustanoveniami. považujú sa tieto odkazy za odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahrádzajú pôvodné príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, v ich platnom znení. V prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy ukáže (alebo sa neskôr stane) neplatným alebo neúčinným alebo neaplikovateľným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné, zmluvné strany sa zaväzujú dohodou nahradiť neplatné alebo neúčinné alebo neaplikovateľné ustanovenie novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného alebo neaplikovateľného ustanovenia a to v lehote 30 (tridsiatich) dní odo dňa doručenia výzvy jednej zmluvnej strany druhej zmluvnej strane.
5. Zmluva sa vyhotovuje v 7-ich rovnopisoch s platnosťou originálu, 5 pre prenajímateľa a 2 pre nájomcu.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne výhrady, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ustanovenia § 47a ods. 1. zákona č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony v spojení s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií). V prípade, že nájomca neprevezme predmet nájmu do 15 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy, táto zmluva stráca platnosť aj účinnosť.

8. Zánikom účinnosti tejto zmluvy nie je dotknutá účinnosť Čl. VIII ods. 2 a tých ustanovení zmluvy, ktorých účinnosť podľa tejto zmluvy a/alebo vzhľadom na ich povahu má trvať aj po ukončení účinnosti tejto zmluvy. Uvedené platí aj o tých ustanoveniach zmluvy, ktorých účinnosť podľa tejto zmluvy a/alebo vzhľadom na ich povahu má vzniknúť a/alebo trvať aj pred začiatkom účinnosti tejto zmluvy

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

Prenajímateľ:
Hlavné mesto SR Bratislava

Nájomca:
Astoria Passage s.r.o.

.....
JUDr. Ivo Nesrovnal
primátor

Prílohy:

- č. 1 – Odpis uznesenia MsZ č. 586/2016 zo dňa 29.09.2016
č. 2 – Návrh investícií na technické zhodnotenie