

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **24. 09. 2020**

Návrh
na ukončenie nájomných vzťahov odstúpením od nájomných zmlúv týkajúcich sa
nebytových priestorov na Sedlárskej 4 a Laurinskej 5 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto

Predkladateľ:

Mgr. Ctibor Košťál, v. r.
riaditeľ magistrátu

Zodpovedný:

JUDr. Andrej Bednárík, v. r.
poverený vedením sekcie správy nehnuteľností

Spracovateľ:

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

JUDr. Zuzana Papová, v. r.
oddelenie nájomov majetku

JUDr. Monika Neuvirthová, v. r.
oddelenie nájomov majetku

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu s uznesením MsR
3. Rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5Obdo 45/2013 z 08. januára 2015
4. Kópiu Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 07 83 0545 14 00 v znení dodatku č. 1
5. Kópiu Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 07 83 0486 14 00 v znení dodatku č. 1
6. Stanoviská s prílohou 2x
7. Výpis z komisie

September 2020

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

schvaľuje

1. súhlas s okamžitým odstúpením od nájomnej zmluvy v súlade s čl. IV ods. 3 písm. c) Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 07 83 0545 14 00 zo dňa 31. 03. 2015 v znení dodatku č. 1,
2. súhlas s okamžitým odstúpením od nájomnej zmluvy v súlade s čl. IV ods. 3 písm. c) Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 07 83 0486 14 00 zo dňa 11. 03. 2015 v znení dodatku č. 1.

Dôvodová správa

PREDMET: Ukončenie Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 07 83 0545 14 00 v znení dodatku č. 1, ktorú má nájomca LEDERER s.r.o. uzatvorenú s hlavným mestom SR Bratislavou a ukončenie Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 07 83 0486 14 00 zo dňa 11. 03. 2015 v znení dodatku č. 1, ktorú má spoločnosť MOCCABESS s.r.o. uzatvorenú s hlavným mestom SR Bratislava. V zmysle rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5obdo 45/2013 z 08. januára 2015 musí Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy rozhodnúť o tom, či sa zmluva ukončí napríklad z dôvodu neuhradeného nájomného. Podľa citovaného rozsudku orgán obce (starosta alebo zastupiteľstvo), ktorý schvaľuje podľa zákona, štatútu a zásad hospodárenia vstup do zmluvného vzťahu, schvaľuje vždy aj zmenu a zánik tohto právneho vzťahu. Odstúpenie od zmluvy navrhujeme z dôvodu dlhodobo zlej platobnej disciplíny nájomcov.

SKUTKOVÝ STAV:

I. Nájomné zmluvy – nebytové priestory na Sedlárskej 4 a Laurinskej 5

Na základe vyššie uvedených skutočností sekcia správy nehnuteľností predkladá zoznam nájomných zmlúv, ktoré navrhuje ukončiť odstúpením od zmluvy.

1. Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 07 83 0545 14 00 zo dňa 31.03.2015 v znení dodatku č. 1

Nájomca LEDERER s.r.o. má s hlavným mestom SR Bratislava uzatvorenú Zmluvu o nájme nebytového priestoru č. 07 83 0545 14 00 zo dňa 31.03.2015 v znení dodatku č. 1 (ďalej len „Zmluva“), predmetom ktorej sú nebytové priestory vo výmere 257,60 m² nachádzajúce sa na prízemí a I. poschodí stavby súpisné číslo 361 postavené na pozemku parc. č. 344, na Sedlárskej ul. č. 4, v Bratislave, k. ú. Staré Mesto. Nájom je dohodnutý na dobu neurčitú. Nájomné je dohodnuté v sume 43 000,00 Eur ročne.

Platobná disciplína nájomcu je dlhodobo neuspokojivá, nájomca opakovane žiadal prenajímateľa o schválenie splátkového kalendára na dlžné sumy nájomného ako aj o predĺženie lehoty na úhradu nedoplatkov.

Listom zo dňa 30.07.2020 bol nájomca vyzvaný na úhradu dlhu v sume 15 761,27 Eur. V predmetnej výzve bol nájomca zároveň upozornený, že v prípade, ak tento dlh voči hlavnému mestu neuhradí, hlavné mesto pristúpi k jeho vymáhaniu súdnou cestou. Nájomca na predmetnú výzvu nereagoval, napriek skutočnosti, že si ju dňa 6.8.2020 prevzal.

Podľa čl. IV ods. 3 písm. c) Zmluvy prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov voči nájomcovi ak nájomca mešká s úhradou nájomného viac ako 30 dní.

V prípadoch odstúpenia od Zmluvy sa Zmluva ruší dňom, keď prejav vôle o odstúpení, dôjde druhej zmluvnej strane.

V súlade s čl. IV ods. 5 Zmluvy, v prípade neodovzdania predmetu nájmu nájomcom do 3 dní po poslednom dni nájmu, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 17,00 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.

Podľa čl. IV ods. 6 Zmluvy, v prípade porušenia povinnosti podľa čl. IV ods. 5, má prenajímateľ 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 prenajímateľ 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.

1. Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 07 83 0486 14 00 zo dňa 11.03.2015 v znení dodatku č. 1

Nájomca MOCCABESS s.r.o. má s hlavným mestom SR Bratislava uzatvorenú Zmluvu o nájme nebytového priestoru č. 07 83 0486 14 00 zo dňa 11.03.2015 v znení dodatku č. 1 (ďalej len „Zmluva“), predmetom nebytové priestory vo výmere 127,67 m² nachádzajúce sa na prízemí stavby so vstupom z ulice Laurinská 5, súpis. č. 135, nachádzajúcej sa na pozemku parc. č. 5 a nebytové priestory vo výmere 5,25 m² na prízemí stavby so vstupom z nádvorja na Uršulínskej ul. č. 6, súpis. č. 440, na pozemku parc. č. 3 za účelom kaviarne a predajne kávy s priamym pražením. Nájom je dohodnutý na dobu neurčitú. Nájomné je dohodnuté v sume 46 000,00 Eur ročne.

Platobná disciplína nájomcu je dlhodobo neuspokojivá.

Listom zo dňa 05.09.2016 boli sekcii právnych činností predložené podklady na vymáhanie pohľadávky v sume 42 690,41 Eur. Dňa 12.01.2017 nájomca požiadal o splátkový kalendár. Táto žiadosť bola postúpená listom zo dňa 24.01.2017 na vybavenie sekcii právnych činností, ktorá listom zo dňa 24.01.2017 udelila súhlas so splátkovým kalendárom. Podľa vyjadrenia sekcie právnych činností nájomca uhradil dlžnú sumu 54 190,41 Eur a v súlade so zmluvou boli vyčíslené sankcie z omeškania vo výške 18 617,20 Eur (úrok z omeškania vo výške 4 015,59 Eur a zmluvná pokuta vo výške 14 601,61 Eur). Na úhradu predmetných sankcií požiadal dlžník o splátkový kalendár. Sekcia právnych činností udelila listom zo dňa 13.11.2018 ďalší súhlas so splátkovým kalendárom na základe žiadosti nájomcu.

Listom zo dňa 06.08.2020 bol nájomca vyzvaný na úhradu dlhu v sume 145 989,71 Eur. V predmetnej výzve bol nájomca zároveň upozornený, že v prípade, ak tento dlh voči hlavnému mestu neuhradí, hlavné mesto pristúpi k jeho vymáhaniu súdnou cestou. Nájomca na predmetnú výzvu reagoval dňa 18.08.2020 a požiadal o odpustenie nájomného a uzatvorenie dodatku k predmetnej zmluve, kde bude upravená/znížená výška nájomného, a to z dôvodu pretrvávania nežiaducich ekonomických dopadov spôsobených celosvetovou pandémiou Covid-19, ktorý sa negatívne odzrkadlil na aktuálnej finančnej situácii spoločnosti MOCCABESS s.r.o. Nájomca v predmetnom podaní opätovne požiadal o splátkový kalendár.

Podľa čl. IV ods. 3 písm. c) Zmluvy prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov voči nájomcovi ak nájomca mešká s úhradou nájomného viac ako 30 dní.

V prípadoch odstúpenia od Zmluvy sa Zmluva ruší dňom, keď prejav vôle o odstúpení, dôjde druhej zmluvnej strane.

V súlade s čl. IV ods. 5 Zmluvy, v prípade neodovzdania predmetu nájmu nájomcom do 3 dní po poslednom dni nájmu, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 17,00 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.

Podľa čl. IV ods. 6 Zmluvy, v prípade porušenia povinnosti podľa čl. IV ods. 5, má prenajímateľ 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 prenajímateľ 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.

STANOVISKÁ K NÁJMU :

- Oddelenie účtovníctva a pohľadávok – eviduje pohľadávku voči:

1. LEDERER s.r.o. - Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 07 83 0545 14 00 zo dňa 31. 03. 2015 v znení dodatku č. 1 – k dátumu 29.02.2020 v sume 8 252,61 Eur
2. MOCCABESS, s.r.o. - Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 07 83 0486 14 00 zo dňa 11. 03. 2015 v znení dodatku č. 1 - k dátumu 27.05.2020 v sume 145 989,71 Eur

Navrhované ukončenie Zmluvy formou odstúpenia od Zmluvy predkladáme z dôvodu, že v zmysle rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. 50bdo 45/2013 z 08. januára 2015 orgán obce, ktorý schvaľuje podľa zákona, štatútu a zásad hospodárenia vstup do zmluvného vzťahu, schvaľuje vždy aj zmenu a zánik tohto právneho vzťahu. Primátor hlavného mesta SR Bratislavy nemôže urobiť bez prejavu vôle hlavného mesta SR Bratislavy právny úkon, ku ktorému sa vyžaduje predchádzajúce rozhodnutie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislava a zaviazat' ním hlavné mesto SR Bratislava, pretože mu k tomuto zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 18/2011 o zásadách hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy nedávajú oprávnenie. Odstúpenie od zmluvy navrhujeme z dôvodu dlhodobu zlej platobnej disciplíny nájomcu.

II. Ukončovanie nájomných zmlúv

Základným právnym predpisom, ktorý upravuje podmienky hospodárenia s majetkom hlavného mesta SR Bratislavy je zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“), ktorý stanovuje prísnu právnu reguláciu nakladania s majetkom obcí, najmä čo sa týka prevodov a nájmov. Nakladanie s majetkom hlavného mesta SR Bratislavy je v zmysle zákona o majetku obcí a zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o obecnom zriadení“) rozdelené medzi primátora a Mestské zastupiteľstvo SR Bratislavy. Nakladanie s majetkom hlavného mesta je ďalej upravené v Štatúte hlavného mesta v znení dodatkov č. 1 až 14 (ďalej len „Štatút“) a vo všeobecne záväznom nariadení hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 18/2011 o zásadách hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „VZN o zásadách hospodárenia s majetkom hlavného mesta“).

Podľa § 9 ods. 2 zákona o majetku obcí obecné zastupiteľstvo schvaľuje:

- a) spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce; to neplatí, ak je obec povinná previesť nehnuteľný majetok podľa osobitného predpisu,
- b) podmienky obchodnej verejnej súťaže, ak sa má prevod vlastníctva nehnuteľného majetku obce realizovať na základe obchodnej verejnej súťaže,
- c) prevody vlastníctva nehnuteľného majetku obce, ak sa realizujú priamym predajom,
- d) prevody vlastníctva hnuťelného majetku obce nad hodnotu určenú obecným zastupiteľstvom,
- e) nakladanie s majetkovými právami nad hodnotu určenú v zásadách hospodárenia,
- f) vklady majetku obce do majetku zakladaných alebo existujúcich obchodných spoločností,
- g) koncesné zmluvy na uskutočnenie stavebných prác alebo koncesné zmluvy na poskytnutie služby uzatvorené podľa osobitného predpisu, a to trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov je uvedené, o aké otázky schvaľuje obecné zastupiteľstvo.

Podľa §9a ods. 9 ak tento alebo osobitný predpis neustanovuje inak, ustanovenia odsekov 1 až 3 a 5 až 7 je obec povinná primerane použiť aj pri prenechávaní majetku obce do nájmu, a to najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci okrem

a) hnuťelnej veci vo vlastníctve obce, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3 500 eur,
b) nájmu majetku obce, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí desať dní v kalendárnom mesiaci,

c) pri nájmoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený; zámer prenajať majetok týmto spôsobom je obec povinná zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu obecným zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, ak ju má obec zriadenú, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby.

V zmysle čl. 80 ods. 2 Štatútu mestskej zastupiteľstvo schvaľuje podľa písm. j) podmienky obchodnej verejnej súťaže, ak sa má nájom nehnuteľného majetku realizovať na základe obchodnej verejnej súťaže, k) nájom nehnuteľného majetku na základe dobrovoľnej dražby, l) priamy nájom nehnuteľného majetku a m) nájom nehnuteľného majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa, okrem nájmu bytov a hrobových miest, nájmu pozemku vo vlastníctve Bratislavy zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou, nájmu hnuťelnej veci, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3 500 eur a nájmu, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí desať dní v kalendárnom mesiaci a ďalšie v Štatúte uvedené oblasti.

Podľa § 13 ods. 4 písm. e) zákona o obecnom zriadení starosta rozhoduje vo všetkých veciach správy obce, ktoré nie sú zákonom alebo štatútom obce vyhradené obecnému zastupiteľstvu.

Z rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2 Cdo 284/2006 z 29. januára 2008 vyplýva, že *„rozhodnutie obecného zastupiteľstva o majetkovoprávnom úkone nie je autoritatívnym výrokom obce, ktorým sa individuálny právny vzťah účastníkov zakladá, mení alebo ruší ale je prejavom vôle obce. Tento prejav sa tvorí a prejavuje uznesením obecného zastupiteľstva. Právne účinky vyvolá však len vtedy ak spĺňa formálne a meritórne náležitosti.“*

V predmetnom rozsudku sa ďalej uvádza, že súd sa musí zaoberať otázkou platnosti zmluvy z formálneho hľadiska, t. zn. či uznesenie bolo prijaté spôsobom stanoveným v zákone ako aj z hľadiska meritórnych náležitostí. Aby vznikol prejav vôle spôsobilý právnym úkonom založiť vznik, zmenu alebo zánik právneho vzťahu, je potrebné, aby obecné zastupiteľstvo rozhodlo o majetkovoprávnom úkone a prijaté uznesenie sa zaznamená do zápisnice o priebehu schôdze obecného zastupiteľstva.

V rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3 Odo 21/2002 z 01. novembra 2004 sa uvádza: *„Majetkovoprávne úkony, o ktorých prislúcha rozhodovať obecnému zastupiteľstvu, sú pre obec záväzné len v prípade predchádzajúceho kladného rozhodnutia tohto zastupiteľstva. Bez takéhoto rozhodnutia starosta obce nemôže v uvedených prípadoch urobiť platný právny úkon za obec.“*

Najvyšší súd SR v predmetnom rozsudku ďalej argumentuje tým, že starosta obce *de lege lata* nemôže sám vytvárať vôľu obce, môže ju len oznamovať a prejavovať navonok. Ak obec koná vo veciach práva súkromného, ako verejnoprávna korporácia potrebuje schválenie právneho úkonu ako podmienku platnosti. Ďalej sa konštatuje, že bez predchádzajúceho rozhodnutia obecného zastupiteľstva by sa uskutočnenie majetkovoprávneho úkonu malo považovať zásadne za také, ktoré odporuje zákonu, a preto je podľa § 39 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov neplatné.

V rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. 50bdo 45/2013 z 08. januára 2015 sa súd vysporiadal s otázkou, či výpoveď z nájomnej zmluvy pre svoju platnosť vyžadovala rozhodnutie obecného zastupiteľstva. V preskúvanom prípade podľa zásad hospodárenia dotýčajúcej obce starosta rozhoduje o zmluvnom prenájme nehnuteľného majetku do výmery 50 m² a obecné zastupiteľstvo nad výmeru 50 m². Podľa Najvyššieho súdu SR je nevyhnutné, aby právny úkon spĺňal formálne a materiálne náležitosti, a to nielen pre vznik, ale aj pre zmenu a zánik majetkového právneho vzťahu. Súď ďalej v uvedenom rozsudku uvádza, že podľa zákona o majetku obcí a zákona o obecnom zriadení, prenechanie majetku obcí nepodlieha schvaľovaniu obecného zastupiteľstva (s výnimkou prenechania majetku obce do nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa §9a ods. 9 písm. e). Z tohto rozsudku vyplýva **právny záver, že orgán obce (starosta alebo zastupiteľstvo), ktorý schvaľuje podľa zákona, štatútu a zásad hospodárenia vstup do zmluvného vzťahu, schvaľuje vždy aj zmenu a zánik tohto právneho vzťahu.**

V zmysle nálezu Ústavného súdu SR sp. zn. III. ÚS 389/08 z 01. apríla 2009 je potrebné pristúpiť k extenzívnemu výkladu ustanovenia § 11 ods. 4 písm. a) zákona o majetku obcí, ktoré priznáva obecnému zastupiteľstvu právo schvaľovať najdôležitejšie úkony týkajúce sa obce a teda skutočnosť, že obec nemá vo svojich zásadách hospodárenia upravené rozhodovanie o zmluvnom prenájme nehnuteľného majetku, neodníma obecnému zastupiteľstvu právo schvaľovať najdôležitejšie úkony týkajúce sa majetku obce.

Podľa § 7 ods. 8 VZN o zásadách hospodárenia s majetkom hlavného mesta mestské zastupiteľstvo schvaľuje nájom hnutelnej veci vo vlastníctve hlavného mesta, ktorej zostatková cena je vyššia ako 3 500 eur. Mestské zastupiteľstvo schvaľuje podmienky obchodnej verejnej súťaže, ak sa má nájom nehnuteľného majetku realizovať na základe obchodnej verejnej súťaže, nájom nehnuteľného majetku na základe dobrovoľnej dražby, priamy nájom nehnuteľného majetku a nájom nehnuteľného majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Vzhľadom na vyššie uvedený rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 50bdo 45/2013 z 08. januára 2015 by každú zmenu a zánik právneho úkonu malo schvaľovať Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy. Hlavné mesto SR Bratislava (ďalej len „hlavné mesto“) vo svojich zásadách hospodárenia neupravuje postup pri úkonoch vedúcich k vzniku, k zmene a k zániku zmluvy o nájme, čo by podľa nálezu Ústavného súdu SR sp. zn. III. ÚS 389/08 z 01. apríla 2009 Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy nemalo brániť schvaľovať najdôležitejšie úkony týkajúce sa majetku obce, nakoľko mu toto právo vyplýva zo zákona o majetku obcí.

Na základe vyššie uvedených skutočností listami zo dňa 19.06.2017 a zo dňa 19.02.2018 sekcia správy nehnuteľností požiadala sekciu právnych činností o usmernenie, či v prípade zmlúv o nájme, ktoré podliehajú schváleniu Mestským zastupiteľstvom hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné, aby každú zmenu a zánik (napr. dodatok k nájomnej zmluve o zúžení predmetu nájmu, dohodu o splátkach, odstúpenie od zmluvy, výpoveď, dohodu o ukončení nájmu) takýchto zmlúv o nájme rovnako schválilo Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy.

V odpovediach k vyššie uvedeným žiadostiam sekcia právnych činností uviedla, že Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy by malo schvaľovať aj zmenu a zánik nájomného vzťahu, ktorého vznik podliehal schváleniu mestským zastupiteľstvom a to aj v prípade, že to nie je výslovne uvedené v zásadách hospodárenia.

Rozhodovanie znamená vytváranie vôle vo vnútri, teda v rámci organizačnej štruktúry hlavného mesta o tom, či resp. aký právny úkon robí, právne konanie je prejavom už takto vytvorenej vôle navonok voči tretej osobe s cieľom založiť, zmeniť alebo zrušiť právny vzťah. V zmysle citovaného rozsudku Najvyššieho súdu SR starosta obce nemôže urobiť bez prejavu vôle obce právny úkon, ku ktorému sa vyžaduje predchádzajúce rozhodnutie obecného

zastupiteľstva a zaviazat' ním obec, pretože mu k tomuto zákon o majetku obcí a Zásady hospodárenia nedávajú oprávnenie.

V nájomných zmluvách, ktoré štandardne uzatvára hlavné mesto ako prenajímateľ je upravená len možnosť hlavného mesta SR Bratislavy ako prenajímateľa ukončiť zmluvu výpoveďou, resp. odstúpením od zmluvy, avšak v zmysle vyššie spomenutého rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5obdo 45/2013 z 08. januára 2015 by malo Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy rozhodnúť o tom, či sa zmluva ukončí napríklad z dôvodu neuhradeného nájomného.

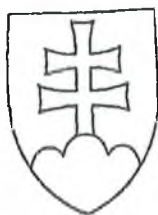
Pre informáciu uvádzame, že podľa §3b zákona č. 92/2020 z 22. apríla 2020, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 62/2020 Z. z. o niektorých mimoriadnych opatreniach v súvislosti so šírením nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19 a v justícii a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony, „Prenajímateľ nemôže do 31. decembra 2020 jednostranne ukončiť nájom nehnuteľnosti, vrátane nájmu bytu alebo nebytového priestoru, pre omeškanie nájomcu s platením nájomného vrátane úhrad za plnenia obvykle spojených s nájomom splatného v období od 1. apríla 2020 do 30. júna 2020, ak omeškanie nájomcu vzniklo v dôsledku okolností, ktoré majú pôvod v šírení nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19. Tento dôvod pre vznik omeškania musí byť nájomcom dostatočne osvedčený. Iné dôvody pre ukončenie nájmu tým nie sú dotknuté.“

Zo stanoviska oddelenia účtovníctva a pohľadávok, ktoré je prílohou tohto materiálu vyplýva, že hlavné mesto SR Bratislava eviduje voči nájomcom pohľadávky z nájomných zmlúv, ktoré majú skorší dátum splatnosti ako 1. apríl 2020.

Citovaný zákon sa predkladaného materiálu netýka, keďže prenajímateľovi zakazuje jednostranne ukončiť nájomné zmluvy s nájomcami, ktorí v súvislosti s epidemiou COVID-19 prišli o príjmy a prestali v apríli, máji alebo júni platiť nájomné, čo nie je prípad nájomcov v predkladanom materiáli. Iné dôvody skončenia nájmu (medzi ktoré patrí aj dôvod skončenia nájmu uvedený v tomto materiáli) nie sú touto novelou dotknuté.

Uznesením Mestskej rady hlavného mesta SR Bratislavy č. 138/2020 zo dňa 09. 09. 2020 Mestská rada hlavného mesta SR Bratislavy odporúča Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy prerokovať

„Návrh na ukončenie nájomných vzťahov odstúpením od nájomných zmlúv týkajúcich sa nebytových priestorov na Sedlárskej 4 a Laurinskej 5 v Bratislave, k. ú. Staré Město“.



ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Anny Markovej a členiek senátu JUDr. Dariny Ličkovej a JUDr. Lenky Praženkovej, v právnej veci žalobcu **L.O., J.**, IČO: X., zastúpeného advokátom JUDr. M. T., E., proti žalovanému **Š., s. r. o., J.**, IČO: X., zastúpenému advokátom JUDr. M. L., M., **o vypratanie nehnuteľnosti**, vedenej na Okresnom súde L. pod sp. zn. 9Cb/17/2012, na dovolanie žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Žilne zo 16. mája 2013, č. k. 13Cob/22/2013-159, takto

r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky dovolanie žalobcu **z a m i e t a**.
Žalovanému náhradu trov dovolacieho konania nepriznáva.

O d ô v o d n e n i e :

Okresný súd Liptovský Mikuláš rozsudkom z 8. októbra 2012, č. k. 9Cb/17/2012-121 vyhovel žalobe a žalovanému uložil povinnosť vypratať nehnuteľnosť – pozemok parc. č. KN – C X., o výmere 1 163 m² – zastavané plochy a nádvoria, Obec L., katastrálne územie L., zapísaný na liste vlastníctva č. X., Katastrálneho úradu Ž., Správy katastra L. O trovách konania rozhodol poukazom na ustanovenie § 151 ods. 3 O. s. p. s tým, že o nich rozhodne až po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

Rozhodnutie odôvodnil tým, že žalobca ako prenajímateľ a žalovaný ako nájomca uzavreli 20. novembra 2004 nájomnú zmluvu na dobu určitú 25 rokov, do roku 2029. V zmluve dohodli, že nájomnú zmluvu možno zrušiť dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou nájomcom, ktorá musí mať písomnú formu. Výpoveď zo strany prenajímateľa môže byť daná len v prípade, že nájomca neplatí nájom v dohodnutej cene a v dohodnutom termíne. Predmetom nájmu bol pozemok v k. ú. L. parc. č. KN X., zapísaný na LV č. X. o celkovej výmere 9 459 m² - časť tohto pozemku v súlade so zákresom v kópii pozemkovej mapy označený bodmi A, B, C, D, E, F, G, H o výmere 5 552 m² za dohodnuté nájomné 52 744,-- Sk (1 750,78 eur) ročne, splatné vždy k 31. 12. príslušného roka.

Po zameraní geometrickým plánom č. 34842471-54/2008 zo 6. 10. 2008, overeného 30. 10. 2008 na Správe katastra L., bol vytvorený z pôvodného pozemku X. o výmere 8 031 m² nový pozemok parc. č. KN – C X. o výmere 5 552 m² zapísaný na LV č. X. Katastrálneho úradu v Ž., Správy katastra L., L.O., katastrálne územie L., ktorý sa stal predmetom nájmu v zmysle dodatku č. 1 k nájomnej zmluve z 20. 11. 2004 uzavretého 02. 02. 2004. Prenajímateľ listom z 11. 08. 2010 ponúkol podľa čl. IV. Zmluvy nájomcovi na predaj predmet nájmu za cenu 17,-- eur za m² do dvoch mesiacov odo dňa doručenia ponuky. Listom z 29. 10. 2010, doručeného obci L. 15. 12. 2010, nájomca odmietol ponuku na kúpu nehnuteľnosti z dôvodu, že sa mu nepodarilo zabezpečiť dostatok likvidity na krytie požadovanej kúpnej ceny podľa ponuky z 11. 08. 2010. Následne boli zamerané geometrickým plánom č. 34842471 – 122/2011 z 30. 07. 2011, overeného 22. 08. 2011 Správou katastra L. a vytvorené (oddelením) nové pozemky C – KN X. o výmere 5 552 m² – zastavané plochy: KN – C X.0 o výmere 529 m² – zastavané plochy a nádvoría: KN – C X. o výmere 1 163 m² (vypratanie ktorého je predmetom sporu)? KN – C X.2 o výmere 599 m², KN – C X.3 o výmere 475 m², KN – C X.4 o výmere 405 m², KN – C X.5 o výmere 335 m², KN – C X.6 o výmere 430 m² a KN – C X. o výmere 2 219 m² – zastavané plochy a nádvoría. Obec scudzila pozemky parc. č. X., X.0, X.2, X.3, X.4, X.5 a X.6, čím došlo k zmene prenajímateľa vo vzťahu k vyššie uvedeným pozemkom okrem pozemku parc. č. X. o výmere 1 163 m² - zastavané plochy a nádvoría, zapísané na LV č. X. Katastrálneho úradu v Ž., Správy katastra L., Obec L. Uvedené skutočnosti neboli medzi účastníkmi sporné a ani to, že 26. septembra 2011 bola žalovanému doručená výpoveď nájomnej zmluvy z dôvodu, že do 31. 12. 2010 nezaplatil nájomné za rok 2010. Žalobca v trojmesačnej výpovednej lehote

vypovedal nájomnú zmluvu uzavretú na dobu určitú z dôvodu, že žalovaný nezaplatil nájom v dohodnutom termíne a výpovedná lehota začala plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede, t. j. od 01. 10. 2011 a uplynula 31. 12. 2011.

Ďalej uviedol, že medzi účastníkmi nie je sporná platnosť výpovede nájomnej zmluvy, ktorú dal štatutár obce nájomcovi z dôvodu, že tento úkon nebol schválený obecným zastupiteľstvom formou uznesenia. Medzi účastníkmi nebolo sporné, že obecné zastupiteľstvo na zasadnutí 25. júla 2011 neprijalo uznesenie schvaľujúce výpoveď nájomnej zmluvy. Starosta len informoval obecné zastupiteľstvo o neplatení nájomného za rok 2010 a obecné zastupiteľstvo doporučilo starostovi dať výpoveď nájomnej zmluvy z dôvodu neplatenia. Rozhodnutie obecného zastupiteľstva je prejavom vôle obce. Tento prejav sa tvorí a prejavuje uznesením obecného zastupiteľstva. Právne účinky vyvolá len vtedy, ak spĺňa formálne a meritórne náležitosti. Preto, ak sa pred súdom vyskytne sporná otázka platnosti právneho úkonu, ktorý vyžaduje rozhodnutie obecného zastupiteľstva, musí súd skúmať platnosť prejavu vôle z hľadiska formálnych a meritórnych náležitostí. Bez prejavu vôle a jeho vyjadrenia v objektívne zistiteľnej forme nemožno hovoriť o právnom úkone. Kým obecné zastupiteľstvo nerozhodlo o tomto úkone a uznesenie nebolo prijaté a pojaté do zápisu o priebehu schôdze obecného zastupiteľstva, nevznikol prejav vôle spôsobilý založiť právnym úkonom vznik, zmenu alebo zánik právneho vzťahu. Preto súd skúmal, či výpoveď nájomnej zmluvy vyžadovala rozhodnutie obecného zastupiteľstva. Podľa zákona o obecnom zriadení a zákona o majetku obcí, prenechanie majetku obcí nie je taxatívne uvedené, či pozitívne vymenované ako podliehajúce schvaľovaniu obecného zastupiteľstva (s výnimkou prenechania majetku obce do nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 1 písm. e/ zákona o majetku obcí). Ale zásady hospodárenia s majetkom obce, určené obecným zastupiteľstvom, upravujú postup pri prenechávaní majetku obce do užívania. Podľa čl. V bodu 1 hospodárenia a nakladania s majetkom obce L. obec môže nehnuteľný majetok, ktorý dočasne nepotrebuje na plnenie svojich úloh, prenechať nájomnou zmluvou inej právnickej osobe alebo fyzickej osobe, a to zásadne odplatne. O zmluvnom prenájme nehnuteľného majetku obce na základe písomnej žiadosti záujemcu rozhoduje: a/ starosta obce do výmery 50 m², b/ obecné zastupiteľstvo, ak výmera predstavuje 50 m² / podľa čl. V bodu 3 hospodárenia s majetkom obce, obchodné spoločnosti s obchodným podielom obce môžu uzatvárať nájomné zmluvy na majetok obce prostredníctvom štatutárneho zástupcu :

na dobu určitú, na dobu dlhšiu ako 5 rokov, na platnosť takejto zmluvy sa vyžaduje schválenie obecným zastupiteľstvom.

Zastupiteľstvo schvaľuje len zmluvný prenájom nehnuteľností vo vlastníctve obce a len na základe písomnej žiadosti záujemcu, ak výmera nehnuteľnosti presahuje 50 m². Podľa okresného súdu zásady hospodárenia s majetkom obce upravili postup len pri vzniku nájmu, len pri uzavretí zmluvy o nájme. Zásady hospodárenia neupravujú postup pri úkonoch vedúcich k zániku zmluvy o nájme a ak to neupravujú, patrí to do právomoci starostu, t. j. aj vypovedať zmluvu hoci aj k nehnuteľnostiam presahujúcim výmeru 50 m². Ak by obec mala záujem širšie upraviť schvaľovanie prenechanie majetku obce do nájmu, mala možnosť aj inej úpravy špecifikovanej pre vznik, zmenu a zánik, či len všeobecne pre prenechanie majetku obce. Preto bol starosta obce ako najvyšší výkonný orgán obce a štatutárny orgán obce oprávnený vypovedať nájomnú zmluvu, ktorá zanikla uplynutím výpovednej lehoty 31. decembra 2011 (§ 676 ods. 2, § 677 ods. 2 OZ). Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť / vydať prenajatú vec v stave, v akom ju prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Podľa § 126 ods. 1 OZ vlastník veci má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje, najmä sa môže domáhať vydania veci, čomu v prípade nehnuteľnosti zodpovedá vypratanie veci od toho, kto ju neprávom zadržiava, či užíva.

Na odvolanie žalovaného vec prejednal Krajský súd v Žiline ako súd odvolací. Po preskúmaní napadnutého rozsudku odvolací súd rozsudkom zo 16. mája 2013, č. k. 13Cob22/2013-159 rozsudok súdu prvého stupňa zmenil tak, že žalobu zamietol.

V odôvodnení rozhodnutia uviedol, že podstatou odvolania a jedinou právnou otázkou odvolacieho konania bolo posúdenie, či výpoveď nájomnej zmluvy podpísanej starostom obce Jurajom Filom je platnou výpoveďou vzhľadom k tomu, že tento úkon podľa zisteného skutkového stavu nebol schválený obecným zastupiteľstvom formou uznesenia, pričom bolo zrejmé, že na zasadnutí obecného zastupiteľstva 25. júla 2011 obecné zastupiteľstvo „doporučilo starostovi dať výpoveď nájomnej zmluvy z dôvodu neplatenia“. Bolo potrebné teda vyjasniť otázku, či výpoveď daná žalovanému bola platnou výpoveďou, keď žalovaný namietal jej neplatnosť z dôvodu nedodržania formálnych náležitostí, ako i materiálnych

náležitostí. Žalovaný tvrdil, že bez rozhodnutia obce nemôže starosta urobiť platný právny úkon za obec, a to aj v zmysle zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce L., ako i nedodržania zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obci. Podľa odvolacieho súdu u právnickej osoby je potrebné rozlišovať vykonávanie právnych úkonov od rozhodovania o týchto úkonoch. Zatiaľ čo rozhodovanie znamená vytváranie vôle vo vnútri, v rámci organizačnej štruktúry obce o tom, či resp. aký právny úkon obec robí, právne konanie je prejavom už takto vytvorenej vôle navonok voči tretej osobe s cieľom založiť, zmeniť alebo zrušiť právny vzťah. Funkcia štatutárneho orgánu právnickej osoby, ktorým je nesporne starosta obce, znamená výhradné oprávnenie konať menom obce navonok, t. j. prejavovať vôľu obce vo vzťahu k tretím osobám. Táto funkcia však sama osebe nezahŕňa jeho výlučne oprávnenie vytvárať túto vôľu, ktorá je potom prejavovaná navonok práve v podobe právnych úkonov urobených na základe konateľského oprávnenia. Oprávnenie rozhodovať o právnych úkonoch, t. j. o tom, či resp. aký právny úkon obec urobí, je zo zákona rozdelená medzi obecnú radu, štatutárny orgán a obecné zastupiteľstvo. Podľa odvolacieho súdu rozhodnutie obecného zastupiteľstva o majetkovom právnom úkone nie je autoritatívnym výrokom obce, ktorým sa individuálny právny vzťah účastníkov zakladá, mení alebo ruší, ale je prejavom vôle obce. Tento prejav sa tvorí a prejavuje uznesením obecného zastupiteľstva. Právne účinky vyvolá však len vtedy, ak spĺňa formálne a meritórne náležitosti. V prípade spornosti je potrebné nielen otázky platnosti zmluvy, ale aj zmeny zmluvy a jej zániku, predmetom ktorej je niektorý z majetko-právnych úkonov, ktorý vyžaduje rozhodnutie obecného zastupiteľstva, aby bola skúmaná platnosť prejavu vôle z hľadiska naplnenia formálnych ako aj meritórnych náležitostí. Majetkoprávne vzťahy, o ktorých rozhoduje obecné zastupiteľstvo a ktoré by urobil len starosta obce, bez predchádzajúceho platného rozhodnutia obecného zastupiteľstva nezaväzujú obec, pretože chýba prejav vôle obce. Teda starosta obce nemôže robiť bez prejavu vôle obce majetkoprávny úkon, ku ktorému sa vyžaduje predchádzajúce rozhodnutie obecného zastupiteľstva a zaviazat' ním obec, pretože mu k tomu zákon o majetku obce s príslušnými predpismi nedáva oprávnenie, teda jeho právny úkon by ani nevyvolal právne účinky. Z vymedzeného predmetu v čl. I. nájomnej zmluvy v znení dodatku č. 1 vyplýva, že pozemok, ktorý je predmetom nájmu, prevyšuje výmeru 50 m², keďže vymedzené pozemky predstavovali výmeru 5 552 m². Medzi účastníkmi nebolo sporné, že vo vzťahu k úkonu „vypovedanie nájomnej zmluvy“ nebola prejavená vôľa obce, t. j. prijaté rozhodnutie obecného zastupiteľstva, keďže obecné zastupiteľstvo podľa zápisnice zo zasadnutia

obecného zastupiteľstva konaného 25. júla 2011 len doporučilo starostovi „dať výpoveď nájomnej zmluvy z dôvodu neplatenia“. Teda v danom prípade nedošlo k relevantnému prejavu vôle vo vnútri obce s cieľom zrušiť, resp. vyvolať zánik právneho vzťahu nájomnej zmluvy – výpoveďou. Práve pre absenciu prejavu vôle obce spôsobilého založiť právnym úkonom zánik majetko-právneho vzťahu, vyžadovaného čl. 5 bodom 1 písm. b/ Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce, potom úkon výpovede urobený starostom obce bez predchádzajúceho platného rozhodnutia obecného zastupiteľstva nie je platným právnym úkonom. Nemení nič na tom ani okolnosť, že následne po doručení vypovedania nájomnej zmluvy žalovanému došlo na zasadnutí obecného zastupiteľstva 23. júna 2012 k prijatiu uznesenia č. 37/06/2012 pod písmenom c/ k schváleniu tohto úkonu, a to dodatočne, čo nemôže konvalidovať absolútnu neplatnosť úkonu výpovede vykonaného starostom obce. Odvolací súd zdôraznil, že starosta obce nemohol vytvárať vôľu obce sám, mohol ju len navonok prejavovať resp. oznamovať, pretože oprávnenie rozhodovať o majetkovom právnom úkone – výpovedi patrí obecnému zastupiteľstvu, pretože nielen pre vznik, zmenu, ale aj pre zánik majetkového právneho úkonu bolo nevyhnutné, aby právny úkon spĺňal formálne a meritórne náležitosti, čo v danom prípade dodržané nebolo, a preto nedošlo k platnému právnemu úkonu obce. Z uvedených dôvodov odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa zmenil a žalobu zamietol.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu podal v zákonom stanovenej lehote dovolanie žalobca. Žiadal napadnutý rozsudok odvolacieho súdu zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie a priznať náhradu trov dovolacieho konania. Prípustnosť dovolania odôvodnil poukazom na ustanovenie § 238 ods. 1 O. s. p. a nesprávne právne posúdenie veci.

Dovolateľ sa nestotožnil so závermi odvolacieho súdu, lebo sa domnieva, že postupom odvolacieho súdu došlo v konaní k iným vadám, ktoré majú za následok nesprávne rozhodnutie vo veci a zároveň rozhodnutie odvolacieho súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci.

Podľa názoru dovolateľa závery súdu prvého stupňa sú vecne správne, lebo výpoveď z nájomnej zmluvy, ktorú zaslal žalobca žalovaného prostredníctvom svojho štatutárneho orgánu, spĺňa všetky obsahové, ako aj formálne náležitosti a právny úkon takto urobený

starostom obce L. bol v súlade nielen s ustanovením § 34 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. (Občianskeho zákonníka, ďalej len OZ), ale aj spĺňa podmienky pre jeho platnosť v súlade so zákonom č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, ako aj v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí. Hlavnou úlohou starostu pri zastupovaní obce navonok je predovšetkým chrániť záujmy obce a účelne hospodáriť s majetkom obce. S poukazom na ustanovenie § 13 ods. 1 a ods. 4 písm. e/ zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, je starosta obce jej predstaviteľom, najvyšším výkonným orgánom a rozhoduje o všetkých veciach správy obce, ktoré nie sú zákonom ale štatútom vyhradené obecnému zastupiteľstvu.

Na zasadnutí obecného zastupiteľstva 25. júla 2011 obecné zastupiteľstvo odporučilo dať starostovi obce výpoveď z nájomnej zmluvy. Z obsahu zápisnice zo zasadnutia obecného zastupiteľstva vyplýva, že zastupiteľstvo sa otázkou výpovede nájomnej zmluvy skutočne zaoberalo a jej dôvodnosť na svojom zasadnutí aj prerokovalo. Pokiaľ by sa pristúpilo na extenzívny výklad kompetencií obecného zastupiteľstva tak, ako sa uvádza aj v náleze Ústavného súdu SR III. ÚS 389/2008, dovolateľ je toho názoru, že obecné zastupiteľstvo prejavilo vôľu spornú nájomnú zmluvu vypovedať, čo starosta obce už len ako výkonný orgán obce premietol do hmotnej podoby. Vo vzťahu k nemožnosti dodatočnej konvalidácie takéhoto právneho úkonu, preto podľa dovolateľa nemožno takýto právny úkon považovať za absolútne neplatný, a teda k jeho dodatočnej konvalidácii dôjsť mohlo.

Konaním žalovaného, a to neplatením nájomného, prichádzal žalobca o finančné zdroje, ktoré mohol využiť na rozvoj samotnej obce, pokiaľ teda obecné zastupiteľstvo bolo obsahovo oboznámené s dôvodom výpovede z nájomnej zmluvy, bolo v jeho kompetencii s poukazom na extenzívny výklad jeho právomoci, aby aj na základe prerokovania a následného odporúčania starosta obce takúto výpoveď z nájomnej zmluvy v mene obce podal. Žiadne ustanovenie zákona č. 369/1991 Zb., zákona č. 138/1991 Zb., ako ani zásad nakladania a hospodárenia s majetkom obce L. explicitne neuvádza, ako postupovať pri výpovedi nájomnej zmluvy, preto konanie starostu považuje za konanie v súlade s ustanovením § 14 ods. 4 písm. e/ zákona č. 369/1990 Zb.

Žalovaný sa k dovolaniu nevyjadril.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O. s. p.) po zistení, že dovolanie podal včas účastník konania (§ 240 ods. 1 O. s. p.) proti rozhodnutiu, proti ktorému je tento opravný prostriedok prípustný (§ 238 ods. 1 O. s. p.), preskúmal napadnutý rozsudok a dospel k záveru, že dovolanie žalobcu nie je opodstatnené.

Podľa § 236 ods. 1 O. s. p. dovolaním možno napadnúť právoplatné rozhodnutie odvolacieho súdu, pokiaľ to zákon pripúšťa.

Dovolanie je prípustné proti rozsudku odvolacieho súdu, ktorým bol zmenený rozsudok súdu prvého stupňa vo veci samej (§ 238 ods. 1 O. s. p.).

V zmysle ustanovenia § 241 ods. 2 O. s. p. dovolanie možno odôvodniť len tým, že:

- a/ v konaní došlo k vadám uvedeným v § 237,
- b/ konanie je postihnuté inou vadou, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c/ rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci.

Z ustanovenia § 242 ods. 1 O. s. p. vyplýva, že odvolací súd je viazaný nielen rozsahom dovolania, ale i uplatneným dovolacím dôvodom, vrátane jeho obsahového vymedzenia, obligatórne sa zaoberá len vadami konania, vymedzenými v § 237 O. s. p. a inými vadami, pokiaľ majú za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Dovolacie dôvody pritom neposudzuje len podľa toho, ako ich dovolateľ označil, ale podľa obsahu opravného prostriedku.

Dovolateľ dovolanie odôvodnil tým, že napadnuté rozhodnutie Krajského súdu v Žiline spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci.

Z obsahu napadnutého rozhodnutia odvolacieho súdu vyplýva, že za podstatu odvolania považoval posúdenie, či výpoveď nájomnej zmluvy, podpísaná starostom obce J. F., je platnou výpoveďou vzhľadom k tomu, že tento úkon nebol schválený obecným zastupiteľstvom formou uznesenia.

Odvolací súd preto viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvého stupňa s výnimkami v odseku 2 až 7 (§ 213 ods. 1 O. s. p.), skúmal platnosť platného právneho úkonu – výpovede z nájomnej zmluvy, tak z hľadiska formálnych náležitostí, ako aj z hľadiska materiálnych náležitostí. Vec posúdil tak, ako súd prvého stupňa nasledujúcimi ustanoveniami právnych predpisov:

Podľa ustanovenia § 9 ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. zásady hospodárenia s majetkom obce, ktoré určí obecné zastupiteľstvo, upravujú najmä : a/ práva a povinnosti organizácií, ktoré obec založila alebo zriadila pri správe majetku obce, b/ podmienky odňatia majetku organizáciám, ktoré obec založila alebo zriadila, c/ postup prenechávania majetku do užívania, nakladanie s cennými papiermi, e/ ktoré úkony organizácií podliehajú schváleniu orgánmi obce.

Podľa článku 1 bodu 4 písm. e/ Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce, sa zásady vzťahujú aj na majetok, ktorý je v prenájme alebo vo výpožičke.

Podľa článku 5 bodu 1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce (ďalej len Zásad), obec môže nehnuteľný majetok, ktorý dočasne nepotrebuje na plnenie svojich úloh, (neupotrebiteľný a prebytočný majetok) prenechať nájomnou zmluvou inej právnickej alebo fyzickej osobe, a to zásadne odplatne. O zmluvnom prenájme nehnuteľného majetku obce na základe písomnej žiadosti záujemcu rozhoduje: a/ starosta obce do výmery 50 m², b/ obecné zastupiteľstvo, ak výmera presahuje 50 m².

Príspevkové a rozpočtové organizácie obce a obchodné spoločnosti s obchodným podielom obce, môžu uzatvárať nájomné zmluvy na majetok obce prostredníctvom štatutárneho zástupcu na dobu určitú, na dobu dlhšiu ako 5 rokov, na platnosť takejto zmluvy sa vyžaduje schválenie obecným zastupiteľstvom (čl. 5 bod 3. Zásad).

Z citovaných ustanovení vyplýva, že rozhodnutie o uzavretí nájomnej zmluvy s obchodnou spoločnosťou s obchodným podielom obce, predmetom ktorej je nehnuteľný majetok obce o výmere väčšej ako 50 m² a na dobu určitú dlhšiu ako 5 rokov, patrí do kompetencie obecného zastupiteľstva. Ak by tento úkon za obec urobil len starosta obce, bez predchádzajúceho platného rozhodnutia obecného zastupiteľstva, nezaväzoval by obec,

pretože by chýbal prejav vôle obce. Starosta obce nemôže urobiť bez prejavu vôle obce majetkoprávny úkon, ku ktorému sa vyžaduje predchádzajúce rozhodnutie obecného zastupiteľstva a zaviazat' ním obec, pretože mu k tomuto úkonu zákon o majetku obce a Zásady nedávajú oprávnenie. Takýto právny úkon by nevyvolal právne účinky. Rozhodnutie obecného zastupiteľstva o majetkoprávnom úkone, ktorým sa individuálny právny vzťah nielen zakladá, ale aj mení alebo ruší, je prejavom vôle obce.

Z doteraz vykonaného dokazovania vyplýva, že medzi účastníkmi nebolo sporné, že obecné zastupiteľstvo na zasadnutí 25. júla 2011 neprijalo uznesenie, ktorým by schválilo výpoveď nájomnej zmluvy. Starosta síce obecné zastupiteľstvo informoval o nezaplatení nájomného za rok 2000 zo strany žalovaného, obecné zastupiteľstvo však bez vykonania hlasovania, teda bez prijatia náležitého rozhodnutia formou individuálneho právneho aktu, len doporučilo starostovi dať výpoveď nájomnej zmluvy z dôvodu neplatenia nájomného. Odvolací súd uvedené skutočnosti vyhodnotil tak, že toto doporučenie nie je zo strany obecného zastupiteľstva relevantný prejav vôle obce s cieľom zrušiť, resp. vyvolať zánik právneho vzťahu nájomnej zmluvy výpoveďou. Úkon výpovede, urobený len starostom obce, bez predchádzajúceho platného rozhodnutia obecného zastupiteľstva, nie je platným právnym úkonom. Neplatnosť výpovede nájomnej zmluvy nemôže konvalidovať ani dodatočné schválenie na zasadnutí obecného zastupiteľstva 23. júna 2012, uznesením číslo 37/06/2012. Podľa článku 5 bod 1 Zásad, starosta obce nemohol vytvárať vôľu obce sám, mohol ju len navonok prejavovať, pretože oprávnenie rozhodovať o majetkovom právnom úkone, akým je výpoveď, patrí obecnému zastupiteľstvu, keďže nielen pre vznik, zmenu, ale aj pre zánik majetkového právneho vzťahu bolo nevyhnutné, aby právny úkon spĺňal formálne a meritórne náležitosti.

Odvolací súd sa nestotožnil s právnym posúdením veci súdom prvého stupňa, vo svojom rozhodnutí uviedol relevantné a preskúmateľné dôvody, prečo považoval rozhodnutie súdu prvého stupňa za nesprávne. Podrobne vec právne posúdil a odôvodnil, prečo žalobu považuje za nedôvodnú. S právnym názorom odvolacieho súdu sa v celom rozsahu stotožnil dovolací súd.

Z uvedeného je zrejmé, že v danom prípade nie je daná existencia žiadneho dovolateľom uvedeného dovolacieho dôvodu. Konštatujúc nedôvodnosť dovolania, argumentujúc pritom správnosťou a zákonnosťou rozhodnutia odvolacieho súdu, Najvyšší súd Slovenskej republiky dovolanie žalobcu podľa ustanovenia § 243b ods. 1 O. s. p. zamietol.

V dovolacom konaní vzniklo úspešnému žalovanému právo na náhradu trov dovolacieho konania, žalovaný si však náhradu trov konania neuplatnil, preto mu dovolací súd ich náhradu nepriznal.

Rozhodnutie bolo senátom dovolacieho súdu prijaté pomerom hlasov 3 : 0.

P o u č e n i e : Proti tomuto rozhodnutiu nie je prípustný opravný prostriedok.

V Bratislave 8. januára 2015

JUDr. Anna Marková, v. r.
predsedníčka senátu

Za správnosť vyhotovenia: Hana Segečová

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÉHO PRIESTORU č. 07 83 0545 14 00

Zmluvné strany

Prenajíateľ:

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): SK5875000000000025828453
BIC (SWIFT): CEKOSKBX
IČO: 00603481
DIČ: 2020372596
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

nájomca:

L

Obchodné meno: LEDERER s.r.o.
Zastúpené: Polin Juraj
Adresa sídla: Ostredková 3235/24, 821 02 Bratislava
Zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu BA I.
Oddiel: Sro, vložka č. 73299/B
IČO: 46 177 779
DIČ:

Bankové spojenie: ()
Číslo účtu: () 51
BIC:
Číslo telefónu:
E-mail: ()
(ďalej len „nájomca“)
(platí pre právnickú osobu)

po vzájomnej dohode uzatvárajú v zmysle zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov nasledovnú zmluvu o nájme nebytových priestorov v na prízemí a I. poschodí objektu

na Sedlárskej ul. č. 4
v Bratislave

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ z titulu vlastníctva prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory vo výmere 257,60 m² nachádzajúce sa na prízemí a I. poschodí stavby súpisné číslo 361 na Sedlárskej ul. č. 4, v Bratislave, k. ú. Staré Mesto na pozemku parc. č. 344 (ďalej len „predmet nájmu“), ktorá je zapísaná na LV č. 1656.
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. **Predmetom obchodnej verejnej súťaže je prenájom nebytových priestorov na Sedlárskej ul. č. 4, v Bratislave, k. ú. Staré Mesto na pozemku parc. č. 344 (ďalej len „predmet nájmu“), ktorá je zapísaná na LV č. 1656.**
Účelom nájmu je prevádzkovanie kaviarne, reštaurácie v uvedených priestoroch.
4. 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 17,00 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 prenajímateľom zaslanej faktúry.

Čl. II

Doba nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu neurčitú a začne plynúť dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy v súlade s Čl. X ods. 7 tejto zmluvy.

Čl. III

Úhrada za nájom a spôsob jeho platenia

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách dohodou zmluvných strán vo výške - 43 000,00Eur ročne.
2. Zábezpeka zložená nájomcom vo výške 1 000,00 Eur sa započíta do výšky nájmu podľa Čl. III, ods. 1 tejto zmluvy od účinnosti tejto zmluvy až do dňa, kedy výška finančnej zábezpeky takto v časti pokryje výšku nájmu. Od tohto dňa je nájomca povinný platiť riadne štvrťročné nájomné. Ak zábezpeka pokryje výšku nájmu v priebehu mesiaca v danom štvrťroku, vypočíta sa alikvótna časť nájomného tak, že denné nájomné, čo je 1/365 ročného nájomného sa vynásobí počtom dní odo dňa začiatku nájmu po ukončení započítania zábezpeky do konca príslušného kalendárneho štvrťroku.

3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté nájomné v štvrtročných splátkach, vždy do 15. dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrtroka na účet prenajímateľa vedený v ČSOB, a.s. č. účtu IBAN: SK587500000000025828453, BIC-SWIFT: CEKOSKBX, variabilný symbol 783054514.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený meniť každoročne k 01.04. (od 2. štvrtroka 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 prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne, zaslaním doporučenej zásielky na adresu podľa Čl. VII 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. štvrtrok príslušného kalendárneho roka, nájomca sa zaväzuje zaplatiť rozdiel medzi pôvodným nájomným a nájomným zvýšeným o mieru inflácie v lehote 15 dní od doručenia oznámenia.
5. Prenajímateľ zabezpečí dodávku nasledovných služieb elektrická energia, OLO, vodné, stočné a zrážky, dodávka tepla a TUV. Výška a rozpis služieb sú uvedené vo výpočtovom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu č. 1 tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať zálohy za služby spojené s nájomom štvrtročne, vždy do 15. dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrtroka vo výške 510,00 Eur na účet prenajímateľa vedený vo ČSOB, a.s. č. účtu IBAN: SK937500000000025826853, BIC-SWIFT: CEKOSKBX, variabilný symbol 783054514. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť si na vlastné náklady dodávku ostatných služieb spojených s nájomom vrátane zabezpečenia upratovania v okolí objektu, zimnej údržby a pod., ktorých dodávku/poskytovanie vyžaduje užívanie predmetu nájmu.
6. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať skutočnú cenu za jednotlivé služby, ktoré prenajímateľ platí dodávateľom týchto služieb. Skutočnú cenu poskytovaných služieb vyúčtuje prenajímateľ ako rozdiel medzi zaplattenou zálohou a jej skutočnou cenou za zúčtovacie obdobie k 31.12. kalendárneho roku. Nájomca sa zaväzuje doplatiť na účet uvedený v ods. 6. tohto článku prípadné nedoplatky do 15. dní od oznámenia nedoplatku. 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.
7. Všetky platby podľa tejto zmluvy sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.
8. 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 kalendárneho štvrtroka. Obdobný postup platí aj pre výpočet alikvotnej časti záloh za služby spojené s nájomom. Takto vypočítané nájomné a zálohy za služby spojené s nájomom sa nájomca zaväzuje zaplatiť na účet prenajímateľa do 15 dní od účinnosti tejto zmluvy.

* oprena 1530,25 Eur oprena

Magistrát hlavného mesta SR

Oddelenie správy nehnuteľností

Primaciálne nám. č.1

PO BOX 192

014 00 Bratislava

9. 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.
10. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu podľa tejto zmluvy aj v prípade, ak nezavinil porušenie povinnosti.

Čl. IV

Ukončenie nájmu a odstúpenie od zmluvy

1. Zmluvné strany môžu ukončiť nájom kedykoľvek dohodou.
2. Zmluvné strany môžu písomne vypovedať túto zmluvu kedykoľvek podľa § 10 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.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov voči nájomcovi ak:
 - a) nájomca v rozpore s touto zmluvou dá predmet nájmu, alebo jeho časť, do podnájmu, alebo inej dispozícii tretej osobe, alebo
 - b) nájomca alebo tretia osoba užíva predmet nájmu, alebo jeho časť, na iný ako dohodnutý účel, alebo
 - c) nájomca mešká s úhradou nájomného viac ako 30 dní, alebo
 - d) nájomca predá podnik alebo jeho časť alebo ak dôjde k akémukoľvek prevodu alebo prevodom akéhokoľvek podielu s výnimkou prevodu obchodného podielu na osoby blízke alebo spoločníka alebo zmeny v súvislosti s dedičským konaním, alebo
 - e) bez zavinenia zmluvných strán bolo príslušným stavebným úradom rozhodnuté o zmenách stavby, ktoré bránia riadne užívať predmet nájmu, alebo o odstránení stavby, alebo
 - f) nájomca poruší povinnosť uvedenú v Č. V ods. 3. tejto zmluvy.

V prípadoch odstúpenia od zmluvy sa zmluva ruší dňom, keď prejav vôle o odstúpení dôjde druhej zmluvnej strane v súlade s Čl. VII ods. 3. tejto zmluvy. Na tieto prípady sa vzťahuje postup podľa ods. 5. a ods. 6. tohto článku.

4. Možnosť odstúpenia od tejto zmluvy niektorou zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá.
5. 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 17,00 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

prenajímateľovi náhradu za užívanie predmetu nájmu vo výške nájomného. Zmluvná pokuta sa v týchto prípadoch do náhrady škody nezapočítava.

6. V prípade porušenia povinnosti podľa ods. 5. tohto článku, má prenajímateľ 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 prenajímateľ 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. V

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 5 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 5 pracovných 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. V prípade, že nájomca bude chcieť predmet nájmu využívať inak ako je stanovené užívacím povolením, nájomca sa zaväzuje po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa požiadať o schválenie zmeny účelu využitia príslušný stavebný úrad.
4. Nájomca berie na vedomie, že objekt, v ktorom je predmet nájmu, sa nachádza v centrálnej časti mestskej pamiatkovej rezervácie a preto sa na akékoľvek stavebné úpravy, rekonštrukciu, technické zhodnotenie, opravu, údržbu a pod. predmetu nájmu primerane vzťahujú ustanovenia zákona číslo 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v platnom znení.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadnú rekonštrukciu predmetu nájmu bude nájomca vykonávať na vlastné náklady po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a schválení príslušným stavebným úradom, v prípade, že súhlas stavebného úradu bude potrebný.
6. Nájomca sa zaväzuje vykonávať drobné opravy predmetu nájmu na vlastné náklady ako aj znášať náklady spôsobené neprimeraným užívaním predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv predmetu nájmu, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie.

7. Nájomca nie je oprávnený počas doby nájmu vykonávať odpisy z predmetu nájmu a odpisy z technického zhodnotenia.
8. 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 požiarom 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.
9. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu, najneskôr do 15 dní, kedy ku zmene došlo, oznámiť písomne prenajímateľovi každú zmenu a skutočnosť, 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.
10. Nájomca sa zaväzuje uskutočňovať prípadné zásobovanie v súlade s povolením príslušného úradu.
11. Nájomca má právo na primerané označenie predmetu nájmu na priečelí objektu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza, len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a príslušného pamiatkového úradu.
12. Pri nesplnení podmienok uvedených v tomto článku nájomca zodpovedá v plnej výške za škodu, ktorá týmto nesplnením vznikla.
13. Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa riadi ustanoveniami VI. časti prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.
14. 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.
15. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi bezodkladný vstup do prenajatých priestorov najmä v prípade havárie, živelného pohromy, kontroly dodržiavania účelu a podmienok nájmu a pod.. Za nesplnenie tejto podmienky si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 1 000,00 Eur. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu

zmluvnej pokuty za porušenie uvedenej povinnosti a nájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.

16. 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.
17. Pred začatím stavebných úprav, opráv príp. rekonštrukčných prác predmetu nájmu sa nájomca zaväzuje predložiť prenajímateľovi na odsúhlasenie projektovú dokumentáciu s cenovou kalkuláciou a to v lehote 20 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Prenajímateľ sa zaväzuje bezdôvodne neodoprieť udelenie súhlasu s úpravami, opravami príp. rekonštrukčnými prácami predmetu nájmu a doručiť nájomcovi písomné vyjadrenie v lehote 20 dní od preukázateľného predloženia projektovej dokumentácie na jej posúdenie prenajímateľovi.
18. Po písomnom odsúhlasení projektovej dokumentácie prenajímateľom sa nájomca zaväzuje bez zbytočného odkladu od takéhoto odsúhlasenia, písomne oznámiť príslušnému stavebnému úradu zahájenie stavebných úprav v súlade s prenajímateľom odsúhlasenou projektovou dokumentáciou.
19. Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje, že si počas nájmu ani po jeho skončení nebude u prenajímateľa uplatňovať kompenzáciu nákladov vynaložených na stavebné úpravy a opravy predmetu nájmu, rekonštrukčné práce a pod. realizované v súlade s touto zmluvou ani si nebude uplatňovať voči prenajímateľovi žiadne nároky titulom vykonania týchto prác.

Čl. VI **Podnájom**

1. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, alebo jeho časť, do podnájmu, alebo inej dispozície, tretiemu subjektu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Čl. VII **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/Živnostenského registra, alebo
- c) adresa konateľ'a 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. VIII

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 právny subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky, podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene nájomcu;
 - 1.2. nájomca nemá záväzky voči Hlavnému mestu SR Bratislava, príslušnému daňovému úradu, Sociálnej poisťovni, ktorejkoľvek zo zdravotných poisťovní, nie je v likvidácii ani v konkurze a že nie je voči nemu vedené žiadne exekučné konanie.
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.
3. V prípade, že nájomcom je fyzická osoba nájomca podpisom tejto zmluvy súhlasí so spracovaním osobných údajov v zmysle zákona číslo 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Čl. IX

Osobitné ustanovenia o úprave predmetu nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje v lehote do 20 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy predložiť prenajímateľovi relevantné podklady k úprave predmetu nájmu podľa Čl. I. ods. 3. tejto zmluvy spolu s predpokladanou výškou vložených finančných prostriedkov týkajúcich sa úpravy predmetu nájmu na kaviareň alebo reštauráciu.
2. V prípade, ak je nutné k úprave predmetu nájmu povolenie príslušného stavebného úradu, po písomnom odsúhlasení rozsahu úpravy predmetu nájmu a predpokladanej výške vložených finančných prostriedkov prenajímateľom, sa nájomca zaväzuje v lehote do 15

dní od takéhoto odsúhlasenia, zabezpečiť na príslušnom stavebnom úrade povolenie, nevyhnutné na začatie úpravy predmetu nájmu na kaviareň alebo reštauráciu a kópiu tohto právoplatného povolenia do 7 dní od jeho právoplatnosti predložiť prenajímateľovi. Za nesplnenie tejto podmienky si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 70,00 Eur. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie uvedenej povinnosti a nájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.

3. Nájomca zaväzuje upraviť predmet nájmu na kaviareň alebo reštauráciu a zabezpečiť právoplatné užívacie povolenie, ktorým bude zároveň povolená zmena účelu užívania predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje predložiť prenajímateľovi do 7 dní od vydania užívacieho povolenia toto povolenie a do 7 dní od právoplatnosti užívacieho povolenia predložiť prenajímateľovi právoplatné užívacie povolenie. Za nesplnenie každej tejto podmienky si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 70,00 Eur. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie uvedenej povinnosti a nájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.
4. Na konanie pred príslušným stavebným úradom vo veci podľa tohto článku prenajímateľ týmto udeľuje nájomcovi splnomocnenie čím sa však, ako vlastník, nezbavuje možnosti účasti na stavebnom a kolaudačnom konaní.

Čl. X

Záverečné ustanovenia

1. Podmienky obchodnej verejnej súťaže boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 1410/2014 zo dňa 30.1.2014 a uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 1746/2014 zo dňa 25.9.2014.
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 písomného protokolárneho odovzdania predmetu nájmu nájomcovi podľa ustanovenia § 47a ods. 1. zákona 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. IV ods. 5. 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

31. 03. 2015

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa *31. 3. 2015*

.....
JUDr. Ivo Nesrovnal v. v.
primátor hlavného mesta SR Bratislava

.....
Juraj Polin - konateľ v. v.

Prílohy: č. 1 - Výpočtový list

č. 2 - Odpis uznesenia MsZ č. 1746/2014 zo dňa 25.9.2014

č. 3 - Nákres priestorov

Príloha č. 1 k zmluve o nájme č. 07 83 0545 14 00

Objekt: Sedlárska 4, prízemie a I. poschodie
Nájomca:

Špecifikácia nebytových priestorov

spôsob využitia (súčasný stav)	m²
Hlavné priestory:	
prízemie – miestnosti č. 2,3	62,70
I. posch. - miestnosti č. 9, 10	79,90
spolu:	142,60 m ²
Obslužné priestory:	
prízemie – miestnosti č. 4 až 12	48,6
I. posch. – miestnosti č. 2, 3, 4, 6, 7	66,4
spolu:	115,00 m ²
celkovo hlavné a obslužné priestory:	257,60 m ²

Výpočtový list úhrad zálohových platieb za služby spojené s nájmom

elektrická energia	251,00 Eur ročne
odvoz a likvidácia odpadu	1 400,00 Eur ročne
vodné, stočné a zrážky	880,00 Eur ročne
dodávka tepla a TÚV	3 590,00 Eur ročne
spolu:	6 121,00 Eur ročne

Ročná úhrada záloh za služby	6 121,00 Eur
Štvrťročná úhrada záloh za služby	1 530,25 Eur

V Bratislave, dňa 21.7.2014

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
oddelenie správy nehnuteľností

TU

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje/linka

Bratislava

MAGS OOR/2014

Ing. Kiczegová/133

07. 10. 2014

Vec

Odpis uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 1746/2014 zo dňa 25. 09. 2014, prijatého k bodu Návrh na schválenie podmienok obchodnej verejnej súťaže na nájom nebytových priestorov vo výmere 257,60 m² v stavbe, súpis. č. 361, na pozemku parc. č. 344, na Sedlárskej 4 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto

Uznesenie č. 1746/2014

zo dňa 25. 09. 2014

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

schvaľuje

podľa § 9a ods. 1 písm. a) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov nájom nebytového priestoru vo výmere 257,60 m² v stavbe, súpis. č. 361, na pozemku parcely registra „C“ parc. č. 344, zapísaných na LV č. 1656 na Sedlárskej 4 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, za účelom prevádzkovania kaviarne alebo reštaurácie na dobu neurčitú, formou obchodnej verejnej súťaže s možnosťou využitia prvkov elektronickej aukcie v súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 1410/2014 zo dňa 30. 1. 2014, s osobitne schválenými podmienkami podľa vyhlásenia verejnej obchodnej súťaže, ktoré tvorí neoddeliteľnú prílohu tohto uznesenia.

Za správnosť odpisu uznesenia:



Mgr. Dagmar Krampľová
vedúca organizačného oddelenia
Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy

Primaciálne nám. 1, II. poschodie, č. dverí 221

TELEFÓN
07/59 356 133

FAX
07/59 356 500

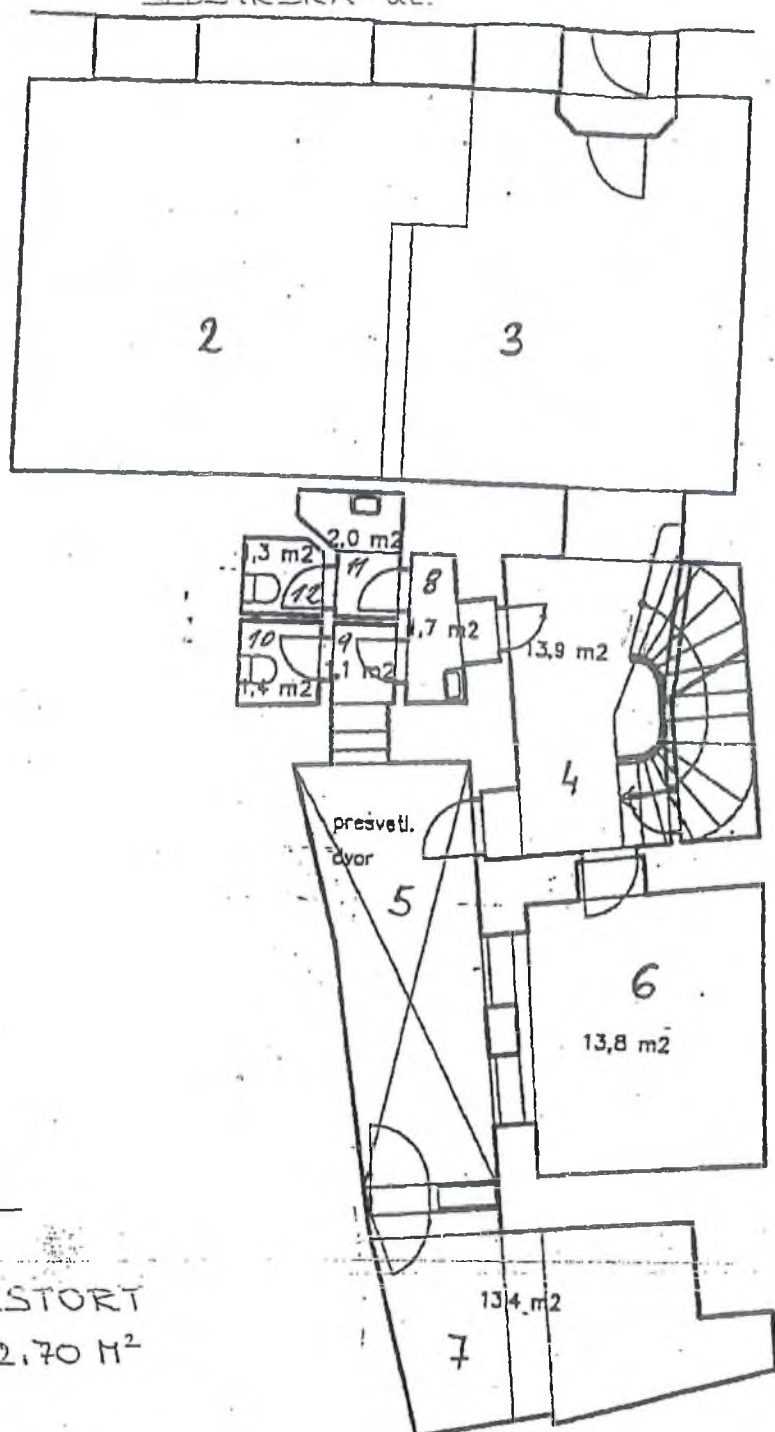
BANKOVÉ SPOJENIE
VÚB 6327012/0200

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
oor@bratislava.sk

SEDLÁRSKA ul.



PRÍZEMIE

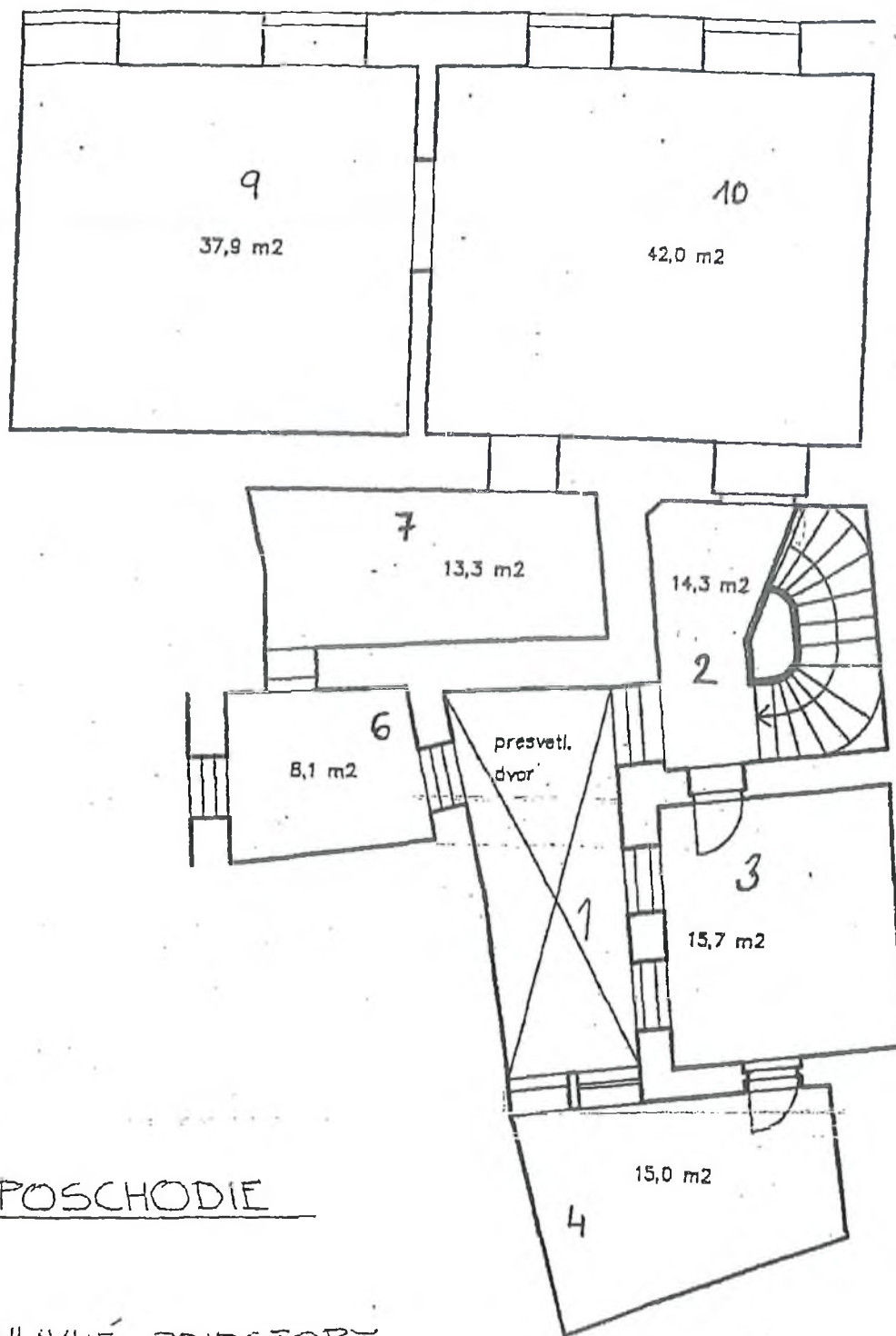
HLAVNÉ PRIESTORY
M. č. 2, 3 - 62,70 m²

VEDĽAJŠIE PRIESTORY

M. č. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 - 48,6 m²

PRIESTORY SPOLU: 111,3 m²

SIDLÁRSKA ul.



POSCHODIE

HLAVNÉ PRIESTORY

M.č. 9, 10, - 79,9 m²

VEDĽAJŠIE PRIESTORY

M.č. 2, 3, 4, 6, 7 - 66,4 m²

PRIESTORY SPOLU : 146,3 m²

PRÍLOHA K UZNESENIU č. 1746/2014

Podmienky obchodnej verejnej súťaže

Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, IČO: 603 481
zastúpené doc. RNDr. Milanom Ftáčnikom, CSc., primátorom

podľa § 9a ods.1 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/191 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a podľa §§ 281 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov,

v y h l a s u j e

obchodnú verejnú súťaž

na najvhodnejší návrh na uzatvorenie zmluvy o nájme nebytového priestoru na Sedlárskej 4 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, s možnosťou použitia prvkov elektronickej aukcie

za nasledovných súťažných podmienok:

1. Prenajímateľ/vyhlasovateľ

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava
v zastúpení primátora: doc. RNDr. Milana Ftáčnika, CSc.
IČO: 00603481
číslo účtu (IBAN): SK 587500000000025828453
BIC (SWIFT): CEKOSKBX

2. Predmet obchodnej verejnej súťaže

Prenájom nebytového priestoru vo výmere 257,60 m² v stavbe súp. č. 361 na pozemku parcely registra „C“ parc. č. 344 na Sedlárskej 4 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, zapísaných na LV č. 1656. Nebytový priestor pozostáva z hlavných priestorov vo výmere 142,60 m² a obslužných priestorov vo výmere 115,00 m².
Vítaný účastník súťaže sa zaväzuje zachovať hlavné priestory vo výmere 142,60 m².

3. Vyhlásenie súťaže

Podmienky obchodnej verejnej súťaže budú vyhlásené najneskôr do 15.10.2014.

4. Termín ohliadky

Ohliadka nebytového priestoru bude v termínoch 27.10.2014 o 9,00 hod a
08.12.2014 o 9,00 hod.

Stretnutie záujemcov bude pred vchodom do nebytového priestoru.

5. Kontaktná osoba vyhlasovateľa

Meno: JUDr. Eva Blahová
telefón: 02/59356226

E-mail: blahova@bratislava.sk

6. Doba nájmu

Nájomná zmluva bude uzatvorená na dobu neurčitú v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Nájom začne dňom nasledujúcim po dni písomného protokolárneho odovzdania nebytových priestorov nájomcovi.

7. Účel nájmu

Účelom nájmu je prevádzkovanie kaviarne alebo reštaurácie.

8. Rekonštrukcia predmetu nájmu

Nájomca zabezpečí užívania schopnosť nebytového priestoru na vlastné náklady najneskôr v lehote 3 mesiacov od začiatku nájmu. Počas rekonštrukcie nebytového priestoru nájomcom nebude prenajímateľ dodatočne poskytovať zľavu z nájomného.

9. Informatívna výška nájomného

Informatívna výška nájomného určená na základe Rozhodnutia primátora hlavného mesta SR Bratislavy č. 28/2011, ktorým sa stanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno:

stanovená v sume 42 504,00 Eur ročne (za celý predmet nájmu)

Účastník je povinný uviesť v súťažnom návrhu výšku nájomného za celý predmet nájmu a takáto

výška nájmu bude posudzovaná podľa bodu 3 tohto vyhlásenia.

10. Informácia

Nebytový priestor je prenajatý, doba nájmu končí 30.4.2015.

A/ Podmienky obchodnej verejnej súťaže

Obsah návrhu na uzavretie zmluvy

1. Požadované náležitosti súťažného návrhu na uzavretie nájomnej zmluvy :

Súťažný návrh predložený vo forme návrhu na uzavretie zmluvy o nájme, v zmysle zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov musí byť spracovaný v slovenskom jazyku. Treba ho predložiť minimálne v šiestich vyhotoveniach riadne a vlastnoručne podpísaných účastníkom súťaže s úradne overeným podpisom.

Musí obsahovať najmä :

1.1.

a) Identifikačné údaje vyhlasovateľa, meno a priezvisko štatutára, označenie bankového spojenia

b) Identifikačné údaje účastníka súťaže

1. ak ide o právnickú osobu: obchodné meno, meno a priezvisko štatutára, adresu sídla, IČO, DIČ, označenie bankového spojenia, z ktorého bude poukázané nájomné, číslo telefónu, e-mail,

2. **ak ide o fyzickú osobu - podnikateľa:** meno a priezvisko, rodné priezvisko, adresu miesta podnikania, číslo živnostenského oprávnenia, IČO, DIČ, označenie bankového spojenia, z ktorého bude poukázané nájomné, číslo telefónu, e-mail,
3. **ak ide o fyzickú osobu:** meno a priezvisko, rodné priezvisko, adresu trvalého pobytu, rodné číslo, označenie bankového spojenia, z ktorého bude poukázané nájomné, číslo telefónu, e-mail,
- c) predmet obchodnej verejnej súťaže,
- d) návrh výšky nájomného za nájom nebytových priestorov (*poznámka: účastník súťaže si pri návrhu výšky nájomného zohľadní všetky svoje náklady na rekonštrukciu predmetu nájmu v súlade s bodom 8*)
- e) spôsob a lehoty platenia nájomného sa stanovuje tak, že ročné nájomné bude platené na účet vyhlasovateľa v štvrt'ročných splátkach, vždy do 15 dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrt'roka
- f) účel využitia nebytového priestoru (prevádzkovanie predajne alebo kaviarne, espressa, bistra
- g) vyhlásenie účastníka súťaže (len fyzická osoba) o súhlase so spracovaním osobných údajov v zmysle zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov.

1.2.

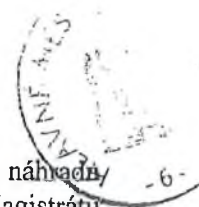
- a) Vzor súťažného návrhu zmluvy o nájme nebytových priestorov je prílohou súťažných podmienok. Účastník súťaže je povinný spracovať súťažný návrh v zmysle predloženého vzoru. Ustanovenia návrhu nájomnej zmluvy v priloženom vzore sú záväzné a nemenné. Účastník je povinný doplniť údaje uvedené v bode 1.1b),d),f) a v bode 1.3. týchto podmienok a návrh vlastnoručne podpísať. Podpis účastníka súťaže musí byť na všetkých vyhotoveniach úradne overený.
- b) Návrh zmluvy o nájme nebytových priestorov musí byť spracovaný v slovenskom jazyku. Treba ho predložiť minimálne v šiestich vyhotoveniach riadne a vlastnoručne podpísaných účastníkom súťaže. Podpisy účastníkov súťaže na návrhu zmluvy o nájme nebytových priestorov musia byť úrade overené.

Vyhlasovateľ súťaže si vyhradzuje právo odmietnuť návrhy, ak nebudú splnené podmienky v bode 1.2, a),b).

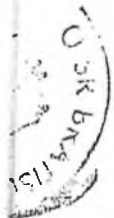
1.3. Účastník súťaže je povinný v súťažnom návrhu uviesť ním navrhovanú výšku nájomného za nájom nebytových priestorov, ktoré sú predmetom tejto súťaže.

2. Podmienky účasti v súťaži a súťažné podmienky:

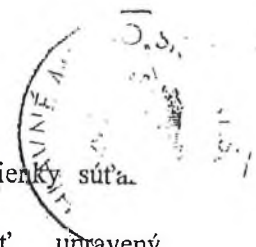
2.1. Účastník súťaže je povinný pred podaním súťažného návrhu zložiť **finančnú zábezpeku** zo svojho účtu vo výške 1 000,00 Eur prevodom na číslo účtu vyhlasovateľa súťaže **číslo účtu (IBAN): SK727500000000025824903, BIC-SWIFT: CEKOSKBX, variabilný symbol: 20147080**. O tomto prevode predloží spolu so súťažným návrhom doklad o úhrade z banky. Zložením finančnej zábezpeky sa rozumie deň jej pripísania na účet vyhlasovateľa.



- 2.2. Účastníci súťaže sú povinní pred podaním súťažného návrhu zaplatiť paušálnu náhradu výdavkov vyhlasovateľovi vo výške 50,00 Eur, a to v hotovosti, v pokladni Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy, VS 2014xxxx (ako v bode 2.1.). Kópiu potvrdenia o zaplatení paušálnej náhrady výdavkov sú účastníci súťaže povinní priložiť k súťažnému návrhu do zalepenej obálky s označením podľa bodu 2 ods. 2.9. týchto podmienok. Táto náhrada sa účastníkovi súťaže nevracia.
- 2.3. Vybratému účastníkovi súťaže bude výška zábezpeky započítaná do nájomného.
- 2.4. Neúspešným účastníkom bude zábezpeka vrátená najneskôr do 15 dní odo dňa ukončenia súťaže. V prípade zrušenia súťaže a v prípade odmietnutia súťažného návrhu bude zábezpeka vrátená účastníkovi najneskôr do 15 dní odo dňa vyhlásenia súťaže za zrušenú, alebo odo dňa odmietnutia súťažného návrhu.
- 2.5. V prípade, že po ukončení súťaže vybraný účastník akýmkoľvek spôsobom zmari uzavretie zmluvy, zábezpeka prepadá v prospech vyhlasovateľa.
- 2.6. Účastníci, ktorí sú fyzickými osobami musia najneskôr v deň podávania súťažného návrhu dovrieť vek 18 rokov.
- 2.7. Predložený návrh nie je možné odvolať po uplynutí lehoty určenej na predkladanie súťažných návrhov.
- 2.8. Každý účastník súťaže môže podať iba jeden návrh na uzatvorenie zmluvy. Návrh podaný neskôr tým istým účastníkom súťaže ruší jeho predchádzajúce podané návrhy. Predložený návrh nie je možné meniť a dopĺňať, ani ho upravovať po uplynutí lehoty určenej na predkladanie súťažných návrhov.
- 2.9. Súťažný návrh môže byť doručený osobne do podateľne Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, v zalepenej obálke s uvedením mena a poštovej adresy účastníka s označením: „Obchodná verejná súťaž na nájom nebytového priestoru na Sedlárskej 4 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto - NEOTVÁRAŤ“ v pracovných dňoch od 15.10.2014 do 16.01.2015 do 14,00 hod., alebo zaslaný v dňoch od 15.10.2014 do 16.01.2015 na adresu Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy s hore uvedeným označením na obálke. V prípade doručovania návrhu poštou sa za deň doručenia návrhu považuje deň doručenia poštovej zásielky vyhlasovateľovi.
- 2.10. Súťažné podmienky a podklady je možné získať :
- a) v servise pre občanov (FRONT OFFICE), ktorý sa nachádza na prízemí Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy v pracovných dňoch od 15.10.2014 do 16.01.2015 v čase od 9,00 hod. do 14,00 hod.
 - b) na internetovej stránke mesta : www.bratislava.sk



- 2.11. Obálky so súťažnými návrhmi sa budú otvárať a súťažné návrhy sa budú vyhodnocovať dňa 21.01.2015. Otváranie obálok je neverejné.
- 2.12. Vybratému účastníkovi súťaže bude v lehote do 15 dní odo dňa vyhodnotenia súťaže odoslaný list s oznámením o tom, že je vybratým účastníkom súťaže. Zmluva o nájme nebytových priestorov bude uzatvorená do 15 dní od zverejnenia výsledkov súťaže.
- 2.13. Vyhlasovateľ súťaže si vyhradzuje právo kedykoľvek do prijatia návrhu a podpisu zmluvy o nájme nebytového priestoru zrušiť túto obchodnú verejnú súťaž. O zrušení súťaže budú účastníci súťaže, ktorí podali návrhy, písomne vyrozumení. Zrušenie súťaže bude uverejnené na úradnej tabuli Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy a na internetovej stránke www.bratislava.sk.
- 2.14. Vyhlasovateľ súťaže si vyhradzuje právo odmietnuť návrhy, ktorých obsah nebude zodpovedať podmienkam súťaže, alebo budú doručené po termíne stanovenom vo vyhlásení súťaže.
- 2.15. Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť všetky predložené návrhy. Odmietnutie predložených návrhov po bodom 2.13. a 2.14. odošle vyhlasovateľ účastníkom listom do 15 dní odo dňa vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže.
- 2.16. Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo v prípade zistenia neúplnosti súťažného návrhu z hľadiska vyhlásených požiadaviek vyradiť súťažný návrh z obchodnej verejnej súťaže.
- 2.17. Vyhlasovateľ neuhrádza účastníkom súťaže náklady spojené s ich účasťou v tejto obchodnej verejnej súťaži a účastníci súťaže v plnej miere znášajú všetky náklady s ich účasťou v súťaži.
- 2.18. Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo uzatvoriť zmluvu o nájme nebytového priestoru výlučne len s víťazom súťaže.
- 2.19. Výsledky vyhodnotenia súťaže budú zverejnené v termíne do 25.10.2014 na internetovej stránke mesta : www.bratislava.sk, ako aj na úradnej tabuli Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy.
- 2.20.
- a) Účastník berie na vedomie, že v prípade viacerých účastníkov v obchodnej verejnej súťaži, ktorí splnili podmienky tejto súťaže, bude najvyššie navrhované nájomné v článku III. zmluvy o nájme nebytových priestorov považované za východiskové nájomné pri konečnej fáze výberu víťaza v elektronickej aukcii.
 - b) V prípade viacerých účastníkov, ktorí splnili podmienky obchodnej verejnej súťaže, postupujú títo do záverečnej fázy výberu uchádzača formou elektronickej aukcie. Podrobné podmienky účasti v elektronickej aukcii budú uvedené v pozvánke na účasť v elektronickej aukcii.



c) Ak sa do súťaže prihlási iba jeden účastník, ktorý splní podmienky súťaže, výber elektronickou aukciou sa nekoná.

d) Vybratý účastník v elektronickej aukcii sa zaväzuje predložiť upravený návrh priloženej zmluvy v článku III., v ktorom uvedie nájomné podľa výsledku elektronickej aukcie v lehote do 10 dní od doručenia písomného oznámenia že je víťaz.

3. Kritéria pre posudzovanie súťažných návrhov:

3.1. Kritériom pre posudzovanie súťažných návrhov je najvyššie ponúknuté nájomné za nájom nebytového priestoru v súlade s bodom 9 (posledná veta) a bodom 1.3. tohto vyhlásenia; toto sa primeranie vzťahuje aj v prípade použitia prvkov elektronickej aukcie. Výška ponúkaného nájomného – váha kritéria 100%.

B / Obsah súťažného návrhu

Súťažný návrh musí obsahovať:

1. Návrh zmluvy o nájme nebytových priestorov podľa priloženého vzoru doplneného účastníkom podľa bodu 1.1. b), d), f) a bodu 1.3.
2. Potvrdenie o finančnej zábezpeke v zmysle článku 2 bod 2.1.
3. Kópiu potvrdenia o zaplatení paušálnej úhrady výdavkov vyhlasovateľa v zmysle článku 2 bod 2.2.

C/ Sumár základných termínov obchodnej verejnej súťaže

1. Termín zverejnenia obchodnej verejnej súťaže najneskôr dňa **15.10.2014**
2. Termín prevzatia súťažných podmienok a podkladov od **15.10.2014 do 16.01.2015 v čase od 09,00 hod. do 14,00 hod.**
3. Termín predkladania súťažných návrhov od **15.10.2014 do 16.01.2015 do 14,00 hod.**
4. Termín otvárania obálok a vyhodnotenia súťažných návrhov - **21.01.2015**
5. Výsledky vyhodnotenia súťaže budú zverejnené v termíne **do 27.02.2015**
6. Termíny ohliadky - **27.10.2014 o 9,00 hod. a 08.12.2014 o 9,00 hod.**

V Bratislave dňa.....

doc. RNDr. Milan Ftáčnik, CSc.
primátor hlavného mesta SR Bratislavy



**DODATOK č. 07 83 0545 14 01 K ZMLUVE O NÁJME NEBYTOVÉHO
PRIESTORU č. 07 83 0545 14 00**

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): SK5875000000000025828453

BIC (SWIFT): CEKOSKBX

IČO: 00603481

DIČ: 2020372596

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

LEDERER s.r.o.

Zastúpené: Juraj Polin

sídlo: Ostredková 3235/24, 821 02 Bratislava

Zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,

Oddiel: Sro, vložka č. 73299/B

IČO: 46 177 779

DIČ: 2

Bankové spojenie:

Číslo účtu: ;

BIC:

Číslo telefónu:

E-mail:

(ďalej len „nájomca“)

po vzájomnej dohode uzatvárajú tento Dodatok č. 07 83 0545 14 01 (ďalej „dodatok“) k Zmluve o nájme nebytového priestoru č. 07 83 0545 14 00 uzatvorenej dňa 31.03.2015 (ďalej „zmluva“)

Čl. I

Úvodné ustanovenia

1. Zmluvné strany uzatvorili dňa 31.03.2015 Zmluvu o nájme nebytového priestoru č. 07 83 0545 14 00, predmetom ktorej je nehnuteľnosť- nebytový priestor nachádzajúci sa v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, parc. č. 344, zapísaná na LV č. 1656, na Sedlárskej ulici, súpisné č. 361, orientačné č. 4, súčasťou ktorého je aj vnútorné zariadenie.

Čl. II

Zmeny zmluvy

1. Čl. III ods. 3 zmluvy sa mení a znie:
„ 3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté nájomné v mesačných splátkach vo výške 3.583,33 Eur, vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa

vedený v ČSOB, a.s. č. účtu IBAN: SK587500000000025828453, BIC-SWIFT: CEKOSKBX, variabilný symbol 783054514.“

2. ČL. III ods. 5 zmluvy sa mení a znie:

„ 5. Prenajímateľ zabezpečí dodávku nasledovných služieb: elektrická energia, vodné, stočné a zrážky, dodávka tepla a TUV. Výpis a rozpis služieb sú uvedené vo výpočtovom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu č. 1 tohto dodatku. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať zálohy za služby spojené s nájomom mesačne, vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca vo výške ~~393,41~~ na účet prenajímateľa vedený v ČSOB, a.s. č. účtu IBAN: SK937500000000025826853, BIC-SWIFT: CEKOSKBX, variabilný systém 783054514. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť si na vlastné náklady dodávku ostatných služieb spojených s nájomom vrátane OLO, zabezpečenia upratovania v okolí objektu, zimnej údržby a pod., ktorých dodávku/poskytovanie vyžaduje užívanie predmetu nájmu.“

Čl. III

Záverečné ustanovenia

1. Ostatné ustanovenia Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 07 83 0545 14 00 zostávajú nezmenené.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že tento dodatok uzavreli slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ho, porozumeli mu a nemajú proti jeho forme a obsahu žiadne námietky, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
3. Dodatok k zmluve sa vyhotovuje v 7 rovnopisoch s platnosťou originálu, 5 pre prenajímateľa a 2 pre nájomcu.
4. Tento dodatok k nájomnej zmluve nadobúda platnosť dňom jeho podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia podľa ustanovenia § 47a ods. 1 zákona č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa Občiansky zákonník v spojení s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

V Bratislave, dňa 7.2.2016

V Bratislave, dňa 16.2.2016

JUDr. Ivo Nesrovnal
primátor hlavného mesta SR Bratislavy

Juraj Polin
konateľ spoločnosti LEDERER s.r.o.

Príloha č. 1 výpočtový list

Príloha č. 1 k zmluve o nájme nebytového priestoru č. 07 83 0545 14 00

Objekt: Sedlárska 4
Nájomca: LEDERER s.r.o.

A. Špecifikácia priestorov:

<u>spôsob využitia</u>	<u>m2</u>
hlavné priestory	
prízemie – miestnosti č. 2, 3	62,70
I. posch. – miestnosti č. 9, 10	79,90
spolu:	142,60
obslužné priestory	
prízemie – miestnosti č. 4 až 12	48,60
I. posch. – miestnosti č. 2, 3, 4, 6, 7	66,40
spolu	115,00
celkovo hlavné a obslužné priestory:	257,60

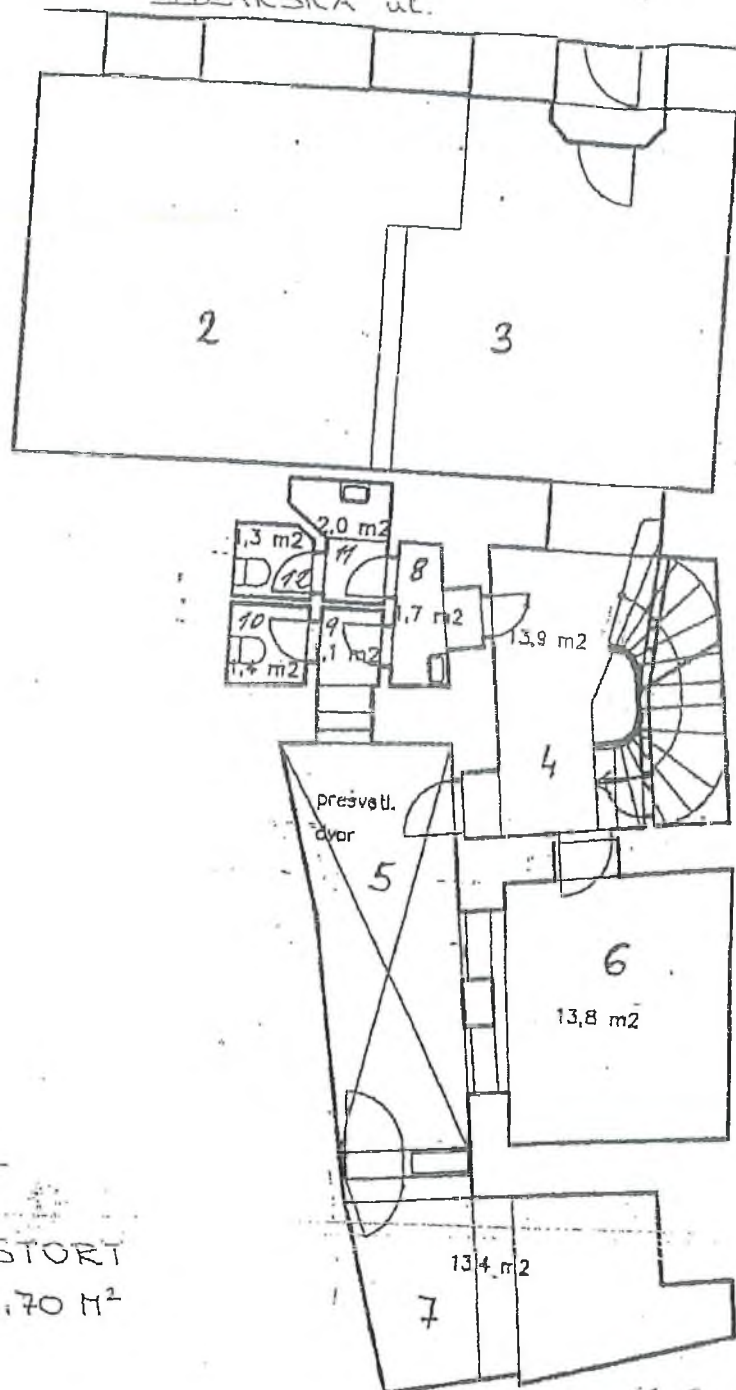
B. Výpočtový list úhrad a zálohových platieb za služby spojené s nájmom

- elektrická energia	252,00 Eur/rok
- vodné, stočné a zrážky	876,00 Eur/rok
- dodávka tepla a TÚ	3.600,00 Eur/rok
spolu	4.728,00 Eur/rok

Ročná úhrada záloh za služby spojené s nájmom	4.728,00 Eur
Mesačná úhrada záloh za služby spojené s nájmom	394,00 Eur

V Bratislave, dňa 25.01.2016

SEDLÁRSKA ul.



PRÍZEMIE

HLAVNÉ PRIESTORY
M.č. 2,3 - 62,70 m²

VEDĽAJŠIE PRIESTORY

M.č. 4,5,6,7,8,9,10,11,12 - 48,6 m²

PRIESTORY SPOLU: 111,3 m²

- 4 - 13,9 m²
- 5 - 2
- 6 - 13,8 m²
- 7 - 13,4 m²
- 8 - 1,7 m²
- 9 - 1,1 m²
- 10 - 1,4 m²
- 11 - 2,0 m²
- 12 - 1,3 m²

Σ 48,60 m²

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÉHO PRIESTORU č. 07 83 0486 14 00

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava
zastúpené: JUDr. Ivo Nesrovnal, primátorom mesta
peňažný ústav: ČSOB, a.s.
číslo účtu (IBAN): SK587500000000025828453
BIC SWIFT CEKOSKBX
IČO: 00603481
DIČ: 2020372596
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

nájomca:

I.

Obchodné meno: MOCCABESS s.r.o.
Zastúpené: Janette Jursová, konateľ
Adresa sídla: Staré Grunty 24, 841 04 Bratislava
Zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,
Oddiel: Sro, vložka č. 64571/B
IČO: 45 480 541
DIČ: .
Bankové spojenie (IBAN): .
Číslo účtu: .
Číslo telefónu: .
E-mail: r
(ďalej len „nájomca“)
(platí pre právnickú osobu)

II.

Meno a priezvisko, rodné priezvisko:.....
Dátum narodenia:.....
Adresa miesta podnikania:.....
Číslo živnostenského oprávnenia:.....
IČO:.....
DIČ:.....
Bankové spojenie (IBAN):.....
Číslo účtu:.....
Číslo telefónu:.....
E-mail:.....
(ďalej len „nájomca“)
(platí pre fyzickú osobu – podnikateľa)

III.

Meno a priezvisko, rodné priezvisko:.....
Dátum narodenia:.....
Adresa trvalého pobytu:.....
Rodné číslo.....
Bankové spojenie (IBAN):.....
Číslo účtu.....
Číslo telefónu:.....
E-mail:.....
(ďalej len „nájomca“)
(platí pre fyzickú osobu)

po vzájomnej dohode uzatvárajú v zmysle zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov nasledovnú zmluvu o nájme nebytových priestorov na prízemí objektu

na Laurinskej ul. č. 5 a na Uršulínskej ulici č. 6
v Bratislave

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ z titulu vlastníctva prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory v k.ú. Staré Mesto na prízemí stavby so vstupom z ulice Laurinská č. 5, súpis. č. 135, vo výmere 127,67 m², nachádzajúcej sa na pozemku registra „C“ KN parc. č. 5, evidované na LV č. 1656 v Bratislave, a na prízemí stavby so vstupom z nádvorja na Uršulínskej ul. č. 6, súpis. č. 440, vo výmere 5,25 m², nachádzajúcej sa na pozemku registra „C“ KN parc. č. 3, evidované na LV č. 1656 v Bratislave, nebytové priestory pozostávajú z hlavných priestorov vo výmere 112,06 m² a obslužných priestorov v celkovej výmere 20,86 m², ktoré pozostávajú z pracovne vo výmere 9,76 m², zádverie vo výmere 3,78 m², WC vo výmere 2,07 m², na Laurinskej ulici č. 5 a WC vo výmere 5,25 m² na Uršulínskej ulici č. 6, (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 kaviareň + predajňa kávy s priamym pražením
4. 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 17 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 prenajímateľom zaslanej faktúry.

Čl. II Doba nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu neurčitú a začne plynúť dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy v súlade s Čl. X ods. 7 tejto zmluvy.

Čl. III Úhrada za nájom a spôsob jeho platenia

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách dohodou zmluvných strán vo výške 46 000,00 Eur ročne.
2. Zábezpeka zložená nájomcom vo výške **1 419,82 Eur** sa započíta do výšky nájmu podľa čl. III, ods. 1 tejto zmluvy od účinnosti tejto zmluvy až do dňa, kedy výška finančnej zábezpeky takto v časti pokryje výšku nájmu. Od tohto dňa je nájomca povinný platiť riadne štvrťročné nájomné. Ak zábezpeka pokryje výšku nájmu v priebehu mesiaca v danom štvrťroku, vypočíta sa alikvótna časť nájomného tak, že denné nájomné, čo je 1/365 ročného nájomného sa vynásobí počtom dní odo dňa začiatku nájmu po ukončení započítania zábezpeky do konca príslušného kalendárneho štvrťroku.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté nájomné v štvrťročných splátkach, vždy do 15. dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrťroka na účet prenajímateľa vedený v ČSOB, a.s.č. účtu IBAN SK587500000000025828453 BIC SWIFT CEKOSKBX, variabilný symbol 783048614.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ 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 prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne, zaslaním doporučenej zásielky na adresu podľa Čl. VII 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.
5. 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.
6. Všetky platby podľa tejto zmluvy sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.
7. Prenajímateľ zabezpečí dodávku nasledovných služieb – vodné, stočné, vykurovanie. Výška a rozpis služieb je uvedená vo výpočtovom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu

č. 1 tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať zálohy za služby spojené s nájomom štvrťročne, vždy do 15. dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroka vo výške 657,15 Eur na účet prenajímateľa vedený vo ČSOB, a.s. č. účtu IBAN SK587500000000025828453 BIC SWIFT CEKOSKBX variabilný symbol 783048614. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť si na vlastné náklady dodávku a meranie ostatných služieb spojených s nájomom vrátane zabezpečenia odvozu a likvidácie odpadu, upratovania v okolí objektu, zimnej údržby a pod., ktorých dodávku/poskytovanie vyžaduje užívanie predmetu nájmu, a to samostatnými zmluvami uzatvorenými s dodávateľmi týchto služieb do 30 dní odo dňa podpísania tejto zmluvy obidvoma zmluvnými stranami a kópie týchto zmlúv predložiť prenajímateľovi do 10 dní od ich uzatvorenia. Za nesplnenie každej podmienky si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 17,- 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 prenajímateľom zaslanej faktúry.

8. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať skutočnú cenu za jednotlivé služby, ktoré prenajímateľ platí dodávateľom týchto služieb. Skutočnú cenu poskytovaných služieb vyúčtuje prenajímateľ ako rozdiel medzi zaplatenou zálohou a jej skutočnou cenou za zúčtovacie obdobie k 31.12. kalendárneho roku. Nájomca sa zaväzuje doplatiť na účet uvedený v ods. 6. tohto článku prípadné nedoplatky do 15. dní od oznámenia nedoplatku.
9. 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 kalendárneho štvrťroka. Takto vypočítané nájomné sa nájomca zaväzuje zaplatiť na účet prenajímateľa do 15 dní od účinnosti tejto zmluvy.
10. 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.
11. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu podľa tejto zmluvy aj v prípade, ak nezavinil porušenie povinnosti.

Čl. IV

Ukončenie nájmu a odstúpenie od zmluvy

1. Zmluvné strany môžu ukončiť nájom kedykoľvek dohodou.
2. Zmluvné strany môžu písomne vypovedať túto zmluvu kedykoľvek podľa § 10 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.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov voči nájomcovi ak:

- a) nájomca v rozpore s touto zmluvou dá predmet nájmu, alebo jeho časť, do podnájmu, alebo inej dispozícii tretej osobe, alebo
- b) nájomca alebo tretia osoba užíva predmet nájmu, alebo jeho časť, na iný ako dohodnutý účel, alebo
- c) nájomca mešká s úhradou nájomného viac ako 30 dní, alebo
- d) nájomca predá podnik alebo jeho časť alebo ak dôjde k akémukoľvek prevodu alebo prevodom akéhokoľvek podielu s výnimkou prevodu obchodného podielu na osoby blízke alebo spoločníka alebo zmeny v súvislosti s dedičským konaním, alebo
- e) bez zavinenia zmluvných strán bolo príslušným stavebným úradom rozhodnuté o zmenách stavby, ktoré bránia riadne užívať predmet nájmu, alebo o odstránení stavby, alebo
- f) nájomca poruší povinnosť uvedenú v Čl. V ods. 3. tejto zmluvy

V prípadoch odstúpenia od zmluvy sa zmluva ruší dňom, keď prejav vôle o odstúpení dôjde druhej zmluvnej strane v súlade s Čl. VII ods. 3. tejto zmluvy. Na tieto prípady sa vzťahuje postup podľa ods. 5. a ods. 6. tohto článku.

- 4. Možnosť odstúpenia od tejto zmluvy niektorou zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá.
- 5. 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 17,00 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 prenajímateľovi náhradu za užívanie predmetu nájmu vo výške nájomného. Zmluvná pokuta sa v týchto prípadoch do náhrady škody nezapočítava.
- 6. V prípade porušenia povinnosti podľa ods. 5. tohto článku, má prenajímateľ 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 prenajímateľ 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. V

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 5 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. V prípade, že nájomca bude chcieť predmet nájmu využívať inak ako je stanovené užívacím povolením, nájomca sa zaväzuje po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa požiadať o schválenie zmeny účelu využitia príslušný stavebný úrad.
4. Po ukončení rekonštrukcie bude predmet nájmu opätovne premeraný. Nájomca sa zaväzuje zachovať hlavné priestory minimálne v rozsahu 50% z celkovej výmery predmetu nájmu.
5. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so skutočnosťou, že objekt, v ktorom sa predmet nájmu nachádza, je národnou kultúrnou pamiatkou a preto pri jeho prevádzke, údržbe, rekonštrukcii, technickom zhodnotení, opravách a pod. sa zaväzuje dodržiavať zákon č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v platnom znení. Za nesplnenie tejto podmienky si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 1 000,00 EUR a nájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenajímateľom zaslanej faktúry. V prípade porušenia tejto povinnosti môže prenajímateľ odstúpiť od tejto nájomnej zmluvy.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že rekonštrukciu predmetu nájmu bude nájomca vykonávať na vlastné náklady po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a schválení príslušným stavebným úradom, v prípade, že súhlas stavebného úradu bude potrebný.
7. Nájomca sa zaväzuje, že zabezpečí užívania schopnosť nebytových priestorov na vlastné náklady.
8. Nájomca sa zaväzuje vykonávať drobné opravy predmetu nájmu na vlastné náklady ako aj znášať náklady spôsobené neprimeraným užívaním predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv predmetu nájmu, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie.
9. Nájomca nie je oprávnený počas doby nájmu vykonávať odpisy z predmetu nájmu a odpisy z technického zhodnotenia.
10. 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.

11. 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.
12. Nájomca sa zaväzuje uskutočňovať prípadné zásobovanie v súlade s povolením príslušného úradu.
13. Nájomca má právo na primerané označenie predmetu nájmu na priečelí objektu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza, len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a príslušného pamiatkového úradu.
14. Pri nesplnení podmienok uvedených v tomto článku nájomca zodpovedá v plnej výške za škodu, ktorá týmto nesplnením vznikla.
15. Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa riadi ustanoveniami VI. časti prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.
16. 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.
17. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi bezodkladný vstup do prenajatých priestorov najmä v prípade havárie, živelné pohromy, kontroly dodržiavania účelu a podmienok nájmu a pod.. Za nesplnenie tejto podmienky si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 1 000,00 Eur. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie uvedenej povinnosti a nájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.
18. Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť a po celú dobu nájmu udržiavať na vlastné náklady v platnosti poisťnú zmluvu, ktoré budú pokrývať nasledovné riziká:
 - a) poisťenie zodpovedností nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťou v predmete nájmu (najmä poškodenie majetku a všetkých škôd na predmete nájmu);
 - b) poisťenie predmetu nájmu a všetkého majetku (aj zabudovaného) nájomcom proti živelným pohromám;
 - c) poisťenie rizika krádeže vlámaním do predmetu nájmu alebo lúpežným prepadnutím a rizika vandalizmu.
19. Pred začatím stavebných úprav, opráv príp. rekonštrukčných prác predmetu nájmu sa nájomca zaväzuje predložiť prenajímateľovi na odsúhlasenie projektovú dokumentáciu s cenovou kalkuláciou a to v lehote 20 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

Prenajímateľ sa zaväzuje bezdôvodne neodoprieť udelenie súhlasu s úpravami, opravami príp. rekonštrukčnými prácami predmetu nájmu a doručiť nájomcovi písomné vyjadrenie v lehote 20 dní od preukázateľného predloženia projektovej dokumentácie na jej posúdenie prenajímateľovi.

20. Po písomnom odsúhlasení projektovej dokumentácie prenajímateľom sa nájomca zaväzuje bez zbytočného odkladu od takéhoto odsúhlasenia, písomne oznámiť príslušnému stavebnému úradu zahájenie stavebných úprav v súlade s prenajímateľom odsúhlasenou projektovou dokumentáciou.

21. Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje, že si počas nájmu ani po jeho skončení nebude u prenajímateľa uplatňovať kompenzáciu nákladov vynaložených na stavebné úpravy a opravy predmetu nájmu, rekonštrukčné práce a pod. realizované v súlade s touto zmluvou ani si nebude uplatňovať voči prenajímateľovi žiadne nároky titulom vykonania týchto prác.

Čl. VI

Podnájom

1. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, alebo jeho časť, do podnájmu, alebo inej dispozície, tretiemu subjektu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Čl. VII

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 konateľ a 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. VIII

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 právny subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky, podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene nájomcu;
 - 1.2. nájomca nemá záväzky voči Hlavnému mestu SR Bratislava, príslušnému daňovému úradu, Sociálnej poisťovni, ktorejkoľvek zo zdravotných poisťovní, nie je v likvidácii ani v konkurze a že nie je voči nemu vedené žiadne exekučné konanie.
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.
3. Nájomca podpisom tejto zmluvy súhlasí so spracovaním osobných údajov v zmysle zákona číslo 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov. (v prípade, ak ide o fyzickú osobu).

Čl. IX

Osobitné ustanovenia o úprave predmetu nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje v lehote do 20 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy predložiť prenajímateľovi relevantné podklady k úprave predmetu nájmu podľa Čl. I. ods. 3. tejto zmluvy spolu s predpokladanou výškou vložených finančných prostriedkov týkajúcich sa úpravy predmetu nájmu na 110 000, 00 Eur.
2. V prípade, ak je nutné k úprave predmetu nájmu povolenie príslušného stavebného úradu, po písomnom odsúhlasení rozsahu úpravy predmetu nájmu a predpokladanej výške vložených finančných prostriedkov prenajímateľom, sa nájomca zaväzuje v lehote do 15 dní od takéhoto odsúhlasenia, zabezpečiť na príslušnom stavebnom úrade povolenie, nevyhnutné na začatie úpravy predmetu nájmu na kaviareň + predajňa kávy s priamym pražením a kópiu tohto právoplatného povolenia do 7 dní od jeho právoplatnosti predložiť prenajímateľovi. Za nesplnenie tejto podmienky si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 70,00 Eur. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie uvedenej povinnosti a nájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.
3. Nájomca zaväzuje upraviť predmet nájmu na kaviareň + predajňa kávy s priamym pražením a zabezpečiť právoplatné užívacie povolenie, ktorým bude zároveň povolená zmena účelu užívania predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje predložiť prenajímateľovi do 7 dní od vydania užívacieho povolenia toto povolenie a do 7 dní od právoplatnosti užívacieho povolenia predložiť prenajímateľovi právoplatné užívacie povolenie. Za nesplnenie každej tejto podmienky si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 70,00 EUR. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie

uvedenej povinnosti a nájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.

4. Na konanie pred príslušným stavebným úradom vo veci podľa tohto článku prenajímateľ týmto udeľuje nájomcovi splnomocnenie čím sa však, ako vlastník, nezbavuje možnosti účasti na stavebnom a kolaudačnom konaní.

Čl. X

Záverečné ustanovenia

1. Podmienky obchodnej verejnej súťaže boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 1748/2014 zo dňa 25.09.2014.
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 6-ich rovnopisoch s platnosťou originálu, 4 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. IV ods. 5. 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 11.05.2015

V Bratislave, dňa 10.05.2015



.....
JUDr. Ivo Nesrovnal
primátor hlavného mesta SR Bratislavy

.....
Janette Jursová
konateľ

Príloha č. 1 k zmluve o nájme č. 07 83 0486 14 00

Objekt: Laurinská 5 – prízemie s priamym vstupom z ulice

Nájomca:

Obchodné meno: MOCCABESS s.r.o.

Zastúpené: Janette Jursová, konateľ

Adresa sídla: Staré Grunty 24, 841 04 Bratislava

Zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,

Oddiel: Sro, vložka č. 64571/B

IČO: 45 480 541

DIČ: 2

Bankové spojenie (IBAN): T

Číslo účtu: 1

Číslo telefónu:

E-mail: r m

Výpočtový list úhrad zálohových platieb za služby spojené s nájmom

1. vodné, stočné	990,21 Eur
2. vykurovanie	1 638,36 Eur

Spolu	2 628,57 Eur
-------	--------------

Ročná úhrada záloh za služby	2 628,57 Eur
Štvrťročná úhrada záloh za služby	657,15 Eur

OSVEDČENIE
o pravosti podpisov

Podľa knihy osvedčovania (číslo 2) pravosti podpisov osvedčujem pravosť podpisu: Jursová Janette,
rodné číslo: 7.

Totožnosť osoby preukázaná OP: S'

Toto osvedčenie je zapísané v osvedčovacej knihe pod poradovým číslom: 240/2015,

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava dňa 10.02.2015,

.....
Mgr. Andrea Šestáková
pracovníčka poverená primátorom
Hlavného mesta SR Bratislavy





DODATOK č. 07 83 0486 14 01
k Zmluve o nájme nebytového priestoru
č. 07 83 0486 14 00

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava
zastúpené: JUDr. Ivo Nesrovnal, primátorom mesta
peňažný ústav: ČSOB, a.s.
číslo účtu (IBAN): SK587500000000025828453
BIC SWIFT CEKOSKBX
IČO: 00603481
DIČ: 2020372596
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: Obchodné meno: MOCCABESS s.r.o.
Zastúpené: Janette Jursová, konateľ
Adresa sídla: Ružová dolina 8, 821 09 Bratislava – Ružinov
Zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,
Oddiel: Sro, vložka č. 64571/B
IČO: 45 480 541
DIČ:
Bankové spojenie (IBAN):
Číslo účtu:
Číslo telefónu:
E-mail:
(ďalej len „nájomca“)

Čl. I
Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ Zmluvou o nájme nebytového priestoru č. 07 83 0486 14 00 zo dňa 11.03.2015 prenajal nájomcovi nebytové priestory v k.ú. Staré Mesto na prízemí stavby so vstupom z ulice Laurinská č. 5, súpis. č. 135, vo výmere 127,67 m², nachádzajúcej sa na pozemku registra „C“ KN parc.č. 5, evidované na LV č. 1656 v Bratislave, a na prízemí stavby so vstupom z nádvorí na Uršulínskej ul. č. 6, súpis. č. 440, vo výmere 5,25 m², nachádzajúcej sa na pozemku registra „C“ KN parc.č. 3, evidované na LV č. 1656 v Bratislave, nebytové priestory pozostávajú z hlavných priestorov vo výmere 112,06 m² a obslužných priestorov v celkovej výmere 20,86 m², ktoré pozostávajú z pracovne vo výmere 9,76 m², zádverie vo výmere 3,78 m², WC vo výmere 2,07 m², na Laurinskej ulici č. 5 a WC vo výmere 5,25 m² na Uršulínskej ulici č. 6.

Čl. II Predmet a účel Dodatku

1. Spoločnosť MOCCABESS s.r.o. oznámila prenajímateľovi zmenu sídla spoločnosti.
2. Na základe vyššie uvedeného sa zmluvné strany dohodli, že sa menia údaje v záhlaví pri nájomcovi tak, že sa vypúšťa text:

„I.
Obchodné meno: MOCCABESS s.r.o.
Zastúpené: Janette Jursová, konateľ
Adresa sídla: Staré Grunty 24, 841 04 Bratislava
Zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,
Oddiel: Sro, vložka č. 64571/B
IČO: 45 480 541
DIČ:
Bankové spojenie (IBAN):
Číslo účtu:
Číslo telefónu: (
E-mail:

a nahrádza sa textom:

„I.
Obchodné meno: MOCCABESS s.r.o.
Zastúpené: Janette Jursová, konateľ
Adresa sídla: **Ružová dolina 8, 821 09 Bratislava – Ružinov**
Zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,
Oddiel: Sro, vložka č. 64571/B
IČO: 45 480 541
DIČ:
Bankové spojenie (IBAN):
Číslo účtu:
Číslo telefónu:
E-mail:

3. Ostatné ustanovenia Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 07 83 0486 14 00 zostávajú v platnosti bez zmeny.

Čl. III Záverečné ustanovenia

1. Tento dodatok je vyhotovený v 7-mich rovnopisoch s platnosťou originálu, 5 pre prenajímateľa a 2 pre nájomcu.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že tento dodatok uzavreli slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ho, porozumeli mu a nemajú proti jeho forme a obsahu žiadne výhrady, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

3. Tento dodatok nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho 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).

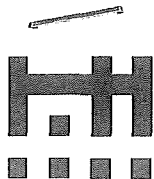
V Bratislave, dňa 23.05.2016

V Bratislave, dňa 17.05.2016

.....
JUDr. Ivo Nesrovnal
primátor Hlavného mesta SR Bratislavy



.....
Janette Jursová
konateľ



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

Oddelenie nájomov majetku

MAG 408943/2020

TU

Váš list číslo/zo dňa

MAGSONM 401326/2020/55956

Naše číslo

MAGS OUAP 401328/2020/40163

Vybavuje/linka

Kmotorková/290

Bratislava

17.08.2020

Vec:

Oznámenie o pohľadávkach

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 29.02.2020 evidujeme zostatok nedaňovej pohľadávky voči:

LEDERER s.r.o., IČO 46177779, VS 783054514.

v lehote splatnosti 0,00 €

po lehote splatnosti 8 252,61 €.

S pozdravom

Magistrát hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy
Oddelenie účtovníctva a pohľadávok
Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1
017

Ing. Michal Gajan
vedúci oddelenia

Príloha:

1ks Prehľad neuhradených pohľadávok

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

TELEFÓN

02/59 35 64 72

FAX

02/59 35 63 91

BANKOVÉ SPOJENIE

ČSOB: 25829413/7500

IČO

603 481

INTERNET

www.bratislava.sk

E-MAIL

ouap@bratislava.sk

Neuhradené pohľadávky k 29.2.2020 /po splatnosti/ VS 783054514								
Interné čís.	Odberateľ	Cena celkom	Zostáva uhradiť	Vystavené	Dátum splatno	Variab. symbo	Názov	Popis
2197001956	LEDERER s.r.o.	3 629,91 €	3 417,29 €	31.10.2019	15.10.2019	783054514	ONB	nájom nebyty
2207000013	LEDERER s.r.o.	3 720,66 €	720,66 €	31.1.2020	15.1.2020	783054514	ONB	nájom nebyty
22027101380	LEDERER s.r.o.	394,00 €	394,00 €	29.2.2020	15.2.2020	783054514	ONB	nebyty služby
2207001584	LEDERER s.r.o.	3 720,66 €	3 720,66 €	29.2.2020	15.2.2020	783054514	ONB	nájom nebyty
Ref.	929380		8 252,61 €					



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

Oddelenie nájomov majetku

328876/2020

TU

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
MAGS ONM 50498/2020 - 325125	MAGS OUAP 40271/2020/325126	Kucháreková/476	28.05.2020

Vec:

Oznámenie o pohľadávkach

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 27.05.2020 evidujeme zostatok nedaňovej pohľadávky voči:

MOCCABESS s. r. o., IČO: 45 480 541
VS 783048614

v lehote splatnosti	0,00 €
po lehote splatnosti	145 989,71 €

V prílohe Vám zasielame vyčíslenie dlhu k 27.05.2020 po splatnosti s presnou špecifikáciou pohľadávky, vrátane sankčnej faktúry.

S pozdravom

Ing. Michal Gaján
vedúci oddelenia

Príloha: vyčíslenie dlhu k 27.05.2020 - po splatnosti

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

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 64 72	02/59 35 63 91	ČSOB: 25829413/7500	603 481	www.bratislava.sk	ouap@bratislava.sk

Neuhradené k 27.05.2020 - po splatnosti, VS 783048614								
Interné čís.	Odberateľ	Cena celkom	Zostáva uhradiť	Vystavené	Dátum splatnosti	Variab. symbol	Názov	Popis
2177000052	MOCCABESS s. r. o.	11 500,00	1 550,00	12.1.2017	15.1.2017	783048614	Referát správy a inventarizácie majetku	nájom NP
2177000769	MOCCABESS s. r. o.	11 500,00	1 550,00	6.4.2017	15.4.2017	783048614	Referát správy a inventarizácie majetku	nájom NP
2177001403	MOCCABESS s. r. o.	11 500,00	1 705,51	7.7.2017	15.7.2017	783048614	Referát správy a inventarizácie majetku	nájom NP
2177002030	MOCCABESS s. r. o.	11 500,00	11 500,00	18.10.2017	15.10.2017	783048614	Referát správy a inventarizácie majetku	nájom NP
2187000058	MOCCABESS s. r. o.	11 500,00	11 500,00	8.1.2018	15.1.2018	783048614	Referát správy a inventarizácie majetku	nájom NP
2187000694	MOCCABESS s. r. o.	11 500,00	11 500,00	4.4.2018	15.4.2018	783048614	Referát správy a inventarizácie majetku	nájom NP
2187001518	MOCCABESS s. r. o.	11 500,00	11 500,00	9.7.2018	15.7.2018	783048614	Referát správy a inventarizácie majetku	nájom NP
2187002231	MOCCABESS s. r. o.	11 649,50	11 649,50	8.10.2018	15.10.2018	783048614	Referát správy a inventarizácie majetku	nájom NP
21927100221	MOCCABESS s. r. o.	657,15	657,15	19.3.2019	15.1.2019	783048614	Referát správy a inventarizácie majetku	služby NP
2197000296	MOCCABESS s. r. o.	11 649,50	11 649,50	19.3.2019	15.1.2019	783048614	Referát správy a inventarizácie majetku	nájom NP
21927100747	MOCCABESS s. r. o.	657,15	117,85	9.5.2019	15.4.2019	783048614	Odd. nájom. bývania, správy a inv. maj.	služby NP
2197000950	MOCCABESS s. r. o.	11 649,50	11 649,50	9.5.2019	15.4.2019	783048614	Odd. nájom. bývania, správy a inv. maj.	nájom NP
2197001155	MOCCABESS s. r. o.	11 649,50	11 649,50	2.7.2019	15.7.2019	783048614	Odd. nájom. bývania, správy a inv. maj.	nájom NP
2197002997	MOCCABESS s. r. o.	589,76	283,96	13.11.2019	15.7.2019	783048614	ONM - Oddelenie nájmov majetku	nájom NP
2197001953	MOCCABESS s. r. o.	12 239,26	12 239,26	7.10.2019	15.10.2019	783048614	Odd. nájom. bývania, správy a inv. maj.	nájom NP
22027100030	MOCCABESS s. r. o.	657,15	657,15	9.1.2020	15.1.2020	783048614	Odd. nájom. bývania, správy a inv. maj.	služby NP
2207000052	MOCCABESS s. r. o.	11 940,74	11 940,74	9.1.2020	15.1.2020	783048614	Odd. nájom. bývania, správy a inv. maj.	nájom NP
22027101463	MOCCABESS s. r. o.	657,15	657,15	2.4.2020	15.4.2020	783048614	Odd. nájom. bývania, správy a inv. maj.	služby NP
2207001780	MOCCABESS s. r. o.	11 940,74	11 940,74	2.4.2020	15.4.2020	783048614	Odd. nájom. bývania, správy a inv. maj.	nájom NP
9181450070109	MOCCABESS s. r. o.	18 617,20	10 092,20	15.10.2018	30.10.2018	783048614	sankčná faktúra	
Ref.	982765		145 989,71					

Výpis
zo ZOOM videokonferencie zasadnutia komisie finančnej stratégie a pre správu
a podnikanie s majetkom mesta MsZ zo dňa 07.09.2020

k bodu

Návrh na ukončenie nájomných vzťahov odstúpením od nájomných zmlúv týkajúcich sa nebytových priestorov na Sedlárskej 4 a Laurinskej 5 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto

Návrh uznesenia

Komisia finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta predložený materiál prerokovala a **odporúča** MsZ

1. súhlasiť s okamžitým odstúpením od nájomnej zmluvy v súlade s čl. IV ods. 3 písm. c) Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 07 83 0545 14 00 zo dňa 31. 03. 2015 v znení dodatku č. 1,

2. súhlasiť s okamžitým odstúpením od nájomnej zmluvy v súlade s čl. IV ods. 3 písm. c) Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 07 83 0486 14 00 zo dňa 11. 03. 2015 v znení dodatku č. 1.

Hlasovanie:

prítomní: 12, za: 12, proti: 0, zdržal sa: 0

Za správnosť opisu : Ing. Henrieta Mičúchová, v Bratislave, 07.09.2020







