

Materiál na rokovanie  
Mestskej rady  
hlavného mesta SR Bratislavy  
dňa **12. 11. 2020**

**Návrh**

**na nájom nebytového priestoru vo výmere 102,47 m<sup>2</sup> v stavbe so súpis. č. 3038 na pozemku parc. č. 2823 na Jasovskej 1 v Bratislave, v k. ú. Petržalka, formou obchodnej verejnej súťaže a schválenie podmienok obchodnej verejnej súťaže**

---

**Predkladateľ :**

Mgr. Ctibor Košťál, v. r.  
riaditeľ magistrátu

**Zodpovedný :**

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

**Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia s prílohou
2. Dôvodovú správu
3. Kópiu z katastrálnej mapy – 1x
4. Situáciu – 1x
5. Snímku z ortofotomapy - 1x
6. Pôdorys
7. Popis NP
8. Návrh zmluvy o nájme s prílohami

**Spracovateľ :**

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

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

Jana Sedláková  
oddelenie geodetických činností  
v zastúpení Ing. Jarmila Kurillová, v. r.

**November 2020**

kód uzn.: 5.3.  
5.3.2.  
10.7.1.

## **Návrh uznesenia**

Mestská rada po prerokovaní materiálu

### **odporúča**

#### Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy

schváliť podľa § 9a ods. 1 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov nájom nebytového priestoru č. 901 vo výmere 102,47 m<sup>2</sup> v stavbe súp. č. 3038 na pozemku parc. č. 2823 na Jasovskej 1 v Bratislave, k. ú. Petržalka na dobu určitú 5 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy, za účelom, ktorý bude predmetom hodnotenia návrhu, pričom službami (hlavnými ani vedľajšími) poskytovanými v predmete nájmu nesmú byť piváreň, krčma, bar, nočný klub, diskotéka, erotický salón, striptíz, masáže, herňa, záložňa, predaj suvenírov, požičovňa dopravných prostriedkov, 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 30.01.2014; s osobitne schválenými podmienkami podľa vyhlásenia obchodnej verejnej súťaže, ktoré tvorí neoddeliteľnú prílohu tohto uznesenia.

## **PRÍLOHA K UZNESENIU**

**Hlavné mesto SR Bratislava**  
**Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, IČO: 603 481**  
**zastúpené Ing. arch. Matúšom Vallom, primátorom**

podľa § 9a ods.1 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 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 Jasovskej**  
**1 v Bratislave, k. ú. Petržalka**

za nasledovných súťažných podmienok:

#### **1. Prenajímateľ/vyhlasovateľ**

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava  
Primaciálne nám. 1  
814 99 Bratislava  
v zastúpení primátora: Ing. arch. Matúš Vallo  
IČO: 00 603 481  
číslo účtu (IBAN): SK58 7500 0000 0000 2582 8453  
BIC (SWIFT): CEKOSKBX

#### **2. Predmet obchodnej verejnej súťaže**

Nájom nebytového priestoru č. 901 vo výmere 102,47 m<sup>2</sup> v stavbe súp. č. 3038 na pozemkoch registra „C“ KN, parc. č. 2823 na Jasovskej 1 v Bratislave, k. ú. Petržalka, zapísaných na LV č. 3145.

Nebytový priestor pozostáva z hlavných priestorov vo výmere 38,60 m<sup>2</sup> a obslužných priestorov vo výmere 63,87 m<sup>2</sup>.

#### **3. Vyhlásenie súťaže**

Podmienky obchodnej verejnej súťaže budú vyhlásené najneskôr do **11. 12. 2020.**

#### **4. Termín ohliadky**

Ohliadka nebytového priestoru bude v termínoch **17.12.2020 o 10,00 h.**  
**15.01.2021 o 10,00 h.**

Stretnutie záujemcov bude pred vchodom do nebytového priestoru.

#### **5. Kontaktná osoba vyhlasovateľa**

Meno: JUDr. Monika Gaborčíková  
Telefón: 02/59 356 228  
E-mail: monika.neuvirthova@bratislava.sk

#### **6. Doba nájmu**

Nájomná zmluva bude uzatvorená na dobu určitú v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, a to na päť rokov od nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy. Dobu nájmu je možné opakovane predĺžiť

o ďalších päť rokov, ak o to nájomca písomne požiada prenajímateľa najneskôr 4 mesiace pred uplynutím doby nájmu. Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislava musí schváliť predĺženie doby nájmu.

## **7. Účel nájmu**

V tejto súťaži účel nájmu navrhne samotný súťažiaci a bude predmetom hodnotenia návrhu v zmysle bodu 3. v časti A/ Podmienky obchodnej verejnej súťaže. Pritom platí podmienka, že službami (hlavnými ani vedľajšími) poskytovanými v predmete nájmu nesmú byť piváreň, krčma, bar, nočný klub, diskotéka, erotický salón, striptíz, masáže, herňa, záložňa, predaj suvenírov, požičovňa dopravných prostriedkov.

## **8. Rekonštrukcia predmetu nájmu**

Podmienky rekonštrukcie predmetu nájmu sú podrobne upravené v čl. 9 nájomnej zmluvy. Nájomca predovšetkým zabezpečí podmienky na užívanie nebytového priestoru na vlastné náklady. Nájomca nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa oprávnený vykonávať žiadne zmeny Predmetu nájmu v zmysle podmienok nájomnej zmluvy. To platí najmä, nie však výlučne na akékoľvek stavebné úpravy Predmetu nájmu, zmeny zabudovaného vybavenia Predmetu nájmu, systémov rozvodov, kúrenia, ventilácie a pod. („Zmeny“). Písomná žiadosť Nájomcu o súhlas Prenajímateľa so Zmenami musí obsahovať všetky plány a špecifikácie všetkých navrhovaných prác a ich indikatívny rozpočet, vrátane dokumentácie žiadosti o vydanie stavebného povolenia, ak je potrebné.

Prenajímateľ sa môže, ale nemusí vyjadriť, či má v úmysle pred vrátením Predmetu nájmu Prenajímateľovi nadobudnúť Zmeny Predmetu nájmu alebo či bude Nájomca povinný Predmet nájmu uviesť do stavu, v akom bol ku dňu podpisu Preberacieho protokolu s prihliadnutím na povinnosti Nájomcu podľa nájomnej zmluvy („stav ku dňu podpisu Preberacieho protokolu“). V prípade, že sa Prenajímateľ nevyjadrí, má sa vždy za to, že Nájomca je povinný Predmet nájmu pred vrátením Prenajímateľovi uviesť do stavu ku dňu podpisu Preberacieho protokolu a odstrániť Zhodnotenie podľa bodu 12.4 nájomnej zmluvy.

## **9. Nájomné**

Informatívna výška nájomného určená na základe Rozhodnutia primátora hlavného mesta SR Bratislavy č. 33/2015, ktorým sa stanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno je podľa posledného účelu využitia stanovená vo výške 5 776,10 Eur ročne za celý predmet nájmu.

**Účastník je povinný uviesť v súťažnom návrhu ním ponúkanú výšku mesačného nájomného za celý predmet nájmu. Táto suma nájomného vnútorne zahŕňa aj posledné známe nevyhnutné náklady mesta na prevádzku a údržbu predmetu nájmu vo výške 1 137,36 Eur, pričom navrhovaná výška nájomného musí byť vyššia ako tieto náklady.**

**Prípadné náklady nájomcu na potrebnú rekonštrukciu alebo iné zmeny predmetu nájmu sa do nájomného nezarátavajú (viď predchádzajúci bod 8.).**

Výška nájomného bude posudzovaná podľa bodu 3 Podmienok obchodnej verejnej súťaže /bude jedným z kritérií pre posudzovanie súťažných návrhov/.

## **A/ Podmienky obchodnej verejnej súťaže**

## **1. Požadované náležitosti súťažného návrhu na uzavretie nájomnej zmluvy:**

### **1.1.**

Súťažný návrh je predložený vo forme návrhu na uzavretie zmluvy o nájme, v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov musí byť spracovaný v slovenskom jazyku. Treba ho predložiť v jednom vyhotovení vlastnoručne podpísaným účastníkom súťaže (návrh zmluvy je prílohou súťažných podmienok) a v jednom vyhotovení digitálnej kópie (CD, USB disk)

Súťažiaci je povinný do návrhu zmluvy doplniť:

#### **a) 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,

#### **b) návrh výšky nájomného za nájom nebytových priestorov podľa podmienok v bode 9. vyššie.**

1.2. Účastník súťaže je k svojmu návrhu povinný priložiť v jednom vyhotovení a v jednom vyhotovení digitálnej kópie (CD, USB disk):

- a) Všeobecný popis navrhovaného účelu nájmu, v ktorom v rozsahu max. 150 slov výstižne popíše, aké služby, tovary alebo činnosti navrhuje v prenájomnom nebytovom priestore poskytovať. V tomto dokumente ďalej popíše, ako navrhovaný účel nájmu plní hodnotiace kritériá v súlade s podmienkami podľa bodov 3.1 – 3.4. Všeobecný popis bude vpísaný do formulára, ktorý je prílohou týchto súťažných podmienok. Tento popis účelu nájmu sa v prípade víťazného návrhu stane záväznou prílohou nájomnej zmluvy.
- b) vizualizáciu všetkých navrhovaných zmien na vonkajšom priečelí objektu, vrátane rozmiestnenia a veľkosti všetkých navrhovaných prvkov vizuálnej komunikácie, pri rešpektovaní podmienok vyplývajúcich z pamiatkovej ochrany objektu. Účastník súťaže tiež priloží ilustračnú fotodokumentáciu alebo iné grafické znázornenie, ak je to relevantné k účelu nájmu, ktorý navrhuje v nebytovom priestore realizovať.
- c) čestné vyhlásenie o oprávneniach (napr. živnostenský list), dokladoch a potvrdeniach o absolvovaných skúškach, ktoré sú relevantné pre realizáciu účelu nájmu, ktorý navrhuje
- d) čestné vyhlásenie o referenciách (predchádzajúcich pracovných alebo podnikateľských skúsenostiach), ktorými účastník deklaruje osobné predpoklady na úspešné naplnenie účelu nájmu (účastník zároveň uvedie e-mailový a telefonický kontakt na osobu, u ktorej je možné referencie overiť).
- e) čestné vyhlásenie, že nemá voči hlavnému mestu SR Bratislave žiadne nevysporiadané splatné dlhy alebo iné záväzky.

Prílohy návrhu podľa 1.2. a) a b) predloží účastník tak, aby ich bolo možné oddeliť od ostatných predložených dokumentov a aby v nich neboli uvedené identifikačné údaje účastníka. Tieto (anonymizované) prílohy budú v prípade väčšieho množstva predložených návrhov poskytnuté členom výberovej komisie, aby si ich mohli individuálne a v dostatočnom časovom predstihu pred hodnotením návrhov v takejto anonymnej podobe primerane naštudovať.

Prílohy návrhu (čestné vyhlásenia) podľa 1.2. c) až e) účastník predloží vyplnené podľa vzoru, ktorý je prílohou týchto súťažných podmienok. Vyhlasovateľ súťaže si vyhradzuje právo overiť u víťazného účastníka pravdivosť skutočností deklarovaných v čestných vyhláseniach pred uzavretím nájomnej zmluvy.

## **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 250,00 Eur** prevodom na účet vyhlasovateľa súťaže s platobnými údajmi:

**číslo účtu (vo formáte IBAN): SK72 7500 0000 0000 2582 4903**

**BIC-SWIFT: CEKOSKBX**

**variabilný symbol: 20207190**

O tomto prevode predloží spolu so súťažným návrhom doklad o úhrade z banky. Zložením finančnej zábezpeky sa rozumie jej pripísanie na účet vyhlasovateľa.

2.2. Vybratému účastníkovi súťaže bude výška zábezpeky započítaná do nájomného.

2.3. 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.

2.4. Vybratý účastník je povinný do 15 dní od vyhlásenia výsledkov obchodnej verejnej súťaže doručiť vyhlasovateľovi 6 originálov nájomnej zmluvy s jeho vlastnoručným podpisom.

2.5. V prípade, že po ukončení súťaže vybratý účastník akýmkoľvek spôsobom zmarí uzavretie zmluvy, zábezpeka prepadá v prospech vyhlasovateľa.

2.6. Predložený návrh nie je možné odvolať po uplynutí lehoty určenej na predkladanie súťažných návrhov.

2.7. 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.

2.8. 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 Jasovskej 1 v Bratislave, k. ú. Petržalka - NEOTVÁRAŤ**“ v pracovných dňoch od **11.12.2020** do **11.02.2021** do 14,00 h., alebo zaslaný v dňoch od **11.12.2020** do **11.02.2021** 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.

- 2.9. 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 **11.12.2020** do **11.02.2021** v čase od 9,00 h do 14,00 h.
  - b) na internetovej stránke mesta : [www.bratislava.sk](http://www.bratislava.sk)
- 2.10. Obálky so súťažnými návrhmi sa budú otvárať na zasadnutí výberovej komisie dňa **26.02.2021**. Otváranie obálok je neverejné. Súťažné návrhy sa budú následne vyhodnocovať najneskôr do jedného mesiaca od uplynutia lehoty na predkladanie súťažných návrhov.
- 2.11. 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.
- 2.12. 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](http://www.bratislava.sk).
- 2.13. Vyhlasovateľ súťaže si vyhradzuje právo odmietnuť návrhy, ktorých obsah nebude zodpovedať podmienkam súťaže, alebo budú doručené po termíne stanovenom vo vyhlásení súťaže.
- 2.14. Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť všetky predložené návrhy. Odmietnutie predložených návrhov pod bodom 2.13. a 2.14. odošle vyhlasovateľ účastníkom listom do 15 dní odo dňa vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže.
- 2.15. Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo v prípade zistenia neúplnosti súťažného návrhu z hľadiska vyhlásených požiadaviek vyradiť súťažný návrh z obchodnej verejnej súťaže.
- 2.16. 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.
- 2.17. Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo uzatvoriť zmluvu o nájme nebytového priestoru s víťazom súťaže. V prípade, ak nedôjde k dohode s víťazom, vyhlasovateľ si vyhradzuje právo osloviť ďalšieho účastníka súťaže podľa poradia v ohodnotení súťažných návrhov.
- 2.18. Výsledky vyhodnotenia súťaže budú zverejnené v termíne do **12.03.2021** na internetovej stránke mesta: [www.bratislava.sk](http://www.bratislava.sk), ako aj na úradnej tabuli Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy.

### **3. Kritéria pre posudzovanie súťažných návrhov:**

Vyhlasovateľ súťaže bude predložené návrhy hodnotiť prostredníctvom osobitnej výberovej komisie, v ktorej sú nominovaní odborní zástupcovia Magistrátu hlavného mesta SR

Bratislavy, zástupca Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy a odborný zástupca Metropolitného inštitútu Bratislavy. Návrhy budú hodnotené podľa nižšie uvedených kritérií s váhami vyjadrenými v %. Víťazom súťaže je ten súťažný návrh, ktorý získa sumárne najvyšší počet percent v hodnotiacich kategóriách podľa procesných pravidiel výberovej komisie.

- sociálne aspekty - 20 %,
- udržateľnosť – 20 %,
- kultúrne aspekty – 20 %,
- priestorové a funkčné aspekty – 20 %,
- výška nájomného – 20 %.

### 3.1. Sociálne aspekty - 20%

Účastník v návrhu popíše (v rozsahu max. 150 slov), ako navrhovaný účel nájmu zohľadňuje sociálne aspekty.

Pri hodnotení zámeru bude hodnotiaca komisia brať do úvahy najmä, akú má pridanú hodnotu v sociálnej oblasti, či napr. je priamo **sociálnym podnikaním**, alebo sociálne podnikanie podporuje, či je priestor je vo svojej podstate (navrhovanej funkcii) **sociálne inkluzívny** – t. j. napr. ponúka pestrosť a citlivosť voči obyvateľom s rôznymi finančnými a sociálnymi možnosťami,

### 3.2. Ekologické aspekty a aspekt udržateľnosti - 20%

Účastník v návrhu popíše (v rozsahu max. 150 slov), ako navrhovaný účel nájmu zohľadňuje ekologické aspekty a aspekt udržateľnosti.

Pri hodnotení zámeru bude hodnotiaca komisia brať do úvahy najmä to, ako využíva v priestore inovatívne **ekologické materiály** a energeticky úsporné spôsoby osvetlenia, vykurovania a vzduchotechniky, či ako aktívne prispieva ku zdieľanej ekonomike t. j. napr. v rámci svojich podnikateľských aktivít využíva možnosti na poskytovanie **požičiavania, zdieľania, nefinančnej výmeny** a iných spôsobov znižovania nadbytočnej spotreby tovarov a služieb, či zámer usiluje o **minimalizáciu odpadov** a dôslednú **separáciu recyklovateľných odpadov**, či inak vo svojich zákazníkoch aktívne podporuje také spotrebiteľské správanie, ktoré znižuje nimi vytvorený objem odpadu.

### 3.3. Kultúrne aspekty - 20%

Účastník v návrhu popíše (v rozsahu max. 150 slov), ako navrhovaný účel nájmu zohľadňuje kultúrne aspekty.

Pri hodnotení zámeru bude hodnotiaca komisia brať do úvahy, ako kvalitný, odborný a aktuálny je obsah a služby v oblasti kultúry; ako je ponuka služieb/aktivít dostupná pre všetkých návštevníkov a komunity; ako sú zodpovedné a vnímavé voči súdobým problémom a potrebám spoločnosti.

Kultúrne inštitúcie **svojou činnosťou, kultúrnou ponukou a charakterom pozitívne pôsobia na svoje okolie** – zachovávajú alebo podporujú jeho civilnosť, autenticnosť a sú protívahou komercializácie verejného priestoru.

### 3.4. Priestorové a funkčné aspekty - 20%



Účastník v návrhu popíše (v rozsahu max. 150 slov), ako navrhovaný účel nájmu zohľadňuje priestorové a funkčné aspekty.

#### 1. Vizuálna a pobytová kvalita verejného priestoru + prevádzkové vzťahy (10%)

Pri hodnotení zámeru bude hodnotiaca komisia brať do úvahy, napr. či zámer usiluje o maximálny **úžitok** z verejného priestranstva pre čo **najširšiu** skupinu užívateľov a či napr. má ambície pozitívne vplývať na **atmosféru** miesta a pocit **bezpečia** v ňom, či je **vizuálna komunikácia** navrhnutá vo vzťahu k **existujúcim kvalitám a** zaujíma adekvátnu pozíciu v hierarchii prvkov vo verejnom priestore, či je inovatívna z hľadiska typografického, výtvarného a svojím prevedením.

Ďalej bude hodnotiť, či zámer usiluje o minimalizáciu **externalít** v podobe **hlukovej** či **pachovej** záťaže a či má napr. ambíciu riešiť **zásobovanie** s minimálne negatívnym alebo pozitívnym dopadom na kvalitu verejného priestoru, alebo či sú **otváracie hodiny** prevádzky stanovené s ambíciou pozitívne ovplyvniť využívanie verejného priestranstva v rôznych denných cykloch v danej lokalite.

#### 2. Funkčná diverzita v susedstve (10%)

Pri hodnotení zámeru bude hodnotiaca komisia brať do úvahy najmä to, či je zámer **inovatívnym** príspevkom reagujúcim na **kontext** a **genius loci** štvrte a či prináša do štvrte **nové aktivity**, prípadne vhodne dopĺňa existujúce prevádzky.

### 3.5. Výška nájomného – 20 %

Jednotlivé navrhované výšky nájomného sa budú hodnotiť tak, že sa najskôr od nich odpočíta posledná známa suma nákladov mesta na údržbu a prevádzku vo výške [doplní sa posledná známa suma týchto nákladov]. Najvyšší takto upravený návrh dostane pridelený najvyšší počet percent v tomto kritériu – 20%. Ostatné návrhy dostanú proporcionálne nižší počet percent vo vzťahu k tejto najvyššej ponuke podľa nižšie uvedeného vzorca:

$$N = (P / P_{\max}) * 20$$

Kde:

$P_{\max}$  – najvyššia cenová ponuka

P – hodnotená cenová ponuka

N – počet percent udelený hodnotenej cenovej ponuke (max 20, min 0)

### **B / Sumár náležitostí návrhu**

Súťažný návrh musí obsahovať:

1. Návrh zmluvy o nájme nebytových priestorov podľa priloženého vzoru vyplnený účastníkom podľa bodu 1.1.
2. Navrhovaný účel nájmu popísaný na formulári podľa bodu 1.2. a)
3. Vizualizácia a fotodokumentácia v zmysle bodu 1.2 b)
4. Čestné vyhlásenia deklarujúce skutočnosti podľa bodov 1.2. c) až e)
5. Potvrdenie o finančnej zábezpeke v zmysle článku 2 bodu 2.1.

**C/ Sumár základných termínov obchodnej verejnej súťaže**

1. Termín zverejnenia obchodnej verejnej súťaže najneskôr dňa **11.12.2020**
2. Termín prevzatia súťažných podmienok a podkladov **od 11.12.2020 do 11.02.2021 v čase od 09,00 h do 14,00 h.**
3. Termín predkladania súťažných návrhov **od 11.12.2020 do 11.02.2021 do 14,00 h.**
4. Termín otvárania obálok a vyhodnotenia súťažných návrhov **26.02.2021.**
5. Výsledky vyhodnotenia súťaže budú zverejnené v termíne **do 12.03.2021.**
6. Termíny ohliadky **17.12.2020 o 10,00 h a 15.01.2021 o 10,00 h.**

V Bratislave dňa .....2020

Ing. arch. Matúš Vallo  
primátor

## **Dôvodová správa**

**PREDMET:** Návrh na nájom nebytového priestoru vo výmere 102,47 m<sup>2</sup> v stavbe so súpis. č. 3038 na pozemku parc. č. 2823 na Jasovskej 1 v Bratislave, v k. ú. Petržalka, formou obchodnej verejnej súťaže a schválenie podmienok obchodnej verejnej súťaže

**ŠPECIFIKÁCIA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV:** Nebytový priestor č. 901 vo výmere 102,47 m<sup>2</sup> v stavbe súp. č. 3038 na pozemkoch registra „C“ KN, parc. č. 2823 na Jasovskej 1 v Bratislave, k. ú. Petržalka, zapísaných na LV č. 3145.  
Nebytový priestor pozostáva z hlavných priestorov vo výmere 38,60 m<sup>2</sup> a obslužných priestorov vo výmere 63,87 m<sup>2</sup>.

**ÚČEL:** V tejto súťaži účel nájmu navrhne samotný súťažiaci a bude predmetom hodnotenia návrhu v zmysle bodu 3. v časti A/ Podmienky obchodnej verejnej súťaže. Pritom platí podmienka, že službami (hlavnými ani vedľajšími) poskytovanými v predmete nájmu nesmú byť piváreň, krčma, bar, nočný klub, diskotéka, erotický salón, striptíz, masáže, herňa, záložňa, predaj suvenírov, požičovňa dopravných prostriedkov.

**DOBA NÁJMU:** Nájomná zmluva bude uzatvorená na dobu určitú päť rokov od nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy. Dobu nájmu je možné opakovane predĺžiť o ďalších päť rokov, ak o to nájomca písomne požiada prenajímateľa najneskôr 4 mesiace pred uplynutím doby nájmu.

### **INFORMATÍVNA VÝŠKA NÁJOMNÉHO:**

Informatívna výška nájomného určená na základe Rozhodnutia primátora hlavného mesta SR Bratislavy č. 33/2015, ktorým sa stanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno je podľa posledného účelu využitia stanovená vo výške 5 776,10 Eur ročne za celý predmet nájmu. Posledným účelom využitia nebytových priestorov na Jasovskej 1 bola predajňa.

Účastník je povinný uviesť v súťažnom návrhu ním ponúkanú výšku mesačného nájomného za celý predmet nájmu. Táto suma nájomného vnútorne zahŕňa aj posledné známe nevyhnutné náklady mesta na prevádzku a údržbu predmetu nájmu vo výške 1 137,36 Eur ročne, pričom navrhovaná výška nájomného musí byť vyššia ako tieto náklady.

Nájomné v súlade s Rozhodnutím č. 33/2015 primátora hlavného mesta SR Bratislavy, ktorým sa ustanovujú ceny prenájmov a predbežnej odplaty za vecné bremeno (ďalej len „rozhodnutie primátora“), podľa tabuľky 100, položky 22.

- pre nebytové priestory s účelom nájmu: predajne je nájomné vo výške **5 776,10 Eur ročne za celý predmet nájmu** (100,00 Eur/m<sup>2</sup>/rok za hlavné priestory a 30,00 Eur/m<sup>2</sup>/rok za obslužné priestory).

**Informatívna výška nájomného bude v podmienkach obchodnej verejnej súťaže uvedená v sume 5 776,10 Eur ročne za celý predmet nájmu.**

### **SKUTKOVÝ STAV:**

Na základe zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 07 83 0967 03 00 zo dňa 25.11.2003 mala Mária Partlová prenajať predmetný nebytový priestor za účelom výroby a predaja odevov

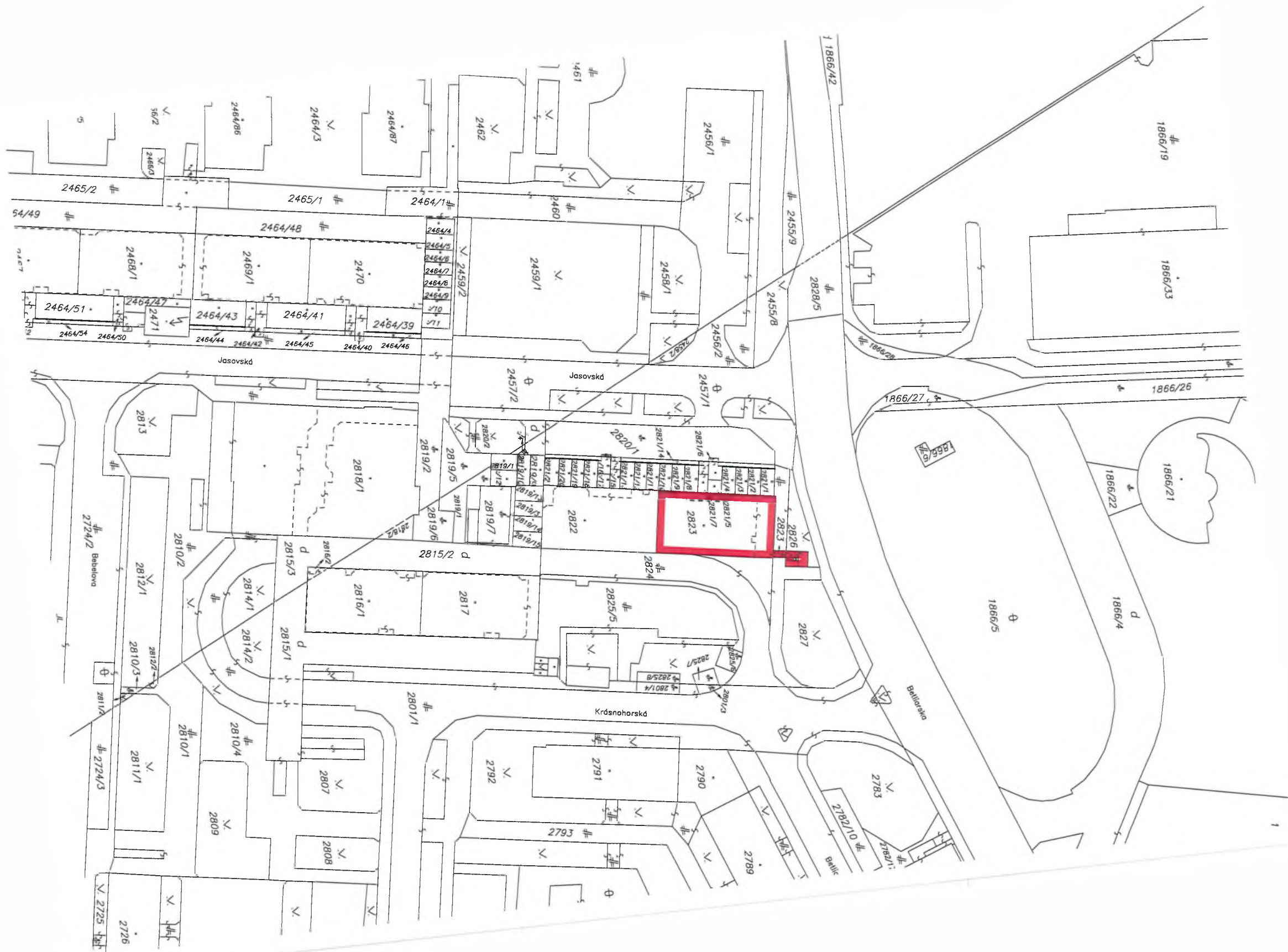
od 01.12.2003 na dobu neurčitú. Nájom skončil dohodou o ukončení zmluvy o nájme nebytového priestoru a nebytový priestor nájomca protokolárne odovzdal správcovi dňa 31.10.2013. Uznesením č. 148/2015 zo dňa 28.05.2015 Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy schválilo obchodnú verejnú súťaž. Do tejto súťaže sa neprihlásil žiadny záujemca.

Posledným nájomcom predmetného nebytového priestoru na Jasovskej 1 bola spoločnosť Ryba s.r.o., a to na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 07 83 0042 16 00 zo dňa 22.06.2016 v znení dodatku č.1 (ďalej len „zmluva“).

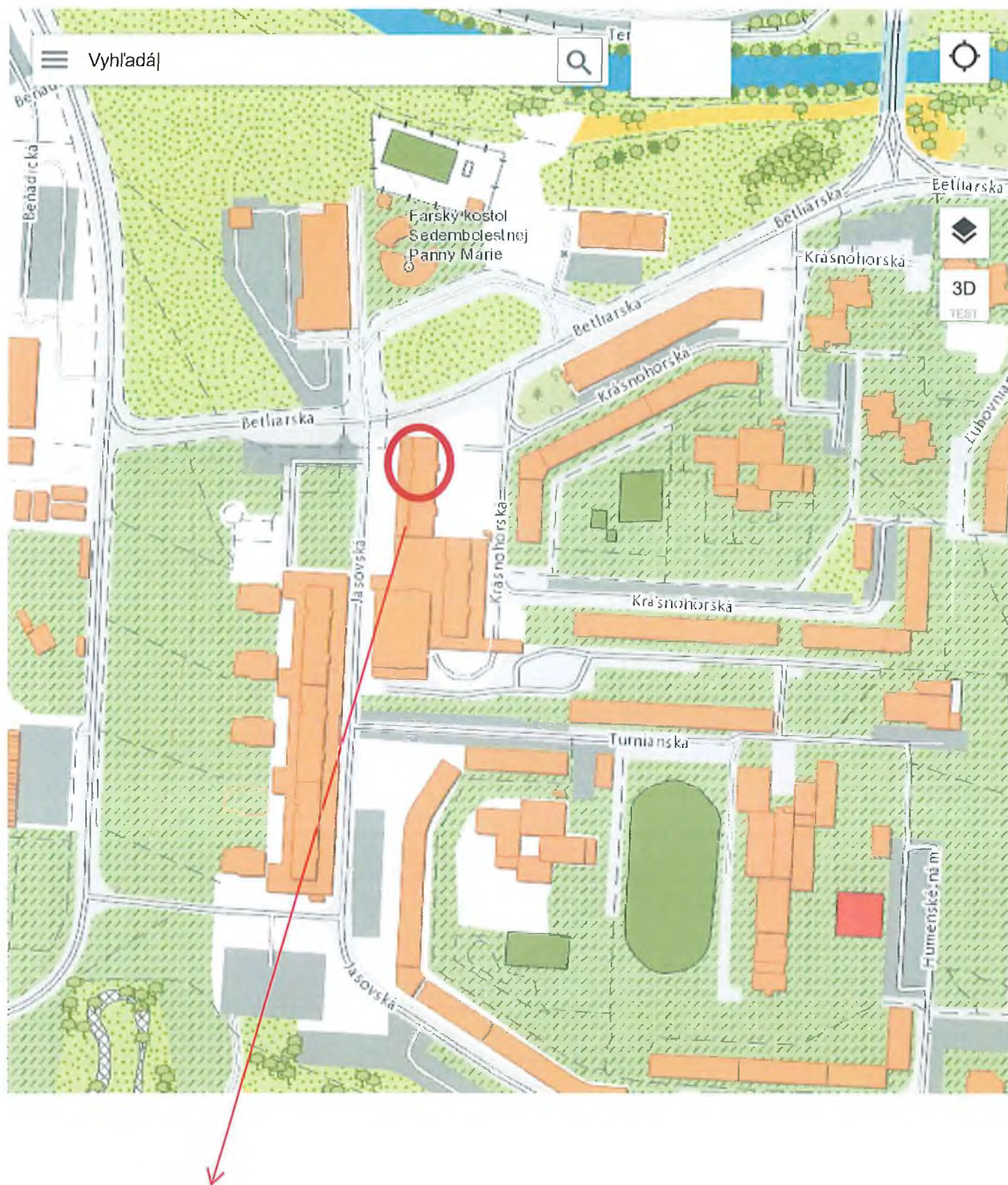
*Pre informáciu uvádzame, že na nájom nebytového priestoru bola vyhlásená obchodná verejná súťaž uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 435/2016 zo dňa 31.03.2016 a spoločnosť Ryba s.r.o. sa stala víťazom tejto obchodnej verejnej súťaže.*

Nájomca dňa 28.02.2019 v zmysle čl. IV ods. 2 zmluvy vypovedal zmluvu. Výpovedná lehota uplynula v súlade s čl. IV ods. 2 Zmluvy dňa 31.05.2019 a odvtedy je nebytový priestor prázdny.

Obchodná verejná súťaž bude vyhlásená v súlade so „Všeobecnými podmienkami obchodných verejných súťaží na prevod vlastníctva nehnuteľného majetku hlavného mesta SR Bratislavy“, ktoré boli schválené v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta SR Bratislavy uznesením č. 1410/2014 zo dňa 30. 01. 2014 a súlade s podmienkami uvedenými v prílohe návrhu uznesenia vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže.







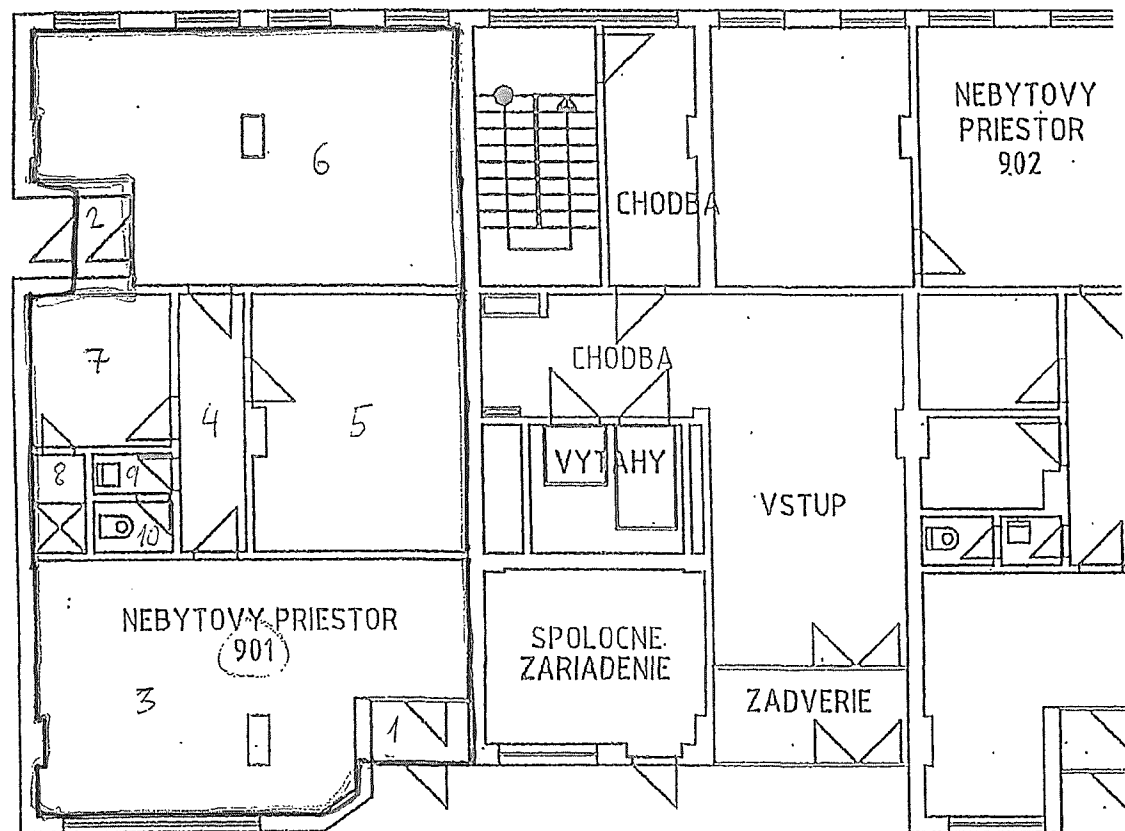
**Jasovská 1 ,Petržalka, s.č.3038 na pozemku registra C-KN p.č. 2823**





# Podorys : Prizemia

Jasovska 1





Priestor ..... N.P. .... /Byt, NP, Ateliér, Garáž/

Dom: JASOVSKA 1 ..... Podlažie/Poschodie: TERASA Číslo: .....

Staviteľ: Ing. J. B. Bratislava  
 a.s. nájomníka a predaja nehnuteľností  
 Primaciát: 1. námestie 7  
 812 00 Bratislava

| Číslo | Popis miestnosti              | Výpočet /m/                                                                                          | Plocha /m²/ |
|-------|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 1.    | ZADVERIE                      | $1,12 \times 1,45$                                                                                   | 1,62 ✓      |
| 2.    | ZADVERIE                      | $1,09 \times 1,47$                                                                                   | 1,60 ✓      |
| 3.    | PREDATŇA                      | $5,58 \times 6,20 + 2,61 \times 1,81 - (0,12 \times 0,92) - (0,40 \times 0,90) - (0,25)$             | 38,60 ✓     |
| ④     | CHODBA                        | $3,75 \times 1,19$                                                                                   | 4,46 ✓      |
| 5.    | SKLAD                         | $3,75 \times 3,97 - (0,91 \times 0,69)$                                                              | 14,26 ✓     |
| 6.    | DIELŇA                        | $6,15 \times 4,75 + 2,25 \times 1,93 - (0,18 \times 0,92) - (0,43 \times 0,91) - (0,28 \times 0,41)$ | 34,04 ✓     |
| 7.    | ŠATŇA                         | $2,56 \times 1,58 + 0,42 \times 0,23 - (0,21 \times 0,72)$                                           | 3,92 ✓      |
| 8.    | SPRCHOVACÍ KÚT                | $1,20 \times 0,94 - (0,12 \times 0,78)$                                                              | 1,60 ✓      |
| 9.    | Predsienie <sup>PRED</sup> WC | $1,44 \times 0,73$                                                                                   | 1,05 ✓      |
| 10.   | WC                            | $1,43 \times 0,92$                                                                                   | 1,32 ✓      |
|       | SPOLU                         |                                                                                                      | 102,47 ✓    |
|       |                               |                                                                                                      |             |
|       |                               |                                                                                                      |             |

Príslušenstvo:

| Popis             | Ks | Popis                     | Ks | Popis               | Ks | Popis                 | Ks |
|-------------------|----|---------------------------|----|---------------------|----|-----------------------|----|
| Sporák: - plynový |    | Bojler: - elektrický      |    | Zvonček             |    | Elektrická inštalácia |    |
| - elektrický      |    | - plynový                 |    | Poštová schránka    |    | Kúrenie: - ÚK         |    |
| - kombinovaný     |    |                           |    | Telefónna prípojka  |    | - plynové             |    |
| - tuhé palivo     |    | Ohriev.vody: - elektrický |    | Domáci telefón      |    | - elektrické          |    |
|                   |    | - plynový                 |    | Rozhlas po drôte    |    | - lokálne             |    |
| Digestor          |    |                           |    | STA                 |    |                       |    |
|                   |    | Ohrievač vzduchu:         |    | Káblová televízia   |    | TUV: - diaľkový       |    |
| Kuchynská linka   |    | - elektrický              |    |                     |    | - lokálny             |    |
|                   |    | - plynový                 |    | Merač: - SV         |    | Plyn                  |    |
| Vstavaná skriňa   |    |                           |    | - TUV               |    |                       |    |
|                   |    |                           |    | Merač dodávky tepla |    | Vzduchotechnika       |    |

**Zmluva o nájme nebytového priestoru**  
**č. 07 83 0701 20 00**

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

uzatvorená medzi zmluvnými stranami:

**Prenajímateľ:**

|              |                                              |
|--------------|----------------------------------------------|
| Vlastník     |                                              |
| Názov:       | Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava |
| sídlo:       | Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava |
| v zastúpení: | Ing. arch. Matúš Vallo, primátor             |
| IČO:         | 00 603 481                                   |
| DIČ:         | 2020372596                                   |

|                                     |                                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Bankové spojenie:                   | Československá obchodná banka, a.s. |
| IBAN - nájomné:                     | SK58 7500 0000 0000 2582 8453       |
| Variabilný symbol - nájomné:        | [...]                               |
| IBAN – ostatné platby:              | [...]                               |
| Variabilný symbol - ostatné platby: | [...]                               |

(„**Prenajímateľ**“)

a

**Nájomca:**

|                                   |       |
|-----------------------------------|-------|
| <b>Názov [Meno a priezvisko]:</b> | [...] |
| Sídlo [Miesto podnikania]:        | [...] |
| Konajúc:                          | [...] |
| Zápis v:                          | [...] |
| IČO:                              | [...] |
| DIČ:                              | [...] |
| IČ DPH:                           | [...] |
| Bankové spojenie:                 | [...] |
| IBAN:                             | [...] |
| Emailová adresa:                  | [...] |
| Telefonický kontakt:              | [...] |

(„**Nájomca**“)

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

**Článok I**

**Predmet Zmluvy a účel nájmu**

- 1.1 Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti nebytového priestoru č. č. 901 vo výmere 102,47 m<sup>2</sup> v stavbe súp. č. 3038 na pozemkoch registra „C“ KN, parc. č. 2823 na Jasovskej 1 v Bratislave, k. ú. Petržalka, zapísaných na LV č. 3145 (nebytový priestor ďalej len „**Predmet nájmu**“ a budova, v ktorej sa nachádza ako „**Budova**“). Pôdorys Predmetu nájmu tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy.

- 1.2 Predmetom tejto Zmluvy je nájom Predmetu nájmu Nájomcom za podmienok uvedených v tejto Zmluve.
- 1.3 Prenajímateľ touto Zmluvou prenájma Predmet nájmu Nájomcovi a Nájomca berie do prenájmu Predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou („**Nájom**“).
- 1.4 Účelom Nájmu je užívanie Predmetu nájmu uvedené v prílohe č. , v ktorej je uvedený všeobecný popis navrhovaného účelu nájmu. („**Účel nájmu**“). Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu využívať výlučne na Účel nájmu. Pre prípad porušenia tejto povinnosti Nájomcu si Strany dojednali zmluvnú pokutu vo výške **17** EUR a to za každý, aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti.
- 1.5 Okrem Predmetu nájmu je Nájomca oprávnený spolu s inými užívateľmi priestorov v Budove užívať aj spoločné priestory Budovy („**Spoločné priestory**“). Nájomca je vo vzťahu ku užívaniu Spoločných priestorov povinný dodržiavať všetky povinnosti, ktoré mu vo vzťahu k nim ukladá táto Zmluva ako aj povinnosti, ktoré mu táto Zmluva ukladá vo vzťahu k užívaniu Predmetu nájmu.
- 1.6 Nájomca sa pred podpisom tejto Zmluvy osobne oboznámil so stavom Budovy a Predmetu nájmu miestnou obhliadkou a vyhlasuje, že je plne oboznámený s právnym a technickým stavom Budovy a Predmetu nájmu a že ku dňu podpisu tejto Zmluvy je:
- a) Predmet nájmu spôsobilý na užívanie na Účel nájmu a nemá žiadne vady, ktoré by bránili jeho užívaniu na Účel nájmu; a zároveň
  - b) stav Budovy nebráni užívaniu Predmetu nájmu na Účel nájmu.
- 1.7 Prenajímateľ vyhlasuje, že sa k Predmetu nájmu neviažu žiadne užívacie práva tretích osôb okrem tých, ktoré sú vo vzťahu k Predmetu nájmu zapísané na liste vlastníctva č. 3145 vedenom pre katastrálne územie Petržalka, okres Bratislava V, obec mestská časť Bratislava-Petržalka.
- 1.8 Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený disponovať s Predmetom nájmu v rozsahu tejto Zmluvy a na uzatvorenie tejto Zmluvy mu boli udelené všetky potrebné interné súhlasy.

## Článok II

### Doba nájmu a odovzdanie Predmetu nájmu

- 2.1 Nájom sa dojednáva na dobu určitú v trvaní **päť rokov** a začína plynúť dňom odovzdania Predmetu nájmu Nájomcovi podpísaním Preberacieho protokolu, definovaného v bode 2.3 tejto Zmluvy („**Doba nájmu**“). Dobu nájmu je možné opakovane predĺžiť o ďalších päť rokov, ak o to nájomca písomne požiada prenájmateľa najneskôr 4 mesiace pred uplynutím doby nájmu. Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislava musí schváliť predĺženie doby nájmu.
- 2.2 Strany sa dohodli, že odovzdanie Predmetu nájmu sa uskutoční v prvý deň mesiaca nasledujúceho po mesiaci, počas ktorého Nájomca riadne splní všetky podmienky pre odovzdanie Predmetu nájmu, zhrnuté v bode 2.6 tejto Zmluvy a bližšie špecifikované v ustanoveniach bodov 5.1, 5.2, 5.7, 5.8 a 5.9 tejto Zmluvy. Deň odovzdania Prenajímateľ písomne oznámi Nájomcovi najmenej 2 (dva) dni vopred.
- 2.3 Odovzdanie Predmetu nájmu musí byť preukázané podpísaním preberacieho protokolu, ktorý je súčasťou tejto Zmluvy ako Príloha č. 2 („**Preberací protokol**“). Preberací protokol

bude vyhotovený a podpísaný v dvoch identických vyhotoveniach, po jednom pre každú Stranu a bude obsahovať:

- a) skutočnosť, že Nájomca prevzal Predmet nájmu;
- b) vybavenie a stav, v akom sa Predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania Nájomcovi;
- c) súpis odovzdávaných vecí, potrebných pre riadne užívanie Predmetu nájmu, vrátane prostriedkov umožňujúcich vstup do Budovy a do Predmetu nájmu;
- d) zoznam zariadenia v Predmete nájmu a ich stav;
- e) odpis stavu oddelených a spoločných meračov;
- f) súpis prípadných zistených drobných väd a nedorobkov Predmetu nájmu a doba na ich odstránenie, ak sa na ich odstránení Strany dohodnú;
- g) návrh Nájomcu na označenie Predmetu nájmu a grafický návrh výkladu Predmetu nájmu, ak je súčasťou Nájmu výklad, podľa bodu 10.10 tejto Zmluvy;
- h) prípadné iné dojednania Strán a iné skutočnosti, ktorých vyznačenia požaduje jedna zo Strán;
- i) dátum a miesto spísania Preberacieho protokolu a podpisy oprávnených zástupcov Strán.

2.4 Strany zhodne vyhlasujú, že prípadné drobné vady alebo nedorobky Predmetu nájmu nebránia podpisu Preberacieho protokolu.

2.5 V prípade, že Nájomca odmietne prevziať Predmet nájmu v termíne podľa bodu 2.2 tejto Zmluvy a/alebo spôsobom podľa bodu 2.3 tejto Zmluvy:

- a) Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške súčtu sumy Depozitu podľa bodu 5.1 tejto Zmluvy a sumy Zábezpeky na nájomné podľa bodu 5.7 tejto Zmluvy; Nájomca súhlasí, že výška tejto zmluvnej pokuty je odôvodnená výškou nákladov Prenajímateľa súvisiacich s výberom Nájomcu a rezerváciou Predmetu nájmu pre Nájomcu, s výberom nového nájomcu a s tým súvisiacim ušlým ziskom Prenajímateľa ako aj so skutočnosťou, že Nájomca sa pred podpisom Zmluvy opakovanne oboznámil so stavom Predmetu nájmu miestnou obhliadkou; a zároveň
- b) Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od Zmluvy.

2.6 Strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený odoprieť odovzdanie Predmetu nájmu Nájomcovi v prípade, ak je Nájomca v omeškaní so splnením svojej povinnosti riadne a včas zložiť Depozit v súlade s bodom 5.1 a 5.2 tejto Zmluvy a/alebo zložiť Zábezpeku na nájomné v súlade s bodom 5.7 tejto Zmluvy a/alebo odovzdať Prenajímateľovi vyhlásenia v súlade s bodom 5.8 tejto Zmluvy a/alebo odovzdať Prenajímateľovi notárske exekučné zápisnice v súlade s bodom 5.9 tejto Zmluvy.

### **Článok III**

#### **Nájomné a prevádzkové náklady**

3.1 Na základe tejto Zmluvy sa Nájomca odo dňa začiatku Doby nájmu zaväzuje platiť:

- a) nájomné (body 3.2 až 3.5 tejto Zmluvy);
- b) podiel na spoločných prevádzkových nákladoch (body 3.9 až 3.13 tejto Zmluvy);
- c) vlastné prevádzkové náklady (body 3.14 až 3.19 tejto Zmluvy).

#### **Nájomné**

3.2 Nájomné za Predmet nájmu je stanovené v zmysle zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v platnom znení dohodou Strán ako mesačné nájomné vo výške [...] EUR za každý kalendárny mesiac, ak táto Zmluva neurčuje inak.

3.3 Nájomné je dohodnuté ako pevné až do konca prvého kalendárneho roka Doby nájmu. Počnúc kalendárnym rokom nasledujúcim po roku, v ktorom začala Doba nájmu (ďalej len „**Prvý rok indexácie**“) sa bude nájomné zvyšovať nasledovne:

- a) pre Prvý rok indexácie sa nájomné podľa bodu 3.2 zvýši o 2 %;
- b) pre ďalšie kalendárne roky sa nájomné platné k 31. decembru určitého roka bude každoročne vždy k 1. januáru nasledujúceho roka zvyšovať o ročnú priemernú mieru inflácie meranú harmonizovaným indexom spotrebiteľských cien (HICP, všetky položky) zverejneným Eurostatom pre oblasť Európskej únie (EICP) vo vzťahu k mesiacu november predchádzajúceho kalendárneho roka (12 mesačný priemer), najmenej však o 2 %. V prípade, že tento index už Eurostatom nebude zverejňovaný, bude nahradený iným oficiálnym indexom Európskej únie, ktorý mu bude povahou najbližší a určí ho Prenajímateľ.

Nájomné podľa bodu 3.2 a tohto bodu 3.3 Zmluvy sa ďalej označuje spolu aj ako „**Nájomné**“.

3.4 Nájomca je povinný platiť Nájomné mesačne vždy najneskôr do 20. (dvadsiateho) dňa príslušného mesiaca za obdobie jedného mesiaca, za ktoré je platba platená, s výnimkou Nájomného za prvé 3 (tri) mesiace Doby nájmu, na ktoré sa Nájomcovi v zodpovedajúcej časti započíta Zábezpeka na nájomné podľa bodu 5.1 tejto Zmluvy. Zábezpeka zložená nájomcom vo výške 250,00 Eur podľa podmienok obchodnej verejnej súťaže sa započíta do výšky nájomného podľa bodu 3.2 od účinnosti tejto Zmluvy až do dňa, kedy výška finančnej zábezpeky takto v časti pokryje výšku nájomného.

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

#### *Prevádzkové náklady*

3.6 Prevádzku a správu Budovy zabezpečuje správca, čím nie je dotknutá zodpovednosť a povinnosti Prenajímateľa voči Nájomcovi podľa tejto Zmluvy a príslušných právnych predpisov.

3.7 Prevádzkové náklady vzniknuté v súvislosti s prevádzkou a správou Budovy a užívaním priestorov v Budove znášajú nájomcovia, vlastníci a iní užívatelia priestorov v Budove. Nájomca je povinný znášať svoj podiel na týchto prevádzkových nákladoch a platiť ho Prenajímateľovi nižšie uvedeným spôsobom.

3.8 Prevádzkovými nákladmi sú:

- a) Spoločné prevádzkové náklady, ktorými sú všetky náklady uvedené v Prílohe č. 3 tejto Zmluvy („**Spoločné prevádzkové náklady**“);
- b) Vlastné prevádzkové náklady, ktorými sú všetky náklady vzniknuté alebo namerané v Predmete nájmu, najmä ceny za dodávku elektriny, plynu, vody, prípadne iných energií, médií, kúrenia a výkonov, tovarov a služieb, ktoré nie sú zahrnuté v Spoločných prevádzkových nákladoch, sú určené pre Nájomcu a slúžia výlučne v jeho prospech s výnimkou nákladov uvedených v bode 3.15 nižšie („**Vlastné prevádzkové náklady**“).



### *Podiel na Spoločných prevádzkových nákladoch*

- 3.9 Podiel Nájomcu na Spoločných prevádzkových nákladoch nie je zahrnutý v Nájomnom. Za základ pre výpočet Spoločných prevádzkových nákladov a podielu Nájomcu na nich je považovaná celková suma skutočných Spoločných prevádzkových nákladov Budovy. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude platiť podiel na Spoločných prevádzkových nákladoch v rozsahu podielu Prenajímateľa na skutočných Spoločných prevádzkových nákladoch tak, ako ho určí správca Budovy pre daný kalendárny rok, pričom Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi skutočné náklady Prenajímateľa na Spoločných prevádzkových nákladoch („**Podiel na SPN**“).
- 3.10 Na úhradu Podielu na SPN je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi mesačne zálohové platby. Ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy je zálohová platba na Podiel na SPN vo výške **94,78** EUR mesačne. Nájomca súhlasí s tým, že Prenajímateľ je oprávnený v odôvodnených prípadoch upravovať sumu Podielu na SPN a zálohových platieb Nájomcu na Podiel na SPN, najmä ak je to preukázateľne potrebné na príslušné obdobie (napr. v prípade zmien cien alebo spotreby energií, služieb a ďalších položiek Spoločných prevádzkových nákladov). Zmenu sumy Podielu na SPN a zálohových platieb na tento podiel a účinnosť tejto zmeny oznámi Prenajímateľ Nájomcovi písomne v dostatočnom predstihu jednostranným právny úkonom. Nájom
- 3.11 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Prenajímateľovi zálohové platby na Podiel na SPN mesačne vopred vždy najneskôr do 20. (dvadsiateho) dňa príslušného mesiaca za obdobie jedného mesiaca, za ktoré je zálohová platba platená, s výnimkou zálohových platieb na Podiel na SPN za prvé 3 (tri) mesiace Doby nájmu, na ktoré sa Nájomcovi v zodpovedajúcej časti započíta Zábezpeka na nájomné podľa bodu 5.7 tejto Zmluvy.
- 3.12 Skutočná suma Podielu na SPN bude určená pre každý kalendárny rok spravidla do 15. mája nasledujúceho roku. V prípade, ak to odôvodňujú zúčtovacie obdobia dodávateľov energií alebo iných zložiek Spoločných prevádzkových nákladov, Prenajímateľ je oprávnený určiť skutočnú sumu Podielu na SPN aj k inému dňu aktuálneho kalendárneho roka pre predchádzajúci kalendárny rok. Rozdiel medzi (i) súhrnnou sumou zálohových platieb na Podiel na SPN zaplatených Nájomcom za predchádzajúci kalendárny rok a (ii) súhrnnou sumou Podielu na SPN na základe skutočných Spoločných prevádzkových nákladov účtovaných Prenajímateľovi za predchádzajúci kalendárny rok („**Bilancia SPN**“) bude buď (i) v prípade, ak bude mať Nájomca uhradené všetky svoje záväzky voči Prenajímateľovi podľa tejto Zmluvy, odpočítaný z nasledujúcich zálohových platieb na Podiel na SPN (v prípade kladnej Bilancie SPN) alebo (ii) zaplatený Nájomcom Prenajímateľovi (v prípade zápornej Bilancie SPN) spôsobom a v termíne podľa bodu 4.6 tejto Zmluvy.
- 3.13 Skončenie Zmluvy k inému dátumu ako ku dňu, ktorým končí mesiac, nemá vplyv na zálohovú platbu na Podiel na SPN za posledný mesiac Nájmu. V prípade, ak bude mať Nájomca uhradené všetky záväzky voči Prenajímateľovi podľa tejto Zmluvy alebo súvisiace s touto Zmluvou, vrátane sporných a riadne vráti Prenajímateľovi Predmet nájmu v súlade s článkom 12 tejto Zmluvy, Prenajímateľ vráti zostatok zálohovej platby na Podiel na SPN, ktorý sa určí ako alikvotná časť Podielu na SPN za obdobie od prvého dňa daného mesiaca ku dňu riadneho vrátenia Predmetu nájmu Prenajímateľovi podľa článku 12 tejto Zmluvy, Nájomcovi do 30 (tridsiatich) dní odo dňa zúčtovania zálohových platieb všetkých nájomcov, vlastníkov a iných užívateľov priestorov v Budove na Spoločné prevádzkové náklady správcom Budovy za dané obdobie.

### *Vlastné prevádzkové náklady*

- 3.14 Vlastné prevádzkové náklady sú oddelené od Spoločných prevádzkových nákladov a nie sú zahrnuté v Nájomnom. Vlastné prevádzkové náklady je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi osobitne podľa skutočne nameraných hodnôt na príslušných meracích zariadeniach nainštalovaných výhradne pre Predmet nájmu, ak sú k dispozícii, ak nie sú k dispozícii, podľa pomeru výmery Predmetu nájmu k výmeru plochy Budovy.
- 3.15 Za Vlastné prevádzkové náklady sa nepovažujú poplatky Nájomcu súvisiace s používaním telefónu, internetových služieb a ostatných telekomunikačných služieb, ktoré si Nájomca zabezpečuje samostatne a poplatky za nich bude hradiť priamo dodávateľom týchto služieb.
- 3.16 Na úhradu Vlastných prevádzkových nákladov je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi mesačne zálohové platby. Ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy je zálohová platba na Vlastné prevádzkové náklady vo výške **87,22** EUR mesačne. Nájomca súhlasí s tým, že Prenajímateľ je oprávnený v odôvodnených prípadoch upravovať sumu zálohových platieb na Vlastné prevádzkové náklady, najmä ak je to preukázateľne potrebné na príslušné obdobie (napr. v prípade zmien cien alebo spotreby energií, služieb a ďalších položiek Vlastných prevádzkových nákladov). Zmenu sumy zálohových platieb na Vlastné prevádzkové náklady a účinnosť tejto zmeny oznámi Prenajímateľ Nájomcovi písomne v dostatočnom predstihu jednostranným právny úkonom.
- 3.17 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Prenajímateľovi zálohové platby na Vlastné prevádzkové náklady mesačne vopred vždy najneskôr do 20. (dvadsiateho) dňa príslušného mesiaca za obdobie jedného mesiaca za obdobie jedného mesiaca, za ktoré je zálohová platba platená, s výnimkou zálohových platieb na Vlastné prevádzkové náklady za prvé 3 (tri) mesiace Doby nájmu, na ktoré sa Nájomcovi v zodpovedajúcej časti započíta Zábezpeka na nájomné podľa bodu 5.7 tejto Zmluvy.
- 3.18 Skutočná výška Vlastných prevádzkových nákladov bude určená pre každý kalendárny rok spravidla do 15. mája nasledujúceho roku. V prípade, ak to odôvodňujú zúčtovacie obdobia dodávateľov energií alebo iných zložiek Vlastných prevádzkových nákladov, Prenajímateľ je oprávnený určiť skutočnú výšku Vlastných prevádzkových nákladov aj k inému dňu aktuálneho kalendárneho roka pre predchádzajúci kalendárny rok. Rozdiel medzi (i) súhrnnou sumou zálohových platieb na Vlastné prevádzkové náklady zaplatených Nájomcom za predchádzajúci kalendárny rok a (ii) súhrnnou sumou skutočných Vlastných prevádzkových nákladov účtovaných Prenajímateľovi za predchádzajúci kalendárny rok („**Bilancia VPN**“) bude buď (i) v prípade, ak bude mať Nájomca uhradené všetky svoje záväzky voči Prenajímateľovi podľa tejto Zmluvy, odpočítaný z nasledujúcich zálohových platieb Nájomcu na Vlastné prevádzkové náklady (v prípade kladnej Bilancie VPN) alebo (ii) zaplatený Nájomcom Prenajímateľovi (v prípade zápornej Bilancie VPN) spôsobom a v termíne podľa bodu 4.6 tejto Zmluvy.
- 3.19 Skončenie Zmluvy k inému dátumu ako ku dňu, ktorým končí mesiac, nemá vplyv na zálohovú platbu na Vlastné prevádzkové náklady za posledný mesiac Nájmu. V prípade, ak bude mať Nájomca uhradené všetky svoje záväzky voči Prenajímateľovi podľa tejto Zmluvy alebo súvisiace s touto Zmluvou, vrátane sporných a vráti Prenajímateľovi Predmet nájmu v súlade s článkom 12 tejto Zmluvy, Prenajímateľ vráti zostatok zálohovej platby na Vlastné prevádzkové náklady, ktorý sa určí ako alikvotná časť Vlastných prevádzkových nákladov za obdobie od prvého dňa daného mesiaca ku dňu riadneho vrátenia Predmetu nájmu Prenajímateľovi podľa článku 12, Nájomcovi do 30 (tridsiatich) dní odo dňa zúčtovania zálohových platieb všetkých zložiek Vlastných prevádzkových nákladov za dané obdobie.

## Článok IV Všeobecné platobné podmienky

- 4.1 Všetky peňažné záväzky Nájomcu podľa tejto Zmluvy sú splatné v EURO podľa podmienok uvedených v tejto Zmluve. Nájomné je Nájomca povinný platiť na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy s dovetkom „nájomné“ a s variabilným symbolom pre nájomné a všetky ostatné platby podľa tejto Zmluvy je Nájomca povinný platiť na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy s dovetkom „ostatné platby“, a s variabilným symbolom pre ostatné platby („**Príslušný účet Prenajímateľa**“).
- 4.2 Ak táto Zmluva v konkrétnom prípade neustanovuje inak, všetky platby podľa tejto Zmluvy sa považujú za uhradené dňom pripísania na Príslušný účet Prenajímateľa.
- 4.3 Ak v súvislosti s Budovou alebo touto Zmluvou vznikne daňová alebo poplatková alebo obdobná povinnosť na základe všeobecne záväzného právneho predpisu a/alebo nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a/alebo jeho mestskej časti alebo z iného verejnoprávneho titulu, táto daň alebo poplatok bude súčasťou Spoločných prevádzkových nákladov okrem daní a poplatkov majúcich charakter daní z príjmu Prenajímateľa.
- 4.4 Nájomca nemá právo zadržiavať a neplatiť Nájomné a/alebo zálohové platby na Podiel na SPN a/alebo zálohové platby na Vlastné prevádzkové náklady a ani žiadne iné platby podľa tejto Zmluvy z dôvodu akýchkoľvek nárokov alebo pohľadávok Nájomcu voči Prenajímateľovi.
- 4.5 Nájomca má nárok na pomernú zľavu z Nájomného iba vtedy, pokiaľ Nájomca môže Predmet nájmu užívať obmedzene len preto, že Prenajímateľ si neplní svoje povinnosti zo Zmluvy alebo povinnosti prenajímateľa stanovené príslušným právnym predpisom. Nájomca nie je povinný platiť Nájomné iba vtedy a výlučne len za ten čas, keď Nájomca nemohol užívať Predmet nájmu len preto, že Prenajímateľ si nesplnil svoje povinnosti zo Zmluvy. Právo na odpustenie alebo na poskytnutie zľavy z Nájomného musí byť Nájomcom uplatnené u Prenajímateľa písomne bez zbytočného odkladu. Toto právo zanikne, ak si ho Nájomca neuplatní u Prenajímateľa do 6 (šiestich) mesiacov odo dňa, keď došlo ku skutočnostiam zakladajúcim toto právo.
- 4.6 Ak táto Zmluva nestanovuje inak v bode 3.4, 5.1, 5.4 alebo 5.7, všetky platby vrátane sankčných, ktoré je Nájomca povinný podľa tejto Zmluvy zaplatiť Prenajímateľovi, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi na základe riadne vystavenej a Nájomcovi doručenej faktúry Prenajímateľa v lehote splatnosti uvedenej na danej faktúre. Uvedené sa netýka platieb uvedených v bode 3.11 a 3.17, ktoré je Nájomca povinný platiť na základe tejto Zmluvy a nie na základe faktúry.
- 4.7 V prípade omeškania akejkoľvek platby zo strany Nájomcu podľa tejto Zmluvy je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Tieto úroky prináležia Prenajímateľovi odo dňa začatia omeškania bez nutnosti doručenia akéhokoľvek upozornenia a výška týchto úrokov bude vyfakturovaná Nájomcovi. Týmto nie je dotknuté právo Prenajímateľa vypovedať túto Zmluvu alebo od Zmluvy odstúpiť. Okrem uvedeného je Prenajímateľ oprávnený na základe predchádzajúceho písomného upozornenia s lehotou 7 (sedem) dní vopred prerušiť dodávku elektriny do Predmetu nájmu a zablokovat' prístupové karty Nájomcu (ak sa tento spôsob prístupu do Predmetu nájmu alebo Budovy využíva), ak Nájomca nezaplatil niektorú z platieb dohodnutých podľa tejto Zmluvy v lehote splatnosti. Takéto

prerušenie dodávky elektriny a/alebo zablokovanie prístupových kariet sa nebude považovať za porušenie povinnosti Prenajímateľa podľa tejto Zmluvy a to až do riadnej úhrady omeškanej platby a uplynutia lehoty, ktorú má dodávateľ elektriny stanovenú na obnovu dodávky elektriny po prerušení dodávky.

- 4.8 V prípade, že Nájomca pri platbe neuvedie obdobie, za ktoré sa úhrada platí alebo uvedie obdobie, ktoré už bolo uhradené a/alebo pri iných platbách ako Nájomnom neuvedie do poznámky účel platby, je obdobie a/alebo účel platby, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť Prenajímateľ sám; Prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
- 4.9 Nájomca nie je oprávnený započítať žiadne pohľadávky, ktoré má voči Prenajímateľovi, voči pohľadávkam, ktoré má Prenajímateľ voči Nájomcovi; najmä nie však výlučne, Nájomné, zálohová platba na Podiel na SPN, zálohová platba na Vlastné prevádzkové náklady, úroky z omeškania a zmluvné pokuty, ktoré je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi, nepodliehajú žiadnemu započítaniu na sumy požadované Nájomcom od Prenajímateľa (ak aj nejaké sú).

## **Článok V**

### **Zabezpečovacie opatrenia**

#### *Depozit*

- 5.1 Nájomca je do 5 (piatich) dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy povinný zložiť na Príslušný účet Prenajímateľa depozit vo výške súčtu 3-násobku (trojnásobku) mesačného nájomného podľa bodu 3.2 tejto Zmluvy, 3-násobku (trojnásobku) mesačnej zálohovej platby na Podiel na SPN podľa druhej vety bodu 3.10 tejto Zmluvy a 3-násobku (trojnásobku) mesačnej zálohovej platby na Vlastné prevádzkové náklady podľa druhej vety bodu 3.16 tejto Zmluvy, t.j. spolu [...] EUR („**Depozit**“).
- 5.2 Doba platnosti Depozitu je počnúc odovzdaním tohto zabezpečovacieho opatrenia Prenajímateľovi až do uplynutia pätnásťdňovej lehoty podľa bodu 5.6 tejto Zmluvy.
- 5.3 Prenajímateľ je oprávnený uspokojiť svoje pohľadávky voči Nájomcovi z Depozitu v prípade, že Nájomca neuhradí v termíne splatnosti akékoľvek svoje splatné záväzky podľa tejto Zmluvy alebo súvisiace s touto Zmluvou, najmä nie však výlučne Nájomné, zálohové platby na Podiel na SPN, zálohové platby na Vlastné prevádzkové náklady, zápornú Bilanciu SPN, zápornú Bilanciu VPN, úroky z omeškania, zmluvné pokuty a nárok Prenajímateľa na náhradu škody, vrátane sporných pohľadávok.
- 5.4 V prípade, že Prenajímateľ uspokojí svoju pohľadávku z Depozitu, je Nájomca povinný doplniť Depozit do výšky podľa bodu 5.1 vyššie a to do 10 (desiatich) dní odo dňa doručenia oznámenia Prenajímateľa o čerpaní Nájomcovi. V prípade, že Nájomca nedoplní Depozit ani v dodatočnej lehote 7 (sedem) dní od doručenia výzvy Prenajímateľa na nápravu, Prenajímateľ má právo na zmluvnú pokutu vo výške 0,02 % denne z chýbajúcej sumy.
- 5.5 V prípade, že Nájomca žiada Prenajímateľa o súhlas s vykonaním zmien Predmetu nájmu podľa bodu 9.1 tejto Zmluvy, Prenajímateľ je oprávnený požadovať navýšenie Depozitu nad rámec sumy podľa bodu 5.1 vyššie a to minimálne o sumu nákladov na uvedenie Predmetu nájmu do pôvodného stavu v prípade vykonanie takýchto zmien.
- 5.6 V prípade uplynutia Doby nájmu alebo skončenia Zmluvy, a vždy za predpokladu, že Nájomca riadne splní všetky svoje povinnosti podľa tejto Zmluvy alebo súvisiace s touto

Zmluvou, Prenajímateľ vráti Depozit Nájomcovi najneskôr do 90 (deväťdesiatich) dní po uplynutí Doby nájmu alebo skončení Zmluvy, nie však skôr ako 15. (pätnásty) deň po úplnom splnení všetkých záväzkov Nájomcu z tejto Zmluvy alebo súvisiacich s touto Zmluvou. V prípade, že si Nájomca riadne nesplní všetky záväzky z tejto Zmluvy, bude suma vráteného Depozitu znížená o záväzky Nájomcu.

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

- 5.7 Nájomca je do 5 (piatich) dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy povinný zložiť na Príslušný účet Prenajímateľa zábezpeku na nájomné a prevádzkové náklady vo výške súčtu 3-násobku (trojnásobku) mesačného nájomného podľa bodu 3.2 tejto Zmluvy, 3-násobku (trojnásobku) mesačnej zálohovej platby na Podiel na SPN podľa druhej vety bodu 3.10 tejto Zmluvy a 3-násobku (trojnásobku) mesačnej zálohovej platby na Vlastné prevádzkové náklady podľa druhej vety bodu 3.16 tejto Zmluvy, t.j. spolu [...] EUR („**Zábezpeka na nájomné**“). Zábezpeka na nájomné sa započíta odo dňa začatia Doby nájmu na prvé 3 (tri) Nájomné, prvé 3 (tri) zálohové platby na Podiel na SPN a prvé 3 (tri) zálohové platby na Vlastné prevádzkové náklady, v rozsahu a v súlade s bodom 3.4, 3.11 a 3.17 tejto Zmluvy.

#### *Ručenie*

- 5.8 Nájomca je do 5 (piatich) dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy povinný predložiť Prenajímateľovi ručiteľské vyhlásenie všetkých osôb, ktoré majú byť ku dňu predloženia zapísané podľa príslušných právnych predpisov ako koneční užívatelia výhod Nájomcu v Registri partnerov verejného sektora a/alebo v Obchodnom registri; pravosť podpisov týchto osôb musí byť úradne osvedčená. Záväzný vzor ručiteľského vyhlásenia tvorí Prílohu č. 4 tejto Zmluvy. V prípade, ak má Nájomca iba jedného konečného užívateľa výhod a tento je totožný s osobou Nájomcu, Nájomca je túto skutočnosť povinný Prenajímateľovi písomne vyhlásiť a čestné vyhlásenie Prenajímateľovi predložiť v lehote podľa prvej vety tohto bodu 5.8 Zmluvy. Pravosť podpisu Nájomcu na čestnom vyhlásení musí byť úradne osvedčená.

#### *Notárska zápisnica*

- 5.9 Nájomca je do 5 (piatich) dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy povinný predložiť Prenajímateľovi notársku zápisnicu, ktorá má náležitosti podľa § 45 ods. 1 písm. c) Exekučného poriadku a ktorou Nájomca ako povinná osoba v zmysle Exekučného poriadku vyhlási, že súhlasí s tým, aby sa táto notárska zápisnica stala vykonateľným titulom pre exekúciu podľa § 45 ods. 2 Exekučného poriadku a to vypratáním Predmetu nájmu. Táto notárska zápisnica musí byť spísaná podľa Prílohy č. 3 tejto Zmluvy.

#### *Spoločné dojednania k zmluvným pokutám*

- 5.10 Strany sa dohodli, že ak za porušenie konkrétnej povinnosti Nájomcu táto Zmluva nestanovuje zmluvnú pokutu v inej výške, Nájomca je za každé porušenie svojej povinnosti podľa tejto Zmluvy povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 5 000,00 EUR.
- 5.11 Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu podľa tejto Zmluvy aj v prípade, ak nezavinil porušenie zmluvnej povinnosti, pre ktoré je zmluvná pokuta dojednaná. Nájomca je zaviazaný plniť povinnosť, ktorej splnenie bolo zabezpečené zmluvnou pokutou, aj po jej zaplatení.

- 5.12 Strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený požadovať náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tejto Zmluvy a to v rozsahu, v akom výška náhrady škody presahuje túto zmluvnú pokutu.

## **Článok VI**

### **Poistenie**

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

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

- 6.2 Súhrnné poistné plnenie podľa poistných zmlúv podľa bodu 6.1 vyššie musí byť spolu minimálne vo výške [...] EUR.
- 6.3 Poistné plnenie podľa poistných zmlúv, ktoré pokrývajú riziká Prenajímateľa, musí byť vinkulované v prospech Prenajímateľa. Nájomca je povinný predložiť Prenajímateľovi potvrdenie o tejto vinkulácii do 30 (tridsiatich) dní odo dňa začiatku Doby nájmu a potom kedykoľvek v priebehu Doby nájmu na požiadanie Prenajímateľa.
- 6.4 Pre vylúčenie pochybností, akékoľvek poistenie uzatvorené Prenajímateľom vo vzťahu k Predmetu nájmu a/alebo Budove sa nevzťahuje na majetok Nájomcu, ktorý sa nachádza v Predmete nájmu.

## **Článok VII**

### **Údržba Predmetu nájmu**

- 7.1 Nájomca sa zaväzuje, že zabezpečí užívania schopnosť Predmetu nájmu na vlastné náklady a to v stave, ktorý je v súlade s platnými právnymi predpismi vzťahujúcimi sa na prevádzku, ktorú Nájomca prevádzkuje v Predmete nájmu, vrátane nie však výlučne predpisov uvedených v bode 10.1 a 10.2 tejto Zmluvy. Nájomca je povinný na vlastné náklady zachovávať a udržiavať Predmet nájmu v čistote a dobrom stave.
- 7.2 Nájomca sa zaväzuje vykonávať drobné opravy Predmetu nájmu na vlastné náklady a znášať náklady spôsobené neprimeraným užívaním Predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv Predmetu nájmu, ktoré má vykonať Prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie. O drobnú opravu sa jedná vtedy, pokiaľ nepresahuje sumu 50,00 Eur za jednu jednotku opravy.
- 7.3 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť poskytovanie služieb uvedených v časti A Prílohy č. 3 tejto Zmluvy. Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ poskytuje tieto služby spravidla prostredníctvom tretích osôb – dodávateľov. Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že Prenajímateľ alebo tretia osoba – dodávateľ sú oprávnení vstúpiť do Predmetu nájmu



počas pracovnej doby bez predchádzajúceho upozornenia za účelom vykonania služieb uvedených v časti A Prílohy č. 3 tejto Zmluvy. Pre vylúčenie pochybností Nájomca vyhlasuje, že si je vedomý a súhlasí s tým, že náklady na služby podľa tohto bodu 7.3 sú súčasťou Spoločných prevádzkových nákladov a Nájomca ich znáša ako Podiel na SPN.

- 7.4 Nájomca je povinný bezodkladne upozorniť Prenajímateľa, ak poskytovanie služieb podľa bodu 7.3 tejto Zmluvy nie je zabezpečené riadne a požiadať Prenajímateľa o nápravu v primeranej lehote s prihliadnutím na povahu danej služby a naliehavosť nápravných opatrení. Nájomca je oprávnený zabezpečiť nápravu treťou stranou výlučne v prípade, že Prenajímateľ nápravu v primeranej lehote neuskutoční a zároveň nejde o služby podľa bodu 7.5 nižšie alebo o výkon práva Prenajímateľa podľa bodu 4.7 tejto Zmluvy. Ak Nájomca splní všetky podmienky uvedené v tomto bode 7.4, Prenajímateľ je povinný uhradiť preukázané primerané náklady Nájomcu priamo súvisiace so zabezpečením nápravy.
- 7.5 Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za prerušenie poskytovania dodávky energií a médií spôsobené vyššou mocou alebo nezávislými dodávateľmi kúrenia, vody, plynu, elektriny a telekomunikačných služieb. Prenajímateľ sa zaväzuje vyvinúť primerané úsilie za účelom obnovenia poskytovania týchto služieb v čo najkratšom čase.

### **Článok VIII**

#### **Poškodenie Predmetu nájmu**

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

- 8.4 V prípade poškodenia Predmetu nájmu inak ako udalosťami podľa bodu 8.3 vyššie, ku ktorým nedošlo zavinením Nájomcu a/alebo tretej osoby, ktorej Nájomca umožnil vstup do Predmetu nájmu a/alebo do Budovy, pričom výška škody presahuje 4-násobok (štvornásobok) Depozitu podľa bodu 5.1 tejto Zmluvy, je Prenajímateľ podľa vlastného uváženia oprávnený buď:
- a) obnoviť Predmet nájmu v primeranej lehote, ktorá začne plynúť odo dňa, kedy Prenajímateľ dostal poistné plnenie; alebo
  - b) odstúpiť od tejto Zmluvy.
- 8.5 Prenajímateľ oznámi svoje rozhodnutie podľa bodu 8.3 alebo bodu 8.4 tejto Zmluvy Nájomcovi do 30 (tridsiatich) dní odo dňa, kedy mu Nájomca vznik škody oznámil alebo odo dňa kedy sa Prenajímateľ o vzniku škody s prihliadnutím na všetky okolnosti mohol dozvedieť, podľa toho čo nastane neskôr.

## Článok IX Zmeny Predmetu nájmu

- 9.1 Nájomca nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa oprávnený vykonávať žiadne zmeny Predmetu nájmu. To platí najmä, nie však výlučne na akékoľvek stavebné úpravy Predmetu nájmu, zmeny zabudovaného vybavenia Predmetu nájmu, systémov rozvodov, kúrenia, ventilácie a pod. („**Zmeny**“). Písomná žiadosť Nájomcu o súhlas Prenajímateľa so Zmenami musí obsahovať všetky plány a špecifikácie všetkých navrhovaných prác a ich indikatívny rozpočet, vrátane dokumentácie žiadosti o vydanie stavebného povolenia, ak je potrebné.
- 9.2 Prenajímateľ je svoj súhlas so Zmenami oprávnený podmieniť predchádzajúcim navýšením Depozitu podľa bodu 5.5 tejto Zmluvy do výšky podľa svojej vlastnej úvahy. Prenajímateľ sa môže, ale nemusí vyjadriť, či má v úmysle pred vrátením Predmetu nájmu Prenajímateľovi (i) nadobudnúť Zmeny Predmetu nájmu alebo (ii) alebo či bude Nájomca povinný Predmet nájmu uviesť do stavu, v akom bol ku dňu podpisu Preberacieho protokolu s prihliadnutím na povinnosti Nájomcu podľa článku XII tejto Zmluvy („**stav ku dňu podpisu Preberacieho protokolu**“). V prípade, že sa Prenajímateľ nevyjadrí, má sa vždy za to, že Nájomca je povinný Predmet nájmu pred vrátením Prenajímateľovi uviesť do stavu ku dňu podpisu Preberacieho protokolu a odstrániť Zhodnotenie podľa bodu 12.4 tejto Zmluvy.
- 9.3 Nájomca vykonáva Zmeny Predmetu nájmu podľa tohto článku IX Zmluvy na svoje vlastné náklady. Nájomca je povinný zabezpečiť a zodpovedá za to, že akékoľvek Zmeny budú vykonávať výlučne kvalifikované osoby s oprávneniami zodpovedajúcimi vykonávaným prácam.
- 9.4 Ukončenie prác na Zmenách je Nájomca povinný Prenajímateľovi písomne oznámiť a Prenajímateľovi odovzdať projekt skutočných realizovaných zmien Predmetu nájmu v lehote 5 rokov po ukončení prác.
- 9.5 Nájomca nie je bez výslovného súhlasu Prenajímateľa oprávnený počas Doby nájmu vykonávať odpisy zo zhodnotenia Predmetu nájmu. Ak Prenajímateľ udelí Nájomcovi súhlas s odpismi zhodnotenia realizovaného podľa bodov 9.1 až 9.4 tohto článku, Nájomca je povinný odpisy realizovať metódou zrýchleného odpisovania podľa príslušných ustanovení zák. č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov.
- 9.6 Strany sa dohodli, že v prípade, ak Nájomca vykoná akékoľvek Zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, je:

- a) bezodkladne povinný na vlastné náklady vrátiť Predmet nájmu do stavu ku dňu podpisu Preberacieho protokolu; a zároveň
  - b) ak Predmet nájmu neuvedie do stavu podľa písm. a) ani v dodatočnej lehote 10 (desať) dní odo dňa výzvy Prenajímateľa, Prenajímateľ je oprávnený Predmet nájmu uviesť do stavu podľa písm. a) na náklady Nájomcu a Nájomca je povinný náklady na uvedenie Predmetu nájmu do stavu podľa písm. a) uhradiť Prenajímateľovi v plnej výške nákladov vynaložených Prenajímateľom, vrátane interných nákladov Prenajímateľa a nákladov Prenajímateľa na služby tretích osôb.
- 9.7 Strany sa ďalej dohodli, že ak Nájomca vykoná Zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, je Prenajímateľovi povinný zaplatiť:
- a) za porušenie povinnosti vykonávať Zmeny výlučne s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 4-násobku (štvornásobku) Depozitu podľa bodu 5.1 tejto Zmluvy; a zároveň
  - b) za porušenie povinnosti bezodkladne na vlastné náklady vrátiť Predmet nájmu do stavu ku dňu podpisu Preberacieho protokolu zmluvnú pokutu vo výške 4-násobku (štvornásobku) Depozitu podľa bodu 5.1 tejto Zmluvy.
- 9.8 Prenajímateľ je oprávnený vykonávať nevyhnutné alebo potrebné zmeny Predmetu nájmu v súlade s platnými právnymi predpismi alebo nariadeniami alebo akýmkoľvek súdnym príkazom.
- 9.9 Prenajímateľ je oprávnený na vlastné náklady a bez súhlasu Nájomcu vykonávať sanačné práce alebo stavebné úpravy Predmetu nájmu, aby sa zabránilo hroziacemu nebezpečenstvu. Takéto núdzové sanačné práce budú uskutočnené čo najrýchlejšie. Na tieto práce sa vzťahuje postup podľa bodu 10.13 tejto Zmluvy a Nájomca je povinný umožniť prístup do Predmetu nájmu a nesmie brániť plneniu sanačných prác alebo spôsobovať prieťahy. Nájomca si je vedomý vzniku hluku a prašnosti a iných obmedzení v súvislosti s takýmito prácami a nebude si v súvislosti s nimi uplatňovať žiadne zľavy ani žiadne iné nároky.

## **Článok X**

### **Ostatné práva a povinnosti Strán**

- 10.1 Nájomca je povinný dodržiavať všetky všeobecne záväzné právne predpisy, predpisy orgánov územnej samosprávy ako aj záväzné rozhodnutia a iné správne akty vydané orgánmi verejnej moci, vzťahujúce sa k Predmetu nájmu, Budove a ich užívaniu. Nájomca sa zaväzuje udržiavať Predmet nájmu v stave, ktorý je v súlade s týmito predpismi a aktami tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia rušiacie ostatných užívateľov priestorov v Budove a/alebo poškodzujúce životné prostredie, a to výparmi, hlukom, vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných právnych noriem platných na území Slovenskej republiky.
- 10.2 Prenajímateľ a Nájomca sa ďalej dohodli, že Nájomca na seba preberá nasledujúce povinnosti, za ktoré bude v celom rozsahu vo vzťahu k Predmetu nájmu zodpovedný:
- a) všetky úlohy ochrany pred požiarmi, ktoré Prenajímateľovi ako vlastníkovi Predmetu nájmu ukladajú všeobecne záväzné právne predpisy na úseku ochrany pred požiarmi, predovšetkým zákon č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení, najmä nie však výlučne úlohy podľa § 4 a § 5 tohto zákona;
  - b) všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku hygieny a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, najmä nie však výlučne povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení a zákona č. 355/2007 Z. z.

o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení;

- c) povinnosti vyplývajúce z platných všeobecne záväzných nariadení Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka týkajúcich sa najmä udržiavania čistoty, poriadku, verejnej zelene, zimnej údržby a všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 4/2016 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v platnom znení.

- 10.3 Nájomca ako prevádzkovateľ Predmetu nájmu ďalej zodpovedá vykonanie a za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa nachádzajú v Predmete nájmu počas Doby nájmu, ako aj opatrení na ochranu majetku nachádzajúceho sa v Predmete nájmu.
- 10.4 Nájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v Predmete nájmu. Nájomca je povinný zabezpečiť povinné technické kontroly a testy zariadení a odstránenie zistených väd. Nájomca sa zaväzuje používať v Predmete nájmu a v Budove iba také zariadenia, vybavenie a prístroje, ktoré majú certifikáciu alebo osvedčenie zhody v súlade s osobitnými predpismi.
- 10.5 Nájomca zodpovedá za realizáciu a za dodržiavanie primeraných opatrení na ochranu Predmetu nájmu pred vlámaním a/alebo krádežou.
- 10.6 Nájomca nie je oprávnený v Spoločných priestoroch skladovať akýkoľvek materiál a to bez ohľadu na dobu skladovania.
- 10.7 Nájomca nesmie do Budovy a/alebo Predmetu nájmu vnášať a ani umožniť vnášať tretím osobám akékoľvek nebezpečné materiály. Nájomca nahradí Prenajímateľovi všetky priame a nepriame právne a finančné škody vzniknuté v dôsledku akéhokoľvek porušenia tejto povinnosti.
- 10.8 V prípade, že Nájomca bude mať záujem Predmet nájmu užívať iným spôsobom, ako je stanovené užívacím povolením, Nájomca sa zaväzuje po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa požiadať príslušný stavebný úrad o schválenie zmeny účelu užívania Predmetu nájmu.
- 10.9 Nájomca sa zaväzuje uskutočňovať prípadné zásobovanie v súlade s povolením príslušného úradu.
- 10.10 Nájomca má právo na primerané označenie Predmetu nájmu na priečelí Budovy. Vizuálna podoba a text označenia Predmetu nájmu ako aj grafický návrh podoby a obsahu výkladu Predmetu nájmu, ak je výklad súčasťou Nájmu, podlieha predchádzajúcemu súhlasu Prenajímateľa a označenie na priečelí Budovy aj súhlasu príslušného pamiatkového úradu, ak sa tento podľa právnych predpisov vyžaduje. Návrh Nájomcu na označenie Predmetu nájmu a prípadný návrh výkladu Predmetu nájmu bude súčasťou Preberacieho protokolu. Prenajímateľ je povinný vyjadriť sa k týmto návrhom do 15 (pätnástich) dní odo dňa podpisu Preberacieho protokolu. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa označenie meniť. Nájomca je na požiadanie Prenajímateľa povinný zmeniť výklad v lehote 15 (pätnásť) dní od doručenia, ak má Prenajímateľ za to, že tento nie je primeraný.
- 10.11 Nájomca je povinný zabezpečiť, aby jeho zamestnanci a tretie osoby, ktorým Nájomca umožní vstup do Budovy a/alebo Predmetu nájmu, dodržiavali všetky povinnosti Nájomcu podľa tejto Zmluvy, ktorá sa týka alebo súvisia s užívaním Predmetu nájmu.

10.12 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nerušený výkon práv Nájomcu spojených s nájmom Predmetu nájmu. Po celú Dobu nájmu Nájomca súhlasí s tým, že niektoré práce, ktoré významne nebránia užívaniu Predmetu nájmu a výkonu činnosti Nájomcu, môžu byť v Budove vykonávané v časoch podľa vlastného uváženia Prenajímateľa. Práce vykonávané v tomto čase sa nepovažujú za porušenie tejto Zmluvy Prenajímateľom a Nájomca nemá z tohto dôvodu právo na zníženie Nájomného. Nebytové priestory sa nachádzajú v polyfunkčnom bytovom dome, kde je potrebné dodržiavať pokyny správcu objektu

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

10.14 Prenajímateľ je ďalej oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu:

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

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

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

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

10.16 Nájomca nie je oprávnený počas Doby nájmu vykonávať odpisy z Predmetu nájmu s výnimkou odpisov zo zhodnotenia za podmienok podľa bodu 9.5 tejto Zmluvy.

10.17 Strany sa dohodli, že Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa zmeniť žiadneho z konečných užívateľov výhod Nájomcu. Prenajímateľ je povinný vyjadriť sa k úmyslu Nájomcu do 30 (tridsiatich) dní odo dňa oznámenia úmyslu Nájomcu Prenajímateľovi a svoj súhlas je oprávnený okrem iného podmieniť predložením ručiteľských vyhlásení podľa bodu 5.8 tejto Zmluvy všetkými navrhovanými konečnými užívateľmi výhod.

## **Článok XI**

### **Podnájom a postúpenie**

11.1 Nájomca nie je oprávnený postúpiť Zmluvu alebo akékoľvek svoje práva zo Zmluvy alebo umožniť akékoľvek užívanie Predmetu nájmu alebo jeho časti akejkoľvek tretej osobe na akýkoľvek účel, vrátane nie však výlučne napr. na účel zriadenia sídla alebo doručovania pošty. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, udeleného pred uzatvorením zmluvy o podnájme.

11.2 Strany týmto berú na vedomie, že Predmet nájmu je vo vlastníctve alebo v správe Prenajímateľa alebo jeho právneho nástupcu alebo postupníka a že Prenajímateľ alebo jeho právny nástupca alebo postupník bude vykonávať práva a povinnosti Prenajímateľa vyplývajúce z tejto Zmluvy. Ak dôjde k zmene vlastníctva Predmetu nájmu, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia Prenajímateľa a právne postavenie Nájomcu sa nemení. Nájomca je na požiadanie Prenajímateľa povinný podpísať dohodu o postúpení a prevzatí práv a povinností Prenajímateľa z tejto Zmluvy na osobu právneho nástupcu Prenajímateľa alebo postupníka. V prípade, že Nájomca vypovie túto Zmluvu z dôvodu prevodu vlastníckeho práva k Predmetu nájmu, zaväzuje sa uzavrieť s novým vlastníkom nájomnú zmluvu za tých istých podmienok za akých bola uzatvorená táto Zmluva najneskôr do uplynutia výpovednej lehoty. Strany sa dohodli, že ak Nájomca poruší svoju povinnosť uzavrieť nájomnú zmluvu podľa predchádzajúcej vety, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške Depozitu podľa bodu 5.1 tejto Zmluvy.

11.3 Nájomca týmto neodvolateľne súhlasí s postúpením a/alebo založením akéhokoľvek práva Prenajímateľa vyplývajúceho alebo súvisiaceho s touto Zmluvou ako zábezpeky voči banke alebo inému veriteľovi Prenajímateľa, bez potreby získania ďalšieho súhlasu Nájomcu.

## **Článok XII**

### **Vrátenie Predmetu nájmu**

12.1 Ku (i) [dňu, kedy uplynie Doba nájmu *alebo* dňu, kedy uplynie výpovedná lehota] alebo (ii) dňu, kedy nadobudne účinnosť odstúpenie od tejto Zmluvy, je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi prázdny, čistý, v dobrom stave, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, so všetkým príslušenstvom, inštaláciami a inými predmetmi uvedenými v Preberacom protokole, s čerstvým náterom a je povinný vypratať z Predmetu nájmu všetky ním vnesené veci alebo veci vnesené tretími osobami, ktorým umožnil vstup do Predmetu nájmu a odstrániť všetky ním umiestnené nápisy, vrátane označenia a obsahu výkladu podľa bodu 10.10 tejto Zmluvy. Pre vylúčenie pochybností, Nájomca je povinný na

vlastné náklady vymaľovať a uviesť Predmet nájmu do dobrého stavu, ktorý je vyhovujúci pre ďalší prenájom, čím nie sú dotknuté ustanovenia tohto článku o odstránení Zhodnotenia.

- 12.2 Nájomca uskutoční vypratanie Predmetu nájmu a odstránenie Zhodnotenia podľa tohto článku Zmluvy tak, aby mohol riadne vypratáný Predmet nájmu vrátiť Prenajímateľovi v posledný deň trvania Nájmu.
- 12.3 V prípade, že Nájomca nevráti Prenajímateľovi Predmet nájmu riadne a včas, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi ako kompenzáciu výpadku príjmov sumu vo výške zodpovedajúcej Nájomnému, ktoré pripadá na počet dní odo dňa skončenia Nájmu do dňa riadneho vrátenia Predmetu nájmu Prenajímateľovi, pričom sa denná čiastka určí podľa bodu 3.5 tejto Zmluvy. Pre vylúčenie pochybností, kompenzácia podľa tohto bodu 12.3 nevyklucuje právo Prenajímateľa na náhradu škodu presahujúcej výšku kompenzácie a v prípade, že Nájomca nevráti Predmet nájmu Prenajímateľovi v lehote podľa 12.2 ani právo Prenajímateľa na zmluvnú pokutu podľa bodu 12.6 nižšie. Nájomca okrem toho zaplatí Prenajímateľovi osobitne sumy zodpovedajúce výške Podielu na SPN a Vlastné prevádzkové náklady Nájomcu v rozsahu prevyšujúcom zálohové platby na Podiel na SPN a Vlastné prevádzkové náklady za posledný mesiac trvania Nájmu.
- 12.4 Akékoľvek úpravy, stavebné a technické vybavenia, doplnky a zariadenia v Predmete nájmu nad rámec tých, ktoré sú uvedené v Preberacom protokole, vykonané alebo inštalované Nájomcom resp. pre potreby Nájomcu, ktorých náklady znášal Nájomca („**Zhodnotenie**“), je Nájomca povinný odstrániť na vlastné náklady a ak vykonanie alebo inštalácia Zhodnotenia zapríčinila odstránenie alebo zmenu zložiek Predmetu nájmu uvedených v Preberacom protokole, uviesť Predmet nájmu do stavu ku podpisu Preberacieho protokolu, ak sa Strany nedohodnú inak. Začatie odstraňovacích prác je Nájomca povinný písomne oznámiť Prenajímateľovi aspoň 21 (dvadsaťjeden) dní vopred. Ak Prenajímateľ kedykoľvek pred začatím odstraňovania písomne oznámi Nájomcovi, ktoré Zhodnotenie alebo jeho časť chce ponechať v Predmete nájmu, Nájomca nie je povinný ani oprávnený toto Zhodnotenie z Predmetu nájmu odstrániť. Ak sa Prenajímateľ pred začatím odstraňovania Zhodnotenia nevyjadrí, Nájomca je povinný celé Zhodnotenie odstrániť podľa prvej vety tohto bodu 12.4. Ak Prenajímateľ oznámi Nájomcovi, že si chce Zhodnotenie alebo jeho časť ponechať a zároveň Prenajímateľ vyslovil predchádzajúci súhlas s ich odpisovaním Nájomcom podľa bodu 9.5 tejto Zmluvy, Prenajímateľ, alebo ak je Prenajímateľom správca majetku hlavného mesta SR Bratislavy, vlastník Predmetu nájmu, nadobudne Zhodnotenie alebo jeho časť za účtovnú zostatkovú cenu a ak bude táto ku dňu odovzdania Predmetu nájmu 0,- EUR, tak za cenu vo výške 1,- EUR. Ak Prenajímateľ nevyjadril predchádzajúci súhlas s odpisovaním podľa bodu 9.5 Zmluvy, Prenajímateľ alebo vlastník Predmetu nájmu nadobudne Zhodnotenie za cenu zodpovedajúcu zostatkovej cene Zhodnotenia ako keby bolo Zhodnotenie predmetom odpisov realizovaných metódou zrýchleného odpisovania podľa príslušných ustanovení zák. č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov.
- 12.5 Vo vzťahu k Zhodnoteniu, ktoré je pri skončení Nájmu vo vlastníctve Nájomcu a ktoré nebude Nájomcom odstránené z Predmetu nájmu riadne a včas, sa Strany dohodli, že toto je Prenajímateľ oprávnený nadobudnúť, ak svoj úmysle písomne oznámi Nájomcovi. Strany sa dohodli, že v takomto prípade zaplatením sumy 50,- EUR Nájomcovi, Prenajímateľ nadobúda toto Zhodnotenie a je s ním oprávnený voľne nakladať.
- 12.6 V prípade, že Nájomca nevypracuje Predmet nájmu, neodstráni Zhodnotenie a/alebo nevráti Predmet nájmu Prenajímateľovi v súlade s týmto článkom XII Zmluvy, je Prenajímateľ:



- a) oprávnený bez ďalšieho vstúpiť do Predmetu nájmu a na náklady Nájomcu dať na základe notárskej zápisnice podľa bodu 5.9 tejto Zmluvy alebo iným spôsobom vypratať Predmet nájmu;
- b) oprávnený požadovať od Nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 4-násobku (štvornásobku) Depozitu podľa bodu 5.1 tejto Zmluvy;
- c) oprávnený požadovať od Nájomcu zaplatenie náhrady všetkých škôd vzniknutých Prenajímateľovi priamo alebo nepriamo následkom porušenia záväzkov Nájomcu uvedených v tomto článku XII Zmluvy.

Dojednanie podľa tohto bodu 12.6 Zmluvy ani prijatie zmluvnej pokuty neznamena akceptovanie pokračovania užívania Predmetu nájmu Nájomcom a ani obmedzenie akýchkoľvek práv Prenajímateľa vyplývajúcich z tejto Zmluvy alebo zo zákona a ani vzdanie sa týchto práv.

### **Článok XIII Doručovanie**

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

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

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

Prenajímateľa požadovať od Nájomcu náhradu škody, ktorá mu nepravdivým, neúplným alebo zavádzajúcim vyhlásením alebo zárukou vznikla.

## **Článok XV**

### **Skončenie Zmluvy**

- 15.1 Nájom podľa tejto Zmluvy skončí uplynutím Doby nájmu. Pred uplynutím Doby nájmu sa Nájom môže skončiť písomnou dohodou Strán, výpoveďou alebo odstúpením od Zmluvy.
- 15.2 Okrem uplatnenia nárokov vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov je Prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy i v týchto prípadoch:
- a) v prípade, že Nájomné a/alebo zálohová platba na Podiel na SPN a/alebo zálohová platba na Vlastné prevádzkové náklady a/alebo akákoľvek iná platba Nájomcu na základe tejto Zmluvy, neuvedená v písmenách nižšie, nie je uhradená v deň splatnosti a ani v dodatočnej lehote 30 (tridsať) dní po dátume splatnosti, a/alebo
  - b) v prípade, že Nájomca nezloží Depozit v lehote podľa bodu 5.1 tejto Zmluvy, a/alebo
  - c) v prípade, že Nájomca nedoplní Depozit v lehote podľa bodu 5.4 tejto Zmluvy a ani v dodatočnej lehote 7 (sedem) dní od doručenia výzvy Prenajímateľa na nápravu, a/alebo
  - d) v prípade, že Nájomca nezloží Zábezpeku na nájomné v lehote podľa bodu 5.7 tejto Zmluvy, a/alebo
  - e) v prípade, že Nájomca neodovzdá Prenajímateľovi všetky vyhlásenia podľa bodu 5.8 tejto Zmluvy, a/alebo
  - f) v prípade, že Nájomca neodovzdá Prenajímateľovi všetky notárske zápisnice podľa bodu 5.9 tejto Zmluvy, a/alebo
  - g) v prípade, že Nájomca nepredloží Prenajímateľovi potvrdenie o vinkulácii podľa bodu 6.3 tejto Zmluvy v lehote uvedenej v bode 6.3 tejto Zmluvy alebo kedykoľvek počas Doby nájmu na požiadanie Prenajímateľa, a/alebo
  - h) v prípade začatia konkurzného alebo obdobného konania proti Nájomcovi, podania návrhu na povolenie reštrukturalizácie Nájomcu alebo jeho vstupu do likvidácie a/alebo
  - i) v súlade s bodom 8.3 písm. b) tejto Zmluvy, a/alebo
  - j) v súlade s bodom 8.4 písm. b) tejto Zmluvy, a/alebo
  - k) v prípade, že Predmet nájmu je Nájomcom využívaný v rozpore s účelom uvedeným v bode 1.4 tejto Zmluvy, a/alebo
  - l) v súlade s bodom 2.5 písm. b) tejto Zmluvy, a/alebo
  - m) v prípade, že Nájomca vykoná akékoľvek Zmeny Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, a/alebo
  - n) v prípade, že Nájomca nesplní svoju povinnosť podľa bodu 9.6 písm. a) tejto Zmluvy, a/alebo
  - o) v prípade, že sa ktorékoľvek z vyhlásení a záruk Nájomcu podľa bodu 14.1 tejto Zmluvy ukáže ako nepravdivé, neúplné alebo zavádzajúce, a/alebo
  - p) v prípade porušenia akejkoľvek povinnosti stanovenej v tejto Zmluve zo strany Nájomcu a za podmienky, že táto Zmluva nestanovuje inú osobitnú lehotu, ak nevykoná nápravu bez zbytočného odkladu po doručení písomného upozornenia Prenajímateľa najneskôr však do 15 (pätnástich) dní od doručenia písomného upozornenia Prenajímateľa, a/alebo
  - q) v prípade, že bolo rozhodnuté príslušnými úradmi o odstránení Budovy alebo o jej zmene, čo bráni Nájomcovi užívať Predmet nájmu dohodnutým spôsobom, a/alebo
  - r) Nájomca dá v rozpore s touto Zmluvou Predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osoby, a/alebo

- s) Nájomca zmení konečného užívateľa alebo konečných užívateľov výhod Nájomcu bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa, a/alebo
  - t) v prípade iného hrubého porušenia Zmluvy Nájomcom. Hrubým porušením Zmluvy, okrem porušenia podľa predchádzajúcich písmen tohto bodu, sa rozumie najmä: opakované porušovanie povinnosti Nájomcu podľa tejto Zmluvy alebo zákona (aspoň trikrát) alebo iný prípad porušenia, kedy Nájomca vedel, alebo mohol predpokladať, že Prenajímateľ nebude mať záujem na ďalšom plnení povinností podľa tejto Zmluvy pri takomto porušení Zmluvy.
- 15.3 Každá Strana môže vypovedať túto Zmluvu z dôvodov, ktoré pre danú Stranu stanovuje zákon č. 116/1990 Zb. a nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
- 15.4 Výpoveď podľa tejto Zmluvy musí mať písomnú formu, musí v nej byť uvedený výpovedný dôvod a musí byť doručená druhej Strane, inak sa nepovažuje za výpoveď tejto Zmluvy. Výpovedná lehota je 3 (tri) mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej Strane.
- 15.5 Nájomca je povinný udržiavať všetky oprávnenia na prevádzkovanie činnosti, na ktorú si prenajal Predmet nájmu a zodpovedá Prenajímateľovi za škody spôsobené Prenajímateľovi v dôsledku porušenia tejto povinnosti, najmä za škody v dôsledku predčasného skončenia Doby nájmu.
- 15.6 Nájomca má v prípade zmeny vlastníka Predmetu nájmu povinnosti podľa bodu 11.2 tejto Zmluvy.
- 15.7 Strany sa dohodli, že každá zo Strán je oprávnená odstúpiť od tejto Zmluvy bez udania dôvodu, ak zaplatí druhej Strane kompenzáciu, ktorej výška sa určí podľa kompenzačného vzorca uvedeného v Prílohe č. 6 tejto Zmluvy.
- 15.8 Odstúpenie od tejto Zmluvy podľa bodu 15.2 vyššie nadobúda účinnosť posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bolo odstúpenie doručené Nájomcovi. K tomuto dňu sa skončí Nájom a Zmluva zaniká.
- 15.9 Ak nie je výslovne dohodnuté inak, Strany si nebudú vracat' plnenia, ktoré si navzájom poskytlí na základe tejto Zmluvy do dňa skončenia tejto Zmluvy odstúpením jednej zo Strán.
- 15.1 Nájom zaniká zánikom právnickej osoby bez právneho nástupcu. Pre vylúčenie pochybností zmluvných strán zánikom právnickej osoby s právnym nástupcom nájom nezaniká.

## **Článok XVI**

### **Spoločné a záverečné ustanovenia**

- 16.1 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma Stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa v súlade s ustanovením § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

- 16.2 Zmluvu je možné meniť a dopĺňať po dohode Strán a to len vo forme písomných a riadne očíslovaných dodatkov.
- 16.3 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú nasledujúce prílohy:
- a) Príloha č. 1 „Spoločné prevádzkové náklady“;
  - b) Príloha č. 2 „Návrh Notárskej exekučnej zápisnice“;
  - c) Príloha č. 3 „Všeobecný popis účelu nájmu“
- 16.4 Každá Strana znáša svoje vlastné náklady na prípravu, rokovanie a vypracovanie finálnej verzie tejto Zmluvy.
- 16.5 Nájomca ako dotknutá osoba berie na vedomie, že Prenajímateľ a ak je Prenajímateľom správca majetku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava, aj hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako prevádzkovateľ spracúva osobné údaje uvedené v záhlaví tejto Zmluvy a Nájomcom poskytnuté Prenajímateľovi na základe alebo v súvislosti s touto Zmluvou na základe predzmluvných a zmluvných vzťahov v spojitosti s osobitnými predpismi, a to zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov za účelom uzatvorenia a plnenia nájomnej zmluvy. Spracúvanie sa vykonáva v súlade s Nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) (Ú. v. EÚ L 119, 4.5.2016) v platnom znení a zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Osobné údaje sa poskytujú len v prípade plnenia povinností v zákonom stanovených prípadoch orgánom verejnej moci (súdy, orgány činné v trestnom konaní, úrady práce, sociálnych vecí a rodiny, prípadne iným orgánom podľa osobitných zákonov). Osobné údaje sa uchovávali po dobu stanovenú v registratúrnom pláne prevádzkovateľa vedeného podľa osobitného zákona. Dotknutá osoba si môže uplatniť právo na prístup k osobným údajom, právo na opravu a vymazanie osobných údajov, právo na obmedzenie spracúvania, právo na presnosť, právo podať sťažnosť úradu na ochranu osobných údajov. Poskytnutie osobných údajov je zmluvnou požiadavkou. Neposkytnutie osobných údajov má za následok nemožnosť uzatvorenia zmluvy.
- 16.6 Keď táto Zmluva stanovuje lehoty alebo termíny v dňoch alebo mesiacoch a neustanovuje v konkrétnom prípade inak, dňom alebo mesiacom sa vždy rozumie kalendárny deň alebo kalendárny mesiac.
- 16.7 Ak by sa niektoré z ustanovení tejto Zmluvy resp. jeho časť stalo neplatným alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení resp. častí Zmluvy. Strany sa zaväzujú nahradiť takéto neplatné alebo nevykonateľné ustanovenie takým platným a vykonateľným ustanovením, ktoré sa najviac blíži zmyslu a cieľu nahrádzaného ustanovenia. V prípade, ak bude právny predpis citovaný v tejto Zmluve zrušený a nahradený iným právnym predpisom, odkazy tejto Zmluvy na nahradený právny predpis sa budú považovať za odkazy na právny predpis, ktorý ho nahradil.
- 16.8 Táto Zmluva sa riadi právom Slovenskej republiky s výnimkou jeho kolíznych noriem. Otázky, ktoré táto Zmluva neupravuje, sa riadia platnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník. Príloha č. 4 sa riadi ustanoveniami zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník.
- 16.9 Strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré vzniknú na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou vrátane sporov týkajúcich sa jej platnosti, budú riešiť

predovšetkým dohodou. Ak vzájomná dohoda nebude možná, o spore rozhodne príslušný súd Slovenskej republiky.

16.10 Táto Zmluva je vyhotovená v 7 (siedmych) rovnopisoch s platnosťou originálu, z toho Prenajímateľ obdrží 5 (päť) rovnopisov a Nájomca 2 (dva) rovnopisy Zmluvy.

16.11 Strany si Zmluvu prečítali, všetky jej ustanovenia sú im jasné a zrozumiteľné a týmto potvrdzujú, že táto Zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu zbavenú akýchkoľvek omylov, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

16.12 Podmienky obchodnej verejnej súťaže boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1410/2014 zo dňa 30. 01. 2014 a uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. .... zo dňa .....

V ....., dňa .....

V ....., dňa .....

.....  
Prenajímateľ:

.....  
Nájomca:

**Spoločné prevádzkové náklady**

Spoločné prevádzkové náklady podľa bodu 3.8 písm. a) Zmluvy sú:

- A.** Náklady na nasledujúce služby, ak sa pre Budovu a Spoločné priestory poskytujú, s výnimkou Vlastných prevádzkových nákladov Nájomcu, ktoré nie sú zahrnuté v spoločných prevádzkových nákladoch:

| Služba                                                | Služba sa poskytuje: ÁNO/NIE |
|-------------------------------------------------------|------------------------------|
| Vodné                                                 | áno                          |
| Stočné                                                | áno                          |
| Teplo a teplá voda                                    | áno                          |
| Elektrická energia                                    | nie                          |
| Plyn                                                  | nie                          |
| Odvoz a likvidácia odpadu                             | áno                          |
| Upratovanie Spoločných priestorov                     | nie                          |
| Bezpečnostná služba                                   | nie                          |
| Kominárske služby                                     | nie                          |
| Zabezpečenie požiarnej ochrany                        | áno                          |
| Čistenie kanalizácie                                  | nie                          |
| Odstraňovanie snehu a ľadu (zimná údržba)             | áno                          |
| Čistenie priľahlých komunikácií                       | nie                          |
| Záhradnícke služby                                    | nie                          |
| Opravy, servis, inšpekcia spoločných zariadení Budovy | nie                          |
| Údržba a oprava výťahov                               | nie                          |
| Správa Budovy                                         | áno                          |
| Zabezpečenie prístupových kariet do Budovy            | nie                          |
| Zabezpečenie prístupových kariet do Predmetu nájmu    | nie                          |
|                                                       |                              |
|                                                       |                              |
|                                                       |                              |
|                                                       |                              |
|                                                       |                              |

- B.** Nasledujúce náklady:

Náklady na odmeny profesionálnych poradcov odôvodnene vynaložené v súvislosti s prevádzkou a správou Budovy  
 Všetky dane, poplatky a náklady vzťahujúce sa na Budovu (napr. daň z nehnuteľností)

**Ručiteľské vyhlásenie**

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

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

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

**Nájomca:**

Názov/Meno a priezvisko:

Sídlo/Miesto podnikania/pobyt:

IČO:

Zápis v:

Konajúc:

(ďalej ako „**Dlžník**“)

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

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, so sídlom Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481 alebo Správca majetku hlavného mesta SR Bratislavy, názov [...], so sídlom [...], IČO: [...]**

(ďalej ako „**Veriteľ**“),

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

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

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



g) plniť ďalšie povinnosti podľa Zmluvy;  
(ďalej ako „Závazky“).

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

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

V ....., dňa .....

Za ručiteľa:

.....  
(pravosť podpisu

úradne

osvedčená)

## Notárska zápisnica

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

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

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

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

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

## I.

....., notár so sídlom v .....

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

Dňa ..... bola medzi *[hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava, so sídlom Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481 alebo správcom majetku hlavného mesta SR Bratislava, názov [...], so sídlom [...], IČO: [...]]* ako prenajímateľom a *(obchodné meno, sídlo, IČO nájomcu, oprávnenie konať v mene nájomcu preukázané výpisom z obchodného registra alebo iného registra, v ktorom je nájomca zapísaný a meno a priezvisko, rodné priezvisko, narodený, rodné číslo, trvale bytom, OP číslo osoby, ktorá koná v mene nájomcu alebo tieto údaje za nájomcu, ak je nájomcom fyzická osoba)* ako nájomcom uzavretá **Zmluva o nájme nebytových priestorov č. ....** (ďalej v texte tejto notárskej zápisnice aj ako „Zmluva o nájme“). Podľa článkov I a II Zmluvy o nájme sa prenajímateľ zaväzuje prenechať nájomcovi na dočasné užívanie na účely v súlade s predmetom jeho činnosti, a to na účel [...] nehnuteľnosti – nebytový priestor č. [...] o výmere [...] m<sup>2</sup>, nachádzajúci sa v budove na [...] ulici, súpisné číslo [...], orientačné číslo [...], zapísaný na liste vlastníctva č. [...] vedenom pre katastrálne územie [...], budova je postavená na parcele registra „C“ č. [...] a č. [...] v okrese [...], obec [...], v katastrálnom území [...] (ďalej v texte tejto notárskej zápisnice aj ako „Predmet nájmu“). [Výlučným vlastníkom Predmetu nájmu je prenajímateľ alebo Prenajímateľ je správcom Predmetu nájmu]. Podľa bodu 2.2 článku II Zmluvy o nájme odovzdá prenajímateľ nájomcovi Predmet nájmu v prvý deň kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, počas ktorého nájomca riadne splnil všetky podmienky pre odovzdanie Predmetu nájmu a to že zloží prenajímateľovi na účet depozit podľa bodu 5.1 článku V Zmluvy o nájme a zároveň zloží na účet prenajímateľa zábezpeku na nájomné a prevádzkové náklady podľa bodu 5.7 článku V Zmluvy o nájme a zároveň odovzdá prenajímateľovi ručiteľské vyhlásenia konečných užívateľov výhod nájmu podľa bodu 5.8 článku V a prílohy č. 4 Zmluvy o nájme alebo ak je jediným konečným užívateľom výhod nájomcu sám nájomca, čestné vyhlásenie o tejto skutočnosti a zároveň notársku zápisnicu podľa bodu 5.9 článku V a prílohy č. 5 Zmluvy o nájme, ktorou Nájomca ako povinná osoba v zmysle Exekučného poriadku vyhlási, že súhlasí s tým, aby sa táto notárska zápisnica stala vykonateľným titulom pre exekúciu podľa § 45 ods. 2 Exekučného poriadku a to vypratáním Predmetu nájmu. O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu nájomca a prenajímateľ vyhotovia preberací protokol podľa bodu 2.3 článku II a prílohy č. 2 Zmluvy o nájme. Podľa bodu

2.2 článku II Zmluvy o nájme je nájom dohodnutý na dobu [určitú, a to na obdobie odo dňa podpisu preberacieho protokolu podľa bodu 2.3 článku II a prílohy č. 2 Zmluvy o nájme do [...]] [neurčitú, a to na obdobie odo dňa podpisu preberacieho protokolu podľa bodu 2.3 článku II a prílohy č. 2 Zmluvy o nájme]. Nájomca a prenajímateľ sa v Zmluve o nájme dohodli, že **nájomné za užívanie Predmetu nájmu** predstavuje sumu [...] **Eur** za kalendárny mesiac v zmysle bodu 3.2 článku III Zmluvy o nájme a podlieha indexácii podľa bodu 3.3 článku III Zmluvy o nájme. V nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za energie, služby a prevádzkové náklady súvisiace s užívaním Predmetu nájmu a nájomca ich bude uhrádzať Prenajímateľovi ako podiel na spoločných prevádzkových nákladoch Budovy podľa bodov 3.9 až 3.13 článku III Zmluvy o nájme a ako vlastné prevádzkové náklady nájomcu podľa bodov 3.14 až 3.19 článku III Zmluvy o nájme. Nájomca a prenajímateľ sa v Zmluve o nájme dohodli, že nájomca je povinný uhrádzať nájomné a zálohové platby na vlastné prevádzkové náklady a podiel nájomcu na spoločných prevádzkových nákladoch mesačne vopred, a to vždy najneskôr do 15. (pätnásteho) dňa predchádzajúceho mesiaca za mesiac, za ktorý sa platia. Nájomca je povinný platiť tieto platby na účty Prenajímateľa uvedené v záhlaví Zmluvy o nájme. Povinnosť nájomcu zaplatiť tieto platby je splnená dňom, kedy sú pripísané na príslušný účet prenajímateľa. -----

Nájomca a prenajímateľ sa v Zmluve o nájme dohodli, že ak Zmluva o nájme zanikne, je nájomca povinný **vypratať z Predmetu nájmu všetky veci vnesené do Predmetu nájmu ním alebo tretím osobami, ktorým umožnil vstup do Predmetu nájmu a to k poslednému dňu trvania nájmu** okrem prípadu, ak sa prenajímateľ alebo nájomca výslovne dohodli inak.-----

---- Nájomca ako osoba povinná vyhlasuje, že v prípade, ak Zmluva o nájme zanikne odstúpením, výpoveďou, uplynutím doby nájmu alebo akýmkoľvek iným právne dovoleným spôsobom, vyprace Predmet nájmu v súlade so Zmluvou o nájme.-----

Nájomca ako osoba povinná ďalej vyhlasuje, že v prípade, ak nevyprace Predmet nájmu v dohodnutých lehotách podľa Zmluvy o nájme a neodovzdá Predmet nájmu prenajímateľovi riadne a včas, táto **notárska zápisnica je exekučným titulom na vypratanie** Predmetu nájmu súdnym exekútorom, a to postupom podľa § 181 zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov. -----

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

## II.

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

## III.

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

- **osoba oprávnená:** [hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, so sídlom Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481 alebo **správca majetku hlavného mesta SR Bratislava, názov [...], so sídlom [...], IČO: [...]**], ako prenajímateľ;
- **osoba povinná:** (obchodné meno, sídlo, IČO nájomcu a meno a priezvisko, rodné priezvisko, narodený, rodné číslo, trvale bytom, OP číslo osoby, ktorá koná v mene nájomcu alebo tieto údaje za nájomcu, ak je nájomcom fyzická osoba) ako nájomca;
- **právny dôvod:** Zmluva o nájme nebytových priestorov č. .... zo dňa .....; účinná odo dňa .....
- **predmet plnenia:** povinnosť vypratať v súlade so Zmluvou o nájme v stanovenej lehote

Predmet nájmu - nehnuteľnosti – nebytový priestor č. [...] o výmere [...] m<sup>2</sup>, nachádzajúci v budove na [...] ulici, súpisné číslo [...], orientačné číslo [...], zapísaný na liste vlastníctva č. [...] vedenom pre katastrálne územie [...], budova je postavená na parcele registra „C“ č. [...] a č. [...] v okrese [...], obec [...], v katastrálnom území [...];

- **čas plnenia:** posledný deň trvania nájmu;
- **súhlas povinnej osoby s tým, aby táto notárska zápisnica bola vykonateľným exekučným titulom** v zmysle § 45 ods. 2 zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov.

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

Účastník:

Notár:

