

Materiál na rokovanie
Mestskej rady
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **15. 04. 2021**

**Návrh
na ukončenie nájomného vzťahu výpoveďou nájomnej zmluvy týkajúcej sa nebytových
priestorov – podzemnej parkovacej garáže na Námestí M. Benku v Bratislave, k. ú. Staré
Mesto, uzatvorenej medzi hlavným mestom SR Bratislavou a nájomcom Jaroslavom
Červenkom**

Predkladateľ:

Mgr. Ctibor Košťál, v. r.
riaditeľ magistrátu

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Snímky z mapy 2x
4. Zmluvu o nájme nebytového priestoru
č. 07 83 0960 04 00

Zodpovedný:

JUDr. Andrej Bednárík, v. r.
riaditeľ sekcie správy nehnuteľností

Spracovateľ:

Mgr. Sláva Haulíková Palušová, v. r.
poverená vedením oddelenia nájomov majetku

Ing. Michaela Jakubiková, v. r.
oddelenie nájomov majetku

Apríl 2021

Návrh uznesenia

Mestská rada po prerokovaní materiálu

odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy

schváliť ukončenie nájomnej zmluvy výpoveďou v súlade s čl. IV ods. 2 Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 07 83 0960 04 00 zo dňa 31. 12. 2004.

Dôvodová správa

PREDMET: Ukončenie Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 07 83 0960 04 00, ktorú má nájomca Jaroslav Červenka uzatvorenú s hlavným mestom SR Bratislavou. Zmluvu navrhujeme ukončiť výpoveďou v súlade s čl. IV ods. 2 zmluvy a to podľa § 10 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, pričom výpovedná lehota bude tri mesiace. Hlavné mesto SR Bratislava z dôvodu novovznikajúceho systému parkovacej politiky obnovilo činnosť spoločnosti Mestský parkovací systém, s.r.o. a z uvedeného dôvodu postupne bude ukončovať zmluvy s nájomcami garáží a garážových stojísk vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy.

SKUTKOVÝ STAV:

1. Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 07 83 0960 04 00 zo dňa 31.12.2004

Nájomca Jaroslav Červenka - CP RETURN má s hlavným mestom SR Bratislava uzatvorenú Zmluvu o nájme nebytových priestorov č. 07 83 0960 04 00 zo dňa 31.12.2004 (ďalej len „Zmluva“), predmetom ktorej sú nebytové priestory - podzemnú parkovaciu garáž SO 02 nachádzajúcu sa v polyfunkčnom objekte na Námestí Martina Benku v Bratislave, súpisné číslo I.6303 o výmere 4 852,2 m², k. ú. Staré Mesto, za účelom parkovania tretích osôb za odplatu. Nájom je dohodnutý na dobu neurčitú.

Nájomné za predmet nájmu je stanovené v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách dohodou zmluvných strán

1.1 finančným plnením vo výške 26 555,14 eur

1.2 vecným plnením podľa článku IX zmluvy

Finančné plnenie v súčasnosti predstavuje sumu 29 747,52 Eur ročne po zapracovanej inflácii za rok 2019.

Vecné plnenie podľa článku IX zmluvy:

1. Nájomca sa zaväzuje poskytnúť prenajímateľovi vecné plnenie ako opravy predmetu nájmu nad rámec drobných opráv podľa čl. V. ods. 5 tejto zmluvy v hodnote 1 659,69 eur ročne.
2. V prípade, že nájomca neposkytne vecné plnenie vo výške podľa ods. 1 tohto článku, zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi rozdiel medzi skutočne poskytnutým vecným plnením a čiastkou 1659,69 eur do 31.3. nasledujúceho kalendárneho roka, v ktorom mal vecné plnenie poskytnúť na účet podľa čl. III ods. 2 tejto zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje najneskôr do 31.1. nasledujúceho kalendárneho roka predložiť prenajímateľovi kópie dokladov týkajúcich sa realizácie opráv podľa ods. 1 tohto článku (ako napr. zápisy vykonaných prác, faktúry, doklady o zaplatení a pod.). Prenajímateľ si vyhradzuje právo na základe predložených dokladov a priebežnej kontroly vykonávaných opráv posúdiť plnenie ustanovení ods. 1 tohto článku.
4. Nájomca sa zaväzuje pred začatím prác písomne oznámiť prenajímateľovi ich začiatok a po ukončení aj ukončenie vykonaných prác.

2. Možnosti ukončenia nájmu a odstúpenie od zmluvy

ČL. IV Ukončenie zmluvy:

1. Zmluvné strany môžu ukončiť nájom kedykoľvek dohodou
2. Výpoveďou môžu zmluvné strany ukončiť nájom podľa § 10 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, pričom sa dohodli, že výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

§ 10 Ak sa nájom uzavrie na neurčitý čas, sú prenajímateľ i nájomca oprávnení vypovedať zmluvu bez udania dôvodu, ak nie je dohodnuté inak.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov voči nájomcovi ak:
 - a) nájomca v rozpore s touto zmluvou dá predmet nájmu do podnájmu, alebo
 - b) nájomca alebo tretia osoba užíva predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel, alebo
 - c) nájomca mešká s úhradou nájomného viac ako 30 dní.

V týchto prípadoch sa zmluva ruší dňom, keď takýto prejav vôle prenajímateľa bude doručený nájomcovi v súlade s Čl. VII ods. 3 tejto zmluvy. Na tieto prípady sa vzťahuje postup podľa ods. 5 a ods. 6 tohto článku.

STANOVISKÁ K NÁJMU :

- Oddelenie účtovníctva a pohľadávok – eviduje pohľadávku k dátumu 15.3.2021 v sume 78,78 eur

Vypovedanie nájomnej zmluvy

Vypovedanie nájomnej zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 07 83 0960 04 00 navrhujeme na základe čl. IV ods. 2 z nasledujúceho dôvodu:

Spoločnosť Mestský parkovací systém, spol. s r. o., bola založená uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 516/1997 zo dňa 15.4.1997, so 100% majetkovou účasťou hlavného mesta SR Bratislavy. Spoločnosť bola založená za účelom prípravy, realizácie a prevádzkovania jednotného systému parkovania v Bratislave vrátane prípravy a realizácie výstavby hromadných parkovacích a garážových zariadení. Dňa 1.11.2014 bola spoločnosť zrušená a vstúpila do likvidácie.

V rámci novovznikajúceho systému parkovacej politiky sa obnovila činnosť spoločnosti Mestský parkovací systém, s.r.o. Firma Mestský parkovací systém, s.r.o bude zabezpečovať základnú správu a údržbu, tzv. property manažment nehnuteľností a účelových komunikácií, ktoré bude mať vo vlastníctve alebo v užívaní od Hlavného mesta SR Bratislavy.

Property manažment zahŕňa komplexnú starostlivosť o zverené nehnuteľnosti: uzatváranie nájomných a podnájomných zmlúv, posúdenie potenciálu nehnuteľnosti tvoriť výnosy a návrh

najefektívnejšieho využitia a zhodnotenia nehnuteľnosti, komunikácia so Sekciou správy nehnuteľností zabezpečujúcou dobrý technický stav nehnuteľností, aktívne vyhľadávanie nájomníkov, zabezpečenie obhliadok so záujemcami, formulácia pravidiel pre užívateľov a nájomcov nehnuteľností, účasť pri preberaní a odovzdávaní nehnuteľností, pravidelná kontrola nehnuteľností, kontrola dodržiavania záväzných termínov dodržiavania platieb, pravidelné informovanie majiteľa nehnuteľností o stave hospodárenia, a.i.

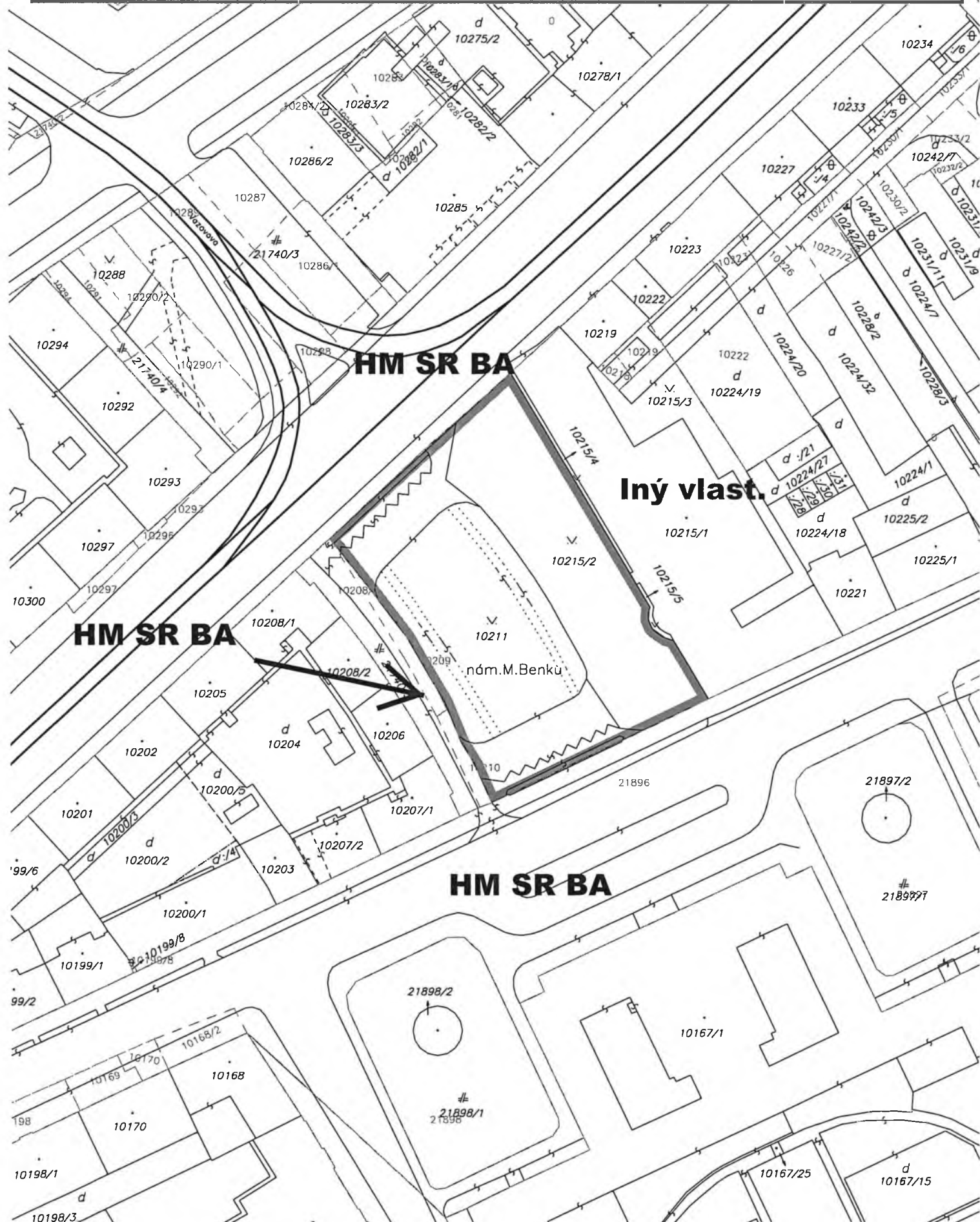
Výhodou takéhoto procesného nastavenia je, že nájom takýchto státí nebudú musieť byť predmetom samostatných schvaľovaní na Mestskom zastupiteľstve (schvaľovanie nájmu podľa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí). Zabezpečí sa tým efektívnosť schvaľovacieho a prevádzkového procesu nájmov a podnájmov v prospech nájomníkov a voľné miesta sa prenajmú rýchlejšie.

Cieľom je efektívne zabezpečenie vyššie uvedených činností vo forme služieb pre hlavné mesto SR Bratislavu a mestské časti ako kľúčových partnerov firmy Mestského parkovacieho systému, s.r.o.

V súčasnosti sa pripravuje dokument, ktorý definuje vlastnícko-užívateľský vzťah medzi hlavným mestom SR Bratislavou a Mestským parkovacím systémom, s.r.o.

k.ú. „Staré Mesto

predmet = pozemky reg. "C" KN parc. č. 10211, 10215/2





ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
č. 07 83 0960 04 00

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava
zastúpené: Andrejom Ďurkovským, primátorom
IČO: 603481
peňažný ústav: VÚB Bratislava – mesto
číslo účtu: 1368287251/0200
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Jaroslav Červenka

obchodné meno: Jaroslav Červenka – CP RETURN
miesto podnikania: P. Horova 1, 841 07 Bratislava IV
IČO: 36 925 489
podľa výpisu zo Živnostenského registra SR, vedeného Okresným úradom
Bratislava IV zo dňa 16.12.2004 – príloha č. 2
(ďalej len „nájomca“)

po vzájomnej dohode uzatvárajú v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme
nebytových priestorov v znení neskorších predpisov nasledovnú zmluvu o nájme nebytových
priestorov (ďalej len „zmluva“) v objekte na

Námestí Martina Benku
v Bratislave

Čl. I
Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ z titulu vlastníctva prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory nachádzajúce sa v polyfunkčnom objekte, podzemnú parkovaciu garáž SO 02 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, parc. č. 10211 a 10215 zapísanú na LV 6669, na Námestí Martina Benku, súpisné č. I.6303 o výmere 4852,2 m² (ďalej len „predmet nájmu“). Špecifikácia predmetu nájmu tvorí neoddeliteľnú prílohu č. 1 tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že k predmetu nájmu sa okrem práv prenajímateľa neviažu žiadne ďalšie vlastnícke, reštitučné, záložné prípadne iné práva k cudzej veci, alebo nájomné práva, alebo akékoľvek práva tretích osôb.

3. Účelom nájmu je parkovanie tretích osôb za odplatu.
4. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu. Za nesplnenie tejto podmienky si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 100.000,- Sk.

Čl. II Doba nájmu

Nájom je dohodnutý na dobu neurčitú odo dňa podpísania tejto zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.

Čl. III Úhrada za nájom a služby a spôsob ich platenia

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách dohodou zmluvných strán
 - 1.1 finančným plnením vo výške 800.000,- Sk ročne € 26 555,14
 - 1.2. vecným plnením podľa článku IX tejto zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté nájomné mesačne vo výške 66.667,- Sk vždy najneskôr do 15. dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa vedený vo VÚB Bratislava - mesto, č. účtu 1368287251/0200, variabilný symbol: 783096004. Platby sa považujú za zaplatené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa.
3. Ak nájom začne v priebehu mesiaca, vypočíta sa alikvotná časť nájomného tak, že mesačné nájomné sa vydeli počtom dní príslušného mesiaca a táto čiastka sa vynásobí počtom dní mesiaca odo dňa začiatku nájmu do konca mesiaca. Takto vypočítané nájomné sa nájomca zaväzuje zaplatiť na účet uvedený v ods. 2. tohto článku do 10 dní od podpísania zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zaplatí za užívanie predmetu nájmu v období od 01.04.2004 do dňa podpísania tejto zmluvy alikvotnú čiastku zo sumy 417.375,- Sk do 15 dní od podpísania tejto zmluvy.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane s akoukoľvek platbou podľa tejto zmluvy do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05% zo splatnej dlžnej sumy za každý deň omeškania. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá.
6. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu podľa tejto zmluvy aj v prípade, ak nezavinil porušenie povinnosti. Zmluvná pokuta bude nájomcovi fakturovaná.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený domáhať sa náhrady škody, ktorá presiahne zmluvnú pokutu.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený meniť výšku nájomného v súlade so zmenou hodnoty slovenskej koruny, ak slovenská koruna oslabí viac ako o 5% voči 1 EUR, a to od 1. dňa nasledujúceho mesiaca, odkedy táto skutočnosť nastane podľa

údajov NBS a to jednostranným aktom. Základná hodnota EUR pre uplatnenie uvedenej podmienky k 13.12.2004 je: 1 EUR = 39,148 Sk.

9. Ak nájomca môže nebytové priestory užívať obmedzene len preto, že prenajímateľ neplní svoje povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, má nájomca právo na pomernú zľavu z nájomného podľa dohody s prenajímateľom. Nájomca sa zaväzuje platiť riadne nájomné do podpísania dodatku k tejto zmluve o poskytnutí zľavy z nájomného, ktorý sa prenajímateľ zaväzuje predložiť nájomcovi bez zbytočného odkladu.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený vždy k 1. júnu kalendárneho roka upraviť nájomné jednostranným právny úkonom v nadväznosti na oficiálne stanovenú ročnú mieru inflácie za predchádzajúci rok podľa údajov Štatistického úradu SR.

Čl. IV

Ukončenie nájmu a odstúpenie od zmluvy

1. Zmluvné strany môžu ukončiť nájom kedykoľvek dohodou.
2. Výpoveďou môžu zmluvné strany ukončiť nájom podľa § 10 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, pričom sa dohodli, že výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov voči nájomcovi ak:
 - a) nájomca v rozpore s touto zmluvou dá predmet nájmu do podnájmu, alebo
 - b) nájomca alebo tretia osoba užíva predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel, alebo
 - c) nájomca mešká s úhradou nájomného viac ako 30 dní.V týchto prípadoch sa zmluva ruší dňom, keď takýto prejav vôle prenajímateľa bude doručený nájomcovi v súlade s Čl. VII ods. 3. tejto zmluvy. Na tieto prípady sa vzťahuje postup podľa ods. 5. a ods. 6. tohto článku.
4. Možnosť odstúpenia od zmluvy niektorou zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ nájomca po skončení nájmu podľa tohto článku neodovzdá predmet nájmu prenajímateľovi v lehote podľa Čl. V ods. 2. tejto zmluvy alebo v lehote určenej prenajímateľom alebo v lehote dohodnutej medzi zmluvnými stranami, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 500,- Sk za každý aj začatý deň, nasledujúci po dni, v ktorom sa má predmet nájmu odovzdať, a to až do skutočného odovzdania a podpísania protokolu o prebratí predmetu nájmu prenajímateľom. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť.
6. V prípade porušenia povinnosti podľa ods. 5. tohto článku, má prenajímateľ tiež právo vypratať predmet nájmu na náklady nájomcu a na jeho náklady uložiť zariadenie, prípadne tovar, ktoré sa v predmete nájmu nachádzajú, do depozitu.

Čl. V

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že im je stav predmetu nájmu známy, nakoľko ho nájomca užíva.
2. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu fyzicky odovzdať prenajímateľovi najneskôr v nasledujúci pracovný deň po poslednom dni nájmu; v tomto termíne zmluvné strany podpíšu protokol o spätnom odovzdaní a prebratí predmetu nájmu nájomcom prenajímateľovi.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné stavebné úpravy predmetu nájmu bude nájomca vykonávať na vlastné náklady po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a schválení stavebným úradom.
4. Nájomca môže vykonávať odpisy z predmetu nájmu a odpisy z technického zhodnotenia len po písomnej dohode s prenajímateľom.
5. Nájomca sa zaväzuje vykonávať drobné opravy predmetu nájmu na vlastné náklady ako aj znášať náklady spôsobené neprimeraným užívaním predmetu nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že za drobné opravy budú analogicky považovať drobné opravy v zmysle Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, § 5 a nasl. vrátane prílohy. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv predmetu nájmu a umožniť mu ich vykonanie.
6. Nájomca užívajúci predmet nájmu preberá na seba všetky povinnosti prenajímateľa ako vlastníka, vyplývajúce z platných všeobecne záväzných právnych predpisov týkajúcich sa najmä ochrany zdravia a bezpečnosti pri práci (zákon č. 330/1996 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení noviel), hygienických predpisov (zákon č. 272/1994 Z. z. o ochrane zdravia ľudí v znení neskorších a vykonávacích predpisov), ochrany majetku a pod. a z platných všeobecne záväzných nariadení mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, týkajúcich sa najmä udržiavania poriadku a čistoty, zimnej údržby, všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 4/1995 o nakladaní s komunálnym odpadom na území hlavného mesta SR Bratislavy, najmä ustanovenia § 2 ods. 1 písm. c) a § 2 ods. 2 písm. a), b), d) a pod.
7. Nájomca sa zaväzuje prevziať a dodržiavať za prenajímateľa ako vlastníka objektu povinnosti na úseku ochrany pred požiarmi vyplývajúce zo zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi, najmä povinnosti v zmysle ustanovení § 4 a § 5 tohto zákona.
8. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu, najneskôr do 15 dní, kedy ku zmene došlo, oznámiť prenajímateľovi každú zmenu týkajúcu sa svojej právnej subjektivity (ako napr. zmena právnej formy spoločnosti, zmena obchodného mena, zmena sídla, konateľa a pod.), ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom. Za nesplnenie tejto povinnosti sa nájomca zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 10.000,-Sk, ktorá bude nájomcovi fakturovaná.
9. Nájomca sa zaväzuje uskutočňovať prípadné zásobovanie v súlade s povolením príslušného úradu.
10. Nájomca má právo na primerané označenie predmetu nájmu na priečelí objektu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza, len na základe povolenia krajského pamiatkového úradu.

11. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi pomernú časť nákladov na daň z nehnuteľnosti po preukázaní oprávnenosti predpísanej výšky dane. Výška pomernej časti dane bude určená dodatkom k tejto zmluve.
12. V prípade, že prenajímateľ hradí za predmet nájmu poistné, nájomca sa zaväzuje uhradiť mu pomernú časť týchto nákladov, ktorých výška bude určená dodatkom k tejto zmluve.
13. Pri nesplnení podmienok uvedených v tomto článku nájomca zodpovedá v plnej výške za škodu, ktorá týmto nesplnením vznikla.
14. Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa riadi ustanoveniami VI. časti prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.
15. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi alebo mandátnemu správcovi bezodkladný vstup do prenajatých priestorov najmä v prípade havárie, živeľnej pohromy, kontroly dodržiavania podmienok nájmu a pod.
16. Nájomca sa zaväzuje strpieť umiestnenie vodného hospodárstva pre fontánu umiestnenú nad garážami a pre polievací vodovod pre zeleň nad garážami a súčasne sa zaväzuje umožniť vstup do predmetu nájmu najmä v prípade havárie a opravy tohto zariadenia.
17. Nájomca zabezpečí na vlastné náklady dodávku a meranie elektrickej energie pre objekt SO 02 s tým, že vždy do 30.5. kalendárneho roka vyúčtuje pomernú časť nákladov jednotlivým prevádzkovateľom zariadení uvedených v odseku 16. tohto článku.
18. Priestory označené v projekte skutkového vyhotovenia, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy, ako 003, 007, 008, 009, 0010, 0011 sú zriadené pre dvojúčelové využitie CO krytu a podliehajú režimu spohotovenia podľa osobitného predpisu. Vzhľadom na špecifické využitie priestoru 003 sa zmluvné strany dohodli, že tento priestor bude využívaný výlučne len na krátkodobé parkovanie.
19. Nájomca sa zaväzuje vykonávať pre prenajímateľa najmä tieto činnosti:
 - a) preberať a archivovať projektovú dokumentáciu predmetu nájmu na základe osobitného zápisu, spísaného pri jej odovzdaní nájomcovi prenajímateľom,
 - b) kontrolovať podzemnú časť objektu voči tretím osobám, ako aj celkový stav objektu podľa projektovej dokumentácie nepretržitou strážnou službou,
 - c) zaistiť bezpečnostné snímanie predmetu nájmu kamerovou technikou,
 - d) archivovať nasnímané videozáznamy v trvaní 14 dní od nasnímania,
 - e) zaistiť prevádzkyschopnosť predmetu nájmu, jeho technickú a technologickú funkčnosť v súlade s prevádzkovým poriadkom a prevzatou technickou dokumentáciou,
 - f) zastupovať prenajímateľa v reklamačnom konaní.

Čl. VI Podnájom

Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, alebo jeho časť, do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Za podnájom časti predmetu nájmu sa nepovažuje 150 parkovacích boxov na základe zmluvy o prenájme parkovacieho boxu uzatváraných medzi nájomcom a tretou osobou.

Čl. VII

Doručovanie

1. Prenajímateľ doručuje písomnosti sám, poštou alebo prostredníctvom mandátneho správcu. Prenajímateľ môže podľa potreby a okolností doručiť písomnosť aj prostredníctvom mestskej polície, alebo iným vhodným spôsobom.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených touto zmluvou alebo na základe tejto zmluvy, bude miestom doručenia nájomcu
 - a) sídlo nájomcu podľa aktuálneho výpisu zo živnostenského registra, alebo
 - b) miesto predmetu nájmu – Nám. M. Benku, Bratislava, alebo
 - c) miesto, kde bude nájomca, alebo osoba oprávnená konať v mene nájomcu, zastihnutá.
3. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť prenajímateľa podľa odseku 2 tohto článku doručená do miesta doručenia podľa odseku 2 tohto článku, bude považovaná za doručenie priamo do vlastných rúk nájomcu, a to aj v prípade, ak táto písomnosť bude vrátená poštou prenajímateľovi ako písomnosť nájomcom neprevzatá; v tomto prípade sa za deň doručenia písomnosti považuje tretí deň po dni uloženia na pošte. Uvedené platí aj v tom prípade, ak sa nájomca o tejto skutočnosti nedozvie.
4. V prípade, že nájomca bezdôvodne odoprie písomnosť prijať, je písomnosť doručená dňom, keď jej prijatie bolo odopreté.

Čl. IX

Osobitné dojednania

1. Nájomca sa zaväzuje poskytnúť prenajímateľovi vecné plnenie ako opravy predmetu nájmu nad rámec drobných opráv podľa Čl. V. ods. 5 tejto zmluvy v hodnote 50.000,- Sk ročne.
2. V prípade, že nájomca neposkytne vecné plnenie vo výške podľa ods. 1 tohto článku, zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi rozdiel medzi skutočne poskytnutým vecným plnením a čiastkou 50.000,- Sk do 31.3. nasledujúceho kalendárneho roka, v ktorom mal vecné plnenie poskytnúť na účet podľa Čl. III ods. 2 tejto zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje najneskôr do 31.1. nasledujúceho kalendárneho roka predložiť prenajímateľovi kópie dokladov týkajúcich sa realizácie opráv podľa ods. 1 tohto článku (ako napr. súpisy vykonaných prác, faktúry, doklady o zaplatení a pod.). Prenajímateľ si vyhradzuje právo na základe predložených dokladov a priebežnej kontroly vykonávaných opráv posúdiť plnenie ustanovení ods. 1 tohto článku.
4. Nájomca sa zaväzuje pred začatím prác písomne oznámiť prenajímateľovi ich začiatok a po ukončení aj ukončenie vykonaných prác.

Čl. X

Záverečné ustanovenia

1. K zmene dohodnutých podmienok nájmu môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody formou písomného dodatku, alebo keď to bude vyplývať zo zmien a doplnkov platných všeobecne záväzných právnych predpisov.

2. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatné platné všeobecne záväzné právne predpisy Slovenskej republiky. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov z tejto zmluvy alebo na základe tejto zmluvy bude ich riešenie v právomoci príslušných slovenských súdov za použitia slovenského práva.
3. Zmluva sa vyhotovuje v 7-mich rovnopisoch s platnosťou originálu, 5 pre prenajímateľa a 2 pre nájomcu.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne výhrady, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami.

31 DEC. 2004
V Bratislave, dňa

31 DEC. 2004
V Bratislave, dňa

.....
Andrej Ďurkovič
primátor hlavného mesta
SR Bratislavy

za Tatiana Mikušová
námestníčka primátora



.....
Jaroslav Čeryenka

Prílohy: č.1 - Špecifikácia priestorov - neoddeliteľná
 č.2 - Výpis zo živnostenského registra

Polvfunkčný dom na Nám. M. Benku

objekt SO-02 Podzemná parkovacia garáž

Výpočet plôch

Podlažie	Označenie	Účel	Výmera m ²
2. suterén	001	Rampa - vjazd	103.85
	002a	Garáž 22 park.miest+ kom.	703.53
	003	Garáž 14 park. miest+ kom.	299.81
	004	Schodisko	9.12
	005	Chodba	6.24
	006	Sklad	20.35
	007	Sklad	4.42
	008	Sklad	3.38
	009	Chodba	22.34
	0010	Predsieň	2.6
	0011	Sklad	18.94
	0012	Sklad	45.59
	002b	Garáž 40 park.miest+ kom.	1024.14
	0013	Sklad	23.86
	0014	Chodba	3.63
	0015	Schodisko	11.6
	0016	Výťah	2.88
	0017	Strojovňa výťahu	6.14
	0018	Sklad	9.93
	0019	Komora VZT	4.75
1. suterén	0020	Rampa - výjazd	143.35
	01	Rampa - vjazd	71.49
	02a	Garáž 37 park.miest+ kom.	1049.36
	03	Schodisko	11.16
	04	Strojovňa VZT	44.92
	05	Sacia komora	3.9
	02b	Garáž 38 park.miest+ kom.	1000.32
	06	Chodba	3.63
	07	Schodisko	13.6
	08	Strojovňa VZT	16.58
Prizemie	09	Rampa - výjazd	119.7
	0016	Výťah	2.88
	0019	Komora VZT	4.75
	1	Schodisko	11.25
	2	Strojovňa	4.28
	05	Sacia komora	2.73
	3	Schodisko	13.6
	0016	Výťah	2.88
	0019	Komora VZT	4.75
Spolu			4852.2

