

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestskej rady
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 13.05.2021

N á v r h

na schválenie nájmu nebytových priestorov na Zimnom štadióne, Harmincova 2 v Bratislave pre nájomcu Black Rose, s.r.o., Jurigovo námestie 436/1, Bratislava ako prípad hodný osobitného zreteľa

Predkladateľ:

Mgr. Ctibor Košťál, v. r.
riaditeľ magistrátu

Zodpovedný:

Ladislav Križan, PhD. , v. r.
riaditeľ STARZu

Spracovateľka:

Ing. Zlatica Čemanová, v. r.
námestníčka riaditeľa STARZu

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Návrh zmluvy
4. Žiadosť nájomcu Black Rose, s.r.o.
5. Kópiu katastrálnej mapy Zimného štadióna Harmincova

máj 2021

Návrh uznesenia

Mestská rada po prerokovaní materiálu

o d p o r ú č a

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy

schváliť ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov nájom nebytových priestorov Zimného štadióna, Harmincova 2, Bratislava, vo výmere 185,77 m² a časti pozemku vo výmere 54 m² na prevádzkovanie vonkajšieho sedenia pre nájomcu Black Rose, s.r.o., Jurigovo námestie 436/1, Bratislava 841 04, IČO 45328587, na dobu určitú 1 rok od 01.06.2021 – 31.05.2022 za ročné nájomné 16 688,45 Eur bez dane z pridanej hodnoty za účelom prevádzkovania reštaurácie a pohostinských služieb, bufetu a vonkajšieho sedenia

s podmienkou:

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

Dôvodová správa

PREDMET:

Návrh na schválenie nájmu nebytových priestorov na Zimnom štadióne, Harmincova 2 v Bratislave pre nájomcu Black Rose, s.r.o., Jurigovo námestie 436/1, Bratislava ako prípad hodný osobitného zreteľa

NÁJOMCA:

Black Rose, s.r.o., Jurigovo námestie 436/1, Bratislava, IČO 45328587

ŠPECIFIKÁCIA PREDMETU NÁJMU:

Predmetom nájmu sú nebytové priestory na Zimnom štadióne Harmincova 2 v Bratislave, katastrálne územie Bratislava – Dúbravka, súpis. č. 3211, postavené na parc. č. 2753/10, zapísané na liste vlastníctva č. 1, v celkovej výmere 185,77 m² a časť pozemku parc. č. 2727/12 vo výmere 54 m².

ÚČEL NÁJMU:

Užívanie nebytových priestorov vo výmere 185,77 m² za účelom prevádzkovania reštaurácie a pohostinských služieb celoročne, prevádzkovanie bufetu – poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia pre návštevníkov Zimného štadióna Harmincova v mesiacoch september – apríl a prevádzkovanie vonkajšieho sedenia o výmere 54 m² v mesiacoch máj – september.

DOBA NÁJMU:

Na dobu určitú 1 rok od 01.06.2021- 31.05.2022.

NÁJOMNÉ:

Doterajšie ročné nájomné je vo výške 10 380,60 Eur. STARZ navrhuje nájomné vo výške 16 688,45 Eur ročne bez dane z pridanej hodnoty podľa súčasne platného Rozhodnutia primátora č. 33/2015 z tabuľky č. 100, lokality III, pozostávajúce z nasledovných položiek:

- Nájomné za reštauračné priestory a zimnú záhradu o výmere 141,16 m²:
100,00 Eur/m²/rok, čo pri výmere 141,16 m² predstavuje ročné nájomné 14 116,00 Eur bez dane z pridanej hodnoty, podľa tabuľky 100, položky 211, lokality III. (kaviarne, reštaurácie, espressá, bistrá).
- Nájomné za bufet o výmere 14,40 m²:
100,00 Eur/m²/rok, čo pri výmere 14,40 m² predstavuje ročné nájomné 1 440,00 Eur, z toho je vypočítané:
 - nájomné za 8 mesiacov prevádzky (september – apríl) pri sadzbe 66,67 Eur/m²/rok, čo pri výmere 14,40 m² predstavuje nájomné vo výške 960,05 Eur bez dane z pridanej hodnoty, podľa tabuľky 100, položky 211, lokality III (kaviarne, reštaurácie, espressá, bistrá).
 - nájomné za bufet mimo obdobia prevádzky (máj - august) je vypočítané z ročnej sadzby 100,00 Eur/m²/rok zníženej o 70%, t. j. 30,00 Eur/m²/rok, za 4 mesiace pri výmere 14,40 m² je nájomné vo výške 144,00 Eur.
- Nájomné za skladové priestory o výmere 14,90 m²
40,00 Eur/m²/rok, čo pri výmere 14,90 m² predstavuje ročné nájomné 596,00 Eur bez dane z pridanej hodnoty, podľa tabuľky 100, lokalita III., položka 23a výrobná a skladová činnosť.
- Nájomné za ostatné priestory 15,31 m²
30,00 Eur/m²/rok, čo pri výmere 15,31 m² predstavuje ročné nájomné 459,30 Eur bez dane z pridanej hodnoty, podľa tabuľky 100, lokalita III., z položky 211 (kaviarne, reštaurácie, espressá, bistrá), z ceny 100,00 Eur s uplatnením zrážky pod pol. 01 vo výške 70% u obslužných priestorov ktoré neslúžia priamo na predmetný účel.

- Nájomné za vonkajšie sedenie o výmere 54 m²:
Pri stanovení nájomného sme vychádzali podľa VZN hlavného mesta SR Bratislavy č. 15/2012 o dani za užívanie verejného priestranstva, § 6, bod (1) a) 4 – vonkajšie sedenie mimo chodníka a komunikácie zo sadzby 0,05 Eur/m²/deň, čo pri výmere 54 m² za obdobie máj – september (t. j. 153 dní) predstavuje nájomné vo výške 413,10 Eur bez DPH.

SKUTKOVÝ STAV:

Nájomca mal predmetné priestory prenajaté od 1. júla 2010 na dobu určitú do 31.05.2020. Na základe žiadosti nás nájomca požiadal o predĺženie doby nájmu za účelom prevádzkovania a poskytovania reštauračných a pohostinských služieb a služieb rýchleho občerstvenia na Zimnom štadióne Harmincova. Z dôvodu pandémie COVID-19 na jar v roku 2020 STARZ nevyzval nájomcu na vypratanie predmetu nájmu do 30 dní a zmluvu obnovil v zmysle § 676 ods. 2 Občiansky zákonník za tých istých podmienok o jeden rok, t.j. do 31.05.2021. Nakoľko nájomná zmluva bude končiť 31.05.2021, STARZ predkladá MsZ návrh na schválenie nájmu pre Black Rose, s.r.o., Jurigovo námestie 436/1, Bratislava, na dobu určitú 1 rok od 1.06.2021 – 31.05.2022 za ročné nájomné 16 688,45 Eur bez dane z pridanej hodnoty, za účelom prevádzkovania reštaurácie a pohostinských služieb celoročne, prevádzkovanie bufetu na poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia pre návštevníkov Zimného štadióna Harmincova v mesiacoch september – apríl a prevádzkovanie vonkajšieho sedenia za obdobie máj – september, ako prípad hodný osobitného zreteľa. Aktuálna ročná cena nájmu je 10 380,60 Eur bez DPH. Ročná cena nájmu po schválení MsZ bude vyššia o 6 307,85 Eur bez DPH.

Spoločnosť Black Rose, s. r. o. prevzala pohľadávku predchádzajúceho nájomcu a uhradila vynaložené investície na rekonštrukciu predmetu nájmu čo bolo aj podmienkou vyhlásenej obchodnej verejnej súťaže. Zostatková hodnota na rekonštrukciu predmetu nájmu bola ku dňu 30.06.2010 vo výške 47 098,27 Eur. Zostatková hodnota technického zhodnotenia predmetu nájmu ku dňu 31.12.2020 bola vo výške 25 021,12 Eur. Ak by STARZ s nájomcom neuzatvoril nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie, bol by povinný zostatkovú hodnotu majetku nájomcovi vyplatiť. Spoločnosť Black Rose, s. r. o. v roku 2014 vykonala na predmete nájmu ďalšie rekonštrukčné práce v reštauračných priestoroch v sume 23 830,00 Eur bez nároku na finančnú náhradu zo strany prenajímateľa.

Nájomca Black Rose, s. r. o. si riadne plní svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy, investoval do predmetu nájmu finančné prostriedky, prispieva k vytváraniu funkčnosti Zimného štadióna Harmincova poskytovaním služieb spojených s ľadovým hokejom, plánuje väčšie investície z vlastných zdrojov do technického zariadenia a modernizáciu mobiliáru. Vzhľadom na tieto skutočnosti STARZ má za to, aby nájomca pokračoval v nájme a z tohto dôvodu predkladá návrh na schválenie nájmu na dobu určitú 1 rok od 01.06.2021 – 31.05.2022 za cenu nájmu 16 688,45 Eur bez dane z pridanej hodnoty ako prípad hodný osobitného zreteľa.

STANOVISKÁ ODDELENÍ:

Materiál bol prerokovaný s Oddelením školstva, športu a mládeže.

Nájomná zmluva č./2021/N (návrh)

uzatvorená podľa ust. § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
a podľa ust. § 663 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

Zmluvné strany:

1. Prenajíateľ: Správa telovýchovných a rekreačných zariadení hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

Sídlo: Junácka 4, 831 04 Bratislava
Registrácia: príspevková organizácia zriadená hlavným mestom SR
Bratislavou na základe zriaďovacej listiny zo dňa 16.11.2006
Konajúci: Ladislav Križan, PhD., riaditeľ
IČO: 00 179 663
DIČ: 2020801695
IČ DPH: SK2020801695
Bank. spojenie: Fio banka, a.s.
Číslo účtu: SK33 8330 0000 0022 0185 4976
BIC: SUBASKBX

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

2. Nájomca: Black Rose, s.r.o.

Sídlo: Jurigovo námestie 436/1, 841 04 Bratislava
Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I
Odd: Sro, vložka číslo: 62399/B
Konajúci: Beata Eliašová, konateľ
Alexander Lengyel, konateľ
IČO: 45 328 587
DIČ: 2022959884
IČ DPH: SK2022959884
Bank. spojenie: Tatra banka, a.s.
Číslo účtu: SK58 1100 0000 0029 2383 8062
BIC: TATRSKBX

(ďalej len „nájomca“ a spolu s prenajíateľom ďalej len „zmluvné strany“)

u z a t v á r a j ú

po vzájomnej dohode v zmysle zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov Nájomnú zmluvu na Zimnom štadióne Harmincova 2 v Bratislave, (ďalej len „zmluva“).

Článok 1 Predmet a účel nájmu

1. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, so sídlom: Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481 je výlučným vlastníkom Zimného štadióna Harmincova 2 v Bratislave. Túto nehnuteľnosť má v správe prenajímateľ na základe zriaďovacej listiny zo dňa 16.11.2006 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 26.07.2007 a Dodatku č. 2 zo dňa 01.10.2009 (predmetné dokumenty sú zverejnené na webovom sídle prenajímateľa <http://www.starz.sk/index.asp>). Vzhľadom na uvedené v predchádzajúcej vete je prenajímateľ správcom Zimného štadióna Harmincova v Bratislave, postaveného na pozemku parc. č. 2753/10, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, súpisné číslo 3211, zapísanom na liste vlastníctva č. 1, okres: Bratislava IV, obec: Bratislava – m. č. Dúbravka katastrálne územie: Dúbravka, vedenom Okresným úradom Bratislava, Katastrálnym odborom. Prenajímateľ spravuje nehnuteľnosť, pričom titulom správy mu prináleží právo hospodáriť s touto nehnuteľnosťou so všetkými právami a povinnosťami, vrátane práva ju prenajímať a brať z nájmu úžitky.
2. Prenajímateľ z titulu správy zmluvou prenecháva za odplatu (ďalej len „**nájomné**“) a v súlade s podmienkami dojednanými v zmluve a s platnými právnymi predpismi nájomcovi do užívania časť nebytových priestorov na Zimnom štadióne Harmincova v Bratislave, parc. č. 2753/10, súpis. č. 3211, zapísaných na liste vlastníctva č. 1, v celkovej výmere 185,77 m² a časť pozemku parc. č. 2727/12 na umiestnenie vonkajšieho sedenia o výmere 54 m² (ďalej len „**predmet nájmu**“). Špecifikácia predmetu nájmu tvorí neoddeliteľnú prílohu č. 1 zmluvy. Zakreslenie predmetu nájmu tvorí prílohu č. 2 zmluvy.
3. Účelom nájmu podľa zmluvy je užívanie priestorov špecifikovaných v prílohe č. 1 zmluvy, na prevádzkovanie reštaurácie a pohostinských služieb celoročne, prevádzkovanie bufetu – poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia pre návštevníkov Zimného štadióna Harmincova v období september – apríl a prevádzka vonkajšieho sedenia v období máj – september. V prípade priaznivých klimatických podmienok je možné dobu prevádzkovania vonkajšieho sedenia rozšíriť na základe písomnej objednávky nájomcu.
4. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu. Za nesplnenie tejto podmienky sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 34,00 Eur (slovom: tridsaťštyri eur) za každý deň trvania porušenia povinnosti podľa predchádzajúcej vety.
5. Prenajímateľ prehlasuje, že predmet nájmu nie je zaťažovaný právami a záväzkami tretích osôb, ktoré by prechádzali na nájomcu, alebo by akýmkoľvek spôsobom obmedzovali užívanie podľa zmluvy.
6. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu, že tento je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takom stave ho do nájmu preberá bez pripomienok.

Článok 2 Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.06.2021 – 31.05.2022.

Článok 3 Nájomné a úhrada za služby spojené s nájmom

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách a dohodou zmluvných strán vo výške 16 688,45 Eur ročne (slovom: šesťtisíc šesťstoosemdesiatosem eur a štyridsaťpäť centov), čo je suma bez dane z pridanej hodnoty. Z toho:
 - 1.1. nájomné za reštauračné priestory vo výške 15 171,30 Eur bez DPH
 - 1.2. nájomné za bufet je stanovené vo výške 1 104,05 Eur bez DPH
 - 1.3. nájomné za vonkajšie sedenie je stanovené vo výške 413,10 Eur bez DPH.K cene sa bude účtovať daň z pridanej hodnoty v zmysle platných právnych predpisov. Špecifikácia sadzieb nájomného a výšky nájomného je uvedená vo výpočtovom liste, v časti II. prílohy č. 1 k tejto zmluve.
2. V prípade priaznivých klimatických podmienok je možné dobu prevádzkovania vonkajšieho sedenia rozšíriť alebo predĺžiť na základe písomnej objednávky nájomcu. Za dobu rozšírenia alebo predĺženia doby prevádzkovania vonkajšieho sedenia bude nájomcovi vyúčtované nájomné v cene, ktorá je stanovená vo výpočtovom liste, časť II.b/, uvedeného v prílohe č. 1 tejto zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné za predmet nájmu mesačne vo výške 1 390,70 Eur (slovom: tisíc štyristoštyri eur a sedemdesiat centov), čo je suma bez dane z pridanej hodnoty. K cene sa bude účtovať daň z pridanej hodnoty v zmysle platných právnych predpisov. Nájomné a daň z pridanej hodnoty budú platené na základe dohody o platbách nájomného na kalendárny rok podľa § 75 ods. 2 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov v termíne do 5.dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť každoročne k 01.04. (od 3. štvrtroka príslušného kalendárneho roka) výšku nájomného dohodnutého v zmluve o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok a zverejnenú Štatistickým úradom SR v januári nasledujúceho roka. Zvýšenie nájomného prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne, zaslaním doporučenej zásielky na adresu podľa Čl. 7 ods. 2 zmluvy. Zvýšené nájomné sa nájomca zaväzuje platiť za obdobie od 01. 04. príslušného kalendárneho roka v termínoch splatnosti dohodnutých v zmluve. V prípade, že oznámenie o zvýšení nájomného bude nájomcovi doručené po splatnosti nájomného za mesiac apríl príslušného kalendárneho roka, nájomca sa zaväzuje zaplatiť rozdiel medzi pôvodným nájomným a nájomným zvýšeným o mieru inflácie v lehote 15 dní od doručenia oznámenia.
5. V prípade, že nájomca pri platbe neuvedie obdobie, za ktoré sa úhrada platí, alebo neuvedie obdobie, ktoré už bolo uhradené, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám. Prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
6. Nájomca je priamym odberateľom elektrickej energie. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude hradíť prenajímateľovi náklady na spotrebu vody, tepla a stočného mesačne podľa skutočnej spotreby nameranej na podružných meračoch energetických médií v cenách platných pre prenajímateľa, na základe faktúry prenajímateľa, v prospech účtu prenajímateľa so 14 dňovou splatnosťou odo dňa vystavenia.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca si zabezpečí na vlastné náklady odvoz a likvidáciu odpadu z reštaurácie a bufetu a zaväzuje sa predložiť prenajímateľovi zmluvu na zabezpečenie tejto služby v lehote do jedného kalendárneho mesiaca odo dňa platnosti zmluvy.

8. Všetky platby podľa zmluvy sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane s akoukoľvek platbou podľa zmluvy do omeškania, prenajímateľ je oprávnený účtovať nájomcovi a nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi, zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý začatý deň omeškania a nájomca je v takom prípade povinný zmluvnú pokutu uhradiť na základe vyúčtovacej faktúry prenajímateľa so splatnosťou do 14 dní odo dňa vystavenia faktúry. Povinnosť nájomcu zaplatiť prenajímateľovi pri omeškaní nájomcu aj úroky z omeškania popri zmluvnej pokute týmto nie je dotknutá.
10. Prenajímateľ je oprávnený na základe predchádzajúceho písomného upozornenia s lehotou 7 (sedem) dní vopred prerušiť dodávku vody/tepla do predmetu nájmu ak nájomca nezaplatil niektorú z platieb dohodnutých podľa tejto zmluvy v lehote splatnosti. Takéto prerušenie dodávky vody/tepla sa nebude považovať za porušenie povinnosti prenajímateľa podľa tejto zmluvy a to až do riadnej úhrady omeškanej platby a uplynutia lehoty, ktorú má dodávateľ vody/tepla stanovenú na obnovu dodávku vody/tepla po prerušení dodávky.
11. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu podľa zmluvy aj v prípade, ak nezavinil porušenie povinnosti.

Článok 4

Ukončenie nájmu a odstúpenie od zmluvy

1. Zmluvné strany môžu ukončiť zmluvu kedykoľvek dohodou, pričom sú zároveň povinné vysporiadať si záväzky zo zmluvy.
2. Výpoveďou môžu zmluvné strany ukončiť zmluvu za podmienok uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, pričom sa dohodli, že výpoveďná 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 v prípade:
 - a) ak nájomca mešká s úhradou nájomného viac ako 30 dní, alebo
 - b) ak nájomca dá predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa, alebo
 - c) ak nájomca alebo tretia osoba užíva predmet nájmu, alebo jeho časť na iný ako dohodnutý účel, alebo
 - d) ak nastane skutočnosť podľa Čl. 5 ods. 7 zmluvy, Čl. 5 ods. 18 zmluvy, alebo Čl. 8 zmluvy, alebo
 - e) iného podstatného porušenia zmluvy zo strany nájomcu, napríklad ak:
 - nájomca poruší plomby meračov energetických médií, alebo
 - urobí zásahy do rozvodov energetických médií, okrem prípadov nevyhnutných havarijných zásahov, alebo
 - neumožní vstup do predmetu nájmu povereným zástupcom prenajímateľa na kontrolu rozvodov energetických médií a dodržiavanie účelu nájmu, alebo
 - poškodí predmet nájmu nad rozsah bežného opotrebenia, alebo
 - poruší ktorékoľvek ustanovenie Čl. 5 tejto zmluvy, ktoré nie je vyslovene uvedené v tomto odseku.

4. Nájomca môže odstúpiť od zmluvy v prípade:
 - a) ak sa predmet nájmu bez zavinenia nájomcu stane nespôsobilým na dohovorené užívanie, alebo
 - b) nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú je predmet nájmu prenajatý.
5. Zmluva sa ruší dňom, keď prejav vôle o odstúpení jednej zmluvnej strany bude doručený druhej zmluvnej strane v súlade s Čl. 7 zmluvy. V prípade ukončenia zmluvy výpoveďou, sa zmluva ruší dňom uplynutia výpovednej doby.
6. Možnosť odstúpenia od zmluvy niektorou zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá.
7. Nájom zaniká zánikom právnickej osoby bez právneho nástupcu. Pre vylúčenie pochybností zmluvných strán zánikom právnickej osoby s právnym nástupcom nájom nezaniká.

Článok 5

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že im je stav predmetu nájmu známy. Protokol o stave predmetu nájmu a jeho fyzickom odovzdaní nájomcovi (ďalej len „preberací protokol“) vyhotovia a podpíšu zmluvné strany najneskôr do 5 pracovných dní od nadobudnutia účinnosti zmluvy. Preberací protokol bude podpísaný v dvoch vyhotoveniach, po jednom pre každú zmluvnú stranu.
2. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu fyzicky odovzdať prenajímateľovi najneskôr do troch (3) dní od ukončenia zmluvy v stave spôsobilom na užívanie podľa zmluvy s ohľadom na jeho obvyklé opotrebovanie, v tomto termíne zmluvné strany podpíšu protokol o spätnom odovzdaní a preberajú predmet nájmu nájomcom prenajímateľovi. Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi platné správy z pravidelnej odbornej prehliadky a odbornej skúšky elektrických zariadení do 15 dní od ukončenia zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje zabezpečovať pravidelné odborné prehliadky a skúšky elektrických zariadení v zmysle platných právnych predpisov počas trvania zmluvy. Po skončení jej platnosti je nájomca povinný predložiť 1 rovnopis novej platnej správy prenajímateľovi v termíne do 15 dní od skončenia platnosti. V prípade opakovaného nepredloženia správy v termíne podľa zmluvy, t.j. minimálne dvakrát počas trvania zmluvy je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy.
4. Nájomca sa zaväzuje vykonávať drobné opravy predmetu nájmu na vlastné náklady, ako aj znášať náklady spôsobené neprimeraným užívaním predmetu nájmu.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné úpravy predmetu nájmu bude nájomca vykonávať na vlastné náklady len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a schválení príslušným stavebným úradom, v prípade, že súhlas staveného úradu bude potrebný.
6. Nájomca užívajúci predmet nájmu zabezpečí všetky povinnosti vyplývajúce mu z platných všeobecne záväzných právnych predpisov týkajúcich sa najmä ochrany zdravia a bezpečnosti pri práci (zákon NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov), hygienických predpisov (zákon NR SR č. 355/2007 Z. z. o ochrane,

podpore a rozvoji verejného zdravia), predpisov ochrany majetku a pod. a z platných všeobecne záväzných nariadení Mestskej časti Bratislava – Dúbravka, týkajúcich sa najmä udržiavania poriadku a čistoty, všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v platnom znení.

7. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať povinnosti na úseku ochrany pred požiarimi vyplývajúce zo zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, najmä povinnosti v zmysle ustanovení § 4 a 5 tohto zákona.
8. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady uzatvoriť a po celú dobu trvania zmluvy udržiavať v platnosti poisťnú zmluvu na predmet nájmu, ktorá bude pokrývať najmä nasledovné riziká:
 - poistenie zodpovednosti nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho prevádzkovou činnosťou v predmete nájmu (najmä poškodenie majetku a všetkých škôd spôsobených na predmete nájmu a prípady poranenia alebo usmrtenia osôb a iné),
 - živelné poistenie predmetu nájmu a všetkého majetku nájomcu v predmete nájmu, vrátane poistenia pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení,
 - poistenie rizika krádeže vlámaním do predmetu nájmu a rizika vandalizmu.Nájomca sa zaväzuje predložiť prenajímateľovi kópiu poisťnej zmluvy do 10 dní od jej uzatvorenia.
9. Nájomca má nárok primerane označiť predmet nájmu svojím obchodným názvom alebo iným podobným názvom identifikujúcim predmet nájmu, ktorý bude odsúhlasený prenajímateľom.
10. Nájomca má zákaz umiestňovať na zariadení ďalšie reklamné nápisy a reklamné pútače bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
11. Nájomca je zodpovedný za udržiavanie čistoty v predmete nájmu a pred predmetom nájmu. Nájomca zabezpečí počas doby nájmu čistenie tohto priestoru na vlastné náklady.
12. Nájomca je oprávnený zvýšiť výkon elektrickej energie inštaláciou elektrických spotrebičov s výkonom nad 2 kWh v zmysle STN 332000-1 len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa s inštaláciou týchto elektrických spotrebičov.
13. Nájomca je oprávnený používať vlastné elektrické spotrebiče, motory, predlžovacie káble iba v zmysle STN 331610 len s platnou odbornou prehliadkou (revíznou správou). Nájomca sa zaväzuje predložiť prenajímateľovi záznamy z odborných prehliadok všetkých elektrických spotrebičov vo vlastníctve nájomcu, ktoré budú používané v predmete nájmu, v lehote do jedného kalendárneho mesiaca po podpísaní zmluvy a v prípade rozšírenia počtu elektrických spotrebičov do 14 dní po vyhotovení odbornej prehliadky elektrických spotrebičov vo vlastníctve nájomcu. V prípade vzniku škody v dôsledku používania vecí vyššie uvedených, zodpovedá nájomca prenajímateľovi za spôsobenú škodu.
14. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať prevádzkový poriadok Zimného štadióna Harmincova v Bratislave, pričom jeho opakované porušovanie je dôvodom na odstúpenie od zmluvy. Prenajímateľ je povinný bezodkladne po podpise zmluvy odovzdať nájomcovi prevádzkový poriadok.

15. Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady deratizáciu predmetu nájmu a na vyžiadanie predložiť vedúcemu prevádzky doklady o vykonaní deratizácie predmetu nájmu.
16. Nájomca má zákaz vypúšťať použitý tuk do vnútroareálovej kanalizácie. Likvidáciu tukov si zabezpečí nájomca na vlastné náklady mimo strediska Zimného štadióna Harmincova. Nájomca je povinný na vyžiadanie predkladať vedúcemu prevádzky doklady o likvidácii tukov.
17. Pri porušení podmienok uvedených v tomto článku, nájomca zodpovedá v plnej výške za škodu, ktorá týmto porušením vznikla prenajímateľovi a zaväzuje sa mu ju v celom rozsahu uhradiť.
18. Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa riadi ustanoveniami VI. časti prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.
19. Obe zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 15 dní, kedy ku zmene došlo, oznámiť písomne druhej zmluvnej strane každú zmenu týkajúcu sa zmeny právnej subjektivity (ako napr. zmena právnej formy, zmena obchodného mena, zmena sídla a pod.), ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom.
20. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak nebude prevádzka na Zimnom štadióne Harmincova z technických alebo investičných dôvodov, alebo z dôvodu rozhodnutia štátnych orgánov, prenajímateľ nebude nájomcovi účtovať nájomné za bufet.
21. Užívanie vonkajšieho sedenia je možné len na základe prenajímateľom schválenej dokumentácie a platného stavebného povolenia, resp. povolenia v zmysle zákona č. 50/1976 Z. z.
22. Nájomca sa zaväzuje za každé porušenie, resp. za každý deň porušenia povinností podľa odsekov tohto článku zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 34,00 Eur (slovom tridsaťštyri Eur), ktorá mu bude fakturovaná prenajímateľom.

Článok 6 Podnájom

1. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretiemu subjektu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V žiadosti o podnájom bude minimálne uvedené obchodné meno, sídlo, IČO podnájomcu, doba podnájmu a účel podnájmu. Nájomca sa zaväzuje do 10 dní od uzatvorenia podnájomnej zmluvy predložiť jeden jej rovnopis prenajímateľovi.
2. Nájomca sa zaväzuje za nesplnenie povinností podľa predchádzajúceho odseku tohto článku zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 34,00 Eur (slovom tridsaťštyri Eur) za každý deň porušenia tejto povinnosti.

Článok 7 Doručovanie

1. Zmluvné strany doručujú písomnosti samy, poštou alebo kuriérom. Zmluvné strany môžu podľa potreby a okolností doručiť písomnosť aj iným vhodným spôsobom.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených zmluvou alebo na základe zmluvy, bude:
 - miestom doručenia nájomcu: sídlo nájomcu uvedené v záhlaví zmluvy, a to Jurigovo námestie 436/1, 841 04 Bratislava
 - miestom doručenia prenajímateľa: sídlo prenajímateľa uvedené v záhlaví zmluvy, a to Junácka 4, 831 04 Bratislava.
3. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia s tým, že písomnosť doručená druhej zmluvnej strane do miesta doručenia podľa ods. 2. tohto článku, bude považovaná za doručení priamo do vlastných rúk druhej zmluvnej strane, a to aj v prípade, ak táto písomnosť bude vrátená poštou ako písomnosť druhou zmluvnou stranou neprevzatá; v takomto prípade sa za deň doručenia považuje deň jej vrátenia. Uvedené platí aj v tom prípade, ak sa druhá zmluvná strana o tejto skutočnosti nedozvie.
4. V prípade, že druhá zmluvná strana bezdôvodne odoprie písomnosť prijať, je písomnosť doručená dňom, keď jej prijatie bolo odopreté.

Článok 8

Zmeny predmetu nájmu a odpisovania

1. Nájomca na vlastné náklady vykonal technické zhodnotenie predmetu nájmu, ku ktorému vykonával odpisy dlhodobého majetku na základe ustanovení čl. V, ods. 2., 3. a 4. nájmovej zmluvy č. 31/2010 zo dňa 26.01.2010. Zostatková hodnota technického zhodnotenia ku dňu 01.07.2010 predstavovala sumu 47 098,27 Eur. Na základe oznámenia nájomcu zo dňa 29.03.2021 predstavuje zostatková hodnota technického zhodnotenia majetku ku dňu 31.12.2020 sumu 25 021,12 Eur. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený vykonávať odpisy dlhodobého majetku z vyššie uvedeného technického zhodnotenia predmetu nájmu aj naďalej počas trvania tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pohľadávka podľa čl. 8 ods. 1 tejto zmluvy nebude predmetom odpočtu z nájomného, ale jej neodpísaná čiastka bude majetkovo vysporiadaná po ukončení tohto zmluvného vzťahu v lehote určenej prenajímateľom, najneskôr do 3 mesiacov po ukončení doby nájmu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
3. 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.
4. 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 („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 príslušného ods. tejto zmluvy.

5. Nájomca vykonáva zmeny predmetu nájmu podľa tohto článku 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.
6. Ukončenie prác na zmenách je nájomca povinný prenajímateľovi písomne oznámiť a prenajímateľovi odovzdať projekt skutočných realizovaných zmien predmetu nájmu. Ak prenajímateľ udelí nájomcovi súhlas s odpismi zhodnotenia realizovaného podľa bodov 1 až 4 tohto článku, nájomca je povinný odpisy realizovať metódou zrýchleného odpisovania podľa príslušných ustanovení zák. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov.
7. Nájomca nie je bez výslovného súhlasu prenajímateľa oprávnený počas doby nájmu vykonávať odpisy zo zhodnotenia predmetu nájmu podľa ods. 3 až 6 tohto článku.
8. 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. 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 1 000,00 Eur; a zároveň
 - b) za porušenie povinnosti bezodkladne na vlastné náklady vrátiť predmet nájmu do stavu ku dňu podpisu preberacieho protokolu zmluvnú pokutu vo výške 1 000,00 Eur.
10. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať nevyhnutné alebo potrebné zmeny predmetu nájmu v súlade s platnými právnymi predpismi alebo nariadeniami alebo akýmkoľvek súdnym príkazom.
11. 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 ods. 12 tejto zmluvy a nájomca je povinný umožniť prístup do predmetu nájmu a nesmie brániť plneniu sanačných prác alebo spôsobovať priest'ahy. 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.
12. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu po vyzoznení 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 1 000,00 Eur za každý jeden prípad neumožnenia takéhoto vstupu do predmetu nájmu. V prípade naliehavéj

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.

Článok 9

Vrátenie predmetu nájmu a technického zhodnotenia

1. Ku dňu, kedy uplynie doba nájmu alebo dňu, kedy uplynie výpovedná lehota alebo ku 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 vypratáť 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 Článku 5 ods. 9 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.
2. Nájomca uskutoční vypratanie predmetu nájmu a odstránenie zhodnotenia podľa tohto článku zmluvy tak, aby mohol riadne vypratáný predmet nájmu vrátiť prenajímateľovi podľa Článku 5 ods. 2 zmluvy.
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. Pre vylúčenie pochybností, kompenzácia podľa tohto ods. nevyklučuje právo prenajímateľa na náhradu škody presahujúcej výšku kompenzácie a v prípade, že nájomca nevráti predmet nájmu prenajímateľovi v posledný deň trvania nájmu ani právo prenajímateľa na zmluvnú pokutu podľa ods. 6 nižšie. Nájomca okrem toho zaplatí prenajímateľovi osobitne sumy zodpovedajúce výške podielu na spoločných prevádzkových nákladoch a vlastné prevádzkové náklady nájomcu v rozsahu prevyšujúcom zálohové platby na podiel na spoločných prevádzkových nákladoch a vlastné prevádzkové náklady za posledný mesiac trvania nájmu.
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 (dvadsať jeden) 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 ods. Ak prenajímateľ oznámi nájomcovi, že si chce zhodnotenie alebo jeho časť ponechať a zároveň prenajímateľ vyslovil predchádzajúci súhlas s ich odpisovaním nájomcom podľa príslušného bodu 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 1,00 EUR. Ak prenajímateľ nevyjadril predchádzajúci súhlas s odpisovaním podľa príslušného bodu tejto 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. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov.

5. Vo vzťahu k zhodnoteniu, ktoré je pri skončení nájmu vo vlastníctve nájomcu a ktoré nebude nájomcom odstránené z predmetu nájmu riadne a včas, sa strany dohodli, že toto je prenajímateľ oprávnený nadobudnúť, ak svoj úmysel písomne oznámi nájomcovi. Strany sa dohodli, že v takomto prípade zaplatením sumy 50,-EUR nájomcovi, prenajímateľ nadobúda toto zhodnotenie a je s ním oprávnený voľne nakladať.
6. V prípade, že nájomca nevypracuje predmet nájmu, neodstráni zhodnotenie a/alebo nevráti predmet nájmu prenajímateľovi v súlade s týmto článkom zmluvy, je prenajímateľ :
 - a) oprávnený bez ďalšieho vstúpiť do predmetu nájmu alebo iným spôsobom vypratáť predmet nájmu;
 - b) oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 1 000,00 Eur;
 - c) oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie náhrady všetkých škôd vzniknutých prenajímateľovi priamo alebo nepriamo následkom porušenia záväzkov nájomcu uvedených v tomto článku zmluvy.

Dojednanie podľa tohto ods. 6 tohto článku ani prijatie zmluvnej pokuty neznamena akceptovanie pokračovania v užívaní predmetu nájmu nájomcom a ani obmedzenie akýchkoľvek práv prenajímateľa vyplývajúcich z tejto zmluvy alebo zo zákona a ani vzdanie sa týchto práv.

Článok 10 **Vyhlásenia a záruky**

1. Nájomca podpísaním zmluvy vyhlasuje a zaručuje prenajímateľovi, ktorý uzatvára zmluvu spoliehajúc sa na tieto vyhlásenia a záruky, že:
 - a) nájomca je právnym subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky, podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene nájomcu,
 - b) nájomca nie je v úpadku, nebol ním alebo jeho štatutárnym orgánom alebo treťou osobou podaný návrh na vyhlásenie konkurzu na jeho majetok a ani mu úpadok nehrozí,
 - c) nájomca nebol ako právnická osoba zrušený, či už likvidáciou alebo bez likvidácie a ani neprijal žiadne rozhodnutie za týmto účelom,
 - d) proti nájomcovi nie je vedené žiadne exekučné a ani iné konanie o výkon rozhodnutia alebo iné obdobné konanie, ktorého výsledkom by mohlo byť akékoľvek peňažné alebo nepeňažné plnenie, alebo iný právny záväzok na ťarchu nájomcu, ktorý by mohol zmařit alebo sťažiť plnenie záväzkov nájomcu vyplývajúcich zo zmluvy.
2. V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa ods. 1 tohto článku ukáže ako nepravdivé alebo zavádzajúce, bude sa to považovať za hrubé porušenie zmluvy, oprávňujúce prenajímateľa od zmluvy jednostranne odstúpiť ako aj oprávňujúce prenajímateľa požadovať od nájomcu náhradu škody, ktorá mu nepravdivým alebo zavádzajúcim vyhlásením alebo zárukou vznikla.

Článok 11 **Záverečné ustanovenia**

1. Zmeny a doplnky k zmluve je možné vykonať výlučne formou písomného dodatku k zmluve a musia byť potvrdené podpisom oprávnených zástupcov oboch strán.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť podľa ust. § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka dňom 01.06.2021, t. j. neskôr po jeho zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.
3. Práva a povinnosti zmluvných strán zvlášť neupravené zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, zákona č. 40/1964 Zb. Občianskym zákonníkom, zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník a ostatných právnych predpisov. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, vyplývajúce zo zmluvy alebo súvisiace s realizáciou, výkladom alebo vznikom, platnosťou a ukončením zmluvy budú riešiť predovšetkým formou dohody. Ak nie je vyriešenie sporu formou dohody možné, môže sa ktorákoľvek zmluvná strana obrátiť na miestne a vecne príslušný súd a riešiť spor súdnou cestou.
4. Pokiaľ sú v zmluve, jej dodatkoch a/alebo prílohách a/alebo osobitných dohodách k zmluve, ich dodatkoch alebo prílohách, odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli medzičasom zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahradené inými príslušnými právnymi predpismi alebo ich ustanoveniami, považujú sa tieto odkazy za odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli zmenené opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahrádzajú pôvodné príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, v ich platnom znení. V prípade, ak sa niektoré ustanovenie zmluvy ukáže (alebo sa neskôr stane) neplatným alebo neúčinným alebo neaplikovateľným, nedotýka sa to ostatných ustanovení zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa zaväzujú dohodou nahradiť neplatné alebo neúčinné alebo neaplikovateľné ustanovenie novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného alebo neaplikovateľného ustanovenia a to v lehote 30 dní odo dňa doručenia výzvy jednej zmluvnej strany druhej zmluvnej strane.
5. Zmluva je záväzná aj pre prípadných právnych nástupcov zmluvných strán. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa postúpiť svoje práva a povinnosti zo zmluvy na tretiu osobu, a to pod následkom neplatnosti takéhoto postúpenia.
6. Zánikom účinnosti tejto zmluvy nie je dotknutá účinnosť tých ustanovení zmluvy, ktorých účinnosť podľa zmluvy a/alebo vzhľadom na ich úpravu a/alebo povahu má trvať aj po ukončení účinnosti zmluvy.
7. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých každá zmluvná strana obdrží 2 rovnopisy.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú oprávnené zmluvu podpísať, že svoju vôľu uzavrieť zmluvu prejavili slobodne a vážne, že zmluva nebola uzavretá v tiesni, ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok, že svoje prejavy považujú za dostatočné, zrozumiteľné a určité, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
9. Zmluva bola uzatvorená v zmysle Uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č.zo dňa, ako prípad hodný osobitného zreteľa.

10. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy sú prílohy:

- Príloha: 1. Špecifikácia priestorov a výpočtový list nájomného
- 2. Zameranie predmetu nájmu
- 3. Uznesenie MsZ hlavného mesta SR Bratislava

V Bratislave, dňa:

V Bratislave, dňa:

Nájomca:

Prenajímateľ:

.....
Black Rose, s.r.o.
Beata Eliašová
konateľ

.....
Správa telovýchovných a rekreačných zariadení
hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy
Ladislav Križan, PhD.
riaditeľ

.....
Black Rose, s. r.o.
Alexander Lengyel
konateľ

Zmluva zverejnená dňa:

Špecifikácia priestorov a výpočtový list nájomného

Prenajímateľ: Správa telovýchovných a rekreačných zariadení hlavného mesta SR Bratislavy
Junácka 4, 831 04 Bratislava
IČO: 00 179 663
v zastúpení: Ladislav Križan, PhD., riaditeľ

Nájomca: Black Rose, s.r.o.
Jurigovo námestie 436/1, 841 04 Bratislava
IČO: 45 328 587
v zastúpení: Beata Eliašová, konateľ
Alexander Lengyel, konateľ

Špecifikácia priestorov

a) Nebytové priestory

Číslo miestnosti	Účel využitia	Výmera v m ²
101	reštaurácia	51,00
102	salónik	11,50
103	výdaj	8,80
104	príprava	12,90
105	umyváreň	4,46
	Reštauračné priestory spolu:	88,66 m ²
106	sklad	3,24
107	komora pre upratovačky	1,66
109	sklad potravín	10,00
	Skladové priestory spolu:	14,90 m ²
108	miestnosť rozvádzača	1,30
110	predsieň. šatňa zamestnancov	1,80
111	WC zamestnancov	1,35
112	predsieň muži	3,36
113	WC	1,75
114	WC	1,35
115	predsieň ženy	1,70
116	WC ženy	2,70
	Ostatné priestory spolu:	15,31 m ²
	1. Reštaurácia spolu:	118,87
	2. Bufet – 1. poschodie	14,40
	3. Zimná záhrada	52,50
	Nebytové priestory spolu:	185,77

b) Pozemok na užívanie vonkajšieho sedenia o výmere **54 m²**

Výpočtový list nájomného

a) Nebytové priestory:

Prenajaté priestory, účel	Plocha v m ²	Sadzba nájomného v Eur/m ² /rok	Ročná úhrada nájomného v Eur	Mesačná úhrada nájomného v Eur
reštauračné priestory	88,66	100,00	8 866,00	
skladové priestory	14,90	40,00	596,00	
ostatné priestory	15,31	30,00	459,30	
zimná záhrada	52,50	100,00	5 250,00	
bufet (september – apríl)	14,40	66,67	960,05	
bufet (máj – august)	(14,40)	10,00	144,00	
Nájomné spolu bez DPH:	185,77		16 275,35	1 356,28

b) Pozemok na vonkajšie sedenie

Prenajaté priestory	Plocha v m ²	Sadzba nájomného v Eur/m ² /deň	Úhrada za sezónu 1.5.-30.9. t.j.153 dní) v Eur	Mesačná úhrada nájomného v Eur (1/12)
pozemok na vonkajšie sedenie (18mx3m)	54,00	0,05	413,10	
Nájomné za pozemok v Eur bez DPH za dobu nájmu:			413,10	34,42

Ročné nájomné za nebytové priestory

a pozemok na vonkajšie sedenie spolu v Eur bez DPH: 16 688,45

z toho mesačné splátky nájomného :

1 390,70

K cene nájmu sa bude účtovať daň z pridanej hodnoty v zmysle platných právnych predpisov

V Bratislave, dňa:

V Bratislave, dňa:

Nájomca:

Prenajíateľ:

.....
Black Rose, s.r.o.
Beata Eliašová
konateľ

.....
Správa telovýchovných a rekreačných zariadení
hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy
Ladislav Križan, PhD.
riaditeľ

.....
Black Rose, s. r.o.
Alexander Lengyel
konateľ