

Materiál na rokovanie  
Mestskej rady  
hlavného mesta SR Bratislavy  
dňa **13. 05. 2021**

**Návrh  
na riešenie žiadostí nájomcov nebytových priestorov a pozemkov o odpustenie nájomného  
v súvislosti s pandémiou Covid-19**

---

**Predkladateľ:**

Mgr. Ctibor Košťál  
riaditeľ magistrátu

**Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia s prílohami – tabuľky  
5x
2. Dôvodovú správu

**Zodpovedný:**

JUDr. Andrej Bednárík  
riaditeľ sekcie správy nehnuteľností

**Spracovateľ:**

Mgr. Sláva Haulíková Palušová  
poverená vedením oddelenia nájmov majetku

Mgr. Silvia Žitňanská  
oddelenie nájmov majetku

Ing. Michaela Jakubiková  
oddelenie nájmov majetku

Iveta Némethová  
oddelenie nájmov majetku

## Návrh uznesenia

Mestská rada po prerokovaní materiálu

### odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy  
schváliť

1. odpustenie nájomného vo výške 50% v zmysle zákona č. 71/2013 Z. z. o poskytovaní dotácií v pôsobnosti Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov,

1.1 nájomcom nebytových priestorov, ktoré boli zatvorené alebo boli v obmedzenom režime za obdobie sťaženého užívania nebytových priestorov počas 2. vlny pandémie, uvedeným v tabuľke č. 1, ktorá je prílohou tohto uznesenia,

za podmienok:

1. ak vo vzťahu k žiadateľovi neeviduje hlavné mesto SR Bratislava žiadnu pohľadávku ku dňu 30. 09. 2020,
2. žiadatelia počas trvania obmedzení platili zálohy za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, resp. ich uhradili/uhradia v lehote 15 dní od doručenia oznámenia o odpustení nájomného,
3. žiadatelia v prípade platných nájomných zmlúv formou dodatku pristúpia k novým zmluvným podmienkam v lehote 15 dní od doručenia oznámenia o odpustení nájomného s výnimkou tých žiadateľov, ktorí už formou dodatku pristúpili k novým zmluvným podmienkam,

1.2 nájomcom nebytových priestorov, ktorými sú neziskové organizácie, občianske združenia, kultúrne inštitúcie, školy a ostatné subjekty vykonávajúce činnosť vo verejnom záujme, ktoré boli zatvorené alebo boli v obmedzenom režime za obdobie sťaženého užívania počas 2. vlny pandémie, uvedeným v tabuľke č. 2, ktorá je prílohou tohto uznesenia,

za podmienok:

1. ak vo vzťahu k žiadateľovi neeviduje hlavné mesto SR Bratislava žiadnu pohľadávku ku dňu 30. 09. 2020,
2. žiadatelia počas trvania obmedzení platili zálohy za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, resp. ich uhradili/uhradia v lehote 15 dní od doručenia oznámenia o odpustení nájomného,

1.3 nájomcom pozemkov určených na šport uvedeným v tabuľke č. 3, ktorá je prílohou tohto uznesenia,

za podmienok:

1. ak vo vzťahu k žiadateľovi neeviduje hlavné mesto SR Bratislava žiadnu pohľadávku ku dňu 30. 09. 2020,
  2. žiadatelia počas trvania obmedzení platili zálohy za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, resp. ich uhradili/uhradia v lehote 15 dní od doručenia oznámenia o odpustení nájomného,
2. odpustenie nájomného vo výške 50 % v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 18/2011 o zásadách hospodárenia s majetkom hlavného mesta SR Bratislavy nájomcom nebytových priestorov, ktoré boli zatvorené alebo boli v obmedzenom režime za obdobie sťaženého užívania nebytových priestorov, s ktorými bola uzatvorená nájomná zmluva s účinnosťou neskôr ako 01.08.2020, uvedeným v tabuľke č. 4, ktorá je prílohou tohto uznesenia,

za podmienok:

1. ak vo vzťahu k žiadateľovi neeviduje hlavné mesto SR Bratislava žiadnu pohľadávku ku dňu 30. 09. 2020,
  2. žiadatelia počas trvania obmedzení platili zálohy za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, resp. ich uhradili/uhradia v lehote 15 dní od doručenia oznámenia o odpustení nájomného,
  3. žiadatelia v prípade platných nájomných zmlúv formou dodatku pristúpia k novým zmluvným podmienkam v lehote 15 dní od doručenia oznámenia o odpustení nájomného,
3. neodpustenie nájomného nájomcom pozemkov pod stavbami uvedeným v tabuľke č. 5, ktorá je prílohou tohto uznesenia.

Tabuľka č. 1 NP zatvorené a v obmedzenom režime

por.č.	nájomca	predmet nájmu	číslo nájomnej zmluvy/účinnosť	účel nájmu	dátum doručenia žiadosti	zálohy za služby/r ok	neuhradené zálohy za služby	neuhradené platby za nájomné	ročné nájomné	mesačné nájomné	obdobie sťaženého užívania	odpustené podľa vzorca Ministerstva hospodárstva
1.	DONET, s. r. o.	NP vo výmere 156,55 m2 nachádzajúce sa na prízemí v objekte na Bielej 6, súpis. č. 419, k. ú. Staré Mesto na pozemku parc. č. 21	07 83 0523 12 00/13.9.2012	predajňa tovaru a výrobkov	26.3.2021	3494,40	1747,20	3472,27	4876,80	406,40	19.12.2020 - 18.4.2021	819,57
2.	Marko shop s. r. o.	nebytový priestor č. 1.43. vo výmere 47,26 m2 v podchode na Hodžovom námestí	07 83 0001 19 01/ 27.6.2019	predajňa dámskeho a pánskeho textilu a ich módnych doplnkov	15.3.2021	1000,00	0,00	0,00	10990,00	915,83	19.12.2020 - 18.4.2021	1846,9
3.	KATO s.r.o.	nebytové priestory spolu výmere 77,52 m2 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto na Laurinskej č. 7, v objekte súp. č. 100136 na parc. č. 4, LV č. 1656	07 83 0133 06 00/ 22.3.2006	predajňa obuvi	8.4.2021	622,36	4149,20	3472,27	12955,40	1079,62	19.12.2020 - 18.4.2021	2177,23
4.	Funki Punki s. r. o.	vo výmere 55,64 m2 nachádzajúci sa v telese stavby podchodu Patrónka v Bratislave, k. ú. Karlova Ves na pozemku parc. č. 2630/1	07 83 0340 14 00 / 30.10.2014	bistro - palacinkáreň	15.4.2021	0,00	0,00	0,00	3376,64	281,39	19.12.2020 - 18.4.2021	567,45
											<b>spolu</b>	<b>5 411,15</b>

Tabuľka č.2 NO, OZ, KI, Školy

por.č.	nájomca	predmet nájmu	číslo nájomnej zmluvy/účinnosť	účel nájmu	dátum doručenia žiadosti	zálohy za služby	neuhradené zálohy za služby	neuhradené platby za nájomné	ročné nájomné	mesačné nájomné	obdobie sťaženého užívania	odpustené podľa vzorca Ministerstva hospodárstva
1.	DC Ihrisko Včielka	stavba - nebytový priestor vo výmere 170,50m <sup>2</sup> postavej na pozemku parc. č. 12612/7 a časť pozemku 12612/8 o výmere 372 m <sup>2</sup> , k. ú. Nové Mesto	078310491700/ 20.12.2017	interiérový detský park a príslušný pozemok za účelom vykonávania športových a vzdelávacích aktivít zameraných na rozvoj psychomotoriky zdravých a postihnutých detí	18.3.2021	0,00	0,00	0,00	1763,48	146,96	15.10.2020- 18.4.2021	455,58
2.	Inklúzia , o.z.	stavba - nebytový priestor vo výmere 103,12m <sup>2</sup> v stavbe so supis.č.1183 na Bagarovej ul.č.20 v Bratislave , k.ú.Dúbravka	078303061900/ 12.6.2019	rehabilitačné stredisko	24.2.2021	2260,60	0,00	128,64	1029,16	85,76	1.1.2021- 18.4.2021	154,37
3.	Box klub Boxer Dúbravka	nebytový priestor vo výmere 195,85 m <sup>2</sup> v stavbe s. č. 1188 na Batkovej ulici č. 2 v Bratislave, k. ú. Dúbravka	78309470600/ 16.12.2006	prevádzkovanie úponových športov, loptových športov, aeróbných športov a posilňovne.	21.4.2021	4202,40	0,00	0,00	2087,64	173,97	15.10.2020 - 18.4.2021	539,28
											<b>spolu</b>	<b>1149,23</b>

Tabuľka č.3 pozemky na šport

Por.č.	Nájomca	predmet nájmu /NP, pozemok/	číslo nájomnej zmluvy/ účinnosť	účel nájmu	dátum doručenia žiadosti	predmet žiadosti - odpustenie nájomného	ročné nájomné	neuhrazené nájomné k 30.9.2020	mesačné nájomné	obdobie sťaženého užívania	predpokladané odpustené nájomné
1.	DRÁŽDIAK ŠPORT s.r.o.	pozemky v k.ú. Petržalka, parc. č. 2844/4, 2844/7, 2844/11, 2844/16, 2844/17, 2844/19, 2844/20, 2844/21, 2844/22, 2844/23	18830019100/ 10.3.2010	vybudovanie a prevádzkovanie športového areálu	1.4.2021	žiadosť o zľavu na nájomnom	5335,56	0,00	444,63	19.12.2020 - 31.12.2020	911,84
							5436,93	0,00	453,07	1.1.2021- 18.4.2021	
2.	Telovýchovná jednota Slavoj Ovsiešte	pozemok určený na športovú aktivitu vo výmere 5620m <sup>2</sup> na Poloreckého ul. parc.č.352/00 k.ú Petržalka	08880350000/ 28.12.2009	športový areál	4.5.2021	žiadosť o zľavu na nájomnom	4041,00	0,00	336,75	19.12.2020- 18.4.2020	679,09
										<b>spolu</b>	<b>1590,93</b>

Tabuľka č.4 NP bez dotácie

por.č.	nájomca	predmet nájmu	číslo nájomnej zmluvy/účinnosť	účel nájmu	dátum doručenia žiadosti	záloha za služby	neuhradené zálohy za služby	neuhradené platby za nájomné	ročné nájomné	mesačné nájomné	predmet žiadosti/obdobie sťaženého užívania	suma odpusteného alebo zníženého nájomného
1.	Ing. Mitoš Soják	NP vo výmere 309,4m <sup>2</sup> v stavbe so supis č.1188 na Balkovej č.2 v Bratislave , k.ú Dúbravka	0783057420/ 16.9.2020	športová činnosť	20.4.2021	0,00	0,00		765,7	76,57	15.10.2020 - 18.4.2021	225,49
2.	ŠEVT a.s.	NP č.1,45 vo výmere93,71m <sup>2</sup> v podchode na Hodžovom nám., k.ú. Staré Mesto, par.č.21550/1, 21550/2,21550/4	078302592000/ 05.10.2020	Malobchodná predajňa s kancelárskymi potrebami a tlačivami	23.2.2021	0,00	0,00	0,00	33800	2816,66	od 19.12.2020 do 18.4.2021	5680,26
spolu											5905,75	

Tabuľka č.5 Neodpustenie nájomného - pozemky

por.č.	Nájomca	predmet nájmu /NP, pozemok/	číslo nájomnej zmluvy/ účinnosť	účel nájmu	dátum doručenia žiadosti	predmet žiadosti - odpustenie nájomného	ročné nájomné	neuhradené nájomné k 30.9.2020	mesačné nájomné	obdobie sťaženého užívania	predpokladané odpustené nájomné
1.	Jozef Duchoň	časť pozemku parc. č. 2824/2, k.ú. Dúbravka, pod stavbou so súp. č. 1979	0893018808/ 7.10.1993	pozemok pod stavbou, v ktorej nájomca vlastní NP	29.3.2021	odpustenie nájomného	762,13	600,05	63,51	od 19.12.2020 do 18.4.2021	128,06
2.	ALMATEX, s.r.o.	pozemok parc. č. 15666/35 k. ú. Ružinov pod stavbou sup. č. 5596	88303390700/ 18.6.2007	pozemok pod stavbou, v ktorej nájomca vlastní NP	14.4.2021	odpustenie nájomného	5305,32	1326,28	442,11	19.12.2020 do 31.12.2020	906,69
							5406,11	0,00	450,5	1.1.2021 - 18.4.2021	
										<b>spolu</b>	<b>1034,75</b>



## Dôvodová správa

**PREDMET:** Návrh na riešenie žiadostí nájomcov nebytových priestorov a pozemkov o odpustenie nájomného v súvislosti s pandémiou Covid-19.

### SKUTKOVÝ STAV:

V zmysle § 13c zákona č. 71/2013 Z. z. o poskytovaní dotácií v pôsobnosti Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o poskytovaní dotácií“) je dotácia na nájomné štátna pomoc určená pre prenajímateľa, ktorý sa vzdá časti svojho príjmu z nájmu za obdobie, počas ktorého bola prevádzka nájomcu opatreniami orgánov štátnej správy na úseku verejného zdravotníctva, zriaďovateľov škôl a školských zariadení, Ministerstva školstva, vedy, výskumu a športu SR alebo uznesením vlády SR

- uzavretá, alebo podstatne obmedzená zákazom prítomnosti verejnosti v prevádzke alebo obmedzením slobody pohybu a pobytu zákazom vychádzania;
- z dôvodu prerušenia vyučovania na školách a v školských zariadeniach mala znemožnené užívanie.

Podľa §13c ods. 6 zákona o poskytovaní dotácií: „Dotáciu na nájomné možno poskytnúť nájomcovi vo výške, v akej bola poskytnutá zľava z nájomného na základe dohody medzi prenajímateľom a nájomcom, najviac však vo výške 50 % nájomného za obdobie sťaženého užívania; to platí aj pre verejnoprávne inštitúcie a iné právnické osoby zriadené zákonom. Ak je prenajímateľom správca majetku štátu, nájomné sa znižuje na polovicu.“

Keďže žiadosti o dotáciu na úhradu nájomného za obdobie 2. vlny pandémie možno podať na Ministerstvo hospodárstva SR najneskôr do 30. 06. 2021, je potrebné, aby žiadosti nájomcov o odpustenie nájomného v súvislosti s pandémiou Covid-19 boli prerokované na zasadnutí Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy dňa 27. 05. 2021.

Hlavné mesto môže zo závažných dôvodov na žiadosť dlžníka dlh celkom alebo čiastočne odpustiť v zmysle § 14 ods. 1 Všeobecne záväzného nariadenie hlavného mesta SR Bratislavy č. 18/2011 o zásadách hospodárenia s majetkom hlavného mesta SR Bratislavy (ďalej len „nariadenie hlavného mesta“).

V súvislosti so žiadosťami nájomcov o odpustenie/zníženie/odklad platby nájomného v súvislosti s pandémiou Covid-19 oddelenie nájmov majetku pripravilo materiál za účelom stanovenia ďalšieho postupu hlavného mesta SR Bratislavy (ďalej len „hlavné mesto“) ako prenajímateľa.

Žiadosti sú rozdelené nasledovne:

- Žiadosti v prípade nájmu **nebytových priestorov** prenajatých za účelom obchodnej činnosti, ktoré boli povinne **zatvorené alebo** ktoré mohli, hoci aj v **obmedzenom režime**, vykonávať svoju činnosť na základe rozhodnutia Vlády SR (*Tabuľka č. 1*)
- Žiadosti v prípade nájmu nebytových priestorov, v ktorých sú nájomcami **neziskové organizácie, občianske združenia, kultúrne inštitúcie, školy** a ostatné subjekty vykonávajúce činnosť vo verejnom záujme (*Tabuľka č. 2*)

- Žiadosti v prípade nájmu **pozemkov určených na šport** (Tabuľka č.3)
- Žiadosti v prípade nájmu nebytových priestorov, ktoré boli prenajaté na základe nájomnej zmluvy, ktorá nadobudla **účinnosť neskôr ako 01.08.2020** (Tabuľka č.4)
- Žiadosti v prípade nájmu **pozemkov pod stavbami** (Tabuľka č.5)

Podľa § 13c ods. 2 zákona o poskytovaní dotácií predmetom nájmu môže byť:

- a) miestnosť alebo jej časť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie a v ktorých nájomca predáva tovar alebo poskytuje služby konečným spotrebiteľom vrátane súvisiacich obslužných priestorov a skladových priestorov,
- b) trhové miesto.

Navrhujeme, aby sa jednotlivým žiadateľom schválilo

### **I. odpustenie nájomného vo výške 50% v zmysle zákona o poskytovaní dotácií za 2. vlnu pandémie**

1. nájomcom nebytových priestorov, ktoré boli **zatvorené** alebo boli **v obmedzenom režime** za obdobie sťaženého užívania nebytových priestorov, uvedeným v tabuľke č. 1, ktorá je prílohou tohto uznesenia,

za podmienok:

- a) vo vzťahu k žiadateľovi neeviduje hlavné mesto žiadnu pohľadávku ku dňu 30. 09. 2020,
- b) žiadatelia počas trvania obmedzení platili zálohy za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, resp. ich uhradili/uhradia v lehote 15 dní od doručenia oznámenia o odpustení nájomného,
- c) žiadatelia v prípade platných nájomných zmlúv formou dodatku pristúpia k novým zmluvným podmienkam v lehote 15 dní od doručenia oznámenia o odpustení nájomného s výnimkou tých žiadateľov, ktorí už formou dodatku pristúpili k novým zmluvným podmienkam,

2. nájomcom nebytových priestorov, ktorými sú **neziskové organizácie, občianske združenia, kultúrne inštitúcie, školy a ostatné subjekty vykonávajúce činnosť vo verejnom záujme**, ktoré boli zatvorené alebo boli v obmedzenom režime za obdobie sťaženého užívania, uvedeným v tabuľke č. 2, ktorá je prílohou tohto uznesenia,

za podmienok:

- a) vo vzťahu k žiadateľovi neeviduje hlavné mesto žiadnu pohľadávku ku dňu 30. 09. 2020,
- b) žiadatelia počas trvania obmedzení platili zálohy za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, resp. ich uhradili/uhradia v lehote 15 dní od doručenia oznámenia o odpustení nájomného,

1. nájomcom **pozemkov určených na šport** uvedeným v tabuľke č. 3, ktorá je prílohou tohto uznesenia,

za podmienok:

- a) vo vzťahu k žiadateľovi neeviduje hlavné mesto žiadnu pohľadávku ku dňu 30. 09. 2020,

b) žiadatelia počas trvania obmedzení platili zálohy za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, resp. ich uhradili/uhradia v lehote 15 dní od doručenia oznámenia o odpustení nájomného.

V prípade nesplnenia podmienok na odpustenie nájomného budú nájomcom povolené splátky nájomného v zmysle § 13c ods. 18 zákona č. 71/2013 Z. z. o poskytovaní dotácií v pôsobnosti Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov.

## **II. odpustenie nájomného vo výške 50 % v zmysle nariadenia hlavného mesta**

nájomcom nebytových priestorov, ktoré boli zatvorené alebo boli v obmedzenom režime za obdobie sťaženého užívania nebytových priestorov, s ktorými bola uzatvorená nájomná zmluva s účinnosťou neskôr ako 01.08.2020, uvedeným v tabuľke č. 4, ktorá je prílohou tohto uznesenia,

za podmienok:

1. ak vo vzťahu k žiadateľovi neexistuje hlavné mesto SR Bratislava žiadnu pohľadávku ku dňu 30. 09. 2020,
2. žiadatelia počas trvania obmedzení platili zálohy za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, resp. ich uhradili/uhradia v lehote 15 dní od doručenia oznámenia o odpustení nájomného,
3. žiadatelia v prípade platných nájomných zmlúv formou dodatku pristúpia k novým zmluvným podmienkam v lehote 15 dní od doručenia oznámenia o odpustení nájomného,

## **II. neodpustenie nájomného nájomcom pozemkov pod stavbou, uvedeným v tabuľke č. 5, ktorá je prílohou tohto uznesenia**

Podľa § 673 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov nájomca nie je povinný platiť nájomné, pokiaľ pre vady veci, ktoré nespôsobil, nemohol prenajatú vec užívať dohodnutým spôsobom alebo ak sa spôsob užívania nedohodol primerane povahe a určeniu veci.

Keďže pozemky pod stavbami nemali počas koronakrízy vadu a užívanie pozemkov nebolo obmedzené rozhodnutiami Úradu verejného zdravotníctva Slovenskej republiky, navrhujeme neodpustiť nájomné nájomcom pozemkov pod stavbami.

Predmetom dodatku budú tieto podstatné náležitosti, ktoré budú doplnené do nájomnej zmluvy:

- Ustanovenia týkajúce sa zmien predmetu nájmu a odpisovania

*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.*

2. 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 .... 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 príslušného bodu tejto Zmluvy.

3. 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.

4. Ukončenie prác na Zmenách je Nájomca povinný Prenajímateľovi písomne oznámiť a Prenajímateľovi odovzdať projekt skutočných realizovaných zmien Predmetu nájmu.

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 predchádzajúcich bodov 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.

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.

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 5 000,00 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 5 000,00 Eur.

Zmluvné pokuty za porušenie povinností uvedených v tomto ustanovení je možné uložiť aj opakovane. V prípade porušenia povinností uvedených v tomto ustanovení môže prenajímateľ okamžite odstúpiť od tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov voči nájomcovi.

8. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať nevyhnutné alebo potrebné zmeny Predmetu nájmu v súlade s platnými právnymi predpismi alebo nariadeniami alebo akýmkoľvek súdnym príkazom.

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 článku ..... bodu ..... tejto Zmluvy a Nájomca je povinný umožniť prístup do Predmetu nájmu a nesmie brániť plneniu sanačných prác alebo spôsobovať preťažky. 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.

10. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu po vyznení 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 5 000,00 Eur za každý jeden prípad neumožnenia takéhoto vstupu do Predmetu nájmu.

Zmluvné pokuty za porušenie povinností uvedených v tomto ustanovení je možné uložiť aj opakovane. V prípade porušenia povinností uvedených v tomto ustanovení môže prenajímateľ okamžite odstúpiť od tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov voči nájomcovi.

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.“

- Ustanovenie týkajúce sa notárskej zápisnice:

„Nájomca je do 5 (piatich) dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tohto Dodatku 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. 1 tohto Dodatku. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy prípade, že Nájomca neodovzdá Prenajímateľovi notársku zápisnicu v lehote podľa tohto článku.“

- Ustanovenia týkajúce sa vrátenia predmetu nájmu a technického zhodnotenia:

„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 ..... tejto Zmluvy. Pre vylúčenie pochybností, Nájomca je povinný na vlastné náklady vymalovať 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 vypratany Predmet nájmu vrátiť Prenajímateľovi v posledný deň trvania Nájmu.

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 bodu nevyklučuje právo Prenajímateľa na náhradu škodu presahujúcej výšku kompenzácie a v prípade, že Nájomca nevráti Predmet nájmu Prenajímateľovi v posledný deň trvania nájmu ani právo Prenajímateľa na zmluvnú pokutu podľa tohto článku. 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 (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. 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,- 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. č. 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 Dodatku, je Prenajímateľ:

- a) oprávnený bez ďalšieho vstúpiť do Predmetu nájmu a na náklady Nájomcu dať na základe notárskej zápisnice alebo iným spôsobom vypratať Predmet nájmu;
- b) oprávnený požadovať od Nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 5 000,00 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 bodu Zmluvy ani prijatie zmluvnej pokuty neznamená 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.*

*Zmluvné pokuty za porušenie povinností uvedených v tomto ustanovení je možné uložiť aj opakovane. V prípade porušenia povinností uvedených v tomto ustanovení môže prenajímateľ okamžite odstúpiť od tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov voči nájomcovi.“*

- Ustanovenie týkajúce sa doručovania

*„1. Strany berú na vedomie a súhlasia s tým, že písomnosť sa považuje za doručení 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.“*

- Ustanovenie týkajúce sa ukončenia nájomnej zmluvy v prípade zániku právnickej osoby bez právneho nástupcu v prípade nájomných zmlúv, v ktorých je nájomcom právnická osoba.

*„Nájom zaniká zánikom právnickej osoby bez právneho nástupcu. Pre vylúčenie pochybností zmluvných strán zánikom právnickej osoby s právnym nástupcom nájom nezaniká.“*