

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **24.06.2021**

Návrh na schválenie podmienok obchodnej verejnej súťaže – nájom nebytového priestoru v správe Galérie mesta Bratislavy za účelom prevádzky kaviarne – vo výmere 107 m² + 30 m² nádvorie v stavbe so súpis. č. 416 na pozemku parc. č. 43/1 na Františkánskom námestí 11 v Bratislave, v k. ú. Staré Mesto

Predkladateľ:

Mgr. Ctibor Košťál, v. r.
riaditeľ magistrátu

Zodpovedný:

Mgr. Katarína Trnovská, ArtD., v. r.
riaditeľka GMB

Spracovateľ:

Mgr. Katarína Trnovská, ArtD., v. r.
riaditeľka GMB

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu s uznesením MsR
3. Snímku z katastrálnej mapy
4. Pôdorys
5. Snímku z ortofotomapy
6. Fotografie súčasného stavu
7. Návrh zmluvy
8. Stanovisko Komisie pre kultúru, médiá a ochranu kultúrneho dedičstva MsZ z 02.06.2021

jún 2021

kód uzn.: 7.3
12.1
10.7.1

NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

schvaľuje

podmienky obchodnej verejnej súťaže na nájom nebytového priestoru o výmere 107 m² a 30 m² na nádvorí, na prízemí stavby Mirbachovho paláca súpis. č. 416 na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 43/1 na Františkánskom námestí 11 v Bratislave, v k. ú. Staré Mesto, zapísanej na LV č. 1656, podľa § 9a ods. 1 písm. a) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, na dobu neurčitú, s podmienkami podľa vyhlásenej obchodnej verejnej súťaže, ktoré tvoria neoddeliteľnú prílohu tohto uznesenia.

PRÍLOHA K UZNESENIU

Podmienky obchodnej verejnej súťaže

Galéria mesta Bratislavy v zmysle zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov a podľa § 281 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov týmto

v y h l a s u j e

obchodnú verejnú súťaž o víťazný návrh na uzatvorenie zmluvy o nájme nebytového priestoru vo výmere 107 m² a 30 m² nádvoria , na prízemí stavby Mirbachov palác súpis. č. 416 na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 43/1 na Františkánskom námestí č. 11 v Bratislave, v k. ú. Staré Mesto, zapísanej na LV č. 1656

za nasledovných súťažných podmienok:

1. Vyhlasovateľ/Prenajímateľ:

Galéria mesta Bratislavy, Františkánske námestie 11, 815 35 Bratislava
zastúpená: Mgr. Katarínou Trnovskou ArtD., riaditeľkou GMB
IČO: 00179752
číslo účtu (IBAN): SK69 7500 0000 0002 2503 6573
BIC (SWIFT): CEKOSKBX

2. Predmet obchodnej verejnej súťaže:

Nájom časti nebytového priestoru o výmere 107 m² interiéru a 30 m² exteriéru (nádvoria) na prízemí stavby Mirbachovho paláca súpis. č. 416 na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 43/1, Františkánske námestie 11 v Bratislave, v k. ú. Staré Mesto, zapísanej na LV č. 1656.

3. Kontaktná osoba vyhlasovateľa:

Meno: Bc. Pavol Beliš
Telefón: 0948 000 680
E-mail: belis@gmb.sk

4. Doba nájmu

Nájomná zmluva bude uzatvorená na dobu neurčitú v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

5. Účel nájmu

Prevádzkovanie kaviarne v súlade s nasledovnými ideami:

Účelom nájmu je kaviareň s poskytovaním služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu, nefajčiarskeho typu.

Nájomca bude povinný prispôbiť svoju prevádzku v prvom rade programovým prioritám GMB (vernissáže, tlačové konferencie, sprievodný program – kino na nádvorí, koncerty, čítačky, diskusný program). Programová podpora zo strany nájomcu bude vítaná, musí však byť v súlade s víziou GMB.

Koncepcia / filozofia prevádzky kaviarne:

Sortiment: produkty od lokálnych dodávateľov – káva, domáce limonády, autentické a naturálne vína, koláče, sendviče, šaláty, polievka dňa.

Princíp kaviarne:

raz týždenne ochutnávka kávy resp. lokálneho dezertu s tradíciou

Kultúrny a sprievodný program:

1 x týždenne živá hudba (moderný jazz, elektronická hudba, klasická hudba)

Každú poslednú nedeľu v mesiaci brunch.

Organizovanie eventov v spolupráci s GMB:

5 – 8 vernissáží výstav ročne (harmonogram eventov bude odsúhlasený min. dva mesiace vopred)

5 – 10 tlačových konferencií ročne (harmonogram eventov bude odsúhlasený min. dva mesiace vopred)

3 – 4 knižných krstov ročne (harmonogram eventov bude odsúhlasený min. dva mesiace vopred)

Úprava priestoru:

Architektúra vychádza z jedinečnosti miesta (bývalé konské stajne v parteri rokokového paláca). Priestor musí byť čistý (vyniknúť musia detaily paláцovej architektúry). Priestor má cca 50 miest na sedenie v interiéri plus kapacita nádvoria. Od apríla do konca októbra je prepojený s exteriérovým nádvorím. Prezentácia ponuky v presklených chladiacich vitrínach.

6. Informatívna výška nájomného

Informatívna výška nájomného určená na základe Rozhodnutia primátora hlavného mesta SR Bratislavy č. 33/2015, ktorým sa stanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno je podľa posledného účelu využitia stanovená vo výške minimálne **13 968 € ročne za celý predmet nájmu**. Účastník je povinný uviesť v súťažnom návrhu ním ponúkanú výšku ročného nájomného za vyššie uvedené časti predmetu nájmu.

Prípadné náklady nájomcu na potrebnú rekonštrukciu alebo iné zmeny predmetu nájmu sa do nájomného nezarátavajú.

Výška nájomného bude posudzovaná podľa podmienok obchodnej verejnej súťaže a bude jedným z kritérií pre posudzovanie súťažných návrhov.

7. Podmienky účasti v súťaži:

Súťaže sa môžu zúčastniť fyzické osoby – podnikatelia a právnické osoby.
Každý účastník súťaže predloží pri podaní návrhu vyhlasovateľovi:

7.1. Identifikácia záujemcu – u právnickej osoby: obchodné meno, sídlo, IČO, DIČ, IČ DPH, registrácia, osoba oprávnená konať, bankové spojenie, telefónne číslo a e-mail, u fyzickej osoby – podnikateľa: meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, adresa miesta podnikania, číslo živnostenského oprávnenia, IČO, DIČ, bankové spojenie, telefónne číslo a e-mail.

7.2. Čestné vyhlásenie záujemcu – u fyzickej osoby, že nie je osobou uvedenou v ust. § 9a ods. 6 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. V prípade, ak je záujemca ženatý/vydatá, tak čestné prehlásenie sa vyžaduje aj od manželky/manžela. Vyhlásenie záujemcu o súhlase so spracovaním osobných údajov v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, – u právnickej osoby, že jej zakladateľom, vlastníkom obchodného podielu, štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu, členom riadiaceho, výkonného alebo dozorného orgánu nie je osoba uvedená v ust. § 9a ods. 6 zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, – čestné vyhlásenie záujemcu o tom, že nemá záväzky voči hlavnému mestu SR Bratislava, voči GMB, voči príslušnému daňovému úradu, sociálnej poisťovni, ktorejkoľvek zdravotnej poisťovni, nie je v likvidácii, v konkurze ani v reštrukturalizácii a nie je voči nemu vedené žiadne exekučné konanie,

7.3. Zloženie finančnej zábezpeky na účet Galérie mesta Bratislavy vedený v ČSOB banke, číslo účtu SK69 7500 0000 0002 2503 6573 variabilný symbol 33333, vo výške 500,00 Eur. O prevode zábezpeky predloží záujemca doklad o úhrade z banky. Neúspešným uchádzačom bude zábezpeka vrátená v lehote 15 dní odo dňa vyhlásenia výsledkov súťaže. V prípade, že úspešný uchádzač od nájmu ustúpi, zábezpeka prepadá v prospech vyhlasovateľa. V prípade zrušenia súťaže a v prípade odmietnutia súťažného návrhu bude zábezpeka vrátená účastníkovi najneskôr do 15 dní odo dňa vyhlásenia súťaže za zrušenie, alebo odo dňa odmietnutia súťažného návrhu. Víťaznému uchádzačovi bude výška zábezpeky započítaná do nájomného.

7.4. Súťažný návrh musí byť vypracovaný v slovenskom jazyku.

8. Obsah súťažného návrhu:

1. Vypracovanie 5 bodov súťažných kritérií podľa bodu 11. Každý koncept bude pomenovaný podľa čísla konceptu samostatne vo formáte A4.
2. Doklady preukazujúce splnenie podmienok účasti v súťaži podľa bodu 7.
3. Zloženie finančnej zábezpeky.

9. Termín obhliadky

Záujemcovia si môžu dohodnúť termín obhliadky predmetu nájmu s p. Pavlom Belišom, na telefónnom čísle 0948 000 680 alebo emailom na belis@gmb.sk

Obhliadky sa uskutočnia v dňoch:

14. 07. 2021 o 13:00 h.

15. 07. 2021 o 13:00 h.

10. Spôsob a lehota predkladania súťažných návrhov:

Záujemcovia o nájom môžu svoje súťažné návrhy v slovenskom jazyku doručiť osobne, alebo prostredníctvom pošty (rozhodujúci je deň doručenia poštovej zásielky vyhlasovateľovi) v lehote od 19.07. 2021 do 23.07. 2021 do 14,00 h. na **sekretariát Galérie mesta Bratislavy** Františkánske nám. 11, 81535 Bratislava, **v zalepenej obálke** s uvedením mena a poštovej adresy účastníka s označením:

„Obchodná verejná súťaž na nájom nebytového priestoru v Mirbachovom paláci v Bratislave, - **NEOTVÁRAŤ**“ v pracovných dňoch od 19.07.2021 do 23.07.2021., alebo zaslaný v dňoch od 19.07.2021 do 23.07.2021 na adresu:

Galéria mesta Bratislavy

Františkánske nám. 11,
81535 Bratislava

s hore uvedeným označením na obálke.

V prípade doručovania návrhu poštou sa za deň doručenia návrhu považuje deň doručenia poštovej zásielky vyhlasovateľovi.

Súťažné podmienky a podklady budú zverejnené od 10.07.2021 - 23.07.2021 na internetovej stránke GMB www.gmb.sk

Obálky so súťažnými návrhmi sa budú otvárať na zasadnutí výberovej komisie dňa **27.07.2021**. Otváranie obálok je neverejné. Súťažné návrhy sa budú následne vyhodnocovať najneskôr do jedného mesiaca od uplynutia lehoty na predkladanie súťažných návrhov.

11. Kritériá hodnotenia súťažných návrhov:

Vyhlasovateľ súťaže bude predložené návrhy hodnotiť prostredníctvom osobitnej výberovej komisie, v ktorej sú nominovaní zástupcovia: 2x zástupcovia Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy a 3x zástupcovia Galérie mesta Bratislavy.

Návrhy konceptov budú hodnotené podľa nižšie uvedených kritérií s váhami vyjadrenými v bodoch.

Víťazom súťaže je ten súťažný návrh, ktorý získa sumárne najvyšší počet bodov v hodnotiacich kategóriách podľa procesných pravidiel výberovej komisie.

11.1. Konceptia, princíp a filozofia prevádzky kaviarne 20b

Účastník v návrhu popíše navrhovaný koncept kaviarne.

11.2. Koncept Kultúrny a sprievodný program – 20b

Účastník v návrhu popíše zámer prepojitelnosti konceptu kaviarne s GMB.

11.3 Koncept Ekologické aspekty a aspekt udržateľnosti – 20b

Účastník v návrhu popíše, ako navrhovaný účel nájmu zohľadňuje ekologické aspekty a aspekt udržateľnosti.

11.4. Koncept Kvalita produktov – 20b

Účastník v návrhu popíše koncept výberu dodávateľov produktov (lokálnosť, čerstvosť, nemrazničkové produkty atď.).

11.5. Výška nájomného – 20b

Najvyšší návrh dostane pridelený najvyšší počet bodov. Výpočet bude vykonaný podľa nižšie uvedeného vzorca:

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

Kde:

$P_{\max}$ – najvyššia cenová ponuka

P – hodnotená cenová ponuka

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

12. Vyhlásenie výsledkov súťaže, lehota na uzatvorenie zmluvy:

1. Vybratému účastníkovi súťaže bude v lehote do 15 dní odo dňa vyhodnotenia súťaže odoslaný list s oznámením o tom, že je vybratým účastníkom súťaže. Zmluva o nájme nebytových priestorov bude uzatvorená do 15 dní od zverejnenia výsledkov súťaže.
2. Vyhlasovateľ súťaže si vyhradzuje právo kedykoľvek do prijatia návrhu a podpisu zmluvy o nájme nebytového priestoru zrušiť túto obchodnú verejnú súťaž. O zrušení súťaže budú účastníci súťaže, ktorí podali návrhy, písomne vyrozumení. Zrušenie súťaže bude uverejnené na internetovej stránke www.gmb.sk.
3. Vyhlasovateľ súťaže si vyhradzuje právo odmietnuť návrhy, ktorých obsah nebude zodpovedať podmienkam súťaže, alebo budú doručené po termíne stanovenom vo vyhlásení súťaže.
4. Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť všetky predložené návrhy. Odmietnutie predložených návrhov pod bodom 12.2. a 12.3. odošle vyhlasovateľ účastníkom listom do 15 dní odo dňa vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže.
5. Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo v prípade zistenia neúplnosti súťažného návrhu z hľadiska vyhlásených požiadaviek vyradiť súťažný návrh z obchodnej verejnej súťaže.
6. Vyhlasovateľ neuhrádza účastníkom súťaže náklady spojené s ich účasťou v tejto obchodnej verejnej súťaži a účastníci súťaže v plnej miere znášajú všetky náklady s ich účasťou v súťaži.
7. Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo uzatvoriť zmluvu o nájme nebytového priestoru s víťazom súťaže. V prípade, ak nedôjde k dohode s víťazom, vyhlasovateľ si vyhradzuje právo osloviť ďalšieho účastníka súťaže podľa poradia v ohodnotení súťažných návrhov.

8. Výsledky vyhodnotenia súťaže budú zverejnené v termíne do 27.08.2021 na internetovej stránke mesta: www.gmb.sk.

13. Vyhlasovateľ súťaže si vyhradzuje právo:

1. Kedykoľvek zrušiť túto verejnú obchodnú súťaž. O zrušení súťaže budú navrhovatelia, ktorí podali návrhy, písomne upovedomení.
2. Predĺžiť lehotu na oznámenie výberu víťazného súťažného návrhu.
3. Odmietnuť všetky predložené súťažné návrhy.
4. V prípade zistenia neúplnosti súťažného návrhu z hľadiska požiadaviek vyhlasovateľa uvedených v súťažných podkladoch, vyradiť návrh z obchodnej verejnej súťaže.
5. Opakovanie súťaže v náhradnom termíne v prípade nepredloženia súťažných návrhov. Zrušenie súťaže, nové vyhlásenie súťaže, alebo predĺženie lehoty na oznámenie výberu víťazného súťažného návrhu bude uverejnené internetovej stránke www.gmb.sk

Opis predmetu OVS

Prenajímateľ, resp. správca majetku prenajímateľa zabezpečí na svoje náklady základnú úpravu priestorov (holopriestor) tak, aby sa v doterajšom priestore knižnice dala umiestniť prevádzka kaviarne.

Nájomca predovšetkým zabezpečí podmienky na užívanie nebytového priestoru na vlastné náklady avšak výhradne po predchádzajúcom písomnom odsúhlasení zo strany prenajímateľa. Nájomca nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa oprávnený vykonávať žiadne zmeny predmetu nájmu v zmysle podmienok nájomnej zmluvy. To platí najmä, nie však výlučne na akékoľvek stavebné úpravy predmetu nájmu, zmeny zabudovaného vybavenia Predmetu nájmu, systémov rozvodov, kúrenia, ventilácie a pod. („Zmeny“).

Písomná žiadosť nájomcu o súhlas prenajímateľa so zmenami musí obsahovať všetky plány a špecifikácie všetkých navrhovaných prác a ich indikatívny rozpočet, vrátane dokumentácie žiadosti o vydanie stavebného povolenia, ak je potrebné.

Prenajímateľ sa môže, ale nemusí vyjadriť, či má v úmysle pred vrátením predmetu nájmu prenajímateľovi nadobudnúť zmeny predmetu nájmu, alebo či bude nájomca povinný predmet nájmu uviesť do stavu, v akom bol ku dňu podpisu preberacieho protokolu s prihliadnutím na povinnosti nájomcu podľa nájomnej zmluvy („stav ku dňu podpisu preberacieho protokolu“). V prípade, že sa prenajímateľ nevyjadrí, má sa vždy za to, že nájomca je povinný predmet nájmu pred vrátením prenajímateľovi uviesť do stavu ku dňu podpisu preberacieho protokolu a odstrániť zhodnotenie.

Dôvodová správa

PREDMET:

Návrh na schválenie podmienok obchodnej verejnej súťaže – nájom nebytového priestoru v správe Galérie mesta Bratislavy za účelom prevádzky kaviarne – vo výmere 107 m² interiér + 30 m² exteriér v stavbe so súpis. č. 416 na pozemku parc. č. 43/1 na Františkánskom námestí 11 v Bratislave, v k. ú. Staré Mesto.

ŠPECIFIKÁCIA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV:

Nájom nebytového priestoru v správe Galérie mesta Bratislavy za účelom prevádzky kaviarne – vo výmere 107 m² interiér + 30 m² exteriér v stavbe so súpis. č. 416 na pozemku parc. č. 43/1 na Františkánskom námestí 11 v Bratislave, v k. ú. Staré Mesto, zapísanej na LV č. 1656. Nebytový priestor pozostáva z prevádzkového priestoru o výmere 90,5 m², zázemia o výmere 16,5 m², nádvorí o výmere 30 m², a to všetko v rozsahu podľa nákresu, ktorý je prílohou.

ÚČEL NÁJMU:

Obchodné účely (kaviareň, espressá, bistrá)

DOBA NÁJMU:

Nájomná zmluva bude uzatvorená na dobu neurčitú.

VÝŠKA NAVRHOVANÉHO NÁJOMNÉHO:

Minimálna výška nájomného je stanovená v súlade s Rozhodnutím primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 33/2015 minimálne **13 968€ ročne za celý predmet nájmu.**

K cene nájmu budeme účtovať daň z pridanej hodnoty v zmysle platných právnych predpisov.

SKUTKOVÝ STAV:

Predmet nájmu užívala Galéria mesta Bratislavy v minulosti za účelom knižnice, pre ktorú boli vybrané nové priestory v rovnakej budove Mirbachovho paláca. Nebytový priestor sa nachádza na prízemí objektu, súčasťou nájmu bude aj časť vnútorného nádvorí, a to všetko v rozsahu podľa nákresu, ktorý je prílohou návrhu na vyhlásenie OVS.

Predmet nájmu je momentálne pred rekonštrukciou, prenajímateľ priestor pripraví podľa vypracovaného architektonického projektu, ktorý je prílohou návrhu na vyhlásenie OVS. Hnuteľné vybavenie si víťaz OVS zabezpečí na vlastné náklady, po schválení prenajímateľom.

Obchodná verejná súťaž bude vyhlásená v súlade so „Všeobecnými podmienkami obchodných verejných súťaží na prevod a nájom nehnuteľného majetku hlavného mesta SR Bratislavy“, ktoré boli schválené v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta SR Bratislavy uznesením č. 1410/2014 zo dňa 30.01.2014 v znení uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 414/2020 zo dňa 27.02.2020 a v znení uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 637/2020 zo dňa 22.10.2020, a súlade s podmienkami uvedenými v prílohe návrhu uznesenia vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže.

Predmet nájmu Galéria mesta Bratislavy definuje ako priestory pre galerijnú kaviareň, čím napĺňa zámer rozšírenia ponuky služieb pre návštevníkov galérie a súčasne napĺňa cieľ zvyšovania vlastných príjmov organizácie.

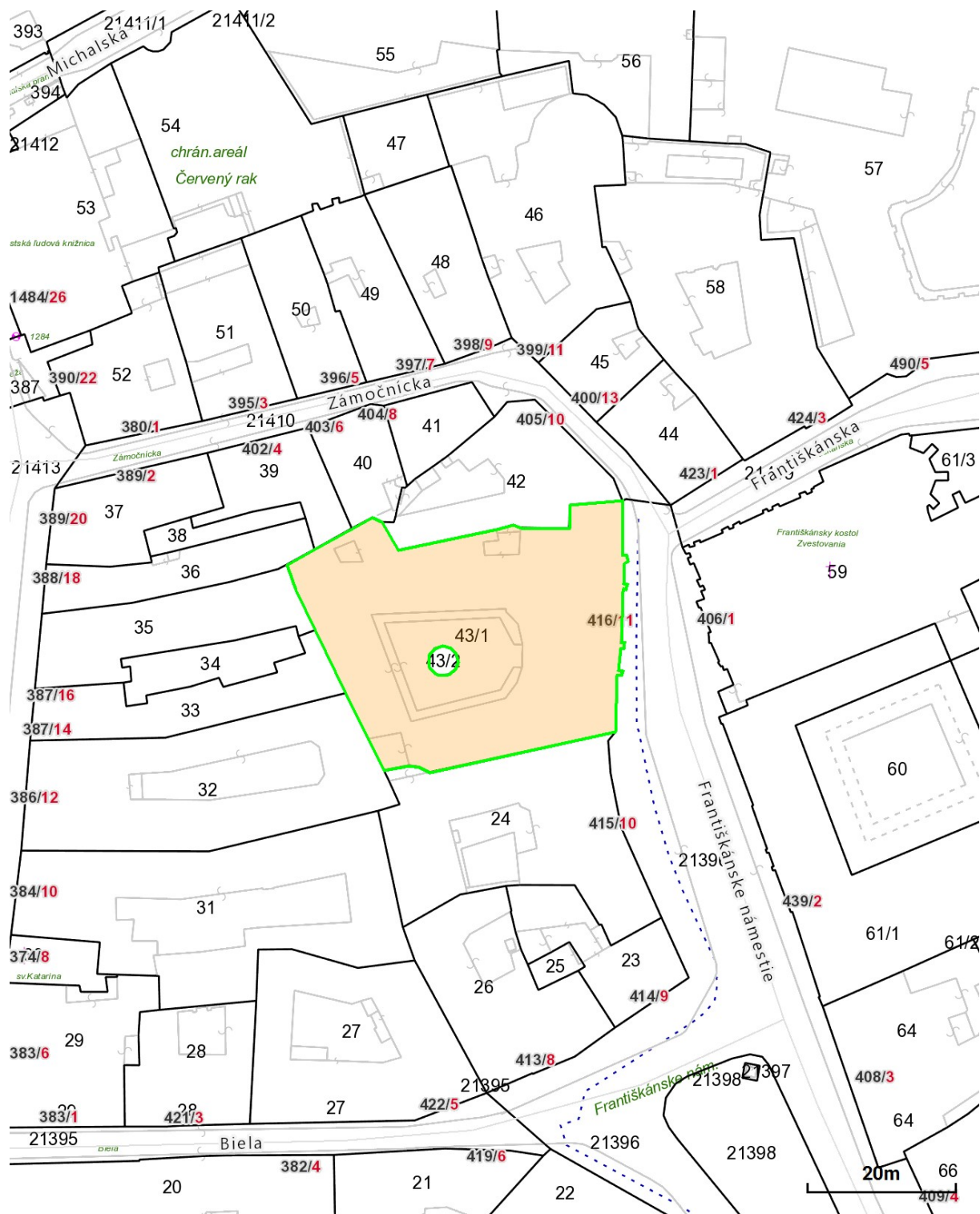
Z uvedeného dôvodu predkladáme návrh na schválenie podmienok obchodnej verejnej súťaže na prenájom časti nebytových priestorov v Mirbachovom paláci, Františkánske námestie 11 v Bratislave na obchodné účely (predajňa, kaviareň, espressá, bistrá).

STANOVISKÁ:

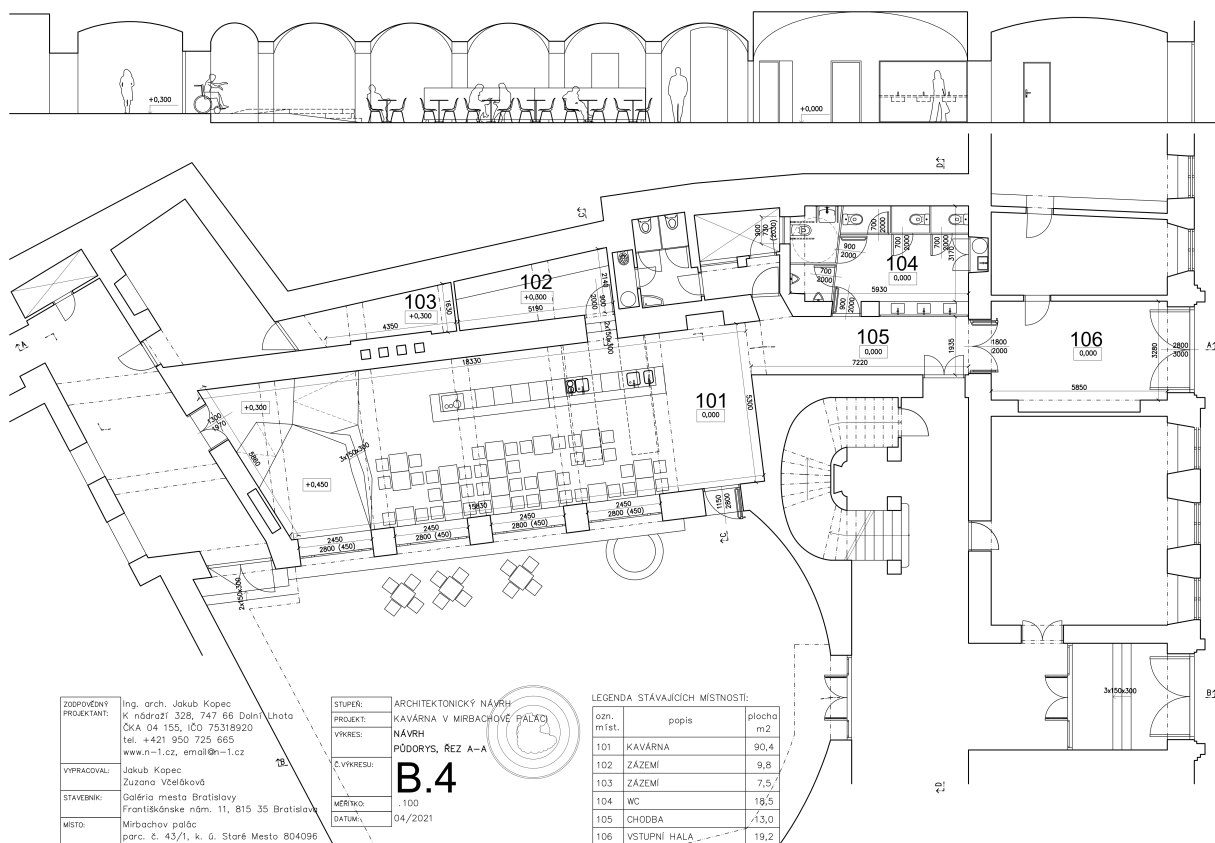
Materiál bol prerokovaný s Oddelením kultúry a predložený Komisii pre kultúru, médiá a ochranu kultúrneho dedičstva MsZ dňa 02.06.2021. Následne bol predložený na zasadnutie MsR.

Uznesením Mestskej rady hlavného mesta SR Bratislavy č. 201/2021 zo dňa 10. 06. 2021 Mestská rada hlavného mesta SR Bratislavy odporúča Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy prerokovať Návrh na schválenie podmienok obchodnej verejnej súťaže – nájom nebytového priestoru v správe Galérie mesta Bratislavy za účelom prevádzky kaviarne – vo výmere 107 m² + 30 m² nádvorie v stavbe so súpis. č. 416 na pozemku parc. č. 43/1 na Františkánskom námestí 11 v Bratislave, v k. ú. Staré Mesto.

Snímka z katastrálnej mapy



Pôdorys



Snímka z ortofotomapy

© Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Adresný bod

Bratislavský > Bratislava I > Bratislava-Staré Mesto > k.ú. Staré Mesto



Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

Dátum: 3.6.2021

(1/2)

Názov ulice

Františkánske námestie

Súpisné číslo

406

Orientačné číslo

1

Názov časti obce

-

Názov obce

Bratislava-Staré Mesto

PSČ

81101

Názov okresu

Bratislava I

Identifikátor adresy

5974188

Externý kód obce

SK0101528595

Externý kód časti obce

-

Externý kód okresu

SK0101

Zemepisná šírka (ETRS89)

48,14483465

Zemepisná dĺžka (ETRS89)

17,10804482

Súčasný stav





Nájomná zmluva č. (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 (ďalej len „Zmluva“)

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:

Obchodné meno: Galéria mesta Bratislavy
Sídlo: Františkánske námestie 11, 815 35 Bratislava
Konajúci: Mgr. Katarínou Trnovskou ArtD., riaditeľka GMB
IČO: 00179752
DIČ: 2020801772
IČ DPH: SK2020801772
Bank. spojenie: ČSOB
Číslo účtu: SK69 7500 0000 0002 2503 6573
BIC: CEKOSKBX

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno:
Sídlo:
Registrácia:
Konajúci:
IČO:
DIČ:
IČ DPH:
Bank. spojenie:
Číslo účtu:
BIC:

(ďalej len „nájomca“ a spolu s prenajímateľom 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 časti nebytového priestoru o výmere 107 m² interiéru a 30 m² exteriéru (nádvoría) na prízemí stavby Mirbachovho paláca súpis. č. 416 na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 43/1, Františkánske námestie 11 v Bratislave, v k. ú. Staré Mesto, zapísanej na LV č. 1656. a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov Zmluvu o nájme nebytových priestorov na (ďalej len „zmluva“)

Preambula

Budova Mirbachovho paláca na Františkánskom námestí 11 v Bratislave je priestor vlastnený Hlavným mestom SR Bratislava, ktorého oprávneným užívateľom a správcom je Galéria mesta Bratislavy na základe Protokolu o zverení majetku hlavného mesta SR Bratislavy do správy príspevkovej organizácii GMB zo dňa 01.01.1994 medzi vlastníkom a prenajímateľom: Hlavné mesto SR Bratislava a správcom: Galéria mesta Bratislavy. Primárnym cieľom a poslaním galérie je cieľavedome a systematicky zhromažďovať, odborne spracovávať, ochraňovať, dokumentovať a verejnosti sprístupňovať zbierkové predmety z oblasti výtvarného umenia formou výstav, stálych expozícií, vedecko-výskumnej, vzdelávacej a edičnej činnosti. Galéria mesta Bratislavy systematicky buduje zbierku ako súčasť kultúrneho dedičstva mesta Bratislavy. Zámerom kaviarne je aby sa stala stretávacím bodom kultúry v meste, pričom je otvorená rôznym vekovým skupinám a poskytuje služby návštevníkom GMB, obyvateľom, aj návštevníkom mesta. Spoločným zámerom zmluvných strán je preto hľadať spoluprácu medzi podnájomníkom a nájomcom. Podnájomník berie na vedomie, že súčasťou kultúrnych aktivít v GMB sú aj koncerty a podobné kultúrne podujatia, ktoré predstavujú zvukovú a obrazovú produkciu, a výslovne s tým súhlasí.

Čl. 1

Predmet a účel nájmu

1. Budova Mirbachovho paláca na Františkánskom námestí 11 v Bratislave je priestor vlastnený Hlavným mestom SR Bratislava, ktorého oprávneným užívateľom a správcom je Galéria mesta Bratislavy na základe Protokolu o zverení majetku hlavného mesta SR Bratislavy do správy príspevkovej organizácii GMB zo dňa 01.01.1994 medzi vlastníkom a prenajímateľom: Hlavné mesto SR Bratislava a správcom: Galéria mesta Bratislavy.
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 časti nebytového priestoru o výmere 107 m² interiéru a 30 m² exteriéru (nádvorí) na prízemí stavby Mirbachovho paláca súpis. č. 416 na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 43/1, Františkánske námestie 11 v Bratislave, v k. ú. Staré Mesto, zapísanej na LV č. 1656.
3. Účelom nájmu podľa zmluvy je užívanie nebytových priestorov špecifikovaných v zmluve, na prevádzkovanie prevádzky kaviarne. nefajčiarskeho typu. Nájomca bude povinný prispôbiť svoju prevádzku v prvom rade programovým prioritám GMB (vernissáže, tlačové konferencie, sprievodný program – kino na nádvorí, koncerty, čítacky, diskusný program). Programová podpora zo strany nájomcu bude vítaná, musí však byť v súlade víziou GMB.

Koncepcia / filozofia prevádzky kaviarne:

Sortiment: produkty od lokálnych dodávateľov – káva, domáce limonády, autentické a naturálne vína, koláče, sendviče, šaláty, polievka dňa.

Princíp kaviarne:

raz týždenne ochutnávka kávy resp. lokálneho dezertu s tradíciou

Kultúrny a sprievodný program:

1 x týždenne živá hudba (moderný jazz, elektronická hudba, klasická hudba)

Každú poslednú nedeľu v mesiaci brunch.

Organizovanie eventov v spolupráci s GMB:

5 – 8 vernisáží výstav ročne (harmonogram eventov bude odsúhlasený min. dva mesiace vopred)

5 – 10 tlačových konferencií ročne (harmonogram eventov bude odsúhlasený min. dva mesiace vopred)

3 – 4 knižných krstov ročne (harmonogram eventov bude odsúhlasený min. dva mesiace vopred)

Úprava priestoru:

Architektúra vychádza z jedinečnosti miesta (bývalé konské stajne v parteri rokokového paláca).

Priestor musí byť čistý (vyniknúť musia detaily palácovej architektúry).

Priestor má cca 50 miest na sedenie v interiéri plus kapacita nádvoria.

Od apríla do konca októbra je prepojený s exteriérovým nádvorím.

Prezentácia ponuky v presklených chladiacich vitrínach.

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.

Čl. 2

Doba nájmu, ukončenie nájmu a odstúpenie od zmluvy

1. Nájomná zmluva sa uzatvára odo dňa účinnosti zmluvy na dobu neurčitú.
2. Zmluvné strany môžu ukončiť nájom kedykoľvek dohodou.
3. Výpoveďou môžu zmluvné strany ukončiť nájom za podmienok uvedených v § 10 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, pričom sa dohodli, že výpovedná

lehota je tri mesiace a začína plynúť prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

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

Čl. 3

Nájomné a úhrada za služby spojené s nájmom

1. Ročné nájomné za predmet nájmu je stanovené v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách dohodou zmluvných strán vo výške (slovom), čo je suma bez dane z pridanej hodnoty. K cene nájmu sa účtuje daň z pridanej hodnoty v zmysle platných právnych predpisov. Špecifikácia výšky nájomného je uvedená vo výpočtovom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu č. 1 tejto zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné za predmet nájmu mesačne vo výške (slovom), čo je suma bez dane z pridanej hodnoty. K cene nájmu 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 písm. 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 vedený ČSOB banke, a. s., číslo účtu SK69 7500 0000 0002 2503 6573.
3. Prenajímateľ zabezpečí pre nájomcu nasledovné služby: odvoz a likvidáciu odpadu, elektrickú energiu, teplú úžitkovú vodu, studenú vodu, odpadovú vodu, dodávku tepla a chladu. Ročná úhrada za služby bola dohodnutá v sume Eur (slovom), čo je suma bez dane z pridanej hodnoty, z toho:

- a) ročná paušálna úhrada za odvoz a likvidáciu odpadu, dodávku tepla a chladu v sume Eur, čo je suma bez dane z pridanej hodnoty,
- b) platby za elektrickú energiu, teplú úžitkovú vodu, studenú vodu, odpadovú vodu v sume Eur, čo je suma bez dane z pridanej hodnoty.

K cene úhrady za služby sa bude účtovať daň z pridanej hodnoty v zmysle platných právnych predpisov. Výpočet úhrad za služby je stanovený v prílohe č. 2 tejto zmluvy.

- 4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi v dohodnutej výške úhrady za služby spojené s nájmom, definované v ods. 3 tohto článku a ďalej špecifikované v prílohe č. 2 tejto zmluvy, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy v pravidelných mesačných platbách vopred v sume eur (slovom) mesačne, čo je suma bez dane z pridanej hodnoty. K cene služieb spojených s užívaním predmetu nájmu sa bude účtovať daň z pridanej hodnoty v zmysle platných právnych predpisov. Služby a daň z pridanej hodnoty budú platené na základe dohody o platbách služieb 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.
- 5. Zmluvné strany sa dohodli, že pre vyúčtovanie skutočne spotrebovaných energií prenajímateľ vystaví polročne vyúčtovaciu faktúru s lehotou splatnosti 30 dní za skutočne spotrebovanú elektrickú energiu, vodu, teplú úžitkovú vodu a odpadovú vodu v príslušnom kalendárnom polroku, vystavenú a odoslanú prenajímateľom nájomcovi do 20. dňa nasledujúceho mesiaca po skončení I. polroku a faktúru za II. polrok za skutočne spotrebovanú elektrickú energiu, vodu, teplú úžitkovú vodu a odpadovú vodu a ročné vyúčtovanie tepla a chladu do 20. dňa nasledujúceho mesiaca po skončení kalendárneho roku.
- 6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený zmeniť platby za služby spojené s nájmom jednostranným právnym úkonom, iba pokiaľ budú zmenené, doplnené alebo zrušené cenové predpisy, podľa ktorých bola ich úhrada dohodnutá. Uvedené zmeny budú upravené tak, že pôvodná príloha č. 2 bude nahradená novou prílohou a novou dohodou o platbách služieb na kalendárny rok. Takáto zmena platieb bude prenajímateľom nájomcovi vždy písomne oznámená, najneskôr však do 30 dní odo dňa, kedy sa o takejto zmene prenajímateľ dozvedel.
- 7. Za deň úhrady sa považuje dátum pripísania na účet prenajímateľa.
- 8. 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.
- 9. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane s akoukoľvek platbou podľa tejto zmluvy do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % zo splatnej dlžnej sumy za každý deň omeškania. Povinnosť nájomcu zaplatiť úrok z omeškania popri zmluvnej pokute týmto nie je dotknutá.

10. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť každoročne k 01. 07. (od III. štvrt'roka 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. 6. ods. 2 zmluvy. Zvýšené nájomné sa nájomca zaväzuje platiť za obdobie od 01. 07. príslušného kalendárneho roka v termínoch splatnosti dohodnutých v zmluve. V prípade, že oznámenie o zvýšení nájomného bude nájomcovi doručené po splatnosti nájomného za mesiac júl príslušného kalendárneho roka, nájomca sa zaväzuje zaplatiť rozdiel medzi pôvodným nájomným a nájomným zvýšeným o mieru inflácie v lehote 15 dní od doručenia oznámenia.

Čl. 4

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že im je stav predmetu nájmu známy.
2. V prípade skončenia nájmu sa nájomca 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 prevzatí predmetu nájmu.
3. Nájomca sa zaväzuje vykonávať drobné opravy predmetu nájmu na vlastné náklady, ako aj znášať náklady spôsobené neprimeraným užívaním predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv predmetu nájmu a umožniť mu ich vykonanie.
4. 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 – Staré Mesto, 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.
5. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať povinnosti na úseku ochrany pred požiarmi vyplývajúce zo zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, najmä povinnosti v zmysle ustanovení § 4 a 5 tohto zákona.
6. Nájomca je povinný dodržiavať plán civilnej ochrany pre prípad mimoriadnej udalosti spojenej s únikom amoniaku. Výpis tvorí prílohu č. 4 tejto zmluvy.
7. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi bezodkladný vstup do predmetu nájmu, najmä v prípade havárie, živelného pohromy, kontroly dodržiavania podmienok nájmu a pod.

8. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady uzatvoriť a po celú dobu nájmu bude udržiavať v platnosti zmluvu, ktorá bude pokrývať najmä nasledovné riziká:
- a) 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),
 - b) živelné poistenie predmetu nájmu a všetkého majetku nájomcu v predmete nájmu, vrátane poistenia pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení,
 - c) poistenie rizika krádeže vlámaním do predmetu nájmu alebo lúpežným prepadnutím a rizika vandalizmu.

Nájomca sa zaväzuje predložiť prenajímateľovi kópiu poistnej zmluvy do 10 dní od jej uzatvorenia. Za porušenie tejto povinnosti sa nájomca zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 330,00 Eur, ktorá mu bude fakturovaná prenajímateľom.

9. Nájomca zodpovedá za prípadnú škodu, ktorá vznikne osobám, ktorým nájomca umožnil vstup do predmetu nájmu.
10. Nájomca má nárok primerane označiť predmet nájmu svojím obchodným názvom alebo iným podobným názvom identifikujúcim predmet nájmu, ktorý bude odsúhlasený prenajímateľom.
11. Nájomca sa zaväzuje uskutočňovať prípadné zásobovanie a prevádzkovanie predmetu nájmu v súlade s povoleniami príslušných úradov.
12. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť pravidelné odborné prehliadky elektrických zariadení a hasiacich prístrojov v zmysle platných právnych predpisov. Nájomca sa zaväzuje predložiť prenajímateľovi platné odborné prehliadky elektrických zariadení a hasiacich prístrojov pri preberaní predmetu nájmu. Po skončení platnosti správy z pravidelnej odbornej prehliadky a odbornej skúšky elektrických zariadení a hasiacich prístrojov je nájomca povinný predložiť 1 rovnopis novej platnej správy prenajímateľovi v termíne do 15 dní od skončenia platnosti. Za porušenie tejto povinnosti sa nájomca zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 330,00 Eur, ktorá mu bude fakturovaná prenajímateľom.
13. 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. Za porušenie tejto povinnosti sa nájomca zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 330,00 Eur, ktorá mu bude fakturovaná prenajímateľom.
14. 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 nájomnej 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. Za porušenie tejto povinnosti sa nájomca zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 330,00 Eur, ktorá mu bude fakturovaná prenajímateľom.

15. Nájomca nie je oprávnený uskutočňovať zmeny v elektronickom požiarnej systéme, nie je oprávnený uskutočňovať zásahy do elektronického požiarneho systému a do evakuačného rozhlasu prenajímateľa. Za porušenie tejto povinnosti sa nájomca zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 330,00 Eur, ktorá mu bude fakturovaná prenajímateľom a všetky škody spôsobené prenajímateľovi porušením tohto ustanovenia zmluvy.
16. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať prevádzkový poriadok Galérie mesta Bratislavy, pričom jeho opakované porušovanie je dôvodom na odstúpenie od zmluvy. Prenajímateľ je povinný bezodkladne po podpise tejto zmluvy odovzdať nájomcovi prevádzkový poriadok.
17. Nájomca má zákaz umiestňovať na predmete nájmu reklamné nápisy a reklamné pútače bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
18. Nájomca je zodpovedný za udržiavanie čistoty v predmete nájmu a pred predmetom nájmu. Nájomca zabezpečí počas doby nájmu čistenie tohto priestoru na vlastné náklady.
19. Pri nesplnení podmienok uvedených v tomto článku, nájomca zodpovedá v plnej výške za škodu, ktorá týmto nesplnením vznikla prenajímateľovi.
20. Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa riadi ustanoveniami Čl. 6 časti prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.
21. 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 svojej právnej subjektivity (ako napr. zmena právnej formy, zmena obchodného mena, zmena sídla a pod.), ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom.
22. Nájomca sa zaväzuje za každé porušenie, resp. za každý deň porušenia povinnosti podľa odsekov 3. -7., 10., 20. -22. tohto článku zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 34,00 Eur, ktorá mu bude prenajímateľom vyfakturovaná.

Čl. 5

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 povinnosti podľa predchádzajúceho odseku tohto článku zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 34,00 Eur (slovom: tridsaťštyri eur) za každý deň porušenia tejto povinnosti.

Čl. 6

Doručovanie

1. Prenajímateľ resp. nájomca doručuje písomnosti sám, 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 touto zmluvou alebo na základe tejto zmluvy, bude:
 - a) miestom doručenia nájomcu: sídlo nájomcu podľa aktuálneho výpisu z obchodného registra príslušného súdu,
 - b) miestom doručenia prenajímateľa: sídlo prenajímateľa podľa aktuálnej zriaďovacej listiny, a to Galéria mesta Bratislavy, Františkánske námestie 11, 815 35 Bratislava
3. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť doručená do miesta doručenia podľa odseku 2., bude považovaná za doručenú priamo do vlastných rúk nájomcu, a to aj v prípade, ak táto písomnosť bude vrátená poštou prenajímateľovi ako písomnosť nájomcom neprevzatá, v takomto prípade sa za deň doručenia považuje deň jej vrátenia prenajímateľovi. Uvedené platí aj v tom prípade, ak sa nájomca o tejto skutočnosti nedozvie.
4. V prípade, že nájomca resp. prenajímateľ bezdôvodne odoprie písomnosť prijať, je písomnosť doručená dňom, keď jej prijatie bolo odopreté.

Čl. 7

Zmeny 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 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 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.
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. Ak prenajímateľ udelí nájomcovi súhlas s odpismi zhodnotenia realizovaného podľa bodov 1 až 3 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.
5. Nájomca nie je bez výslovného súhlasu prenajímateľa oprávnený počas doby nájmu vykonávať odpisy zo zhodnotenia predmetu nájmu podľa ods. 1 až 4 tohto článku.
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 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.
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 ods. 10 tejto zmluvy a nájomca je povinný umožniť prístup do predmetu nájmu a nesmie brániť plneniu sanačných prác alebo spôsobovať priestahy. 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 vyznutení prenajímateľa alebo jeho zástupcu o vzniku havárie, umožniť prenajímateľovi 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 naliehavej potreby alebo nebezpečenstva ohrozenia života, zdravia alebo majetku je prenajímateľ alebo iná zodpovedná osoba oprávnená vstúpiť do predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho upozornenia nájomcu.

Čl. 8

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 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 podľa Článku 4 ods. 11 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 vypratany predmet nájmu vrátiť prenajímateľovi podľa Článku 4 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. nevylučuje 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 0,00 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 50,00 EUR nájomcovi, prenajímateľ nadobúda toto zhodnotenie a je s ním oprávnený voľne nakladať.

6. V prípade, že nájomca nevyprace 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 vypratať predmet nájmu;
 - b) oprávnený požadovať od nájomcu zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 1 000,00 Eur;
 - c) oprávnený požadovať od nájomcu zaplataenie 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 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.

Čl. 9

Vyhlásenia a záruky

1. Nájomca podpísaním zmluvy vyhlasuje a zaručuje prenajímateľovi, ktorý uzatvára zmluvu spoliehajúci 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 tretou 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 zmariť 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.

Čl. 10

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 dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke prenajímateľa podľa ust. § 47 a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.
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. Obchodným zákonníkom 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 dva 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./2021 zo dňa, ktorým boli schválené podmienky obchodno-verejnej súťaže, ktorú prenajímateľ vyhlásil dňa a na základe ponuky nájomcu zo dňa, ktorú prenajímateľ po rokovaní s nájomcom prijal.

10. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy sú prílohy:

Príloha:

1. Špecifikácia priestorov a výpočtový list nájomného
2. Výpočtový list služieb spojených s nájomom
3. Snímky
4. Uznesenie MsZ hlavného mesta SR Bratislava

V Bratislave, dňa:
nájomca:

V Bratislave, dňa:
prenajímateľ:

.....

.....

Zmluva zverejnená dňa:

Príloha č. 1 k Nájomnej zmluve č.

Prenajímateľ:

Špecifikácia priestorov a výpočtový list nájomného

I. Špecifikácia priestorov

Číslo miestnosti	Účel využitia	Výmera v m ²
	Interiér	107
	Nádvorie	30
Nebytové priestory celkom:		137

II. Výpočtový list úhrad nájomného

Prenajaté priestory v m ²	plocha v Eur/m ² /rok	Sadzba nájomného	Ročné nájomné	Mesačné nájomné v Eur	účel nájomného v Eur
Obchodné priestory	137				

Ročné nájomné bez DPH:

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

V Bratislave, dňa:
nájomca:

V Bratislave, dňa:
prenajímateľ:

.....

.....

Príloha č. 2 k Nájomnej zmluve č.

Prenajímateľ:

Nájomca:

Výpočtový list úhrad za služby spojené s nájomom

a) Paušálne úhrady

Druh služby	Ročná úhrada v Eur bez DPH	Mesačná úhrada v Eur bez DPH
Odvoz a likvidácia odpadu		
Dodávka tepla		
Dodávka chladu		
Paušálne úhrady spolu bez DPH:		

b) Platby

Druh služby	Ročná úhrada v Eur bez DPH	Mesačná úhrada v Eur bez DPH
Elektrická energia		
Voda		
Teplá úžitková voda		
Odpadová voda		
Platby spolu bez DPH:		

Úhrady za služby celkom bez DPH:

K úhradám za služby sa bude účtovať daň z pridanej hodnoty v zmysle platných právnych predpisov.

V Bratislave, dňa:
nájomca:

V Bratislave, dňa:
prenajímateľ:

.....

.....

Príloha č.3 k Nájomnej zmluve č.

**Protokol o odovzdaní a prevzatí
nebytového priestoru**

Galéria mesta Bratislavy, Františkánske námestie 11, Bratislava

Odovzdávajúci:

Preberajúci:

Opis stavu odovzdávaného/preberaného predmetu podnájmu:

Zoznam vecí odovzdaných podnájomníkovi súvisiacich s predmetom podnájmu:

Iné dôležité skutočnosti týkajúce sa predmetu podnájmu alebo budovy Galérie mesta Bratislavy:

Odovzdávajúci odovzdal preberajúcemu:

..... ks kľúčov od hlavného vchodu

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

Stanovisko z online zasadnutia Komisie pre kultúru, médiá a ochranu kultúrneho dedičstva MsZ (formou videokonferencie) dňa 02.06.2021

K bodu 2

Návrh na schválenie podmienok obchodnej verejnej súťaže – nájom nebytového priestoru v správe Galérie mesta Bratislavy za účelom prevádzky kaviarne – vo výmere 107 m² + 30 m² nádvorie v stavbe so súpis. č. 416 na pozemku parc. č. 43/1 na Františkánskom námestí 11 v Bratislave, v k. ú. Staré Mesto

Uznesenie:

Komisia pre kultúru, médiá a ochranu kultúrneho dedičstva MsZ odporúča mestskému zastupiteľstvu schváliť Návrh na schválenie podmienok obchodnej verejnej súťaže – nájom nebytového priestoru v správe Galérie mesta Bratislavy za účelom prevádzky kaviarne – vo výmere 107 m² + 30 m² nádvorie v stavbe so súpis. č. 416 na pozemku parc. č. 43/1 na Františkánskom námestí 11 v Bratislave, v k. ú. Staré Mesto.

Hlasovanie:

Prítomní:8

Za: 8 Proti: 0

Zdržal sa: 0

Za správnosť opisu:

Mgr. Katarína Lukyová, v. r.
tajomníčka komisie

Ing. Matej Vagač, v. r.
predseda komisie