

Materiál na rokovanie
Mestskej rady
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **02. 12. 2021**

Návrh

na nájom nebytového priestoru v stavbe so súpis. č. 102333 na pozemku parc. č. 8678 na Lazaretskej 12 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, vo vlastníctve spoločnosti Nákupné centrum, s.r.o. pre hlavné mesto SR Bratislava

Predkladateľ :

Mgr. Ctibor Košťál, v. r.
riaditeľ magistrátu

Zodpovedný :

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

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Výpisy z LV – 2x
4. Snímky z mapy – 3x
5. Návrh nájomnej zmluvy s prílohami

Spracovateľ :

Mgr. Sláva Haulíková Palušová, v. r.
vedúca oddelenia majetkových vzťahov

Mgr. Klaudia Lušpaiová, v. r.
vedúca referátu nájomov,
oddelenie majetkových vzťahov

Mgr. Tomáš Hlaváčik, v. r.
oddelenie majetkových vzťahov

Ing. Jana Mateičková, v. r.
oddelenie geodetických činností

December 2021

kód uzn.: 5.3
5.3.2
5.3.5

Návrh uznesenia

Mestská rada po prerokovaní materiálu

odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy

schváliť podľa § 9 ods. 2 písm. e) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov uzatvorenie nájomnej zmluvy na nájom nebytového priestoru vo výmere podlahovej plochy 1008,84 m², nachádzajúci sa na 4. poschodí v stavbe so súpis. č. 102333 na pozemku parc. č. 8678 na Lazaretskej 12 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, spolu s dvoma parkovacími miestami nachádzajúcimi sa vo veľkokapacitnej garáži vyššie uvedenej stavby, vo vlastníctve spoločnosti Nákupné centrum, s.r.o., na dobu určitú troch (3) rokov odo dňa riadneho fyzického odovzdania nebytových priestorov hlavnému mestu SR Bratislava do užívania, za nájomné spolu s platbami za služby spojenými s užívaním nebytových priestorov v celkovej sume 11 166,67 Eur/mesačne.

Dôvodová správa

PREDMET:

Nájom nebytových priestorov v stavbe so súpis. č. 102333 na pozemku parc. č. 8678 na Lazaretskej 12 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, vo vlastníctve spoločnosti Nákupné centrum, s.r.o. pre hlavné mesto SR Bratislava

ŽIADATEL:

Hlavné mesto SR Bratislava - Sekcia sociálnych vecí

ŠPECIFIKÁCIA PREDMETU NÁJMU:

- nebytové priestory vo výmere podlahovej plochy 1008,84 m² nachádzajúce sa na 4. poschodí v stavbe so súpis. č. 102333 na pozemku parc. č. 8678 na Lazaretskej 12 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, spolu s dvoma parkovacími miestami nachádzajúcimi sa vo veľkokapacitnej garáži vyššie uvedenej stavby, vo vlastníctve spoločnosti Nákupné centrum, s.r.o.

ÚČEL NÁJMU:

Účelom nájmu je poskytnutie kancelárskych priestorov zamestnancom hlavného mesta SR Bratislava – sekcie sociálnych vecí.

DOBA NÁJMU:

Nájomná zmluva bude uzatvorená na dobu určitú troch (3) rokov od odo dňa riadneho fyzického odovzdania nebytových priestorov hlavnému mestu SR Bratislava do užívania.

NÁJOMNÉ:

Nájomné za celý predmet nájmu spolu s platbami za služby spojenými s užívaním nebytových priestorov v sume 11 166,67 Eur/mesačne s DPH.

SKUTKOVÝ STAV:

Účelom dočasného prenájmu kancelárskych priestorov pre potreby magistrátu hlavného mesta je zabezpečenie možnosti výkonu práce aktuálneho tímu zamestnancov magistrátu po zmenách organizačnej štruktúry.

Uvedený návrh zohľadňuje aj skutočnosť, že súčasné priestory magistrátu aj po realizovaných úpravách majú už svoju kapacitu naplnenú a plánovaná rekonštrukcia Novej radnice bola z dôvodu zníženia rozpočtu odložená na neurčito.

Cieľom dočasného prenájmu je:

1. Nezhoršovať ďalej pracovné prostredie zamestnancov v súčasných kancelárskych priestoroch ich ďalším zahusťovaním, ktoré prebiehalo doteraz a výsledkom čoho je maximálne efektívne využitie kancelárskych priestorov magistrátu.
2. Presun sekcie sociálnych vecí – približne 42 zamestnancov, z objektu na ul. Židovská 1 do dočasných kancelárskych priestorov. Presun sekcie sociálnych vecí do dočasne prenajatých kancelárskych priestorov súvisí so sťahovaním sa ZUŠ do objektu na ul. Židovská 1. Tento objekt po úpravách poskytne podstatne lepšie podmienky k realizácii výchovnovzdelávacieho procesu žiakov ZUŠ.
3. Vytvoriť rezervu pre dočasné presuny ostatných menších útvarov a skupín zamestnancov na najbližšie obdobie pre plánované opravy a údržby.

Dočasnosť prenájmu je definovaná obdobím trvania rekonštrukcie vlastných priestorov v objekte magistrátu hlavného mesta na ul. Štetinova s predpokladanou dĺžkou rekonštrukcie 36 mesiacov. Do zrekonštruovaného objektu na Štetinovej ul. sa presunú okrem sekcie sociálnych vecí aj ďalšie útvary hlavného mesta SR Bratislava - jeden až dva útvary.

Vyššie uvedené prispeje k systematizácii a zlepšovaniu kvality pracovného prostredia pracovníkov magistrátu hlavného mesta SR Bratislava so sekundárnym pozitívnym dopadom na kvalitu služieb občanom hlavného mesta SR Bratislava a v prípade ZUŠ k zlepšeniu podmienok na poskytovanie výchovno-vzdelávacej činnosti.

Prenajímateľom požadovaná suma za nájom nebytových priestorov spolu s platbami za služby spojenými s užívaním nebytových priestorov vo výške 11 166,67 Eur/mesačne s DPH, t.j. 11,07 Eur/m²/mesiac s DPH, zodpovedá súčasnej mimoriadne nízkej úrovni cien na trhu nebytových/kancelárskych priestorov.

Nájomná zmluva bude podpísaná do 15 dní od schválenia uznesenia v mestskom zastupiteľstve.

TÁTO LISTINA JE NEVEREJNOU LISTINOU A JE NEPOUŽITEĽNÁ NA PRÁVNE ÚKONY !

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 101 Bratislava I
Obec : 528 595 BA-m.č. STARÉ MESTO
Katastrálne územie: 804 096 Staré Mesto

Údaje aktuálne k : 01.11.2021
Dátum vyhotovenia: 25.11.2021
Čas vyhotovenia : 13:40:32

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4186 - čiastočný

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr.n	Umiest. pozemku	Právny vzťah
8678	3220	Zastavané plochy a nádvoria	16		1	5

Iné údaje:

Stavba na parcele 8678 je evidovaná na LV č. 5694.

***** Ostatné PARCELY registra "C" nevyžiadané *****

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Kód právneho vzťahu

5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku (pozemkoch)

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel
------------	---

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1	Bratislavské tlačiarne, akciová spoločnosť, Prístavná 1	
	IČO:	17336414
	Spoluvlastnícky podiel:	1/1

Titul nadobudnutia

V-520/94 Z 28.2.1994

ROZHODNUTIE OKR. URADU BRATISLAVA I, C.608/97 Z 28.8.1997

Účastník právneho vzťahu: Nájomca

2 BIANCO NEGRO HOLDING, spol. s r.o. v likvidácii, Pražská 2, Košice, PSČ 040 11,
SR

IČO: 31338429

Iné údaje

K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemky registra C parc.č.8678 a parc.č.8684/5 do 31.1.2028, Nájomná zmluva zo dňa 29.1.1998, N-37/98 - v.z.3863/98

3 Nákupné centrum, s.r.o., Lazaretská 12, Bratislava, PSČ 811 08, SR

IČO: 35700831

Iné údaje

K nájomcovi č.2 je podnájomný vzťah na pozemok registra C parc.č.8678 a parc.č.8684/5 do 31.1.2028, Zmluva o dlhodobom podnájme zo dňa 29.1.1998, N-37/98 - v.z.3863/98

Zmena adresydnutia

ČASŤ C: ŤARCHY

VEC.BREMENO-PRECHODU A PREJAZDU CEZ PARC.8678 A 8684/5 V PROSPECH VLASTNIKA BUDOVY

C.S.2333,PODLA V-585/98 Z 9.2.1998

PREDKUP.PRAVO NA POZEMKY PARC.C.8678 A 8684/5 V PROSPECH VLASTNIKA BUDOVY C.C.S.2333,PODLA V-585/98 Z 9.2.1998

Iné údaje

Evidenčná zmena R-2039/2016

TÁTO LISTINA JE NEVEREJNOU LISTINOU A JE NEPOUŽITEĽNÁ NA PRÁVNE ÚKONY !

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 101 Bratislava I
Obec : 528 595 BA-m.č. STARÉ MESTO
Katastrálne územie: 804 096 Staré Mesto

Údaje aktuálne k : 01.11.2021
Dátum vyhotovenia: 25.11.2021
Čas vyhotovenia : 13:41:38

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5694

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby					
Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr.n.	Umiest. stavby
102333	8678	20	BUDOVA		1

Iné údaje:

Parcela 8678 pod stavbou je evidovaná na LV č. 4186.

Legenda:

Kód druhu stavby
20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby
1 - Stavba postavané na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Nákupné centrum, s.r.o., Lazaretská 12, Bratislava, PSČ 811 08, SR
IČO: 35700831
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia

Kúpa V-585/98 Z 9.2.1998

Kúpa V-40664/98 zo dňa 29.7.1998

Žiadosť o zápis stavby č.j.:20695/2001-Ra zo dňa 8.1.2002 - č.z. 3097/02

Žiadosť o zmenu sídla zo dňa 4.12.2002.

Žiadosť o zápis stavby č.j.21674/2002-Ra z 7.10.2002.

GP 130/2002 zo dňa 9.9.2002.

Kúpna zmluva V-2849/06 zo dňa 7.3.2006.

ČASŤ C: TARCHY

Por.č.: 1

Záložné právo v prospech Raiffeisen Bank International AG, FN 122119m, Am Stadpark 9, 1030

Strana 1

Tarcha

Viedeň, Rakúsko, na stavbu so súpis. č. 102333, postavenú na parc. č. 8678, podľa V-10428/2018 zo dňa 16.5.2018

Iné údaje

Por.č.: 1

Právo prechodu a prejazdu cez prc.č. 8678, 8684/5 podľa V-585/98 zo dňa 9.2.1998 - c.z.500/98

Por.č.: 1

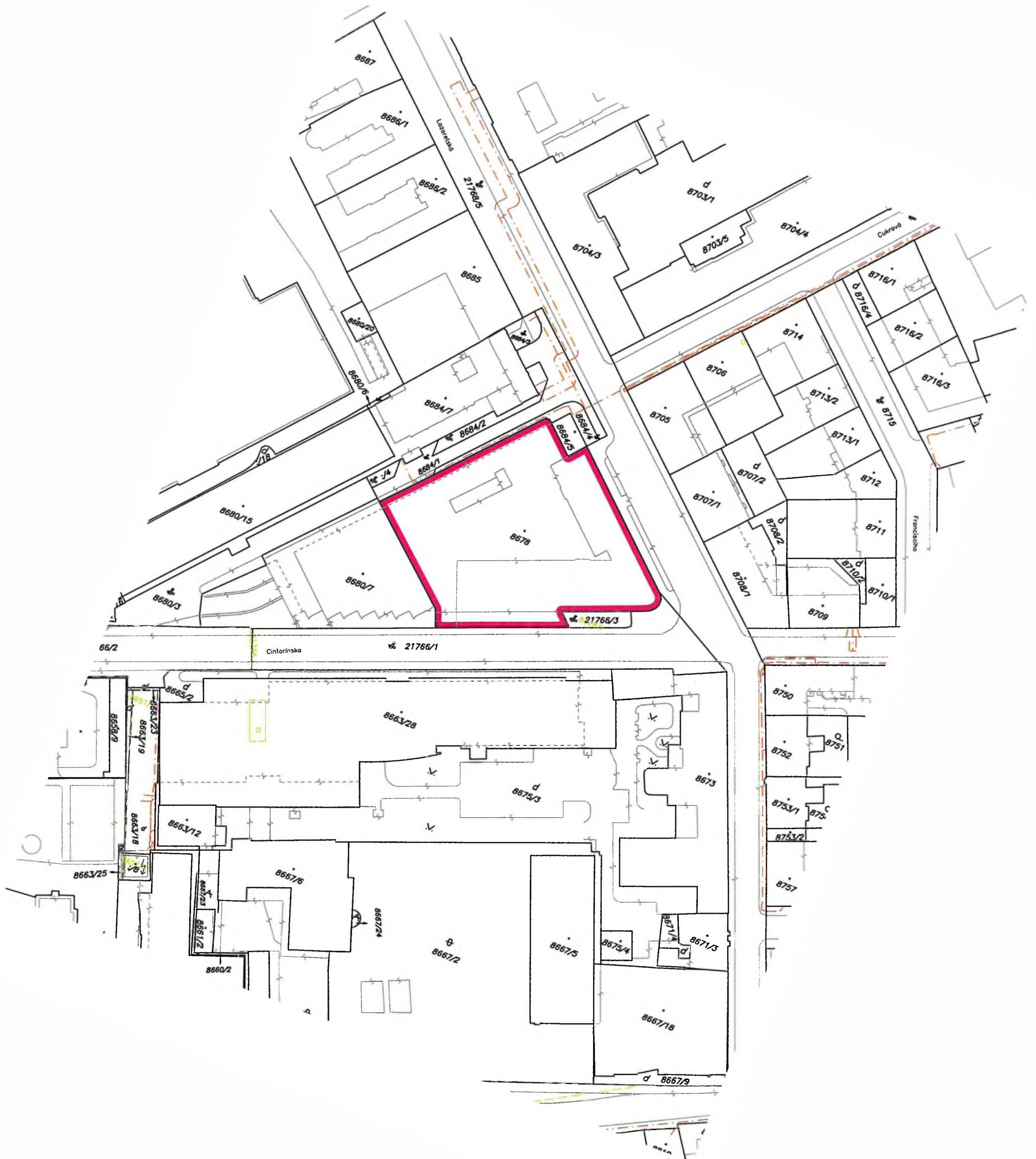
Predkupné právo na pozemky parc.č. 8678, 8684/5 podľa V-585/98 zo dňa 9.2.1998 - č.z. 500/98

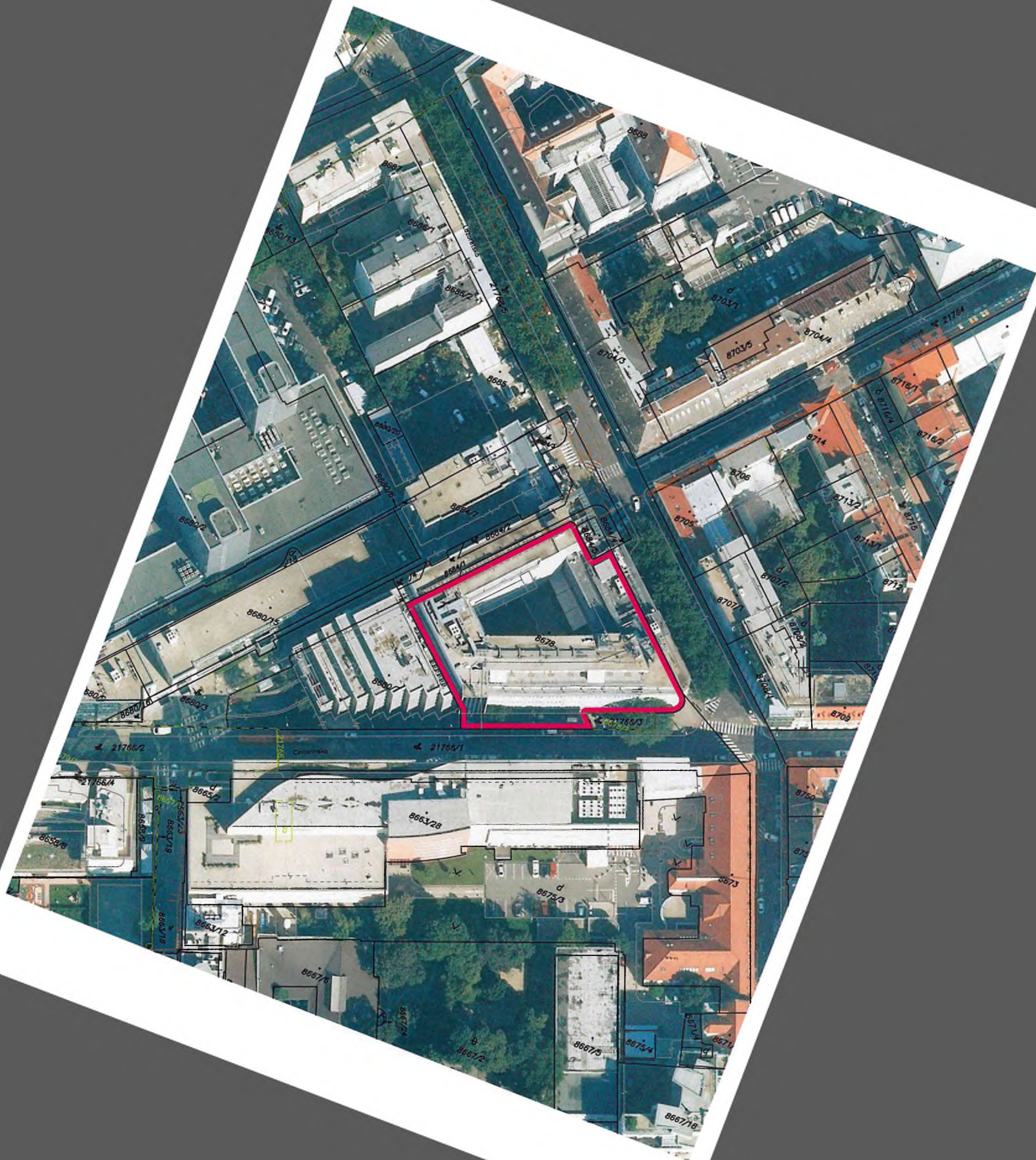
Por.č.: 1

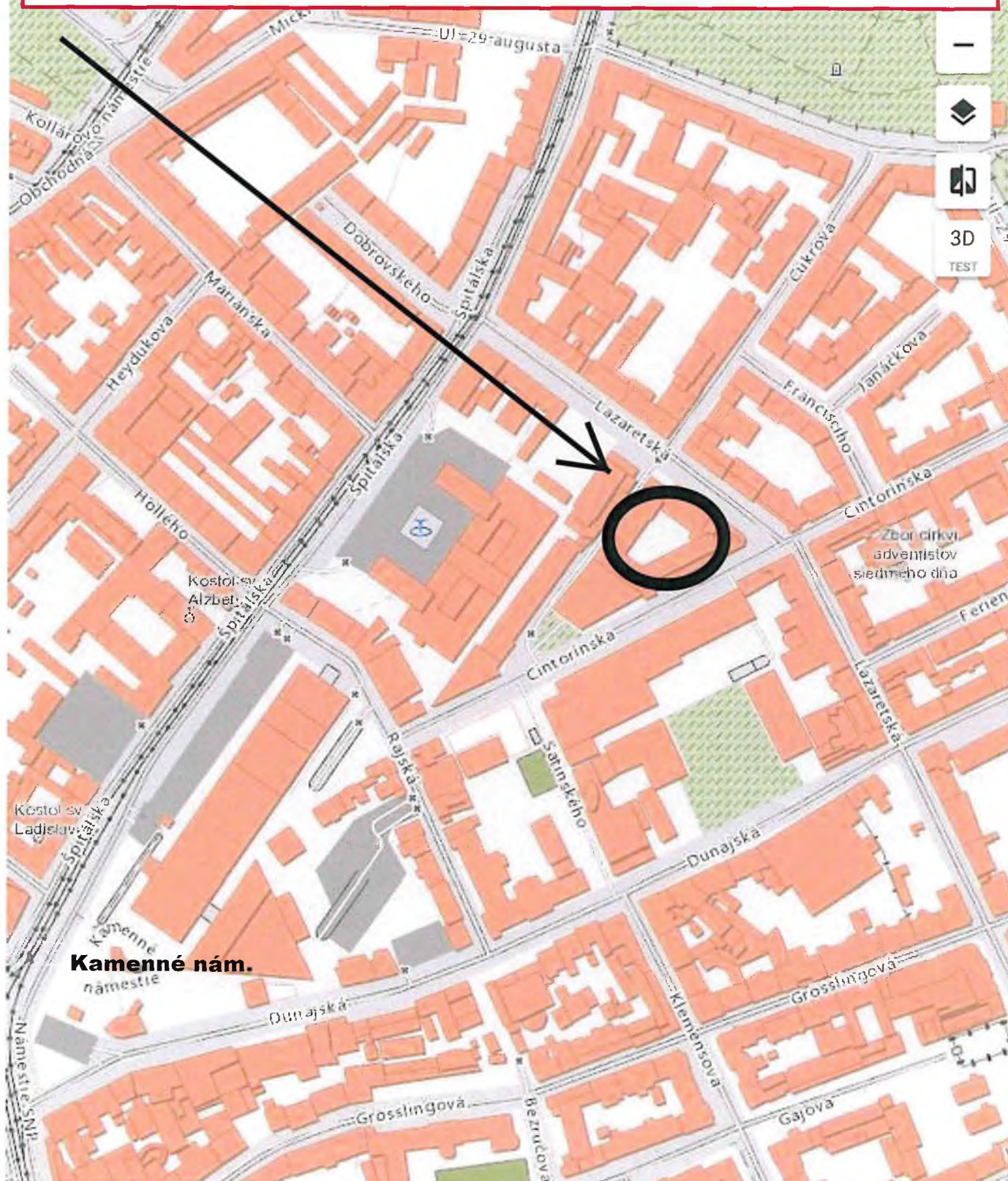
Zmena sídla spoločnosti.

Por.č.: 1

Zmena záložného veriteľa, Z-6308/13.





k.ú. Staré Mesto**predmet = pozemok reg. "C" KN parc. č. 8678****+stavba**

100 m

**ZMLUVA O NÁJME
NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**

uzatvorená medzi

(1) Nákupné centrum s.r.o., IČO 35 700 831,
ako Prenajímateľom,

a

(2)) Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, IČO: 00 603 481
ako Nájomcom,

dňa

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Táto Zmluva o nájme nebytových priestorov (ďalej len „Zmluva“) je uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov“)

MEDZI

I.

Zmluvné strany:

- (1) **Nákupné centrum, s.r.o.**, so sídlom Lazaretská 12, 811 08 Bratislava, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I. v oddiele Sro, vo vložke číslo 11954/B, IČO: 35 700 831, DIČ: 2020311249, IC DPH: SK2020311249, Bankové spojenie: Tatra banka a.s., IBAN: SK27 1100 0000 0026 2317 8293, SWIFT: TATRSKBX, zastúpená: Delf Stüven, konateľ spoločnosti;
(ďalej len „Prenajímateľ“)
- a
- (2) **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**, so sídlom Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481, DIČ:, Bankové spojenie: Československá obchodná banka a.s., IBAN: SK23 7500 0000 0000 2582 7143, SWIFT: CEKOSKBX, zastúpené: Ing. Arch. Matúš Vallo, primátor hl.mesta SR Bratislavy
(ďalej len „Nájomca“),

(Prenajímateľ a Nájomca budú ďalej tiež označovaní jednotlivo ako „Zmluvná strana“ a spoločne ako „Zmluvné strany“).

ZMLUVNÉ STRANY SA DOHODLI NA NASLEDOVNOM:

1 Úvodné ustanovenia

1.1 Výhradné vlastníctvo budovy

Prenajímateľ týmto prehlasuje a zaručuje Nájomcovi, že je výhradným vlastníkom nehnuteľného majetku, zapísaného v Liste vlastníctva č. 5694, umiestneného na parcele č. 8678, zodpovedajúceho označeniu „Budova“, registračné č. 102333, nachádzajúceho sa na Lazaretskej ul. č. 12, (s ďalšími dvomi orientačnými číslami Cintorínska 7 a Cintorínska 9) vedeného Katastrálnym úradom Bratislava I., katastrálne územie Bratislava – Staré Mesto (ďalej „**vlastník budovy**“), ako

dokladá Výpis z listu vlastníctva, ktorý je **Prílohou č. 2** tejto Zmluvy (ďalej „**Budova**“).

- 1.2 V Budove sa nachádzajú Nebytové priestory, ktoré možno na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia príslušného stavebného úradu užívať na účely zriadenia kancelárskych priestorov.

2 Predmet nájmu

- 2.1 Prenajímateľ na základe tejto Zmluvy a za podmienok v nej stanovených prenecháva Nájomcovi do užívania nižšie uvedené Nebytové priestory nachádzajúce sa v Budove na ulici Lazaretská 12 v Bratislave a to:

- (a) Nebytové priestory vedené ako kancelárske priestory v celkovej výmere **1008,84 m²**, ktoré sa nachádzajú na 4. poschodí (5.NP) Budovy a ktoré sú na príslušných pôdorysoch, tvoriacich **Prílohu číslo 5** tejto Zmluvy vyznačené červenou farbou,
- (b) Parkovacie miesta v počte 2, ktoré sa nachádzajú vo veľkokapacitnej garáži v Budove na prvom podzemnom podlaží (ďalej len „**Parkovacie miesta**“).

(ďalej spoločne označované ako „Nebytové priestory“ alebo „Predmet nájmu“).

- 2.2 V spojitosti s prenájomom Predmetu nájmu a s výhradou podmienok a dojednaní uvedených v Zmluve, Nájomca má tiež nevýhradné právo užívať v Budove tie spoločné priestory všeobecne prístupné pre verejnosť, ako sú definované nižšie v Zmluve. Na účely tejto Zmluvy zahŕňajú spoločné priestory budovy nasledujúce priestory: spoločné chodby, schodiská, miestnosti na odkladanie odpadkov, nádvoria, podzemné parkovisko a iné súvisiace zariadenia v Budove. Pre účely tejto Zmluvy sa spoločnými priestormi budovy prístupnými verejnosti rozumejú tie zo spoločných priestorov, prístup do ktorých nebude vyhradený iba určitým osobám na základe rozhodnutia Prenajímateľa alebo osôb ním na to autorizovaných, avšak prinajmenšom tie zo spoločných priestorov, ktoré sú nevyhnutné pre prístup do Predmetu nájmu.
- 2.3 Prípadné dohodnuté zmeny rozmerov Predmetu nájmu neovplyvnia platnosť tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zmeny výmery dohodnutej podlahovej plochy (v metroch štvorcových) uvedenej v odseku 2.1 (a) tejto Zmluvy, sa príslušne upraví rozloha Predmetu nájmu príslušným dodatkom, pričom pri akomkoľvek zväčšení, prípadne zmenšení výmery dohodnutej podlahovej plochy Predmetu nájmu, všetky finančné záväzky Nájomcu vyplývajúce zo Zmluvy zostávajú bezo zmeny. (čl. 5.2 a 6.3.4)

- 2.4 Ku dnu podpisu tejto Zmluvy sú Nebytové priestory, ktorých užívanie Nájomcom je predmetom tejto Zmluvy, v stave definovanom v **Prílohe č. 5** tejto Zmluvy (ďalej „Aktuálny stav“).
- 2.5 Prenajímateľ sa zaväzuje upraviť existujúci Predmet nájmu Nájomcovi v zmysle Prílohy č. 9 za dodržania štandardu v zmysle Prílohy č. 8 (Príloha č. 8 – Technický popis štandardu a vybavenia priestoru) a v zmysle dispozičného riešenie podľa Prílohy č. 6, ktoré boli ku dňu podpisu tejto Zmluvy prediskutované a Prenajímateľom odsúhlasené.
- 2.6 Nájomca súhlasí, že Predmet nájmu tak bude pozostávať z časti existujúceho vybavenia, zariadenia a existujúcej dispozície (SDK steny, presklené steny s dverami, drevené dvere, kazetové podhľady, svietidlá, dátové a elektro-rozvody, okná, žalúzie). V ďalšej časti budú doplnené nové konštrukcie v zmysle Prílohy č. 6.
- 2.7 Pre prípad, že Nájomca bude požadovať iné materiály alebo prevedenie (práce) než aké sú špecifikované v Štandarde Budovy (iné materiály alebo práce ďalej len „Nadštandardné úpravy“), dohodli sa Zmluvné strany, že tieto náklady bude znášať Nájomca. Takto vzniknuté naviac náklady budú Prenajímateľom vyčíslené a rozdiel medzi štandardom a nadštandardom a naviac náklady s tým spojené bude znášať Nájomca.
- 2.8 Nájomca sa zaväzuje ku podpisu tejto Zmluvy za účelom realizácie stavebných úprav potvrdiť Prenajímateľovi presnú špecifikáciu nového dispozičného riešenia (ďalej „Nové dispozičné riešenie“) (Príloha č. 6).
- 2.9 Prenajímateľ vykoná všetky stavebné úpravy, práce a dodávky pre realizáciu hotového Predmetu nájmu v rozsahu určenom pri uzavretí tejto Zmluvy na svoje náklady.
- 2.10 Akékoľvek zmeny stavebných úprav počas rekonštrukcie v dôsledku naviac práce, prípadné zmeny vo výbere materiálov alebo úprav dispozičného riešenia musia byť opäť písomne odsúhlasené oboma Zmluvnými stranami. V prípade, že vykonanie naviac prác si z hľadiska technologických postupov vyžaduje dlhšiu lehotu vykonania a v prípade, že táto priamo ovplyvňuje termín vykonania prác a práce vykonávané naviac sú podstatné a určujúce v harmonograme realizácie prác, termín dokončenia hotového Predmetu nájmu v súvislosti s realizáciou naviac prác sa určí na základe dohody oboch Zmluvných strán. Termín tak bude predĺžený o lehotu primeranú s ohľadom na náročnosť postupov vykonávania prác.

Rovnako tak cena za naviac práce bude vyčíslená a tieto naviac práce bude znášať Nájomca.

2.11 Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ pred začatím nájmu podľa čl. 4.2 tejto Zmluvy, uvedie Nebytové priestory do stavu požadovaného Nájomcom, ako je bližšie špecifikované v Novom dispozičnom riešení Nebytových priestorov, ktorý tvorí **Prílohu číslo 6** tejto Zmluvy, a to najneskôr **v lehote do 15.04.2022, prípadne skôr.** Nové dispozičné riešenie tvorí záväzný podklad pre začiatok stavebných prác.

2.12 Podmienkou Prenajímateľa pre splnenie termínu odovzdania hotového Predmetu nájmu Nájomcovi je:

- a.) Uzatvorenie Nájomnej zmluvy najneskôr do
- b.) Dodanie záväzného Nového dispozičného riešenia Nebytových priestorov Nájomcom spolu s výberom vzoriek podlahovej krytiny, atd..... najneskôr

Prenajímateľ nie je v omeškaní so splnením dodržania termínu po dobu, počas ktorej nemohol splniť svoje povinnosti následkom okolností vzniknutých na strane Nájomcu, resp. na tretej strane, pričom termín splnenia sa o tento čas predlžuje bez nároku Nájomcu na uplatnenie sankcií.

Rovnako tak Prenajímateľ neručí za včasné ukončenie stavebných prác, v prípade vyššej moci, kedy objektívne nemôže Prenajímateľ odstrániť dôvod prerušenia stavebných prác v dôsledku vyššej moci.

(Vyššia moc –

1. Pre účely tejto Zmluvy sa vyššou mocou rozumie každá vonkajšia udalosť alebo okolnosť výnimočného a neodvratného charakteru, ktorú Zmluvné strany nemohli predvídať a ovplyvniť pri podpisovaní tejto Zmluvy a ktorá znemožňuje realizáciu časti alebo celej rekonštrukcie Predmetu nájmu, napr. COVID-19, vojna, mobilizácia, živelné pohromy a pod.

2. V prípade, že by vyššia moc spôsobila prerušenie realizácie stavebných prác o viac ako 30 kalendárnych dní, Zmluvné strany sa dohodnú na iných opatreniach, prípadne na iných postupoch týkajúcich sa ďalšej realizácie prác. O dobu prerušenia prác na Predmete nájmu, o dobu nutnú na obstaranie tovarov a materiálov sa posúva termín ukončenia prác, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak.

3. V prípade vyššej moci nie je Zmluvná strana, ktorej sa vyššia moc priamo týka, v omeškaní s plnením záväzku vyššou mocou dotknutej zmluvnej povinnosti a oprávnená strana nemá nárok na prípadnú zmluvnú pokutu spojenú s omeškaním

takejto povinnosti, a to počas trvania vyššej moci, až do doby nevyhnutnej na nápravu následkov spôsobených vyššou mocou. Pri nesplnení zmluvnej povinnosti dotknutej vyššou mocou, ktorá spôsobí omeškanie druhej zmluvnej strany, táto taktiež nie je v omeškaní.)

- 2.13 Prenajímateľ prenechá Nájomcovi do užívania Nebytové priestory spolu s príslušenstvom a vybavením v stave „Nového dispozičného riešenia“ zodpovedajúcom požiadavke Nájomcu v zmysle **Prílohy č. 6** a ktoré budú ku dňu odovzdania Nebytových priestorov opísané v Odovzdávacom protokole tvoriacom **Prílohu číslo 7** tejto Zmluvy.
- 2.14 Prenajímateľ sa zaväzuje vykonať úpravy kancelárskych priestorov, podľa odovzdaných podkladov, technických a právnych predpisov a slovenských technických noriem, prípadne ISO tak, aby boli v súlade so zákonnými predpismi Slovenskej republiky a dohodnutým účelom nájmu.
- 2.15 Pred odovzdaním hotových Nebytových priestorov Prenajímateľ umožní Nájomcovi vykonať prehliadku Nebytových priestorov, ktorých nájom je predmetom tejto Zmluvy, a to aj opakovane. O odovzdaní a prevzatí Nebytových priestorov spíšu Zmluvné strany Odovzdávací protokol, ktorý bude, okrem iného, obsahovať podrobný opis príslušenstva a vybavenia Nebytových priestorov a zoznam väd a nedostatkov Nebytových priestorov zistených pri odovzdávaní Nebytových priestorov Nájomcovi.
- 2.16 Nebytové priestory však Nájomca prevezme aj vtedy, keď v Odovzdávacom protokole budú uvedené len také vady a nedostatky, ktoré sami o sebe, ani v spojení s inými, nebránia riadnemu, plynulému a bezpečnému užívaniu Nebytových priestorov Nájomcom ako kancelárskych priestorov. Tým nie je dotknutá zodpovednosť Prenajímateľa za odstránenie týchto väd v primeranej lehote. Po takomto odovzdaní Nebytového priestoru Nájomcovi, má Nájomca čas na nasťahovanie sa do Nebytových priestorov.
- 2.17 Jednotlivé činnosti potrebné pre uvedenie kancelárskych priestorov do stavu požadovaného Nájomcom a náklady spojené s tým sú predmetom spoločnej dohody a sú uvedené v Súpise prác a činností na realizáciu predmetu nájmu, ktorý tvorí **Prílohu číslo 9**. Zmluvné strany sa dohodli, že tieto náklady nesie v celom rozsahu Prenajímateľ.
- 2.18 Koordináciu prác v kancelárskych priestoroch bude vykonávať Prenajímateľ. Prenajímateľ sa zaväzuje Nájomcu vopred informovať o vykonávaní jednotlivých prác a umožniť zástupcovi Nájomcu prehliadku Nebytových priestorov počas vykonávania jednotlivých prác.

- 2.19 Nájomca Nebytové priestory uvedené v čl. 2.1 (a) s príslušenstvom a vybavením, ktoré bude podrobne opísané v Odovzdávajúcom protokole, do nájmu prijíma za podmienok stanovených touto Zmluvou.
- 2.20 Prenajímateľ zabezpečí dodávku elektrickej energie, studenej a teplej vody, tepla, chladenia ako aj služieb OLO ku dňu odovzdania prenajatých Nebytových priestorov do užívania Nájomcovi.

3 Účel nájmu

- 3.1 Prenajímateľ poskytuje Nájomcovi do užívania Nebytové priestory za účelom ich využívania ako kancelárske priestory slúžiace na poskytovanie služieb a na ďalšie aktivity vyplývajúce z predmetu podnikania Nájomcu. (Výpis z OR Nájomcu je Prílohou číslo 4 tejto Zmluvy)
- 3.2 Bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa Nájomca nie je oprávnený užívať Nebytové priestory na iný účel, ako je účel uvedený v odseku 3.1 tejto Zmluvy.

4 Doba nájmu

- 4.1 Nebytové priestory Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do užívania na dobu určitú, ktorá sa začne dňom riadneho fyzického odovzdania Nebytových priestorov Nájomcovi a ak nebude nájomný vzťah založený touto Zmluvou ukončený v súlade s touto Zmluvou skôr alebo neskôr, skončí sa Doba nájmu po uplynutí 3 (troch) rokov odo dňa fyzického protokolárneho odovzdania Predmetu nájmu. (ďalej len „Doba nájmu“).
- 4.2 Ako začiatok Doby nájmu sa teda bude počítať deň, kedy bol Predmet nájmu Nájomcovi fyzicky odovzdaný na základe odovzdávacieho protokolu v zmysle odseku 2.13 tejto Zmluvy, nie však neskôr ako ku dňu 15.4.2022.
- 4.3 Tento deň sa považuje za začiatok povinnosti uhrádzať Nájomné 5.1 a tiež Náklady za služby, energie a ostatné služby uvedené v čl. 6.3.4.

5 Nájomné

5.1 Výška nájomného

Zmluvné strany sa dohodli, že výška mesačného nájomného za Predmet nájmu uvedený v odseku 2.1 (a) a (b) bude počas celej Doby nájmu **v celkovej sume 11.166,67 €.**

Táto suma predstavuje celkovú sumu vrátane Nájomného za kancelárske priestory, Nájomného za 2 parkovacie miesta v garáži uvedených v odseku 2.1 (a) a (b), Služieb spojených s užívaním Nebytových priestorov zabezpečených Prenajímateľom uvedených v odseku 6.2 (a) až (r) tejto Zmluvy a DPH (slovom: jedenásťtisícstošesťdesiatšesť Eur a šesťdesiatšedem Centov)

Ďalej v Zmluve definované ako „Nájomné“.

5.2 Splatnosť a spôsob platenia nájomného

5.2.1 Nájomca bude počas celej Doby nájmu platiť Nájomné Prenajímateľovi mesačne vopred na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom, a to do 14 dní odo dňa doručenia faktúry Nájomcovi; lehota splatnosti faktúry však súčasne nebude počítaná od skoršieho dňa než je prvý deň kalendárneho mesiaca, za ktorý sa platí.

5.2.2 Nájomca bude platiť Nájomné Prenajímateľovi bankovým prevodom na bankový účet Prenajímateľa č. 2623178293 otvorený v Tatra Banke a.s., Bratislava, kód banky: 1100 (IBAN:SK2711000000002623178293, SWIFT: TATRSKBX), alebo na taký iný bankový účet Prenajímateľa alebo tretej osoby, aký mu Prenajímateľ písomne primerane vopred oznámi.

5.2.3 V prípade, že Nájomca neuhradí Nájomné a ostatné sumy splatné podľa tejto Zmluvy, Prenajímateľ má nárok na úrok z omeškania z dlžnej sumy vo výške stanovenej podľa § 369 ods. 2 a § 369a Obchodného zákonníka v znení zákona č. 9/2013 Z. z. v spojení s § 1 ods. 1 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 21/2013 Z. z. vo výške základná úroková sadzba ECB + 8% p.a. z dlžnej sumy prepočítaná za každý deň omeškania, t.j. od 1. (prvého) dňa po splatnosti príslušnej sumy až do jej úplného zaplatenia.

5.2.4 Ako deň splnenia finančných povinností Nájomcu vyplývajúcich z tejto Zmluvy sa rozumie deň, v ktorom bude príslušná suma pripísaná na účet uvedený v odseku 5.3.2 tejto Zmluvy.

5.2.5 Ak sa nájomný vzťah začne alebo skončí v priebehu kalendárneho mesiaca, je Prenajímateľ oprávnený účtovať len pomernú časť Nájomného.

5.3 Zabezpečenie plnenia záväzkov Nájomcu

5.3.1 Zabezpečovací vklad

Pred nasťahovaním sa do Nebytových priestorov je Nájomca povinný ako podmienku na to, aby sa mohol nasťahovať do Nebytových priestorov, odovzdať Prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v odseku 5.2.2 tejto Zmluvy sumu v euro rovnajúcu sa ekvivalentu trojmesačného Nájomného. Suma uložená na vyššie uvedenom účte bude slúžiť ako zabezpečovací vklad na zabezpečenie Nájomcovho riadneho plnenia všetkých povinností, lehôt, záväzkov a podmienok, ktoré majú byť dodržiavané a plnené Nájomcom podľa tejto Zmluvy (ďalej len „**Zabezpečovací vklad**“). Výška Zabezpečovacieho vkladu bude upravovaná takým istým spôsobom ako výška Nájomného podľa tejto Zmluvy. Nájomca sa zaväzuje zvýšiť alebo doplniť Zabezpečovací vklad na výšku požadovanú touto Zmluvou vždy, keď Prenajímateľ použije Zabezpečovací vklad, tak ako je uvedené v tejto Zmluve. Akékoľvek zvýšenie alebo doplnenie Zabezpečovacieho vkladu bude urobené Nájomcom do ôsmich (8) dní po tom ako bol o to Nájomca požiadaný Prenajímateľom. Prenajímateľ môže od tejto Zmluvy písomne odstúpiť ak Nájomca v lehote siedmich (7) dní ani napriek písomnej výzve nezvýši alebo nedoplní Zabezpečovací vklad v súlade s touto Zmluvou. Nájomca súhlasí, že Prenajímateľ môže podľa vlastného uváženia použiť akúkoľvek časť Zabezpečovacieho vkladu na:

- (i) uhradenie akejkoľvek nesplatennej sumy Nájomného alebo poplatkov za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu, ktoré je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi podľa tejto Nájomnej zmluvy;
- (ii) uhradenie akýchkoľvek výdavkov a nákladov vynaložených Prenajímateľom v súvislosti s ukončením tejto Zmluvy pri uvádzaní Nebytových priestorov do pôvodného stavu s prihliadnutím na ich bežné opotrebenie;
- (iii) uhradenie akejkoľvek sumy splatnej podľa odseku 9.6 tejto Zmluvy, vrátane, avšak bez obmedzenia, úrokov z omeškania a zmluvnej pokuty dohodnutej v tejto Zmluve;
- (iv) uhradenie akýchkoľvek nákladov a výdavkov vynaložených Prenajímateľom v súvislosti s odstraňovaním akýchkoľvek Úprav Nebytových priestorov (tak ako sú tieto definované v tejto Zmluve) neodstránených Nájomcom bez povolenia Prenajímateľa ponechať takéto Úpravy Nebytových priestorov v Nebytových priestoroch; a/alebo
- (v) uhradenie oprávnených a primeraných výdavkov a nákladov vynaložených Prenajímateľom v súvislosti s podaním návrhu na výmaz spoločnosti Nájomcu z obchodného registra (resp. iných spoločností, ktorým sídlo spoločnosti v objekte Prenajímateľa zabezpečil Nájomca) v prípade, ak Nájomca nezmení svoje sídlo zapísané v obchodnom registri, ktorým je adresa Predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy,

V prípade použitia akejkoľvek časti Zabezpečovacieho vkladu Prenajímateľom podľa predchádzajúcich častí tohto bodu tejto Zmluvy, Prenajímateľ je povinný

bezodkladne, najneskôr však do 3 pracovných dní odo dňa jeho použitia, písomne informovať o tejto skutočnosti Nájomcu spolu s odôvodnením použitia Zabezpečovacieho vkladu a predloženia príslušných podkladov preukazujúcich oprávnenosť takéhoto postupu zo strany Prenajímateľa.

6 Služby spojené s užívaním Predmetu nájmu

Okrem Nájomného je Nájomca povinný podieľať sa pomerne na prevádzkových nákladoch, ktoré vznikli v spojitosti so službami spojenými s užívaním Predmetu nájmu a s prevádzkou Budovy (ďalej len „**služby**“).

6.1 Služby spojené s užívaním Nebytových priestorov zabezpečované Nájomcom

Nájomca si zabezpečí uzatvorením priamej zmluvy s príslušnými poskytovateľmi služieb dodávky nasledovných služieb spojených s užívaním Nebytových priestorov:

- (a) dodávky akýchkoľvek telekomunikačných služieb, vrátane verejnej telefónnej služby poskytovanej spoločnosťou Slovak Telekom a.s. alebo iným poskytovateľom,
- (b) upratovanie Predmetu nájmu.

6.2 Služby spojené s užívaním Nebytových priestorov zabezpečované Prenajímateľom

Prenajímateľ zabezpečí okrem iného nasledovné služby spojené s užívaním Nebytových priestorov:

- (a) dodávka studenej a teplej vody,
- (b) dodávka elektrickej energie, náklady za dodávku elektrickej energie z technologických strojov a zariadení,
- (c) odpadová kanalizácia,
- (d) dodávka plynu,
- (e) dodávka tepla prostredníctvom ústredného kúrenia,
- (f) prevádzkovanie výťahu,
- (g) prevádzkovanie chladenia/klimatizácie
- (h) čistenie spoločných priestorov Budovy a osvetlenie spoločných priestorov Budovy
- (i) čistenie časti ulice, resp. ulíc priliehajúcich k Budove (chodníky pred Budovou),
- (j) čistenie komínov, čistenie okien Budovy, zimná údržba Budovy, likvidácia hmyzu v Budove, čistenie častí Budovy spoločne užívaných Nájomcom a inými nájomníkmi, ktorí majú prenajaté priestory v Budove, ako vchody, chodby, schodiská, pivnice, povaly, ostatné vedľajšie plochy, kabína výťahu,
- (k) stráženie Budovy bezpečnostnou službou

- (l) vonkajšie osvetlenie Budovy, osvetlenie častí Budovy, ako sú prístupy, chodby, schodiská, pivnice, povaly,
- (m) separovaný zber a odvoz odpadkov
- (n) dodávka elektrickej energie do technologických strojov a zariadení,
- (o) náklady spojené so správou budovy (**servis@mtk-ba.sk**)
- (p) náklady na poistenie Budovy udržiavané Prenajímateľom podľa odseku 7.7 tejto Zmluvy,
- (q) daň z nehnuteľnosti (pozemky, stavby), príp. iné výdavky spojené s užívaním nehnuteľnosti,
- (r) náklady na bežnú údržbu, opravy a servis všetkého zariadenia, vybavenia a inštalácii patriacich do majetku Prenajímateľa nachádzajúcich sa vo vnútri Nebytových priestorov.
- (s) Do uvedeného nepatrí odstraňovanie opráv a závad všetkého zariadenia, vybavenia a inštalácii vo vnútri Nebytových priestorov, ktoré boli spôsobené nebanlivým a nešetrným užívaním a zaobchádzaním Nájomcu. Odstraňovanie takýchto závad zabezpečí Prenajímateľ na základe Nájomcom zaslanej písomnej objednávky (**servis@mtk-ba.sk**). Náklady s tým spojené budú následne Nájomcovi vyfakturované. V prípade, že si vie tieto opravy Nájomca zabezpečiť sám, je oprávnený tieto opravy vykonať na vlastné náklady, za predpokladu, že sa oprava netýka rozvodov UK, rozvodov chladenia a VZT, rozvodov teplej a studenej vody, EPS, EZS dochádzkového systému a CCTV, štruktúrovanej kabeláže (pokiaľ nie je dodaná Nájomcom), okien, vstupných dverí do priestorov, elektrorozvádzačov, rozvodov elektro, výťahu, na výkon opravy ktorých je oprávnený výlučne Prenajímateľ.
- (t) prevádzkové náklady na vedľajšie budovy (garáže), zariadenia a vybavenia, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním Predmetu nájmu

6.3 Výška, splatnosť a spôsob platenia úhrady za služby spojené s užívaním Nebytových priestorov

6.3.1 Nájomca bude uhrádzať poplatky za služby spojené s užívaním Nebytových priestorov uvedené v odseku 6.1 tejto Zmluvy priamo príslušným poskytovateľom uvedených služieb.

6.3.2 Náklady, resp. poplatky za dodávku elektrickej energie a plynu, zásobovanie studenou a teplou vodou (vodné) a odpadovú kanalizáciu (stočné) (ďalej len „Náklady na energie“), budú Nájomcovi vypočítané podľa skutočnej spotreby zistenej z príslušných meračov spotreby elektrickej energie, plynu, príp. studenej a teplej vody, ktoré merače budú nainštalované osobitne pre Nebytové priestory. Náklady na energie bude Nájomca uhrádzať Prenajímateľovi v súlade s odsekom 6.3.4 tejto Zmluvy.

6.3.3 Nájomca sa bude podieľať v podiele, určenom ako pomer plochy Nebytových priestorov k celkovej ploche nebytových priestorov v Budove, na úhrade nákladov za služby spojené s užívaním Nebytových priestorov uvedené v pododsekoch 6.2 (d) až 6.2 (q)) (ďalej len „Náklady na ostatné služby“).

6.3.4 Náklady na energie a Náklady na ostatné služby (ako sú tieto definované v odseku 6.2 tejto Zmluvy sú faktúrované spolu s Nájomným v zmysle odseku 5.1 Zmluvy o nájme.

6.4 Rozpis služieb a prevádzkových nákladov

Podrobný rozpis jednotlivých služieb spojených s užívaním Nebytových a prevádzkových nákladov tvorí Prílohu č. 4 k tejto Zmluve.

7 Práva a povinnosti Prenajímateľa

7.1 Odovzdanie Nebytových priestorov

7.1.1 Prenajímateľ odovzdá Nebytové priestory Nájomcovi a umožní mu ich užívanie v súlade s touto Zmluvou v deň, ktorý bol medzi Zmluvnými stranami dohodnutý ako deň začatia Doby nájmu v odseku 4.2 tejto Zmluvy.

7.1.2 Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi Nebytové priestory v takom stave, aby ich mohol Nájomca užívať v súlade s touto Zmluvou.

7.1.3 Nájomca si je vedomý a súhlasí s tým, že v deň odovzdania Nebytových priestorov môžu v/na Budove, nie však v Nebytových priestoroch Nájomcu prebiehať niektoré stavebné práce. Nájomca berie na vedomie, že stavebné a opravné práce v/na Budove, nie však v Nebytových priestoroch Nájomcu, môžu byť vykonávané aj po odovzdaní Nebytových priestorov. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť, aby prebiehajúce stavebné alebo opravné práce neobmedzovali Nájomcu v riadnom užívaní ním prenajatých priestorov. Nájomca nie je oprávnený vzniesť akékoľvek nároky kvôli dočasnému obmedzeniu v dôsledku týchto stavebných úprav, pokiaľ bude zabezpečené riadne a nerušené užívanie Predmetu nájmu.

7.2 Prístup do Nebytových priestorov a užívanie Nebytových priestorov

7.2.1 Prenajímateľ zabezpečí Nájomcovi voľný a neobmedzený prístup do Nebytových priestorov po celú Dobu nájmu, 24 hodín denne, 7 dní v týždni a 365 dní v roku. Právo podľa predchádzajúcej vety patrí rovnako návštevníkom a zákazníkom Nájomcu, avšak len počas riadnej prevádzkovej doby, t.j. v čase medzi 8,00 hod – 17,00 hod. Mimo tejto doby je Nájomca povinný prijímať zákazníkov a návštevníkov na recepcii vo vstupnej hale Budovy.

7.2.2 Prenajímateľ zabezpečí Nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním Nebytových priestorov.

7.3 Právo Prenajímateľa na vstup do Nebytových priestorov

7.3.1 Prenajímateľ, jeho zástupcovia, dodávatelia alebo Prenajímateľom poverené osoby sú oprávnení vstupovať do Nebytových priestorov za účelom:

- (a) vykonania kontroly, či Nájomca užíva Nebytové priestory v súlade s touto Zmluvou, alebo
- (b) vykonávania údržby a opráv, ktorých vykonanie je povinný podľa tejto Zmluvy zabezpečiť Prenajímateľ, alebo
- (c) prístupu k zariadeniam, systémom a inému vybaveniu potrebnému k prevádzke Budovy, poskytovaní služieb spojených s užívaním Nebytových priestorov uvedených v odseku 6.2 tejto Zmluvy a/alebo na plnenie povinností Prenajímateľa alebo výkon práv Prenajímateľa podľa tejto Zmluvy a kontroly, údržby, opravy alebo úprav uvedených zariadení, systémov, resp. iného vybavenia, alebo
- (d) za akýmkkoľvek iným účelom potrebným na plnenie povinností Prenajímateľa alebo výkon práv Prenajímateľa podľa tejto Zmluvy s predchádzajúcim súhlasom Nájomcu, ktorý nemôže byť bezdôvodne zamietnutý.

Vyššie uvedené osoby domáhajúce sa vstupu do priestorov Nájomcu sú povinné predložiť Nájomcovi písomné splnomocnenie od Prenajímateľa na vstup do priestorov, okrem prípadu, že ide o zamestnancov Prenajímateľa, ktorých Nájomca pozná.

7.3.2 Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, Prenajímateľ písomne oznámi Nájomcovi svoj zámer vstúpiť do Nebytových priestorov najmenej dvadsaťštyri (24) hodín vopred.

7.3.3 Prenajímateľ vynaloží primerané úsilie na to, aby pri vykonávaní vyššie uvedeného práva vstupu do Nebytových priestorov neobmedzoval právo Nájomcu riadne užívať Nebytové priestory podľa tejto Zmluvy. Ustanovenie bodu 7.1.3. tu platí primerane.

V prípade, ak osoby splnomocnené Prenajímateľom na vstup do Priestorov Nájomcu spôsobia akúkoľvek škodu na majetku Nájomcu nachádzajúceho sa v priestoroch Nájomcu, prípadne škodu na majetku zamestnancov Nájomcu alebo jeho zákazníkov, je Prenajímateľ povinný túto škodu v plnom rozsahu uhradiť.

7.3.4 Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, Prenajímateľ je oprávnený vstupovať do Nebytových priestorov mimo obvyklých pracovných hodín u Nájomcu len v prítomnosti štatutárneho zástupcu, zamestnanca alebo inej osoby poverenej Nájomcom (ďalej len „Zástupca Nájomcu“).

7.3.5 V prípade hroziaceho nebezpečenstva, najmä ohrozenia majetku, zdravia alebo života ľudí, je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť kedykoľvek do Nebytových priestorov aj bez doručenia predchádzajúceho písomného oznámenia uvedeného v odseku 7.3.2 tejto Zmluvy Nájomcovi a v neprítomnosti Zástupcu Nájomcu. Prenajímateľ však okamžite telefonicky oznámi túto skutočnosť aspoň jednej z nasledujúcich osôb na nasledovných telefónnych číslach:

telefónne číslo: +421

e-mail:

telefónne číslo: +421

e-mail:

alebo na iných telefónnych číslach alebo iným osobám ako sú uvedené vyššie, ktoré Nájomca písomne a vopred oznámi Prenajímateľovi.

7.3.6 Nájomca je oprávnený vymeniť zámky na akýchkoľvek vstupných dverách do Nebytových priestorov, resp. jednotlivých miestností nachádzajúcich sa vo vnútri Nebytových priestorov len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa a za podmienky, že odovzdá Prenajímateľovi jednu sadu kľúčov do zámkov na všetkých vstupných dverách do Nebytových priestorov a všetkých miestností nachádzajúcich sa vo vnútri Nebytových priestorov. V prípade, že Nájomca vymení zámky na akýchkoľvek vstupných dverách do Nebytových priestorov, resp. jednotlivých miestností nachádzajúcich sa vo vnútri Nebytových priestorov v rozpore s touto Zmluvou, Prenajímateľ nebude zodpovedať za akékoľvek škody, ktoré vzniknú na Nebytových priestoroch v súvislosti s výkonom práva Prenajímateľa na vstup do Nebytových priestorov podľa tejto Zmluvy, najmä podľa odseku 7.3.5 tejto Zmluvy.

7.4 Práva Prenajímateľa na ukazovanie Nebytových priestorov

Prenajímateľ, jeho zástupcovia alebo Prenajímateľom poverené osoby sú oprávnení vstupovať počas obvyklých pracovných hodín do Nebytových priestorov za účelom ich ukázania potencionálnym kupujúcim, veriteľom a počas posledných šiestich (6) mesiacov Doby nájmu potencionálnym nájomcom. Prenajímateľ písomne oznámi Nájomcovi svoj zámer vstúpiť do Nebytových priestorov za účelom uvedeným

vyššie v tomto odseku najmenej dvadsaťštyri (24) hodín vopred. Prenajímateľ vynaloží primerané úsilie na to, aby pri vykonávaní práva vstupu do Nebytových priestorov podľa tohto odseku neobmedzoval právo Nájomcu užívať Nebytové priestory podľa tejto Zmluvy.

7.5 Údržba a opravy

Prenajímateľ je povinný zabezpečiť na vlastné náklady údržbu a opravy týchto konštrukcií:

- Strešného plášťa vrátane klampiarskych prvkov
- Betónového a oceľového skeletu budovy, stien, stropov, dverí a okien s výnimkou nutných opráv a porúch zapríčinených nesprávnou manipuláciou s týmito zariadeniami a neodborným zásahom do zariadenia
- Rozvodov kanalizácie vodovodu, UK, chladenia, elektroinštalácie s výnimkou nutných opráv a porúch zapríčinených nesprávnou manipuláciou s týmito zariadeniami a neodborným zásahom do zariadenia
- Systému elektrickej požiarnej signalizácie (hlásiče, tlačítka) s výnimkou prípadu ak dôjde k mechanickému poškodeniu spôsobenému nedbanlivým a nešetrným zaobchádzaním Nájomcu, avšak iba v prípade mimo stavu požiaru
- Telekomunikačných pripojení (optické a metalické pripojenia) ukončených po bod napojenia na päte budovy, to znamená ukončenie pripojení v RACKu u jednotlivých provajderov sietí. Od spomenutého bodu po napojenie v Predmete nájmu vykonáva opravy a údržbu Nájomca
- Fasádneho plášťa, pokiaľ nejde o žiadne pohyblivé okná
- Záručné opravy

7.6 Zodpovednosť za škody, ktoré vzniknú Nájomcovi

Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré Nájomcovi vzniknú Nebytových priestoroch v dôsledku vlámania sa do Nebytových priestorov, pôsobenia vody, ohňa, dymu, vlhkosti, pliesne alebo infekcie, pokiaľ ich nespôsobil porušením svojich zákonných povinností alebo povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy.

7.7 Poistenie

Prenajímateľ bude povinný počas celej Doby nájmu zabezpečiť u Prenajímateľom vybratého renomovaného poisťovateľa a udržiavať v platnosti také poistenie Budovy proti všetkým rizikám, aké by zabezpečil primerane opatrný podnikateľ alebo vlastník v súvislosti s podobnou nehnuteľnosťou, umiestnenou na podobnom mieste a využívanou na ten istý alebo podobný účel ako je účel, na ktorý sa využíva Budova. Prenajímateľ nebude povinný poistiť akékoľvek veci, ktoré sú vlastníctvom alebo boli vnesené do Nebytových priestorov Nájomcom ani nebude

povinný poistiť Úpravy Nebytových priestorov, ibaže by bol ich vlastníkom. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že nebude mať nárok na akékoľvek poistné plnenie alebo jeho časť, ktoré poistné plnenie bude vyplývať z vyššie uvedeného poistenia Budovy.

7.8 Neexkluzivita nájmu

Prenajímateľ je oprávnený prenechať akékoľvek priestory nachádzajúce sa v Budove do odplatného alebo bezodplatného užívania akejkoľvek tretej osobe, vrátane osoby, ktorá konkuruje Nájomcovi.

8 Práva a povinnosti Nájomcu

8.1 Podnájom a postúpenie

Bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, nie je Nájomca oprávnený prenechať Nebytové priestory alebo akúkoľvek ich časť do podnájmu tretej osobe.

8.1.1 Bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, nie je Nájomca oprávnený postúpiť alebo previesť svoje práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy úplne alebo čiastočne na tretiu osobu.

8.1.2 V prípade udelenia súhlasu Prenajímateľa s daním Predmetu nájmu do čiastočného podnájmu sa Nájomca zaväzuje vykonať potrebný druh starostlivosti povinnej osoby voči podnájomcovi podľa zákona č. 297/2008 Z.z. o ochrane pred legalizáciou príjmov z trestnej činnosti v platnom znení, vrátane preskúmania vlastníckej a riadiacej štruktúry podnájomcu a identifikácie konečného užívateľa výhod. Nájomca je povinný bezodkladne predložiť Prenajímateľovi identifikáciu konečného užívateľa výhod podnájomcu a poskytnúť Prenajímateľovi všetky potrebné informácie, podklady a súčinnosť, ktoré môže Prenajímateľ ako povinná osoba rozumne požadovať podľa zákona 297/2008 Z.z.. Nájomca sa ďalej zaväzuje bezodkladne informovať Prenajímateľa o akejkoľvek zmene konečného užívateľa výhod podnájomcu a umožniť Prenajímateľovi kedykoľvek na jeho požiadanie jeho identifikáciu a poskytnúť Prenajímateľovi akékoľvek a všetky pravdivé informácie.

8.2 Užívanie Nebytových priestorov

8.2.1 Nájomca je oprávnený užívať Nebytové priestory len na účely dohodnuté v tejto Zmluve. V prípade, že Nájomca užíva Nebytové priestory na iné účely, než sú

dohodnuté v ods. 3.1 tejto Zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený od Zmluvy písomne odstúpiť.

8.2.2 Nájomca je oprávnený na základe tejto Zmluvy užívať spolu s inými nájomcami Budovy všetky spoločné priestory a zariadenia Budovy (napr. vchody a vjazdy, foyer, schodiská, výťahy, bezpečnostné, komunikačné a iné systémy).

8.3 Údržba a opravy Nebytových priestorov

8.3.1 Nájomca je povinný udržiavať Nebytové priestory v dobrom a užívateľsky vhodnom stave s prihliadnutím na bežné opotrebenie, ku ktorému prichádza pri vynaložení všetkej všeobecne záväznými predpismi požadovanej a touto Zmluvou dohodnutej starostlivosti zo strany Nájomcu, a ktoré bude zodpovedať dobe nájmu, spôsobu a účelu užívania Nebytových priestorov, a zabezpečovať na vlastné náklady údržbu a opravy vnútra Nebytových priestorov, Úprav Nebytových priestorov a všetkého zariadenia, vybavenia a všetkých inštalácií nachádzajúcich sa vo vnútri Nebytových priestorov.

8.3.2 Každé závažné poškodenie Nebytových priestorov alebo ich časti, príslušenstva alebo vybavenia, najmä, avšak nielen, každé také poškodenie Nebytových priestorov, ktoré by mohlo ohroziť prevádzku Budovy alebo užívanie ostatných priestorov nachádzajúcich sa v Budove alebo užívanie, resp. prevádzku vybavenia Budovy alebo zariadení nachádzajúcich sa v Budove alebo mať za následok úplné alebo čiastočné poškodenie Budovy alebo akýchkoľvek priestorov, vybavenia alebo zariadení nachádzajúcich sa v Budove alebo trvalé, či už úplné alebo čiastočné, znehodnotenie Nebytových priestorov, ich príslušenstva, vybavenia, Budovy alebo akýchkoľvek iných priestorov nachádzajúcich sa v Budove alebo vybavenia Budovy alebo zariadení nachádzajúcich sa v Budove, spôsobené Nájomcom, je Nájomca povinný bezodkladne písomne oznámiť Prenajímateľovi, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

8.3.3 Ak poškodenie podľa bodu 8.3.2 spôsobil Nájomca, v písomnom oznámení Nájomcu o poškodení Nebytových priestorov uvedenom v odseku 8.3.2 tejto Zmluvy je Nájomca povinný uviesť lehotu, v ktorej bude oznámené poškodenie Nebytových priestorov riadne odstránené. Pokiaľ podľa názoru Prenajímateľa bude nevyhnutné, aby oznámené poškodenie bolo odstránené v kratšej lehote, ako je lehota uvedená v písomnom oznámení Nájomcu o poškodení Nebytových priestorov, Prenajímateľ písomne oznámi Nájomcovi lehotu, v ktorej bude Nájomca povinný odstrániť oznámené poškodenie Nebytových priestorov. Pokiaľ Nájomca neodstráni poškodenie Nebytových priestorov v lehote uvedenej v písomnom oznámení Nájomcu o poškodení Nebytových priestorov, resp. v lehote určenej Prenajímateľom podľa tohto odseku a pokiaľ ide o také poškodenie Nebytových

priestorov, ktoré by mohlo ohroziť prevádzku Budovy alebo užívanie ostatných priestorov nachádzajúcich sa v Budove alebo užívanie, resp. prevádzku vybavenia Budovy alebo zariadení nachádzajúcich sa v Budove alebo mať za následok úplné alebo čiastočné poškodenie Budovy alebo akýchkoľvek priestorov, vybavenia alebo zariadení nachádzajúcich sa v Budove alebo trvalé, či už úplné alebo čiastočné, znehodnotenie Nebytových priestorov, ich príslušenstva, vybavenia, Budovy alebo akýchkoľvek iných priestorov nachádzajúcich sa v Budove alebo vybavenia Budovy alebo zariadení nachádzajúcich sa v Budove, je Prenajímateľ oprávnený po predchádzajúcom písomnom upozornení Nájomcu odstrániť alebo zabezpečiť odstránenie poškodenia Nebytových priestorov a požadovať od Nájomcu náhradu nákladov vynaložených na takéto odstránenie, pričom výška týchto nákladov nesmie presiahnuť cenu obvyklú na trhu. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní Nebytových priestorov v rozsahu nevyhnutnom na odstránenie poškodenia Nebytových priestorov. Uvedené náklady je Nájomca povinný Prenajímateľovi nahradiť do štrnástich (14) dní odo dňa, v ktorom Prenajímateľ predloží Nájomcovi výúčtovanie uvedených nákladov.

8.3.4 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má podľa tejto Zmluvy zabezpečiť Prenajímateľ, a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní Nebytových priestorov v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opráv a údržby, ktorých vykonanie je povinný podľa tejto Zmluvy zabezpečiť Prenajímateľ.

8.4 Stavebné úpravy a zmeny Nebytových priestorov

8.4.1 Nájomca je oprávnený vykonávať akékoľvek úpravy, vrátane stavebných úprav, rekonštrukcie alebo iné zmeny Nebytových priestorov (ďalej len „Úpravy Nebytových priestorov“) len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby prebiehajúce stavebné práce alebo opravné práce neobmedzovali nájomcov v objekte v užívaní. Hlučné práce ako sú napr. vŕtanie, rezanie betónu, hlučné búchanie kladivom, používanie nastreľovacích pištolí, používanie búracích kladív, hlučná montáž ocelových konštrukcií a pod. bude vykonávať iba v hodinách odsúhlasených Prenajímateľom.

8.4.2 Prenajímateľ je oprávnený vykonávať dohľad nad akoukoľvek stavebnou alebo inou činnosťou uskutočňovanou Nájomcom alebo jeho dodávateľmi pri vykonávaní Úprav Nebytových priestorov. V opodstatnených prípadoch má právo takúto činnosť dočasne pozastaviť a požadovať jej vykonávanie v súlade s podmienkami uvedenými v tejto zmluve.

- 8.4.3 Nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu založeného touto Zmluvou na vlastné náklady odstrániť všetky ním vykonané Úpravy Nebytových priestorov, okrem tých Úprav Nebytových priestorov, ktoré nebude možné odstrániť bez poškodenia Nebytových priestorov, Budovy alebo iných priestorov nachádzajúcich sa v Budove alebo vybavenia Budovy alebo zariadení nachádzajúcich sa v Budove, pokiaľ sa Zmluvné strany výslovne písomne nedohodnú inak alebo pokiaľ Prenajímateľ nedá písomný súhlas na to, aby takéto Úpravy Nebytových priestorov zostali zachované v Nebytových priestoroch.
- 8.4.4 Pokiaľ sa Zmluvné strany výslovne písomne nedohodnú inak, akékoľvek Úpravy Nebytových priestorov, ktoré zostanú zachované v Nebytových priestoroch po skončení nájmu založeného touto Zmluvou v súlade s odsekom 8.4.3 tejto Zmluvy, ako aj akékoľvek Úpravy Nebytových priestorov, ktoré nebude možné odstrániť bez poškodenia Nebytových priestorov, Budovy alebo iných priestorov nachádzajúcich sa v Budove alebo vybavenia Budovy alebo zariadení nachádzajúcich sa v Budove, sa stávajú vlastníctvom Prenajímateľa bez toho, aby bol Prenajímateľ povinný uhradiť náklady vynaložené Nájomcom na takéto Úpravy Nebytových priestorov.
- 8.4.5 Prenajímateľ súhlasí s tým, aby podľa § 24 ods. 2/ zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov Úpravy Nebytových priestorov majúce charakter technického zhodnotenia, ktoré Nájomca vykonal v súlade s touto Zmluvou na vlastné náklady, odpisoval Nájomca vo svojom účtovníctve. Prenajímateľ sa zároveň zaväzuje, že nezvýši vstupnú cenu Nebytových priestorov o výdavky vynaložené Nájomcom na takéto Úpravy Nebytových priestorov.

8.5 Umiestňovanie označení a nápisov

Nájomca je oprávnený umiestniť na vlastné náklady na mieste určenom Prenajímateľom svoje firemné označenie, vrátane loga firmy v súlade s kritériami určenými Prenajímateľom. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa nebudú Nájomcom a ani v jeho mene na vonkajšiu, ani vnútornú časť Nebytových priestorov nainštalované žiadne označenia, nápisy, texty, alebo iné informačné systémy, ktoré by boli viditeľné zvonku Nebytových priestorov.

8.6 Ochrana Nebytových priestorov

- 8.6.1 Nájomca je povinný zabezpečiť potrebné opatrenia, aby na Nebytových priestoroch, ich príslušenstve alebo vybavení nevznikla škoda. Nájomca je povinný uhradiť škodu, ktorú spôsobí tým, že Nebytové priestory bude užívať v rozpore s touto Zmluvou. Nájomca je tiež povinný uhradiť škodu spôsobenú na Nebytových priestoroch jeho zamestnancami, členmi orgánov, zákazníkmi alebo inými tretími

osobami, ktoré sa zdržujú v predmetných priestoroch so súhlasom Nájomcu, ak nepreukáže, že škodu nemohol zabrániť ani pri vynaložení maximálneho úsilia.

8.6.2 Nájomca je povinný zabezpečiť ochranu pred vstupom neoprávnených osôb do Nebytových priestorov a to ich riadnym uzamykaním resp. inštaláciou a prevádzkovaním vhodného bezpečnostného zariadenia.

8.7 Poistenie

8.7.1 Nájomca zabezpečí a bude na svoje náklady po celú Dobu nájmu udržiavať poistenie u renomovaného poisťovateľa (jednu alebo viacej poisťovník) na poistenie zodpovednosti, ktoré budú v rozumnej miere poisťovať proti zodpovednosti alebo náhradám za úraz, úmrtie alebo majetkové škody, za ktoré bude Nájomca zodpovedný podľa príslušných právnych predpisov alebo tejto Zmluvy. Každá takáto poisťovňa bude vystavená jednou alebo viacerými poisťovňami, ktoré sú finančne spoľahlivé. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi nahliadnuť do príslušnej poisťovnej zmluvy alebo zmlúv alebo príslušných poisťovních certifikátov pred začatím Doby nájmu spolu s dôkazom o zaplatení príslušného poisťovního. Nájomca bude ďalej povinný na požiadanie umožniť Prenajímateľovi dôkaz o tom, že poistenie je platné na nasledujúce obdobie, spolu s dôkazom o zaplatení príslušného poisťovního.

8.7.2 Nájomca sa zaväzuje, že nevykoná alebo neopomenie vykonať, ani neumožní, aby tretia osoba vykonala alebo opomenula vykonať niečo, čo by spôsobilo zníženie alebo zrušenie poisťovního krytia vyplývajúceho z poistenia Budovy uvedeného v odseku [7.7] tejto Zmluvy alebo čo by spôsobilo vyššie náklady na zabezpečenie a udržiavanie vyššie uvedeného poistenia Budovy. V prípade, že Nájomca poruší vyššie uvedené ustanovenie a spôsobí tým zvýšenie nákladov na zabezpečenie a udržiavanie vyššie uvedeného poistenia Budovy bude povinný okamžite po požiadaní Prenajímateľom uhradiť také zvýšenie nákladov.

8.8 Dodržiavanie predpisov

8.8.1 Nájomca sa zaväzuje vykonávať bežnú údržbu Nebytových priestorov a udržiavať ich v stave spôsobilom na užívanie, čistý a uprataný a nepoškodený počas celej doby nájmu. Nájomca sa zaväzuje, že neznečistí, ani nepoškodí spoločné priestory, Budovu, nehnuteľnosť.

8.8.2 Po Dobu nájmu Nájomca a jeho zamestnanci, pozvané osoby, splnomocnenci, zástupcovia a dodávatelia a ich hostia a pozvané osoby (ďalej spoločne len „Strany Nájomcu“) nevnesú nebezpečné látky, zamorujúce alebo znečisťujúce materiály, jedovaté látky alebo odpady, azbest, materiály obsahujúce azbest alebo infekčné

materiály (ďalej spoločne len „Nebezpečné materiály“) do Budovy alebo na ňu alebo do Nebytových priestorov, okrem bežných čistiacich prostriedkov vnášaných do Nebytových priestorov v množstvách obvyklých pre takéto použitie (v žiadnom prípade nie za účelom ich predaja alebo skladovania), za podmienky, že takéto materiály budú riadne používané a skladované. Nájomca sa zaväzuje nahradiť Prenajímateľovi akékoľvek škody, straty, náklady alebo výdavky, ktoré vzniknú Prenajímateľovi v súvislosti s Nebezpečnými materiálmi vnesenými Stranami Nájomcu do Budovy alebo na ňu alebo do Nebytových priestorov v rozpore s touto Zmluvou. Závazok stanovený v tomto odseku bude trvať i tri mesiace po ukončení nájmu podľa tejto Zmluvy.

- 8.8.3 Nájomca je povinný dodržiavať príslušné predpisy v oblasti ochrany majetku, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v zmysle Zákona 124/2006 - § 6 (Všeobecné povinnosti zamestnávateľa), požiarnej ochrany v rozsahu dané mú zákonom, ako aj pokyny a predpisy vydané Prenajímateľom a oznámené Nájomcovi k podpisu Zmluvy.

Nájomca je povinný v Nebytových priestoroch ďalej zabezpečovať plnenie povinností vyplývajúcich z predpisov týkajúcich sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v súlade s § 147 Zákonníka práce č. 311/2001 Z.z..

Nájomca je povinný v Nebytových priestoroch zabezpečovať plnenie povinností stanovených v ustanoveniach § 4 písm. e), zákona č. 314/2001 Z.z..

V súvislosti s ustanovením povinností právnickej osoby uvedených v § 5, písm. e) je Nájomca povinný zabezpečiť účasť svojich prítomných zamestnancov na cvičnom požiarnej poplachu vyhlásenom vlastníkom objektu.

8.9 Poskytovanie informácií

- 8.9.1 Nájomca bude Prenajímateľa bezodkladne písomne informovať o akejkoľvek zásadnej zmene svojho právneho postavenia alebo schopnosti prevádzkovať svoju podnikateľskú činnosť v súlade s príslušnými predpismi o akejkoľvek zmene vo vlastníckej štruktúre Nájomcu, ktorá spôsobí alebo môže spôsobiť zmenu kontroly vykonávanej nad Nájomcom.

- 8.9.2 Zmluvné strany sa zaväzujú informovať sa navzájom o všetkých zmenách podstatných pre nájom bez zbytočného odkladu, vrátane zmien skutočností zapisovaných v obchodnom registri, či zmien pre účely tejto Zmluvy uvedených kontaktov.

- 8.9.3 Nájomca pred uzatvorením tejto Zmluvy predloží Prenajímateľovi svoju vlastnícku a riadiacu štruktúru a uvedie, kto je jeho konečný užívateľ výhod a poskytne Prenajímateľovi informácie, podklady a súčinnosť, ktoré sú nevyhnutné za účelom

vykonania starostlivosti Prenajímateľa ako povinnej osoby voči Nájomcovi podľa zákona č. 297/2008 Z.z. o ochrane pred legalizáciou príjmov z trestnej činnosti v platnom znení. Nájomca sa zaväzuje bezodkladne informovať Prenajímateľa kedykoľvek počas trvania Doby nájmu o akejkolvek zmene konečného užívateľa výhod Nájomcu a umožniť Prenajímateľovi kedykoľvek na jeho požiadanie jeho identifikáciu a poskytnúť Prenajímateľovi akékoľvek a všetky pravdivé informácie vyžadované podľa zákona 297/2008 Z.z.

9 Skončenie nájmu

9.1 Nájom Nebytových priestorov založený touto Zmluvou skončí:

- (a) uplynutím Doby nájmu,
- (b) dňom písomne dohodnutým Zmluvnými stranami,
- (c) písomnou výpoveďou danou v súlade s odsekmi 9.2 a 9.3 tejto Zmluvy,
- (d) písomným odstúpením daným v súlade s odsekom 9.5 tejto Zmluvy,

9.2 Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať túto Zmluvu len z dôvodov uvedených v ustanoveniach § 9 ods. 2 Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov. V prípade, že Prenajímateľ písomne vypovie túto Zmluvu z nasledujúcich dôvodov:

- (a) Nájomca užíva Nebytové priestory alebo ktorúkoľvek ich časť v rozpore s touto Zmluvou (§ 9, ods. 2, písm. a) Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov),
- (b) Nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením Nájomného alebo jeho časti alebo o viac ako jeden mesiac mešká s platením za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom (§ 9, ods. 2 písm. b) Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov),
- (c) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Nebytové priestory napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok (§ 9, ods. 2 písm. d) Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov),
- (d) Nájomca prenechá Nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa (§ 9, ods. 2 písm. g) Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov);

je výpovedná lehota jeden (1) mesiac a počíta sa od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede Nájomcovi. V ostatných prípadoch je výpovedná lehota tri (3) mesiace a počíta sa od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede Nájomcovi.

9.3 Nájomca je oprávnený písomne vypovedať túto Zmluvu len z dôvodov uvedených v ustanoveniach § 9 ods. 3 Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov. V prípade, že Nájomca písomne vypovie túto Zmluvu je výpovedná lehota tri (3)

mesiace a počíta sa od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede Prenajímateľovi.

- 9.4 Ak nastane niektorá zo skutočností, ktorá je dôvodom pre výpoveď nájmu Nebytových priestorov podľa § 9 odsek 2 písmena a), b), d), g) a § 9 odsek 3, písm. c) Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, Zmluvná strana oprávnená dať výpoveď pred daním výpovede písomne oznámi túto skutočnosť druhej Zmluvnej strane a umožní jej vykonať opatrenie potrebné na odstránenie takéhoto stavu v lehote jedného (1) mesiaca od doručenia takéhoto oznámenia druhej Zmluvnej strane. Výpoveď môže byť daná až po márnom uplynutí vyššie uvedenej lehoty.
- 9.5 Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od tejto Zmluvy z nasledujúcich dôvodov:
- (a) Nájomca napriek písomnej výzve v zmysle ods. 9.4 tejto Zmluvy o viac ako jeden mesiac mešká s platením Nájomného alebo jeho časti alebo o viac ako jeden mesiac mešká s platením za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - (b) Nájomca napriek opakovanej písomnej výzve užíva Nebytové priestory na iné účely, než sú dohodnuté v ods. 3.1 tejto Zmluvy,
 - (c) Nájomca ani napriek opakovanej písomnej výzve nezvýši alebo nedoplní Zabezpečovací vklad v zmysle odseku 5.5.1 tejto Zmluvy,
 - (d) Nájomca napriek písomnej výzve užíva Nebytový priestor alebo trpí užívanie Nebytového priestoru takým spôsobom, že Prenajímateľovi vzniká alebo mu hrozí značná škoda (§ 679 ods. 3 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“)).

Odstúpením od Zmluvy Zmluva zaniká doručením odstúpenia Nájomcovi.

- 9.6 Ku dňu skončenia nájmu je Nájomca povinný písomným protokolom Nebytové priestory s príslušenstvom a vybavením odovzdať späť Prenajímateľovi úplne vypratané. Nebytové priestory s príslušenstvom a vybavením je Nájomca povinný odovzdať v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu pri vynaložení všetkej všeobecne záväznými predpismi požadovanej a touto Zmluvou dohodnutej starostlivosti zo strany Nájomcu, dobe nájmu, spôsobu a účelu užívania Nebytových priestorov.
- 9.7 V prípade, že Nájomca úplne nevypracie Nebytové priestory ku dňu skončenia nájmu podľa tejto Zmluvy, uhradí Nájomca Prenajímateľovi:

- (i) zmluvnú pokutu vo výške trojnásobku Nájomného vypočítaného na základe Nájomného vypočítaného pre mesiac bezprostredne predchádzajúci mesiacu, v ktorom došlo k skončeniu nájmu a
- (ii) všetky náklady vzniknuté Prenajímateľovi, priamo či nepriamo, následkom toho, že Nájomca zotrval v Nebytových priestoroch po skončení nájmu, resp. Nebytové priestory úplne nevypratal ku dňu skončenia nájmu. Zotrvanie Nájomcu v Nebytových priestoroch po skončení nájmu podľa tejto Zmluvy nebude v žiadnom prípade znamenať predĺženie práva Nájomcu užívať Nebytové priestory.

9.8 V prípade, že Nájomca nevypraxe Nebytové priestory v lehote jedného (1) mesiaca odo dňa skončenia nájmu podľa tejto Zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený za prítomnosti notára Nebytové priestory otvoriť, vykonať súpis vecí umiestnených v Nebytových priestoroch a potom tieto veci na náklady Nájomcu vypratať a uskladniť. Nájomca podpisom tejto Zmluvy Prenajímateľovi udeľuje plnú moc na takéto úkony a Prenajímateľ túto plnú moc prijíma.

9.9 Výpoveď je potrebné doručiť doporučené s návratkou na adresu druhej Zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy alebo na adresu písomne oznámenú druhou Zmluvnou stranou ako adresu na doručovanie písomností. V prípade neúspešného doručenia sa tretí deň uloženia zásielky na pošte považuje za deň riadneho doručenia výpovede.

10 Spoločné a záverečné ustanovenia

10.1 Odškodnenie

Pokiaľ akékoľvek konanie, opomenutie, nedbalosť Nájomcu, jeho zástupcov, zamestnancov, zákazníkov, obchodných partnerov spôsobí akúkoľvek škodu osobám alebo škodu na majetku, Prenajímateľ neponesie za takúto škodu zodpovednosť voči Nájomcovi, jeho zástupcom, zamestnancom, zákazníkom, obchodným partnerom a Nájomca sa zaväzuje odškodniť a uchrániť Prenajímateľa, jeho zástupcov, členov orgánov, zamestnancov, zmluvných partnerov a pod. od zodpovednosti a nárokov týkajúcich sa takej škody bez ohľadu na to, či sa na takýto prípad vzťahuje poistenie požadované touto Zmluvou, alebo nie. Napriek tomu, že Prenajímateľ môže v Budove alebo v jej okolí inštalovať určité zabezpečovacie zariadenia, Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že nesie výhradnú zodpovednosť a ručí za bezpečnosť Nebytových priestorov a za bezpečnosť všetkých osôb a majetku v Nebytových priestoroch. Povinnosť Nájomcu odškodniť Prenajímateľa stanovená v tomto odseku ostáva zachovaná aj po ukončení tejto Zmluvy bez ohľadu na to, akým spôsobom a z akého dôvodu bola táto Zmluva ukončená.

10.2 Zmena vlastníka

V prípade, že počas Doby nájmu v dôsledku predaja Budovy alebo Nebytových priestorov, uplatnenia záložného práva alebo iného bremena viaznuceho na Budove alebo Nebytových priestoroch, alebo v dôsledku iného prevodu alebo prechodu vlastníckeho práva Prenajímateľa k Budove alebo k Nebytovým priestorom dôjde k zmene vlastníctva k Budove alebo Nebytovým priestorom, stane sa Nájomca nájomcom nadobúdateľa Budovy alebo Nebytových priestorov bez toho, aby to malo vplyv na ktorúkoľvek podmienku alebo ustanovenie tejto Zmluvy. Nájomca na žiadosť takéhoto nadobúdateľa Budovy alebo Nebytových priestorov podpíše a doručí listinu alebo listiny potvrdzujúce pokračovanie nájmu podľa tejto Zmluvy s nadobúdateľom Budovy alebo Nebytových priestorov, ako s novým prenajímateľom. Nájomca súhlasí s tým, že neukončí túto Zmluvu podľa § 680, ods. 3 Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“), ibaže by tak urobil v prípade, že riadne uzavrie s nadobúdateľom Budovy alebo Nebytových priestorov zmluvu o nájme nebytových priestorov za rovnakých podmienok, aké sú dohodnuté v tejto Zmluve. Pred vyššie uvedeným prevodom alebo prechodom vlastníctva Nájomca na žiadosť Prenajímateľa alebo nadobúdateľa Budovy alebo Nebytových priestorov písomne potvrdí, že táto Zmluva bude za nezmenených podmienok pokračovať medzi Nájomcom a nadobúdateľom Budovy alebo Nebytových priestorov, ako Prenajímateľom.

10.3 Potvrdenia

V súvislosti s Prenajímateľovým súčasným alebo budúcim financovaním Budovy a súvisiacich nehnuteľností sa Nájomca zaväzuje, že neodôvodnene neodmietne do troch (3) dní od doručenia žiadosti Prenajímateľa podpísať akékoľvek potvrdenie pre Prenajímateľa alebo veriteľa Prenajímateľa alebo nadobúdateľa Budovy, ktoré môžu títo od Nájomcu primerane požadovať, obsahujúce skutočnosti, o ktorých sa môže Nájomca relevantne vyjadriť, nakoľko sú mu známe a sú pravdivé.

10.4 Škoda spôsobená živelnou udalosťou

Riadi sa podľa príslušných právnych predpisov.

10.5 Oznámenia

Akékoľvek oznámenie, žiadosť, upozornenie, vzdanie sa práva, súhlas, schválenie, výpoveď alebo iná komunikácia, ktorá sa vyžaduje alebo je povolená podľa tejto Zmluvy, bude v písomnej forme v slovenskom jazyku a bude sa považovať za

doručenú, ak bude doručená osobne alebo doporučenou listovou zásielkou s návratkou na adresu príslušnej Zmluvnej strany uvedenú nižšie v tomto odseku, resp. na adresu písomne oznámenú druhej Zmluvnej strane aspoň päť (5) pracovných dní vopred. V prípade neúspešného doručenia žiadosti, upozornenia, výstrahy, výpovede alebo iného ukončenia tejto Zmluvy doporučenou listovou zásielkou sa tretí deň uloženia zásielky na pošte považuje za deň riadneho doručenia.

Poštová adresa Nájomcu pre potreby tejto Zmluvy je nasledujúca:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava

Slovenská republika

do rúk:

Prenajímateľ je povinný zaslať kópiu písomnej komunikácie emailom na:, resp. na emailové adresy písomne oznámené Prenajímateľovi aspoň päť (5) pracovných dní vopred. Nezaslanie alebo neobdržanie písomnej komunikácie emailom nemá vplyv na účinnosť doručenia písomnej komunikácie uvedeného vyššie v tomto odseku.

Poštová adresa Prenajímateľa pre potreby tejto Zmluvy je nasledujúca:

Nákupné centrum s.r.o.

Lazaretská 12

811 08 Bratislava

Slovenská republika

do rúk: Soňa Dorníčová

Nájomca je povinný zaslať kópiu písomnej komunikácie emailom na: mtk@mtk-ba.sk a tiež na juraj.martincak@mtk-ba.sk, resp. na emailové adresy písomne oznámené Nájomcovi aspoň päť (5) pracovných dní vopred. Nezaslanie alebo neobdržanie písomnej komunikácie emailom nemá vplyv na účinnosť doručenia písomnej komunikácie uvedeného vyššie v tomto odseku.

10.6 Postúpenie a prevod práv a povinností

Prenajímateľ je oprávnený postúpiť alebo previesť tretej osobe vcelku alebo sčasti všetky svoje súčasné a budúce práva a záväzky vyplývajúce z tejto Zmluvy bez toho, aby v súvislosti s uskutočnením takého postúpenia alebo prevodu

Prenajímateľovi vznikli ďalšie záväzky podľa tejto Zmluvy. Táto Zmluva bude pre nástupcov a postupníkov Prenajímateľa záväzná. Táto Zmluva bude pre nástupcov a postupníkov Nájomcu záväzná a Nájomca bude oprávnený postúpiť alebo previesť tretej osobe vcelku alebo sčasti všetky svoje súčasné alebo budúce práva alebo záväzky vyplývajúce z tejto Zmluvy, ak bude takéto postúpenie alebo prevod vopred písomne schválený Prenajímateľom. V súlade s § 14 Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov sa Zmluvné strany dohodli, že nájom dohodnutý touto Zmluvou nezanikne zánikom Nájomcu a táto Zmluva bude v prípade zániku Nájomcu záväzná aj pre nástupcu alebo nástupcov Nájomcu.

10.7 Registrácia

V prípade, že bude možné túto Zmluvu podľa príslušných právnych predpisov platne zaregistrovať ako nájom a Prenajímateľ o to Nájomcu požiada, bude Nájomca poskytovať Prenajímateľovi všetku potrebnú súčinnosť pri uskutočňovaní všetkých krokov, ktoré budú nevyhnutné alebo vhodné na uskutočnenie takej registrácie.

10.8 Spracovávanie a uchovávanie dát

Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že Prenajímateľ použije alebo môže použiť pre riadenie Budovy elektronické a/alebo počítačové ukladanie a spracovanie dát, ktoré sa môžu týkať nájomného vzťahu medzi Prenajímateľom a Nájomcom a že Prenajímateľ a tretie osoby, ktoré budú Prenajímateľovi poskytovať služby súvisiace so správou Budovy, nebytových priestorov, financovaním, predajom alebo prenájomom Nebytových priestorov alebo Budovy, a pod. budú mať právo elektronicky ukladať a spracovávať informácie týkajúce sa nájomného vzťahu medzi Prenajímateľom a Nájomcom.

Informácie týkajúce sa ochrany osobných údajov sú k dispozícii na webovej stránke Prenajímateľa www.bacc.sk sekcia GDPR.

Zmluvné strany sú povinné zachovávať mlčanlivosť o osobných údajoch, ktoré spracúvajú. Povinnosť mlčanlivosti trvá aj po ukončení spracúvania osobných údajov. Zmluvné strany sú taktiež povinné zaviazat' mlčanlivosťou o osobných údajoch fyzické osoby, ktoré prídu do styku s osobnými údajmi u Zmluvných strán. Povinnosť mlčanlivosti musí trvať aj po skončení pracovného pomeru alebo iného Zmluvného vzťahu tejto fyzickej osoby.

10.9 Rozhodné právo

Táto Zmluva sa bude riadiť a všetky jej ustanovenia sa budú vykladať podľa platných právnych predpisov Slovenskej republiky.

10.10 Riešenie sporov

Akékoľvek spory a nároky vyplývajúce z tejto Zmluvy alebo s ňou súvisiace sa budú riešiť predovšetkým rokovaním a dohodou Zmluvných strán v dobrej viere a s dobrým úmyslom. V prípade, ak nebude dohoda dosiahnutá, môže sa ktorákoľvek Zmluvná strana obrátiť s podaním na príslušný súd.

10.11 Obsah a zmeny Zmluvy

Táto Zmluva spolu s dokumentmi v nej uvedenými predstavuje celú dohodu medzi Zmluvnými stranami v súvislosti a s ohľadom na právne vzťahy, ktoré majú vzniknúť medzi Zmluvnými stranami na základe tejto Zmluvy. Túto Zmluvu možno meniť a dopĺňať výlučne písomným dokumentom podpísaným Zmluvnými stranami, v ktorom bude výslovne uvedené, že mení, dopĺňa alebo ukončuje túto Zmluvu, pričom navrhovaný dodatok, zmena, ukončenie alebo vzdanie sa práva bude záväzné len vtedy, ak bude vyhotovené písomne a podpísané tou Zmluvnou stranou, proti ktorej takýto dodatok, zmena, ukončenie alebo vzdanie sa práva smeruje.

10.12 Vzdanie sa práva

Zmluvná strana, v prospech ktorej sa má plniť, sa môže kedykoľvek písomne vzdať akéhokoľvek práva, podmienky alebo ustanovenia tejto Zmluvy.

10.13 Opomenutie Prenajímateľa

Opomenutie Prenajímateľa akokoľvek konať pri akomkoľvek neplnení tejto Zmluvy zo strany Nájomcu bezodkladne po výskyte takého neplnenia alebo omeškanie s uskutočnením akéhokoľvek opatrenia v súvislosti s takým neplnením, neznamená odpustenie takého neplnenia alebo nasledujúcich neplnení toho istého druhu. Prenajímateľ môže kedykoľvek uskutočniť také opatrenia v súvislosti so všetkými neplneniami tejto Zmluvy zo strany Nájomcu, ktoré sú v súlade s príslušnými právnymi predpismi a s touto Zmluvou. Prijatie Nájomného Prenajímateľom od Nájomcu sa nepovažuje za odpustenie akéhokoľvek neplnenia tejto Zmluvy zo strany Nájomcu.

10.14 Oddeliteľnosť

Ktorékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy, ktoré bude neplatné alebo nevykonateľné, bude neúčinné v rozsahu takejto neplatnosti alebo nevykonateľnosti bez toho, aby to ovplyvnilo platnosť alebo vykonateľnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa bez zbytočného odkladu dohodnú na náhradnom ustanovení, ktoré bude sledovať ten istý alebo čo najbližší účel, ako účel, ktorý sledovalo neúčinné ustanovenie.

10.15 Vylúčenie ústnych vyhlásení

Prevzatie Nebytových priestorov Nájomcom bude konečným dôkazom toho, že Nebytové priestory a Budova boli v dobe prevzatia v dobrom stave a boli dokončené podľa špecifikácií Nájomcu odsúhlasených Prenajímateľom. Zmluvné strany spoločne prehlasujú, že zo strany Prenajímateľa neboli uskutočnené žiadne prehlásenia týkajúce sa stavu Nebytových priestorov alebo Budovy, okrem tých, ktoré sú uvedené v tejto Zmluve.

10.16 Účinnosť niektorých ustanovení

Všetky ustanovenia tejto Zmluvy, ktoré boli dohodnuté Zmluvnými stranami ako ustanovenia, ktoré majú pretrvať ukončenie platnosti tejto Zmluvy, budú platné a účinné aj po ukončení platnosti tejto Zmluvy.

10.17 Prílohy

Všetky Prílohy číslo 1 až 9 tejto Zmluvy, na ktoré sa odvoláva táto Zmluva, tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy.

10.18 Rovnopisy

Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch v slovenskom jazyku, z ktorých každý bude originál a všetky budú predstavovať jeden a ten istý dokument. Každá zo Zmluvných strán obdrží jeden (1) rovnopis tejto Zmluvy. Táto Zmluva nadobudne platnosť a stane sa účinnou dňom, v ktorom jeden alebo viaceré rovnopisy budú podpísané oboma Zmluvnými stranami a následne doručené obom Zmluvným stranám.

Účinnosť nadobudne dňom nasledujúcim po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv. Zmluvné strany sú si vedomé, že táto Zmluva je povinne zverejňovanou Zmluvou v zmysle ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode

informácií) v znení neskorších predpisov, v dôsledku čoho podlieha povinnému zverejneniu podľa tohto ustanovenia zákona č. 211/2000 Z. z., a to nepretržite počas existencie záväzkov vzniknutých z tejto zmluvy, minimálne však po dobu 5 rokov od nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.

10.19 Oprávnenie na uzatvorenie tejto Zmluvy

Osoba, ktorá podpisuje túto Zmluvu za Prenajímateľa prehlasuje, že je v plnom rozsahu oprávnená uzatvoriť túto Zmluvu v mene Prenajímateľa a že skutočnosti uvedené vo výpise z obchodného registra Prenajímateľa poskytnuté Nájomcovi v deň podpisu tejto Zmluvy sú pravdivé a správne. Osoba alebo osoby, ktoré podpisujú túto Zmluvu za Nájomcu prehlasujú, že je v plnom rozsahu oprávnená uzatvoriť túto Zmluvu v mene Nájomcu a že skutočnosti uvedené vo výpise z obchodného registra Nájomcu poskytnuté Prenajímateľovi v deň podpisu tejto Zmluvy sú pravdivé a správne.

ZMLUVNÉ STRANY PREHLASUJÚ, že si Zmluvu prečítali, vzájomne vysvetlili, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s ňou ju slobodne, vážne, dobrovoľne, s určitosťou, nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok vlastnoručne podpísali a sú si plne vedomé následkov z nej vyplývajúcich.

V Bratislave dňa

Za spoločnosť Nákupné centrum, s.r.o.

Meno: Delf Stüven
Funkcia: konateľ spoločnosti

Za Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Meno: Ing. Arch. Matúš Vallo
Funkcia: Primátor

Zoznam príloh Zmluvy o nájme nebytových priestorov

Príloha č. 1 – LV č. 5694

Príloha č. 2 – Výpis z obchodného registra Prenajímateľa

Príloha č. 3 – Rozpis služieb a prevádzkových nákladov

Príloha č. 4 – Pôdorys Nebytových priestorov 2.1 (a) – Aktuálny stav

Príloha č. 5 – Nové dispozičné riešenie Nebytových priestorov

Príloha č. 6 - Odovzdávajúci protokol

Príloha č. 7 - Technický popis štandardu a vybavenia priestoru

Príloha č. 8 - Súpis prác a činností na realizáciu Predmetu nájmu