

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **16. 12. 2021**

Návrh

**na odstúpenie od nájomnej zmluvy týkajúcej sa nebytového priestoru vo výmere 201,09 m²
v stavbe súpis. č. 136 na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 4 na Laurinskej 7 v Bratislave, k. ú.
Staré Mesto, s nájomcom REPUBLIKA VÝCHODU, s. r. o. so sídlom v Bratislave**

Predkladateľ:

Mgr. Ctibor Košťál
riaditeľ magistrátu
v zastúpení Mgr. Ing. Michal Radosa, v. r.
prvý zástupca riaditeľa magistrátu

Zodpovedný:

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

Spracovateľ:

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

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

Mgr. Silvia Žitňanská
oddelenie majetkových vzťahov

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Zmluvu o nájme nebytového priestoru
č. 07 83 0136 21 00
4. Stanovisko oddelenia účtovníctva
a pohľadávok
5. Výpis z komisie MsZ
6. Uznesenie MsR č. 264/2021
z 02. 12. 2021

December 2021

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

schvaľuje

odstúpenie od zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 07 83 0136 21 00 uzavretej dňa 20. 07. 2021 medzi spoločnosťou REPUBLIKA VÝCHODU, s. r. o. ako nájomcom a hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou ako prenajímateľom.

Dôvodová správa

PREDMET: Ukončenie Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 07 83 0136 21 00, uzavretej dňa 20. 07. 2021 medzi spoločnosťou REPUBLIKA VÝCHODU, s. r. o. ako nájomcom a hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou ako prenajímateľom, odstúpením zo strany prenajímateľa z dôvodu porušenia zmluvnej povinnosti nájomcu uhradiť prenajímateľovi depozit a zábezpeku na nájomné a prevádzkové náklady riadne a včas.

NÁJOMCA:

REPUBLIKA VÝCHODU, s. r. o.
Miletičova 1, 821 08 Bratislava
Zastúpenie: Mgr. Katarína Filipová, konateľ
IČO: 47 647 795

PREDMET NÁJMU:

Predmetom nájmu je nebytový priestor vo výmere 201,09 m² v stavbe súpis. č. 136 na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 4 na Laurinskej ulici č. 7 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, zapísanej na LV č. 1656.

ÚČEL NÁJMU:

Účelom nájmu je kaviareň a reštaurácia.

DOBA NÁJMU:

Doba nájmu je neurčitá a plyní odo dňa odovzdania predmetu nájmu nájomcovi podpísaním preberacieho protokolu.

VÝŠKA NÁJOMNÉHO:

Nájomné je vo výške 3 100 EUR za každý kalendárny mesiac.

DEPOZIT:

Depozit je vo výške súčtu 3-násobku mesačného nájomného a 3-násobku mesačnej zálohovej platby na prevádzkové náklady, t.j. spolu 9 750,51 EUR.

ZÁBEZPEKA NA NÁJOMNÉ A PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY:

Zábezpeka na nájomné a prevádzkové náklady je vo výške súčtu 3-násobku mesačného nájomného a 3-násobku mesačnej zálohovej platby na prevádzkové náklady, t.j. spolu 9 750,51 EUR.

SKUTKOVÝ STAV:

Dňa 20.07.2021 spoločnosť REPUBLIKA VÝCHODU, s. r. o. ako nájomca (ďalej len „nájomca“) uzavrela s hlavným mestom SR Bratislava ako prenajímateľom (ďalej len „prenajímateľ“) Zmluvu o nájme nebytového priestoru č. 07 83 0136 21 00, ktorej predmetom je nájom nebytového

priestoru vo výmere 201,09 m² v stavbe súpis. č. 136 na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 4 na Laurinskej 7 v Bratislave, v k. ú. Staré Mesto (ďalej len „Zmluva o nájme nebytového priestoru“). Zmluva o nájme nebytového priestoru nadobudla účinnosť dňa 22.07.2021.

V zmysle bodu 2.1 čl. II Zmluvy o nájme nebytového priestoru sa nájom dojednáva na dobu neurčitú a začína plynúť dňom odovzdania predmetu nájmu nájomcovi podpísaním preberacieho protokolu. V zmysle bodu 2.2 čl. II Zmluvy o nájme nebytového priestoru sa odovzdanie predmetu nájmu uskutoční v prvý deň mesiaca nasledujúceho po mesiaci, počas ktorého nájomca riadne splní všetky podmienky pre odovzdanie predmetu nájmu, zhrnuté v bode 2.6 Zmluvy o nájme nebytového priestoru, medzi ktoré okrem iných patrí i úhrada depozitu vo výške 9 750,51 EUR a úhrada zábezpeky na nájomné a prevádzkové náklady vo výške 9 750,51 EUR.

Dňa 06.09.2021 si nájomca prevzal faktúru č. 221131155 vystavenú prenajímateľom na sumu depozitu vo výške 9 750,51 EUR s lehotou splatnosti do 15.09.2021. Dňa 06.09.2021 si nájomca prevzal faktúru č. 221131154 vystavenú prenajímateľom na sumu zábezpeky na nájomné a prevádzkové náklady vo výške 9 750,51 EUR s lehotou splatnosti do 15.09.2021.

Listom zo dňa 07.10.2021 prenajímateľ vyzval nájomcu na úhradu depozitu a zábezpeky na nájomné a prevádzkové náklady v celkovej výške 19 501,02 EUR s tým, že v prípade, ak tieto pohľadávky prenajímateľa nebudú ani v lehote 5 pracovných dní odo dňa doručenia tejto výzvy uhradené, prenajímateľ pristúpi k uplatneniu sankcií z dôvodu porušenia záväzkov nájomcu vyplývajúcich zo Zmluvy o nájme nebytového priestoru.

Dňa 11.10.2021 nájomca uhradil na účet prenajímateľa depozit v časti 3 000 EUR.

Nájomca je doposiaľ v omeškaní so splnením si svojej zmluvnej povinnosti uhradiť prenajímateľovi depozit a zábezpeku na nájomné a prevádzkové náklady. Splnenie uvedenej zmluvnej povinnosti nájomcu je podmienkou odovzdania predmetu nájmu nájomcovi a zároveň podmienkou vzniku povinnosti nájomcu platiť nájomné. Z uvedeného vyplýva, že v dôsledku porušenia povinností nájomcu uhradiť prenajímateľovi depozit a zábezpeku na nájomné a prevádzkové náklady vzniká prenajímateľovi škoda v podobe ušlého zisku z nájomného.

V zmysle bodu 15.2 Zmluvy o nájme nebytového priestoru prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od Zmluvy o nájme nebytového priestoru, ak nájomca neuhradí depozit a/alebo zábezpeku na nájomné a prevádzkové náklady riadne a včas. Odstúpenie od Zmluvy o nájme nebytového priestoru nadobúda účinnosť posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bolo odstúpenie doručené nájomcovi; k tomuto dňu sa skončí nájom a Zmluva o nájme nebytového priestoru zaniká.

Na základe vyššie uvedených skutočností navrhujeme odstúpenie od Zmluvy o nájme nebytového priestoru zo strany prenajímateľa z dôvodu nesplnenia zmluvnej povinnosti nájomcu uhradiť prenajímateľovi depozit a zábezpeku na nájomné a prevádzkové náklady riadne a včas. V dôsledku odstúpenia dôjde k zániku Zmluvy o nájme nebytového priestoru a k vzniku možnosti ďalšieho prenájmu dotknutého nebytového priestoru na základe obchodnej verejnej súťaže.

Navrhované ukončenie Zmluvy o nájme nebytového priestoru formou odstúpenia predkladáme na schválenie mestskému zastupiteľstvu z dôvodu, že v zmysle rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. 50bdo 45/2013 z 08. januára 2015 orgán obce, ktorý schvaľuje podľa zákona, štatútu a zásad hospodárenia vstup do zmluvného vzťahu, schvaľuje vždy aj zmenu a zánik tohto právneho vzťahu.

STANOVISKO K AKTUÁLNEMU STAVU POHLÁDÁVOK:

- Oddelenie účtovníctva a pohľadávok – dňa 15.11.2021 eviduje voči nájomcovi nedaňovú pohľadávku vo výške 16 501,02 EUR



Zmluva o nájme nebytového priestoru
č. 07 83 0136 21 00

podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov („Zmluva“)

uzatvorená medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Vlastník	
Názov:	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
sídlo:	Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava
v zastúpení:	Ing. arch. Matúš Vallo, primátor
IČO:	00 603 481
DIČ:	2020372596

Bankové spojenie:	Československá obchodná banka, a.s.
IBAN - nájomné:	SK58 7500 0000 0000 2582 8453
Variabilný symbol - nájomné:	[...] 783 0136 21
IBAN - ostatné platby:	[...] SK93 7500 0000 0000 2582 6853
Variabilný symbol - ostatné platby:	[...] 783 0136 21

(„Prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Názov:	REPUBLIKA VÝCHODU, s. r. o.
Sídlo:	Miletičova 1, 821 08 Bratislava
Konajúc:	Mgr. Katarína Filipová, konateľ
Zápis v:	obchodný register Okresného súdu Bratislava I, odd. Sro, vložka č. 96747/B
IČO:	47 647 795
DIČ:	2024021494
IČ DPH:	SK2024021494
Bankové spojenie:	Tatra banka, a.s.
IBAN:	SK7811000000002948031927
Emailová adresa:	filipova@mondieu.sk
Telefonický kontakt:	0915 849 196

(„Nájomca“)

Prenajímateľ a Nájomca sa ďalej označujú jednotlivo aj ako „Strana“ a spoločne ako „Strany“.

Článok I

Predmet Zmluvy a účel nájmu

- 1.1 Prenajímateľ je vlastníkom nebytového priestoru vo výmere 201,09 m² v stavbe súpis. č. 136 na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 4 na Laurinskej ulici č. 7 v Bratislave, v k. ú. Staré Mesto, zapísanej na LV č. 1656 (nebytový priestor ďalej len „Predmet nájmu“ a budova, v ktorej sa nebytový priestor nachádza, ďalej len „Budova“). Pôdorys Predmetu nájmu tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy.

- 1.2 Predmetom tejto Zmluvy je nájom Predmetu nájmu Nájomcom za podmienok uvedených v tejto Zmluve.
- 1.3 Prenajímateľ touto Zmluvou prenájíma Predmet nájmu Nájomcovi a Nájomca berie do prenájmu Predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou („Nájom“).
- 1.4 Účelom Nájomu je užívanie Predmetu nájmu uvedené v prílohe č. 4 tejto Zmluvy, v ktorej je uvedený všeobecný popis navrhovaného účelu nájmu („Účel nájmu“). Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu využívať výlučne na Účel nájmu. Pre prípad porušenia tejto povinnosti Nájomcu si Strany dojednali zmluvnú pokutu vo výške 17 EUR a to za každý, aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti.
- 1.5 Nájomca sa pred podpisom tejto Zmluvy osobne oboznámil so stavom Budovy a Predmetu nájmu miestnou obhliadkou a vyhlasuje, že je plne oboznámený s právnym a technickým stavom Budovy a Predmetu nájmu a že ku dňu podpisu tejto Zmluvy je:
- a) Predmet nájmu spôsobilý na užívanie na Účel nájmu a nemá žiadne vady, ktoré by bránili jeho užívaniu na Účel nájmu; a zároveň
 - b) stav Budovy nebráni užívaniu Predmetu nájmu na Účel nájmu.
- 1.6 Prenajímateľ vyhlasuje, že sa k Predmetu nájmu neviažu žiadne užívacie práva tretích osôb okrem tých, ktoré sú vo vzťahu k Predmetu nájmu zapísané na liste vlastníctva č. 1656 vedenom pre katastrálne územie Staré Mesto, okres Bratislava I, obec mestská časť Bratislava-Staré Mesto.
- 1.7 Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený disponovať s Predmetom nájmu v rozsahu tejto Zmluvy a na uzatvorenie tejto Zmluvy mu boli udelené všetky potrebné interné súhlasy.

Článok II

Doba nájmu a odovzdanie Predmetu nájmu

- 2.1 Nájom sa dojednáva na dobu neurčitú a začína plynúť dňom odovzdania Predmetu nájmu Nájomcovi podpísaním Preberacieho protokolu, definovaného v bode 2.3 tejto Zmluvy („Doba nájmu“).
- 2.2 Strany sa dohodli, že odovzdanie Predmetu nájmu sa uskutoční v prvý deň mesiaca nasledujúceho po mesiaci, počas ktorého Nájomca riadne splní všetky podmienky pre odovzdanie Predmetu nájmu, zhrnuté v bode 2.6 tejto Zmluvy a bližšie špecifikované v ustanoveniach bodov 5.1, 5.2, 5.7, 5.8 a 5.9 tejto Zmluvy. Deň odovzdania Prenajímateľ písomne oznámi Nájomcovi najmenej 2 (dva) dni vopred.
- 2.3 Odovzdanie Predmetu nájmu musí byť preukázané podpísaním preberacieho protokolu („Preberací protokol“). Preberací protokol bude vyhotovený a podpísaný v dvoch identických vyhotoveniach, po jednom pre každú Stranu a bude obsahovať:
- a) skutočnosť, že Nájomca prevzal Predmet nájmu;
 - b) vybavenie a stav, v akom sa Predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania Nájomcovi;
 - c) súpis odovzdávaných vecí, potrebných pre riadne užívanie Predmetu nájmu, vrátane prostriedkov umožňujúcich vstup do Budovy a do Predmetu nájmu;
 - d) zoznam zariadenia v Predmete nájmu a ich stav;
 - e) odpis stavu meračov;
 - f) súpis prípadných zistených drobných väd a nedorobkov Predmetu nájmu a doba na ich odstránenie, ak sa na ich odstránení Strany dohodnú;

- ch
- o
- g) návrh Nájomcu na označenie Predmetu nájmu a grafický návrh výkladu Predmetu nájmu, ak je súčasťou Nájmu výklad, podľa bodu 10.9 tejto Zmluvy;
 - h) prípadné iné dojednania Strán a iné skutočnosti, ktorých vyznačenia požaduje jedna zo Strán;
 - i) dátum a miesto spísania Preberacieho protokolu a podpisy oprávnených zástupcov Strán.

- 2.4 Strany zhodne vyhlasujú, že prípadné drobné vady alebo nedorobky Predmetu nájmu nebránia podpisu Preberacieho protokolu.
- 2.5 V prípade, že Nájomca odmietne prevziať Predmet nájmu v termíne podľa bodu 2.2 tejto Zmluvy a/alebo spôsobom podľa bodu 2.3 tejto Zmluvy:
- a) Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške súčtu sumy Depozitu podľa bodu 5.1 tejto Zmluvy a sumy Zábezpeky na nájomné podľa bodu 5.7 tejto Zmluvy; Nájomca súhlasí, že výška tejto zmluvnej pokuty je odôvodnená výškou nákladov Prenajímateľa súvisiacich s výberom Nájomcu a rezerváciou Predmetu nájmu pre Nájomcu, s výberom nového nájomcu a tým súvisiacim ušlým ziskom Prenajímateľa ako aj so skutočnosťou, že Nájomca sa pred podpisom Zmluvy opakovane oboznámil so stavom Predmetu nájmu miestnou obhliadkou; a zároveň
 - b) Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od Zmluvy.
- 2.6 Strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený odprieť odovzdanie Predmetu nájmu Nájomcovi v prípade, ak je Nájomca v omeškaní so splnením svojej povinnosti riadne a včas zložiť Depozit v súlade s bodom 5.1 a 5.2 tejto Zmluvy a/alebo zložiť Zábezpeku na nájomné v súlade s bodom 5.7 tejto Zmluvy a/alebo odovzdať Prenajímateľovi vyhlásenia v súlade s bodom 5.8 tejto Zmluvy a/alebo odovzdať Prenajímateľovi notárske exekučné zápisnice v súlade s bodom 5.9 tejto Zmluvy.

Článok III Nájomné a prevádzkové náklady

- 3.1 Na základe tejto Zmluvy sa Nájomca odo dňa začiatku Doby nájmu zaväzuje platiť nájomné (body 3.2 až 3.5 tejto Zmluvy) a prevádzkové náklady (body 3.6 až 3.12 tejto Zmluvy).

Nájomné

- 3.2 Nájomné za Predmet nájmu je stanovené v zmysle zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v platnom znení dohodou Strán ako mesačné nájomné vo výške 3.100 EUR za každý kalendárny mesiac, ak táto Zmluva neurčuje inak.
- 3.3 Nájomné je dohodnuté ako pevné až do konca prvého kalendárneho roka Doby nájmu. Počnúc kalendárnym rokom nasledujúcim po roku, v ktorom začala Doba nájmu (ďalej len „Prvý rok indexácie“) sa bude nájomné zvyšovať nasledovne:
- a) pre Prvý rok indexácie sa nájomné podľa bodu 3.2 zvýši o 2 %;
 - b) pre ďalšie kalendárne roky sa nájomné platné k 31. decembru určitého roka bude každoročne vždy k 1. januáru nasledujúceho roka zvyšovať o ročnú priemernú mieru inflácie meranú harmonizovaným indexom spotrebiteľských cien (HICP, všetky položky) zverejneným Eurostatom pre oblasť Európskej únie (EICP) vo vzťahu k mesiacu november predchádzajúceho kalendárneho roka (12 mesačný priemer), najmenej však o 2 %. V prípade, že tento index už Eurostatom nebude zverejňovaný, bude nahradený iným oficiálnym indexom Európskej únie, ktorý mu bude povahou najbližší a určí ho Prenajímateľ.
- Nájomné podľa bodu 3.2 a tohto bodu 3.3 Zmluvy sa ďalej označuje spolu aj ako „Nájomné“.

- 3.4 Nájomca je povinný platiť Nájomné mesačne vždy najneskôr do 20. (dvadsiateho) dňa príslušného mesiaca za obdobie jedného mesiaca, za ktoré je platba platená, s výnimkou Nájomného za prvé 3 (tri) mesiace Doby nájmu, na ktoré sa Nájomcovi v zodpovedajúcej časti započíta Zábezpeka na nájomné podľa bodu 5.7 tejto Zmluvy. Zábezpeka zložená nájomcom vo výške 1 835,16 Eur podľa podmienok obchodnej verejnej súťaže sa započíta do výšky nájomného podľa bodu 3.2 od účinnosti tejto Zmluvy až do dňa, kedy výška finančnej zábezpeky takto v časti pokryje výšku Nájomného.
- 3.5 V prípade, ak bude Zmluva skončená k inému dátumu ako ku dňu, ktorým končí mesiac alebo ak bude na iné účely podľa tejto Zmluvy potrebné určiť denné nájomné, toto sa určí ako 1/30 Nájomného za daný mesiac a v prípade potreby sa vynásobí počtom dní, počas ktorých bude v danom mesiaci trvať Nájom. V prípade, že bude Zmluva skončená k inému dňu ako ku dňu, ktorým končí mesiac a Nájomca bude mať uhradené všetky záväzky voči Prenajímateľovi podľa tejto Zmluvy alebo súvisiace s touto Zmluvou, vrátane sporných a riadne vráti Prenajímateľovi Predmet nájmu v súlade s článkom XII tejto Zmluvy, Prenajímateľ vráti zostatok posledného Nájomného Nájomcovi do 30 (tridsiatich) dní odo dňa skončenia tejto Zmluvy na účet Nájomcu uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.

Prevádzkové náklady

- 3.6 Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť si dodávku všetkých služieb spojených s nájomom (najmä dodávku elektrickej energie, dodávku tepla, odvoz a likvidáciu odpadu, atď.) samostatne uzatvorením zmlúv priamo s dodávateľmi jednotlivých služieb s výnimkou dodávky vody (vrátane odvedenia odpadovej vody kanalizáciou) a dodávky plynu, ktoré zabezpečí Prenajímateľ.
- 3.7 Prevádzkové náklady na dodávku vody (vodné, stočné) a na dodávku plynu do Predmetu nájmu („Prevádzkové náklady“) nie sú zahrnuté v Nájomnom. Prevádzkové náklady je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi podľa skutočne nameraných hodnôt na príslušných meracích zariadeniach nainštalovaných pre Predmet nájmu.
- 3.8 Nájomca sa zaväzuje okrem Prevádzkových nákladov platiť úhrady za dodávku služieb spojených s nájomom (najmä za dodávku elektrickej energie, dodávku tepla, za odvoz a likvidáciu odpadu, atď.) priamo dodávateľom týchto služieb. Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť zmluvy na dodávku jednotlivých služieb priamo s dodávateľmi do 30 dní odo dňa podpísania tejto Zmluvy obidvoma Stranami a kópiu týchto zmlúv predložiť Prenajímateľovi do 10 dní od ich uzatvorenia. Za každé porušenie povinností podľa predchádzajúcej vety si Strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 4,00 Eur/deň za každý deň trvania porušenia tejto povinnosti.
- 3.9 Na úhradu Prevádzkových nákladov je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi mesačne zálohové platby. Ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy je zálohová platba na Prevádzkové náklady vo výške 150,17 EUR mesačne. Nájomca súhlasí s tým, že Prenajímateľ je oprávnený v odôvodnených prípadoch upravovať sumu zálohových platieb na Prevádzkové náklady, najmä ak je to preukázateľne potrebné na príslušné obdobie (napr. v prípade zmien cien alebo spotreby energií, služieb a ďalších položiek Prevádzkových nákladov). Zmenu sumy zálohových platieb na Prevádzkové náklady a účinnosť tejto zmeny oznámi Prenajímateľ Nájomcovi písomne v dostatočnom predstihu jednostranným právny úkonom.
- 3.10 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Prenajímateľovi zálohové platby na Prevádzkové náklady mesačne vopred vždy najneskôr do 20. (dvadsiateho) dňa príslušného mesiaca za obdobie jedného mesiaca, za ktoré je zálohová platba platená, s výnimkou zálohových platieb na

Prevádzkové náklady za prvé 3 (tri) mesiace Doby nájmu, na ktoré sa Nájomcovi v zodpovedajúcej časti započíta Zábezpeka na nájomné podľa bodu 5.7 tejto Zmluvy.

- 3.11 Skutočná výška Prevádzkových nákladov bude určená pre každý kalendárny rok spravidla do 15. mája nasledujúceho roku. V prípade, ak to odôvodňujú zúčtovacie obdobia dodávateľov energií alebo iných zložiek Prevádzkových nákladov, Prenajímateľ je oprávnený určiť skutočnú výšku Prevádzkových nákladov aj k inému dňu aktuálneho kalendárneho roka pre predchádzajúci kalendárny rok. Rozdiel medzi (i) súhrnnou sumou zálohových platieb na Prevádzkové náklady zaplatených Nájomcom za predchádzajúci kalendárny rok a (ii) súhrnnou sumou skutočných Prevádzkových nákladov účtovaných Prenajímateľovi za predchádzajúci kalendárny rok („Bilancia PN“) bude buď (i) v prípade, ak bude mať Nájomca uhradené všetky svoje záväzky voči Prenajímateľovi podľa tejto Zmluvy, odpočítaný z nasledujúcich zálohových platieb Nájomcu na Prevádzkové náklady (v prípade kladnej Bilancie PN) alebo (ii) zaplatený Nájomcom Prenajímateľovi (v prípade zápornej Bilancie PN) spôsobom a v termíne podľa bodu 4.6 tejto Zmluvy.
- 3.12 Skončenie Zmluvy k inému dátumu ako ku dňu, ktorým končí mesiac, nemá vplyv na zálohovú platbu na Prevádzkové náklady za posledný mesiac Nájmu. V prípade, ak bude mať Nájomca uhradené všetky svoje záväzky voči Prenajímateľovi podľa tejto Zmluvy alebo súvisiace s touto Zmluvou, vrátane sporných a vráti Prenajímateľovi Predmet nájmu v súlade s článkom XII tejto Zmluvy, Prenajímateľ vráti zostatok zálohovej platby na Prevádzkové náklady, ktorý sa určí ako alikvotná časť Prevádzkových nákladov za obdobie od prvého dňa daného mesiaca ku dňu riadneho vrátenia Predmetu nájmu Prenajímateľovi podľa článku XII tejto Zmluvy, Nájomcovi do 30 (tridsiatich) dní odo dňa zúčtovania zálohových platieb všetkých zložiek Prevádzkových nákladov za dané obdobie.

Článok IV Všeobecné platobné podmienky

- 4.1 Všetky peňažné záväzky Nájomcu podľa tejto Zmluvy sú splatné v EURO podľa podmienok uvedených v tejto Zmluve. Nájomné je Nájomca povinný platiť na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy s dovetkom „nájomné“ a s variabilným symbolom pre nájomné a všetky ostatné platby podľa tejto Zmluvy je Nájomca povinný platiť na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy s dovetkom „ostatné platby“ a s variabilným symbolom pre ostatné platby („Príslušný účet Prenajímateľa“).
- 4.2 Ak táto Zmluva v konkrétnom prípade neustanovuje inak, všetky platby podľa tejto Zmluvy sa považujú za uhradené dňom pripísania na Príslušný účet Prenajímateľa.
- 4.3 Ak v súvislosti s Budovou alebo touto Zmluvou vznikne daňová alebo poplatková alebo obdobná povinnosť na základe všeobecne záväzného právneho predpisu a/alebo nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a/alebo jeho mestskej časti alebo z iného verejnoprávneho titulu, táto daň alebo poplatok bude súčasťou Prevádzkových nákladov okrem daní a poplatkov majúcich charakter daní z príjmu Prenajímateľa.
- 4.4 Nájomca nemá právo zadržiavať a neplatiť Nájomné a/alebo zálohové platby na Prevádzkové náklady a ani žiadne iné platby podľa tejto Zmluvy z dôvodu akýchkoľvek nárokov alebo pohľadávok Nájomcu voči Prenajímateľovi.
- 4.5 Nájomca má nárok na pomernú zľavu z Nájomného iba vtedy, pokiaľ Nájomca môže Predmet nájmu užívať obmedzene len preto, že Prenajímateľ si neplní svoje povinnosti zo Zmluvy alebo povinnosti prenajímateľa stanovené príslušným právnym predpisom. Nájomca nie je povinný platiť Nájomné iba vtedy a výlučne len za ten čas, keď Nájomca

nemohol užívať Predmet nájmu len preto, že Prenajímateľ si nesplnil svoje povinnosti zo Zmluvy. Právo na odpustenie alebo na poskytnutie zľavy z Nájomného musí byť Nájomcom uplatnené u Prenajímateľa písomne bez zbytočného odkladu. Toto právo zanikne, ak si ho Nájomca neuplatní u Prenajímateľa do 6 (šiestich) mesiacov odo dňa, keď došlo ku skutočnostiam zakladajúcim toto právo.

- 4.6 Ak táto Zmluva nestanovuje inak v bode 3.4, 5.1, 5.4 alebo 5.7, všetky platby vrátane sankčných, ktoré je Nájomca povinný podľa tejto Zmluvy zaplatiť Prenajímateľovi, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi na základe riadne vystavenej a Nájomcovi doručenej faktúry Prenajímateľa v lehote splatnosti uvedenej na danej faktúre. Uvedené sa netýka platieb uvedených v bode 3.10, ktoré je Nájomca povinný platiť na základe tejto Zmluvy a nie na základe faktúry.
- 4.7 V prípade omeškania akejkoľvek platby zo strany Nájomcu podľa tejto Zmluvy je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Tieto úroky prináležia Prenajímateľovi odo dňa začatia omeškania bez nutnosti doručenia akéhokoľvek upozornenia a výška týchto úrokov bude vyfakturovaná Nájomcovi. Týmto nie je dotknuté právo Prenajímateľa vypovedať túto Zmluvu alebo od Zmluvy odstúpiť. Okrem uvedeného je Prenajímateľ oprávnený na základe predchádzajúceho písomného upozornenia s lehotou 7 (sedem) dní vopred prerušiť dodávku vody/plynu/elektriny do Predmetu nájmu a zablokovat' prístupové karty Nájomcu (ak sa tento spôsob prístupu do Predmetu nájmu alebo Budovy využíva), ak Nájomca nezaplatil niektorú z platieb dohodnutých podľa tejto Zmluvy v lehote splatnosti. Takéto prerušenie dodávky vody/plynu/elektriny a/alebo zablokovanie prístupových kariet sa nebude považovať za porušenie povinnosti Prenajímateľa podľa tejto Zmluvy a to až do riadnej úhrady omeškanej platby a uplynutia lehoty, ktorú má dodávateľ vody/plynu/elektriny stanovenú na obnovu dodávky vody/plynu/elektriny po prerušení dodávky.
- 4.8 V prípade, že Nájomca pri platbe neuvedie obdobie, za ktoré sa úhrada platí alebo uvedie obdobie, ktoré už bolo uhradené a/alebo pri iných platbách ako Nájomnom neuvedie do poznámky účel platby, je obdobie a/alebo účel platby, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť Prenajímateľ sám; Prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
- 4.9 Nájomca nie je oprávnený započítat' žiadne pohľadávky, ktoré má voči Prenajímateľovi, voči pohľadávkam, ktoré má Prenajímateľ voči Nájomcovi; najmä nie však výlučne, Nájomné, zálohová platba na Prevádzkové náklady, úroky z omeškania a zmluvné pokuty, ktoré je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi, nepodliehajú žiadnemu započítaniu na sumy požadované Nájomcom od Prenajímateľa (ak aj nejaké sú).

Článok V

Zabezpečovacie opatrenia

Depozit

- 5.1 Nájomca je do 5 (piatich) dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy povinný zložiť na Príslušný účet Prenajímateľa depozit vo výške súčtu 3-násobku (trojnásobku) mesačného nájomného podľa bodu 3.2 tejto Zmluvy a 3-násobku (trojnásobku) mesačnej zálohovej platby na Prevádzkové náklady podľa druhej vety bodu 3.9 tejto Zmluvy, t.j. spolu 9.750,51 EUR („Depozit“).
- 5.2 Doba platnosti Depozitu je počnúc odovzdaním tohto zabezpečovacieho opatrenia Prenajímateľovi až do uplynutia pätnásťdňovej lehoty podľa bodu 5.6 tejto Zmluvy.

- 5.3 Prenajímateľ je oprávnený uspokojiť svoje pohľadávky voči Nájomcovi z Depozitu v prípade, že Nájomca neuhradí v termíne splatnosti akékoľvek svoje splatné záväzky podľa tejto Zmluvy alebo súvisiace s touto Zmluvou, najmä nie však výlučne Nájomné, zálohové platby na Prevádzkové náklady, zápornú Bilanciu PN, úroky z omeškania, zmluvné pokuty a nárok Prenajímateľa na náhradu škody, vrátane sporných pohľadávok.
- 5.4 V prípade, že Prenajímateľ uspokojí svoju pohľadávku z Depozitu, Nájomca je povinný doplniť Depozit do výšky podľa bodu 5.1 vyššie a to do 10 (desiatich) dní odo dňa doručenia oznámenia Prenajímateľa o čerpaní Nájomcovi. V prípade, že Nájomca nedoplní Depozit ani v dodatočnej lehote 7 (sedem) dní od doručenia výzvy Prenajímateľa na nápravu, Prenajímateľ má právo na zmluvnú pokutu vo výške 0,02 % denne z chýbajúcej sumy.
- 5.5 V prípade, že Nájomca žiada Prenajímateľa o súhlas s vykonaním zmien Predmetu nájmu podľa bodu 9.1 tejto Zmluvy, Prenajímateľ je oprávnený požadovať navýšenie Depozitu nad rámec sumy podľa bodu 5.1 vyššie a to minimálne o sumu nákladov na uvedenie Predmetu nájmu do pôvodného stavu v prípade vykonania takýchto zmien.
- 5.6 V prípade skončenia Zmluvy a vždy za predpokladu, že Nájomca riadne splní všetky svoje povinnosti podľa tejto Zmluvy alebo súvisiace s touto Zmluvou, Prenajímateľ vráti Depozit Nájomcovi najneskôr do 90 (deväťdesiatich) dní po skončení Zmluvy, nie však skôr ako 15. (pätnásť) deň po úplnom splnení všetkých záväzkov Nájomcu z tejto Zmluvy alebo súvisiacich s touto Zmluvou. V prípade, že si Nájomca riadne nesplní všetky záväzky z tejto Zmluvy, suma vráteného Depozitu bude znížená o záväzky Nájomcu.

Zábezpeka na nájomné a prevádzkové náklady

- 5.7 Nájomca je do 5 (piatich) dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy povinný zložiť na Príslušný účet Prenajímateľa zábezpeku na nájomné vo výške súčtu 3-násobku (trojnásobku) mesačného nájomného podľa bodu 3.2 tejto Zmluvy a 3-násobku (trojnásobku) mesačnej zálohovej platby na Prevádzkové náklady podľa druhej vety bodu 3.9 tejto Zmluvy, t.j. spolu 9.750,51 EUR („Zábezpeka na nájomné“). Zábezpeka na nájomné sa započíta odo dňa začatia Doby nájmu na prvé 3 (tri) Nájomné v rozsahu a v súlade s bodom 3.4 tejto Zmluvy a prvé 3 (tri) zálohové platby na Prevádzkové náklady v rozsahu a v súlade s bodom 3.10 tejto Zmluvy.

Ručenie

- 5.8 Nájomca je do 5 (piatich) dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy povinný predložiť Prenajímateľovi ručiteľské vyhlásenie všetkých osôb, ktoré majú byť ku dňu predloženia zapísané podľa príslušných právnych predpisov ako koneční užívatelia výhod Nájomcu v Registri partnerov verejného sektora a/alebo v Obchodnom registri; pravosť podpisov týchto osôb musí byť úradne osvedčená. Závazný vzor ručiteľského vyhlásenia tvorí Prílohu č. 2 tejto Zmluvy. V prípade, ak má Nájomca iba jedného konečného užívateľa výhod a tento je totožný s osobou Nájomcu, Nájomca je túto skutočnosť povinný Prenajímateľovi písomne vyhlásiť a čestné vyhlásenie Prenajímateľovi predložiť v lehote podľa prvej vety tohto bodu 5.8 Zmluvy. Pravosť podpisu Nájomcu na čestnom vyhlásení musí byť úradne osvedčená.

Notárska zápisnica

- 5.9 Nájomca je do 5 (piatich) dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy povinný predložiť Prenajímateľovi notársku zápisnicu, ktorá má náležitosti podľa § 45 ods. 1 písm. c) Exekučného poriadku a ktorou Nájomca ako povinná osoba v zmysle Exekučného

poriadku vyhlási, že súhlasí s tým, aby sa táto notárska zápisnica stala vykonateľným titulom pre exekúciu podľa § 45 ods. 2 Exekučného poriadku a to vypratáním Predmetu nájmu. Táto notárska zápisnica musí byť spísaná podľa Prílohy č. 3 tejto Zmluvy.

Spoločné dojednania k zmluvným pokutám

- 5.10 Strany sa dohodli, že ak za porušenie konkrétnej povinnosti Nájomcu táto Zmluva nestanovuje zmluvnú pokutu v inej výške, Nájomca je za každé porušenie svojej povinnosti podľa tejto Zmluvy povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške **5 000,00 EUR**.
- 5.11 Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu podľa tejto Zmluvy aj v prípade, ak nezavinil porušenie zmluvnej povinnosti, pre ktoré je zmluvná pokuta dojednaná. Nájomca je zaviazaný plniť povinnosť, ktorej splnenie bolo zabezpečené zmluvnou pokutou, aj po jej zaplatení.
- 5.12 Strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený požadovať náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tejto Zmluvy a to v rozsahu, v akom výška náhrady škody presahuje túto zmluvnú pokutu.

Článok VI Poistenie

- 6.1 Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť a počas celej Doby nájmu udržiavať na vlastné náklady v platnosti poistné zmluvy na zodpovedajúce poistenie, pokrývajúce nasledujúce riziká:
- a) poistenie Predmetu nájmu pre prípad akejkoľvek škody, vrátane škody spôsobenej živelnými pohromami;
 - b) poistenie škody na majetku Nájomcu, Prenajímateľa a majetku tretích osôb, ktorý sa nachádza v Predmete nájmu, vrátane nábytku a tovaru, pre prípad akejkoľvek škody, vrátane škody spôsobenej živelnými pohromami, a pre prípad rizika krádeže vlámaním do Predmetu nájmu alebo lúpežným prepadnutím a rizika vandalizmu;
 - c) poistenie zodpovednosti Nájomcu za škodu spôsobenú prevádzkovou činnosťou Nájomcu;
 - d) poistenie zodpovednosti za škodu na zdraví a smrť osôb nachádzajúcich sa v Predmete nájmu vrátane zástupcov Prenajímateľa.

Prípadné výluky poistného krytia nesmú byť nevýhodnejšie ako je bežný štandard uplatňovaný na trhu pri obdobných poisteniach slúžiacich na obdobný účel.

- 6.2 Prenajímateľ má právo po dohode s nájomcom určiť výšku súhrnného poistného plnenia podľa poistných zmlúv podľa bodu 6.1. tejto Zmluvy. Nájomca je povinný uzatvoriť dodatok, ktorého predmetom bude určenie výšky súhrnného poistného plnenia podľa poistných zmlúv najneskôr do 3 mesiacov od účinnosti tejto Zmluvy. Prenajímateľ má právo na to, aby poistné plnenie podľa poistných zmlúv, ktoré pokrývajú riziká Prenajímateľa bolo vinkulované v prospech Prenajímateľa. Nájomca bude povinný predložiť Prenajímateľovi potvrdenie o tejto vinkulácii do 30 (tridsiatich) dní na základe výzvy Prenajímateľa, a potom kedykoľvek v priebehu Doby nájmu na požiadanie Prenajímateľa.
- 6.3 Pre vylúčenie pochybností, akékoľvek poistenie uzatvorené Prenajímateľom vo vzťahu k Predmetu nájmu a/alebo Budove sa nevzťahuje na majetok Nájomcu, ktorý sa nachádza v Predmete nájmu.

Článok VII

Údržba Predmetu nájmu

- 7.1 Nájomca sa zaväzuje, že zabezpečí užívania schopnosť Predmetu nájmu na vlastné náklady a to v stave, ktorý je v súlade s platnými právnymi predpismi vzťahujúcimi sa na prevádzku, ktorú Nájomca prevádzkuje v Predmete nájmu, vrátane nie však výlučne predpisov uvedených v bode 10.1 a 10.2 tejto Zmluvy. Nájomca je povinný na vlastné náklady zachovávať a udržiavať Predmet nájmu v čistote a dobrom stave.
- 7.2 Nájomca sa zaväzuje vykonávať drobné opravy Predmetu nájmu na vlastné náklady a znášať náklady spôsobené neprimeraným užívaním Predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv Predmetu nájmu, ktoré má vykonať Prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie. O drobnú opravu sa jedná vtedy, pokiaľ nepresahuje sumu 50,00 Eur za jednu jednotku opravy.
- 7.3 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť poskytovanie služieb, ku ktorým sa v bode 3.6 tejto Zmluvy zaviazal. Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ poskytuje tieto služby prostredníctvom tretích osôb – dodávateľov. Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že Prenajímateľ alebo tretia osoba – dodávateľ sú oprávnení vstúpiť do Predmetu nájmu počas pracovnej doby bez predchádzajúceho upozornenia za účelom zabezpečenia poskytovania týchto služieb.
- 7.4 Nájomca je povinný bezodkladne upozorniť Prenajímateľa, ak poskytovanie služieb podľa bodu 7.3 tejto Zmluvy nie je zabezpečené riadne a požiadať Prenajímateľa o nápravu v primeranej lehote s prihliadnutím na povahu danej služby a naliehavosť nápravných opatrení. Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za prerušenie poskytovania dodávky vody a plynu spôsobené vyššou mocou alebo nezávislými dodávateľmi vody a plynu. Prenajímateľ sa zaväzuje vyvinúť primerané úsilie za účelom obnovenia poskytovania vody a plynu v čo najkratšom čase.

Článok VIII

Poškodenie Predmetu nájmu

- 8.1 Nájomca je povinný bezodkladne opraviť akékoľvek poškodenie Predmetu nájmu alebo Budovy, ktoré vznikli v dôsledku činnosti a/alebo opomenutia Nájomcu alebo osôb, ktorým Nájomca umožnil vstup do Budovy a/alebo do Predmetu nájmu. Nájomca je nezávisle od povinnosti opraviť vzniknutú škodu povinný bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi vznik škody, ktorú Nájomca zistil alebo mohol zistiť. V prípade, že Nájomca neoznámí Prenajímateľovi bezodkladne vznik škody, okrem zodpovednosti za vzniknutú škodu zodpovedá aj za prípadné ďalšie škody, ktoré neoznámením spôsobil Prenajímateľovi. Nájomca je povinný prijať všetky opatrenia potrebné na zníženie rizika vzniku škody a/alebo zníženia rozsahu škôd na Budove a/alebo Predmete nájmu v súvislosti s už vznikajúcou škodou.
- 8.2 V prípade, že Nájomca neodstráni škody v súlade s bodom 8.1 vyššie, Prenajímateľ požiada Nájomcu, aby vykonal práce v primeranej lehote s prihliadnutím na povahu škody, nie však v dlhšej ako 30 (tridsať) dní. V prípade, že Nájomca neuskutoční požadované práce, je Prenajímateľ oprávnený uskutočniť tieto práce, vrátane uskutočnenia prostredníctvom tretích osôb a Nájomca je povinný do 7 (siedmich) dní po obdržaní špecifikácie nákladov nahradiť Prenajímateľovi všetky výdavky, ktoré mu tým vznikli, vrátane nákladov Prenajímateľa na koordináciu uskutočnenia týchto prác.
- 8.3 Nájomca nie je povinný opraviť škody, ktoré nespôsobil a ku ktorým došlo v dôsledku požiaru, poveternostných podmienok, zemetrasenia, žiarenia, výbuchu alebo následkov

- výbuchu, nárazu vozidla alebo konštrukčných a vnútorných chýb Predmetu nájmu a/alebo zariadení zabudovaných v Predmete nájmu, vyššej moci, vzbury, povstania a štrajku. V prípade škody spôsobenej týmito udalosťami je Prenajímateľ podľa vlastného uváženia oprávnený buď:
- a) vrátiť Predmet nájmu do pôvodného stavu v primeranej lehote s prihliadnutím na rozsah a povahu škody a čas potrebný na získanie stavebných povolení a schválení. Primeraná lehota pre obnovenie začína plynúť odo dňa, kedy Prenajímateľ dostal poistné plnenie z poistení podľa bodu 6.1 v spojení s bodom 6.2 tejto Zmluvy; alebo
 - b) odstúpiť od tejto Zmluvy.
- 8.4 V prípade poškodenia Predmetu nájmu inak ako udalosťami podľa bodu 8.3 vyššie, ku ktorým nedošlo zavinením Nájomcu a/alebo tretej osoby, ktorej Nájomca umožnil vstup do Predmetu nájmu a/alebo do Budovy, pričom výška škody presahuje 4-násobok (štvornásobok) Depozitu podľa bodu 5.1 tejto Zmluvy, je Prenajímateľ podľa vlastného uváženia oprávnený buď:
- a) obnoviť Predmet nájmu v primeranej lehote, ktorá začne plynúť odo dňa, kedy Prenajímateľ dostal poistné plnenie; alebo
 - b) odstúpiť od tejto Zmluvy.
- 8.5 Prenajímateľ oznámi svoje rozhodnutie podľa bodu 8.3 alebo bodu 8.4 tejto Zmluvy Nájomcovi do 30 (tridsiatich) dní odo dňa, kedy mu Nájomca vznik škody oznámil alebo odo dňa, kedy sa Prenajímateľ o vzniku škody s prihliadnutím na všetky okolnosti mohol dozvedieť, podľa toho čo nastane neskôr.

Článok IX Zmeny Predmetu nájmu

- 9.1 Nájomca nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa oprávnený vykonávať žiadne zmeny Predmetu nájmu. To platí najmä, nie však výlučne na akékoľvek stavebné úpravy Predmetu nájmu, zmeny zabudovaného vybavenia Predmetu nájmu, systémov rozvodov, kúrenia, ventilácie a pod. („Zmeny“). Písomná žiadosť Nájomcu o súhlas Prenajímateľa so Zmenami musí obsahovať všetky plány a špecifikácie všetkých navrhovaných prác a ich indikatívny rozpočet, vrátane dokumentácie žiadosti o vydanie stavebného povolenia, ak je potrebné.
- 9.2 Prenajímateľ je svoj súhlas so Zmenami oprávnený podmieniť predchádzajúcim navýšením Depozitu podľa bodu 5.5 tejto Zmluvy do výšky podľa svojej vlastnej úvahy. Prenajímateľ sa môže, ale nemusí vyjadriť, či má v úmysle pred vrátením Predmetu nájmu Prenajímateľovi (i) nadobudnúť Zmeny Predmetu nájmu alebo (ii) alebo či bude Nájomca povinný Predmet nájmu uviesť do stavu, v akom bol ku dňu podpisu Preberacieho protokolu s prihliadnutím na povinnosti Nájomcu podľa článku XII tejto Zmluvy („stav ku dňu podpisu Preberacieho protokolu“). V prípade, že sa Prenajímateľ nevyjadrí, má sa vždy za to, že Nájomca je povinný Predmet nájmu pred vrátením Prenajímateľovi uviesť do stavu ku dňu podpisu Preberacieho protokolu a odstrániť Zhodnotenie podľa bodu 12.4 tejto Zmluvy.
- 9.3 Nájomca vykonáva Zmeny Predmetu nájmu podľa tohto článku IX 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.
- 9.4 Ukončenie prác na Zmenách je Nájomca povinný Prenajímateľovi písomne oznámiť a Prenajímateľovi odovzdať projekt skutočných realizovaných zmien Predmetu nájmu v lehote 5 (piatich) mesiacov po ukončení prác.

- 9.5 Nájomca nie je bez výslovného súhlasu Prenajímateľa oprávnený počas Doby nájmu vykonávať odpisy zo zhodnotenia Predmetu nájmu. Ak Prenajímateľ udelí Nájomcovi súhlas s odpismi zhodnotenia realizovaného podľa bodov 9.1 až 9.4 tohto článku, Nájomca je povinný odpisy realizovať metódou zrýchleného odpisovania podľa príslušných ustanovení zák. č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov.
- 9.6 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.
- 9.7 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 4-násobku (štvornásobku) Depozitu podľa bodu 5.1 tejto Zmluvy; a zároveň
 - b) za porušenie povinnosti bezodkladne na vlastné náklady vrátiť Predmet nájmu do stavu ku dňu podpisu Preberacieho protokolu zmluvnú pokutu vo výške 4-násobku (štvornásobku) Depozitu podľa bodu 5.1 tejto Zmluvy.
- 9.8 Prenajímateľ je oprávnený vykonávať nevyhnutné alebo potrebné zmeny Predmetu nájmu v súlade s platnými právnymi predpismi alebo nariadeniami alebo akýmkoľvek súdnym príkazom.
- 9.9 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 bodu 10.12 tejto Zmluvy a Nájomca je povinný umožniť prístup do Predmetu nájmu a nesmie brániť plneniu sanačných prác alebo spôsobovať priestiahy. 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.

Článok X

Ostatné práva a povinnosti Strán

- 10.1 Nájomca je povinný dodržiavať všetky všeobecne záväzné právne predpisy, predpisy orgánov územnej samosprávy ako aj záväzné rozhodnutia a iné správne akty vydané orgánmi verejnej moci, vzťahujúce sa k Predmetu nájmu, Budove a ich užívaniu. Nájomca sa zaväzuje udržiavať Predmet nájmu v stave, ktorý je v súlade s týmito predpismi a aktami tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia rušiac ostatných užívateľov priestorov v Budove a/alebo poškodzujúce životné prostredie, a to výparmi, hlukom, vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných právnych noriem platných na území Slovenskej republiky.
- 10.2 Prenajímateľ a Nájomca sa ďalej dohodli, že Nájomca na seba preberá nasledujúce povinnosti, za ktoré bude v celom rozsahu vo vzťahu k Predmetu nájmu zodpovedný:

- a) všetky úlohy ochrany pred požiarmi, ktoré Prenajímateľovi ako vlastníkovi Predmetu nájmu ukladajú všeobecne záväzné právne predpisy na úseku ochrany pred požiarmi, predovšetkým zákon č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení, najmä nie však výlučne úlohy podľa § 4 a § 5 tohto zákona;
 - b) všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku hygieny a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, najmä nie však výlučne povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení a zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení;
 - c) povinnosti vyplývajúce z platných všeobecne záväzných nariadení Miestneho zastupiteľstva mestskej časti **Bratislava-Staré Mesto** týkajúcich sa najmä udržiavania čistoty, poriadku, verejnej zelene, zimnej údržby a všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 4/2016 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v platnom znení.
- 10.3 Nájomca ako prevádzkovateľ Predmetu nájmu ďalej zodpovedá za vykonanie a za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa nachádzajú v Predmete nájmu počas Doby nájmu, ako aj opatrení na ochranu majetku nachádzajúceho sa v Predmete nájmu.
- 10.4 Nájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v Predmete nájmu. Nájomca je povinný zabezpečiť povinné technické kontroly a testy zariadení a odstránenie zistených väd. Nájomca sa zaväzuje používať v Predmete nájmu a v Budove iba také zariadenia, vybavenie a prístroje, ktoré majú certifikáciu alebo osvedčenie zhody v súlade s osobitnými predpismi.
- 10.5 Nájomca zodpovedá za realizáciu a za dodržiavanie primeraných opatrení na ochranu Predmetu nájmu pred vlámaním a/alebo krádežou.
- 10.6 Nájomca nesmie do Budovy a/alebo Predmetu nájmu vnášať a ani umožniť vnášať tretím osobám akékoľvek nebezpečné materiály. Nájomca nahradí Prenajímateľovi všetky priame a nepriame právne a finančné škody vzniknuté v dôsledku akéhokoľvek porušenia tejto povinnosti.
- 10.7 V prípade, že Nájomca bude mať záujem Predmet nájmu užívať iným spôsobom, ako je stanovené užívacím povolením, Nájomca sa zaväzuje po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa požiadať príslušný stavebný úrad o schválenie zmeny účelu užívania Predmetu nájmu.
- 10.8 Nájomca sa zaväzuje uskutočňovať prípadné zásobovanie v súlade s povolením príslušného úradu.
- 10.9 Nájomca má právo na primerané označenie Predmetu nájmu na priečelí Budovy. Vizuálna podoba a text označenia Predmetu nájmu ako aj grafický návrh podoby a obsahu výkladu Predmetu nájmu, ak je výklad súčasťou Nájmu, podlieha predchádzajúcemu súhlasu Prenajímateľa a označenie na priečelí Budovy aj súhlasu príslušného pamiatkového úradu, ak sa tento podľa právnych predpisov vyžaduje. Návrh Nájomcu na označenie Predmetu nájmu a prípadný návrh výkladu Predmetu nájmu bude súčasťou Preberacieho protokolu. Prenajímateľ je povinný vyjadriť sa k týmto návrhom do 15 (pätnástich) dní odo dňa podpisu Preberacieho protokolu. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa označenie meniť. Nájomca je na požiadanie

Prenajímateľa povinný zmeniť výklad v lehote 15 (pätnásť) dní od doručenia, ak má Prenajímateľ za to, že tento nie je primeraný.

- 10.10 Nájomca je povinný zabezpečiť, aby jeho zamestnanci a tretie osoby, ktorým Nájomca umožní vstup do Budovy a/alebo Predmetu nájmu, dodržiavali všetky povinnosti Nájomcu podľa tejto Zmluvy, ktoré sa týkajú alebo súvisia s užívaním Predmetu nájmu.
- 10.11 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nerušený výkon práv Nájomcu spojených s nájmom Predmetu nájmu. Po celú Dobu nájmu Nájomca súhlasí s tým, že niektoré práce, ktoré významne nebránia užívaniu Predmetu nájmu a výkonu činnosti Nájomcu, môžu byť v Budove vykonávané v časoch podľa vlastného uváženia Prenajímateľa. Nájomca súhlasí s tým, že rušivé stavebné a rekonštrukčné práce v Budove môžu vykonávané v pracovných dňoch od 17.00 hod. do 8.00 hod. a počas víkendov bez obmedzenia. Práce vykonávané v tomto čase sa nepovažujú za porušenie tejto Zmluvy Prenajímateľom a Nájomca nemá z tohto dôvodu právo na zníženie Nájomného.
- 10.12 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu po vyznutení Prenajímateľa alebo jeho zástupcu alebo správcu Budovy o vzniku havárie v Budove, umožniť Prenajímateľovi, správcovi Budovy a zodpovedným osobám prístup k rozvodovým systémom všetkých druhov médií a k iným dôležitým zariadeniam, pokiaľ to bude alebo podľa okolností daného prípadu môže byť potrebné na identifikáciu, lokalizáciu alebo riešenie vzniknutej havarijnej situácie alebo na predchádzanie, zmiernenie a odstraňovanie jej následkov. V prípade, že Nájomca poruší túto povinnosť, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1.000,- EUR za každý jeden prípad neumožnenia takéhoto vstupu do Predmetu nájmu. V prípade naliehavej potreby alebo nebezpečenstva ohrozenia života, zdravia alebo majetku je Prenajímateľ, správca Budovy alebo iná zodpovedná osoba oprávnená vstúpiť do Predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho upozornenia Nájomcu.
- 10.13 Prenajímateľ je ďalej oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu:
- a) za účelom kontroly stavu Predmetu nájmu a dodržiavania povinností Nájomcu podľa tejto Zmluvy na základe predchádzajúceho oznámenia Nájomcovi deň vopred; oznámenie je Prenajímateľ oprávnený urobiť prostredníctvom elektronickej pošty na emailovú adresu Nájomcu alebo telefonicky na číslo Nájomcu uvedené v záhlaví tejto Zmluvy. Nájomca je povinný zabezpečiť účasť svojho povereného zástupcu na kontrole. Ak Nájomca neumožní Prenajímateľovi vykonať kontrolu oznámenú podľa predchádzajúcej vety, Prenajímateľ je oprávnený za účelom kontroly vstúpiť do Predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho oznámenia Nájomcovi;
 - b) za účelom ohliadky Predmetu nájmu tretími osobami, najmä potenciálnymi nájomcami alebo kupujúcimi na základe dohody s Nájomcom o termíne ohliadky; Nájomca nie je oprávnený vykonanie ohliadky alebo termín navrhovaný Prenajímateľovi bezdôvodne odmietnuť a je povinný na navrhovaný termín zabezpečiť účasť svojho povereného zástupcu. V prípade, že termín navrhovaný Prenajímateľom Nájomca odmietne 2-krát (dvakrát) alebo sa k nemu nevyjadrí, Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu s tretími osobami aj bez predchádzajúceho oznámenia Nájomcovi;
 - c) ak mu takéto právo vyplýva z iných ustanovení tejto Zmluvy.
- 10.14 Nájomca je povinný bezodkladne písomne Prenajímateľa informovať o akýchkoľvek skutočnostiach, ktoré majú alebo by mohli mať vplyv na plnenie a trvanie tejto Zmluvy, najmä:
- a) zmeny právnej formy, obchodné meno, štatutárneho zástupcu alebo spoločníka Nájomcu;
 - b) zmenu údajov o banke a účte Nájomcu;
 - c) zmenu akýchkoľvek iných údajov o Nájomcovi uvedených v záhlaví tejto Zmluvy;

- d) týkajúcich sa vstupu Nájomcu do likvidácie, podania návrhu na vyhlásenie konkurzu alebo na povolenie reštrukturalizácie;
- e) ktoré bránia alebo vážnym spôsobom ohrozujú riadne a včasné plnenie povinností Nájomcu podľa tejto Zmluvy;
- f) týkajúcich sa platnosti, účinnosti a trvania poistení podľa bodu 6.1 tejto Zmluvy;
- g) týkajúcich sa ďalšieho trvania oprávnení Nájomcu na vykonávanie jeho hlavnej činnosti.

Strany sa dohodli, že Nájomca je v prípade porušenia svojej povinností podľa tohto bodu 10.14 povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 70,- EUR za každé jednotlivé porušenie.

- 10.15 Nájomca nie je oprávnený počas Doby nájmu vykonávať odpisy z Predmetu nájmu s výnimkou odpisov zo zhodnotenia za podmienok podľa bodu 9.5 tejto Zmluvy.
- 10.16 Strany sa dohodli, že Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa zmeniť žiadneho z konečných užívateľov výhod Nájomcu. Prenajímateľ je povinný vyjadriť sa k úmyslu Nájomcu do 30 (tridsiatich) dní odo dňa oznámenia úmyslu Nájomcu Prenajímateľovi a svoj súhlas je oprávnený okrem iného podmieniť predložením ručiteľských vyhlásení podľa bodu 5.8 tejto Zmluvy všetkými navrhovanými konečnými užívateľmi výhod.
- 10.17 Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so skutočnosťou, že Budova, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza, je národnou kultúrnou pamiatkou, a preto pri jeho prevádzke, údržbe, rekonštrukcii, technickom zhodnotení, opravách a pod. sa zaväzuje dodržiavať zákon NR SR č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v platnom znení. Za nesplnenie tejto povinnosti si Strany dojednali zmluvnú pokutu vo výške 17,00 Eur za každý aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety na základe Prenajímateľom zaslanej faktúry. V prípade porušenia tejto povinnosti môže Prenajímateľ odstúpiť od tejto Zmluvy.

Článok XI

Podnájom a postúpenie

- 11.1 Nájomca nie je oprávnený postúpiť Zmluvu alebo akékoľvek svoje práva zo Zmluvy alebo umožniť akékoľvek užívanie Predmetu nájmu alebo jeho časti akejkoľvek tretej osobe na akýkoľvek účel, vrátane nie však výlučne napr. na účel zriadenia sídla alebo doručovania pošty. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, udeleného pred uzatvorením zmluvy o podnájme.
- 11.2 Strany týmto berú na vedomie, že Predmet nájmu je vo vlastníctve alebo v správe Prenajímateľa alebo jeho právneho nástupcu alebo postupníka a že Prenajímateľ alebo jeho právny nástupca alebo postupník bude vykonávať práva a povinnosti Prenajímateľa vyplývajúce z tejto Zmluvy. Ak dôjde k zmene vlastníctva Predmetu nájmu, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia Prenajímateľa a právne postavenie Nájomcu sa nemení. Nájomca je na požiadanie Prenajímateľa povinný podpísať dohodu o postúpení a prevzatí práv a povinností Prenajímateľa z tejto Zmluvy na osobu právneho nástupcu Prenajímateľa alebo postupníka. V prípade, že Nájomca vypovie túto Zmluvu z dôvodu prevodu vlastníckeho práva k Predmetu nájmu, zaväzuje sa uzavrieť s novým vlastníkom nájomnú zmluvu za tých istých podmienok za akých bola uzatvorená táto Zmluva najneskôr do uplynutia výpovednej lehoty. Strany sa dohodli, že ak Nájomca poruší svoju povinnosť uzavrieť nájomnú zmluvu podľa predchádzajúcej vety, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške Depozitu podľa bodu 5.1 tejto Zmluvy.

- 11.3 Nájomca týmto neodvolateľne súhlasí s postúpením a/alebo založením akéhokoľvek práva Prenajímateľa vyplývajúceho alebo súvisiaceho s touto Zmluvou ako zábezpeky voči banke alebo inému veriteľovi Prenajímateľa, bez potreby získania ďalšieho súhlasu Nájomcu.

Článok XII

Vrátenie Predmetu nájmu

- 12.1 Ku (i) dňu, kedy uplynie výpovedná lehota alebo (ii) dňu, kedy nadobudne účinnosť odstúpenie od tejto Zmluvy, je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi prázdny, čistý, v dobrom stave, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, so všetkým príslušenstvom, inštaláciami a inými predmetmi uvedenými v Preberacom protokole, s čerstvým náterom a je povinný vypratať z Predmetu nájmu všetky ním vnesené veci alebo veci vnesené tretími osobami, ktorým umožnil vstup do Predmetu nájmu a odstrániť všetky ním umiestnené nápisy, vrátane označenia a obsahu výkladu podľa bodu 10.9 tejto Zmluvy. Pre vylúčenie pochybností, Nájomca je povinný na vlastné náklady vymalovať a uviesť Predmet nájmu do dobrého stavu, ktorý je vyhovujúci pre ďalší prenájom, čím nie sú dotknuté ustanovenia tohto článku o odstránení Zhodnotenia.
- 12.2 Nájomca uskutoční vypratanie Predmetu nájmu a odstránenie Zhodnotenia podľa tohto článku Zmluvy tak, aby mohol riadne vypratáný Predmet nájmu vrátiť Prenajímateľovi v posledný deň trvania Nájmu.
- 12.3 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, pričom sa denná čiastka určí podľa bodu 3.5 tejto Zmluvy. Pre vylúčenie pochybností, kompenzácia podľa tohto bodu 12.3 nevylučuje právo Prenajímateľa na náhradu škodu presahujúcej výšku kompenzácie a v prípade, že Nájomca nevráti Predmet nájmu Prenajímateľovi v lehote podľa bodu 12.1, ani právo Prenajímateľa na zmluvnú pokutu podľa bodu 12.6 nižšie. Nájomca okrem toho zaplatí Prenajímateľovi Prevádzkové náklady Nájomcu v rozsahu prevyšujúcom zálohové platby na Prevádzkové náklady za posledný mesiac trvania Nájmu.
- 12.4 Akékoľvek úpravy, stavebné a technické vybavenia, doplnky a zariadenia v Predmete nájmu nad rámec tých, ktoré sú uvedené v Preberacom protokole, vykonané alebo inštalované Nájomcom resp. pre potreby Nájomcu, ktorých náklady znášal Nájomca („Zhodnotenie“), je Nájomca povinný odstrániť na vlastné náklady, a ak vykonanie alebo inštalácia Zhodnotenia zapríčinila odstránenie alebo zmenu zložiek Predmetu nájmu uvedených v Preberacom protokole, uviesť Predmet nájmu do stavu ku podpisu Preberacieho protokolu, ak sa Strany nedohodnú inak. Začatie odstraňovacích prác je Nájomca povinný písomne oznámiť Prenajímateľovi aspoň 21 (dvadsaťjeden) dní vopred. Ak Prenajímateľ kedykoľvek pred začatím odstraňovania písomne oznámi Nájomcovi, ktoré Zhodnotenie alebo jeho časť chce ponechať v Predmete nájmu, Nájomca nie je povinný ani oprávnený toto Zhodnotenie z Predmetu nájmu odstrániť. Ak sa Prenajímateľ pred začatím odstraňovania Zhodnotenia nevyjadrí, Nájomca je povinný celé Zhodnotenie odstrániť podľa prvej vety tohto bodu 12.4. Ak Prenajímateľ oznámi Nájomcovi, že si chce Zhodnotenie alebo jeho časť ponechať a zároveň Prenajímateľ vyslovil predchádzajúci súhlas s ich odpisovaním Nájomcom podľa bodu 9.5 tejto Zmluvy, Prenajímateľ, alebo ak je Prenajímateľom správca majetku hlavného mesta SR Bratislavy, vlastník Predmetu nájmu, nadobudne Zhodnotenie alebo jeho časť za účtovnú zostatkovú cenu a ak bude táto ku dňu odovzdania Predmetu nájmu 0,- EUR, tak za cenu vo výške 1,- EUR. Ak Prenajímateľ nevyjadril predchádzajúci súhlas s odpisovaním podľa bodu 9.5 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 zákona NR SR č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov.

- 12.5 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 zaplacením sumy 50,- EUR Nájomcovi, Prenajímateľ nadobúda toto Zhodnotenie a je s ním oprávnený voľne nakladať.
- 12.6 V prípade, že Nájomca nevypracuje Predmet nájmu, neodstráni Zhodnotenie a/alebo nevráti Predmet nájmu Prenajímateľovi v súlade s týmto článkom XII Zmluvy, je Prenajímateľ:
- a) oprávnený bez ďalšieho vstúpiť do Predmetu nájmu a na náklady Nájomcu dať na základe notárskej zápisnice podľa bodu 5.9 tejto Zmluvy alebo iným spôsobom vypratať Predmet nájmu;
 - b) oprávnený požadovať od Nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 4-násobku (štvornásobku) Depozitu podľa bodu 5.1 tejto Zmluvy;
 - c) oprávnený požadovať od Nájomcu zaplatenie náhrady všetkých škôd vzniknutých Prenajímateľovi priamo alebo nepriamo následkom porušenia záväzkov Nájomcu uvedených v tomto článku XII Zmluvy.
- Dojednanie podľa tohto bodu 12.6 Zmluvy ani prijatie zmluvnej pokuty neznamená akceptovanie pokračovania využívání Predmetu nájmu Nájomcom a ani obmedzenie akýchkoľvek práv Prenajímateľa vyplývajúcich z tejto Zmluvy alebo zo zákona a ani vzdanie sa týchto práv.

Článok XIII Doručovanie

- 13.1 Strany sa dohodli, že písomnosti si doručujú osobne, poštou, elektronickou poštou alebo iným vhodným spôsobom.
- 13.2 Strany sa ďalej dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených touto Zmluvou alebo na základe tejto Zmluvy, bude miestom doručenia Nájomcu:
- a) adresa uvedená v záhlaví tejto Zmluvy, alebo
 - b) adresa podľa aktuálneho výpisu z Obchodného registra alebo iného registra, v ktorom je Nájomca zapísaný, alebo
 - c) adresa štatutárneho zástupcu Nájomcu podľa aktuálneho výpisu z Obchodného registra alebo iného registra, v ktorom je Nájomca zapísaný, alebo
 - d) miesto, kde bude osoba oprávnená konať v mene Nájomcu, zastihnutá.
- 13.3 Strany berú na vedomie a súhlasia s tým, že písomnosť sa považuje za doručení priamo do vlastných rúk aj v prípade, ak táto písomnosť bude vrátená poštou Strane, ktorá je odosielateľom, ako písomnosť neprevzatá adresátom vrátane vrátenia s poznámkou „adresát neznámy“ alebo „adresát nezastihnutý“ alebo s obdobnou poznámkou; v takomto prípade sa za deň doručenia považuje deň vrátenia zásielky odosielateľovi. Uvedené platí aj v tom prípade, ak sa Strana, ktorá je adresátom, o tejto skutočnosti nedozvie.
- 13.4 V prípade, že Strana, ktorá je adresátom, odoprie písomnosť prijať, je písomnosť doručená dňom, kedy bolo jej prijatie odopreté.

Článok XIV Vyhlásenia a záruky

- 14.1 Nájomca podpísaním tejto Zmluvy vyhlasuje a zaručuje sa Prenajímateľovi, ktorý uzatvára túto Zmluvu spoliehajúc sa na tieto vyhlásenia a záruky, že ku dňu podpisu tejto Zmluvy:
- a) Nájomca je právny subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky a podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene Nájomcu;
 - b) Nájomca nemá záväzky voči hlavnému mestu Slovenskej republiky Bratislava, príslušnému daňovému úradu, Sociálnej poisťovni, ktorejkoľvek zo zdravotných poisťovní, nie je v likvidácii ani v konkurze a že nie je voči nemu vedené žiadne exekučné konanie.
- 14.2 V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa bodu 14.1 vyššie ukáže ako nepravdivé, neúplné alebo zavádzajúce, bude sa to považovať za hrubé porušenie tejto Zmluvy, oprávňujúce Prenajímateľa od tejto Zmluvy odstúpiť, ako aj oprávňujúce Prenajímateľa požadovať od Nájomcu náhradu škody, ktorá mu nepravdivým, neúplným alebo zavádzajúcim vyhlásením alebo zárukou vznikla.

Článok XV Skončenie Zmluvy

- 15.1 Nájom podľa tejto Zmluvy skončí výpoveďou, písomnou dohodou Strán alebo odstúpením od tejto Zmluvy.
- 15.1 Okrem uplatnenia nárokov vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov je Prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy i v týchto prípadoch:
- a) v prípade, že Nájomné a/alebo zálohová platba na Prevádzkové náklady a/alebo akákoľvek iná platba Nájomcu na základe tejto Zmluvy, neuvedená v písmenách nižšie, nie je uhradená v deň splatnosti a ani v dodatočnej lehote 30 (tridsať) dní po dátume splatnosti, a/alebo
 - b) v prípade, že Nájomca nezloží Depozit v lehote podľa bodu 5.1 tejto Zmluvy, a/alebo
 - c) v prípade, že Nájomca nedoplní Depozit v lehote podľa bodu 5.4 tejto Zmluvy a ani v dodatočnej lehote 7 (sedem) dní od doručenia výzvy Prenajímateľa na nápravu, a/alebo
 - d) v prípade, že Nájomca nezloží Zábezpeku na nájomné v lehote podľa bodu 5.7 tejto Zmluvy, a/alebo
 - e) v prípade, že Nájomca neodovzdá Prenajímateľovi všetky vyhlásenia podľa bodu 5.8 tejto Zmluvy, a/alebo
 - f) v prípade, že Nájomca neodovzdá Prenajímateľovi všetky notárske zápisnice podľa bodu 5.9 tejto Zmluvy, a/alebo
 - g) v prípade začatia konkurzného alebo obdobného konania proti Nájomcovi, podania návrhu na povolenie reštrukturalizácie Nájomcu alebo jeho vstupu do likvidácie a/alebo
 - h) v súlade s bodom 8.3 písm. b) tejto Zmluvy, a/alebo
 - i) v súlade s bodom 8.4 písm. b) tejto Zmluvy, a/alebo
 - j) v prípade, že Predmet nájmu je Nájomcom využívaný v rozpore s účelom uvedeným v bode 1.4 tejto Zmluvy, a/alebo
 - k) v súlade s bodom 2.5 písm. b) tejto Zmluvy, a/alebo
 - l) v prípade, že Nájomca vykoná akékoľvek Zmeny Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, a/alebo
 - m) v prípade, že Nájomca nesplní svoju povinnosť podľa bodu 9.6 písm. a) tejto Zmluvy, a/alebo
 - n) v prípade, že sa ktorékoľvek z vyhlásení a záruk Nájomcu podľa bodu 14.1 tejto Zmluvy ukáže ako nepravdivé, neúplné alebo zavádzajúce, a/alebo
 - o) v prípade porušenia akejkoľvek povinnosti stanovenej v tejto Zmluve zo strany Nájomcu a za podmienky, že táto Zmluva nestanovuje inú osobitnú lehotu, ak nevykoná nápravu bez zbytočného odkladu po doručení písomného upozornenia Prenajímateľa

- najneskôr však do 15 (pätnástich) dní od doručenia písomného upozornenia Prenajímateľa, a/alebo
- p) v prípade, že bolo rozhodnuté príslušnými úradmi o odstránení Budovy alebo o jej zmene, čo bráni Nájomcovi užívať Predmet nájmu dohodnutým spôsobom, a/alebo
 - q) Nájomca dá v rozpore s touto Zmluvou Predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osoby, a/alebo
 - r) Nájomca zmení konečného užívateľa alebo konečných užívateľov výhod Nájomcu bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa, a/alebo
 - s) v súlade s bodom 10.17 tejto Zmluvy, a/alebo
 - t) v prípade iného hrubého porušenia Zmluvy Nájomcom. Hrubým porušením Zmluvy, okrem porušenia podľa predchádzajúcich písmen tohto bodu, sa rozumie najmä: opakované porušovanie povinnosti Nájomcu podľa tejto Zmluvy alebo zákona (aspoň trikrát) alebo iný prípad porušenia, kedy Nájomca vedel, alebo mohol predpokladať, že Prenajímateľ nebude mať záujem na ďalšom plnení povinností podľa tejto Zmluvy pri takomto porušení Zmluvy.
- 15.2 Každá Strana môže vypovedať túto Zmluvu z dôvodov, ktoré pre danú Stranu stanovuje zákon č. 116/1990 Zb. a nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
- 15.3 Výpoveď podľa tejto Zmluvy musí mať písomnú formu, musí v nej byť uvedený výpovedný dôvod a musí byť doručená druhej Strane, inak sa nepovažuje za výpoveď tejto Zmluvy. Výpovedná lehota je 3 (tri) mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej Strane.
- 15.4 Nájomca je povinný udržiavať všetky oprávnenia na prevádzkovanie činnosti, na ktorú si prenajal Predmet nájmu a zodpovedá Prenajímateľovi za škody spôsobené Prenajímateľovi v dôsledku porušenia tejto povinnosti.
- 15.5 Nájomca má v prípade zmeny vlastníka Predmetu nájmu povinnosti podľa bodu 11.2 tejto Zmluvy.
- 15.6 Odstúpenie od tejto Zmluvy podľa bodu 15.1 vyššie nadobúda účinnosť posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bolo odstúpenie doručené Nájomcovi. K tomuto dňu sa skončí Nájom a Zmluva zaniká.
- 15.7 Ak nie je výslovne dohodnuté inak, Strany si nebudú vracat' plnenia, ktoré si navzájom poskytnú na základe tejto Zmluvy do dňa skončenia tejto Zmluvy odstúpením jednej zo Strán.
- 15.8 Nájom zaniká zánikom právnickej osoby bez právneho nástupcu. Pre vylúčenie pochybností zmluvných strán zánikom právnickej osoby s právnym nástupcom nájom nezaniká.

Článok XVI

Spoločné a záverečné ustanovenia

- 16.1 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma Stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa v súlade s ustanovením § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a § 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.
- 16.2 Zmluvu je možné meniť a dopĺňať po dohode Strán a to len vo forme písomných a riadne očíslovaných dodatkov.

- 16.3 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú nasledujúce prílohy:
- a) Príloha č. 1 „Pôdorys Predmetu nájmu“;
 - b) Príloha č. 2 „Ručiteľské vyhlásenie“;
 - c) Príloha č. 3 „Návrh Notárskej exekučnej zápisnice“;
 - d) Príloha č. 4 „Všeobecný popis účelu nájmu“.
- 16.4 Každá Strana znáša svoje vlastné náklady na prípravu, rokovanie a vypracovanie finálnej verzie tejto Zmluvy.
- 16.5 Nájomca ako dotknutá osoba berie na vedomie, že Prenajímateľ, a ak je Prenajímateľom správca majetku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, aj hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako prevádzkovateľ spracúva osobné údaje uvedené v záhlaví tejto Zmluvy a Nájomcom poskytnuté Prenajímateľovi na základe alebo v súvislosti s touto Zmluvou na základe predzmluvných a zmluvných vzťahov v spojitosti s osobitnými predpismi, a to zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov za účelom uzatvorenia a plnenia nájomnej zmluvy. Spracúvanie sa vykonáva v súlade s Nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) (Ú. v. EÚ L 119, 4.5.2016) v platnom znení a zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Osobné údaje sa poskytujú len v prípade plnenia povinností v zákonom stanovených prípadoch orgánom verejnej moci (súdy, orgány činné v trestnom konaní, úrady práce, sociálnych vecí a rodiny, prípadne iným orgánom podľa osobitných zákonov). Osobné údaje sa uchovávajú po dobu stanovenú v registratúrnom pláne prevádzkovateľa vedeného podľa osobitného zákona. Dotknutá osoba si môže uplatniť právo na prístup k osobným údajom, právo na opravu a vymazanie osobných údajov, právo na obmedzenie spracúvania, právo na presnosť, právo podať sťažnosť úradu na ochranu osobných údajov. Poskytnutie osobných údajov je zmluvnou požiadavkou. Neposkytnutie osobných údajov má za následok nemožnosť uzatvorenia zmluvy.
- 16.6 Keď táto Zmluva stanovuje lehoty alebo termíny v dňoch alebo mesiacoch a neustanovuje v konkrétnom prípade inak, dňom alebo mesiacom sa vždy rozumie kalendárny deň alebo kalendárny mesiac.
- 16.7 Ak by sa niektoré z ustanovení tejto Zmluvy resp. jeho časť stalo neplatným alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení resp. častí Zmluvy. Strany sa zaväzujú nahradiť takéto neplatné alebo nevykonateľné ustanovenie takým platným a vykonateľným ustanovením, ktoré sa najviac blíži zmyslu a cieľu nahrádzaného ustanovenia. V prípade, ak bude právny predpis citovaný v tejto Zmluve zrušený a nahradený iným právnym predpisom, odkazy tejto Zmluvy na nahradený právny predpis sa budú považovať za odkazy na právny predpis, ktorý ho nahradil.
- 16.8 Táto Zmluva sa riadi právom Slovenskej republiky s výnimkou jeho kolíznych noriem. Otázky, ktoré táto Zmluva neupravuje, sa riadia platnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník. Príloha č. 2 sa riadi ustanoveniami zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník.
- 16.9 Strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré vzniknú na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou vrátane sporov týkajúcich sa jej platnosti, budú riešiť predovšetkým

dohodou. Ak vzájomná dohoda nebude možná, o spore rozhodne príslušný súd Slovenskej republiky.

16.10 Táto Zmluva je vyhotovená v 7 (siedmych) rovnopisoch s platnosťou originálu, z toho Prenajímateľ obdrží 5 (päť) rovnopisov a Nájomca 2 (dva) rovnopisy Zmluvy.

16.11 Strany si Zmluvu prečítali, všetky jej ustanovenia sú im jasné a zrozumiteľné a týmto potvrdzujú, že táto Zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu zbavenú akýchkoľvek omylov, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

16.12 Podmienky obchodnej verejnej súťaže boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy 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 uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 791/2021 zo dňa 25.03.2021.

V BRATISLAVE, dňa 20.7.2021

V Bratislave, dňa 26.05.2021

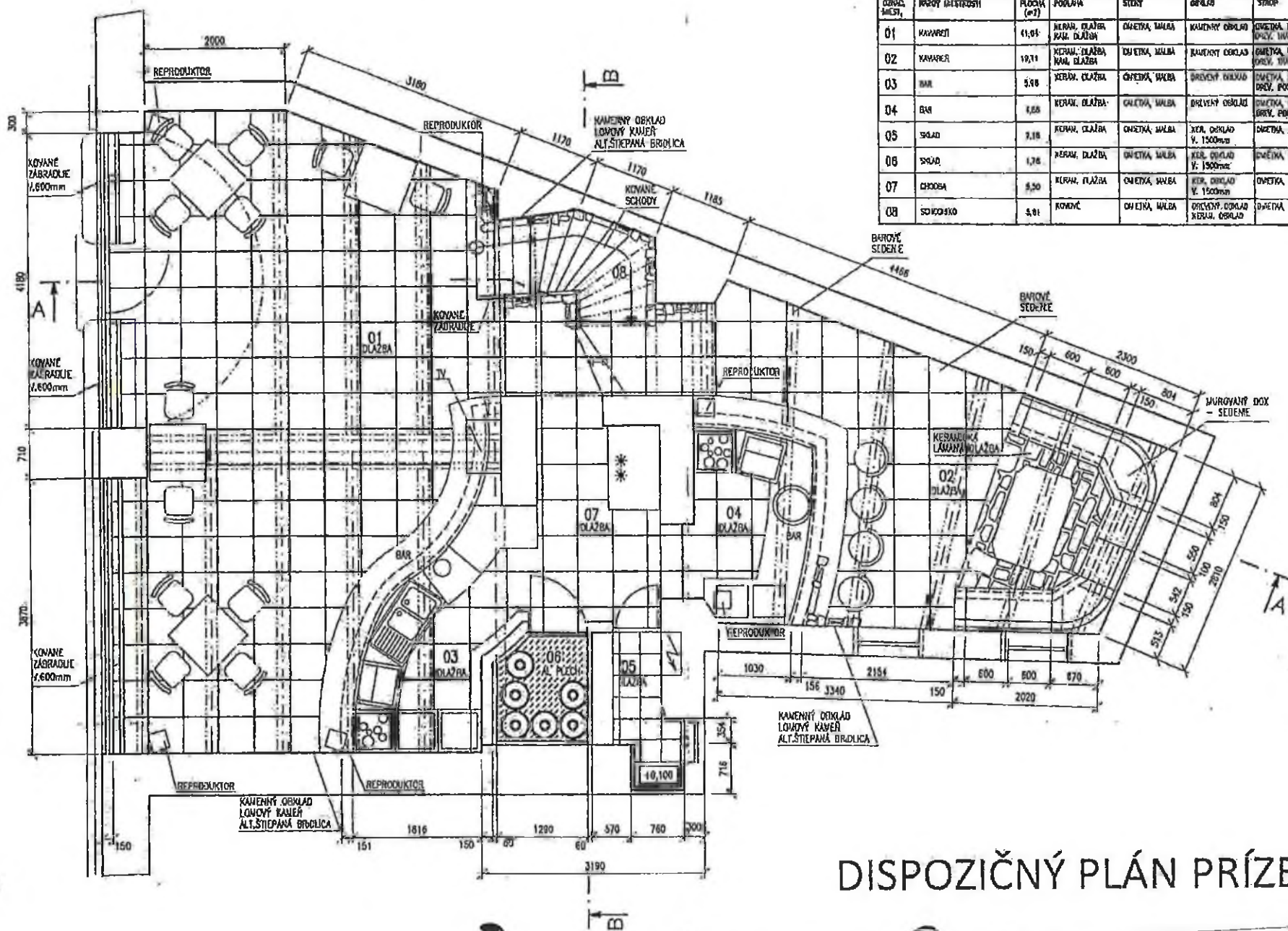
.....
Prenajímateľ:



.....
Nájomca:

LEGENDA MIESTNOSTI

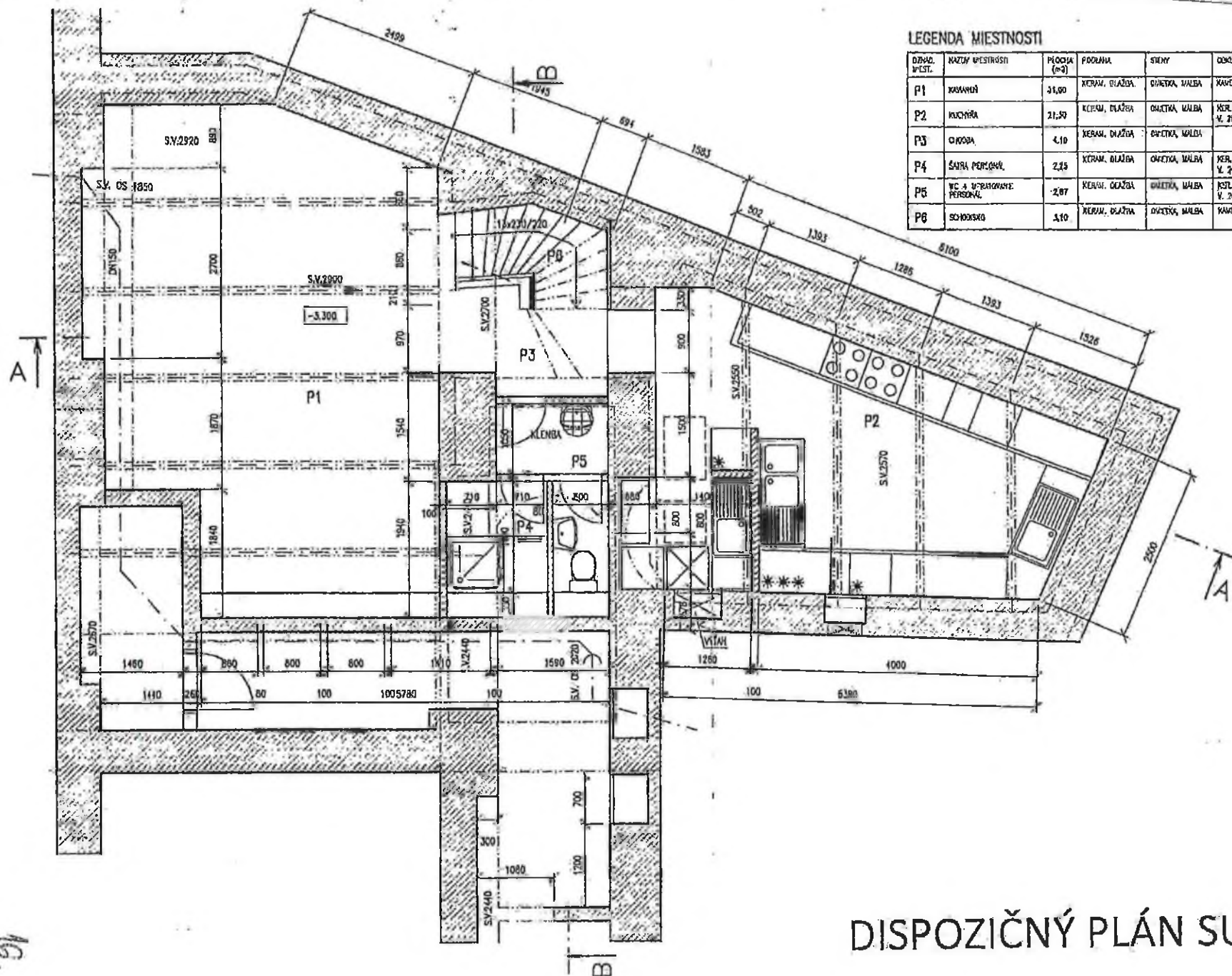
ČÍSLO MIESTNOSTI	NÁZOV MIESTNOSTI	PLOCHA (m ²)	PODLAH	STĚNY	OKNÁ	STROP	POZNÁMKA
01	KAVARNA	11,94	KERAM. DLAŽBA KAM. DLAŽBA	OMÍTKA, MALBA	KAMENNÝ OKNÁ	OMÍTKA, MALBA	V. OKNÁ 1200 MM
02	KAVARNA	19,71	KERAM. DLAŽBA KAM. DLAŽBA	OMÍTKA, MALBA	KAMENNÝ OKNÁ	OMÍTKA, MALBA	V. OKNÁ 1200 MM
03	BAR	9,98	KERAM. DLAŽBA	OMÍTKA, MALBA	OMÍTKA, MALBA	OMÍTKA, MALBA	V. OKNÁ 1200 MM
04	BAR	1,88	KERAM. DLAŽBA	OMÍTKA, MALBA	OMÍTKA, MALBA	OMÍTKA, MALBA	V. OKNÁ 1200 MM
05	SKLAD	3,18	KERAM. DLAŽBA	OMÍTKA, MALBA	KER. OKNÁ	OMÍTKA, MALBA	V. OKNÁ 1200 MM
06	SKLAD	1,78	KERAM. DLAŽBA	OMÍTKA, MALBA	KER. OKNÁ	OMÍTKA, MALBA	V. OKNÁ 1200 MM
07	CHODBA	9,50	KERAM. DLAŽBA	OMÍTKA, MALBA	KER. OKNÁ	OMÍTKA, MALBA	V. OKNÁ 1200 MM
08	SCHODIŠŤO	5,91	KAMENNÝ	OMÍTKA, MALBA	OMÍTKA, MALBA	OMÍTKA, MALBA	V. OKNÁ 1200 MM



DISPOZIČNÝ PLÁN PRÍZEMIA

LEGENDA MIESTNOSTI

OBJ. MIEST.	NÁZOV MIESTNOSTI	PLOCHA (m ²)	PODLAHA	STROP	OBRÁD	STROP	POZNÁMKA
P1	KUCHYŇA	31,00	KERAM. DLAŽBA	OMIEŤKA, MALBA	KAVČATÝ OBRÁD	OMIEŤKA, MALBA	TRÁVNIK PODLAHA
P2	KUCHYŇA	31,39	KERAM. DLAŽBA	OMIEŤKA, MALBA	KER. OBRÁD V. 2000mm	OMIEŤKA, MALBA	
P3	OKOPO	4,10	KERAM. DLAŽBA	OMIEŤKA, MALBA		OMIEŤKA, MALBA	
P4	ŠATIA PERLOVA	2,35	KERAM. DLAŽBA	OMIEŤKA, MALBA	KER. OBRÁD V. 2000mm	OMIEŤKA, MALBA	
P5	WC A UPRACOVNÝE PERSONÁLA	2,87	KERAM. DLAŽBA	OMIEŤKA, MALBA	KER. OBRÁD V. 2000mm	OMIEŤKA, MALBA	
P6	SCHODISKO	3,10	KERAM. DLAŽBA	OMIEŤKA, MALBA	KAVČATÝ OBRÁD	OMIEŤKA, MALBA	



DISPOZIČNÝ PLÁN SUTERÉNU

Ručiteľské vyhlásenie
podľa § 303 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník

Ja, dolupodpísaný Mgr. Katarína Filipová, r. č.: , dátum narodenia:

číslo , trvalý pobyt: , občan SR

(ďalej len „ručiteľ“)

týmto prehlasujem, že som si vedomý, že

Nájomca:

Názov/Meno a priezvisko:

REPUBLIKA VÝCHODU, s. r. o.

Sídlo/Miesto podnikania/pobyt:

Miletičova 1, 821 08 Bratislava

IČO:

47 647 795

Zápis v:

obchodný register Okresného súdu Bratislava I, odd. Sro,

Vložka č. 96747/B

Konajúc:

Mgr. Katarína Filipová, konateľ

(ďalej ako „Dlžník“)

uzatvoril dňa Zmluvu o nájme nebytových priestorov č. s prenajímateľom:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, so sídlom Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481 alebo Správca majetku hlavného mesta SR Bratislavy, názov [...], so sídlom [...], IČO: [...]

(ďalej ako „Veriteľ“),

ktorou Veriteľ ako prenajímateľ prenajal Dlžníkovi ako nájomcovi nebytový priestor č. [...] o výmere [...] m², nachádzajúci sa v budove na [...] ulici, súpisné číslo [...], orientačné číslo [...], zapísaný na liste vlastníctva č. [...] vedenom pre katastrálne územie [...], budova je postavená na parcele registra „C“ č. [...] a č. [...] v okrese [...], obec [...], v katastrálnom území [...] (ďalej ako „Zmluva“)

a bezpodmienečne a neodvolateľne vyhlasujem, že:

1. Ako ručiteľ som sa oboznámil s obsahom Zmluvy a som si vedomý záväzkov Dlžníka vyplývajúcich alebo súvisiacich s touto Zmluvou a to záväzku Dlžníka:
 - a) platiť Veriteľovi nájomné za užívanie predmetu nájmu a prevádzkové náklady súvisiace s užívaním predmetu nájmu, spolu vo výške [...] mesačne, vrátane nedoplatkov po vyúčtovaní zálohových platieb na prevádzkové náklady;
 - b) zložiť v prospech Veriteľa depozit zabezpečujúci plnenie peňažných záväzkov Dlžníka zo Zmluvy vo výške [...];
 - c) zložiť v prospech Veriteľa zábezpeku na nájomné a prevádzkové náklady vo výške [...];
 - d) zaplatiť Veriteľovi úroky z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania v prípade omeškania akejkoľvek platby podľa Zmluvy zo strany Dlžníka;
 - e) zaplatiť Veriteľovi zmluvnú pokutu v prípade porušenia povinnosti Dlžníka podľa Zmluvy a to vo výške stanovenej Zmluvou pre porušenie danej povinnosti Dlžníka;
 - f) nahradiť Veriteľovi škodu, ku ktorej došlo konaním alebo opomenutím Dlžníka alebo osôb, ktorým Dlžník umožnil vstup do predmetu nájmu alebo do budovy, v ktorej sa

predmet nájmu nachádza alebo poručením povinnosti Nájomcu oznámiť Prenajímateľovi vznik škody;

- g) plniť ďalšie povinnosti podľa Zmluvy;
(ďalej ako „Závázky“).

2. Ak nedôjde zo strany Dlžníka k riadnemu a včasnému uspokojeniu akýchkoľvek splatných Závazkov zo Zmluvy a/alebo súvisiacich so Zmluvou, ktoré vzniknú po dátume tohto ručiteľského vyhlásenia, a to do 10 (desiatich) dní po vzniku ich splatnosti, tieto záväzky bezpodmienečne uhradím a to v celom rozsahu pohľadávky, na ktorú sa stane Veriteľ oprávnený voči Dlžníkovi na základe Zmluvy alebo v súvislosti so Zmluvou.
3. Týmto ručiteľským vyhlásením preberám ako ručiteľ záväzok uspokojiť Veriteľa aj v takom rozsahu, v akom bude Zmluva medzi Veriteľom a Dlžníkom modifikovaná, pričom rozhodujúcim je znenie predmetnej Zmluvy ku dňu omeškania Dlžníka s plnením Závazkov a/alebo ostatných príslušných záväzkov Dlžníka súvisiacich so Zmluvou.
4. Ručenie podľa tohto ručiteľského vyhlásenia zaniká až zánikom všetkých pohľadávok Veriteľa a ich príslušenstva, ktoré sú zabezpečené týmto ručiteľským vyhlásením.
5. Svojím podpisom sa ďalej zaväzujem, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu Veriteľa:
 - a) nebudem akokoľvek nakladať s nehnuteľnosťami, ktoré sú ku dňu podpisu tohto ručiteľského vyhlásenia v mojom vlastníctve, najmä ich neprevediem, nezaťažím, nezriadim na nich práva tretích osôb, nevložím ich do obchodnej spoločnosti a pod.;
 - b) neuskutočním akýkoľvek právny úkon, ktorým by alebo ktorého následkom by mi vznikol a/alebo by som prevzal záväzok v hodnote jednotlivo 10.000,- € alebo kumulatívne vyššej ako 100.000,- €.
6. Ako ručiteľ vyhlasujem a ubezpečujem Veriteľa, že:
 - moja finančná situácia mi umožňuje plniť riadne a včas záväzky z tohto ručiteľského vyhlásenia;
 - môj majetok nie je predĺžený a nebol na neho vyhlásený konkurz;
 - nemám voči Veriteľovi akékoľvek nároky alebo pohľadávky, či už splatné alebo nesplatné;
 - nie sú voči mne vedené žiadne exekučné konania, vrátane daňového exekučného konania resp. konania o výkon rozhodnutia a nie som si vedomý žiadnych skutočností nasvedčujúcich tomu, že došlo alebo by v budúcnosti mohlo dôjsť k podaniu návrhu na vykonanie exekúcie, resp. výkonu rozhodnutia proti ručiteľovi;
 - nie som účastníkom akéhokoľvek súdneho alebo správneho konania, ktoré by mohlo založiť platobnú povinnosť Dlžníka;
 - som plne oprávnený a spôsobilý poskytnúť toto ručiteľské vyhlásenie.

V ostatnom sa záväzok ručiteľa vzniknutý týmto ručiteľským vyhlásením riadi ustanovením § 303 a nasl. Obchodného zákonníka.

V, dňa

Za ručiteľa:

.....
(pravosť podpisu úradne osvedčená)

Notárska zápisnica

podpísaná na Notárskom úrade V, dňa

Dostavil sa pred mňa,, notára so sídlom v, účastník:
(obchodné meno, sídlo, IČO nájomcu, oprávnenie konať v mene nájomcu preukázané výpisom z obchodného registra alebo iného registra, v ktorom je nájomca zapísaný a meno a priezvisko, rodné priezvisko, narodený, rodné číslo, trvale bytom, OP číslo osoby, ktorá koná v mene nájomcu alebo tieto údaje za nájomcu, ak je nájomcom fyzická osoba)

----- ako nájomca a ako osoba povinná, -----

ktorý svoju totožnosť zákonným spôsobom preukázal podľa občianskeho preukazu, je podľa vlastného vyhlásenia na právne úkony spôsobilý a požiadal ma, aby som s ním spísal toto:

----- vyhlásenie povinnej osoby -----

----- o súhlase s vykonateľnosťou notárskej zápisnice -----

I.

....., notár so sídlom v

osvedčujem, že účastník dnešného dňa pred mnou prejavil svoju vôľu týmto **vyhlásením**:

Dňa bola medzi *[hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava, so sídlom Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481 alebo správcom majetku hlavného mesta SR Bratislava, názov [...], so sídlom [...], IČO: [...]]* ako prenájomcom a *(obchodné meno, sídlo, IČO nájomcu, oprávnenie konať v mene nájomcu preukázané výpisom z obchodného registra alebo iného registra, v ktorom je nájomca zapísaný a meno a priezvisko, rodné priezvisko, narodený, rodné číslo, trvale bytom, OP číslo osoby, ktorá koná v mene nájomcu alebo tieto údaje za nájomcu, ak je nájomcom fyzická osoba)* ako nájomcom uzavretá **Zmluva o nájme nebytových priestorov č.** (ďalej v texte tejto notárskej zápisnice aj ako „Zmluva o nájme“). Podľa článkov I a II Zmluvy o nájme sa prenájomca zaväzuje prenechať nájomcovi na dočasné užívanie na účely v súlade s predmetom jeho činnosti, a to na účel [...] nehnuteľnosti – nebytový priestor č. [...] o výmere [...] m², nachádzajúci sa v budove na [...] ulici, súpisné číslo [...], orientačné číslo [...], zapísaný na liste vlastníctva č. [...] vedenom pre katastrálne územie [...], budova je postavená na parcele registra „C“ č. [...] a č. [...] v okrese [...], obec [...], v katastrálnom území [...] (ďalej v texte tejto notárskej zápisnice aj ako „Predmet nájmu“). [Výlučným vlastníkom Predmetu nájmu je prenájomca alebo Prenajímateľ je správcou Predmetu nájmu]. Podľa bodu 2.2 článku II Zmluvy o nájme odovzdá prenájomca nájomcovi Predmet nájmu v prvý deň kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, počas ktorého nájomca riadne splnil všetky podmienky pre odovzdanie Predmetu nájmu a to, že zloží prenájomcovi na účet depozit podľa bodu 5.1 článku V Zmluvy o nájme a zároveň zloží na účet prenájomcu zábezpeku na nájomné a prevádzkové náklady podľa bodu 5.7 článku V Zmluvy o nájme a zároveň odovzdá prenájomcovi ručiteľské vyhlásenia konečných užívateľov výhod nájmu podľa bodu 5.8 článku V a prílohy č. 2 Zmluvy o nájme alebo ak je jediným konečným užívateľom výhod nájomcu sám nájomca, čestné vyhlásenie o tejto skutočnosti a zároveň notársku zápisnicu podľa bodu 5.9 článku V a prílohy č. 3 Zmluvy o nájme, ktorou Nájomca ako povinná osoba v zmysle Exekučného poriadku vyhlási, že súhlasí s tým, aby sa táto notárska zápisnica stala vykonateľným titulom pre exekúciu podľa § 45 ods. 2 Exekučného poriadku, a to vypratáním Predmetu nájmu. O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu nájomca a prenájomca vyhotovia preberací protokol podľa bodu 2.3 článku II Zmluvy o nájme. Podľa bodu 2.1 článku II Zmluvy o nájme je nájom dohodnutý na dobu [určitú, a to na obdobie odo dňa podpisu

preberacieho protokolu podľa bodu 2.3 článku II Zmluvy o nájme do [...] [neurčitú, a to na obdobie odo dňa podpisu preberacieho protokolu podľa bodu 2.3 článku II Zmluvy o nájme]. Nájomca a prenajímateľ sa v Zmluve o nájme dohodli, že **nájomné za užívanie Predmetu nájmu predstavuje sumu [...] Eur za kalendárny mesiac v zmysle bodu 3.2 článku III Zmluvy o nájme a podlieha indexácii podľa bodu 3.3 článku III Zmluvy o nájme.** V nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za energie, služby a prevádzkové náklady súvisiace s užívaním Predmetu nájmu a nájomca ich bude uhrádzať Prenajímateľovi ako prevádzkové náklady nájomcu podľa bodov 3.6 až 3.12 článku III Zmluvy o nájme. Nájomca a prenajímateľ sa v Zmluve o nájme dohodli, že nájomca je povinný uhrádzať nájomné a zálohové platby na prevádzkové náklady mesačne vždy najneskôr do 20. (dvadsiateho) dňa príslušného mesiaca za obdobie jedného mesiaca, za ktoré je platba platená. Nájomca je povinný platiť tieto platby na účty Prenajímateľa uvedené v záhlaví Zmluvy o nájme. Povinnosť nájomcu zaplatiť tieto platby je splnená dňom, kedy sú pripísané na príslušný účet prenajímateľa. -----

Nájomca a prenajímateľ sa v Zmluve o nájme dohodli, že ak Zmluva o nájme zanikne, je nájomca povinný **vypratať z Predmetu nájmu všetky veci vnesené do Predmetu nájmu ním alebo tretím osobami, ktorým umožnil vstup do Predmetu nájmu a to k poslednému dňu trvania nájmu okrem prípadu, ak sa prenajímateľ alebo nájomca výslovne dohodli inak.**-----

Nájomca ako osoba povinná vyhlasuje, že v prípade, ak Zmluva o nájme zanikne odstúpením, výpoveďou, uplynutím doby nájmu alebo akýmkoľvek iným právne dovoleným spôsobom, vyprace Predmet nájmu v súlade so Zmluvou o nájme.-----

Nájomca ako osoba povinná ďalej vyhlasuje, že v prípade, ak nevyprace Predmet nájmu v dohodnutých lehotách podľa Zmluvy o nájme a neodovzdá Predmet nájmu prenajímateľovi riadne a včas, táto **notárska zápisnica je exekučným titulom na vypratanie** Predmetu nájmu súdnym exekútorom, a to postupom podľa § 181 zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov. -----

Bližšie podmienky nájmu sú upravené v Zmluve o nájme, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto notárskej zápisnice. -----

II.

Nájomca: (obchodné meno, sídlo, IČO nájomcu a meno a priezvisko, rodné priezvisko, narodený, rodné číslo, trvale bytom, OP číslo osoby, ktorá koná v mene nájomcu alebo tieto údaje za nájomcu, ak je nájomcom fyzická osoba) ako osoba povinná **vyhlasuje, že v prípade, ak si nesplní riadne a včas svoju povinnosť vypratať Predmet nájmu v súlade so Zmluvou o nájme k poslednému dňu trvania nájmu výslovne súhlasí, aby sa táto notárska zápisnica stala vykonateľným titulom** pre exekúciu podľa § 45 ods. 2 v spojení s § 181 zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov. -----

III.

Táto notárska zápisnica obsahuje **právny záväzok**, v ktorom je vyznačená: -----

- **osoba oprávnená:** [hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, so sídlom Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481 alebo správca majetku hlavného mesta SR Bratislava, názov [...], so sídlom [...], IČO: [...]], ako prenajímateľ;
- **osoba povinná:** (obchodné meno, sídlo, IČO nájomcu a meno a priezvisko, rodné priezvisko, narodený, rodné číslo, trvale bytom, OP číslo osoby, ktorá koná v mene nájomcu alebo tieto údaje za nájomcu, ak je nájomcom fyzická osoba) ako nájomca;
- **právny dôvod:** Zmluva o nájme nebytových priestorov č. zo dňa účinná odo dňa
- **predmet plnenia:** povinnosť vypratať v súlade so Zmluvou o nájme v stanovenej lehote Predmet nájmu - nehnuteľnosti - nebytový priestor č. [...] o výmere [...] m², nachádzajúci v budove na [...] ulici, súpisné číslo [...], orientačné číslo [...], zapísaný na liste vlastníctva č. [...] vedenom pre katastrálne územie [...], budova je postavená na parcele registra „C“ č. [...] a č. [...] v okrese [...], obec [...], v katastrálnom území [...];
- **čas plnenia:** posledný deň trvania nájmu;
- **súhlas povinnej osoby s tým, aby táto notárska zápisnica bola vykonateľným**

exekučným titulom v zmysle § 45 ods. 2 zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov.

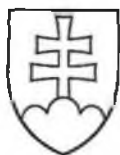
O tomto som túto notársku zápisnicu napísal, účastník si ju prečítal, schválil a na znak súhlasu s jej obsahom ju dnešného dňa predomnou vlastnoručne podpísal.

Účastník:

Notár:

Všeobecný popis účelu nájmu

Účelom využitia nebytového priestoru vo výmere 201,09 m² nachádzajúcom sa na 1. poschodí, prízemí a v suteréne stavby súpis. Číslo 136 na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 4 na Laurinskej ulici č. 7 v Bratislave, k.ú. Staré Mesto, zapísanej na LV č. 1656 je prevádzkovanie kaviarne a reštaurácie.



OSVEDČENIE O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINE (LEGALIZÁCIA)

Osvedčujem, že: **Mgr. Katarína Filipová**, dátum narodenia: _____, rodné číslo: _____, pobyt: _____, **Slovenská republika**, ktorého(ej) totožnosť som zistil(a) zákonným spôsobom: doklad totožnosti - občiansky preukaz, číslo: _____, listinu predlo mnou vlastnoručne podpísal(a). Poradové číslo knihy osvedčenia pravosti podpisov: **O 497722/2021**.

Bratislava dňa 26.05.2021



Michaela Suchá
zamestnanec
poverený notárom

Upozornenie:

Notár legalizáciou neosvedčuje pravdivosť
skutočností uvádzaných v listine
(§ 58 ods. 4 Notárskeho poriadku)



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Sekcia financií

oddelenie účtovníctva a pohľadávok

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Sekcia správy nehnuteľností

Oddelenie majetkových vzťahov

MAG 484099/2021

TU

Váš list číslo/zo dňa
MAGS OMV 45519/2021

Naše číslo
MAGS OUAP 59196/2021/478085

Vybavuje/linka
Grňová/624

Bratislava
16.11.2021

Vec

Oznámenie o pohľadávkach

Na základe Vašej písomnej žiadosti vo veci vyčíslenia pohľadávok Vám oznamujeme, že v dostupných dokladoch a informáciách, ktoré boli doručené na sekciu financií k dátumu 15.11.2021 evidujeme zostatok nedaňovej pohľadávky voči:

REPUBLIKA VÝCHODU s.r.o., IČO: 47 647 795
so sídlom: Miletičova 1, 821 08 Bratislava

po lehote splatnosti 16.501,02 €

S pozdravom

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
Oddelenie účtovníctva a pohľadávok
Primaciálne námestie č. 1
814 99 Bratislava 1

Ing. Eva Cibul'ová
vedúca oddelenia
účtovníctva a pohľadávok

Primaciálne nám. 1, IV. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 62 71

IČO
00 603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
sekciafinancií@bratislava.sk

Výpis
zo ZOOM videokonferencie zasadnutia komisie finančnej stratégie a pre správu
a podnikanie s majetkom mesta MsZ zo dňa 29.11.2021

k bodu

Návrh na odstúpenie od nájomnej zmluvy týkajúcej sa nebytového priestoru vo výmere 201,09 m² v stavbe súpis. č. 136 na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 4 na Laurinskej 7 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, s nájomcom REPUBLIKA VÝCHODU, s. r. o. so sídlom v Bratislave

Návrh uznesenia

Komisia finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta **odporúča** MsZ **schváliť** odstúpenie od zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 07 83 0136 21 00 uzavretej dňa 20. 07. 2021 medzi spoločnosťou REPUBLIKA VÝCHODU, s. r. o. ako nájomcom a hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou ako prenajímateľom.

Hlasovanie:

prítomní: 11, za: 11, proti: 0, zdržal sa: 0

Návrh uznesenia bol prijatý.

Za správnosť opisu : Ing. Henrieta Mičúchová, v Bratislave, 29.11.2021

Návrh na odstúpenie od nájomnej zmluvy týkajúcej sa nebytového priestoru vo výmere 201,09 m² v stavbe so súpis. č. 136 na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 4 na Laurinskej 7 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, s nájomcom REPUBLIKA VÝCHODU, s. r. o. so sídlom v Bratislave

Kód uzn.: 5.3.

Uznesenie 264/2021

zo dňa 02.12.2021

Mestská rada po prerokovaní materiálu

odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

schváliť odstúpenie od zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 07 83 0136 21 00 uzavretej dňa 20. 07. 2021 medzi spoločnosťou REPUBLIKA VÝCHODU, s. r. o., ako nájomcom a hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou ako prenájomateľom.

- - -

