



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestskej rady
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 13.04.2023

Číslo záznamu: MAG 90988/2023
Spisový znak: UL1
Skartačná lehota: A10

Návrh

**na schválenie prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa nájmu časti pozemku
v Bratislave, k. ú. Petržalka, parc. č. 5191/3, spoločnosti INSTITUTE OF PROMOTION, s.r.o. so
sídлом v Bratislave**

Predkladateľ:

Mgr. Ctibor Košťál, v. r.
riaditeľ magistrátu

Zodpovedný:

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

Spracovateľ:

Mgr. Tomáš Hlaváčik
vedúci referátu nájmov majetku
v zastúpení Mgr. Dávid Masica, v. r.
Mgr. Klaudia Lušpaiová, v. r.
vedúca oddelenia majetkových vzťahov

Mgr. Dávid Masica, v. r.
oddelenie majetkových vzťahov

Jana Sedláková, v. r.
oddelenie geodetických činností

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Žiadosť žiadateľa
4. Snímka z mapy 3x
5. LV
6. Návrh zmluvy o nájme pozemku

Apríl 2023

NÁVRH UZNESENIA

Mestská rada po prerokovaní materiálu

odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

schváliť ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov nájom časti pozemku registra „C“ KN, k. ú. Petržalka, parc. č. 5191/3 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 8 150 m², zapísaného na LV č. 1748, spoločnosti INSTITUTE OF PROMOTION, s.r.o., so sídlom Medená 5 v Bratislave, IČO 31360742, s cieľom komerčnej (ziskovej) aktivity v kombinácii s verejne dostupnou plochou, ktoré prispievajú k skvalitneniu verejného priestranstva na Tyršovom nábreží s možnosťou kúpy občerstvenia a nápojov pre návštevníkov, vybudovanie a užívanie bezplatnej oddychovej zóny, športovej zóny, usporiadanie kultúrnych podujatí, prípadne služieb v rámci zdieľanej ekonomiky, na dobu určitú od 01. 11. 2023 do 31. 12. 2026 za nájomné 67 071,54 eur/rok za celý predmet nájmu,

s podmienkou:

1. Nájomná zmluva bude nájomcom podpísaná do 90 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. V prípade, že nájomná zmluva nebude nájomcom v uvedenej lehote podpísaná, uznesenie stratí platnosť.
2. Nájom je možné po dohode zmluvných strán predĺžiť písomným dodatkom o ďalšie 3 roky (opcia), a to na základe žiadosti nájomcu o uplatnenie opcie doručenej prenajímateľovi najneskôr 6 mesiacov pred uplynutím doby nájmu.

Návrh na schválenie nájmu časti pozemku registra „C“ KN v k. ú. Petržalka, parc. č. 5191/3 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 8 150 m², spoločnosti INSTITUTE OF PROMOTION, s.r.o., so sídlom Medená 5 v Bratislave, ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov predkladáme na schválenie z dôvodu, že prevádzkovanie mestskej pláže Tyršák žiadateľom bolo z dôvodu pandemickej situácie počas trvania doby nájmu značne obmedzené. Obmedzenia, ktoré vyplývali z pandemickej situácie, nedovolili naplno rozvinúť potenciál územia. Zároveň bola minimalizovaná návratnosť investície žiadateľa do zriadenia prevádzky. Aj napriek obmedzeniam sa stala mestská pláž Tyršák obľúbeným miestom obyvateľov a návštevníkov hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.

Dôvodová správa

PREDMET: Nájom pozemku registra „C“ KN, k. ú. Petržalka, parc. č. 5191/3 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 8150 m².

ŽIADATEĽ:

INSTITUTE OF PROMOTION, s.r.o.

Medená 5
811 02 Bratislava
IČO 31 360 742

ŠPECIFIKÁCIA POZEMKU:

Časť pozemku registra „C“ KN, k. ú. Petržalka, parc. č. 5191/3 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 8150 m², zapísaný na LV č. 1748, je vo vlastníctve a v priamej správe hlavného mesta SR Bratislavy. Podľa zoznamu z OÚ Bratislava, odbor pozemkový a lesný naň nebol uplatnený reštitučný nárok.

ÚČEL NÁJMU:

Užívanie predmetu nájmu na komerčné (ziskové) aktivity v kombinácii s verejne dostupnou plochou, ktoré prispievajú k skvalitneniu verejného priestranstva na Tyršovom nábreží s možnosťou kúpy občerstvenia a nápojov pre návštevníkov, a to v prevádzkovom čase schválenom podľa aplikovateľných právnych predpisov, vybudovanie a užívanie bezplatnej oddychovej zóny, športovej zóny, usporiadanie kultúrnych programov, prípadne služieb v rámci zdieľanej ekonomiky.

DOBA NÁJMU:

Nájomná zmluva bude uzatvorená na dobu určitú od 01.11.2023 do 31.12.2026, s možnosťou uplatnenia opcie o ďalšie 3 roky po dohode zmluvných strán.

VÝŠKA NAVRHOVANÉHO NÁJOMNÉHO:

67 071,54 Eur/rok za celý predmet nájmu

- stanovené na základe dohody s nájomcom, v totožnej výške ako v aktuálne platnej zmluve,

SKUTKOVÝ STAV:

Spoločnosť INSTITUTE OF PROMOTION, s.r.o., so sídlom Medená 5, IČO 31 360 742 (ďalej len „**Žiadateľ**“) je prevádzkovateľom mestskej pláže „Tyršák“, a to na základe zmluvy o nájme pozemkov č. 088801152100 zo dňa 22.03.2021 (ďalej len „**Pôvodná zmluva**“). Žiadateľ zvíťazil v súťaži vyhlásenej hlavným mestom SR Bratislavou o ideový zámer a nájom pozemkov z Pôvodnej zmluvy bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 731/2021 zo dňa 18.02.2021, ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. Pôvodná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú, do 31.10.2023. Z dôvodu pandemickej situácie a prijatých pandemických opatrení bola prevádzka mestskej pláže počas trvania Pôvodnej zmluvy značne obmedzená. Žiadateľ aj napriek tomu dokázal zabezpečiť chod prevádzky v zmysle prijatých opatrení. Vzhľadom na to, že mestská pláž je obľúbeným miestom obyvateľov ale aj návštevníkov Bratislavy Žiadateľ požiadal o predĺženie doby nájmu, a to za nájomné vo výške podľa Pôvodnej zmluvy. Predĺženie doby nájmu by bolo realizované formou uzatvorenia novej nájomnej zmluvy.

Podmienky odborných oddelení Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy boli zapracované do návrhu nájomnej zmluvy.

Návrh na schválenie nájmu časti pozemku registra „C“ KN, k. ú. Petržalka, parc. č. 5191/3 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 8150 m², spoločnosti INSTITUTE OF PROMOTION, s.r.o., so sídlom Medená 5 v Bratislave, ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, predkladáme na schválenie z dôvodu, že prevádzkovanie mestskej pláže Tyršák žiadateľom, bolo z dôvodu pandemickej situácie počas trvania doby nájmu značne obmedzené. Obmedzenia, ktoré vyplývali z pandemickej situácie nedovolili naplno rozvinúť potenciál územia. Zároveň bola minimalizovaná návratnosť investície žiadateľa do zriadenia prevádzky. Aj napriek obmedzeniam sa stala mestská pláž Tyršák obľúbeným miestom obyvateľov a návštevníkov Bratislavy.

**Magistrát hlavného mesta
Slovenskej republiky Bratislavy
Primaciálne námestie 1
814 99 Bratislava**

V Bratislave, dňa 4. apríla 2023

Vec: Žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy

Vážený pán primátor,

Dovoľujeme si Vás osloviť so žiadosťou o predĺženie nájomnej zmluvy na časť pozemku parc. č. 5191/3 (k. ú. Petržalka) o výmere 8150 m² (z celkových 9051 m²), na ktorom naša spoločnosť prevádzkuje projekt Tyršák. Spoločnosť INSTITUTE OF PROMOTION s.r.o. vyhrala v roku 2020 verejnú súťaž na prevádzkovanie projektu mestskej pláže. Magistrát hlavného mesta Bratislava s nami uzatvoril nájomnú zmluvu, ktorá začala plynúť v roku 2021. Naša spoločnosť investovala do uskutočnenia projektu značné finančné prostriedky. Pozemok, na ktorom sa z veľkej časti nachádzal iba stavebný odpad z rekonštrukcie Starého mostu sa nám podarilo rekultivovať a vytvoril na ňom koncept mestskej pláže, ktorý sa dané priestranstvo snaží maximálne zatraktívniť pre obyvateľov a návštevníkov mesta Bratislava a súčasne ho využívať trvalo udržateľným spôsobom. Vďaka tomuto konceptu sme vyhrali aj vyššie zmienenú verejnú súťaž.

Kvôli vzniku pandémie sme nemali možnosť projekt v plnej šírke prevádzkovať. V zimných mesiacoch sme projekt počas dvoch sezón prevádzkovali len v mimoriadne krátkom čase a v letných sezónach len s obmedzeniami, ktoré nám nedovolili naplno rozvinúť jeho potenciál. Obmedzeniami, ktoré vyplývali z pandemickej situácie, bola tiež minimalizovaná návratnosť našej investície do projektu ako aj do zveľadenia tohto verejného priestranstva.

Z vyššie uvedených dôvodov by sme chceli požiadať Magistrát hlavného mesta Bratislava o predĺženie nájomnej zmluvy na časť pozemku parc.č. 5191/3 (k.ú. Petržalka) o výmere 8150 m² (z celkových 9051 m²) za podmienok, ktoré boli dohodnuté v pôvodnej nájomnej zmluve t.j. ročné nájomné za pozemok by predstavovalo sumu vo výške 67 071,54 EUR a doba nájmu by bola 3 roky do 31. 12. 2026 s opciou predĺženia o ďalšie tri roky.

S úctivým pozdravom.

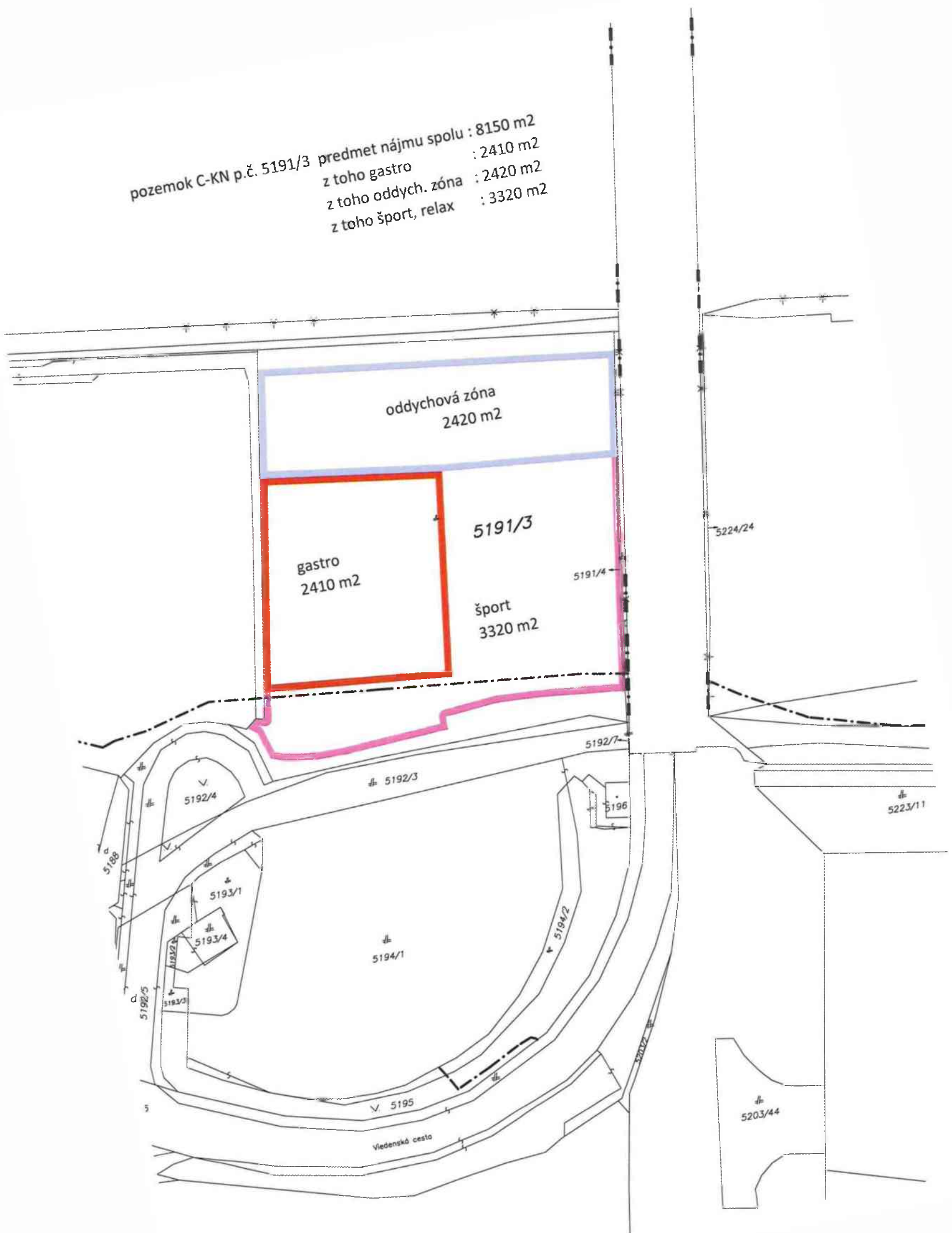
Mgr. Michal Svarinský
konateľ spoločnosti

Fakturačná adresa: INSTITUTE OF PROMOTION, s.r.o., Medená 5, 811 02, Bratislava 1
IČO: 31 360 742, IČ DPH: SK 20 20 30 18 00

Korešpondenčná adresa: INSTITUTE OF PROMOTION, s.r.o., Medená 5, 811 02, Bratislava 1
tel.: +421 2 2070 8112, fax: +421 2 2074 5611

www.iofp.sk, iofp@iofp.sk

pozemok C-KN p.č. 5191/3 predmet nájmu spolu : 8150 m²
z toho gastro : 2410 m²
z toho oddych. zóna : 2420 m²
z toho šport, relax : 3320 m²





Petržalka (804959)  5191/3

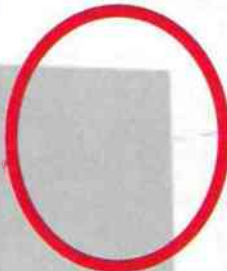


3D

TEST



DUNAJ



Divadlo
ARÉNA

Viedenská cesta

100 m



oddychová zóna
2420 m²

5191/3
šport a relax
3320 m²

GASTRO
2410 m²

5191/4

5192/5

5193/1

5193/4

5192/6

5196

5228/24

5223/1

5203/24

Výhledová cesta

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 105 Bratislava V Dátum vyhotovenia : 3.4.2023
Obec : 529460 Bratislava-Petržalka Čas vyhotovenia : 9:06:10
Katastrálne územie : 804959 Petržalka Údaje platné k : 30.3.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1748
ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
5191/3	9055	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

STAVBY nevyžiadané.

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481	1/1
	Titul nadobudnutia	

Miesta na doplnenie údajov sú uvedené ako [•]

ZMLUVA O NÁJME POZEMKU

č. [•]

(ďalej ako „Zmluva“)

Uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej ako „**Občiansky zákonník**“)
medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Názov:	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
Sídlo:	Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava
Zastupuje:	Ing. arch. Matúš Vallo, primátor
IČO:	00 603 481
DIČ:	2020372596
bankové spojenie:	[•]
BIC (SWIFT):	[•]
IBAN:	[•]
Variabilný symbol:	[•]
e-mail:	[•]

(ďalej ako „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomca:

Názov / Meno a priezvisko:	[•]
Sídlo / Miesto podnikania:	[•]
Zapísaný:	[•]
Zastupuje:	[•]
e-mail:	[•]

(ďalej ako „**Nájomca**“)

(Prenajímateľa a Nájomca ďalej spolu ako „**Zmluvné strany**“ a každý jednotlivito ako „**Zmluvná strana**“)

Úvodné ustanovenia

- A. Zmluvné strany uzatvárajú túto Zmluvu podľa § 663 a nasl. Občiansky zákonník a v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky.
- B. Osobitné podmienky uvedené v prílohe C, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy obsahujú ďalšie dojednania Zmluvných strán (ďalej ako „**Osobitné podmienky**“). V prípade rozporu medzi Osobitnými podmienkami a touto Zmluvou majú prednosť Osobitné podmienky.
- C. Slová s veľkým začiatočným písmenom majú význam uvedený v tejto Zmluve alebo v Osobitných podmienkach.

Článok I Predmet Zmluvy a účel nájmu

- 1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti / nehnuteľností vedených Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, pre okres Bratislava, obec Bratislava, katastrálne územie Petržalka, a to na LV č. 1748 ako:
 - pozemok, parc. reg. „C“ parc. č. 5191/3, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 9055 m².
- 1.2. Prenajímateľ touto Zmluvou prenecháva Nájomcovi do užívania časť pozemku špecifikovaného v bode 1.1. tohto článku vo výmere 8150 m² a Nájomca berie Predmet nájmu do nájmu za podmienok uvedených v tejto Zmluve (ďalej ako „**Predmetu nájmu**“). Kópia z katastrálnej mapy s vyznačeným Predmetom nájmu tvorí prílohu č. 1 k tejto Zmluve. List vlastníctva tvorí prílohu č. 2 k tejto Zmluve.
- 1.3. Predmetom tejto Zmluvy je úprava vzájomných práv a povinností Zmluvných strán v súvislosti s nájmom Predmetom nájmu a to za podmienok uvedených v tejto Zmluve.
- 1.4. Účelom nájmu podľa tejto Zmluvy je užívanie Predmetu nájmu na komerčné (ziskové) aktivity v kombinácii s verejne dostupnou plochou, ktoré prispejú k skvalitneniu verejného priestranstva na Tyršovom nábreží s možnosťou kúpy občerstvenia a nápojov pre návštevníkov, a to v prevádzkovom čase schválenom podľa aplikovateľných právnych predpisov, vybudovanie a užívanie bezplatnej oddychovej zóny, športovej zóny, usporiadanie kultúrnych programov, prípadne služieb v rámci zdieľanej ekonomiky. Časť Predmetu nájmu označená ako „gastro“ vo výmere 2410 m² bude vyhradená pre poskytovanie stravovacích služieb a s tým spojených služieb ako umiestnenie terás, mobiliáru a pod. Časť Predmetu nájmu označená ako „šport a relax“ vo výmere 3320 m² bude vyhradená pre športové a relaxačné aktivity, umiestnenie športovísk, ihrísk, sociálnych zariadení a pod. Časť Predmetu nájmu označená ako „oddychová zóna“ vo výmere 2420 m² bude verejne prístupnou zeleňou a oddychovou zónou bez možnosti umiestňovania objektov.
- 1.5. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s účelom nájmu a spôsobom primeraným povahe a určeni Predmetu nájmu, ak Osobitné podmienky neurčujú inak a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na Predmet nájmu. V prípade ak Nájomca poruší túto svoju povinnosť, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi **zmluvnú pokutu vo výške 100,00 EUR** za každý, aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti.
- 1.6. Nájomca sa pred podpisom tejto Zmluvy osobne oboznámil so stavom Predmetu nájmu miestnou obhliadkou a vyhlasuje, že je plne oboznámený s právnym a technickým stavom Predmetu nájmu a že ku dňu podpisu tejto Zmluvy je Predmet nájmu spôsobilý na užívanie podľa tejto Zmluvy a nemá žiadne vady, ktoré by bránili jeho užívaniu spôsobom určeným touto Zmluvou.
- 1.7. 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 / listoch vlastníctva uvedených v bode 1.1. tohto článku.

Článok II Doba nájmu a odovzdanie Predmetu nájmu

- 2.1 Nájom sa dojednáva na dobu určitú od 01.11.2023 do 31.12.2026 (ďalej ako „**Doba nájmu**“).

- 2.2 Nájom je možné po dohode Zmluvných strán predĺžiť písomným dodatkom k tejto Zmluve o ďalšie 3 roky (opcia), a to na základe žiadosti Nájomcu o uplatnenie opcie doručenej Prenajímateľovi najneskôr 6 mesiacov pred uplynutím Doby nájmu.
- 2.3 Nájomca vyhlasuje, že mu je známy faktický aj právny stav Predmetu nájmu a že ku dňu uzatvoreniu tejto Zmluvy sa Predmet nájmu nachádza v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takom stave ho preberá do nájmu.
- 2.4 Pri uzatvorení tejto Zmluvy Zmluvné strany podpíšu preberací protokol (ďalej ako „**Preberací protokol**“). Preberací protokol bude vyhotovený a podpísaný v dvoch identických vyhotoveniach, po jednom pre každú Zmluvnú stranu a bude obsahovať:
- a) Identifikáciu Predmetu nájmu;
 - b) Fotodokumentáciu o stave Predmetu nájmu;
 - c) dátum a miesto spísania Preberacieho protokolu a podpisy oprávnených zástupcov Zmluvných strán.
- 2.5 Predmet nájmu sa považuje za fyzicky odovzdaný Nájomcovi a zverený Nájomcovi do užívania, t.j. právo Nájomcu užívať Predmet nájmu vzniká až dňom účinnosti tejto Zmluvy.

Článok III Nájomné

- 3.1 Nájomné za Predmet nájmu je stanovené podľa uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy X vo výške 67 071,54 EUR za kalendárny rok (ďalej ako „Nájomné“). K Nájomnému sa nebude pripočítavať DPH v zmysle § 38 ods. 3 zákona č. je v zmysle zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
- 3.2 Odo dňa začiatku Doby nájmu je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi Nájomné v pravidelných štvrtročných splátkach vo výške 16 767,89 EUR, vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho štvrtroka za ktorý sa Nájomné uhradza na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy s poznámkou „nájomné“ a uvedením obdobia, za ktoré sa nájomné platí a s variabilným symbolom uvedeným v záhlaví tejto Zmluvy.
- 3.3 Ak Doba nájmu začne plynúť v priebehu kalendárneho štvrtroka, Nájomca je povinný uhradiť do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy alikvotnú časť Nájomného vypočítanú tak, že denné nájomné vypočítané ako $1/365$ Nájomného sa vynásobí počtom dní odo dňa začiatku Doby nájmu do konca kalendárneho štvrtroka, v ktorom sa Zmluva uzatvorila.
- 3.4 V prípade, ak Nájomca pri platbe neuvedie obdobie, za ktoré Nájomné platí, alebo uvedie obdobie, ktoré už bolo uhradené, alebo ak z úhrady Nájomného nebude zrejmé, za ktoré obdobie Nájomca Nájomné poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť Prenajímateľ sám; Prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
- 3.5 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomné sa bude zvyšovať nasledovne:
- a) v prvom kalendárnom roku po roku, kedy začala plynúť Doba nájmu sa nájomné 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.]

- 3.6 Nájomné a akékoľvek finančné plnenia Nájomcu sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet Prenajímateľa.
- 3.7 Nájomca nemá právo zadržiavať a neplatiť Nájomné a ani žiadne iné platby podľa tejto Zmluvy z dôvodu akýchkoľvek nárokov alebo pohľadávok Nájomcu voči Prenajímateľovi.
- 3.8 V prípade omeškania akejkoľvek platby zo strany Nájomcu podľa tejto Zmluvy je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi **zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy** za každý, aj začatý deň omeškania. Povinnosť Nájomcu platiť úroky z omeškania v zmysle príslušných právnych predpisov týmto nie je dotknutá. Týmto nie je dotknuté ani právo Prenajímateľa vypovedať túto Zmluvu alebo od Zmluvy odstúpiť.

Článok IV Zabezpečovacie opatrenia

- 4.1 Nájomca je do 15 kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy povinný zložiť na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy zábezpeku vo výške 3/12 ročného Nájomného („**Depozit**“).
- 4.2 Prenajímateľ je oprávnený uspokojiť z Depozitu akékoľvek svoje splatné pohľadávky voči Nájomcovi 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, úroky z omeškania, zmluvné pokuty a nárok Prenajímateľa na náhradu škody, vrátane sporných pohľadávok.
- 4.3 V prípade, že Prenajímateľ uspokojí svoju pohľadávku z Depozitu, je Nájomca povinný doplniť Depozit do výšky podľa bodu 4.1 vyššie a to do 10 dní odo dňa doručenia oznámenia Prenajímateľa o čerpaní Depozitu Nájomcovi. V prípade, že Nájomca nedoplní Depozit ani v dodatočnej lehote 7 dní od doručenia výzvy Prenajímateľa na nápravu, Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi **zmluvnú pokutu vo výške 0,02 % z rozdielu Depozitu** medzi aktuálnou sumou a sumou uvedenou v bode 4.1 tejto Zmluvy za každý, aj začatý deň omeškania Nájomcu s doplnením Depozitu.
- 4.4 V prípade uplynutia Doby nájmu alebo 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 dní po uplynutí Doby nájmu alebo skončení Zmluvy, nie však skôr ako 15. 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, bude suma vráteného Depozitu znížená o výšku hodnoty záväzkov Nájomcu. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak Prenajímateľ nestihne vrátiť Nájomcovi depozit v uvedenej lehote 90 dní po uplynutí Doby nájmu, Nájomca nie je oprávnený nárokovať si úrok z omeškania. Nájomca nie je oprávnený uplatňovať si voči Prenajímateľovi nárok na zaplatenie úrokov z omeškania zo sumy Depozitu, nevráteného Prenajímateľom v lehote podľa tohto bodu Zmluvy.
- 4.5 Osobitné podmienky môžu obsahovať aj ďalšie zabezpečovacie opatrenia.

Článok V Spoločné dojednania k zmluvným pokutám

- 5.1 Ustanovenia tejto Zmluvy a prípadne aj Osobitných podmienok stanovujú konkrétne výšky zmluvných pokút, ktoré je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi za porušenie jednotlivých povinností.

- 5.2 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak za porušenie konkrétnej povinnosti Nájomcu uvedenej v Osobitných podmienkach táto Zmluva nestanovuje zmluvnú pokutu v inej výške, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu to výške 500 EUR a to za každé jednotlivé porušenie povinnosti.
- 5.3 Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe písomnej výzvy Prenajímateľa zaplatiť do 30 dní odo dňa jej uplatnenia Prenajímateľom. Požiadavka na zaplatenie zmluvnej pokuty ani jej zaplatenie Nájomcom nezaväzuje Nájomcu povinnosť, ktorých splnenie je zabezpečené zmluvnou pokutou, ak nejde o prípad, kedy Prenajímateľ z dôvodu ich porušenia od Zmluvy odstúpil.
- 5.4 Strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený požadovať náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tejto Zmluvy a to vo výške presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty.

Článok VI Údržba Predmetu nájmu

- 6.1 Nájomca sa zaväzuje, že zabezpečí užívania schopnosť Predmetu nájmu na vlastné náklady a to v stave, ktorý je v súlade s touto Zmluvou a príslušnými právnymi predpismi.
- 6.2 Nájomca sa zaväzuje vykonávať akékoľvek opravy Predmetu nájmu na vlastné náklady a znášať náklady spôsobené neprimeraným užívaním Predmetu nájmu.

Článok VII Poškodenie Predmetu nájmu

- 7.1 Nájomca je povinný bezodkladne opraviť akékoľvek poškodenie Predmetu nájmu, ktoré vzniklo v dôsledku činnosti a/alebo opomenutia Nájomcu alebo osôb, ktorým Nájomca umožnil vstup na Predmet nájmu. Nájomca je nezávisle od povinnosti opraviť vzniknuté poškodenie 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 Predmete nájmu v súvislosti s už vznikajúcou škodou.
- 7.2 V prípade, že Nájomca neodstráni škody v súlade s bodom 7.1 tejto Zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený škody odstrániť na náklady Nájomcu.

Článok VIII Zmeny Predmetu nájmu

- 8.1 Nájomca môže vykonávať zmeny Predmetu nájmu, ktorých vykonanie je nevyhnutné výlučne za účelom užívania Predmetu nájmu v súlade s účelom nájmu podľa tejto Zmluvy, pričom je povinný každú takúto zmenu oznámiť Prenajímateľovi bezodkladne po jej vykonaní. Akékoľvek iné zmeny Predmetu nájmu (ďalej ako „Iné zmeny“) je Nájomca oprávnený vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.
- 8.2 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak Nájomca vykoná akékoľvek Iné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, je:

- a) bezodkladne povinný na vlastné náklady vrátiť Predmet nájmu do stavu pôvodného stavu podľa bodu 11.1 tejto Zmluvy; a zároveň
 - b) ak Predmet nájmu neuvedie do stavu podľa písm. a) ani v dodatočnej lehote 10 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.
- 8.3 Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že ak Nájomca vykoná Iné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, je Prenajímateľovi povinný zaplatiť:
- a) za porušenie povinnosti vykonávať Iné zmeny výlučne s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľovi **zmluvnú pokutu vo výške 4-násobku výšky Depozitu** a zároveň
 - b) za porušenie povinnosti bezodkladne na vlastné náklady vrátiť Predmet nájmu do stavu ku dňu podpisu Preberacieho protokolu podľa bodu 8.2 písm. a) tejto Zmluvy, **zmluvnú pokutu vo výške 4-násobku výšky Depozitu**.
- 8.4 Prenajímateľ je oprávnený vykonávať nevyhnutné alebo potrebné zmeny Predmetu nájmu v súlade s platnými právnymi predpismi alebo nariadeniami alebo akýmkoľvek súdnym príkazom.
- 8.5 Prenajímateľ je oprávnený na vlastné náklady a bez súhlasu Nájomcu vykonávať sanačné práce alebo stavebné úpravy Predmetu nájmu (ďalej ako „**Núdzové práce**“) potrebných na zabránenie hroziaceho nebezpečenstva vzniku škody. Núdzové práce budú uskutočnené v lehotách primeraných ich povahe. Nájomca je povinný umožniť prístup do Predmetu nájmu a nesmie brániť vykonávaniu Núdzových prác alebo spôsobovať prieťahy. Nájomca si je vedomý vzniku hluku a prašnosti a iných obmedzení v súvislosti s výkonom Núdzových prác a nebude si v súvislosti s nimi uplatňovať žiadne zľavy ani žiadne iné nároky.
- 8.6 Strany sa týmto výslovne dohodli, že Nájomca je oprávnený si zriadiť na Predmete nájmu vo vlastnom mene dočasné rozvody inžinierskych sietí (elektrina, voda, kanalizácia) nevyhnutné na prevádzku aktivít, k čomu Prenajímateľ poskytne Nájomcovi nevyhnutnú súčinnosť. Dočasné rozvody je Nájomca oprávnený vybudovať na základe predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa. Nájomca je povinný pri zriadení dočasných rozvodov postupovať plne v súlade s platnými právnymi predpismi a v súlade so štandardmi úpravy verejných priestorov poskytnutých Prenajímateľom.

Článok IX Ďalšie práva a povinnosti Zmluvných strán

- 9.1 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 a jeho užívaniu. Nájomca sa zaväzuje udržiavať Predmet nájmu v stave, ktorý je v súlade s týmito predpismi tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia rušiacie tretie osoby a / alebo poškodzujúce životné prostredie, a to výparmi, hlukom, vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných právnych noriem platných na území Slovenskej republiky.
- 9.2 Zmluvné strany 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 požiarimi, ktoré Prenajímateľovi ako vlastníkovi Predmetu nájmu ukladajú všeobecne záväzné právne predpisy na úseku ochrany pred požiarimi, predovšetkým zákon č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v platnom znení;
 - 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) všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku ochrany životného prostredia, najmä nie však výlučne povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší v znení neskorších predpisov, zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov a zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny;
 - d) povinnosti vyplývajúce z platných všeobecne záväzných nariadení uvedených v Osobitných podmienkach, týkajúcich sa najmä udržiavania čistoty, poriadku, verejnej zelene, zimnej údržby a všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 6/2020 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v platnom znení.
- 9.3 Nájomca ďalej zodpovedá vykonanie a za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa nachádzajú na Predmete nájmu počas Doby nájmu, ako aj opatrení na ochranu majetku nachádzajúceho sa na Predmete nájmu.
- 9.4 Nájomca nesmie na Predmet 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.
- 9.5 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nerušený výkon práv Nájomcu spojených s nájmom Predmetu nájmu.
- 9.6 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak je Predmet nájmu verejne prístupný, Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek aj bez predchádzajúceho oznámenia Nájomcovi vstúpiť na Predmet nájmu a vyhotovovať fotodokumentáciu o Predmete nájmu:
- a) za účelom kontroly stavu Predmetu nájmu a dodržiavania účelu nájmu a povinností Nájomcu podľa tejto Zmluvy;
 - b) za účelom ohliadky Predmetu nájmu tretími osobami, najmä potenciálnymi nájomcami alebo kupujúcimi, a to aj s tretími osobami.
- 9.7 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak Predmet nájmu nie je verejne prístupný, Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť na Predmet nájmu a vyhotovovať fotodokumentáciu o Predmete nájmu za účelom podľa bodu 9.6 písm. **Chyba! Nenašiel sa žiaden zdroj odkazov.** a písm. **Chyba! Nenašiel sa žiaden zdroj odkazov.** tejto Zmluvy na základe predchádzajúceho oznámenia Nájomcovi deň vopred, pričom oznámenie je Prenajímateľ oprávnený urobiť prostredníctvom elektronickej pošty na emailovú adresu Nájomcu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy.
- 9.8 Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi vstup na Predmet nájmu podľa bodu 9.7 tejto Zmluvy. V prípade, ak Nájomca poruší túto svoju povinnosť, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi **zmluvnú pokutu vo výške 1000,00 EUR.**
- 9.9 Nájomca je povinný bezodkladne písomne Prenajímateľa informovať o akýchkoľvek skutočnostiach, ktoré majú alebo by mohli byť vplyv na plnenie a trvanie tejto Zmluvy, najmä:
- a) zmeny právnej formy, obchodné meno, štatutárneho zástupcu alebo spoločníka Nájomcu;
 - b) zmenu akýchkoľvek iných údajov o Nájomcovi uvedených v záhlaví tejto Zmluvy;
 - c) týkajúcich sa vstupu Nájomcu do likvidácie, podania návrhu na vyhlásenie konkurzu alebo na povolenie reštrukturalizácie;
 - d) ktoré bránia alebo vážnym spôsobom ohrozujú riadne a včasné plnenie povinností Nájomcu podľa tejto Zmluvy;

Strany sa dohodli, že Nájomca je v prípade porušenia svojej povinnosť podľa tohto bodu 9.9 tejto Zmluvy povinný zaplatiť Prenajímateľovi **zmluvnú pokutu do výšky 500,00 EUR** za každé jednotlivé porušenie.

9.10 Ďalšie práva a povinnosti Zmluvných strán môžu byť uvedené v Osobitných podmienkach.

Článok X Podnájom a postúpenie

- 10.1 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, bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 10.2 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. V prípade porušenia tejto povinnosti Nájomcu, je: (i) Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi **zmluvnú pokutu vo výške sumy Depozitu** a (ii) Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy.
- 10.3 V žiadosti o predchádzajúci súhlas Prenajímateľa s podnájomom je Nájomca povinný uviesť nasledovné údaje:
- a) identifikáciu podnájomcu v rozsahu názov / meno priezvisko, adresa sídla / miesta podnikania, IČO / dátum narodenia; a
 - b) účel podnájmu; a
 - c) dobu podnájmu; a
 - d) výšku podnájomného alebo odmeny za podnájom.
- 10.4 V prípade ak na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe a ak výška Nájomného podľa tejto Zmluvy je vo výške 1,00 EUR, Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi odmenu za udelenie súhlasu s podnájomom Predmetu nájmu vo výške percentuálneho podielu na nájomnom alebo odmeny za podnájom, na ktorý bude mať Nájomca nárok na základe podnájomného vzťahu (ďalej ako „**Podiel na podnájme**“). Výšku Podielu na podnájme je oprávnený určiť Prenajímateľ v písomnom súhlase s podnájomom Predmetu nájmu. Podiel na podnájme bude splatný pravidelne spolu s Nájomným na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy s poznámkou „podiel na podnájme“ a uvedením obdobia, za ktoré sa Podiel na podnájme platí (napr. rok 2023) a s variabilným symbolom uvedeným v záhlaví tejto Zmluvy.

Článok XI Vrátenie Predmetu nájmu

- 11.1 Ak Osobitné podmienky neurčujú inak a ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak, ku dňu skončenia nájmu podľa tejto Zmluvy, je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi v pôvodnom stave, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, a je povinný vypratať z Predmetu nájmu všetky ním vnesené veci alebo veci vnesené tretími osobami, ktorým umožnil vstup do Predmetu nájmu. Za pôvodný stav sa považuje stav zodpovedajúci bežnému užívaniu.
- 11.2 V prípade ak sa strany nedohodnú inak, Nájomca uskutoční vypratanie Predmetu nájmu a odstránenie Zhodnotenia podľa tohto článku Zmluvy tak, aby mohol riadne vypratany Predmet nájmu vrátiť Prenajímateľovi v najneskôr do 3 mesiacov od skončenia nájmu.

- 11.3 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 spôsobom uvedeným v bode 3.3 tejto Zmluvy. Pre vylúčenie pochybností platí, že kompenzácia podľa tohto bodu nevyklučuje právo Prenajímateľa na náhradu škody presahujúcej výšku kompenzácie a v prípade, že Nájomca nevráti Predmet nájmu Prenajímateľovi v lehote podľa 11.2 tejto Zmluvy ani právo Prenajímateľa na zmluvnú pokutu podľa bodu 11.6 tejto Zmluvy.
- 11.4 Ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak, akékoľvek úpravy, stavebné a technické vybavenia, doplnky a zariadenia na Predmete nájmu ktoré boli vykonané alebo inštalované Nájomcom a ktorých náklady znášal Nájomca (ďalej ako „**Zhodnotenie**“), je Nájomca povinný odstrániť na vlastné náklady a auviest' Predmet nájmu do pôvodného stavu podľa bodu 11.1 tejto Zmluvy. Nájomca je povinný písomne oznámiť Prenajímateľovi začatie odstraňovacích prác aspoň 30 dní vopred. Ak Prenajímateľ pred začatím odstraňovania Zhodnotenia oznámi Nájomcovi, že si chce Zhodnotenie alebo jeho časť ponechať a ak sa Zmluvné strany dohodnú na cene zhodnotenia najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia oznámenia Nájomcu o začatí odstraňovacích prác, Nájomca sa zaväzuje previesť vlastnícke právo k Zhodnoteniu na Prenajímateľa za dohodnutú cenu a to najneskôr ku dňu skončenia nájmu podľa tejto Zmluvy. Ak Prenajímateľ pred začatím odstraňovania Zhodnotenia neoznámi Nájomcovi, že si chce Zhodnotenie alebo jeho časť ponechať, ako aj v prípade ak sa Zmluvné strany nedohodnú na cene Zhodnotenia, Nájomca je povinný celé Zhodnotenie odstrániť podľa prvej vety tohto bodu.
- 11.5 Vo vzťahu k Zhodnoteniu, ktoré je pri skončení Nájmu vo vlastníctve Nájomcu a ktoré nebude Nájomcom odstránené z Predmetu nájmu riadne a včas, sa Zmluvné strany dohodli, že toto je Prenajímateľ oprávnený nadobudnúť za sumu 20,00 EUR ak svoj úmysel písomne oznámi Nájomcovi. V opačnom prípade ostáva povinnosť Nájomcu Zhodnotenie odstrániť zachovaná.
- 11.6 V prípade, že Nájomca nevyprace Predmet nájmu, neodstráni Zhodnotenie a/alebo nevráti Predmet nájmu Prenajímateľovi v súlade s týmto článkom Zmluvy, je Prenajímateľ:
- oprávnený požadovať od Nájomcu a Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi **zmluvnú pokutu vo výške 4-násobku sumy Depozitu**;
 - oprávnený požadovať od Nájomcu zaplataenie náhrady všetkých škôd vzniknutých Prenajímateľovi priamo alebo nepriamo následkom porušenia záväzkov Nájomcu uvedených v tomto článku Zmluvy.
- Dojednanie podľa tohto bodu Zmluvy ani prijatie zmluvnej pokuty neznamená akceptovanie pokračovania v užívaní Predmetu nájmu Nájomcom a ani obmedzenie akýchkoľvek práv Prenajímateľa vyplývajúcich z tejto Zmluvy alebo zo zákona a ani vzdanie sa týchto práv.
- 11.7 Pri skončení nájmu Nájomca odovzdá Predmet nájmu Prenajímateľovi alebo Prenajímateľom určenej alebo poverenej osobe. Pri odovzdaní Premetu Nájmu Prenajímateľovi, Zmluvné strany podpíšu odovzdávajúci protokol (ďalej ako „**Odovzdávajúci protokol**“). Odovzdávajúci protokol bude vyhotovený a podpísaný v dvoch identických vyhotoveniach, po jednom pre každú Zmluvnú stranu a bude obsahovať najmenej:
- Identifikáciu Predmetu nájmu;
 - Fotodokumentáciu o stave Predmetu nájmu pri jeho odovzdaní;
 - dátum a miesto spísania Preberacieho protokolu a podpisy oprávnených zástupcov Zmluvných strán.

Článok XII Doručovanie

- 12.1 Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti si doručujú osobne, poštou, elektronickou poštou alebo iným vhodným spôsobom.
- 12.2 Strany Zmluvné 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:
- adresa uvedená v záhlaví tejto Zmluvy, alebo
 - adresa podľa aktuálneho výpisu z Obchodného registra alebo iného registra, v ktorom je Nájomca zapísaný, alebo
 - adresa štatutárneho zástupcu Nájomcu podľa aktuálneho výpisu z Obchodného registra alebo iného registra, v ktorom je Nájomca zapísaný, alebo
 - miesto, kde bude osoba oprávnená konať v mene Nájomcu, zastihnutá.
- 12.3 Zmluvné 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 Zmluvnej 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 Zmluvná strana, ktorá je adresátom, o tejto skutočnosti nedozvie.
- 12.4 V prípade, že Zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie písomnosť prijať, je písomnosť doručená dňom, kedy bolo jej prijatie odopreté.

Článok XIII Vyhlásenia a záruky

- 13.1 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:
- Nájomca nemá záväzky voči hlavnému mestu Slovenskej republiky Bratislava, príslušnému daňovému úradu, Sociálnej poisťovni, ktorejkoľvek zo zdravotných poisťovní,
 - proti Nájomcovi nie je vedené žiadne exekučné a ani iné konanie o výkon rozhodnutia alebo iné obdobné konanie, ktorého výsledkom by mohlo byť akékoľvek peňažné alebo nepeňažné plnenie, alebo iný právny záväzok na ťarchu Nájomcu, ktorý by mohol zmať alebo sťažiť plnenie záväzkov Nájomcu voči Prenajímateľovi vyplývajúcich z tejto Zmluvy.
 - Nájomca je právnym subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky a podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene Nájomcu;
 - Nájomca nie je v úpadku, nebol ním alebo jeho štatutárnym orgánom alebo treťou osobou podaný návrh na vyhlásenie konkurzu na majetok Nájomcu a ani mu úpadok nehrozí,
 - Nájomca nebol ako právnická osoba zrušený, či už likvidáciou alebo bez likvidácie a ani neprijal žiadne rozhodnutie za týmto účelom.
- 13.2 V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa bodu 13.1 tejto Zmluvy 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 XIV Skončenie Zmluvy

- 14.1 Nájom podľa tejto Zmluvy skončí výpoveďou, písomnou dohodou Zmluvných strán alebo odstúpením od tejto Zmluvy.

- 14.2 Okrem uplatnenia nárokov vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov je Prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy aj v týchto prípadoch:
- a) v prípade, že Nájomné 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 dní po dátume splatnosti, a / alebo
 - b) v prípade, že Nájomca nezloží Depozit v lehote podľa bodu 4.1 tejto Zmluvy, a / alebo
 - c) v prípade, že Nájomca nedoplní Depozit v lehote podľa bodu 4.3 tejto Zmluvy a ani v dodatočnej lehote 7 dní od doručenia výzvy Prenajímateľa na nápravu, a / alebo
 - d) v prípade, že Predmet nájmu je Nájomcom využívaný v rozpore s účelom uvedeným v bode 1.4 tejto Zmluvy alebo v Osobitných podmienkach, a / alebo
 - e) v prípade, že Nájomca vykoná akékoľvek Iné zmeny Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, a / alebo
 - f) v prípade, že Nájomca nesplní svoju povinnosť podľa bodu 8.2 písm. a) tejto Zmluvy, a / alebo
 - g) v prípade, že sa ktorékoľvek z vyhlásení a záruk Nájomcu podľa bodu 13.1 tejto Zmluvy ukáže ako nepravdivé, neúplné alebo zavádzajúce, a/alebo
 - h) 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 dní od doručenia písomného upozornenia Prenajímateľa, a / alebo
 - i) Nájomca dá v rozpore s touto Zmluvou Predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osoby, a / alebo
 - j) 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, a / alebo
 - k) v prípadoch uvedených v Osobitných podmienkach.
- 14.3 Odstúpenie od tejto Zmluvy podľa bodu 14.1 tejto Zmluvy nadobúda účinnosť dňom doručenia odstúpenia od tejto Zmluvy Nájomcovi. K tomuto dňu sa skončí nájom podľa tejto Zmluvy a Zmluva zaniká.
- 14.4 Ak nie je v tejto Zmluve alebo Osobitných podmienkach dohodnuté inak, Zmluvné strany si nebudú vracat' plnenia, ktoré si navzájom poskytli na základe tejto Zmluvy do dňa skončenia tejto Zmluvy odstúpením jednej zo Zmluvných strán.

Článok XV

Záverečné ustanovenia

- 15.1 V súlade s ustanovením § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov tento nájom schválilo Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy uznesením č. [•] zo dňa [•], ktorého odpis tvorí prílohu č. 3 tejto Zmluvy.
- 15.2 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a právne účinky (účinnosť) nadobúda nasledujúci deň po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv, a to v súlade s ustanovením § 47a Občianskeho zákonníka 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.
- 15.3 Zmluvu je možné meniť a dopĺňať po dohode Zmluvných strán, a to len vo forme písomných a riadne očíslovaných dodatkov.

- 15.4 Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú:
- Príloha C: Osobitné podmienky
 - Príloha 1: Kópia z katastrálnej mapy s vyznačeným Predmetom nájmu
 - Príloha 2: List vlastníctva
 - Príloha 3: Uznesenie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy
 - Príloha 4: Návrh notárskej exekučnej zápisnice
 - Príloha 5: Situačný náčrt rozmiestnenia terás a mobiliáru
- 15.5 Nájomca ako dotknutá osoba berie na vedomie, že Prenajímateľ 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.
- 15.6 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. Zmluvné 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.
- 15.7 Zmluvné strany sa dohodli že ich právne vzťahy, ktoré vzniknú na základe tejto Zmluvy a v súvislosti s jej realizáciou, sa budú riadiť právom Slovenskej republiky, a to predovšetkým ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení. Na právne vzťahy v tejto Zmluve zvlášť neupravené sa použijú primerane ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.
- 15.8 Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré vzniknú z tejto zmluvy, vrátane sporov o jej platnosť, výklad alebo zrušenie, vrátane sporov týkajúcich sa výkladu a / alebo platnosti ustanovení tejto Zmluvy, budú riešiť predovšetkým dohodou. Ak vzájomná dohoda nebude možná, o spore rozhodne príslušný súd Slovenskej republiky .
- 15.9 Táto zmluva je vyhotovená v siedmich (7) rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom päť (5) rovnopisov Zmluvy dostane Prenajímateľ a dva (2) rovnopisy Zmluvy dostane Nájomca.
- 15.10 Zmluvné strany si Zmluvu prečítali, všetky jej ustanovenia sú im jasné a zrozumiteľné, pričom vyjadrujú ich slobodnú a vážnu vôľu zbavenú akýchkoľvek omylov, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

V Bratislave, dňa _____

V _____, dňa _____

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Hlavné mesto SR Bratislava
Ing. arch. Matúš Vallo
Primátor

.....
[.]

Príloha C – Osobitné podmienky

Článok XVI Urbanistické aspekty

- 16.1. Nájomca je povinný dodržiavať nasledovné podmienky týkajúce sa umiestňovania objektov a mobiliáru na Predmete nájmu v súlade s účelom nájmu:
- Všetok hnutelný a nehnuteľný mobiliár musí byť mobilný a odstrániteľný, bez pevného zakotvenia v zemi.
 - Na umiestnenie nehnuteľného mobiliáru je požadovaný predchádzajúci súhlas Slovenského vodohospodárskeho podniku.
 - Nehnutelný a hnutelný mobiliár môže byť maximálne 1 podlažný, bez možnosti využívania strešnej terasy ako pochôdznej terasy.
 - Väčšina Predmetu nájmu bude verejne prístupná bez obmedzení, s výnimkou technických priestorov slúžiacich pre prevádzky a kultúrne podujatia.
 - V čase prevádzky projektu Tyršák nebude predmet nájmu oplotený a bude prístupný z viacerých strán. V čase, kedy sa projekt Tyršák neprevádzkuje t.j. približne mesiacoch január až máj a október až polovica novembra je Nájomca oprávnený predmet nájmu oplotiť, aby nedochádzalo ku škodám na mobiliáre a vybavení slúžiacom na prevádzkovanie, okrem časti „oddychová zóna“ ktorá musí byť verejne prístupná bez oplotenia aj mimo prevádzkovej doby
- 16.2. Nájomca je povinný predložiť Prenajímateľovi situačný náčrt rozmiestnenia nehnuteľného mobiliáru, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy ako Príloha č. 5. Nájomca sa zaväzuje dodržať situačný náčrt podľa predchádzajúcej vety počas trvania Doby nájmu.
- 16.3. Ak počas trvania Doby nájmu Nájomca chce zmeniť rozmiestnenie nehnuteľného mobiliáru a/alebo umiestniť na Predmete nájmu ďalší nehnuteľný mobiliár, okrem nehnuteľného mobiliáru uvedeného v Prílohe č. 5, je povinný:
- v prípade nehnuteľného mobiliáru umiestňovaného na dobu kratšiu ako 30 dní, oznámiť prenajímateľovi svoj zámer nehnuteľný mobiliár umiestniť, v rozsahu účel, popis, príp. fotodokumentácia mobiliáru na e-mailovú adresu spravanehnutelnosti@bratislava.sk, a to v lehote najneskôr 7 dní pred plánovaným umiestnením mobiliáru. Prenajímateľ si vyhradzuje právo s umiestnením mobiliáru nesúhlasiť, pričom v prípade vyjadrenia nesúhlasu nie je Nájomca oprávnený navrhovaný mobiliár na Predmet nájmu umiestniť.
 - v prípade nehnuteľného mobiliáru umiestňovaného na dobu viac ako 30 dní, vyžiadať si od Prenajímateľa predchádzajúci súhlas s umiestnením, a to formou žiadosti adresovanej na e-mailovú adresu spravanehnutelnosti@bratislava.sk v rozsahu účel, popis, príp. fotodokumentácia mobiliáru, aktualizovaný situačný náčrt rozmiestnenia mobiliáru, a to v lehote najneskôr 30 dní pred plánovaným umiestnením mobiliáru. V prípade nevydania súhlasu s umiestnením mobiliáru, Nájomca nie je oprávnený navrhovaný mobiliár na Predmet nájmu umiestniť.
- 16.4. Na účely ustanovení tohto článku sa nehnuteľným mobiliárom rozumejú objekty slúžiace na prevádzkovanie činnosti Nájomcu v súlade s účelom nájmu ako: terasy, gastro prevádzky, technické miestnosti a zariadenia, sociálne zariadenia, športové a detské ihriská, umelecké a reklamné objekty a pod. Hnutelným mobiliárom sa rozumejú napríklad stoličky, stoly, ležadlá a iné obdobné malé objekty.
- 16.5. Nájomca sa ďalej zaväzuje s ohľadom na kvalitu verejného priestoru dodržiavať nasledovné podmienky:
- Predmet nájmu dostatočne osvetliť.

- b) Nehnuteľný a hnuťelný mobiliár umiestňovať s ohľadom na zabezpečenie priehľadov a výhľadov na Dunaj, Bratislavský hrad, Most SNP, Starý most, Sad Janka Kráľa a pod.
- c) Na Predmete nájmu umiestniť rôzne formy a druhy sedenia, ako rôzne stoličky, ležadlá a pod.
- d) Preferovať umiestnenie nespevnených povrchov ako mlat/štrk, okrem bezbariérovej lávky spájajúcej jednotlivé časti.
- e) Pri prevádzkovaní činnosti v súlade s účelom nájmu a pri umiestňovaní nehnuteľného a hnuťelného mobiliáru na Predmete nájmu postupovať v súlade s Manuálom verejných priestorov zverejneným na webe <https://mib.sk/manual-verejnych-priestorov/>.

Bezbariérovosť

16.6. Nájomca sa zaväzuje, že s ohľadom na bezbariérový pohyb (osôb s obmedzenou možnosťou pohybu, imobilných osôb, rodičov s kočíkom a pod.) na Predmete nájmu dodrží nasledovné podmienky a zabezpečí:

- a) Bezbariérový prístup do areálu od parkoviska.
- b) Bezbariérový prístup k jednotlivým gastro prevádzkam a priestorom na sedenie prostredníctvom spevneného povrchu (lávka), s dostatočne širokým manévrovacím priestorom.
- c) Bezbariérový prístup do časti kde sa uskutočňujú koncerty a iné obdobné podujatia, s vyhradenými miestami na sedenie pre návštevníkov so zdravotným znevýhodnením a ich asistentov, a pre rodičov s kočíkmi.
- d) Priestor na sedenie a ležanie prispôsobený pre ľudí s obmedzenou možnosťou pohybu a imobilných osôb.
- e) Bezbariérový prístup aspoň na 1 sociálne zariadenie, ktoré je prispôsobené pre ľudí s obmedzenou možnosťou pohybu a imobilných osôb.
- f) Na nespevnených povrchoch ako mlat/štrk umiestniť miesta pre prechod vo vymedzených koridoroch po spevnených častiach (napríklad betónové dlaždice umiestnené na nespevnenej ploche, lávka).
- g) Aspoň 1 sociálne zariadenie obsahujúce pult na prebaľovanie.
- h) Bezbariérový prístup na detské ihrisko s aspoň jednou atrakciou pre deti s obmedzenou možnosťou pohybu.

16.7. Bezbariérové rampy a lávky zabezpečujúce bezbariérový prechod v zmysle bodu 1.6. tohto článku musia spĺňať všetky nasledovné náležitosti:

- a) Sklon nesme presiahnuť 12,5%,
- b) Nájazdová lišta musí byť plochá,
- c) Šírka aspoň 90 cm,
- d) Nosnosť minimálne 300 kg.

16.8. Príklady bezbarierových zariadení na účely bodu 16.6. tohto článku sú uvedené v PLUG IN.

Sadni si

16.9. Zmluvné strany sa dohodli, že na Predmete nájmu bude vyhradený priestor pre projekt „Sadni si“ (<https://mib.sk/projekt/sadni-si/>). Nájomca sa zaväzuje, že v lehote do 60 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy uzatvorí osobitnú zmluvu s Bratislavským kultúrnym a informačným strediskom, ktorej predmetom bude úprava práv a povinností v súvislosti s projektom „Sadni si“.

Sankcie

16.10. Zmluvné strany sa dohodli, že za porušenie povinností Nájomcu uvedených v bodoch 16.1, 16.2., 16.3., 16.6., 16.7 a/alebo 16.9. tohto článku je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- Eur za každý, aj začatý deň trvania porušenia povinnosti. V prípade ak

Nájomca neodstráni porušenie povinnosti v lehote 15 dní odo dňa doručenia oznámenia o porušení povinnosti, má Prenajímateľ právo od tejto Zmluvy odstúpiť.

Článok XVII **Environmentálne aspekty**

Starostlivosť o zeleň

17.1. Nájomca je povinný na vlastné náklady dodržiavať nasledovné podmienky a vykonávať uvedené činnosti počas trvania Doby nájmu týkajúce sa starostlivosti o zeleň na Predmete nájmu:

- a) Zachovať jestvujúci trávnik na Predmete nájmu.
- b) Na trávnaté plochy umiestňovať len dočasný mobiliár, t. j. taký ktorý nebude v priebehu trvania nájmu trvalo ukotvený na jednom mieste, aby nedochádzalo k zhutňovaniu pôdneho krytu.
- c) V priebehu každého kalendárneho roka počas Doby nájmu uskutočniť 12 kôl kosby trávnatých plôch na Predmete nájmu vrátane zberu pokosenej trávy. Kosením sa rozumie činnosť zameraná na udržanie zdravotného stavu a predĺženia životnosti trávnikov je vykonávaná mechanicky rotačnými mulčovacími hlavicami, ramenovými kosačkami na traktorových podvozkoch, samohybnými svahovými kosačkami, motorovými krovinozmi a vyžínačmi, a ostatnými doplnkovými kosiacími strojmi. Kosenie je potrebné vykonávať po náraste trávy cca 15 cm, kedy sa môže z porastu odkosiť 8 cm až 10 cm.
 - Prvé kolo kosby Nájomca uskutoční v apríli v 15. týždni roka,
 - druhé kolo 17. týždni,
 - tretie kolo 19. týždni,
 - štvrté kolo v 21. týždni,
 - piate kolo v 23. týždni
 - šieste kolo v 25. týždni
 - siedme kolo v 27. týždni
 - ôsme kolo v 29. týždni
 - deviate kolo v 31. týždni
 - desiate kolo v 33. týždni
 - jedenáste kolo v 36. týždni
 - dvanáste kolo v 41. týždni.

V prípade ak Nájomca nemohol uskutočniť kosbu v termínoch podľa predchádzajúcej vety z dôvodu nepriaznivého počasia, alebo obdobnej situácie ktorú Nájomca nemohol ovplyvniť (*vis maior*), je Nájomca povinný uskutočniť kosbu v najbližšom možnom termíne, kedy to budú okolnosti dovoľovať.

- d) Nájomca bezodkladne po kosbe zabezpečí odvoz a zhodnotenie uvedeného odpadu v zmysle platných zákonov. Doklad (vážny lístok) o spracovaní odpadu následne nájomca zašle do troch dní od odovzdania odpadu na zelen@bratislava.sk.
- e) Zabezpečiť na Predmete nájmu jarné (12. týždeň kalendárneho roka) a jesenné (medzi 45. až 48. týždňom kalendárneho roka) pohrabanie napadaného lístia. Nájomca bezodkladne po pohrabaní zabezpečí odvoz a zhodnotenie uvedeného odpadu vo vlastnej réžii v zmysle platných zákonov. Doklad (vážny lístok) o spracovaní odpadu následne nájomca zašle do troch dní od odovzdania odpadu na zelen@bratislava.sk.
- f) Akýkoľvek zásah do zelene nachádzajúcej sa na Predmete nájmu nad rámec bežnej údržby konzultovať so správcom Sadu Janka Kráľa na emailovej adrese udrzbazelene@bratislava.sk.
- g) Nepripustné je navyšovanie výškovej úrovne terénu a násyp piesku v koreňovom priestore drevín v okruhu minimálne 2,5 m od kmeňov stromov, za účelom výstavby zariadení budovania športovísk a pri iných činnostiach, ktoré majú negatívny vplyv na zabezpečenie primeraného vodného režimu a prístupu vzduchu ku koreňovému systému jestvujúcich

drevín. Pôdny horizont musí ostať bez násypu aspoň z jednej tretiny koreňového systému dreviny.

- h) Dodržiavať VZN č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta SR Bratislavy.
- i) Všetky úpravy v kontakte so stromami musia byť v súlade s STN 83 7010 Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie.
- j) Pri realizácii objektov a zakladaní plôch a iných technických prvkov bude zabezpečená ochrana jestvujúcich drevín voči poškodeniu podľa metodických usmernení KPÚ BA a STN 83 7010 Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie, pri prípadnom poškodení budú dreviny ošetrované na primeranej odbornej úrovni.
- k) Akékoľvek zásahy do terénu, vrátane kotvenia zariadení, umiestňovania technických zariadení a tiež uskladňovanie akýchkoľvek ťažkých zariadení realizovať minimálne 2,5 m od kmeňov stromov.
- l) Pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak, Nájomca po skončení Nájmu uvedie pozemky do pôvodného stavu, vrátane terénnych úprav a vegetačného krytu.

17.2. Nájomca sa zároveň zaväzuje, že pri starostlivosti o zeleň na Predmete nájmu bude počas trvania Doby nájmu dodržiavať nasledovné podmienky:

- a) Rešpektovať zásady z hľadiska protipovodňovej ochrany a adaptácie na zmenu klímy: minimalizovať nepriepustné povrchy.
- b) Dažďovú vodu zasakovať v mieste dopadu, resp. do kvetináčov (v prípade odvádzania vody zo striech pergol s posedením).
- c) Doosiatie holých alebo vyrednutých plôch, ktoré budú využívané ako športoviská, regeneračnou trávou zmesou s vysokou odolnosťou pred ušliapaním.
- d) Využívať tieniace vegetačné prvky ako vertikálne vegetačné elementy, napr. zelené fasády / steny pergol - konštrukcie s ovíjavými rastlinami vysádzanými do kvetináča a ovíjajúcimi sa po opornej konštrukcii – treláži do maximálnej výšky 2,20m, v súlade s manuálom zverejneným na webe: https://mib.sk/wp-content/uploads/2022/10/MIB_Principy-a-standardy-vegetacnych-stien-v1_01.pdf
- e) Zabezpečiť vhodné podmienky pre zostávajúce dreviny a stromy v lokalite, realizovať opatrenia proti ich poškodeniu počas prevádzky ako aj výstavby konštrukcií na teréne, zabezpečiť dostatočný prístup k dažďovej vode, slnečnému žiareniu, zabezpečiť ochranu pred poškodením koreňovej sústavy, korún a kmeňov., realizovať opatrenia pre zníženie erózie pôdy v ich okolí resp. predchádzanie jej zhutneniu vhodnými povrchovými úpravami stanovišťa, kde sa dreviny a stromy nachádzajú v zmysle manuálu zverejneného na webe https://mib.sk/wp-content/uploads/2022/10/MIB_Principy-a-standardy-starostlivosti-o-zelen-v1_02.pdf.
- f) V prípade aplikácie mobilnej vegetácie uprednostňovať klimaticky odolné trávy typu ovsíkoves, kostrava. Neumiestňovať trpasličie formy okrasných ihličnanov a druhy tují.

Odpadové hospodárstvo

17.3. Nájomca sa zaväzuje, že pri prevádzkovaní činnosti v súlade s Účelom nájmu sa bude snažiť o minimalizáciu a predchádzanie tvorby odpadu pričom bude dodržiavať a na Predmete nájmu zabezpečiť:

- a) Zber rozptýleného odpadu pozostávajúceho z drobného komunálneho odpadu, plastov, obalov a zabezpečenie jeho odstránenia 3 x do týždňa, každý pondelok, stredu a piatok.
- b) Triedenie a následnú recykláciu recyklovateľných odpadov. Za recyklovaný odpad sa považujú: plasty, kov, papier, zálohované fľaše a plechovky, sklo, bio odpad a iné.
- c) Dodržiavanie princípov obehového hospodárstva a opätovného použitia: vratné poháre a obaly a pod.
- d) Používanie certifikovaného kompostovateľného riadu.

- 17.4. Zmluvné strany sa dohodli, že za porušenie povinností Nájomcu uvedených v bodoch 17.1. a/alebo 17.3. tohto článku je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- Eur za každý, aj začatý deň trvania porušenia povinnosti. Zároveň v prípade ak Nájomca neodstráni porušenie povinnosti v lehote 10 dní odo dňa doručenia oznámenia o porušení povinnosti, má Prenajímateľ právo od tejto Zmluvy odstúpiť.

Článok XVIII **Kultúrne aspekty**

- 18.1. Prenajímateľ sa zaväzuje, že pri organizácii verejných kultúrnych alebo iných obdobných podujatí na Predmete nájmu v súlade s účelom nájmu bude dodržiavať a zabezpečiť dodržiavanie nasledovných podmienok:
- a) Podujatia organizované na Predmete nájmu budú zásadne verejné a dostupné pre všetkých bez obmedzenia, s výnimkou podujatí podľa bodu 18.3. tohto článku.
 - b) Zákaz organizovania podujatí propagujúcich politické strany a/alebo politické hnutia, ich činnosť, program, ani inú propagáciu politickej strany a/alebo politického hnutia.
 - c) Zákaz organizovania podujatí, ktoré sú v rozpore s platnými právnymi predpismi, najmä zákaz organizovania podujatí, ktoré akoukoľvek formou propagujú neznášanlivosť, netoleranciu, potláčanie základných ľudských práv a slobôd, a/alebo akúkoľvek formu diskriminácie.
- 18.2. Nájomca je povinný v lehote najneskôr 14 dní vopred oznámiť Prenajímateľovi a ním zriadenej organizácii Bratislavské kultúrne a informačné stredisko program verejných podujatí každého kalendárneho mesiaca organizovaných na Predmete nájmu v rozsahu termín podujatia, názov podujatia a zoznam účinkujúcich na podujatí na e-mailovú adresu spravanehnutelnosti@bratislava.sk, kultura@bratislava.sk a bkis@bkis.sk.
- 18.3. Nájomca je oprávnený na Predmete nájmu uskutočniť 2 (dve) neverejné, komerčné podujatia (uzavretá spoločnosť) do mesiaca, a to v dňoch pondelok až štvrtok. Neverejné podujatie môže byť uskutočnené v časti „gastro“ a „šport a relax“. Časť predmetu nájmu označená ako „oddychová zóna“, musí ostať verejne prístupná. Uskutočnenie neverejného podujatia podľa tohto bodu v rozsahu druh podujatia, popis podujatia a očakávaný počet hostí, je Nájomca povinný oznámiť Prenajímateľovi v lehote najneskôr 15 dní pred plánovaným uskutočnením takéhoto podujatia na e-mailovú adresu spravanehnutelnosti@bratislava.sk, kultura@bratislava.sk a bkis@bkis.sk. Prenajímateľ môže v odôvodnených prípadoch nesúhlasiť s uskutočnením takéhoto podujatia nesúhlasiť, pričom v prípade vyjadrenia nesúhlasu nie je Nájomca oprávnený takéto podujatie na Predmete nájmu uskutočniť. Prenajímateľ je povinný doručiť oznámenie o nesúhlase najneskôr 5 dní pred uskutočnením podujatia.
- 18.4. Zmluvné strany sa dohodli, že v záujme prehĺbenia bližšej spolupráce pri organizovaní kultúrnych podujatí bude Nájomca spolupracovať s Bratislavským kultúrnym a informačným strediskom, pričom konkrétne podmienky spolupráce budú dohodnuté v PLUG IN.

Sankcie

- 18.5. Zmluvné strany sa dohodli, že za porušenie povinností uvedených v bode 18.1. tohto článku je Nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 300,- Eur za každé jednotlivé porušenie povinnosti. V prípade opakovaného porušenia povinností uvedených v bode 18.1. tohto článku je Prenajímateľ oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť. Opakovaným porušením sa rozumie každé druhé a ďalšie porušenie povinnosti.
- 18.6. Zmluvné strany sa dohodli, že za porušenie povinností uvedených v bode 18.2. tohto článku je Nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- Eur za každý aj začatý deň trvania porušenia povinnosti.

- 18.7. Zmluvné strany sa dohodli, že za porušenie povinností uvedených v bode 18.3. tohto článku je Nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 2.500,- Eur za každé jednotlivé porušenie povinností. V prípade opakovaného porušenia povinností uvedených v bode 18.3. tohto článku, je Prenajímateľ oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť. Opakovaným porušením sa rozumie každé druhé a ďalšie porušenie povinností.

Článok XIX **Sociálne aspekty**

- 19.1. Nájomca sa zaväzuje, že pri vykonávaní činnosti v súlade s účelom nájmu na Predmete nájmu bude dodržiavať a zabezpečiť dodržiavanie nasledovných podmienok a povinností:
- a) Vstup na Predmet nájmu počas prevádzkových hodín nebude žiadnym spôsobom obmedzený, s výnimkou technických priestorov slúžiacich pre prevádzky a kultúrne podujatia, a podujatí v zmysle článku 18 bod 18.3. tejto Zmluvy.
 - b) Sociálne zariadenia budú počas prevádzkových hodín voľne prístupné všetkým osobám, bez ohľadu na to či sú zákazníkmi prevádzok na Predmete nájmu.
 - c) Pitná voda bude dostupná zadarmo počas prevádzkových hodín pre všetkých bez ohľadu na to, či sú zákazníkmi prevádzok na Predmete nájmu
- 19.2. Zmluvné strany sa dohodli, že za porušenie povinností Nájomcu uvedených v bode 19.1. tohto článku je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- Eur za každý, aj začatý deň trvania porušenia povinností. Zároveň v prípade ak Nájomca neodstráni porušenie povinností v lehote 10 dní odo dňa doručenia oznámenia o porušení povinností, má Prenajímateľ právo od tejto Zmluvy odstúpiť.

Článok XX **Gastro**

- 20.1. Nájomca sa zaväzuje, že pri vykonávaní činnosti v súlade s účelom nájmu bude poskytovať kvalitnú a kreatívnu gastronómiu, s dôrazom na lokálnych dodávateľov produktov, pričom bude dodržiavať a zabezpečiť dodržiavanie nasledovných podmienok týkajúcich sa zariadení poskytujúcich stravovacie služby na Predmete nájmu:
- a) Ponúkaný tovar musí mať preukázateľný pôvod.
 - b) Ponuka bude obsahovať gastronómiu aj pre zákazníkov s intoleranciami a alergiami - bezlepkové, bezlaktózové, vegetariánske jedlá, vegánske jedlá.
- 20.2. Zmluvné strany sa dohodli, že za porušenie povinností Nájomcu uvedených v bode 20.1. tohto článku je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- Eur za každý, aj začatý deň trvania porušenia povinností. Zároveň v prípade ak Nájomca neodstráni porušenie povinností v lehote 10 dní odo dňa doručenia oznámenia o porušení povinností, má Prenajímateľ právo od tejto Zmluvy odstúpiť.

Článok XXI **Ďalšie práva a povinnosti**

- 21.1. Nájomca sa zaväzuje, že pri vykonávaní činnosti v súlade s účelom nájmu počas trvania Doby nájmu bude dodržiavať a zabezpečiť dodržiavanie nasledovných podmienok a povinností:
- a) Zákaz akejkoľvek formy propagácie a reklamy politických strán a politických hnutí.
 - b) Zákaz akejkoľvek formy propagácie a reklamy náboženstiev a náboženských hnutí.
 - c) Zákaz predaja a akejkoľvek formy propagácie a reklamy zbraní, pyrotechniky alebo iných nebezpečných vecí a materiálov.
 - d) Zákaz predaja alkoholických nápojov osobám mladším ako 18 rokov.

21.2. Zmluvné strany sa dohodli, že za porušenie povinností uvedených v bode 21.1. tohto článku je Nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 5.000,- Eur za každé jednotlivé porušenie povinností. V prípade opakovaného porušenia povinností uvedených v článku 21.1., je Prenajímateľ oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť. Opakovaným porušením sa rozumie každé druhé a ďalšie porušenie povinností.

21.3. Pre vylúčenie pochybností sa zmluvné strany dohodli, že vystúpenie predstaviteľov politických strán alebo registrovaných cirkví v diskusiách moderovaných nezávislými renomovanými novinármi alebo moderátormi sa nepovažuje za porušenie ustanovenia čl. 21.1.a) alebo b). Za porušenie sa považuje iba situácia, ak by podujatie bolo organizované politickou stranou alebo náboženskou spoločnosťou alebo inou osobou prepojenou s politickou stranou alebo náboženskou spoločnosťou.

21.4.

V prípade organizovania diskusií s účastníkmi podľa bodu 21.3., je nájomca povinný prenajímateľovi oznámiť v lehote najmenej 7 dní pred plánovanou diskusiou na e-mailovú adresu spravanehnutelnosti@bratislava.sk program (názov) diskusie a zoznam účastníkov diskusie. Prenajímateľ si vyhradzuje právo s organizovaním diskusie a/alebo s účastníkmi diskusie nesúhlasiť. V prípade vyjadrenia nesúhlasu nájomca nie je oprávnený na Predmete nájmu diskusiu zorganizovať.

Ďalšie ustanovenia o podnájme

21.5. Ustanovenia článku 10 tejto Zmluvy sa nevzťahujú na zmluvných partnerov Nájomcu, ktorí zabezpečujú plnenie účelu nájmu tejto Zmluvy (napr. poskytovanie stravovacích služieb).

21.6. Nájomca preberá zodpovednosť za dodržiavanie povinností podľa tejto Zmluvy za zmluvných partnerov Nájomcu podľa bodu 21.5. tohto článku. V prípade porušenia povinností podľa tejto Zmluvy zmluvným partnerom Nájomcu, je Prenajímateľ oprávnený uplatniť všetky príslušné sankcie za porušenie príslušnej povinnosti podľa tejto Zmluvy voči Nájomcovi, a Nájomca je povinný príslušnú sankciu uhradiť.

Článok XXII

Ďalšie zabezpečovacie opatrenia

Notárska zápisnica

22.1. 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. 4 tejto Zmluvy.

22.2. V prípade nepredloženie notárskej zápisnice riadne a včas podľa bodu 22.1. tohto článku je Prenajímateľ oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť.

V Bratislave, dňa _____

V _____, dňa _____

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Hlavné mesto SR Bratislava
Ing. arch. Matúš Vallo
Primátor

.....
[.]