



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 27.04.2023

Číslo záznamu: MAG 129723/2023
Spisový znak: UK1
Skartačná lehota: A10

Návrh

**na schválenie prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa zmeny nájmu nehnuteľností na
Technickej 6 v Bratislave, k. ú. Trnávka, v časti nákladov na elektrickú energiu a úpravy nájomného
o infláciu, pre mestskú príspevkovú organizáciu Komunálny podnik Bratislavy so sídlom v Bratislave**

Predkladateľ

Mgr. Ctibor Košťál, v. r.
riaditeľ magistrátu

Zodpovedný:

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

Spracovateľ:

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

Mgr. Tomáš Hlaváčik, v. r.
vedúci referátu nájomov majetku
oddelenie majetkových vzťahov

Mgr. Silvia Žitňanská, v. r.
oddelenie majetkových vzťahov

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa s uznesením MsR
3. Zmluva o nájme
4. Návrh dodatku
5. Výpis z komisie MsZ

Apríl 2023

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

schvaľuje

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 nasledovné zmeny zmluvy o nájme nehnuteľností č. 07 83 0412 22 00 uzavretej dňa 24. 06. 2022 medzi hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou ako prenajímateľom a príspevkovou organizáciou hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy - Komunálny podnik Bratislavy so sídlom na Technickej 6 v Bratislave, IČO 54656885, ako nájomcom, ktorej predmetom je nájom pozemkov a stavieb na Technickej 6 v k. ú. Trnávka, s cieľom plnenia úloh vyplývajúcich nájomcovi z jeho zriaďovateľskej listiny, na dobu neurčitú, za nájomné 1,00 euro/rok za celý predmet nájmu:

1. doplnenie záväzku prenajímateľa zabezpečiť do predmetu nájmu dodávku elektrickej energie na náklady nájomcu,
2. odstránenie zvyšovania nájomného o ročnú priemernú mieru inflácie meranú harmonizovaným indexom spotrebiteľských cien,

s podmienkou:

Dodatok k zmluve o nájme nehnuteľností č. 07 83 0412 22 00 bude nájomcom podpísaný do 60 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. V prípade, že dodatok v tejto lehote nebude nájomcom podpísaný, toto uznesenie stratí platnosť.

Navrhované zmeny zmluvy o nájme nehnuteľností č. 07 83 0412 22 00 uzavretej dňa 24. 06. 2022 medzi hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou ako prenajímateľom a príspevkovou organizáciou hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy - Komunálny podnik Bratislavy ako nájomcom, predkladáme 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 z dôvodu, že samotný nájom nehnuteľností, ktorý je predmetom uvedenej zmluvy, bol schválený Uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1258/2022 zo dňa 26. 05. 2022 ako prípad hodný osobitného zreteľa, pričom podľa Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy schválenými Uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1297/2022 zo dňa 23. 06. 2022 pri nájme nehnuteľného majetku, ktorý schválilo mestské zastupiteľstvo, je potrebné schválenie mestského zastupiteľstva aj v prípade zmeny nájomnej zmluvy, ktorou sa menia podstatné náležitosti zmluvy, a zmeny zmluvy, ktorá má finančný dopad na majetok hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. Dôvodom navrhovanej zmeny zmluvy o nájme nehnuteľností č. 07 83 0412 22 00 v časti doplnenia záväzku prenajímateľa zabezpečiť do predmetu nájmu dodávku elektrickej energie na náklady nájomcu je potreba nájomcu ušetriť náklady spojené s užívaním predmetu nájmu, ktoré by v prípade dodávky elektrickej energie boli výrazne vyššie, ak by si nájomca zabezpečoval dodávku elektrickej energie priamo od jej dodávateľa. Dôvodom navrhovanej zmeny zmluvy o nájme nehnuteľností č. 07 83 0412 22 00 v časti odstránenia zvyšovania nájomného o ročnú priemernú mieru inflácie je potreba prenajímateľa ušetriť náklady spojené s oznámením zvýšenia nájomného o infláciu, ktoré prevyšujú samotné zvýšenie nájomného o infláciu.

Dôvodová správa

PREDMET:

Návrh na schválenie prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa zmeny nájmu nehnuteľností na Technickej 6 v Bratislave, k. ú. Trnávka, v časti nákladov na elektrickú energiu a úpravy nájomného o infláciu, pre mestskú príspevkovú organizáciu Komunálny podnik Bratislavy so sídlom v Bratislave.

ŽIADATEĽ - NÁJOMCA:

Komunálny podnik Bratislavy, skrátené KPB
Technická 4312/6, Bratislava 821 04
IČO: 54 656 885

PREDMET NÁJMU:

Predmetom nájmu je časť pozemku registra „C“ KN parc. č. 16948/2 - ostatná plocha vo výmere 15 472 m², pozemky registra „C“ KN parc. č. 16948/3 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 1 709 m², parc. č. 16948/4 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 728 m², parc. č. 16948/5 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 806 m², parc. č. 16948/6 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 20 m², parc. č. 16948/7 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 20 m², parc. č. 16948/8 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 20 m², parc. č. 16948/9 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 20 m², parc. č. 16948/10 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 20 m², parc. č. 16948/11 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 20 m², parc. č. 16948/22 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 146 m², parc. č. 16948/23 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 56 m², parc. č. 16948/24 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 336 m², parc. č. 16948/25 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 54 m², parc. č. 16948/26 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 735 m², parc. č. 16948/27 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 27 m², parc. č. 16948/28 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 112 m², a stavby so súpis. č. 4312 postavené na pozemkoch registra „C“ KN parc. č. 16948/3 – 5, parc. č. 16948/22 – 28, na Technickej 6 v Bratislave, k. ú. Trnávka, zapísané na LV č. 869.

ÚČEL NÁJMU:

Plnenie úloh vyplývajúcich zo zriaďovateľskej listiny príspevkovej organizácie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy - Komunálny podnik Bratislavy.

DOBA NÁJMU:

Nájomná zmluva je uzatvorená na dobu neurčitú, ktorá začala plynúť dňom odovzdania predmetu nájmu nájomcovi podpísaním preberacieho protokolu dňa 12.07.2022.

VÝŠKA NÁJOMNÉHO:

1,00 Eur/rok za celý predmet nájmu

SKUTKOVÝ STAV:

Mestská príspevková organizácia Komunálny podnik Bratislavy ako nájomca požiadala hlavné mesto SR Bratislava ako prenajímateľa o úpravu ustanovenia Zmluvy o nájme nehnuteľností č. 07 83 0412 22 00 uzavretej dňa 24.06.2022 medzi hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavy ako prenajímateľom a príspevkovou organizáciou hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy - Komunálny podnik Bratislavy ako nájomcom (ďalej len „Zmluva o nájme nehnuteľností č. 07 83 0412 22 00“) v časti prevádzkových

nákladov tak, aby prenajímateľ zabezpečoval dodávku elektrickej energie pre nájomcu do predmetu nájmu, pričom tieto náklady následne refakturoval nájomcovi, a to z dôvodu ekonomickej nevýhodnosti uzavretia zmluvy o dodávke elektrickej energie priamo s dodávateľom elektrickej energie pre nájomcu.

V zmysle bodu 3.6 Zmluvy o nájme nehnuteľností č. 07 83 0412 22 00: *Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť si dodávku všetkých služieb spojených s Nájomom vrátane zabezpečenia odvozu a likvidácie odpadu, upratovania v okolí objektu, zimnej údržby a pod. sám na vlastné náklady. Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť si zmluvy na dodávku jednotlivých médií priamo s dodávateľmi jednotlivých médií do 30 dní odo dňa podpísania tejto Zmluvy obidvoma Stranami a kópie 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.*

Komunálny podnik Bratislavy ako nájomca si doposiaľ nesplnil svoj záväzok uzatvoriť zmluvu na dodávku elektrickej energie priamo s dodávateľom elektrickej energie a hlavné mesto SR Bratislava ako prenajímateľ naďalej zabezpečuje dodávku elektrickej energie pre nájomcu do predmetu nájmu.

Podľa informácií získaných od spoločnosti Stredoslovenská energetika, a. s., s ktorou má hlavné mesto SR Bratislava uzavretú zmluvu o dodávke elektrickej energie, by prepísanie odberného miesta elektrickej energie z hlavného mesta SR Bratislava ako prenajímateľa na Komunálny podnik Bratislavy ako nájomcu bolo ekonomicky veľmi nevýhodné pre Komunálny podnik Bratislavy, a to z dôvodu, že hlavné mesto SR Bratislava má v zmysle rámcovej zmluvy na dodávku elektrickej energie dohodnutú cenu v sadzbe 86,82 Eur/1MWh, pričom cena dodávky elektrickej energie by pre Komunálny podnik Bratislavy ako odberateľa bola ku dňu 09.12.2022 v sadzbe 388,2 Eur/1MWh.

V zmysle bodu 3.3 Zmluvy o nájme nehnuteľností č. 07 83 0412 22 00: *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.

Na základe podnetu Oddelenia účtovníctva a pohládavok náklady spojené s oznámením zvýšenia nájomného vo výške 1,00 Eur/ročne o ročnú priemernú mieru inflácie nájomcovi (papier, toner, poštovné s doručenkou v sume 2,80 Eur) prevyšujú samotné navýšenie nájomného o ročnú priemernú mieru inflácie za rok 2022 (12,8 %), ktoré predstavuje sumu len 0,128 Eur.

Navrhované zmeny zmluvy o nájme nehnuteľností č. 07 83 0412 22 00 uzavretej dňa 24. 06. 2022 medzi hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavy ako prenajímateľom a príspevkovou organizáciou hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy - Komunálny podnik Bratislavy ako nájomcom, predkladáme 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 z dôvodu, že samotný nájom nehnuteľností, ktorý je predmetom uvedenej zmluvy, bol schválený Uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava č. 1258/2022 zo dňa 26. 05. 2022 ako prípad hodný osobitného zreteľa, pričom v zmysle Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta SR Bratislavy schválenými Uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava č. 1297/2022 zo dňa 23. 06. 2022 pri nájme nehnuteľného majetku, ktorý schválilo mestské zastupiteľstvo, je potrebné schválenie mestského zastupiteľstva aj v prípade zmeny nájomnej zmluvy, ktorou sa menia podstatné náležitosti zmluvy, a zmeny zmluvy, ktorá má finančný dopad na majetok hlavného mesta.

Dôvodom navrhovanej zmeny zmluvy o nájme nehnuteľností č. 07 83 0412 22 00 v časti doplnenia záväzku prenajímateľa zabezpečiť do predmetu nájmu dodávku elektrickej energie na náklady nájomcu je potreba nájomcu ušetriť náklady spojené s užívaním predmetu nájmu, ktoré by v prípade dodávky elektrickej energie boli výrazne vyššie, ak by si nájomca zabezpečoval dodávku elektrickej energie priamo od jej dodávateľa. Dôvodom navrhovanej zmeny zmluvy o nájme nehnuteľností č. 07 83 0412 22 00 v časti odstránenia zvyšovania nájomného o ročnú priemernú mieru inflácie je potreba prenajímateľa ušetriť náklady spojené s oznámením zvýšenia nájomného o infláciu, ktoré prevyšujú samotné zvýšenie nájomného o infláciu.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov zverejnilo dňa 11. 04. 2023 na internete a na úradnej tabuli svoj zámer týkajúci sa zmeny nájmu nehnuteľností na Technickej 6 v k. ú. Trnávka, v časti nákladov na elektrickú energiu a úpravy nájomného o infláciu, z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

**Uznesením Mestskej rady hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 26/2023 zo dňa 13. 04. 2023 Mestská rada hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy odporúča Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy prerokovať
„Návrh na schválenie prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa zmeny nájmu nehnuteľností na Technickej 6 v Bratislave, k. ú. Trnávka, v časti nákladov na elektrickú energiu a úpravy nájomného o infláciu, pre mestskú príspevkovú organizáciu Komunálny podnik Bratislavy so sídlom v Bratislave“.**

Zmluva o nájme nehnuteľností
č. 07 83 0412 22 00

podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník („Zmluva“)

uzatvorená medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

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:	7 83 0412 22

(„Prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Názov:	Komunálny podnik Bratislavy, skrátené KPB
Sídlo:	Technická 4312/6, Bratislava 821 04
Konajúci:	Ing. Molnár Robert, riaditeľ
Právna forma:	príspevková organizácia hlavného mesta SR Bratislavy
IČO:	54 656 885
Emailová adresa:	XXXX
Telefonický kontakt:	XXXX

(„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 časti pozemku registra „C“ KN parc. č. 16948/2 - ostatná plocha vo výmere 15 472 m², pozemkov registra „C“ KN parc. č. 16948/3 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 1 709 m², parc. č. 16948/4 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 728 m², parc. č. 16948/5 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 806 m², parc. č. 16948/6 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 20 m², parc. č. 16948/7 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 20 m², parc. č. 16948/8 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 20 m², parc. č. 16948/9 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 20 m², parc. č. 16948/10 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 20 m², parc. č. 16948/11 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 20 m², parc. č. 16948/22 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 146 m², parc. č. 16948/23 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 56 m², parc. č. 16948/24 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 336 m², parc. č. 16948/25 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 54 m², parc. č. 16948/26 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 735 m², parc. č. 16948/27 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 27 m², parc. č. 16948/28 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 112 m², a stavieb so súpis. č. 4312 postavených na pozemkoch registra „C“ KN parc. č. 16948/3 – 5, parc. č. 16948/22 – 28, na Technickej 6 v Bratislave, k. ú. Trnávka, zapísané na LV č. 869 (stavby a pozemky spolu ďalej len „Predmet nájmu“). Kópia katastrálnej mapy s vyznačením 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 prenájma Predmet nájmu Nájomcovi a Nájomca berie do prenájomu Predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou („**Nájom**“).
- 1.4 Účelom Nájmu je plnenie úloh vyplývajúcich Nájomcovi zo zriaďovateľskej listiny Nájomcu ako príspevkovej organizácie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy („**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 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:
- 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 Predmetu nájmu 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. 869 vedenom pre katastrálne územie Ružinov, okres Bratislava II, obec mestská časť Bratislava-Ružinov.
- 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 do 14 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy. Deň odovzdania Prenajímateľ 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 Predmetu nájmu;
 - d) zoznam zariadenia v Predmete nájmu a ich stav;
 - e) odpis stavu oddelených a spoločných meračov;
 - f) súpis prípadných zistených väd a nedorobkov Predmetu nájmu a doba na ich odstránenie, ak sa na ich odstránení Strany dohodnú;
 - 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 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, Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od 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).

Nájomné

- 3.2 Nájomné za celý Predmet nájmu je stanovené v zmysle zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v platnom znení dohodou Strán ako ročné nájomné v celkovej výške **1,00 EUR za každý kalendárny rok**, 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 ročne najneskôr do 20. (dvadsiateho) dňa prvého mesiaca kalendárneho roka za príslušný kalendárny rok. Alikvótnu časť Nájomného za prvý kalendárny rok Nájmu uhradí Nájomca spolu s Nájomným za nasledujúci kalendárny rok Nájmu.
- 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 ktorého 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 Nájmom vrátane zabezpečenia odvozu a likvidácie odpadu, upratovania v okolí objektu, zimnej údržby a pod. sám na vlastné náklady. Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť si zmluvy na dodávku jednotlivých médií priamo s dodávateľmi jednotlivých médií do 30 dní odo dňa podpísania tejto Zmluvy obidvoma Stranami a kópie 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.
- 3.7 Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť strážnu službu areálu, v ktorom sa Predmet nájmu nachádza, a to na náklady Nájomcu v podiele zodpovedajúcom Predmetu nájmu. Podrobnosti o poskytovaní strážnej služby si Strany dohodnú osobitne.

Článok IV Všeobecné platobné podmienky

- 4.1 Všetky peňažné záväzky Nájomcu podľa tejto Zmluvy sú splatné v EURO podľa podmienok uvedených v tejto Zmluve. Nájomca je povinný platiť Nájomné na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy s dovetkom „nájomné“ a s variabilným symbolom pre nájomné, a ostatné platby na účet, ktorý Prenajímateľ určí („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 Predmetom nájmu 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 majúcych charakter daní z príjmu Prenajímateľa, ktoré je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi.
- 4.4 Nájomca nemá právo zdržiavať a neplatiť Nájomné 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 neplnil 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 Všetky platby vrátane sankčných, ktoré je Nájomca povinný podľa tejto Zmluvy zaplatiť Prenajímateľovi, s výnimkou platieb Nájomného, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi na základe riadne vystavenej a Nájomcovi doručenej faktúry Prenajímateľa v lehote splatnosti uvedenej na danej faktúre. Platby Nájomného je Nájomca povinný platiť na základe 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 elektriny, vody do Predmetu nájmu a zablokovať prístupové karty Nájomcu (ak sa tento spôsob prístupu do Predmetu nájmu využíva), ak Nájomca nezaplatil niektorú z platieb dohodnutých podľa tejto Zmluvy v lehote splatnosti. Takéto prerušenie dodávky elektriny, vody 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 elektriny, vody stanovenú na obnovu dodávky elektriny, vody 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 započítavať žiadne pohľadávky, ktoré má voči Prenajímateľovi, voči pohľadávkam, ktoré má Prenajímateľ voči Nájomcovi; najmä nie však výlučne, Nájomné, 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 Zmluvná pokuta

- 5.1 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 **500,- EUR**.
- 5.2 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.
- 5.3 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 vyhlasuje, že si je vedomý a bez výhrad akceptuje, že Prenajímateľ nemá uzatvorené a nie je povinný uzavrieť poisťnú zmluvu na 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 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.
- 6.2 Pre vylúčenie pochybností, akékoľvek poistenie uzatvorené Prenajímateľom počas Doby nájmu vo vzťahu k Predmetu nájmu sa nevzťahuje na majetok Nájomcu, ktorý sa nachádza v Predmete nájmu.
- 6.3 Nájomca je oprávnený uzavrieť poisťnú zmluvu pokrývajúce riziká uvedené v bode 6.1 tejto Zmluvy, a to v rozsahu podľa výberu Nájomcu.

Článok VII Údržba Predmetu nájmu

- 7.1 Pokiaľ sa Strany nedohodnú inak, 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 opravy Predmetu nájmu na vlastné náklady až **do súhrnnej sumy 15 000,- EUR ročne**, po dosiahnutí tejto sumy Nájomcom v kalendárnom roku je povinný znášať náklady na opravy Prenajímateľ. Prenajímateľ sa teda zaväzuje vykonávať opravy Predmetu nájmu na vlastné náklady v rozsahu prevyšujúcom súhrnnú sumu nákladov 15 000,- EUR ročne. Prenajímateľ sa zároveň zaväzuje vykonať i takú opravu Predmetu nájmu na vlastné náklady v celom rozsahu, ak predpokladané náklady presahujú sumu 15 000,- EUR za jednu jednotku opravy. Nájomca sa zaväzuje bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv Predmetu nájmu, ktoré má vykonať Prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie. Nájomca je povinný na základe žiadosti Prenajímateľa preukázať Prenajímateľovi účelné vynaloženie nákladov na opravy Predmetu nájmu v rozsahu, v akom je Nájomca povinný vykonať opravy.

- 7.3 Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za prerušenie poskytovanie dodávky energií a médií spôsobené vyššou mocou alebo nezávislými dodávateľmi kúrenia, vody, plynu, elektriny a telekomunikačných služieb. V prípade, že k obnoveniu poskytovania týchto služieb je nevyhnutná súčinnosť Prenajímateľa, Prenajímateľ sa zaväzuje vyvinúť primerané úsilie za účelom obnovenia poskytovania týchto služieb v čo najkratšom čase.

Článok VIII

Poškodenie Predmetu nájmu

- 8.1 Nájomca je povinný bezodkladne opraviť akékoľvek poškodenie Predmetu nájmu, ktoré vznikli v dôsledku činnosti a/alebo opomenutia Nájomcu alebo osôb, ktorým Nájomca umožnil vstup 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 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; 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, 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 sa môže, ale nemusí vyjadriť, či má v úmysle pred vrátením Predmetu nájmu Prenajímateľovi (i) nadobudnúť Zmeny Predmetu nájmu alebo (ii) 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 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 zmluvnú pokutu za porušenie povinnosti vykonávať Zmeny výlučne s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľovi, a zároveň aj zmluvnú pokutu za porušenie povinnosti bezodkladne na vlastné náklady vrátiť Predmet nájmu do stavu ku dňu podpisu Preberacieho protokolu.
- 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 preťahy. 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.
- 9.10 Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že v areáli, v ktorom sa nachádza Predmet nájmu, bude prebiehať rekonštrukcia, stavebné práce, čím môže byť dočasne obmedzený rozsah a účel Nájmu. Táto skutočnosť nezakladá Nájomcovi žiadne nároky (napr. poskytnutie zľavy alebo náhradných priestorov) a Nájomca sa zaväzuje strpieť tieto práce a umožniť Prenajímateľovi ich realizáciu.

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 a jeho 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 rušiacie ostatných užívateľov priestorov v okolí Predmetu nájmu a/alebo poškodzujúce životné prostredie, a to výpami, 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-Ružinov týkajúcich sa najmä udržiavania čistoty, poriadku, verejnej zelene, zimnej údržby (najmä VZN č. 14/2016 o dodržiavaní čistoty a poriadku na území mestskej časti Bratislava-Ružinov) 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,
 - d) povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov, najmä povinnosť starať sa (ošetrovať a udržiavať) dreviny nachádzajúce sa v Predmete nájmu; v prípade, že dreviny sú v kolízii s plánovanými prácami a bude potrebné ich odstrániť, Nájomca je povinný v zmysle uvedeného zákona požiadať príslušný správny orgán (mestskú časť Bratislava-Ružinov) o výrub drevín.
- 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 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; tým nie je dotknutá povinnosť Prenajímateľa poskytovať strážnu službu areálu, v ktorom sa Predmet nájmu nachádza.
- 10.6 Nájomca nesmie do 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 Predmetu nájmu. 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 Predmetu nájmu 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 Predmetu nájmu a výkladu meniť. Nájomca je na požiadanie Prenajímateľa povinný zmeniť označenie Predmetu nájmu a/alebo výklad v lehote 15 (pätnásť) dní od doručenia, ak má Prenajímateľ za to, že nie je primerané/primeraný.
- 10.10 Nájomca je povinný zabezpečiť, aby jeho zamestnanci a tretie osoby, ktorým Nájomca umožní vstup do Predmetu nájmu, dodržiavali všetky povinnosti Nájomcu podľa tejto Zmluvy, ktorá 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 Predmete nájmu vykonávané v časoch podľa vlastného uváženia Prenajímateľa. Práce vykonávané v tomto čase sa nepovažujú za porušenie tejto Zmluvy Prenajímateľom a Nájomca nemá z tohto dôvodu právo na zníženie Nájomného. Týmto ustanovením nie je dotknuté ustanovenie bodu 9.10 čl. IX tejto Zmluvy.
- 10.12 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu po vyznení Prenajímateľa alebo jeho zástupcu alebo správcu Predmetu nájmu o vzniku havárie v Predmete nájmu, umožniť Prenajímateľovi, správcovi Predmetu nájmu a zodpovedným osobám prístup k rozvodovým systémom všetkých druhov médií a k iným dôležitým zariadeniam, pokiaľ to bude alebo podľa okolností daného prípadu môže byť potrebné na identifikáciu, lokalizáciu alebo riešenie vzniknutej havarijnej situácie alebo na predchádzanie, zmierňovanie a odstraňovanie jej následkov. V prípade, že Nájomca poruší túto povinnosť, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1.000,- 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 Predmetu nájmu 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 vykonať ohliadku 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 byť vplyv na plnenie a trvanie tejto Zmluvy, najmä:
- a) zmeny právnej formy, názvu/obchodného mena, štatutárneho zástupcu alebo spoločníka Nájomcu, ak je Nájomca obchodná spoločnosť;
 - 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, ktoré zabezpečí Nájomca podľa bodu 6.3 tejto Zmluvy;
- g) týkajúcich sa ďalšieho trvania oprávnení Nájomcu na vykonávanie jeho hlavnej činnosti.

Strany sa dohodli, že Nájomca je v prípade porušenia svojej povinnosti 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.

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.
- 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 prislúšenstvom, 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 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 vypratany 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 12.2 ani právo Prenajímateľa na zmluvnú pokutu.
- 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 dňu 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 zák. 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 vypratať Predmet nájmu;
 - b) 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 v užívaní 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.
- 15.2 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 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/aiebo
 - b) v prípade začatia konkurzného alebo obdobného konania proti Nájomcovi, podania návrhu na povolenie reštrukturalizácie Nájomcu alebo jeho vstupu do likvidácie a/alebo
 - c) v súlade s bodom 8.3 písm. b) tejto Zmluvy, a/alebo
 - d) v súlade s bodom 8.4 písm. b) tejto Zmluvy, a/alebo
 - e) v prípade, že Predmet nájmu je Nájomcom využívaný v rozpore s účelom uvedeným v bode 1.4 tejto Zmluvy, a/aiebo
 - f) v súlade s bodom 2.5 tejto Zmluvy, a/aiebo
 - g) v prípade, že Nájomca vykoná akékoľvek Zmeny Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, a/alebo
 - h) v prípade, že Nájomca nesplní svoju povinnosť podľa bodu 9.6 písm. a) tejto Zmluvy, a/alebo
 - i) v prípade, že sa ktorékoľvek z vyhlásení a záruk Nájomcu podľa bodu 14.1 tejto Zmluvy ukáže ako nepravdivé, neúplné alebo zavádzajúce, a/alebo

- j) 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
 - k) v prípade, že bolo rozhodnuté príslušnými úradmi o odstránení stavby/stavieb, ktoré sú súčasťou Predmetu nájmu alebo o jej/ich zmene, čo bráni Nájomcovi užívať Predmet nájmu dohodnutým spôsobom, a/alebo
 - l) Nájomca dá v rozpore s touto Zmluvou Predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osoby, a/alebo
 - m) Nájomca zmení konečného užívateľa alebo konečných užívateľov výhod Nájomcu bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa, a/alebo
 - n) v prípade iného hrubého porušenia Zmluvy Nájomcom. Hrubým porušením Zmluvy, okrem porušení podľa predchádzajúcich písmen tohto bodu, sa rozumie najmä: opakované porušovanie povinností 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.
- 15.3 Odstúpenie od tejto Zmluvy podľa bodu 15.2 vyššie nadobúda účinnosť posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bolo odstúpenie doručené Nájomcovi. K tomuto dňu sa skončí Nájom a Zmluva zaniká.
- 15.4 Každá zo Strán môže vypovedať túto Zmluvu. Výpovedná lehota je 3 (tri) mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej Strane.
- 15.5 Nájomca má v prípade zmeny vlastníka Predmetu nájmu povinnosti podľa bodu 11.2 tejto Zmluvy.
- 15.6 Ak nie je výslovne dohodnuté inak, Strany si nebudú vracat' plnenia, ktoré si navzájom poskytli na základe tejto Zmluvy do dňa skončenia tejto Zmluvy odstúpením jednej zo Strán.
- 15.7 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 v Centrálnom registri zmlúv 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 „Kópia katastrálnej mapy“
 - b) Príloha č. 2 „Odpis uznesenia č. 1258/2022“.
- 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 registračnom 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, mesiacoch alebo rokoch a neustanovuje v konkrétnom prípade inak, dňom, mesiacom a rokom sa vždy rozumie kalendárny deň, kalendárny mesiac a kalendárny rok.
- 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.
- 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 Podstatné podmienky Nájmu boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1258/2022 zo dňa 26.5.2022, ktorého odpis tvorí prílohu tejto Zmluvy.

Prenajímateľ:
Hlavné mesto SR Bratislava

Nájomca:
Komunálny podnik Bratislavy

V Bratislave dňa 24.06.2022

V Bratislave dňa 24.06.2022

v.z. Ing. Tatiana Kratochvílová

v.r.

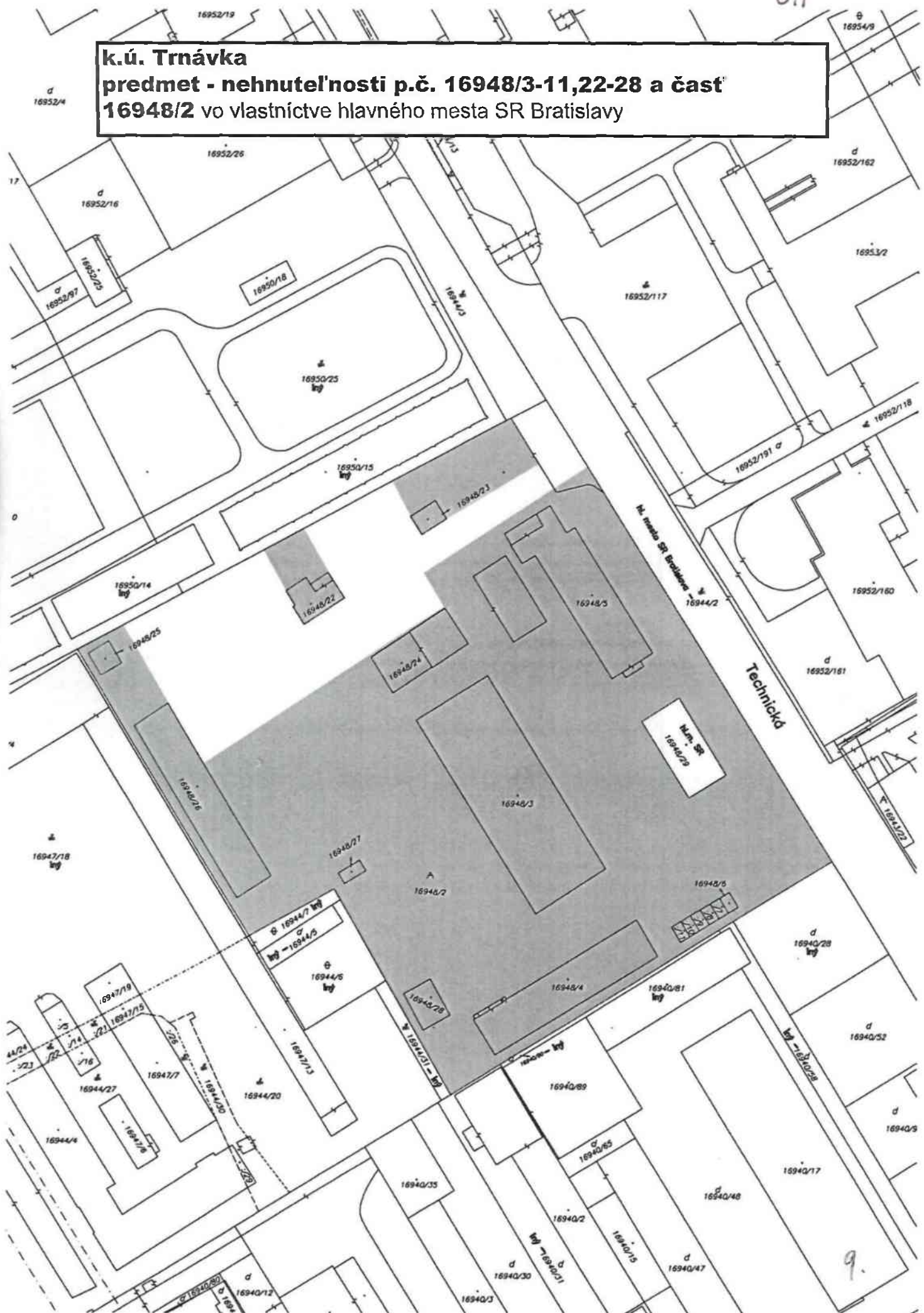
Ing. arch. Matúš Vallo
primátor

Ing. Molnár Robert
riaditeľ

TRILORA KAZHLOVE
č.1

k.ú. Trnávka

predmet - nehnuteľnosti p.č. 16948/3-11,22-28 a časť
16948/2 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy





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

ONLINE
www.bratislava.sk

v k. ú. Trnávka, zapísané na LV č. 869, pre príspevkovú organizáciu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy – Komunálny podnik Bratislavy so sídlom Technická 6, Bratislava, IČO 54656885, s cieľom plniť úlohy vyplývajúce zo zriaďovateľskej listiny príspevkovej organizácie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy – Komunálny podnik Bratislavy, na dobu neurčitú, za nájomné 1,00 eur/rok za celý predmet nájmu,

s podmienkou:

Nájomná zmluva bude nájomcom podpísaná do 30 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. V prípade, že nájomná zmluva v tejto lehote nebude nájomcom podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.

Navrhovaný nájom časti pozemku registra „C“ KN parc. č. 16948/2 vo výmere 15 472 m², pozemkov registra „C“ KN parc. č. 16948/3, parc. č. 16948/4, parc. č. 16948/5, parc. č. 16948/6, parc. č. 16948/7, parc. č. 16948/8, parc. č. 16948/9, parc. č. 16948/10, parc. č. 16948/11, parc. č. 16948/22, parc. č. 16948/23, parc. č. 16948/24, parc. č. 16948/25, parc. č. 16948/26, parc. č. 16948/27, parc. č. 16948/28, a stavieb so súpis. č. 4312 postavených na pozemkoch registra „C“ KN parc. č. 16948/3, parc. č. 16948/4, parc. č. 16948/5, parc. č. 16948/22, parc. č. 16948/23, parc. č. 16948/24, parc. č. 16948/25, parc. č. 16948/26, parc. č. 16948/27, parc. č. 16948/28, na Technickej 6 v k. ú. Trnávka, zapísané na LV č. 869, pre príspevkovú organizáciu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy – Komunálny podnik Bratislavy, so sídlom Technická 6, Bratislava, s cieľom plniť úlohy vyplývajúce zo zriaďovateľskej listiny, predkladáme 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 z dôvodu, že Komunálny podnik Bratislavy je príspevková organizácia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktorej jediným zakladateľom je hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava a ktorá bola založená na plnenie úloh vo verejnom záujme, ktoré zriaďovateľovi vyplývajú zo zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, najmä na vykonávanie letnej a zimnej údržby pozemných komunikácií, cyklotrás, parkovísk, inžinierskych objektov a cestnej (dopravnej) zelene, spevnených verejných priestranstiev, vykonávanie údržby plôch verejnej zelene, parkov, ktoré sú vo vlastníctve a v správe hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, a verejných priestranstiev, údržby zverených parkov vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, opravy povrchov vozoviek a chodníkov komunikácií, vykonávanie výmeny a údržby zvislého a vodorovného dopravného značenia, na vysýpanie odpadkových košov, na údržbu areálov, objektov, strojov, vozidiel a cyklotrás vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, na údržbu a opravu mestského mobiliáru, na vykonávanie urgentných zásahov pri havarijných situáciách, vykonávanie nakládok, vykládok a prevozu materiálu pre organizácie a zložky hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, vykonávanie servisných, opravárenských, stavebných, natieračských, stolárskych, zámočníckych a pomocných prác pre zriaďovateľa a ním zriadené organizácie.

Za správnosť odpisu uznesenia:



Mgr. Tomáš Malec, PhD.
vedúci oddelenia

**Dodatok č. 07 83 0412 22 01
k Zmluve o nájme nehnuteľností č. 07 83 0412 22 00**

Prenajímateľ:

Názov:

sídlo:

v zastúpení:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava

Ing. arch. Matúšom Vallom, primátorom mesta,

osoba oprávnená na podpis dodatku :

Mgr. Klaudia Lušpaiová, vedúca oddelenia majetkových
vzťahov, na základe Podpisového poriadku účinného ku
dňu podpisu dodatku

IČO:

00 603 481

DIČ:

2020372596

Bankové spojenie:

Československá obchodná banka, a.s.

IBAN - nájomné:

SK58 7500 0000 0000 2582 8453

Variabilný symbol - nájomné:

7 83 0412 22

IBAN – zálohové platby:

SK93 7500 0000 0000 2582 6853

Variabilný symbol - zálohové platby:

7 83 0412 22

(„prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Názov:

Komunálny podnik Bratislavy, skrátené KPB

Sídlo:

Technická 4312/6, Bratislava 821 04

Konajúc:

Ing. Robert Molnár, riaditeľ

Právna forma:

príspevková organizácia hlavného mesta SR Bratislavy

IČO:

54 656 885

Emailová adresa:

robert.molnar@bratislava.sk

Telefonický kontakt:

0910168490

(„nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca sa ďalej označujú jednotlivo aj ako „strana“ a spoločne ako „strany“).

po vzájomnej dohode uzatvárajú tento Dodatok č. 07 83 0412 22 01 k Zmluve o nájme nehnuteľností č. 07 83 0412 22 00 uzatvorenej dňa 24.06.2022 (ďalej len „Dodatok“):

Čl. I

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ a nájomca uzatvorili dňa 24.06.2022 Zmluvu o nájme nehnuteľností č. 07 83 0412 22 00, ktorej predmetom je nájom pozemkov a stavieb na Technickej 6 v Bratislave, k. ú. Trnávka, za účelom plnenia úloh vyplývajúcich nájomcovi z jeho zriaďovateľskej listiny, na dobu neurčitú, za nájomné 1,00 eur/rok za celý predmet nájmu (ďalej len „Zmluva o nájme“).

Čl. II

Zmeny zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli na zmene Zmluvy o nájme v časti bodu 3.6 čl. III Zmluvy o nájme tak, že text bodu 3.6 čl. III Zmluvy o nájme sa nahrádza novým textom, ktorý znie:

„Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť si dodávku všetkých služieb spojených s Nájomom vrátane zabezpečenia odvozu a likvidácie odpadu, upratovania v okolí objektu, zimnej údržby a pod. sám na vlastné náklady

s výnimkou dodávky elektrickej energie, ktorú sa zaväzuje zabezpečiť Prenajímateľ. S výnimkou dodávky elektrickej energie sa Nájomca zaväzuje uzatvoriť si zmluvy na dodávku jednotlivých médií priamo s dodávateľmi jednotlivých médií do 30 dní odo dňa podpísania tejto Zmluvy obidvoma Stranami a kópie 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. Prevádzkové náklady na dodávku elektrickej energie 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. 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 **XX,XX 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.“

2. Zmluvné strany sa dohodli na zmene Zmluvy o nájme v časti bodu 3.3 čl. III Zmluvy o nájme tak, že bod 3.3 čl. III Zmluvy o nájme sa vypúšťa. Doterajšie body 3.4 až 3.7 čl. III Zmluvy o nájme sa označujú ako body 3.3 až 3.6 čl. III Zmluvy o nájme.

Čl. III Záverečné ustanovenia

1. Ostatné ustanovenia Zmluvy o nájme, ktoré nie sú dotknuté zmenami uvedenými v tomto Dodatku, zostávajú nezmenené.
2. Zmeny Zmluvy o nájme uvedené v tomto Dodatku boli schválené Uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. XXX/2023 dňa 27.04.2023.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že tento Dodatok uzavreli slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ho, porozumeli mu a nemajú proti jeho forme a obsahu žiadne námietky, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
4. Tento Dodatok sa vyhotovuje v 7 rovnopisoch s platnosťou originálu, 5 rovnopisov pre prenajímateľa a 2 rovnopisy pre nájomcu.
5. Tento Dodatok nadobúda platnosť dňom jeho podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť v deň nasledujúci po dni jeho zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv podľa ustanovenia § 47a ods. 1 zákona. č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa Občiansky zákonník v spojení s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Prenajímateľ:
Hlavné mesto SR Bratislava

V Bratislave dňa

Nájomca:
Komunálny podnik Bratislava

V Bratislave dňa

.....
Mgr. Klaudia Lušpaiová
vedúca oddelenia majetkových vzťahov

.....
Ing. Robert Molnár
riaditeľ

Výpis
zo zasadnutia Komisie pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ
zo dňa 11.04.2023

k bodu

Návrh na schválenie prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa zmeny nájmu nehnuteľností na Technickej 6 v Bratislave, k. ú. Trnávka, v časti nákladov na elektrickú energiu a úpravy nájomného o infláciu, pre mestskú príspevkovú organizáciu Komunálny podnik Bratislavy so sídlom v Bratislave

Návrh uznesenia

Komisia pre správu a podnikanie s majetkom mesta **odporúča MsZ 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 nasledovné zmeny zmluvy o nájme nehnuteľností č. 07 83 0412 22 00 uzavretej dňa 24. 06. 2022 medzi hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou ako prenajímateľom a príspevkovou organizáciou hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy - Komunálny podnik Bratislavy so sídlom na Technickej 6 v Bratislave, IČO 54656885, ako nájomcom, ktorej predmetom je nájom pozemkov a stavieb na Technickej 6 v k. ú. Trnávka, s cieľom plnenia úloh vyplývajúcich nájomcovi z jeho zriaďovateľskej listiny, na dobu neurčitú, za nájomné 1,00 euro/rok za celý predmet nájmu:

1. doplnenie záväzku prenajímateľa zabezpečiť do predmetu nájmu dodávku elektrickej energie na náklady nájomcu,
2. odstránenie zvyšovania nájomného o ročnú priemernú mieru inflácie meranú harmonizovaným indexom spotrebiteľských cien, s podmienkou:

Dodatok k zmluve o nájme nehnuteľností č. 07 83 0412 22 00 bude nájomcom podpísaný do 60 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. V prípade, že dodatok v tejto lehote nebude nájomcom podpísaný, toto uznesenie stratí platnosť.

Navrhované zmeny zmluvy o nájme nehnuteľností č. 07 83 0412 22 00 uzavretej dňa 24. 06. 2022 medzi hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou ako prenajímateľom a príspevkovou organizáciou hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy - Komunálny podnik Bratislavy ako nájomcom, predkladáme 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 z dôvodu, že samotný nájom nehnuteľností, ktorý je predmetom uvedenej zmluvy, bol schválený Uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1258/2022 zo dňa 26. 05. 2022 ako prípad hodný osobitného zreteľa, pričom podľa Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy schválenými Uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1297/2022 zo dňa 23. 06. 2022 pri nájme nehnuteľného majetku, ktorý schválilo mestské zastupiteľstvo, je potrebné schválenie mestského zastupiteľstva aj v prípade zmeny nájomnej zmluvy, ktorou sa menia podstatné náležitosti zmluvy, a zmeny zmluvy, ktorá má finančný dopad na majetok hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. Dôvodom navrhovanej zmeny zmluvy o nájme nehnuteľností č. 07 83 0412 22 00 v časti doplnenia záväzku prenajímateľa zabezpečiť do predmetu nájmu dodávku elektrickej energie na náklady nájomcu je potreba

nájomcu ušetriť náklady spojené s užívaním predmetu nájmu, ktoré by v prípade dodávky elektrickej energie boli výrazne vyššie, ak by si nájomca zabezpečoval dodávku elektrickej energie priamo od jej dodávateľa. Dôvodom navrhovanej zmeny zmluvy o nájme nehnuteľností č. 07 83 0412 22 00 v časti odstránenia zvyšovania nájomného o ročnú priemernú mieru inflácie je potreba prenajímateľa ušetriť náklady spojené s oznámením zvýšenia nájomného o infláciu, ktoré prevyšujú samotné zvýšenie nájomného o infláciu.

Hlasovanie:

prítomní: 5, za: 5, proti: 0, zdržal sa: 0

Návrh uznesenia bol prijatý.

Za správnosť opisu : Ing. Henrieta Mičúchová, v Bratislave, 11.04.2023, v.r.

