



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 27.04.2023

Číslo záznamu: MAG 130087/2023
Spisový znak: UK1
Skartačná lehota: A10

Návrh

na schválenie prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa rozšírenia predmetu a účelu nájmu nebytových priestorov v budove na Bielej 6 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, pre Bratislavské kultúrne a informačné stredisko 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 Halajová, v. r.
oddelenie majetkových vzťahov

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa s uznesením MsR
3. Žiadosť BKIS s prílohou
4. Pôdorys
5. LV
6. Zmluva o nájme nebytových priestorov a nádvoria č. 07 83 0829 22 00
7. Uznesenie MsZ č. 44/2022 zo dňa 15. 12. 2022
8. Návrh dodatku č. 07 83 0829 22 01
9. Výpis z komisie MsZ

kód uzn.: 5.3.
5.3.2.
5.3.5.

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 rozšírenie predmetu a účelu nájmu o nebytové priestory na Bielej 6 v Bratislave, vo výmere 100,40 m² na 1. poschodí, v stavbe súpis. č. 419 postavenej na pozemku registra „C“ KN v k. ú . Staré Mesto, parc. č. 21 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 413 m², zapísanom na LV č. 1656, pre príspevkovú organizáciu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy - Bratislavské kultúrne a informačné stredisko, Hviezdoslavovo námestie 20, Bratislava, IČO 30794544, s cieľom realizácie hudobných vystúpení, divadelných predstavení a iných kultúrnych podujatí, vytvorenia dočasných výstavných a skúšobných priestorov, ateliérov na organizovanie školení a seminárov, ako aj ich využitie ako zázemia pre účastníkov počas organizácie mestských kultúrnych podujatí, na dobu neurčitú, za nájomné 1,00 euro/rok za celý predmet nájmu vrátane nebytových priestorov špecifikovaných v zmluve o nájme nebytových priestorov a nádvoria č. 07 83 0829 22 00,

s podmienkou:

Dodatok č. 07 83 0829 22 01 bude nájomcom podpísaný do 60 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. V prípade, že dodatok č. 07 83 0829 22 01 nebude v tejto lehote nájomcom podpísaný, toto uznesenie stratí platnosť.

Návrh na schválenie rozšírenia predmetu nájmu v zmluve o nájme nebytových priestorov a nádvoria č. 07 83 0829 22 00 pre žiadateľa Bratislavské kultúrne a informačné stredisko 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 nebytových priestorov špecifikovaných v zmluve o nájme nebytových priestorov a nádvoria č. 07 83 0829 22 00 bol uzatvorený s hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou a schválený uznesením č. 44/2022 zo dňa 15. 12. 2022 Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy ako prípad hodný osobitného zreteľa s cieľom realizovať hudobné vystúpenia, divadelné predstavenia a iné kultúrne podujatia, vytvoriť dočasné výstavné priestory a skúšobné priestory, ateliéry s podmienkou poskytovania občerstvenia formou bufetu alebo kaviarne.

Dôvodová správa

PREDMET:

Návrh na schválenie prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa rozšírenia predmetu a účelu nájmu nebytových priestorov v budove na Bielej 6 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, pre Bratislavské kultúrne a informačné stredisko so sídlom v Bratislave.

ŽIADATEL:

Bratislavské kultúrne a informačné stredisko, príspevková organizácia

Hviezdoslavovo námestie 20, Bratislava

IČO: 30794544

Štatutárny orgán: Mgr. Katarína Hulíková, riaditeľka

ŠPECIFIKÁCIA PREDMETU NÁJMU:

1. Nebytové priestory na 1. poschodí stavby súpis. č. 419 pozostávajú z nasledovných miestností:

číslo miestnosti	spôsob využitia	plocha v m ²
11	sekretariát	17,70
12	vedúci odboru	32,50
13	zasadačka	45,50
14	kuchynka	4,70
Spolu		100,40

ÚČEL NÁJMU:

Realizácia hudobných vystúpení, divadelných predstavení, a iných kultúrnych podujatí, vytvorenia dočasných výstavných a skúšobných priestorov, ateliérov, za účelom organizovania školení a seminárov, ako aj ich využitie ako zázemia pre účastníkov počas organizácie mestských kultúrnych podujatí.

DOBA NÁJMU:

Doba nájmu ostáva nezmenená v zmysle zmluvy o nájme nebytových priestorov a nádvoria č. 07 83 0829 22 00, ktorá je dohodnutá na dobu neurčitú.

VÝŠKA NÁJOMNÉHO PODĽA ŽIADOSTI:

1,00 Eur/rok za celý predmet nájmu vrátane nebytových priestorov špecifikovaných v zmluve o nájme nebytových priestorov a nádvoria č. 07 83 0829 22 00

VÝŠKA NÁJOMNÉHO PODĽA INTERNÝCH PREDPISOV:

V zmysle bodu 5 čl. 2.1 Smernice S14 Oceňovanie nájmov a vecných bremien pri nájme nebytového priestoru vo vlastníctve a v priamej správe hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v prípade hodnom osobitného zreteľa môže byť výška nájomného, uvedená v prílohe č. 1 Smernice S14, znížená na základe rozhodnutia mestského zastupiteľstva, ak nájom podlieha schváleniu v mestskom zastupiteľstve, pričom stanovená výška nájomného nesmie byť nižšia ako 1,00 Eur za rok za celý predmet nájmu.

SKUTKOVÝ STAV:

Bratislavské kultúrne a informačné stredisko podalo na Magistrát hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy žiadosť o rozšírenie predmetu a účelu nájmu nebytových priestorov v zmluve o nájme nebytových priestorov a nádvoria č. 07 83 0829 22 00 o nebytové priestory bývalého Múzea Arthura Fleischmanna vo výmere 100,40 m², na 1. poschodí v budove na Bielej 6 v Bratislave, súp. č. 419 na pozemku registra „C“ KN v k. ú. Staré Mesto, parc. č. 21 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 413 m², zapísanej na LV č. 1656, za účelom realizácie hudobných vystúpení, divadelných predstavení, a iných kultúrnych podujatí, vytvorenia dočasných výstavných a skúšobných priestorov, ateliérov, za účelom organizovania školení a seminárov, ako aj ich využitie ako zázemia pre účastníkov počas organizácie mestských kultúrnych podujatí, za nájomné vo výške 1,00 eur/rok za celý predmet nájmu vrátane nebytových priestorov špecifikovaných v zmluve o nájme nebytových priestorov a nádvoria č. 07 83 0829 22 00.

Návrh na schválenie rozšírenia predmetu a účelu nájmu v zmluve o nájme nebytových priestorov a nádvoria č. 07 83 0829 22 00 o nebytové priestory bývalého Múzea Arthura Fleischmanna vo výmere 100,40 m², na 1. poschodí v budove na Bielej 6 v Bratislave, súp. č. 419 na pozemku registra „C“ KN v k. ú. Staré Mesto, parc. č. 21 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 413 m², zapísanej na LV č. 1656, 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 špecifikovaných v zmluve o nájme nebytových priestorov a nádvoria č. 07 83 0829 22 00 bol schválený Uznesením č. 44/2022 zo dňa 15.12.2022 ako prípad hodný osobitného zreteľa z dôvodu realizácie hudobných vystúpení, divadelných predstavení a iných kultúrnych podujatí, vytvorenia dočasných výstavných priestorov a skúšobných priestorov, ateliérov, a za účelom poskytovania občerstvenia formou bufetu alebo kaviarne.

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 rozšírenia predmetu a účelu nájmu nebytových priestorov v budove na Bielej 6 v k. ú. Staré Mesto 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 rozšírenia predmetu a účelu nájmu nebytových priestorov v budove na Bielej 6 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, pre Bratislavské kultúrne a informačné stredisko so sídlom v Bratislave“.

Magistrát Hlavného mesta SR Bratislavy
Oddelenie majetkových vzťahov
referát nájomov majetku
Mgr. Silvia Halajová
Primaciálne námestie 1
814 99 Bratislava 1

Naše číslo: Váš list zo dňa: Vybavuje/linka: V Bratislave dňa: 20.03.2023

Vec: Žiadosť o poskytnutie nebytových priestorov na 1.posch objektu na Bielej 6 formou prenájmu

Vážená pani Halajová,

dovoľujeme si Vás týmto požiadať o poskytnutie nebytových priestorov bývalého Múzea Arthura Fleischmannna formou prenájmu na dobu neurčitú. Ide o priestory na 1.posch. stavby súpisné č. 419 na pozemku reg. „C“ KN parcely č. 21 na Bielej ulici, orientačné č. 6 v Bratislave, k.ú. Staré Mesto, zapísanej na LV č. 1656.

Predmetné priestory sú označené v pôdoryse prílohy tejto žiadosti nasledovne:

- č.11 – sekretariát o výmere 17,70 m²
- č.12 – vedúci odboru 32,50 m²
- č.13 – zasadačka 45,50 m²
- č.14 – kuchynka 4,70 m²

BKIS má záujem o využitie týchto priestorov za účelom realizácie hudobných vystúpení, divadelných predstavení, a iných kultúrnych podujatí, vytvorenia dočasných výstavných a skúšobných priestorov, ateliérov, za účelom organizovania školení a seminárov, ako aj ich využitie ako zázemia pre účastníkov počas organizácie mestských kultúrnych podujatí.

V rámci vyššie spomenutých priestorov máme záujem aj o užívanie spoločných priestorov na 1. poschodí objektu ako sú prístupová chodba ku WC a spoločné WC so sprchou - označené v pôdoryse prílohy tejto žiadosti nasledovne:

- č.15 – hala 2,40 m²
- č.16 – sprchovací kút 3,10 m²
- č.17 – WC muži 5,34 m²

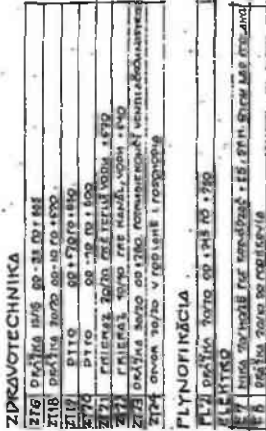
Výšku nájomného navrhujeme v sume 1,00 (jedno) € za rok. Zároveň súhlasíme s uzatvorením dodatku ku zmluve o nájme nebytových priestorov v tom istom objekte na Bielej ul. 6, ktorá je momentálne v procese uzatvárania.

V prípade akýchkoľvek otázok v tejto záležitosti ma môžete kontaktovať aj priamo na tel. č. 0905 287 405.

Ostávam s pozdravom


Ing. Milan Galandák
Vedúci prevádzkového úseku za BKIS

BIELA UL. 6



Sl. No.	NAME	POST	DATE	TIME
1	SCHECHIT	275	1970	2100
2	MALA	1970	2100	2100
3	MANGELANA	2900	2100	2100
4	MANGELANA	1970	2100	2100
5	MANGELANA	1970	2100	2100
6	MANGELANA	1970	2100	2100
7	MANGELANA	1970	2100	2100
8	MANGELANA	1970	2100	2100
9	MANGELANA	1970	2100	2100
10	MANGELANA	1970	2100	2100
11	MANGELANA	1970	2100	2100
12	MANGELANA	1970	2100	2100
13	MANGELANA	1970	2100	2100
14	MANGELANA	1970	2100	2100
15	MANGELANA	1970	2100	2100
16	MANGELANA	1970	2100	2100
17	MANGELANA	1970	2100	2100
18	MANGELANA	1970	2100	2100
19	MANGELANA	1970	2100	2100
20	MANGELANA	1970	2100	2100
21	MANGELANA	1970	2100	2100
22	MANGELANA	1970	2100	2100
23	MANGELANA	1970	2100	2100

[illegible]

Č. 11 - BEHETHARIAT - 17,40 m²
 Č. 12 - VEDÚCI ODBORU - 32,50 m²
 Č. 13 - ZASADACHA - 15,50 m²
 Č. 14 - KUCHYNIA - 4,40 m²
 SPOLU: 40,40 m²

The floor plan shows a complex arrangement of rooms and structural elements. Rooms 11, 12, 13, and 14 are highlighted with red outlines. Room 11 is labeled 'BEHETHARIAT', room 12 is 'VEDÚCI ODBORU', room 13 is 'ZASADACHA', and room 14 is 'KUCHYNIA'. The plan includes numerous structural details such as beams, columns, and stairs, along with various annotations and dimensions. A scale bar is visible in the upper left corner.

[illegible]

Číslo	Název	MP	Podlaha	Posl.
1	SCOPOLITE	278	1. posch.	1
2	NALA	1920	1. posch.	1
3	KANCELÁRNA	2900	2. posch.	1
4	KANCELÁRNA	1576	2. posch.	1
5	KANCELÁRNA	1074	2. posch.	1
6	VESTIB.	150	1. posch.	1
7	VESTIB.	318	1. posch.	1
8	KANCELÁRNA	100	2. posch.	1
9	REFEKTOR	510	1. posch.	1
10	KUCHYNKA	170	1. posch.	1
11	BRATSLAVSKÝ	1230	2. posch.	1
12	VEDECÍ ODBOR	2950	2. posch.	1
13	ZÁKLADNA	2900	2. posch.	1
14	KUCHYNKA	150	1. posch.	1
15	NALA	290	1. posch.	1
16	SPRACOVNÍ	310	1. posch.	1
17	WC MUŽI	548	1. posch.	1
18	NALA	360	1. posch.	1
19	WC ŽENY	600	1. posch.	1
20	SPRACOVNÍ	818	1. posch.	1
21	SPRACOVNÍ	818	1. posch.	1
22	KANCELÁRNA	1000	2. posch.	1
23	KANCELÁRNA	1000	2. posch.	1

[illegible]

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 101 Bratislava I Dátum vyhotovenia : 22.3.2023
Obec : 528595 Bratislava-Staré Mesto Čas vyhotovenia : 11:52:09
Katastrálne územie : 804096 Staré Mesto Údaje platné k : 21.3.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1656
ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
21	413	Zastavaná plocha a nádvorie	16	201	1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 419 evidovanej na pozemku parcelné číslo 21							
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Druh chránenej nehnuteľnosti

201 Nehnuteľná kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka)

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
419	21	20	DOM		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Ostatné STAVBY nevyžiadané.

Legenda

Druh stavby

20 Iná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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 SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481	1/1
	Titul nadobudnutia	

**Zmluva o nájme nebytových priestorov a nádvoria
č. 07 83 0829 22 00**

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

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Vlastník

Názov:

sídlo:

v zastúpení:

IČO:

DIČ:

Bankové spojenie:

IBAN - nájomné:

Variabilný symbol - nájomné:

IBAN – zálohové platby:

Variabilný symbol - zálohové platby:

(„Prenajímateľ“)

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava

Ing. arch. Matúš Vallo, primátor

00 603 481

2020372596

Československá obchodná banka, a.s.

SK58 7500 0000 0000 2582 8453

783082922

SK93 7500 0000 0000 2582 6853

783082922

a

Nájomca:

Názov :

Sídlo:

Konajúc:

Zápis v:

IČO:

DIČ:

Bankové spojenie:

IBAN:

Emailová adresa:

Telefonický kontakt:

(„Nájomca“)

Bratislavské kultúrne a informačné stredisko

Židovská 1, 815 15 Bratislava

Mgr. Katarína Hulíková, riaditeľka

živnostenskom registri vedenom Okresným úradom

Bratislava, číslo živnostenského registra: 111-26311

30 794 544

2021795358

Slovenská sporiteľňa, a. s.

SK05 0900 0000 0050 2800 1024

m.galandak@bkis.sk

+421 905 287 405

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 nehnuteľnosti – nebytových priestorov o celkovej výmere 176,44 m² na prízemí a v suteréne stavby súpis. č. 419 na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 21 na Bielej 6 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, zapísanej na LV č. 1656, a nádvoria o výmere 59,00 m² v stavbe súpis. č. 419 na pozemku registra „C“ KN parc. č. 21 na Bielej 6 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, zapísané na LV č. 1656 (nebytové priestory a nádvorie ďalej len „**Predmet nájmu**“ a budova, v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory a nádvorie, ďalej len „**Budova**“). Pôdorysy Predmetu nájmu tvoria 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 prenajíma Predmet nájmu Nájomcovi a Nájomca berie do prenájmu Predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou („**Nájom**“).

- 1.4 Predmet nájmu sa poskytuje Nájomcovi za účelom realizácie hudobných vystúpení, divadelných predstavení a iných kultúrnych podujatí, vytvorenia dočasných výstavných priestorov a skúšobných priestorov, ateliérov, a za účelom poskytovania občerstvenia formou bufetu alebo kaviarne („**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 **17,00 EUR** a to za každý, aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti. Nájomca je povinný v Predmete nájmu poskytovať občerstvenie formou bufetu alebo kaviarne v kalendárnych mesiacoch máj až september, a to minimálne v čase konania kultúrnych podujatí; v ostatných mesiacoch je Nájomca oprávnený, nie však povinný poskytovať v Predmete nájmu občerstvenie formou bufetu alebo kaviarne. Pre prípad porušenia tejto povinnosti Nájomcu si Strany dojednali zmluvnú pokutu vo výške **17,00 EUR** a to za každý, aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti. Na účely splnenia povinnosti Nájomcu poskytovať občerstvenie sa považuje i ambulantný predaj jedál a nápojov. Nájomca sa zaväzuje otvoriť prevádzku občerstvenia formou bufetu alebo kaviarne po doplnení činnosti v predmete podnikania uvedenom v zriaďovateľskej listine Nájomcu o príslušné oprávnenie na prevádzkovanie občerstvenia, najneskôr však v septembri 2024. Pre prípad porušenia tejto povinnosti Nájomcu si Strany dojednali zmluvnú pokutu vo výške **17,00 EUR** a to za každý, aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti.
- 1.5 V rámci Predmetu nájmu je Nájomca oprávnený spolu s inými užívateľmi priestorov v Budove užívať aj spoločný priestor na prízemí Budovy - chodba k WC - označený v pôdoryse Predmetu nájmu, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto Zmluvy, ako spoločný priestor („**Spoločný priestor**“). Nájomca je vo vzťahu k užívaniu Spoločného priestoru povinný dodržiavať všetky povinnosti, ktoré mu vo vzťahu k nim ukladá táto Zmluva ako aj povinnosti, ktoré mu táto Zmluva ukladá vo vzťahu k užívaniu Predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje užívať nádvorie o výmere 59,00 m² v stavbe súpis. č. 419 na pozemku registra „C“ KN parc. č. 21 na Bielej 6 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, zapísané na LV č. 1656, ktoré je súčasťou Predmetu nájmu, tak, aby tým neobmedzoval vo výkone užívacích/nájomných práv ostatných užívateľov/nájomcov Budovy.
- 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 priestorov, ktoré sú Predmetom nájmu a že ku dňu podpisu tejto Zmluvy technický stav Budovy nebráni užívaniu Predmetu nájmu na dohodnutý Účel nájmu.
- 1.7 Prenajímateľ vyhlasuje, že sa k Predmetu nájmu neviažu žiadne užívacie práva tretích osôb okrem tým, ktoré sú vo vzťahu k Predmetu nájmu zapísané na liste vlastníctva č. 1656 vedenom pre katastrálne územie Staré Mesto, okres Bratislava I.
- 1.8 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 Budovy a do Predmetu nájmu;
 - d) zoznam zariadenia v Predmete nájmu a ich stav;

- e) odpis stavu oddelených/spoločných meračov;
 - f) súpis zistených nedostatkov Predmetu nájmu a doba na ich odstránenie, ak sa na ich odstránení Strany dohodnú;
 - g) návrh Nájomcu na označenie Predmetu nájmu ;
 - h) prípadné iné dojednania Strán a iné skutočnosti, ktorých vyznačenia požaduje jedna zo Strán;
 - i) dátum a miesto spisania Preberacieho protokolu a podpisy oprávnených zástupcov Strán.
- 2.4 Strany zhodne vyhlasujú, že prípadné nedostatky Predmetu nájmu nebránia podpisu Preberacieho protokolu.
- 2.5 V prípade, že Nájomca odmietne prevziať Predmet nájmu v termíne podľa bodu 2.2 tejto Zmluvy a/alebo spôsobom podľa bodu 2.3 tejto Zmluvy:
- a) Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu; Nájomca súhlasí, že výška zmluvnej pokuty je odôvodnená výškou nákladov Prenajímateľa súvisiacich s výberom Nájomcu a rezerváciou Predmetu nájmu pre Nájomcu, s výberom nového nájomcu a s tým súvisiacim ušlým ziskom Prenajímateľa ako aj so skutočnosťou, že Nájomca sa pred podpisom Zmluvy opakovane oboznámil so stavom Predmetu nájmu miestnou obhliadkou; a zároveň
 - b) Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od Zmluvy.

Článok III Nájomné a prevádzkové náklady

- 3.1 Na základe tejto Zmluvy sa Nájomca odo dňa začiatku Doby nájmu zaväzuje platiť:
- a) nájomné (body 3.2 až 3.4 tejto Zmluvy);
 - b) podiel na spoločných prevádzkových nákladoch (body 3.8 až 3.12 tejto Zmluvy).

Nájomné

- 3.2 Nájomné za Predmet nájmu je stanovené v zmysle zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v platnom znení dohodou Strán ako ročné nájomné vo výške **1,00 EUR** za každý kalendárny rok („**Nájomné**“). Nájomné za prvý kalendárny rok Doby nájmu je stanovené dohodou Strán v plnej výške **1,00 EUR** bez ohľadu na začiatok Doby nájmu v priebehu prvého kalendárneho roka.
- 3.3 Nájomca je povinný platiť Nájomné ročne vopred vždy najneskôr do 20. (dvadsiateho) dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho roka. Nájomné za prvý kalendárny rok Doby nájmu vo výške **1,00 EUR** je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi do 30 (tridsať) dní odo dňa odovzdania Predmetu nájmu Nájomcovi.
- 3.4 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

- 3.5 Prevádzku a správu Budovy zabezpečuje správca, čím nie je dotknutá zodpovednosť a povinnosti Prenajímateľa voči Nájomcovi podľa tejto Zmluvy a príslušných právnych predpisov.
- 3.6 Prevádzkové náklady vzniknuté v súvislosti s prevádzkou a správou Budovy a užívaním priestorov v Budove znášajú nájomcovia, vlastníci a iní užívatelia priestorov v Budove. Nájomca je povinný znášať svoj podiel na týchto prevádzkových nákladoch a platiť ho Prenajímateľovi nižšie uvedeným spôsobom.

- 3.7 Prevádzkovými nákladmi sú spoločné prevádzkové náklady, ktorými sú všetky náklady na nasledujúce služby a energie, ktoré sa pre Budovu poskytujú: dodávka elektriny, plynu, studenej vody (vrátane odvedenia odpadovej vody kanalizáciou), tepia a teplej vody (plynová kotolňa), odvoz a likvidácia odpadu („**Spoločné prevádzkové náklady**“).

Podiel na Spoločných prevádzkových nákladoch

- 3.8 Podiel Nájomcu na Spoločných prevádzkových nákladoch nie je zahrnutý v Nájomnom. Za základ pre výpočet Spoločných prevádzkových nákladov a podielu Nájomcu na nich je považovaná celková suma skutočných Spoločných prevádzkových nákladov Budovy. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude *platiť podiel na Spoločných prevádzkových nákladoch v rozsahu podielu Prenajímateľa na skutočných Spoločných prevádzkových nákladoch tak, ako ho určí správca Budovy pre daný kalendárny rok, pričom Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi skutočné náklady Prenajímateľa na Spoločných prevádzkových nákladoch („**Podiel na SPN**“).*
- 3.9 Na úhradu Podielu na SPN je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi mesačne zálohové platby. Ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy je zálohová platba na Podiel na SPN v celkovej výške **373,00 EUR** mesačne, ktorá pozostáva zo zálohovej platby za dodávku elektriny vo výške 9,00 EUR, zálohovej platby za dodávku elektriny pre kotol vo výške 40,00 EUR, zálohovej platby za dodávku plynu (TÚV, ÚK) vo výške 300,00, EUR, zálohovej platby za dodávku studenej vody a odvedenie odpadovej vody kanalizáciou vo výške 10,00 EUR, a zálohovej platby za odvoz a likvidáciu odpadu vo výške 14,00 EUR. Nájomca súhlasí s tým, že Prenajímateľ je oprávnený v odôvodnených prípadoch upravovať sumu Podielu na SPN a zálohových platieb Nájomcu na Podiel na SPN, najmä ak je to preukázateľne potrebné na príslušné obdobie (napr. v prípade zmien cien alebo spotreby energií, služieb a ďalších položiek Spoločných prevádzkových nákladov). Zmenu sumy Podielu na SPN a zálohových platieb na tento podiel a účinnosť tejto zmeny oznámi Prenajímateľ Nájomcovi písomne v dostatočnom predstihu. K zmene sumy zálohových platieb podľa predchádzajúcej vety dôjde jednostranným právny úkonom formou oznámenia zo strany Prenajímateľa.
- 3.10 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Prenajímateľovi zálohové platby na Podiel na SPN mesačne vopred vždy najneskôr do 20. (dvadsiateho) dňa príslušného mesiaca za obdobie jedného mesiaca, za ktoré je platba platená.
- 3.11 Skutočná suma Podielu na SPN bude určená pre každý kalendárny rok spravidla do 15. mája nasledujúceho roku. V prípade, ak to odôvodňujú zúčtovacie obdobia dodávateľov energií alebo iných zložiek Spoločných prevádzkových nákladov, Prenajímateľ je oprávnený určiť skutočnú sumu Podielu na SPN aj k inému dňu aktuálneho kalendárneho roka pre predchádzajúci kalendárny rok. Rozdiel medzi (i) súhrnnou sumou zálohových platieb na Podiel na SPN zaplatených Nájomcom za predchádzajúci kalendárny rok a (ii) súhrnnou sumou Podielu na SPN na základe skutočných Spoločných prevádzkových nákladov účtovaných Prenajímateľovi za predchádzajúci kalendárny rok („**Bilancia SPN**“) bude buď (i) v prípade, ak bude mať Nájomca uhradené všetky svoje záväzky voči Prenajímateľovi podľa tejto Zmluvy, odpočítaný z nasledujúcich zálohových platieb na Podiel na SPN (v prípade kladnej Bilancie SPN) alebo (ii) zaplatený Nájomcom Prenajímateľovi (v prípade zápornej Bilancie SPN) spôsobom a v termíne podľa bodu 4.6 tejto Zmluvy.
- 3.12 Skončenie Zmluvy k inému dátumu ako ku dňu, ktorým končí mesiac, nemá vplyv na zálohovú platbu na Podiel na SPN za posledný mesiac Nájomu. V prípade, ak bude mať Nájomca uhradené všetky záväzky voči Prenajímateľovi podľa tejto Zmluvy alebo súvisiace s touto Zmluvou, vrátane sporných a riadne vráti Prenajímateľovi Predmet nájomu v súlade s článkom XII tejto Zmluvy, Prenajímateľ vráti zostatok zálohovej platby na Podiel na SPN, ktorý sa určí ako alikvotná časť Podielu na SPN za obdobie od prvého dňa daného mesiaca ku dňu riadneho vrátenia Predmetu nájomu Prenajímateľovi podľa článku XII tejto Zmluvy, Nájomcovi do 30 (tridsiatich) dní odo dňa zúčtovania zálohových platieb všetkých nájomcov, vlastníkov a iných užívateľov priestorov v Budove na Spoločné prevádzkové náklady správcom Budovy za dané obdobie.

Článok IV Všeobecné platobné podmienky

- 4.1 Všetky peňažné záväzky Nájomcu podľa tejto Zmluvy sú splatné v EURO podľa podmienok uvedených v tejto Zmluve. Nájomné je Nájomca povinný platiť na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy s označením „nájomné“ a s variabilným symbolom pre nájomné, zálohové platby na Spoločné prevádzkové náklady na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy s označením „zálohové platby“ a s variabilným symbolom pre zálohové platby, ostatné platby na účet, ktorý Prenajímateľ určí („Prislušný účet Prenajímateľa“).
- 4.2 Ak táto Zmluva v konkrétnom prípade neustanovuje inak, všetky platby podľa tejto Zmluvy sa považujú za uhradené dňom pripísania na Prislušný účet Prenajímateľa.
- 4.3 Ak v súvislosti s Budovou alebo touto Zmluvou vznikne daňová alebo poplatková alebo obdobná povinnosť na základe všeobecne záväzného právneho predpisu a/alebo nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a/alebo jeho mestskej časti alebo z iného verejnoprávneho titulu, táto daň alebo poplatok bude súčasťou Spoločných prevádzkových nákladov okrem daní a poplatkov majúcich charakter daní z príjmu Prenajímateľa.
- 4.4 Nájomca nemá právo zadržiavať a neplatiť Nájomné a/alebo zálohové platby na Podiel na SPN a ani žiadne iné platby podľa tejto Zmluvy z dôvodu akýchkoľvek nárokov alebo pohľadávok Nájomcu voči Prenajímateľovi.
- 4.5 Nájomca má nárok na pomernú zľavu z Nájomného iba vtedy, pokiaľ Nájomca môže Predmet nájmu užívať obmedzene len preto, že Prenajímateľ si neplní svoje povinnosti zo Zmluvy alebo povinnosti prenajímateľa stanovené príslušným právnym predpisom. Nájomca nie je povinný platiť Nájomné iba vtedy a výlučne len za ten čas, keď Nájomca nemohol užívať Predmet nájmu len preto, že Prenajímateľ si nesplnil svoje povinnosti zo Zmluvy. Právo na odpustenie alebo na poskytnutie zľavy z Nájomného musí byť Nájomcom uplatnené u Prenajímateľa písomne bez zbytočného odkladu. Toto právo zanikne, ak si ho Nájomca neuplatní u Prenajímateľa do 6 (šiestich) mesiacov odo dňa, keď došlo ku skutočnostiam zakladajúcim toto právo.
- 4.6 Všetky platby vrátane sankčných, ktoré je Nájomca povinný podľa tejto Zmluvy zaplatiť Prenajímateľovi, s výnimkou platieb uvedených v bode 3.3, 3.10 tejto Zmluvy, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi na základe riadne vystavenej a Nájomcovi doručenej faktúry Prenajímateľa v lehote splatnosti uvedenej na danej faktúre. Platby uvedené v bode 3.3, 3.10 tejto Zmluvy 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 prínáležia 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 a/alebo plynu do Predmetu nájmu a zablokovať prístupové karty Nájomcu (ak sa tento spôsob prístupu do Predmetu nájmu alebo Budovy využíva), ak Nájomca nezaplatil niektorú z platieb dohodnutých podľa tejto Zmluvy v lehote splatnosti. Takéto prerušenie dodávky elektriny, vody a/alebo plynu 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 a plynu stanovenú na obnovu dodávky po jej prerušení.
- 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 Nájomcom 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 započítať žiadne pohľadávky, ktoré má voči Prenajímateľovi, voči pohľadávkam, ktoré má Prenajímateľ voči Nájomcovi; najmä nie však výlučne, Nájomné, zálohová platba na Podiel na SPN, úroky z omeškania a zmluvné pokuty, ktoré je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi, nepodliehajú žiadnemu započítaniu na sumy požadované Nájomcom od Prenajímateľa (ak aj nejaké sú).

Článok V

Zabezpečovacie opatrenia

- 5.1 Strany sa dohodli, že ak za porušenie konkrétnej povinnosti Nájomcu táto Zmluva nestanovuje zmluvnú pokutu v inej výške, je za každé porušenie povinnosti Nájomcu podľa tejto Zmluvy Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške **250,00 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 sa zaväzuje uzatvoriť a počas celej Doby nájmu udržiavať na vlastné náklady v platnosti poisťnú zmluvu na zodpovedajúce poistenie, pokrývajúce nasledujúce riziká:
- a) poistenie Predmetu nájmu pre prípad akejkoľvek škody, vrátane škody spôsobenej živelnými pohromami;
 - b) poistenie škody na majetku Nájomcu, Prenajímateľa a majetku tretích osôb, ktorý sa nachádza v Predmete nájmu, vrátane nábytku a tovaru, pre prípad akejkoľvek škody, vrátane škody spôsobenej živelnými pohromami, a pre prípad rizika krádeže vĺamaním do Predmetu nájmu alebo lúpežným prepadnutím a rizika vandalizmu;
 - c) poistenie zodpovednosti Nájomcu za škodu spôsobenú prevádzkovou činnosťou Nájomcu;
 - d) poistenie zodpovednosti za škodu na zdraví a smrť osôb nachádzajúcich sa v Predmete nájmu vrátane zástupcov Prenajímateľa.

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

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

Článok VII

Údržba Predmetu nájmu

- 7.1 Nájomca sa zaväzuje zabezpečovať 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 v rámci údržby Predmetu nájmu vykonávať všetky opravy Predmetu nájmu na vlastné náklady a znášať náklady spôsobené neprimeraným užívaním Predmetu nájmu.
- 7.3 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť poskytovanie služieb, ku ktorým sa v bode 3.7 tejto Zmluvy zaviazal. Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ poskytuje tieto služby prostredníctvom tretích osôb – dodávateľov. Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že Prenajímateľ alebo tretia osoba – dodávateľ sú oprávnení vstúpiť do Predmetu nájmu počas pracovnej doby bez predchádzajúceho upozornenia za účelom zabezpečenia poskytovania týchto služieb. Pre vylúčenie pochybností Nájomca vyhlasuje, že si je vedomý a súhlasí s tým, že náklady na služby podľa tohto bodu 7.3 sú súčasťou Spoločných prevádzkových nákladov a Nájomca ich znáša ako Podiel na SPN.
- 7.4 Nájomca je povinný bezodkladne upozorniť Prenajímateľa, ak poskytovanie služieb podľa bodu 7.3 tejto Zmluvy nie je zabezpečené riadne a požiadať Prenajímateľa o nápravu v primeranej lehote s prihliadnutím na povahu danej služby a naliehavosť nápravných opatrení. Nájomca je oprávnený zabezpečiť nápravu treťou stranou výlučne v prípade, že Prenajímateľ nápravu v primeranej lehote neuskutoční a zároveň nejde o služby podľa bodu 7.5 nižšie alebo o výkon práva Prenajímateľa podľa bodu 4.7 tejto Zmluvy. Ak Nájomca splní všetky podmienky uvedené v tomto bode 7.4, Prenajímateľ je povinný uhradiť preukázané primerané náklady Nájomcu priamo súvisiace so zabezpečením nápravy.
- 7.5 Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za prerušenie poskytovania služieb, ku ktorým sa v bode 3.7 tejto Zmluvy zaviazal, spôsobené vyššou mocou alebo nezávislými dodávateľmi týchto služieb. Prenajímateľ sa zaväzuje vyvinúť primerané úsilie za účelom obnovenia poskytovania služieb, ku ktorým sa v bode 3.7 tejto Zmluvy zaviazal, v čo najkratšom čase.

Článok VIII

Poškodenie Predmetu nájmu

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

nájmu, vyššej moci, vzbury, povstania a štrajku. V prípade škody spôsobenej týmito udalosťami je Prenajímateľ podľa vlastného uváženia oprávnený buď:

- a) vrátiť Predmet nájmu do pôvodného stavu v primeranej lehote s prihliadnutím na rozsah a povahu škody a čas potrebný na získanie stavebných povolení a schválení. Primeraná lehota pre obnovenie začína plynúť odo dňa, kedy Prenajímateľ dostal poistné plnenie z poistení podľa bodu 6.1 v spojení s bodom 6.3 tejto Zmluvy; alebo
- b) odstúpiť od tejto Zmluvy.

8.4 V prípade poškodenia Predmetu nájmu inak ako udalosťami podľa bodu 8.3 vyššie, ku ktorým nedošlo zavinením Nájomcu a/alebo tretej osoby, ktorej Nájomca umožnil vstup do Predmetu nájmu a/alebo do Budovy, 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 žiadostí 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) alebo či bude Nájomca povinný Predmet nájmu uviesť do stavu, v akom bol ku dňu podpisu Preberacieho protokolu s prihliadnutím na povinnosti Nájomcu podľa článku XII tejto Zmluvy („stav ku dňu podpisu Preberacieho protokolu“). V prípade, že sa Prenajímateľ nevyjadrí, má sa vždy za to, že Nájomca je povinný Predmet nájmu pred vrátením Prenajímateľovi uviesť do stavu ku dňu podpisu Preberacieho protokolu a odstrániť Zhodnotenie podľa bodu 12.4 tejto Zmluvy.

9.3 Nájomca vykonáva Zmeny Predmetu nájmu podľa tohto článku IX Zmluvy na svoje vlastné náklady. Nájomca je povinný zabezpečiť a zodpovedá za to, že akékoľvek Zmeny budú vykonávať výlučne kvalifikované osoby s oprávneniami zodpovedajúcimi vykonávaným prácam.

9.4 Ukončenie prác na Zmenách je Nájomca povinný Prenajímateľovi písomne oznámiť a Prenajímateľovi odovzdať projekt skutočných realizovaných zmien Predmetu nájmu.

9.5 Nájomca nie je bez výslovného súhlasu Prenajímateľa oprávnený počas Doby nájmu vykonávať odpisy zo zhodnotenia Predmetu nájmu. Ak Prenajímateľ udelí Nájomcovi súhlas s odpismi zhodnotenia realizovaného podľa bodov 9.1 až 9.4 tohto článku, Nájomca je povinný odpisy realizovať metódou zrýchleného odpisovania podľa príslušných ustanovení zák. č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov.

9.6 Strany sa dohodli, že v prípade, ak Nájomca vykoná akékoľvek Zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, je:

- a) bezodkladne povinný na vlastné náklady vrátiť Predmet nájmu do stavu ku dňu podpisu Preberacieho protokolu; a zároveň
- b) ak Predmet nájmu neuvedie do stavu podľa písm. a) ani v dodatočnej lehote 10 (desať) dní odo dňa výzvy Prenajímateľa, Prenajímateľ je oprávnený Predmet nájmu uviesť do stavu podľa písm. a) na

náklady Nájomcu a Nájomca je povinný náklady na uvedenie Predmetu nájmu do stavu podľa písm. a) uhradiť Prenajímateľovi v plnej výške nákladov vynaložených Prenajímateľom, vrátane interných nákladov Prenajímateľa a nákladov Prenajímateľa na služby tretích osôb.

- 9.7 Strany sa ďalej dohodli, že ak Nájomca vykoná Zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, je Prenajímateľovi povinný zaplatiť:
- a) za porušenie povinnosti vykonávať Zmeny výlučne s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa zmluvnú pokutu; a zároveň
 - b) za porušenie povinnosti bezodkladne na vlastné náklady vrátiť Predmet nájmu do stavu ku dňu podpisu Preberacieho protokolu zmluvnú pokutu.
- 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 10.13 tejto Zmluvy a Nájomca je povinný umožniť prístup do Predmetu nájmu a nesmie brániť plneniu sanačných prác alebo spôsobovať prieťahy. Nájomca si je vedomý vzniku hluku a prašnosti a iných obmedzení v súvislosti s takýmito prácami a nebude si v súvislosti s nimi uplatňovať žiadne zľavy ani žiadne iné nároky.

Článok X **Ostatné práva a povinnosti Strán**

- 10.1 Nájomca je povinný dodržiavať všetky všeobecne záväzné právne predpisy, predpisy orgánov územnej samosprávy ako aj záväzné rozhodnutia a iné správne akty vydané orgánmi verejnej moci, vzťahujúce sa k Predmetu nájmu, Budove a ich užívaniu. Nájomca sa zaväzuje udržiavať Predmet nájmu v stave, ktorý je v súlade s týmito predpismi a aktami tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia rušiacie ostatných užívateľov priestorov v Budove a/alebo poškodzujúce životné prostredie, a to výparmi, hlukom, vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných právnych noriem platných na území Slovenskej republiky.
- 10.2 Prenajímateľ a Nájomca sa ďalej dohodli, že Nájomca na seba preberá nasledujúce povinnosti, za ktoré bude v celom rozsahu vo vzťahu k Predmetu nájmu zodpovedný:
- a) všetky úlohy ochrany pred požiarmi, ktoré Prenajímateľovi ako vlastníkovi Predmetu nájmu ukladajú všeobecne záväzné právne predpisy na úseku ochrany pred požiarmi, predovšetkým zákon č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení, najmä nie však výlučne úlohy podľa § 4 a § 5 tohto zákona;
 - b) všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku hygieny a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, najmä nie však výlučne povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení a zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení;
 - c) povinnosti vyplývajúce z platných všeobecne záväzných nariadení Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Staré Mesto týkajúcich sa najmä udržiavania čistoty, poriadku, verejnej zelene, zimnej údržby a všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 6/2020 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v platnom znení.
- 10.3 Nájomca ako prevádzkovateľ Predmetu nájmu ďalej zodpovedá vykonanie a za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa nachádzajú v Predmete nájmu počas Doby nájmu, ako aj opatrení na ochranu majetku nachádzajúceho sa v Predmete nájmu.

- 10.4 Nájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v Predmete nájmu. Nájomca je povinný zabezpečiť povinné technické kontroly a testy zariadení a odstránenie zistených väd. Nájomca sa zaväzuje používať v Predmete nájmu a v Budove iba také zariadenia, vybavenie a prístroje, ktoré majú certifikáciu alebo osvedčenie zhody v súlade s osobitnými predpismi.
- 10.5 Nájomca zodpovedá za realizáciu a za dodržiavanie primeraných opatrení na ochranu Predmetu nájmu pred vlámaním a/alebo krádežou.
- 10.6 Nájomca nie je oprávnený v Spoločnom priestore skladovať akýkoľvek materiál a to bez ohľadu na dobu skladovania.
- 10.7 Nájomca nesmie do Budovy a/alebo Predmetu nájmu vnášať a ani umožniť vnášať tretím osobám akékoľvek nebezpečné materiály. Nájomca nahradí Prenajímateľovi všetky priame a nepriame právne a finančné škody vzniknuté v dôsledku akéhokoľvek porušenia tejto povinnosti.
- 10.8 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.
- 10.9 Nájomca sa zaväzuje uskutočňovať prípadné zásobovanie v súlade s povolením príslušného úradu.
- 10.10 Nájomca má právo na primerané označenie Predmetu nájmu na priečelí Budovy. Vizuálna podoba a text označenia Predmetu nájmu ako aj grafický návrh podoby a obsahu výkladu Predmetu nájmu, ak je výklad súčasťou Nájmu, podlieha predchádzajúcemu súhlasu Prenajímateľa a označenie na priečelí Budovy aj súhlasu príslušného pamiatkového úradu, ak sa tento podľa právnych predpisov vyžaduje. Návrh Nájomcu na označenie Predmetu nájmu a prípadný návrh výkladu Predmetu nájmu predloží Nájomca Prenajímateľovi v lehote 90 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy. Prenajímateľ je povinný vyjadriť sa k týmto návrhom do 15 (pätnástich) dní odo dňa ich doručenia. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa označenie meniť. Nájomca je na požiadanie Prenajímateľa povinný zmeniť výklad v lehote 15 (pätnásť) dní od doručenia, ak má Prenajímateľ za to, že tento nie je primeraný vo vzťahu k Účelu nájmu.
- 10.11 Nájomca je povinný zabezpečiť, aby jeho zamestnanci a tretie osoby, ktorým Nájomca umožní vstup do Budovy a/alebo Predmetu nájmu, dodržiavali všetky povinnosti Nájomcu podľa tejto Zmluvy, ktorá sa týkajú alebo súvisia s užívaním Predmetu nájmu.
- 10.12 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nerušený výkon práv Nájomcu spojených s nájmom Predmetu nájmu. Po celú Dobu nájmu Nájomca súhlasí s tým, že niektoré práce, ktoré významne nebránia užívaniu Predmetu nájmu a výkonu činnosti Nájomcu, môžu byť v Budove vykonávané v časoch podľa vlastného uváženia Prenajímateľa. Po celú Dobu nájmu Nájomca súhlasí s tým, že rušivé stavebné a rekonštrukčné práce v Budove môžu byť vykonávané v pracovných dňoch od 17.00 do 8.00 a počas víkendov bez obmedzenia. Práce vykonávané v tomto čase sa nepovažujú za porušenie tejto Zmluvy Prenajímateľom a Nájomca nemá z tohto dôvodu právo na zníženie Nájomného.
- 10.13 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu po vyznutení Prenajímateľa alebo jeho zástupcu alebo správcu Budovy o vzniku havárie v Budove, umožniť Prenajímateľovi, správcovi Budovy a zodpovedným osobám prístup k rozvodovým systémom všetkých druhov médií a k iným dôležitým zariadeniam, pokiaľ to bude alebo podľa okolností daného prípadu môže byť potrebné na identifikáciu, lokalizáciu alebo riešenie vzniknutej havarijnej situácie alebo na predchádzanie, 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 Budovy alebo iná zodpovedná osoba oprávnená vstúpiť do Predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho upozornenia Nájomcu.

10.14 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 osoby, 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.

10.15 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 údajov o banke a účte Nájomcu;
- c) zmenu akýchkoľvek iných údajov o Nájomcovi uvedených v záhlaví tejto Zmluvy;
- d) týkajúcich sa vstupu Nájomcu do likvidácie, podania návrhu na vyhlásenie konkurzu alebo na povolenie reštrukturalizácie;
- e) ktoré bránia alebo vážnym spôsobom ohrozujú riadne a včasné plnenie povinností Nájomcu podľa tejto Zmluvy;
- f) týkajúcich sa platnosti, účinnosti a trvania poistení podľa bodu 6.1 tejto Zmluvy;
- g) týkajúcich sa ďalšieho trvania oprávnení Nájomcu na vykonávanie jeho hlavnej činnosti.

Strany sa dohodli, že Nájomca je v prípade porušenia svojej povinnosti podľa tohto bodu 10.15 povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu do výšky 70,- EUR za každé jednotlivé porušenie.

10.16 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.

10.17 Strany sa dohodli, že Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa zmeniť žiadneho z konečných užívateľov výhod Nájomcu. Prenajímateľ je povinný vyjadriť sa k úmyslu Nájomcu do 30 (tridsiatich) dní odo dňa oznámenia úmyslu Nájomcu Prenajímateľovi a svoj súhlas je oprávnený okrem iného podmieniť predložením ručiteľských vyhlásení podľa bodu 5.8 tejto Zmluvy všetkými navrhovanými konečnými užívateľmi výhod.

10.18 Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so skutočnosťou, že Budova, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza, je národnou kultúrnou pamiatkou, a preto pri jeho prevádzke, údržbe, rekonštrukcii, technickom zhodnotení, opravách a pod. sa zaväzuje dodržiavať zákon NR SR č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v platnom znení. Za nespĺnenie tejto povinnosti si Strany dojednali zmluvnú pokutu vo výške 17,00 Eur za každý aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety na základe Prenajímateľom zaslanej faktúry. V prípade porušenia tejto povinnosti môže Prenajímateľ odstúpiť od tejto Zmluvy.

Článok XI

Podnájom a postúpenie

11.1 Nájomca nie je oprávnený postúpiť Zmluvu alebo akékoľvek svoje práva zo Zmluvy alebo umožniť akékoľvek užívanie Predmetu nájmu alebo jeho časti akejkoľvek tretej osobe na akýkoľvek účel, vrátane nie však výlučne napr. na účel zriadenia sídla alebo doručovania pošty. Nájomca je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe, ak účelom podnájmu je poskytovanie

občerstvenia formou bufetu alebo kaviarne. V ostatných prípadoch je Nájomca oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe, pokiaľ účel podnájmu je v súlade s Účelom nájmu podľa tejto Zmluvy a zároveň doba podnájmu nepresiahne viac ako 30 po sebe nasledujúcich dní; inak je Nájomca oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa, udeleným pred uzatvorením zmluvy o podnájme. V prípade udelenia súhlasu s podnájomom v zmysle predchádzajúcej vety je Nájomca povinný uhrádzať Prenajímateľovi 10 % (desať percent) z podnájomného, ak suma podnájomného prevyšuje sumu Nájomného; táto povinnosť nevylučuje možnosť určenia ďalších podmienok súhlasu s podnájomom zo strany Prenajímateľa.

- 11.2 Strany týmto berú na vedomie, že Predmet nájmu je vo vlastníctve alebo v správe Prenajímateľa alebo jeho právneho nástupcu alebo postupníka a že Prenajímateľ alebo jeho právny nástupca alebo postupník bude vykonávať práva a povinnosti Prenajímateľa vyplývajúce z tejto Zmluvy. Ak dôjde k zmene vlastníctva Predmetu nájmu, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia Prenajímateľa a právne postavenie Nájomcu sa nemení. Nájomca je na požiadanie Prenajímateľa povinný podpísať dohodu o postúpení a prevzatí práv a povinností Prenajímateľa z tejto Zmluvy na osobu právneho nástupcu Prenajímateľa alebo postupníka. V prípade, že Nájomca vypovie túto Zmluvu z dôvodu prevodu vlastníckeho práva k Predmetu nájmu, zaväzuje sa uzavrieť s novým vlastníkom nájomnú zmluvu za tých istých podmienok za akých bola uzatvorená táto Zmluva najneskôr do uplynutia výpovednej lehoty. Strany sa dohodli, že ak Nájomca poruší svoju povinnosť uzavrieť nájomnú zmluvu podľa predchádzajúcej vety, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu.
- 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 prihladnutím na bežné opotrebenie, so všetkým príslušenstvom, inštaláciami a inými predmetmi uvedenými v Preberacom protokole, 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 10.10 tejto Zmluvy. Pre vylúčenie pochybností, Nájomca je povinný na vlastné náklady uviesť Predmet nájmu do 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 vypratý 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 3.4 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 podľa bodu 12.6 nižšie. Nájomca okrem toho zaplatí Prenajímateľovi osobitne sumy zodpovedajúce výške Podielu na SPN v rozsahu prevyšujúcom zálohové platby na Podiel na SPN za posledný mesiac trvania Nájmu.
- 12.4 Akékoľvek úpravy, stavebné a technické vybavenia, doplnky a zariadenia v Predmete nájmu nad rámec tých, ktoré sú uvedené v Preberacom protokole, vykonané alebo inštalované Nájomcom resp. pre potreby Nájomcu, ktorých náklady znášal Nájomca („Zhodnotenie“), je Nájomca povinný odstrániť na vlastné náklady a ak vykonanie alebo inštalácia Zhodnotenia zapríčinila odstránenie alebo zmenu zložiek Predmetu

nájmu uvedených v Preberacom protokole, uviesť Predmet nájmu do stavu ku podpisu Preberacieho protokolu, ak sa Strany nedohodnú inak. Začatie odstraňovacích prác je Nájomca povinný písomne oznámiť Prenajímateľovi aspoň 21 (dvadsaťjeden) dní vopred. Ak Prenajímateľ kedykoľvek pred začatím odstraňovania písomne oznámi Nájomcovi, ktoré Zhodnotenie alebo jeho časť chce ponechať v Predmete nájmu, Nájomca nie je povinný ani oprávnený toto Zhodnotenie z Predmetu nájmu odstrániť. Ak sa Prenajímateľ pred začatím odstraňovania Zhodnotenia nevyjadrí, Nájomca je povinný celé Zhodnotenie odstrániť podľa prvej vety tohto bodu 12.4. Ak Prenajímateľ oznámi Nájomcovi, že si chce Zhodnotenie alebo jeho časť ponechať a zároveň Prenajímateľ vyslovil predchádzajúci súhlas s ich odpisovaním Nájomcom podľa bodu 9.5 tejto Zmluvy, Prenajímateľ, alebo ak je Prenajímateľom správca majetku hlavného mesta SR Bratislavy, vlastník Predmetu nájmu, nadobudne Zhodnotenie alebo jeho časť za účtovnú zostatkovú cenu a ak bude táto ku dňu odovzdania Predmetu nájmu 0,- EUR, tak za cenu vo výške 1,- EUR. Ak Prenajímateľ nevyjadril predchádzajúci súhlas s odpisovaním podľa bodu 9.5 Zmluvy, Prenajímateľ alebo vlastník Predmetu nájmu nadobudne Zhodnotenie za cenu zodpovedajúcu zostatkovej cene Zhodnotenia ako keby bolo Zhodnotenie predmetom odpisov realizovaných metódou zrýchleného odpisovania podľa príslušných ustanovení 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 zaplatením 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 zmluvnej pokuty;
 - c) oprávnený požadovať od Nájomcu zaplatenie náhrady všetkých škôd vzniknutých Prenajímateľovi priamo alebo nepriamo následkom porušenia záväzkov Nájomcu uvedených v tomto článku XII Zmluvy.
- Dojednanie podľa tohto bodu 12.6 Zmluvy ani prijatie zmluvnej pokuty neznamena 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 zálohová platba na Podiel na SPN a/alebo akákoľvek iná platba Nájomcu na základe tejto Zmluvy, neuvedená v písmenách nižšie, nie je uhradená v deň splatnosti a ani v dodatočnej lehote 30 (tridsať) dní po dátume splatnosti, a/alebo
 - b) v prípade, že Nájomca nepredloží Prenajímateľovi potvrdenie o vinkulácii podľa bodu 6.3 tejto Zmluvy v lehote uvedenej v bode 6.3 tejto Zmluvy alebo kedykoľvek počas Doby nájmu na požiadanie Prenajímateľa, a/alebo
 - c) v prípade začatia konkurzného alebo obdobného konania proti Nájomcovi, podania návrhu na povolenie reštrukturalizácie Nájomcu alebo jeho vstupu do likvidácie a/alebo
 - d) v súlade s bodom 8.3 písm. b) tejto Zmluvy, a/alebo
 - e) v súlade s bodom 8.4 písm. b) tejto Zmluvy, a/alebo
 - f) v prípade, že Predmet nájmu je Nájomcom využívaný v rozpore s účelom uvedeným v bode 1.4 tejto Zmluvy, a/alebo
 - g) v súlade s bodom 2.5 písm. b) tejto Zmluvy, a/alebo
 - h) v prípade, že Nájomca vykoná akékoľvek Zmeny Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, a/alebo
 - i) v prípade, že Nájomca nesplní svoju povinnosť podľa bodu 9.6 písm. a) tejto Zmluvy, a/alebo
 - j) v prípade, že sa ktorékoľvek z vyhlásení a záruk Nájomcu podľa bodu 14.1 tejto Zmluvy ukáže ako nepravdivé, neúplné alebo zavádzajúce, a/alebo
 - k) 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
 - l) v prípade, že bolo rozhodnuté príslušnými úradmi o odstránení Budovy alebo o jej zmene, čo bráni Nájomcovi užívať Predmet nájmu dohodnutým spôsobom, a/alebo
 - m) Nájomca dá v rozpore s touto Zmluvou Predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osoby, a/alebo
 - n) Nájomca zmení konečného užívateľa alebo konečných užívateľov výhod Nájomcu bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa, a/alebo

- o) v súlade s bodom 10.18 tejto Zmluvy, a/alebo
 - p) v prípade iného hrubého porušenia Zmluvy Nájomcom. Hrubým porušením Zmluvy, okrem porušenia 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, alebo
 - q) v ostatných prípadoch uvedených v tejto Zmluve, ak nie sú uvedené v bode 15.2 písm. a) až u).
- 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. Vypovedná 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 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 „Pôdorysy Predmetu nájmu“
 - b) Príloha č. 2 „Odpis uznesenia č. 44/2022“
- 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 registratúrnom pláne prevádzkovateľa vedeného podľa

osobitného zákona. Dotknutá osoba si môže uplatniť právo na prístup k osobným údajom, právo na opravu a vymazanie osobných údajov, právo na obmedzenie spracúvania, právo na presnosť, právo podať sťažnosť úradu na ochranu osobných údajov. Poskytnutie osobných údajov je zmluvnou požiadavkou. Neposkytnutie osobných údajov má za následok nemožnosť uzatvorenia zmluvy.

- 16.6 Keď táto Zmluva stanovuje lehoty alebo termíny v dňoch alebo mesiacoch a neustanovuje v konkrétnom prípade inak, dňom alebo mesiacom sa vždy rozumie kalendárny deň alebo kalendárny mesiac.
- 16.7 Ak by sa niektoré z ustanovení tejto Zmluvy resp. jeho časť stalo neplatným alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení resp. častí Zmluvy. Strany sa zaväzujú nahradiť takéto neplatné alebo nevykonateľné ustanovenie takým platným a vykonateľným ustanovením, ktoré sa najviac blíži zmyslu a cieľu nahrádzaného ustanovenia. V prípade, ak bude právny predpis citovaný v tejto Zmluve zrušený a nahradený iným právnym predpisom, odkazy tejto Zmluvy na nahradený právny predpis sa budú považovať za odkazy na právny predpis, ktorý ho nahradil.
- 16.8 Táto Zmluva sa riadi právom Slovenskej republiky s výnimkou jeho kolíznych noriem. Otázky, ktoré táto Zmluva neupravuje, sa riadia platnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.
- 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 Nájom podľa tejto Zmluvy bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 44/2022 zo dňa 15.12.2022.

Prenajímateľ:
Hlavné mesto SR Bratislava

Nájomca:
Bratislavské kultúrne a informačné stredisko

.....
Ing. arch. Matúš Vallo
primátor

.....
Mgr. Katarína Hulíková
riaditeľka



**MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA
SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY**
Oddelenie činnosti MsR a MsZ

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

Sekcia správy nehnuteľností

Váš list

Naše poradové číslo
MAGS OČM/2022

Vybavuje / Linka
Karolína Bejdiková
+421 2 59356 375

V Bratislave
20. 12. 2022

VEC:

Odpis uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 44/2022 zo dňa 15. 12. 2022, prijatého k bodu Návrh na schválenie prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa nájmu nebytových priestorov a nádvoria v budove súp. č. 419 na Bielej 6 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, pre Bratislavské kultúrne a informačné stredisko so sídlom v Bratislave

Uznesenie č. 44/2022

zo dňa 15. 12. 2022

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 nájom nebytových priestorov vo výmere 176,44 m² na prizemí a v suteréne stavby súpis. č. 419 na pozemku registra „C“ KN parc. č. 21 na Bielej 6 v k. ú. Staré Mesto, zapísané na LV č. 1656, a nádvoria vo výmere 59,00 m² v stavbe, súpis. č. 419 na pozemku registra „C“ KN parc. č. 21 na Bielej 6 v k. ú. Staré Mesto, zapísané na LV č. 1656, pre mestskú príspevkovú organizáciu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy Bratislavské kultúrne a informačné stredisko, Židovská 1, Bratislava, IČO 30794544, s cieľom realizovať hudobné vystúpenia, divadelné predstavenia a iné kultúrne podujatia, vytvoriť dočasné výstavné priestory a skúšobné priestory, ateliéry, s podmienkou poskytovania občerstvenia formou bufetu alebo kaviarne, na dobu neurčitú, za nájomné 1,00 euro/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 nebytových priestorov a nádvoria v stavbe súpis. č. 419 na pozemku registra „C“ KN parc. č. 21 na Bielej 6 v k. ú. Staré Mesto, zapísané na LV č. 1656, pre mestskú

TELEFÓN
+421 2 5935 6331

EMAIL
zastupitelstvo@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

príspevkovú organizáciu Bratislavské kultúrne a informačné stredisko, 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 Bratislavské kultúrne a informačné stredisko je mestská príspevková organizácia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktorá zabezpečuje rôzne typy podpory pre aktérov v oblasti kultúry a verejného života na celom území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. Prostredníctvom otvorenej výzvy poskytuje možnosť nefinančnej podpory a spolupráce vo forme potrebného servisu, technického a materiálového vybavenia či efektívnej komunikácie. Pomáha tak vytvárať priaznivé podmienky pre kultúrne i komunitné aktivity občanov, ako aj vzťah obyvateľov i návštevníkov k hlavnému mestu Slovenskej republiky Bratislavy a jeho mestským častiam, s cieľom rozvíjať kvalitu života v hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave. Motiváciou mestskej príspevkovej organizácie Bratislavské kultúrne a informačné stredisko k navrhovanému nájmu priestorov na Bielej 6 je rozšírenie interiérových kapacít, v ktorých by mestská príspevková organizácia mohla intenzívnejšie a rozmanitejším spôsobom rozvíjať svoje doterajšie úspešné aktivity viazané predovšetkým na podporu nezriaďovanej kultúry v hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave a tiež na vlastné kultúrne podujatia. Mestská príspevková organizácia Bratislavské kultúrne a informačné stredisko totiž výrazne vníma potreby žiadateľov o spoluprácu, ako napríklad menších hudobných/divadelných telies, pri ktorých vzniká po odzverení budovy na Židovskej ulici a Divadla Pavla Országha Hviezdoslava, n. o., často dopyt po skúšobných priestoroch, ateliéroch či priestoroch vhodných na tvorbu a prácu (napr. kurz sprievodcov).

Na tento dopyt by mohla mestská príspevková organizácia Bratislavské kultúrne a informačné stredisko čiastočne odpovedať rozšírením ponuky o priestory na Bielej 6 v rámci svojej otvorenej výzvy „Open Call – podpora a spolupráca“. Mestská príspevková organizácia Bratislavské kultúrne a informačné stredisko má teda záujem vytvoriť v objekte na Bielej 6 priestor, ktorý nielen doplní súčasné aktivity organizácie (kurz „Sprievodca cestovného ruchu“, vychádzky „Rande s mestom“, mobiliár „Sadni si!“, mestské hudobné telesá a pod.), ale predovšetkým bude slúžiť súčasným a budúcim žiadateľom o infraštruktúrne (skúšobne, ateliéry, štúdiá) a prezentačné priestory (divadlá, kluby, kiná, galérie) v hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave.

Za správnosť odpisu uznesenia:



Mgr. Tomáš Malec, PhD.
vedúci oddelenia

Dodatok č. 07 83 0829 22 01
k Zmluve o nájme nebytových priestorov a nádvoria č. 07 83 0829 22 00

Prenajímateľ:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava 1

zastúpené : Ing. arch. Matúšom Vallom, primátorom mesta,

osoba oprávnená na podpis zmluvy : Mgr. Klaudia Lušpaiová, vedúca oddelenia majetkových vzťahov, na základe Podpisového poriadku účinného ku dňu podpisu zmluvy

Peňažný ústav : ČSOB, a. s.

Číslo účtu : (IBAN) SK587500000000025828453

Variabilný symbol : 488047121

IČO : 00 603 481

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Bratislavské kultúrne a informačné stredisko

Hviezdoslavovo námestie 20, 815 15 Bratislava-mestská časť Staré Mesto

zastúpená: Mgr. Katarína Hulíková, riaditeľka

IČO: 30794544

Emailová adresa:

Telefonický kontakt:

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej „zmluvné strany“)

po vzájomnej dohode uzatvárajú tento Dodatok č. 07 83 0829 22 01 k Zmluve o nájme nebytových priestorov a nádvoria č. 07 83 0829 22 00 uzatvorenej dňa (ďalej len „Dodatok“):

Čl. I
Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ a nájomca uzatvorili dňa Zmluvu o nájme nebytových priestorov a nádvoria č. 07 83 0829 22 00, ktorej predmetom je nájom nehnuteľností - nebytových priestorov o celkovej výmere 176,44 m² na prízemí a v suteréne stavby súpis. č. 419 na pozemku registra „C“ KN, parc. č. 21 na Bielej 6 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, zapísanej na LV č. 1656, a nádvoria o výmere 59,00 m² v stavbe súpis. č. 419 na pozemku registra „C“ KN parc. č. 21 na Bielej 6 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, zapísané na LV č. 1656 (ďalej len „Zmluva o nájme“).
2. Nájomca má záujem rozšíriť predmet a účel nájmu o nebytové priestory na Bielej 6 v Bratislave, vo výmere 100,40 m² na 1. poschodí, v stavbe súp. č. 419, postavenej na pozemku registra „C“ KN, parc. č. 21 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 413 m², zapísanom na LV č. 1656, k. ú. Staré Mesto, na základe čoho sa zmluvné strany dohodli o uzatvorení tohto Dodatku k Zmluve o nájme.

Čl. II
Zmeny zmluvy

1. Na základe skutočností uvedených v čl. I tohto Dodatku sa zmluvné strany dohodli na zmene Zmluvy o nájme v časti predmetu nájmu tak, že text čl. I ods. 1.1 Zmluvy o nájme sa nahrádza novým textom, ktorý znie:

„Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľností – nebytových priestorov o celkovej výmere 176,44 m² na prízemí a v suteréne stavby (ďalej len „Predmet nájmu 1“) a nebytových priestorov o celkovej výmere 100,40 m² na 1. poschodí stavby (ďalej len „Predmet nájmu 2“) súpis. č. 419 na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 21 na Bielej 6 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, zapísanej na LV č. 1656, a nádvoria o výmere 59,00 m² (ďalej len „Predmet nájmu 3“) v stavbe súpis. č. 419 na pozemku registra „C“ KN parc. č. 21 na Bielej 6 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto,

zapísané na LV č. 1656 (Predmet nájmu 1, Predmet nájmu 2 a Predmet nájmu spolu aj ako „Predmet nájmu“ a budova, v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory a nádvorie, ďalej len „Budova“). Pôdorysy Predmetu nájmu tvoria Prílohu č. 1 tejto Zmluvy.“

2. Zmluvné strany sa dohodli, že na základe zmeny Zmluvy o nájme uvedenej v čl. II ods. 1. tohto Dodatku sa mení text čl. I. ods. 1.4 Zmluvy o nájme v časti účelu nájmu tak, že text čl. I ods. 1.4 Zmluvy o nájme sa nahrádza novým textom, ktorý znie:

„a) Predmet nájmu 1 a Predmet nájmu 3 sa poskytuje Nájomcovi za účelom realizácie hudobných vystúpení, divadelných predstavení a iných kultúrnych podujatí, vytvorenia dočasných výstavných priestorov a skúšobných priestorov, ateliérov, a za účelom poskytovania občerstvenia formou bufetu alebo kaviarne („Účel nájmu 1“).“

„b) Predmet nájmu 2 sa poskytuje Nájomcovi za účelom realizácie hudobných vystúpení, divadelných predstavení, a iných kultúrnych podujatí, vytvorenia dočasných výstavných a skúšobných priestorov, ateliérov, za účelom organizovania školení a seminárov, ako aj ich využitie ako zázemia pre účastníkov počas organizácie mestských kultúrnych podujatí („Účel nájmu 2“).“

„c) Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu 1 a Predmet nájmu 3 využívať výlučne na Účel nájmu 1 a Predmet nájmu 2 na Účel nájmu 2. Pre prípad porušenia tejto povinnosti Nájomcu si Strany dojednali zmluvnú pokutu vo výške 17,00 EUR a to za každý, aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti. Nájomca je povinný v Predmete nájmu poskytovať občerstvenie formou bufetu alebo kaviarne v kalendárnych mesiacoch máj až september, a to minimálne v čase konania kultúrnych podujatí; v ostatných mesiacoch je Nájomca oprávnený, nie však povinný poskytovať v Predmete nájmu občerstvenie formou bufetu alebo kaviarne. Pre prípad porušenia tejto povinnosti Nájomcu si Strany dojednali zmluvnú pokutu vo výške 17,00 EUR a to za každý, aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti. Na účely splnenia povinnosti Nájomcu poskytovať občerstvenie sa považuje i ambulantný predaj jedál a nápojov. Nájomca sa zaväzuje otvoriť prevádzku občerstvenia formou bufetu alebo kaviarne po doplnení činností v predmete podnikania uvedenom v zriaďovateľskej listine Nájomcu o príslušné oprávnenie na prevádzkovanie občerstvenia, najneskôr však v septembri 2024. Pre prípad porušenia tejto povinnosti Nájomcu si Strany dojednali zmluvnú pokutu vo výške 17,00 EUR a to za každý, aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti.“

3. Zmluvné strany sa dohodli, že na základe zmeny Zmluvy o nájme uvedenej v čl. II ods. 1. tohto Dodatku sa mení text čl. III. ods. 3.9 Zmluvy o nájme tak, že text čl. III ods. 3.9 Zmluvy o nájme sa nahrádza novým textom, ktorý znie:

„3.9 a Na úhradu Podielu na SPN je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi za Predmet nájmu 1 a Predmet nájmu 3 mesačne zálohové platby. Ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy je zálohová platba na Podiel na SPN v celkovej výške 373,00 EUR mesačne, ktorá pozostáva zo zálohovej platby za dodávku elektriny vo výške 9,00 EUR, zálohovej platby za dodávku elektriny pre kotol vo výške 40,00 EUR, zálohovej platby za dodávku plynu (TÚV, ÚK) vo výške 300,00 EUR, zálohovej platby za dodávku studenej vody a odvedenie odpadovej vody kanalizáciou vo výške 10,00 EUR, a zálohovej platby za odvoz a likvidáciu odpadu vo výške 14,00 EUR. Nájomca súhlasí s tým, že Prenajímateľ je oprávnený v odôvodnených prípadoch upravovať sumu Podielu na SPN a zálohových platieb Nájomcu na Podiel na SPN, najmä ak je to preukázateľne potrebné na príslušné obdobie (napr. v prípade zmien cien alebo spotreby energií, služieb a ďalších položiek Spoločných prevádzkových nákladov). Zmenu sumy Podielu na SPN a zálohových platieb na tento podiel a účinnosť tejto zmeny oznámi Prenajímateľ Nájomcovi písomne v dostatočnom predstihu. K zmene sumy zálohových platieb podľa predchádzajúcej vety dôjde jednostranným právny úkonom formou oznámenia zo strany Prenajímateľa.“

„3.9 b Na úhradu Podielu na SPN je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi za Predmet nájmu 2 zálohové platby. Ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy je zálohová platba na Podiel na SPN v celkovej výške EUR mesačne, ktorá pozostáva zo zálohovej platby za dodávku elektriny vo výške EUR, zálohovej platby za dodávku elektriny pre kotol vo výške EUR, zálohovej platby za dodávku plynu (TÚV, ÚK) vo výške EUR, zálohovej platby za dodávku studenej vody a odvedenie odpadovej vody kanalizáciou vo výške EUR, a zálohovej platby za odvoz a likvidáciu odpadu vo výške EUR. Nájomca súhlasí s tým, že Prenajímateľ je oprávnený v odôvodnených prípadoch upravovať sumu Podielu na SPN a zálohových platieb Nájomcu na Podiel na SPN, najmä ak je to preukázateľne potrebné na príslušné obdobie (napr. v prípade zmien cien alebo spotreby energií, služieb a ďalších položiek Spoločných prevádzkových

nákladov). Zmenu sumy Podielu na SPN a zálohových platieb na tento podiel a účinnosť tejto zmeny oznámi Prenajímateľ Nájomcovi písomne v dostatočnom predstihu. K zmene sumy zálohových platieb podľa predchádzajúcej vety dôjde jednostranným právnyom úkonom formou oznámenia zo strany Prenajímateľa.“

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. XXXX/2023 dňa
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 podpisania oboma zmluvnými stranami a účinnosť v deň nasledujúci po dni jeho zverejnenia 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.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

Hlavné mesto SR Bratislava:

Bratislavské kultúrne a informačné stredisko:

Mgr. Klaudia Lušpaiová
vedúca oddelenia majetkových vzťahov

Mgr. Katarína Hulíková, riaditeľka

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 rozšírenia predmetu a účelu nájmu nebytových priestorov v budove na Bielej 6 v Bratislave, k.ú. Staré Mesto, pre Bratislavské kultúrne a informačné stredisko 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 rozšírenie predmetu a účelu nájmu o nebytové priestory na Bielej 6 v Bratislave, vo výmere 100,40 m² na 1. poschodí, v stavbe súpis. č. 419 postavenej na pozemku registra „C“ KN v k. ú. Staré Mesto, parc. č. 21 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 413 m², zapísanom na LV č. 1656, pre príspevkovú organizáciu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy - Bratislavské kultúrne a informačné stredisko, Hviezdoslavovo námestie 20, Bratislava, IČO 30794544, s cieľom realizácie hudobných vystúpení, divadelných predstavení a iných kultúrnych podujatí, vytvorenia dočasných výstavných a skúšobných priestorov, ateliérov na organizovanie školení a seminárov, ako aj ich využitie ako zázemia pre účastníkov počas organizácie mestských kultúrnych podujatí, na dobu neurčitú, za nájomné 1,00 euro/rok za celý predmet nájmu vrátane nebytových priestorov špecifikovaných v zmluve o nájme nebytových priestorov a nádvoria č. 07 83 0829 22 00,

s podmienkou:

Dodatok č. 07 83 0829 22 01 bude nájomcom podpísaný do 60 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. V prípade, že dodatok č. 07 83 0829 22 01 nebude v tejto lehote nájomcom podpísaný, toto uznesenie stratí platnosť.

Návrh na schválenie rozšírenia predmetu nájmu v zmluve o nájme nebytových priestorov a nádvoria č. 07 83 0829 22 00 pre žiadateľa Bratislavské kultúrne a informačné stredisko 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 nebytových priestorov špecifikovaných v zmluve o nájme nebytových priestorov a nádvoria č. 07 83 0829 22 00 bol uzatvorený s hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou a schválený uznesením č. 44/2022 zo dňa 15. 12. 2022 Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy ako prípad hodný osobitného zreteľa s cieľom realizovať hudobné vystúpenia, divadelné predstavenia a iné kultúrne podujatia, vytvoriť dočasné výstavné priestory a skúšobné priestory, ateliéry s podmienkou poskytovania občerstvenia formou bufetu alebo kaviarne.

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.