

Materiál na rokovanie orgánu:

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy (2022 - 2026)

ktoré sa koná dňa: 27.03.2025

Návrh na nájom nebytového priestoru v budove Apponyiho paláca so súpis. č. 577 na ulici Radničná č. 1, k. ú. Staré Mesto, formou obchodnej verejnej súťaže a schválenie podmienok obchodnej verejnej súťaže

Predkladateľ:

Tak ako je uvedené v Sumárnom krycom liste

Zodpovedný:

Mgr. Nina Vrbanová, PhD

Spracovateľ:

Viktor Agócs, vedúci oddelenia správy budov a ochrany pamiatok & IT

Materiál obsahuje:

Návrh uznesenia s prílohou

Pôdorys priestoru

Fotodokumentáciu

Dôvodovú správu s uznesením MsR

Zmluvu o nájme nebytového priestoru s prílohami

Výpis uznesenia zo zasadnutia Komisie pre kultúru, médiá a ochranu kultúrneho dedičstva MsZ

Výpis uznesenia zo zasadnutia Komisie pre správu a podnikanie s majetkom mesta

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

schvaľuje

podľa § 9a ods. 1 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov nájom nebytového priestoru na prízemí stavby so súpisným č. 577 (Apponyiho palác) na parcele č. 7 so vstupom z nádvoría Apponyiho paláca, Radničná 1, Bratislava – Staré Mesto, vo výmere 100,5 m² spolu s časťou nádvoría pred a za týmto nebytovým priestorom vo výmere 40+20 m², k. ú. Staré Mesto, zapísané na liste vlastníctva č. 1656 v k. ú. Staré Mesto na dobu 6 rokov s možnosťou predĺženia o ďalšie 3 roky, za účelom navrhnutým súťažiacim, pričom platí podmienka, že službami (hlavnými ani vedľajšími) poskytovanými v predmete nájmu nesmú byť predaj tabakových výrobkov, prevádzkovanie nočného klubu, diskotéky, erotického salóna, striptízu, masáží, herne, záložne, predaja suvenírov, požičovne dopravných prostriedkov, formou obchodnej verejnej súťaže v súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 526/2024 zo dňa 23. 05. 2024, ktorým sa schvaľujú všeobecné podmienky obchodných verejných súťaží na nájom nehnuteľného majetku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy; s osobitne schválenými podmienkami podľa vyhlásenia obchodnej verejnej súťaže, ktoré tvoria neoddeliteľnú prílohu tohto uznesenia.

Súčasne odporúča schváliť možnosť opakovane vyhlásiť obchodnú verejnú súťaž za rovnakých osobitne schválených podmienok so zníženou minimálnou cenou nájomného o 25% v prípade, ak sa obchodná verejná súťaž vyhlasuje druhýkrát, a so zníženou minimálnou cenou nájomného o 35% v prípade, ak sa obchodná verejná súťaž vyhlasuje tretí- a ďalšíkrát, a to bez nutnosti opätovného schválenia osobitných podmienok obchodnej verejnej súťaže Mestským zastupiteľstvom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, pričom posledná opakovaná obchodná verejná súťaž môže byť vyhlásená najneskôr do 12 mesiacov odo dňa zverejnenia výsledkov súťaže vyhlásenej ako prvej v poradí.

PRÍLOHA K UZNESENIU

**Podmienky obchodnej verejnej súťaže Múzeum mesta Bratislavy
Radničná 1, 815 18 Bratislava, IČO: 00 179 744
Mgr. Zuzana Palicová, riaditeľka**

podľa § 9a ods. 1 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a podľa § 281 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov,

v y h l a s u j e

obchodnú verejnú súťaž

na najvhodnejší návrh na uzatvorenie zmluvy o nájme nebytového priestoru na prízemí stavby so súpisným č. 577 (Apponyiho palác) na parcele č. 7 so vstupom z nádvorí Apponyiho paláca, Radničná 1 vo výmere 100,5 m² spolu s časťou nádvorí pred a za týmto nebytovým priestorom vo výmere 40+20 m², k. ú. Staré Mesto, zapísané na liste vlastníctva č. 1656 v k.ú. Staré mesto

za nasledovných súťažných podmienok:

1. Prenajímateľ/vyhlasovateľ

Múzeum mesta Bratislavy
Radničná 1
815 18 Bratislava
v zastúpení riaditeľky: Mgr. Zuzana Palicová
IČO: 00179744
číslo účtu (IBAN): SK457500000000025936163
BIC (SWIFT): CEKOSKBX

2. Predmet obchodnej verejnej súťaže

Nájom nebytového priestoru ako súboru miestností stavebne určených na iné účely ako na bývanie v správe Múzea mesta Bratislavy na prízemí stavby so súpisným č. 577 (Apponyiho palác) na parcele č. 7 so vstupom z nádvorí Apponyiho paláca, Radničná 1 vo výmere 100,5 m² spolu s časťou nádvorí pred a za týmto nebytovým priestorom vo výmere 40+20 m², k. ú. Staré Mesto, zapísané na liste vlastníctva č. 1656 v k.ú. Staré mesto.

Úspešný účastník obchodnej verejnej súťaže bude oprávnený využiť možnosť rozšíriť predmet nájmu o pivničné priestory vo výmere 40,00 m², ktoré sa nachádzajú pod nebytovým priestorom, ktorý bude predmetom nájmu (tzv. opcia), a to za minimálne nájomné v súlade s internými predpismi hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (rozhodnutie primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktorým sa ustanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno č. 33/2015), prípadne inými dokumentmi, ktoré v budúcnosti tieto interné predpisy nahradia. V prípade, ak sa nájomca rozhodne túto možnosť využiť, tak s ním bude uzavretý dodatok k zmluve o nájme, na základe ktorého sa rozšíri predmet nájmu o pivničné priestory. Účelom nájmu pivničných priestorov je ich využívanie ako skladu alebo zázemia pre nájomcu.

3. Vyhlásenie súťaže

Obchodná verejná súťaž bude vyhlásená a súťažné podmienky budú zverejnené najneskôr do **01.04.2025**.

Súťažné podmienky budú zverejnené na internetovej stránke múzea www.mmb.sk.

4. Termín ohliadky

Ohliadky nebytového priestoru sa budú konať v lehote na predkladanie súťažných návrhov v pracovných dňoch počas bežnej pracovnej doby, po telefonicknej alebo e-mailovej dohode s kontaktnou osobou vyhlasovateľa.

5. Kontaktná osoba vyhlasovateľa

Meno: Viktor Agócs
telefón: 0911 363 635
E-mail: viktor.agocs@mmb.sk

6. Doba nájmu

Zmluva o nájme bude uzatvorená na dobu určitú 6 rokov s možnosťou predĺženia o ďalšie 3 roky so súhlasom prenajímateľa, ktorá začne plynúť dňom odovzdania predmetu nájmu nájomcovi podpísaním preberacieho protokolu.

7. Účel nájmu

Účelom nájmu je gastroprevádzka, tzn. poskytovanie stravovacích služieb (bistro / kaviareň so studenou kuchyňou), ktorých špecifikáciu navrhne súťažiaci, pričom platí podmienka, že v gastroprevádzke sa nebude realizovať predaj tabakových výrobkov; ku gastroprevádzke ako hlavnej činnosti realizovanej v predmete nájmu môže súťažiaci navrhnúť doplnkovú činnosť, pričom platí podmienka, že doplnkovou činnosťou realizovanou v predmete nájmu nesmie byť nočný klub, diskotéka, erotický salón, striptíz, masáže, herňa, záložňa, predaj suvenírov, požičovňa dopravných prostriedkov. Stravovanie v predmete nájmu je možné poskytovať formou studenej kuchyne, pričom teplá kuchyňa a priame varenie okrem prihrievania jedál bude možné za podmienky, že spotrebiče budú ošetrené UV filtráciou odpadových pár a do priestoru bude dobudovaná VZT vetva na odvod znečisteného vzduchu nad strechu objektu. Vhodnou doplnkovou činnosťou môže byť kultúrne centrum, knižnica, čítareň, detský kútik, hudobné zázemie, priestor pre workshopy, whisky bar. Raz týždenne počas letnej sezóny sa odporúča koncert živej hudby, workshop, program pre deti alebo iný typ podujatia organizovaného nájomcom.

Keďže predmetom nájmu je časť nádvorcia, v tejto časti bude možné umiestniť vonkajšie sedenie, ako flexibilnú terasu ku gastroprevádzke, takým spôsobom, aby nádvorie bolo plne využiteľné pre organizáciu kultúrnych podujatí. Na predmetnej časti nádvorcia môže úspešný účastník obchodnej verejnej súťaže umiestniť približne 10 štvormiestnych stolov, v ostatnej časti nádvorcia môže účastník umiestniť mobilnú zeleň v kvalitných terakotových / kamenných kvetináčoch a mobiliár na doplnkové sedenie, ležanie, prípadne vodný prvok, ktorý vhodne doplní historický charakter objektu.

Koncept gastroprevádzky by mal byť prínosom pre širokú verejnosť. Prevádzka by mala do Apponyiho paláca priniesť život od rána 8:00 do večerných hodín, najneskôr do 22:00 (24:00) a mala by sa stať obľúbeným miestom pre obyvateľov a návštevníkov mesta Bratislava.

8. Zmeny predmetu nájmu

Nájomca zabezpečí užívateľnosť predmetu nájmu pre svoje potreby na vlastné náklady, a to v stave, ktorý je v súlade s platnými právnymi predpismi vzťahujúcimi sa na prevádzku, ktorú nájomca bude prevádzkovať v predmete nájmu. 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. 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 to potrebné. Podmienky zmeny predmetu nájmu sú podrobne upravené v čl. IX zmluvy o nájme nebytového priestoru. Nájomca vytvorí podmienky na predmete nájmu tak, aby prenajímateľ vedel zabezpečiť podružné meranie dodávaných médií.

9. Minimálna výška nájomného

Minimálna výška nájomného za predmet nájmu je stanovená vo výške **min. 1 432,25 Eur mesačne / 17 187,00 Eur ročne** za celý predmet nájmu. K nájomnému sa pripočíta DPH v sadzbe platnej ku dňu zdaniteľného plnenia.

Výška nájomného bude jedným z kritérií pre posudzovanie súťažných návrhov. Prípadné náklady na zabezpečenie užívateľnosti predmetu nájmu sa do nájomného nezarátavajú (viď predchádzajúci čl. 8.).

V sume nájomného nie sú zahrnuté náklady na služby a plnenie spojené s užívaním predmetu nájmu.

10. Kvalitatívne aspekty účelu nájmu

Nebytový priestor na Apponyiho nádvorí bude prenajatý nájomcovi, ktorý tento priestor bude využívať ako gastroprevádzku, ktorá bude prístupná širokej verejnosti, vrátane zamestnancov prenajímateľa. Nebytový priestor neumožňuje zriadenie a prevádzkovanie profesionálnej kuchyne, a preto nie je možné, aby nájomca mohol v tomto priestore pripravovať plnohodnotné menu. V priestore je však možné, aby v ňom fungovala prevádzka, ktorá zákazníkom ponúkne plnohodnotné raňajky a obedy, prípadne adekvátne občerstvenie v poobedných a večerných hodinách, prispôsobené možnostiam prevádzky v súlade s čl. 7. týchto súťažných podmienok. Prevádzka môže zákazníkom umožniť vziať si jedlo so sebou, ako aj konzumovať ho priamo na mieste, kde im bude pripravené.

Pri hodnotení kvalitatívnych aspektov účelu nájmu bude hodnotiaca komisia posudzovať súťažné návrhy pridelením počtu percent podľa nasledovných hodnotiacich kritérií:

a) Kultúrne aspekty (10%)

Účastník v návrhu popíše (v rozsahu max. 150 slov), ako navrhovaný účel nájmu zohľadňuje

kultúrne aspekty.

Pri hodnotení zámeru bude hodnotiaca komisia brať do úvahy, ako kvalitný, odborný a aktuálny je obsah a služby v oblasti kultúry, ako je ponuka služieb/aktivít dostupná pre všetkých návštevníkov a komunity, ako sú zodpovedné a vnímavé voči súdobým problémom a potrebám spoločnosti.

Kultúrne inštitúcie svojou činnosťou, kultúrnou ponukou a charakterom pozitívne pôsobia na svoje okolie – zachovávajú alebo podporujú jeho civilnosť, autenticnosť a sú protiváhou komercializácie verejného priestoru.

b) Regionálnosť, sezónnosť a kvalita ponúkaného sortimentu (10%)

Účastník v návrhu popíše (v rozsahu max. 150 slov), ako navrhovaný účel nájmu zohľadňuje regionálnosť a sezónnosť ponúkaného sortimentu.

Účastník v návrhu popíše, akými kvalitatívnymi kritériami sa riadi pri výbere produktov, služieb a ich dodávateľov. Komisia prideli percentá súťažnému návrhu podľa toho, či sortiment a suroviny budú pochádzať od lokálnych výrobcov/chovateľov/pestovateľov, či predajca si sám pripravuje ponúkaný sortiment, alebo si sortiment necháva pripravovať u iných dodávateľov. Komisia bude tiež hodnotiť, či ponuka bude dopĺňaná o potraviny podľa rôznych sviatkov a ročných období.

c) Referencie a história súťažiacieho (10%)

Účastník súťaže v návrhu popíše (v rozsahu max. 150 slov) svoje skúsenosti v oblasti gastronómie a prípadne k návrhu priloží referencie od iných relevantných subjektov z oblasti gastronómie, ktorí by jeho skúsenosti preukazovali. Dôveryhodnosť poskytnutých referencií bude taktiež predmetom skúmania zo strany hodnotiacej komisie.

d) Vizuálna a pobytová kvalita verejného priestoru a prevádzky (10%)

Účastník v návrhu popíše (v rozsahu max. 150 slov), ako navrhovaný účel nájmu zohľadňuje požiadavky na vizuálnu a pobytovú kvalitu verejného priestoru nádvorie Apponyiho paláca.

V tomto hodnotiacom kritériu bude komisia posudzovať koncept fungovania a vizuál prevádzky. Súťažný návrh musí obsahovať informáciu o otváracích hodinách prevádzky (ideovo 8:00 hod.–22:00 hod.). Prevádzka nemôže byť pre zákazníkov otvorená dlhšie ako do 24:00 hod., po 21.00 nájomca zodpovedá za bezpečnosť priestoru nádvorie. Súťažný návrh tiež musí obsahovať aj opis benefitov a ich rozsah, ktorý je účastník pripravený na požiadanie poskytnúť zamestnancom vyhlasovateľa pri využívaní služieb prevádzky. Hodnotiaca komisia bude tiež brať do úvahy, aké služby vie ponúknuť účastník vyhlasovateľovi počas konania kultúrnych podujatí.

Hodnotiaca komisia posúdi, ako sa účastník vysporiadal s debarierizáciou nebytového priestoru a jeho sociálnych zariadení, vrátane návrhu úprav a opatrení na zlepšenie prístupnosti. Pri hodnotení sa zohľadní, či navrhované úpravy nebytového priestoru reflektujú princípy plnej debarierizácie.

Pri hodnotení zámeru bude hodnotiaca komisia brať do úvahy, napr. či zámer usiluje o maximálny úžitok z verejného priestranstva pre čo najširšiu skupinu užívateľov a či napr. má ambície pozitívne vplývať na atmosféru miesta a pocit bezpečia v ňom, či je vizuálna komunikácia navrhnutá vo vzťahu k existujúcim kvalitám a zaujíma adekvátnu pozíciu v

hierarchii prvkov vo verejnom priestore, či je inovatívna z hľadiska typografického, výtvarného a svojím prevedením.

Pri hodnotení zámeru bude hodnotiaca komisia brať do úvahy i to, či je zámer inovatívnym príspevkom reagujúcim na kontext a genius loci štvrte a či prináša do štvrte nové aktivity, prípadne vhodne dopĺňa existujúce prevádzky.

11. Kritéria pre posudzovanie súťažných návrhov

Vítazom súťaže je ten súťažný návrh, ktorý získa sumárne najvyšší počet percent v hodnotiacich kategóriách podľa procesných pravidiel výberovej komisie:

- **výška nájomného – 60 %.**
- **kvalitatívne aspekty účelu nájmu - 40 %**

Pri hodnotení výšky nájomného najvyšší návrh dostane pridelený najvyšší počet percent v tomto kritériu – 60%. Ostatné návrhy dostanú proporcionálne nižší počet percent vo vzťahu k tejto najvyššej ponuke podľa nižšie uvedeného vzorca:

$N = (P / P_{\max}) * 60$, kde:

P_{\max} – najvyššia cenová ponuka

P – hodnotená cenová ponuka

N – počet percent udelený hodnotenej cenovej ponuke (max. 60, min. 0)

Pri hodnotení kvalitatívnych aspektov každý člen komisie určí % miery plnenia kritéria od 0% po 10% (úplné plnenie kritérií), výsledok sa určí priemerom získaných percent.

12. Podmienky účasti v súťaži a súťažné podmienky

- Účastníci, ktorí sú fyzickými osobami, musia najneskôr v deň podávania súťažného návrhu dovrieť vek 18 rokov.
- Predložený návrh nie je možné odvolať po uplynutí lehoty určenej na predkladanie súťažných návrhov.
- Každý účastník súťaže môže podať iba jeden súťažný návrh. Návrh podaný neskôr tým istým účastníkom súťaže ruší jeho predchádzajúce podané návrhy. Predložený návrh nie je možné meniť a dopĺňať, ani ho upravovať, ani vziať späť po uplynutí lehoty určenej na predkladanie súťažných návrhov.
- Obálky so súťažnými návrhmi sa budú otvárať a súťažné návrhy sa budú vyhodnocovať najneskôr do 10.06.2025. Otváranie obálok je verejné.
- Vítaznému účastníkovi súťaže bude v lehote do 15 dní odo dňa vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže odoslaný list s oznámením o prijatí jeho súťažného návrhu. Vítazný účastník súťaže je povinný do 15 dní odo dňa doručenia oznámenia o prijatí súťažného návrhu doručiť vyhlasovateľovi súťaže päť (5) podpísaných vyhotovení návrhu zmluvy o nájme. Pravosť podpisu účastníka súťaže na všetkých vyhotoveniach návrhu zmluvy o nájme musí byť úradne overená. Vyhlasovateľ súťaže si vyhradzuje právo zrušiť túto obchodnú verejnú súťaž kedykoľvek do prijatia návrhu, t. j. podpísania zmluvy o nájme vyhlasovateľom. Vyhlasovateľ súťaže si vyhradzuje právo

zrušiť túto obchodnú verejnú súťaž aj vtedy, ak sa podstatne zmenili okolnosti, za ktorých sa vyhlásila obchodná verejná súťaž alebo ak sa v priebehu obchodnej verejnej súťaže vyskytli výnimočné dôvody, pre ktoré nemožno od vyhlasovateľa požadovať, aby v obchodnej verejnej súťaži pokračoval, pričom o zrušení obchodnej verejnej súťaže rozhoduje mestské zastupiteľstvo hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých poslancov. O zrušení súťaže budú účastníci súťaže, ktorí podali návrhy, písomne vyrozumení. Zrušenie súťaže bude uverejnené na internetovej stránke www.mmb.sk.

- f) Vyhlasovateľ súťaže si vyhradzuje právo odmietnuť návrhy, ktorých obsah nebude zodpovedať podmienkam súťaže alebo budú doručené po termíne stanovenom vo vyhlásení súťaže, a zároveň si vyhradzuje právo odmietnuť návrh, ktorý predloží osoba, ktorá v predchádzajúcej obchodnej verejnej súťaži zmarila uzatvorenie zmluvy o nájme alebo osoba, ktorá ako nájomca uzatvorila s vyhlasovateľom zmluvu o nájme a táto bola ukončená z dôvodu porušenia zmluvných povinností nájomcu; to platí aj pre osobu, ktorá je majetkovo alebo personálne prepojená s osobou, ktorá v predchádzajúcej obchodnej verejnej súťaži zmarila uzatvorenie zmluvy o nájme alebo s osobou, ktorá ako nájomca uzatvorila s vyhlasovateľom zmluvu o nájme a táto bola ukončená z dôvodu porušenia zmluvných povinností nájomcu.
- g) Oznámenie o odmietnutí predložených súťažných návrhov odošle vyhlasovateľ odmietnutým účastníkom listom do 20 dní odo dňa vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže.
- h) Vyhlasovateľ má právo v prípade zistenia formálnych nedostatkov súťažného návrhu, ktoré nemenia obsah súťažného návrhu, vyzvať účastníka súťaže na doplnenie a vykonanie opravy súťažného návrhu v lehote nie kratšej ako 3 pracovné dni. V prípade márneho uplynutia lehoty na doplnenie a vykonanie opravy si vyhlasovateľ vyhradzuje právo vyradiť takýto súťažný návrh zo súťaže.
- i) Vyhlasovateľ neuhrádza účastníkom súťaže náklady spojené s ich účasťou v tejto obchodnej verejnej súťaži, a to ani v prípade jej zrušenia, a účastníci súťaže v plnej miere znášajú všetky náklady s ich účasťou v súťaži.
- j) Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo uzatvoriť zmluvu o nájme s víťazom súťaže. V prípade, ak nedôjde k dohode s víťazom, vyhlasovateľ si vyhradzuje právo osloviť ďalšieho účastníka súťaže podľa poradia v ohodnotení súťažných návrhov.
- k) Vyhlasovateľ súťaže si vyhradzuje právo overiť u účastníkov súťaže pravdivosť skutočností deklarovaných v súťažnom návrhu a skutočností deklarovaných v čestných vyhláseniach pred uzatvorením zmluvy o nájme.
- l) Výsledky vyhodnotenia súťaže budú zverejnené na internetovej stránke vyhlasovateľa súťaže www.mmb.sk najneskôr do 20 dní odo dňa vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže.
- m) Účastník súťaže berie na vedomie, že vyhlasovateľ súťaže má povinnosť všetky návrhy podané do obchodnej verejnej súťaže zverejniť do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na predkladanie návrhov, po dobu minimálne 30 dní, na internetovej stránke www.mmb.sk.

13. Doručovanie súťažného návrhu

Súťažný návrh doručí účastník súťaže do elektronickej schránky vyhlasovateľa (Schránka

„Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava“ s označením **„Múzeum mesta Bratislavy - Obchodná verejná súťaž na nájom nehnuteľností na Radničnej ulici – Apponyiho palác v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, - NEOTVÁRAŤ“** v dňoch od **01.04.2025 do 31.05.2025 do 18,00 h.**

V prípade, ak účastník súťaže nemá aktivovanú elektronickú schránku, súťažný návrh môže doručiť osobne do podateľne Múzea mesta Bratislavy, Radničná 1, 811 01 Bratislava, v zalepenej obálke s uvedením mena a poštovej adresy účastníka s označením: **„Obchodná verejná súťaž na nájom nehnuteľností na Radničnej ulici – Apponyiho palác v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, - NEOTVÁRAŤ“** v pracovných dňoch **od 01.04.2025 do 31.05.2025 do 18,00 h,** alebo zaslať na adresu Múzea mesta Bratislavy s hore uvedeným označením na obálke. V prípade doručovania návrhu poštou sa za deň doručenia návrhu považuje deň doručenia poštovej zásielky vyhlasovateľovi. V prípade, ak účastník súťaže predkladá súťažný návrh v listinnej podobe, je zároveň k nemu povinný priložiť aj čestné vyhlásenie o tom, že nemá aktivovanú elektronickú schránku. To neplatí pre účastníkov súťaže, ktorí sú povinní v zmysle platnej právnej úpravy mať aktivovanú elektronickú schránku.

14. Požadované náležitosti súťažného návrhu

Súťažný návrh musí byť spracovaný v slovenskom jazyku. Treba ho predložiť **v jednom vyhotovení riadne a vlastnoručne podpísanom účastníkom súťaže s úradne overeným podpisom v prípade doručovania v listinnej podobe alebo v jednom vyhotovení podpísanom kvalifikovaným elektronickým podpisom v prípade doručovania do elektronickej schránky** (návrh zmluvy o nájme je prílohou súťažných podmienok).

Súťažný návrh musí obsahovať:

a) Identifikačné údaje:

- 1.** Identifikačné údaje vyhlasovateľa, meno a priezvisko štatutára, označenie bankového spojenia (uvedené už v návrhu zmluvy o nájme),
- 2. Identifikačné údaje účastníka súťaže:**
 - ak ide o právnickú osobu: obchodné meno, meno a priezvisko štatutára, adresu sídla, IČO, DIČ, označenie bankového spojenia, z ktorého bude poukázané nájomné, číslo telefónu, e mail,
 - ak ide o fyzickú osobu - podnikateľa: meno a priezvisko, rodné priezvisko, adresu miesta podnikania, číslo živnostenského oprávnenia, IČO, DIČ, označenie bankového spojenia, z ktorého bude poukázané nájomné, číslo telefónu, e-mail.

b) Predmet nájmu (uvedený už v návrhu zmluvy o nájme),

c) Návrh výšky nájomného v eurách mesačne,

d) Súťažný formulár:

- popis navrhovaného účelu nájmu;
- popis plnenia hodnotiacich kritérií;
- vizualizácia všetkých navrhovaných zmien

e) Návrh zmluvy o nájme nebytových priestorov podľa priloženého vzoru doplneného účastníkom o vyznačené údaje (platí článok 15 písm. b) týchto súťažných podmienok);

f) Čestné vyhlásenia deklarujúce skutočnosti uvedené vo vzorových formulároch.

15. Podrobný obsah súťažného návrhu

a) **Súťažný formulár** v preddefinovanej podobe musí obsahovať:

1. Popis účelu nájmu:

Popis využitia nebytového priestoru, v ktorom v rozsahu max. 150 slov uchádzač výstižne popíše, aké služby, tovary alebo činnosti navrhuje v prenajatom nebytovom priestore poskytovať. Ďalej popíše, ako navrhovaný účel nájmu plní hodnotiace kritériá v súlade s týmito súťažnými podmienkami. Tento popis účelu nájmu sa v prípade víťazného návrhu stane záväznou prílohou zmluvy o nájme. Pričom platí podmienka, že službami (hlavnými ani vedľajšími) poskytovanými v predmete nájmu nesmú byť predaj tabakových výrobkov, nočný klub, diskotéka, erotický salón, striptíz, masáže, herňa, záložňa, predaj suvenírov, požičovňa dopravných prostriedkov.

2. Popis plnenia hodnotiacich kritérií,

3. Vizualizácia všetkých navrhovaných zmien:

Zjednodušená vizualizácia všetkých navrhovaných zmien na vonkajšom priečelí objektu, vrátane rozmiestnenia a veľkosti navrhovaných prvkov vizuálnej komunikácie, pri rešpektovaní podmienok vyplývajúcich z pamiatkovej ochrany objektu. Účastník súťaže tiež priloží ilustračnú fotodokumentáciu alebo iné grafické znázornenie, ak je to relevantné k účelu nájmu, ktoré navrhuje v nebytovom priestore realizovať – napr. fotodokumentácie prvkov a detailov zo svojich ostatných prevádzok, ktoré plánuje v priestore aplikovať.

Súťažný formulár predloží účastník tak, aby bolo možné oddeliť od ostatných dokumentov a aby v nich neboli uvedené identifikačné údaje účastníka. Tieto (anonymizované) prílohy budú v prípade väčšieho množstva predložených návrhov poskytnuté členom výberovej komisie, aby si ich mohli individuálne a v dostatočnom časovom predstihu pred hodnotením návrhov v takejto anonymnej podobe primerane naštudovať.

b) Návrh zmluvy o nájme

Vzor súťažného návrhu zmluvy o nájme nebytových priestorov je prílohou súťažných podmienok. Účastník súťaže je povinný spracovať súťažný návrh v zmysle predloženého vzoru. Ustanovenia návrhu zmluvy o nájme v priloženom vzore sú záväzné a nemenné. Účastník je povinný doplniť do návrhu zmluvy o nájme údaje uvedené v čl. 14 písm. a) bod 2, čl. 14 písm. c) a priložiť prílohy podľa tohto čl. 15 písm. a) a písm. c) týchto podmienok a návrh podpísať spôsobom uvedeným v čl. 14 týchto súťažných podmienok.

c) Čestné vyhlásenia

1. **čestné vyhlásenie o oprávneniach** (napr. živnostenský list), dokladoch a potvrdeniach o absolvovaných skúškach, ktoré sú relevantné pre realizáciu účelu nájmu, ktorý navrhuje; a
2. **čestné vyhlásenie o referenciách** (predchádzajúcich pracovných alebo podnikateľských skúsenostiach), ktorými účastník deklaruje osobné predpoklady na

úspešné napĺňanie účelu nájmu (účastník zároveň uvedie e-mailový a telefonický kontakt na osobu, u ktorej je možné referencie overiť).

Prílohy návrhu (čestné vyhlásenia) účastník predloží vyplnené podľa vzoru, ktorý je prílohou týchto súťažných podmienok. Vyhlasovateľ súťaže si vyhradzuje právo overiť u víťazného účastníka pravdivosť skutočností deklarovaných v čestných vyhláseniach pred uzavretím zmluvy o nájme.

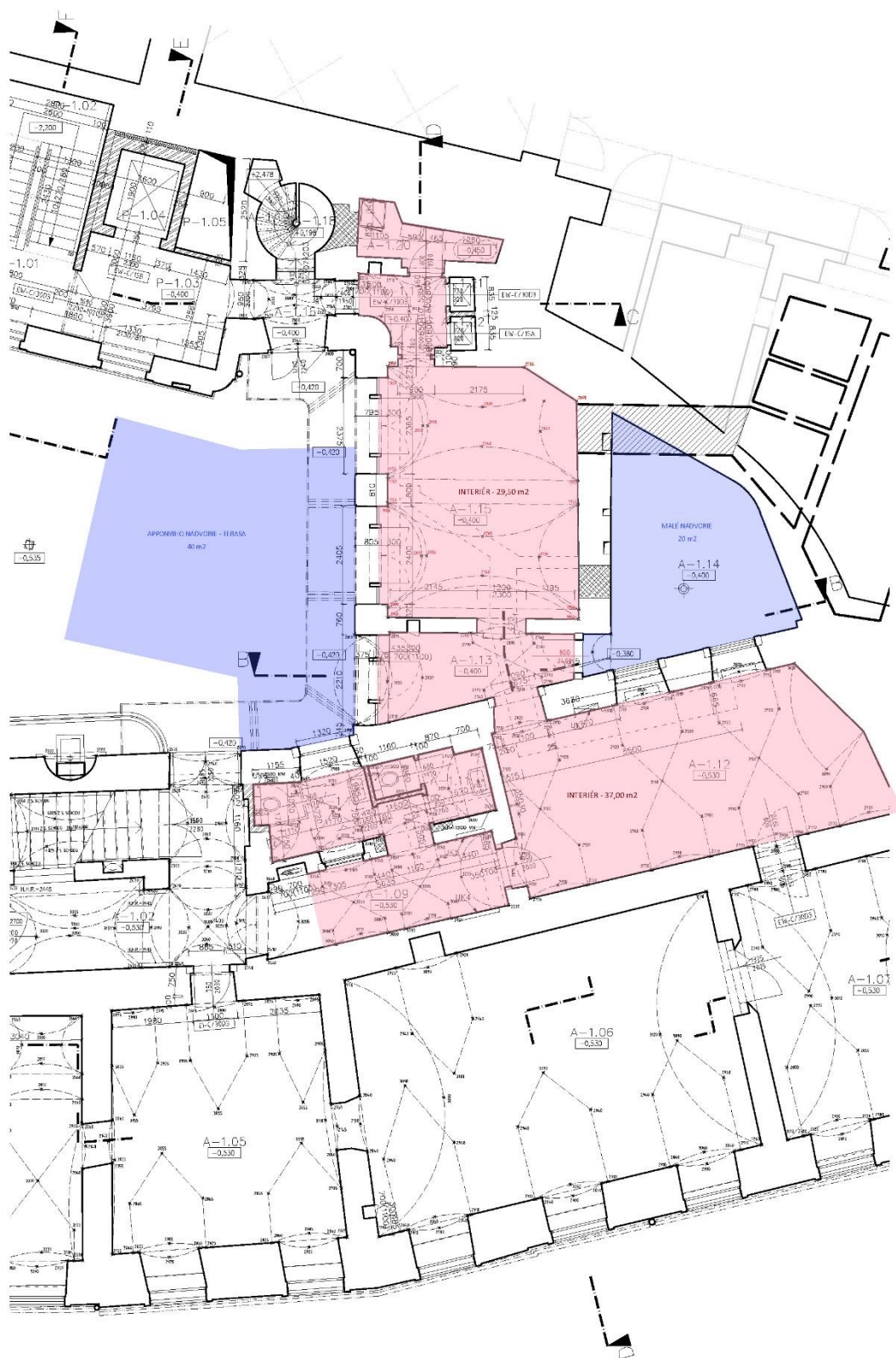
16. Sumár základných termínov obchodnej verejnej súťaže

1. Termín zverejnenia obchodnej verejnej súťaže najneskôr 01.04.2025.
2. Termín prevzatia súťažných podmienok a podkladov od 01.04.2025 do 31.05.2025.
3. Termín predkladania súťažných návrhov od 01.04.2025 do 31.05.2025 do 18,00 h.
4. Termín vyhodnotenia súťažných návrhov 10.06.2025.
5. Výsledky vyhodnotenia súťaže budú zverejnené v termíne do 20 dní odo dňa vyhodnotenia súťažných návrhov

V Bratislave dňa __.__.2025

Viktor Agócs

APPONYIHO PALÁC - GASTRO PREVÁDZKA



Fotodokumentácia







DÔVODOVÁ SPRÁVA

PREDMET:

Návrh na nájom nebytového priestoru v budove Apponyiho paláca so súpis. č. 577 na ulici Radničná č. 1, k. ú. Staré Mesto, formou obchodnej verejnej súťaže a schválenie podmienok obchodnej verejnej súťaže.

ŠPECIFIKÁCIA NEBYTOVÉHO PRIESTORU:

Predmetom nájmu je nebytový priestor v správe Múzea mesta Bratislavy ako súboru miestností stavebne určených na iné účely ako na bývanie na prízemí stavby so súpisným č. 577 (Apponyiho palác) na parcele č. 7 so vstupom z nádvorí Apponyiho paláca, Radničná 1 vo výmere 100,5 m² spolu s časťou nádvorí pred a za týmto nebytovým priestorom vo výmere 40+20 m², k. ú. Staré Mesto, zapísané na liste vlastníctva č. 1656 v k.ú. Staré mesto (ďalej aj ako „**Predmet nájmu**“).

Pôdorysy nebytového priestoru a kópia katastrálnej mapy tvoria Prílohu č. 1 Zmluvy o nájme.

Úspešný účastník obchodnej verejnej súťaže ako Nájomca bude oprávnený písomne požiadať o rozšírenie Predmetu nájmu (opcia) o pivničné priestory vo výmere 40,00 m², v budove Apponyiho paláca pod nebytovým priestorom tvoriacim Predmet nájmu, určené na užívanie ako sklad alebo zázemie pre Nájomcu. V prípade, ak sa Nájomca rozhodne túto možnosť využiť, tak s ním bude uzavretý dodatok k Zmluve o nájme, na základe ktorého sa rozšíri Predmet nájmu o pivničné priestory.

ÚČEL NÁJMU:

Účelom nájmu je gastroprevádzka, tzn. poskytovanie stravovacích služieb (bistro / kaviareň so studenou kuchyňou), pričom bližší popis účelu nájmu navrhne súťažiaci a tento popis sa stane prílohou č. 2 zmluvy o nájme.

Zároveň platí podmienka, že službami (hlavnými ani vedľajšími) poskytovanými v Predmete nájmu nesmú byť: predaj tabakových výrobkov, prevádzkovanie nočného klubu, diskotéky, erotického salóna, striptízu, masáží, herne, záložne, predaja suvenírov, požičovne dopravných prostriedkov.

DOBA NÁJMU:

Zmluva o nájme bude uzatvorená na dobu určitú – na obdobie 6 rokov s možnosťou predĺženia o ďalšie 3 roky.

NÁJOMNÉ:

Minimálna výška nájomného za Predmet nájmu je stanovená v súlade s Rozhodnutím primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 33/2015 v min. výške **1 432,25 Eur mesačne + DPH / 17 187,00 Eur ročne + DPH** za celý Predmet nájmu.

Výpočet ceny:

- Priestor gastroprevádzky – $66,5 \text{ m}^2 * 17,5 \text{ €/m}^2 = 1163,75 \text{ € / mesačne}$
- Ostatné priestory – $34 \text{ m}^2 * 17,5 \text{ €/m}^2 * 30\% = 178,50 \text{ € / mesačne}$
- Malé nádvorie – $20 \text{ m}^2 * 1,5 \text{ €/m}^2 = 30,00 \text{ € / mesačne}$
- Časť veľkého nádvorja - $40 \text{ m}^2 * 1,5 \text{ €/m}^2 = 60,00 \text{ € / mesačne}$

KVALITATÍVNE ASPEKTY ÚČELU NÁJMU A HODNOTIACE KRITÉRIA

Pri hodnotení kvalitatívnych aspektov účelu nájmu bude hodnotiaca komisia posudzovať súťažné návrhy pridelením počtu percent podľa hodnotiacich kritérií - Kultúrne aspekty, Regionálnosť, sezónnosť a kvalita ponúkaného sortimentu, Referencie a história súťažiaceho, Vizuálna a pobytová kvalita verejného priestoru a prevádzky.

Víťazom súťaže bude súťažný návrh, ktorý získa sumárne najvyšší počet percent v hodnotiacich kategóriách podľa procesných pravidiel výberovej komisie:

- výška nájomného – 60 %.
- kvalitatívne aspekty účelu nájmu - 40 %

SKUTKOVÝ STAV:

Múzea mesta Bratislavy (MMB) je správcom budovy Apponyiho paláca, v ktorom sa nebytový priestor tvoriaci Predmet nájmu nachádza. MMB a súčasný nájomca Predmetu nájmu sa dohodli na ukončení doby nájmu k 31.03.2025 (za predpokladu, že ukončenie schváli MsZ). Predmet nájmu bude od 01.04.2025 opäť nevyužitý. MMB plánuje Predmet nájmu podľa možností čo najskôr prenajať. Predmet nájmu je zo stavebno-technického hľadiska nevhodný pre situovanie plnohodnotnej reštaurácie. S ohľadom na dostatočnú ponuku reštaurácií v okolí je zámerom MMB priniesť do Predmetu nájmu koncept reagujúci na kontext a genius loci miesta, prinášajúci nové aktivity, prípadne vhodne dopĺňajúci existujúce prevádzky. Predmet nájmu sa nachádza na prízemí Apponyiho paláca. Súčasťou Predmetu nájmu bude aj časť vnútorného nádvorja. Súčasným zámerom je vytvorenie nefajčiarskej kaviarne s kultúrnym zameraním a doplnkovými funkciami, so živým nádvorím.

Predmet nájmu sa nachádza v stave holopriestoru, ktorý je stavebno-technicky spôsobilý na užívanie na účel nájmu. Nájomca si Predmetu nájmu zariadi na vlastné náklady, vrátane všetkých stavebno-technických úprav, v súlade s podmienkami obchodnej verejnej súťaže a platnými právnymi predpismi.

Obchodná verejná súťaž bude vyhlásená v súlade s uznesením mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 526/2024 zo dňa 23.05.2024, ktoré upravuje všeobecné podmienky obchodných verejných súťaží na prevod a nájom nehnuteľného majetku hlavného mesta SR Bratislavy, a v súlade s podmienkami uvedenými v prílohe návrhu uznesenia na vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže.

Predmet nájmu Múzeum mesta Bratislavy definuje ako priestory pre dvornú kaviareň, čím naplňa zámer rozšírenia ponuky služieb pre návštevníkov múzea a súčasne naplňa cieľ zvyšovania vlastných príjmov organizácie.

Uznesením Mestskej rady hlavného mesta SR Bratislavy č. 118/2025 zo dňa 13. 03. 2025 Mestská rada hlavného mesta SR Bratislavy odporúča Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy prerokovať Návrh na nájom nebytového priestoru v budove Apponyiho paláca so súpis. č. 577 na ulici Radničná č. 1, k. ú. Staré Mesto, formou obchodnej verejnej súťaže a schválenie podmienok obchodnej verejnej súťaže.

Zmluva o nájme nebytového priestoru č.

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

uzatvorená medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Názov:	Múzeum mesta Bratislavy
sídlo:	Radničná 1, 815 18 Bratislava
v zastúpení:	Mgr. Zuzana Palicová, riaditeľka
IČO:	00179744
DIČ:	2020801761
IČ DPH:	SK2020801761
Bankové spojenie:	Československá obchodná banka, a.s.
IBAN - nájomné:	SK457500000000025936163

(„Prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Názov <i>[Meno a priezvisko, rodné priezvisko]:</i>	[...]
Sídlo <i>[Miesto podnikania]:</i>	[...]
Konajúc:	[...]
Zápis v <i>[Číslo živnostenského oprávnenia]:</i>	[...]
IČO:	[...]
DIČ:	[...]
IČ DPH:	[...]
Bankové spojenie:	[...]
IBAN:	[...]
Emailová adresa:	[...]
Telefonický kontakt:	[...]

(„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 správcom nehnuteľnosti – nebytového priestoru ako súboru miestností stavebne určených na iné účely ako na bývanie na prízemí stavby so súpisným č. 577 (Apponyiho palác) na parcele č. 7 so vstupom z nádvorja Apponyiho paláca, Radničná 1 vo výmere 100,5 m² spolu s časťou nádvorja pred a za týmto nebytovým priestorom vo výmere 40+20 m², k. ú. Staré Mesto, zapísané na liste vlastníctva č. 1656 v k.ú. Staré Mesto (nebytový priestor a časť nádvorja ďalej len „**Predmet nájmu**“ a budova, v ktorej sa nachádzajú, ako „**Budova**“). Pôdorysy Predmetu nájmu a kópia katastrálnej mapy 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 nájmu Predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou („**Nájom**“).

- 1.4 Účelom Nájomu Predmetu nájomu je gastroprevádzka, bližšie špecifikovaná v prílohe č. 2 tejto Zmluvy ako popis účelu nájomu („**Účel nájomu**“). V gastroprevádzke nie je Nájomca oprávnený na predaj tabakových výrobkov. Súčasťou Účelu nájomu sú i kvalitatívne aspekty Účelu nájomu uvedené v prílohe č. 2 tejto Zmluvy ako Plnenie kvalitatívnych aspektov Účelu Nájomu, ktoré sú zložené zo štyroch hodnotiacich kritérií. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájomu využívať výlučne na a v súlade s Účelom nájomu. 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 Okrem Predmetu nájomu je Nájomca oprávnený spolu s inými užívateľmi priestorov v Budove užívať aj spoločné priestory Budovy – nádvorie a vstupné priestory do Predmetu nájomu cez nádvorie v rozsahu, akom tieto nie sú súčasťou Predmetu nájomu („**Spoločné priestory**“). Nájomca je vo vzťahu k užívaniu Spoločných priestorov 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 nájomu.
- 1.6 Nájomca sa pred podpisom tejto Zmluvy osobne oboznámil so stavom Budovy a Predmetu nájomu miestnou obhliadkou a vyhlasuje, že je plne oboznámený s právnym a technickým stavom Budovy a Predmetu nájomu a že ku dňu podpisu tejto Zmluvy je:
- a) Predmet nájomu spôsobilý na užívanie na Účel nájomu a nemá žiadne vady, ktoré by bránili jeho užívaniu na Účel nájomu; a zároveň
 - b) stav Budovy nebráni užívaniu Predmetu nájomu na Účel nájomu.
- 1.7 Prenajímateľ vyhlasuje, že sa k Predmetu nájomu neviažu žiadne užívacie práva tretích osôb okrem tých, ktoré sú vo vzťahu k Predmetu nájomu zapísané na liste vlastníctva č. **1656** vedenom pre katastrálne územie **Staré Mesto**, okres **Bratislava I**, obec **Mestská časť Bratislava-Staré Mesto**.
- 1.8 Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený disponovať s Predmetom nájomu v rozsahu tejto Zmluvy a na uzatvorenie tejto Zmluvy mu boli udelené všetky potrebné interné súhlasy.
- 1.9 Nájomca je oprávnený písomne požiadať Prenajímateľa o rozšírenie Predmetu nájomu (opcia) o pivničné priestory s výmerou 40,00 m², nachádzajúce sa v Budove pod nebytovým priestorom tvoriacim Predmet nájomu, určené na užívanie ako sklad alebo zázemie pre Nájomcu, a to za minimálne nájomné v súlade s internými predpismi hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (rozhodnutie primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktorým sa ustanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno č. 33/2015), prípadne inými dokumentmi, ktoré v budúcnosti tieto interné predpisy nahradia. V prípade využitia oprávnenia Nájomcu podľa predchádzajúcej vety sa Strany zaväzujú uzatvoriť dodatok k Zmluve za podmienok stanovených touto Zmluvou.

Článok II

Doba nájomu a odovzdanie Predmetu nájomu

- 2.1 Nájom sa dojednáva na dobu určitú 6 (šesť) rokov a začína plynúť dňom odovzdania Predmetu nájomu Nájomcovi podpísaním Preberacieho protokolu, definovaného v bode 2.3 tejto Zmluvy („**Doba nájomu**“). Doba nájomu môže byť na základe dodatku k Zmluve predĺžená o ďalšie 3 (tri) roky so súhlasom Prenajímateľa v prípade, ak Nájomca písomne požiada Prenajímateľa o predĺženie Doby nájomu najneskôr 2 (dva) mesiace pred uplynutím Doby nájomu („**Doba nájomu**“).
- 2.2 Strany sa dohodli, že odovzdanie Predmetu nájomu sa uskutoční v prvý deň mesiaca nasledujúceho po mesiaci, počas ktorého Nájomca riadne splní všetky podmienky pre odovzdanie Predmetu nájomu, zhrnuté v bode 2.6 tejto Zmluvy a bližšie špecifikované v ustanoveniach bodov 5.1, 5.2, 5.7, 5.8 a 5.9 tejto Zmluvy. Deň odovzdania Prenajímateľ písomne oznámi Nájomcovi najmenej 2 (dva) dni vopred, pokiaľ sa Strany nedohodnú inak. Nájomca je povinný Predmet nájomu prevziať v termíne podľa tohto bodu 2.2 Zmluvy a spôsobom podľa bodu 2.3 tejto Zmluvy.

- 2.3 Odovzdanie Predmetu nájmu musí byť preukázané podpísaním preberacieho protokolu („**Preberací protokol**“). Preberací protokol bude vyhotovený a podpísaný v dvoch identických vyhotoveniach, po jednom pre každú Stranu a bude obsahovať:
- a) skutočnosť, že Nájomca prevzal Predmet nájmu;
 - b) vybavenie a stav, v akom sa Predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania Nájomcovi;
 - c) súpis odovzdávaných vecí, potrebných pre riadne užívanie Predmetu nájmu, vrátane prostriedkov umožňujúcich vstup do Budovy a do Predmetu nájmu;
 - d) zoznam zariadenia v Predmete nájmu a ich stav;
 - e) odpis stavu meračov;
 - f) súpis prípadných zistených drobných väd a nedorobkov Predmetu nájmu a doba na ich odstránenie, ak sa na ich odstránení Strany dohodnú;
 - g) návrh Nájomcu na označenie Predmetu nájmu a grafický návrh výkladu Predmetu nájmu, ak je súčasťou Nájmu výklad, podľa bodu 10.10 tejto Zmluvy;
 - h) prípadné iné dojednania Strán a iné skutočnosti, ktorých vyznačenia požaduje jedna zo Strán;
 - i) dátum a miesto spísania Preberacieho protokolu a podpisy oprávnených zástupcov Strán.
- 2.4 Strany zhodne vyhlasujú, že prípadné drobné vady alebo nedorobky Predmetu nájmu nebránia podpisu Preberacieho protokolu.
- 2.5 V prípade, že Nájomca odmietne prevziať Predmet nájmu v termíne podľa bodu 2.2 tejto Zmluvy a/alebo spôsobom podľa bodu 2.3 tejto Zmluvy:
- a) Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške súčtu sumy Depozitu podľa bodu 5.1 tejto Zmluvy a sumy Zábezpeky na nájomné podľa bodu 5.7 tejto Zmluvy; Nájomca súhlasí, že výška tejto zmluvnej pokuty je odôvodnená výškou nákladov Prenajímateľa súvisiacich s výberom Nájomcu a rezerváciou Predmetu nájmu pre Nájomcu, s výberom nového nájomcu a s tým súvisiacim ušlým ziskom Prenajímateľa, ako aj so skutočnosťou, že Nájomca sa pred podpisom Zmluvy opakovanne oboznámil so stavom Predmetu nájmu miestnou obhliadkou; a zároveň
 - b) Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od Zmluvy.
- 2.6 Strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený odprieť odovzdanie Predmetu nájmu Nájomcovi v prípade, ak je Nájomca v omeškaní so splnením svojej povinnosti riadne a včas zložiť Depozit v súlade s bodom 5.1 a 5.2 tejto Zmluvy a/alebo zložiť Zábezpeku na nájomné v súlade s bodom 5.7 tejto Zmluvy a/alebo odovzdať Prenajímateľovi vyhlásenia v súlade s bodom 5.8 tejto Zmluvy a/alebo odovzdať Prenajímateľovi notárske exekučné zápisnice v súlade s bodom 5.9 tejto Zmluvy.

Článok III

Nájomné a prevádzkové náklady

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

Nájomné

- 3.2 Nájomné za Predmet nájmu je stanovené v zmysle zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v platnom znení dohodou Strán ako mesačné nájomné vo výške [...] EUR za každý kalendárny mesiac, ak táto Zmluva neurčuje inak.
- 3.3 Nájomné je dohodnuté ako pevné až do konca prvého kalendárneho roka Doby nájmu, pričom za prvý kalendárny rok Doby nájmu sa na účely tohto bodu Zmluvy rozumie kalendárny rok nasledujúci po roku, v ktorom začala Doba nájmu. Počnúc druhým kalendárnym rokom Doby nájmu sa nájomné platné k 31. decembru určitého roka bude každoročne vždy k 1. januáru nasledujúceho roka zvyšovať o ročnú priemernú mieru inflácie meranú harmonizovaným indexom spotrebiteľských cien (HICP, všetky položky) zverejneným Eurostatom pre oblasť Európskej únie (EICP) vo vzťahu k mesiacu november predchádzajúceho kalendárneho roka (12 mesačný priemer), najmenej však o 2 %. V prípade, že tento

index už Eurostatom nebude zverejňovaný, bude nahradený iným oficiálnym indexom Európskej únie, ktorý mu bude povahou najbližší a určí ho Prenajímateľ.

Nájomné podľa bodu 3.2 a tohto bodu 3.3 Zmluvy sa ďalej označuje spolu aj ako „**Nájomné**“.

- 3.4 Nájomca je povinný platiť Nájomné mesačne vždy najneskôr do 20. (dvadsiateho) dňa príslušného mesiaca za obdobie jedného mesiaca, za ktoré je platba platená, s výnimkou Nájomného za prvé 3 (tri) mesiace Doby nájmu, na ktoré sa Nájomcovi v zodpovedajúcej časti započíta Zábezpeka na nájomné podľa bodu 5.7 tejto Zmluvy. Mesiacom sa na účely tejto Zmluvy rozumie kalendárny mesiac.
- 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 nájomom samostatne uzatvorením zmlúv priamo s dodávateľmi jednotlivých služieb s výnimkou dodávky tepla, dodávky elektrickej energie a vodného stočného, ktoré zabezpečí Prenajímateľ.
- 3.7 Prevádzkové náklady na vodné a stočné, na dodávku elektrickej energie, na dodávku tepla 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 a podľa predpisu platieb (upratovanie a zimná údržba) určeného správcom Budovy. Nájomca sa zaväzuje vytvoriť podmienky, aby Prenajímateľ mohol nainštalovať podružné meracie zariadenia pre Predmet nájmu.
- 3.8 Nájomca sa zaväzuje okrem Prevádzkových nákladov platiť úhrady za dodávku služieb spojených s nájomom priamo dodávateľom týchto služieb. Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť zmluvy na dodávku jednotlivých služieb priamo s dodávateľmi do 30 dní odo dňa podpisania tejto Zmluvy obidvoma Stranami a kópiu týchto zmlúv predložiť Prenajímateľovi do 10 dní od ich uzatvorenia. Za každé porušenie povinností podľa predchádzajúcej vety si Strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 4,00 Eur/deň za každý, aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti.
- 3.9 Na úhradu Prevádzkových nákladov je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi štvrťročne zálohové platby. **Výška platby bude vyčíslená najneskôr v deň podpisu tejto Zmluvy Prenajímateľom.** 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 formou oznámenia zo strany Prenajímateľa.
- 3.10 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Prenajímateľovi zálohové platby na Prevádzkové náklady štvrťročne vopred, vždy najneskôr do 20. (dvadsiateho) dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroka, za ktorý je zálohová platba uhrádzaná, s výnimkou zálohových platieb na Prevádzkové náklady za prvý štvrťrok Doby nájmu, na ktoré sa Nájomcovi v zodpovedajúcej časti započíta Zábezpeka na nájomné podľa bodu 5.7 tejto Zmluvy. Štvrťrokom sa na účel tejto Zmluvy rozumejú 3 po sebe nasledujúce mesiace počnúc od začatia plynutia Doby nájmu.
- 3.11 Skutočná výška Prevádzkových nákladov bude určená pre každý kalendárny rok spravidla do 15. mája nasledujúceho roku. V prípade, ak to odôvodňujú zúčtovacie obdobia dodávateľov energií alebo iných

zložiek Prevádzkových nákladov, Prenajímateľ je oprávnený určiť skutočnú výšku Prevádzkových nákladov aj k inému dňu aktuálneho kalendárneho roka pre predchádzajúci kalendárny rok. Rozdiel medzi (i) súhrnnou sumou zálohových platieb na Prevádzkové náklady zaplatených Nájomcom za predchádzajúci kalendárny rok a (ii) súhrnnou sumou skutočných Prevádzkových nákladov účtovaných Prenajímateľovi za predchádzajúci kalendárny rok („**Bilancia PN**“) bude buď (i) v prípade, ak bude mať Nájomca uhradené všetky svoje záväzky voči Prenajímateľovi podľa tejto Zmluvy, odpočítaný z nasledujúcich zálohových platieb Nájomcu na Prevádzkové náklady (v prípade kladnej Bilancie PN) alebo (ii) zaplatený Nájomcom Prenajímateľovi (v prípade zápornej Bilancie PN) spôsobom a v termíne podľa bodu 4.6 tejto Zmluvy.

- 3.12 Skončenie Zmluvy k inému dátumu ako ku dňu, ktorým končí mesiac, nemá vplyv na zálohovú platbu na Prevádzkové náklady za posledný mesiac Nájomu. V prípade, ak bude mať Nájomca uhradené všetky svoje záväzky voči Prenajímateľovi podľa tejto Zmluvy alebo súvisiace s touto Zmluvou, vrátane sporných a vráti Prenajímateľovi Predmet nájmu v súlade s článkom XII tejto Zmluvy, Prenajímateľ vráti zostatok zálohovej platby na Prevádzkové náklady, ktorý sa určí ako alikvotná časť Prevádzkových nákladov za obdobie od prvého dňa daného mesiaca ku dňu riadneho vrátenia Predmetu nájmu Prenajímateľovi podľa článku XII tejto Zmluvy, Nájomcovi do 30 (tridsiatich) dní odo dňa zúčtovania zálohových platieb všetkých zložiek Prevádzkových nákladov za dané obdobie.
- 3.13 K úhradám podľa tohto článku Zmluvy bude pripočítaná príslušná sadzba DPH v súlade s platnými právnymi predpismi ku dňu zdaniteľného plnenia.

Článok IV **Všeobecné platobné podmienky**

- 4.1 Všetky peňažné záväzky Nájomcu podľa tejto Zmluvy sú splatné v EURO podľa podmienok uvedených v tejto Zmluve. Nájomné je Nájomca povinný platiť na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy s dovetkom „nájomné“ a s variabilným symbolom pre nájomné, zálohové platby na Prevádzkové náklady na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy s dovetkom „zálohové platby“ a s variabilným symbolom pre zálohové platby, Depozit a Zábezpeku na nájomné a prevádzkové náklady na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy s dovetkom „depozit“ alebo „zábezpeka“ a s variabilným symbolom pre depozit a zábezpeku, 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 Budovou alebo touto Zmluvou vznikne daňová alebo poplatková alebo obdobná povinnosť na základe všeobecne záväzného právneho predpisu a/alebo nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a/alebo jeho mestskej časti alebo z iného verejnoprávneho titulu, táto daň alebo poplatok bude súčasťou Prevádzkových nákladov, okrem daní a poplatkov majúcich charakter daní z príjmu Prenajímateľa.
- 4.4 Nájomca nemá právo zadržiavať a neplatiť Nájomné a/alebo zálohové platby na Prevádzkové náklady a ani žiadne iné platby podľa tejto Zmluvy z dôvodu akýchkoľvek nárokov alebo pohľadávok Nájomcu voči Prenajímateľovi.
- 4.5 Nájomca má nárok na pomernú zľavu z Nájomného iba vtedy, pokiaľ Nájomca môže Predmet nájmu užívať obmedzene len preto, že Prenajímateľ si neplní svoje povinnosti zo Zmluvy alebo povinnosti prenajímateľa stanovené príslušným právnym predpisom. Nájomca nie je povinný platiť Nájomné iba vtedy a výlučne len za ten čas, keď Nájomca nemohol užívať Predmet nájmu len preto, že Prenajímateľ si nesplnil svoje povinnosti zo Zmluvy. Právo na odpustenie alebo na poskytnutie zľavy z Nájomného musí byť Nájomcom uplatnené u Prenajímateľa písomne bez zbytočného odkladu. Toto právo zanikne, ak si ho Nájomca neuplatní u Prenajímateľa do 6 (šiestich) mesiacov odo dňa, keď došlo ku skutočnostiam zakladajúcim toto právo.

- 4.6 Všetky platby vrátane sankčných, ktoré je Nájomca povinný podľa tejto Zmluvy zaplatiť Prenajímateľovi, s výnimkou platieb uvedených v bode 3.4, 3.10, 5.1, 5.4 a 5.7 tejto Zmluvy, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi na základe riadne vystavenej a Nájomcovi doručenej faktúry Prenajímateľa v lehote splatnosti uvedenej na danej faktúre. Uvedené sa netýka platieb uvedených v bode 3.4, 3.10, 5.1, 5.4 a 5.7 tejto Zmluvy, ktoré je Nájomca povinný platiť na základe tejto Zmluvy a nie na základe faktúry.
- 4.7 V prípade omeškania akejkolvek platby zo strany Nájomcu podľa tejto Zmluvy je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania, ak pre omeškanie Nájomcu s konkrétnou platbou nie je určená iná výška zmluvnej pokuty. Táto zmluvná pokuta prináleží Prenajímateľovi odo dňa začatia omeškania bez nutnosti doručenia akéhokoľvek upozornenia a výška tejto zmluvnej pokuty bude vyfakturovaná Nájomcovi. Týmto nie je dotknuté právo Prenajímateľa vypovedať túto Zmluvu alebo od Zmluvy odstúpiť. Okrem uvedeného je Prenajímateľ oprávnený na základe predchádzajúceho písomného upozornenia s lehotou 7 (sedem) dní vopred prerušiť dodávku vody, tepla alebo elektriny 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 vody, tepla alebo elektriny a/alebo zablokovanie prístupových kariet sa nebude považovať za porušenie povinnosti Prenajímateľa podľa tejto Zmluvy, a to až do riadnej úhrady omeškanej platby a uplynutia lehoty, ktorú má dodávateľ vody, tepla alebo elektriny stanovenú na obnovu dodávky vody, tepla alebo elektriny po prerušení dodávky.
- 4.8 V prípade, že Nájomca pri platbe neuvedie obdobie, za ktoré sa úhrada platí alebo uvedie obdobie, ktoré už bolo uhradené a/alebo pri iných platbách ako 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 Prevádzkové náklady, úroky z omeškania a zmluvné pokuty, ktoré je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi, nepodliehajú žiadnemu započítaniu na sumy požadované Nájomcom od Prenajímateľa (ak aj nejaké sú).

Článok V

Zabezpečovacie opatrenia

Depozit

- 5.1 Nájomca je do 3 (troch) pracovných dní odo dňa uzatvorenia tejto Zmluvy povinný zložiť na Príslušný účet Prenajímateľa depozit vo výške súčtu 3-násobku (trojnásobku) mesačného Nájomného podľa bodu 3.2 tejto Zmluvy a štvrťročnej zálohovej platby na Prevádzkové náklady podľa bodu 3.9 tejto Zmluvy, t.j. spolu [...] EUR („**Depozit**“).
- 5.2 Doba platnosti Depozitu je počnúc odovzdaním tohto zabezpečovacieho opatrenia Prenajímateľovi až do uplynutia pätnásťdňovej lehoty podľa bodu 5.6 tejto Zmluvy.
- 5.3 Prenajímateľ je oprávnený uspokojiť svoje pohľadávky voči Nájomcovi z Depozitu v prípade, že Nájomca neuhradí v termíne splatnosti akékoľvek svoje splatné záväzky podľa tejto Zmluvy alebo súvisiace s touto Zmluvou, najmä nie však výlučne Nájomné, zálohové platby na Prevádzkové náklady, zápornú Bilanciu PN, úroky z omeškania, zmluvné pokuty a nárok Prenajímateľa na náhradu škody, vrátane sporných pohľadávok.
- 5.4 V prípade, že Prenajímateľ uspokojí svoju pohľadávku z Depozitu, je Nájomca povinný doplniť Depozit do výšky podľa bodu 5.1 vyššie, a to do 10 (desiatich) dní odo dňa doručenia oznámenia Prenajímateľa o čerpaní Nájomcovi. V prípade, že Nájomca nedoplní Depozit ani v dodatočnej lehote 7 (sedem) dní od doručenia výzvy Prenajímateľa na nápravu, Prenajímateľ má právo na zmluvnú pokutu vo výške 0,02 % denne z chýbajúcej sumy.

- 5.5 V prípade, že Nájomca žiada Prenajímateľa o súhlas s vykonaním zmien Predmetu nájmu podľa bodu 9.1 tejto Zmluvy, Prenajímateľ je oprávnený požadovať navýšenie Depozitu nad rámec sumy podľa bodu 5.1 vyššie a to minimálne o sumu nákladov na uvedenie Predmetu nájmu do pôvodného stavu v prípade vykonanie takýchto zmien.
- 5.6 V prípade skončenia Zmluvy, a vždy za predpokladu, že Nájomca riadne splní všetky svoje povinnosti podľa tejto Zmluvy alebo súvisiace s touto Zmluvou, Prenajímateľ vráti Depozit Nájomcovi najneskôr do 90 (deväťdesiatich) dní po skončení Zmluvy, nie však skôr ako 15. (pätnásť) deň po úplnom splnení všetkých záväzkov Nájomcu z tejto Zmluvy alebo súvisiacich s touto Zmluvou. V prípade, že si Nájomca riadne nesplní všetky záväzky z tejto Zmluvy, bude suma vráteného Depozitu znížená o záväzky Nájomcu.

Zábezpeka na nájomné a prevádzkové náklady

- 5.7 Nájomca je do 3 (troch) pracovných dní odo dňa uzatvorenia tejto Zmluvy povinný zložiť na Príslušný účet Prenajímateľa zábezpeku na nájomné vo výške súčtu 3-násobku (trojnásobku) mesačného Nájomného podľa bodu 3.2 tejto Zmluvy a štvrtročnej zálohovej platby na Prevádzkové náklady podľa bodu 3.9 tejto Zmluvy, t.j. spolu [...] EUR („**Zábezpeka na nájomné**“). Zábezpeka na nájomné sa započíta odo dňa začatia Doby nájmu na prvé 3 (tri) Nájomné v rozsahu a súlade s bodom 3.4 tejto Zmluvy a zálohové platby na Prevádzkové náklady za prvý štvrtrok Doby nájmu v rozsahu a v súlade s bodom 3.10 tejto Zmluvy.

Ručenie

- 5.8 Nájomca je do 3 (troch) pracovných dní odo dňa uzatvorenia tejto Zmluvy povinný predložiť Prenajímateľovi ručiteľské vyhlásenie všetkých osôb, ktoré majú byť ku dňu predloženia zapísané podľa príslušných právnych predpisov ako koneční užívatelia výhod Nájomcu v Registri partnerov verejného sektora a/alebo v Obchodnom registri; pravosť podpisov týchto osôb musí byť úradne osvedčená. Záväzný vzor ručiteľského vyhlásenia tvorí Prílohu č. 3 tejto Zmluvy. V prípade, ak má Nájomca iba jedného konečného užívateľa výhod a tento je totožný s osobou Nájomcu, Nájomca je túto skutočnosť povinný Prenajímateľovi písomne vyhlásiť a čestné vyhlásenie Prenajímateľovi predložiť v lehote podľa prvej vety tohto bodu 5.8 Zmluvy. Pravosť podpisu Nájomcu na čestnom vyhlásení musí byť úradne osvedčená.

Notárska zápisnica

- 5.9 Nájomca je do 3 (troch) pracovných dní odo dňa uzatvorenia tejto Zmluvy povinný predložiť Prenajímateľovi notársku zápisnicu, ktorá má náležitosti podľa § 45 ods. 1 písm. c) Exekučného poriadku a ktorou Nájomca ako povinná osoba v zmysle Exekučného poriadku vyhlási, že súhlasí s tým, aby sa táto notárska zápisnica stala vykonateľným titulom pre exekúciu podľa § 45 ods. 2 Exekučného poriadku a to vypratáním Predmetu nájmu. Táto notárska zápisnica musí byť spísaná podľa Prílohy č. 4 tejto Zmluvy.

Spoločné dojednania k zmluvným pokutám

- 5.10 Strany sa dohodli, že ak za porušenie konkrétnej povinnosti Nájomcu táto Zmluva nestanovuje zmluvnú pokutu v inej výške, Nájomca je za každé, aj opakované porušenie svojej povinnosti podľa tejto Zmluvy povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške **500,00** EUR.
- 5.11 Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu podľa tejto Zmluvy aj v prípade, ak nezavinil porušenie zmluvnej povinnosti, pre ktoré je zmluvná pokuta dojednaná. Nájomca je zaviazaný plniť povinnosť, ktorej splnenie bolo zabezpečené zmluvnou pokutou, aj po jej zaplatení.
- 5.12 Strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený požadovať náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tejto Zmluvy a to v rozsahu, v akom výška náhrady škody presahuje túto zmluvnú pokutu.

Článok VI

Poistenie

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

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

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

Článok VII

Údržba Predmetu nájmu

- 7.1 Nájomca sa zaväzuje, že zabezpečí užívania schopnosť Predmetu nájmu pre svoje potreby na vlastné náklady, a to v stave, ktorý je v súlade s platnými právnymi predpismi vzťahujúcimi sa na prevádzku, ktorú Nájomca prevádzkuje v Predmete nájmu, vrátane nie však výlučne predpisov uvedených v bode 10.1 a 10.2 tejto Zmluvy. Nájomca je povinný na vlastné náklady zachovávať a udržiavať Predmet nájmu v čistote a dobrom stave.
- 7.2 Nájomca sa zaväzuje vykonávať drobné opravy Predmetu nájmu na vlastné náklady a znášať náklady spôsobené neprimeraným užívaním Predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv Predmetu nájmu, ktoré má vykonať Prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie. O drobnú opravu sa jedná vtedy, pokiaľ nepresahuje sumu 500,00 Eur za jednu jednotku opravy.
- 7.3 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť poskytovanie služieb, ku ktorým sa v bode 3.6 tejto Zmluvy zaviazal. Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ poskytuje tieto služby aj prostredníctvom tretích osôb – dodávateľov. Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že Prenajímateľ alebo tretia osoba – dodávateľ sú oprávnení vstúpiť do Predmetu nájmu počas pracovnej doby bez predchádzajúceho upozornenia za účelom zabezpečenia poskytovania týchto služieb.
- 7.4 Nájomca je povinný bezodkladne upozorniť Prenajímateľa, ak poskytovanie služieb podľa bodu 7.3 tejto Zmluvy nie je zabezpečené riadne a požiadať Prenajímateľa o nápravu v primeranej lehote s prihliadnutím na povahu danej služby a naliehavosť nápravných opatrení. Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za prerušenie poskytovania služieb, ku ktorým sa v bode 3.6 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 3.6 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 (siedmych) 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 súčasne došlo v dôsledku požiaru, poveternostných podmienok, zemetrasenia, žiarenia, výbuchu alebo následkov výbuchu, nárazu vozidla alebo konštrukčných a vnútorných chýb Predmetu nájmu a/alebo zariadení zabudovaných v Predmete nájmu, vyššej moci, vzbury, povstania a štrajku. V prípade škody spôsobenej týmito udalosťami je Prenajímateľ podľa vlastného uváženia oprávnený buď:
- a) vrátiť Predmet nájmu do pôvodného stavu v primeranej lehote s prihliadnutím na rozsah a povahu škody a čas potrebný na získanie stavebných povolení a schválení. Primeraná lehota pre obnovenie začína plynúť odo dňa, kedy Prenajímateľ dostal poistné plnenie z poistení podľa bodu 6.1 v spojení s bodom 6.2 tejto Zmluvy; alebo
 - b) odstúpiť od tejto Zmluvy.
- 8.4 V prípade poškodenia Predmetu nájmu inak ako udalosťami podľa bodu 8.3 vyššie, ku ktorým nedošlo zavinením Nájomcu a/alebo tretej osoby, ktorej Nájomca umožnil vstup do Predmetu nájmu a/alebo do Budovy, pričom výška škody presahuje 4-násobok (štvornásobok) Depozitu podľa bodu 5.1 tejto Zmluvy, je Prenajímateľ podľa vlastného uváženia oprávnený buď:
- a) obnoviť Predmet nájmu v primeranej lehote, ktorá začne plynúť odo dňa, kedy Prenajímateľ dostal poistné plnenie; alebo
 - b) odstúpiť od tejto Zmluvy.
- 8.5 Prenajímateľ oznámi svoje rozhodnutie podľa bodu 8.3 alebo bodu 8.4 tejto Zmluvy Nájomcovi do 30 (tridsiatich) dní odo dňa, kedy mu Nájomca vznik škody oznámil alebo odo dňa kedy sa Prenajímateľ o vzniku škody s prihliadnutím na všetky okolnosti mohol dozvedieť, podľa toho čo nastane neskôr.

Článok IX

Zmeny Predmetu nájmu

- 9.1 Nájomca nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa oprávnený vykonávať žiadne zmeny Predmetu nájmu. To platí najmä, nie však výlučne na akékoľvek stavebné úpravy Predmetu nájmu, zmeny zabudovaného vybavenia Predmetu nájmu, systémov rozvodov, kúrenia, ventilácie a pod. („Zmeny“). Písomná žiadosť Nájomcu o súhlas Prenajímateľa so Zmenami musí obsahovať všetky plány a špecifikácie všetkých navrhovaných prác a ich indikatívny rozpočet, vrátane dokumentácie žiadosti o vydanie stavebného povolenia, ak je potrebné.

- 9.2 Prenajímateľ je svoj súhlas so Zmenami oprávnený podmieniť predchádzajúcim navýšením Depozitu podľa bodu 5.5 tejto Zmluvy do výšky podľa svojej vlastnej úvahy. Prenajímateľ sa môže, ale nemusí vyjadriť, či má v úmysle pred vrátením Predmetu nájmu Prenajímateľovi (i) nadobudnúť Zmeny Predmetu nájmu alebo (ii) alebo či bude Nájomca povinný Predmet nájmu uviesť do stavu, v akom bol ku dňu podpisu Preberacieho protokolu s prihliadnutím na povinnosti Nájomcu podľa článku XII tejto Zmluvy („**stav ku dňu podpisu Preberacieho protokolu**“). V prípade, že sa Prenajímateľ nevyjadrí, má sa vždy za to, že Nájomca je povinný Predmet nájmu pred vrátením Prenajímateľovi uviesť do stavu ku dňu podpisu Preberacieho protokolu a odstrániť Zhodnotenie podľa bodu 12.4 tejto Zmluvy.
- 9.3 Nájomca vykonáva Zmeny Predmetu nájmu podľa tohto článku IX Zmluvy na svoje vlastné náklady. Nájomca je povinný zabezpečiť a zodpovedá za to, že akékoľvek Zmeny budú vykonávať výlučne kvalifikované osoby s oprávneniami zodpovedajúcimi vykonávaným prácam.
- 9.4 Ukončenie prác na Zmenách je Nájomca povinný Prenajímateľovi písomne oznámiť a Prenajímateľovi odovzdať projekt skutočných realizovaných zmien Predmetu nájmu v lehote 5 (piatich) mesiacov po ukončení prác.
- 9.5 Nájomca nie je bez výslovného súhlasu Prenajímateľa oprávnený počas Doby nájmu vykonávať odpisy zo zhodnotenia Predmetu nájmu. Ak Prenajímateľ udelí Nájomcovi súhlas s odpismi zhodnotenia realizovaného podľa bodov 9.1 až 9.4 tohto článku, Nájomca je povinný odpisy realizovať metódou zrýchleného odpisovania podľa príslušných ustanovení zák. č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov.
- 9.6 Strany sa dohodli, že v prípade, ak Nájomca vykoná akékoľvek Zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, je:
- a) bezodkladne povinný na vlastné náklady vrátiť Predmet nájmu do stavu ku dňu podpisu Preberacieho protokolu; a zároveň
 - b) ak Predmet nájmu neuvedie do stavu podľa písm. a) ani v dodatočnej lehote 10 (desať) dní odo dňa výzvy Prenajímateľa, Prenajímateľ je oprávnený Predmet nájmu uviesť do stavu podľa písm. a) na náklady Nájomcu a Nájomca je povinný náklady na uvedenie Predmetu nájmu do stavu podľa písm. a) uhradiť Prenajímateľovi v plnej výške nákladov vynaložených Prenajímateľom, vrátane interných nákladov Prenajímateľa a nákladov Prenajímateľa na služby tretích osôb.
- 9.7 Strany sa ďalej dohodli, že ak Nájomca vykoná Zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, je Prenajímateľovi povinný zaplatiť:
- a) za porušenie povinnosti vykonávať Zmeny výlučne s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 4-násobku (štvornásobku) Depozitu podľa bodu 5.1 tejto Zmluvy; a zároveň
 - b) za porušenie povinnosti bezodkladne na vlastné náklady vrátiť Predmet nájmu do stavu ku dňu podpisu Preberacieho protokolu zmluvnú pokutu vo výške 4-násobku (štvornásobku) Depozitu podľa bodu 5.1 tejto Zmluvy.
- 9.8 Prenajímateľ je oprávnený vykonávať nevyhnutné alebo potrebné zmeny Predmetu nájmu v súlade s platnými právnymi predpismi alebo nariadeniami alebo akýmkoľvek súdnym príkazom.
- 9.9 Prenajímateľ je oprávnený na vlastné náklady a bez súhlasu Nájomcu vykonávať sanačné práce alebo stavebné úpravy Predmetu nájmu, aby sa zabránilo hroziacemu nebezpečenstvu. Takéto núdzové sanačné práce budú uskutočnené čo najrýchlejšie. Na tieto práce sa vzťahuje postup podľa bodu 10.13 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 požiarom, ktoré Prenajímateľovi ako vlastníkovi (resp. správcovi majetku) Predmetu nájmu ukladajú všeobecne záväzné právne predpisy na úseku ochrany pred požiarom, predovšetkým zákon č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom 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, resp. všeobecne záväzného predpisu, ktorý ho v budúcnosti nahradí.
- 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. V prípade, že Nájomca prevádzkuje Predmet nájmu aj po 21:00 hod., je povinný zabezpečiť, aby Spoločné priestory zostali v bezpečnom a riadne osvetlenom stave, aby do nich nevstupovali neoprávnené osoby a aby bezodkladne hlásil akékoľvek incidenty, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť osôb alebo majetku.
- 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 Spoločných priestoroch 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 bude súčasťou Preberacieho protokolu. Prenajímateľ je povinný vyjadriť sa k týmto návrhom do 15 (pätnástich) dní odo dňa podpisu Preberacieho protokolu. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa označenie meniť. Nájomca je na požiadanie Prenajímateľa povinný zmeniť výklad v lehote 15 (pätnásť) dní od doručenia, ak má Prenajímateľ za to, že tento nie je primeraný.
- 10.11 Predchádzajúcemu súhlasu Prenajímateľa podlieha aj dizajn a vizuálna podoba stolov a stoličiek, ktoré si Nájomca umiestni na časti Predmetu nájmu, ktorá má slúžiť ako terasa ku gastroprevádzke.
- 10.12 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.
- 10.13 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nerušený výkon práv Nájomcu spojených s nájmom Predmetu nájmu. Po celú Dobu nájmu Nájomca súhlasí s tým, že niektoré práce, ktoré významne nebránia užívaniu Predmetu nájmu a výkonu činnosti Nájomcu, môžu byť v Budove vykonávané v časoch podľa vlastného uváženia Prenajímateľa. Nájomca súhlasí s tým, že rušivé stavebné a rekonštrukčné práce v Budove môžu vykonávané od 18.00 hod. do 10.00 hod.. Práce vykonávané v tomto čase sa nepovažujú za porušenie tejto Zmluvy Prenajímateľom a Nájomca nemá z tohto dôvodu právo na zníženie Nájomného.
- 10.14 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu po vyznení 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.
- 10.15 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.
- 10.16 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, obchodného mena, štatutárneho zástupcu alebo spoločníka/akcionára alebo iného konečného užívateľa výhod 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 alebo iného obdobného konania (osobný bankrot a podobne);
- 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 povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu do výšky 70,- EUR za každé jednotlivé porušenie.

- 10.17 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.
- 10.18 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.
- 10.19 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 nesplnenie tejto povinnosti si Strany dojednali zmluvnú pokutu vo výške 17,00 Eur za každý aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety na základe Prenajímateľom zaslanej faktúry. V prípade porušenia tejto povinnosti môže Prenajímateľ odstúpiť od tejto Zmluvy.

Článok XI

Podnájom a postúpenie

- 11.1 Nájomca nie je oprávnený postúpiť Zmluvu alebo akékoľvek svoje práva zo Zmluvy alebo umožniť akékoľvek užívanie Predmetu nájmu alebo jeho časti akejkoľvek tretej osobe na akýkoľvek účel, vrátane nie však výlučne napr. na účel zriadenia sídla alebo doručovania pošty. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu či inej formy užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, udeleného pred uzatvorením zmluvy o podnájme alebo inej forme užívania.
- 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.
- 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 alebo inak (napríklad dohodou) skončí Doba nájmu alebo (ii) dňu, kedy uplynie výpovedná lehota alebo (iii) dňu, kedy nadobudne účinnosť odstúpenie od tejto Zmluvy, je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi prázdny, čistý, v dobrom stave, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, so všetkým príslušenstvom, inštaláciami a inými predmetmi uvedenými v Preberacom protokole, s čerstvým náterom a je povinný vypratať z Predmetu nájmu všetky ním vnesené veci alebo veci vnesené tretími osobami, ktorým umožnil vstup do Predmetu nájmu a odstrániť všetky ním umiestnené nápisy, vrátane označenia a obsahu výkladu podľa bodu 10.10 tejto Zmluvy. Pre vylúčenie pochybností, Nájomca je povinný na vlastné náklady vymaľovať a uviesť Predmet nájmu do dobrého stavu, ktorý je vyhovujúci pre ďalší prenájom, čím nie sú dotknuté ustanovenia tohto článku o odstránení Zhodnotenia.
- 12.2 Nájomca uskutoční vypratanie Predmetu nájmu a odstránenie Zhodnotenia podľa tohto článku Zmluvy tak, aby mohol riadne 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 3.5 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 podľa bodu 12.6 nižšie. Nájomca okrem toho zaplatí Prenajímateľovi Prevádzkové náklady Nájomcu v rozsahu prevyšujúcom zálohové platby na Prevádzkové náklady za posledný mesiac trvania Nájmu.
- 12.4 Akékoľvek úpravy, stavebné a technické vybavenia, doplnky a zariadenia v Predmete nájmu nad rámec tých, ktoré sú uvedené v Preberacom protokole, vykonané alebo inštalované Nájomcom resp. pre potreby Nájomcu, ktorých náklady znášal Nájomca („Zhodnotenie“), je Nájomca povinný odstrániť na vlastné náklady a ak vykonanie alebo inštalácia Zhodnotenia zapríčinila odstránenie alebo zmenu zložiek Predmetu nájmu uvedených v Preberacom protokole, uviesť Predmet nájmu do stavu ku podpisu Preberacieho protokolu, ak sa Strany nedohodnú inak. Začatie odstraňovacích prác je Nájomca povinný písomne oznámiť Prenajímateľovi aspoň 21 (dvadsaťjeden) dní vopred. Ak Prenajímateľ kedykoľvek pred začatím odstraňovania písomne oznámi Nájomcovi, ktoré Zhodnotenie alebo jeho časť chce ponechať v Predmete nájmu, Nájomca nie je povinný ani oprávnený toto Zhodnotenie z Predmetu nájmu odstrániť. Ak sa Prenajímateľ pred začatím odstraňovania Zhodnotenia nevyjadrí, Nájomca je povinný celé Zhodnotenie odstrániť podľa prvej vety tohto bodu 12.4. Ak Prenajímateľ oznámi Nájomcovi, že si chce Zhodnotenie alebo jeho časť ponechať a zároveň Prenajímateľ vyslovil predchádzajúci súhlas s ich odpisovaním Nájomcom podľa bodu 9.5 tejto Zmluvy, Prenajímateľ, alebo ak je Prenajímateľom správca majetku hlavného mesta SR Bratislavy, vlastník Predmetu nájmu, nadobudne Zhodnotenie alebo jeho časť za účtovnú zostatkovú cenu a ak bude táto ku dňu odovzdania Predmetu nájmu 0,- EUR, tak za cenu vo výške 1,- EUR. Ak Prenajímateľ nevyjadril predchádzajúci súhlas s odpisovaním podľa bodu 9.5 Zmluvy, Prenajímateľ alebo vlastník Predmetu nájmu nadobudne Zhodnotenie za cenu zodpovedajúcu zostatkovej cene Zhodnotenia ako keby bolo Zhodnotenie predmetom odpisov realizovaných metódou zrýchleného odpisovania podľa príslušných ustanovení 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 nevypracie Predmet nájmu, neodstráni Zhodnotenie a/alebo nevráti Predmet nájmu Prenajímateľovi v súlade s týmto článkom XII Zmluvy, je Prenajímateľ:
- a) oprávnený bez ďalšieho vstúpiť do Predmetu nájmu a na náklady Nájomcu dať na základe notárskej zápisnice podľa bodu 5.9 tejto Zmluvy alebo iným spôsobom vypratať Predmet nájmu;

- b) oprávnený požadovať od Nájomcu zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 4-násobku (štvornásobku) Depozitu podľa bodu 5.1 tejto Zmluvy;
 - c) oprávnený požadovať od Nájomcu zaplataenie 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 neznamenaá 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. Strany zároveň vylučujú aplikáciu § 676 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

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 doručeníu 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 právnyu 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, ani v reštrukturalizácii či osobnom bankrote, 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.
- 14.3 Nájomca podpísaním tejto Zmluvy vyhlasuje, že berie na vedomie, že užívanie Predmetu nájmu môže byť obmedzené počas konania spoločenských udalostí, ktoré sa v Budove a v bezprostrednom okolí Predmetu nájmu uskutočnia, o konaní a priebehu ktorých bude Nájomca upozornený zo strany Prenajímateľa najmenej 7 (sedem) dní vopred. Počas konania spoločenských udalostí je Nájomca povinný s ich

organizátorom aktívne spolupracovať a prispôbiť fungovanie prevádzky v Predmete nájmu konkrétnej udalosti. Obmedzenie užívania Predmetu nájmu z dôvodu konania spoločenských udalostí sa nepovažuje za porušenie tejto Zmluvy Prenajímateľom a Nájomca nemá z tohto dôvodu právo na zníženie Nájomného ani iné nároky.

Článok XV

Skončenie Zmluvy

- 15.1 Nájom podľa tejto Zmluvy skončí uplynutím Doby nájmu. Pred uplynutím Doby nájmu sa Nájom môže skončiť písomnou dohodou Strán, výpoveďou alebo odstúpením od 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 Prevádzkové náklady a/alebo akákoľvek iná platba Nájomcu na základe tejto Zmluvy, neuvedená v písmenách nižšie, nie je uhradená v deň splatnosti a ani v dodatočnej lehote 30 (tridsať) dní po dátume splatnosti, a/alebo
 - b) v prípade, že Nájomca nezloží Depozit v lehote podľa bodu 5.1 tejto Zmluvy, a/alebo
 - c) v prípade, že Nájomca nedoplní Depozit v lehote podľa bodu 5.4 tejto Zmluvy a ani v dodatočnej lehote 7 (sedem) dní od doručenia výzvy Prenajímateľa na nápravu, a/alebo
 - d) v prípade, že Nájomca nezloží Zábezpeku na nájomné v lehote podľa bodu 5.7 tejto Zmluvy, a/alebo
 - e) v prípade, že Nájomca neodovzdá Prenajímateľovi všetky vyhlásenia podľa bodu 5.8 tejto Zmluvy, a/alebo
 - f) v prípade, že Nájomca neodovzdá Prenajímateľovi všetky notárske zápisnice podľa bodu 5.9 tejto Zmluvy, a/alebo
 - g) v prípade, že Nájomca nepredloží Prenajímateľovi potvrdenie o vinkulácii podľa bodu 6.2 tejto Zmluvy v lehote uvedenej v bode 6.2 tejto Zmluvy alebo kedykoľvek počas Doby nájmu na požiadanie Prenajímateľa, a/alebo
 - h) v prípade začatia konkurzného alebo obdobného konania proti Nájomcovi, podania návrhu na povolenie reštrukturalizácie Nájomcu alebo jeho vstupu do likvidácie a/alebo
 - i) v súlade s bodom 8.3 písm. b) tejto Zmluvy, a/alebo
 - j) v súlade s bodom 8.4 písm. b) tejto Zmluvy, a/alebo
 - k) v prípade, že Predmet nájmu je Nájomcom využívaný v rozpore s účelom uvedeným v bode 1.4 tejto Zmluvy, a/alebo
 - l) v súlade s bodom 2.5 písm. b) tejto Zmluvy, a/alebo
 - m) v prípade, že Nájomca vykoná akékoľvek Zmeny Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, a/alebo
 - n) v prípade, že Nájomca nesplní svoju povinnosť podľa bodu 9.6 písm. a) tejto Zmluvy, a/alebo
 - o) v prípade, že sa ktorékoľvek z vyhlásení a záruk Nájomcu podľa bodu 14.1 tejto Zmluvy ukáže ako nepravdivé, neúplné alebo zavádzajúce, a/alebo
 - p) 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
 - q) v prípade, že bolo rozhodnuté príslušnými úradmi o odstránení Budovy alebo o jej zmene, čo bráni Nájomcovi užívať Predmet nájmu dohodnutým spôsobom, a/alebo
 - r) Nájomca dá v rozpore s touto Zmluvou Predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osoby, a/alebo
 - s) Nájomca zmení konečného užívateľa alebo konečných užívateľov výhod Nájomcu bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa, a/alebo
 - t) 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, a/alebo
- u) v ostatných prípadoch uvedených v tejto Zmluve, ak nie sú uvedené v bode 15.2 písm. a) až t).
- 15.3 Každá Strana môže vypovedať túto Zmluvu z dôvodov, ktoré pre danú Stranu stanovuje zákon č. 116/1990 Zb. a nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
- 15.4 Výpoveď podľa tejto Zmluvy musí mať písomnú formu, musí v nej byť uvedený výpovedný dôvod a musí byť doručená druhej Strane, inak sa nepovažuje za výpoveď tejto Zmluvy. Výpovedná lehota je 3 (tri) mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej Strane.
- 15.5 Nájomca má v prípade zmeny vlastníka Predmetu nájmu povinnosti podľa bodu 11.2 tejto Zmluvy.
- 15.6 Odstúpenie od tejto Zmluvy podľa bodu 15.2 vyššie nadobúda účinnosť posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bolo odstúpenie doručené Nájomcovi. K tomuto dňu sa skončí Nájom a Zmluva zaniká.
- 15.7 Ak nie je výslovne dohodnuté inak, Strany si nebudú vracaať plnenia, ktoré si navzájom poskytli na základe tejto Zmluvy do dňa skončenia tejto Zmluvy odstúpením jednej zo Strán.
- 15.8 Nájom zaniká zánikom právnickej osoby bez právneho nástupcu. Pre vylúčenie pochybností zmluvných strán zánikom právnickej osoby s právnym nástupcom nájom nezaniká.

Článok XVI

Spoločné a záverečné ustanovenia

- 16.1 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma Stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia 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 vo forme písomných a riadne očíslovaných dodatkov, a to výlučne v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy po predchádzajúcom súhlase Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy alebo iného mestského orgánu, ak sa vyžaduje.
- 16.3 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú nasledujúce prílohy:
- a) Príloha č. 1 „Pôdorys a kópia katastrálnej mapy“;
 - b) Príloha č. 2 „Všeobecný popis účelu nájmu a súťažný formulár“;
 - c) Príloha č. 3 „Ručiteľské vyhlásenie“;
 - d) Príloha č. 4 „Návrh Notárskej exekučnej zápisnice“;
- 16.4 Každá Strana znáša svoje vlastné náklady na prípravu, rokovanie a vypracovanie finálnej verzie tejto Zmluvy.
- 16.5 Nájomca ako dotknutá osoba berie na vedomie, že Prenajímateľ a ak je Prenajímateľom správca majetku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, aj hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako prevádzkovateľ spracúva osobné údaje uvedené v záhlaví tejto Zmluvy a Nájomcom poskytnuté Prenajímateľovi na základe alebo v súvislosti s touto Zmluvou na základe predzmluvných a zmluvných vzťahov v spojitosti s osobitnými predpismi, a to zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov za účelom uzatvorenia a plnenia nájomnej zmluvy. Spracúvanie sa vykonáva v súlade s Nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679

z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) (Ú. v. EÚ L 119, 4.5.2016) v platnom znení a zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Osobné údaje sa poskytujú len v prípade plnenia povinností v zákonom stanovených prípadoch orgánom verejnej moci (súdy, orgány činné v trestnom konaní, úrady práce, sociálnych vecí a rodiny, prípadne iným orgánom podľa osobitných zákonov). Osobné údaje sa uchovávajú po dobu stanovenú v registratúrnom pláne prevádzkovateľa vedeného podľa osobitného zákona. Dotknutá osoba si môže uplatniť právo na prístup k osobným údajom, právo na opravu a vymazanie osobných údajov, právo na obmedzenie spracúvania, právo na presnosť, právo podať sťažnosť úradu na ochranu osobných údajov. Poskytnutie osobných údajov je zmluvnou požiadavkou. Neposkytnutie osobných údajov má za následok nemožnosť uzatvorenia zmluvy.

- 16.6 Keď táto Zmluva stanovuje lehoty alebo termíny v dňoch alebo mesiacoch a neustanovuje v konkrétnom prípade inak, dňom alebo mesiacom sa vždy rozumie kalendárny deň alebo kalendárny mesiac.
- 16.7 Ak by sa niektoré z ustanovení tejto Zmluvy resp. jeho časť stalo neplatným alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení resp. častí Zmluvy. Strany sa zaväzujú nahradiť takéto neplatné alebo nevykonateľné ustanovenie takým platným a vykonateľným ustanovením, ktoré sa najviac blíži zmyslu a cieľu nahrádzaného ustanovenia. V prípade, ak bude právny predpis citovaný v tejto Zmluve zrušený a nahradený iným právnym predpisom, odkazy tejto Zmluvy na nahradený právny predpis sa budú považovať za odkazy na právny predpis, ktorý ho nahradil.
- 16.8 Táto Zmluva sa riadi právom Slovenskej republiky s výnimkou jeho kolíznych noriem. Otázky, ktoré táto Zmluva neupravuje, sa riadia platnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník. Príloha č. 3 sa riadi ustanoveniami zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník.
- 16.9 Strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré vzniknú na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou vrátane sporov týkajúcich sa jej platnosti, budú riešiť predovšetkým dohodou. Ak vzájomná dohoda nebude možná, o spore rozhodne príslušný súd Slovenskej republiky.
- 16.10 Táto Zmluva je vyhotovená v 5 (piatich) rovnopisoch s platnosťou originálu, z toho Prenajímateľ obdrží 3 (tri) rovnopisy a Nájomca 2 (dva) rovnopisy Zmluvy.
- 16.11 Strany si Zmluvu prečítali, všetky jej ustanovenia sú im jasné a zrozumiteľné a týmto potvrdzujú, že táto Zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu zbavenú akýchkoľvek omylov, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.
- 16.12 Podmienky obchodnej verejnej súťaže boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 526/2024 zo dňa 23.05.2024, ktoré upravuje všeobecné podmienky obchodných verejných súťaží na nájom nehnuteľného majetku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, a uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. [...] zo dňa [...].

Prenajímateľ:
Múzeum mesta Bratislavy

Nájomca:
Názov

V Bratislave, dňa

V, dňa

.....
Mgr. Zuzana Palicová
Riaditeľka

.....
Zastúpený
konateľ

Pôdorys a kópia katastrálnej mapy

Všeobecný popis účelu nájmu a súťažný formulár
Je predmetom súťaže

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

Ja, dolupodpísaný r. č.:, dátum
narodenia:, číslo OP:, trvalý pobyt:
....., občan (ďalej len
„**ručiteľ**“)

týmto prehlasujem, že som si vedomý, že

Nájomca:

Názov/Meno a priezvisko:

Sídlo/Miesto podnikania/pobyt:

IČO:

Zápis v:

Konajúc:

(ďalej ako „**Dlžník**“)

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

Múzeum mesta Bratislavy, so sídlom Radničná 1, 815 18 Bratislava, IČO: 00179744

(ďalej ako „**Veriteľ**“),

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

a bezpodmienečne a neodvolateľne vyhlasujem, že:

1. Ako ručiteľ som sa oboznámil s obsahom Zmluvy a som si vedomý záväzkov Dlžníka vyplývajúcich alebo súvisiacich s touto Zmluvou a to záväzku Dlžníka:
 - a) platiť Veriteľovi nájomné za užívanie predmetu nájmu a prevádzkové náklady súvisiace s užívaním predmetu nájmu, spolu vo výške [...] mesačne, vrátane nedoplatkov po vyúčtovaní zálohových platieb na prevádzkové náklady;
 - b) zložiť v prospech Veriteľa depozit zabezpečujúci plnenie peňažných záväzkov Dlžníka zo Zmluvy vo výške [...];
 - c) zložiť v prospech Veriteľa zábezpeku na nájomné a prevádzkové náklady vo výške [...];
 - d) zaplatiť Veriteľovi úroky z omeškania v zákonom stanovenej výške v prípade omeškania s plnením peňažného záväzku podľa Zmluvy zo strany Dlžníka;
 - e) zaplatiť Veriteľovi zmluvnú pokutu v prípade porušenia povinnosti Dlžníka podľa Zmluvy, a to vo výške stanovenej Zmluvou pre porušenie danej povinnosti Dlžníka;
 - f) nahradiť Veriteľovi škodu, ku ktorej došlo konaním alebo opomenutím Dlžníka alebo osôb, ktorým Dlžník umožnil vstup do predmetu nájmu alebo do budovy, v ktorej sa predmet nájmu nachádza alebo porušením povinnosti Nájomcu oznámiť Prenajímateľovi vznik škody;
 - g) plniť ďalšie povinnosti podľa Zmluvy;
(ďalej ako „**Záväzky**“).

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

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

V, dňa

Za ručiteľa:

.....
(pravosť podpisu úradne osvedčená)

Notárska zápisnica

podpísaná na Notárskom úrade v, dňa

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

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

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

----- **vyhlásenie povinnej osoby** -----
 ----- **o súhlase s vykonateľnosťou notárskej zápisnice** -----

I.

....., notár so sídlom v

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

Dňa bola medzi **Múzeum mesta Bratislavy, so sídlom Radničná 1, 815 18 Bratislava, IČO: 00179744 ako prenajímateľom** a *(obchodné meno, sídlo, IČO nájomcu, oprávnenie konať v mene nájomcu preukázané výpisom z obchodného registra alebo iného registra, v ktorom je nájomca zapísaný a meno a priezvisko, rodné priezvisko, narodený, rodné číslo, trvale bytom, OP číslo osoby, ktorá koná v mene nájomcu alebo tieto údaje za nájomcu, ak je nájomcom fyzická osoba)* **ako nájomcom uzavretá Zmluva o nájme nebytových priestorov č.** (ďalej v texte tejto notárskej zápisnice aj ako „Zmluva o nájme“). Podľa článkov I a II Zmluvy o nájme sa prenajímateľ zaväzuje prenechať nájomcovi na dočasné užívanie na účely v súlade s predmetom jeho činnosti, a to na účel [...] nehnuteľnosti – nebytový priestor č. [...] o výmere [...] m², nachádzajúci sa v budove na [...] ulici, súpisné číslo [...], orientačné číslo [...], zapísaný na liste vlastníctva č. [...] vedenom pre katastrálne územie [...], budova je postavená na parcele registra „C“ č. [...] a č. [...] v okrese [...], obec [...], v katastrálnom území [...] (ďalej v texte tejto notárskej zápisnice aj ako „Predmet nájmu“). Výlučným vlastníkom Predmetu nájmu je prenajímateľ. Podľa bodu 2.2 článku II Zmluvy o nájme odovzdá prenajímateľ nájomcovi Predmet nájmu v prvý deň kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, počas ktorého nájomca riadne splnil všetky podmienky pre odovzdanie Predmetu nájmu a to že zloží prenajímateľovi na účet depozit podľa bodu 5.1 článku V Zmluvy o nájme a zároveň zloží na účet prenajímateľa zábezpeku na nájomné a prevádzkové náklady podľa bodu 5.7 článku V Zmluvy o nájme a zároveň odovzdá prenajímateľovi ručiteľské vyhlásenia konečných užívateľov výhod nájmu podľa bodu 5.8 článku V a prílohy č. 3 Zmluvy o nájme alebo ak je jediným konečným užívateľom výhod nájomcu sám nájomca, čestné vyhlásenie o tejto skutočnosti a zároveň notársku zápisnicu podľa bodu 5.9 článku V a prílohy č. 4 Zmluvy o nájme, ktorou Nájomca ako povinná osoba v zmysle Exekučného poriadku vyhlási, že súhlasí s tým, aby sa táto notárska zápisnica stala vykonateľným titulom pre exekúciu podľa § 45 ods. 2 Exekučného poriadku a to vyprataním Predmetu nájmu. O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu nájomca a prenajímateľ vyhotovia preberací protokol podľa bodu 2.3 článku II Zmluvy o nájme. Podľa bodu 2.1 článku II Zmluvy o nájme je nájom dohodnutý na dobu neurčitú, a to na obdobie odo dňa podpisu preberacieho protokolu podľa bodu 2.3 článku II Zmluvy o nájme. Nájomca a prenajímateľ sa v Zmluve o nájme dohodli, že **nájomné za užívanie Predmetu nájmu** predstavuje sumu [...] **Eur** za kalendárny mesiac v zmysle

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

Nájomca a prenajímateľ sa v Zmluve o nájme dohodli, že ak Zmluva o nájme zanikne, je nájomca povinný **vypratať z Predmetu nájmu všetky veci vnesené do Predmetu nájmu ním alebo tretím osobami, ktorým umožnil vstup do Predmetu nájmu a to k poslednému dňu trvania nájmu** okrem prípadu, ak sa prenajímateľ alebo nájomca výslovne dohodli inak. ----- Nájomca ako osoba povinná vyhlasuje, že v prípade, ak Zmluva o nájme zanikne odstúpením, výpoveďou alebo akýmkoľvek iným právne dovoleným spôsobom, vyprace Predmet nájmu v súlade so Zmluvou o nájme. ----- Nájomca ako osoba povinná ďalej vyhlasuje, že v prípade, ak nevyprace Predmet nájmu v dohodnutých lehotách podľa Zmluvy o nájme a neodovzdá Predmet nájmu prenajímateľovi riadne a včas, táto **notárska zápisnica je exekučným titulom na vypratanie** Predmetu nájmu súdnym exekútorom, a to postupom podľa § 181 zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov. -

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

II.

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

III.

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

- **osoba oprávnená:** **Múzeum mesta Bratislavy, so sídlom Radničná 1, 815 18 Bratislava, IČO: 00179744, ako prenajímateľ;**
- **osoba povinná:** (obchodné meno, sídlo, IČO nájomcu a meno a priezvisko, rodné priezvisko, narodený, rodné číslo, trvale bytom, OP číslo osoby, ktorá koná v mene nájomcu alebo tieto údaje za nájomcu, ak je nájomcom fyzická osoba) ako nájomca;
- **právny dôvod:** Zmluva o nájme nebytových priestorov č. zo dňa, účinná odo dňa
- **predmet plnenia:** povinnosť vypratať v súlade so Zmluvou o nájme v stanovenej lehote Predmet nájmu - nehnuteľnosti – nebytový priestor č. [...] o výmere [...] m², nachádzajúci v budove na [...] ulici, súpisné číslo [...], orientačné číslo [...], zapísaný na liste vlastníctva č. [...] vedenom pre katastrálne územie [...], budova je postavená na parcele registra „C“ č. [...] a č. [...] v okrese [...], obec [...], v katastrálnom území [...];
- **čas plnenia:** posledný deň trvania nájmu;
- **súhlas povinnej osoby s tým, aby táto notárska zápisnica bola vykonateľným exekučným titulom** v zmysle § 45 ods. 2 zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov.

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

Účastník:

Notár:

**Komisia pre kultúru, médiá a ochranu kultúrneho dedičstva
Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

Výpis

**zo zasadnutia - Komisia pre kultúru, médiá a ochranu kultúrneho dedičstva - Zasadnutie
05.03.2025**

K bodu

Návrh na nájom nebytového priestoru v budove Apponyiho paláca so súpis. č. 577 na ulici Radničná č. 1, k. ú. Staré Mesto, formou obchodnej verejnej súťaže a schválenie podmienok obchodnej verejnej súťaže

Návrh uznesenia komisie:

odporúča mestskému zastupiteľstvu prerokovať a schváliť predložený Návrh na nájom nebytového priestoru v budove Apponyiho paláca so súpis. č. 577 na ulici Radničná č. 1, k. ú. Staré Mesto, formou obchodnej verejnej súťaže a schválenie podmienok obchodnej verejnej súťaže.

Hlasovanie:

Za: 11, Proti: 0, Zdržal sa: 0

Nehlasujúci: 0, Neprítomní: 0

Návrh uznesenia: Schválené

**Komisia pre správu a podnikanie s majetkom mesta
Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

Výpis

**zo zasadnutia - Komisia pre správu a podnikanie s majetkom mesta - Zasadnutie
10.03.2025**

K bodu

Návrh na nájom nebytového priestoru v budove Apponyiho paláca so súpis. č. 577 na ulici Radničná č. 1, k. ú. Staré Mesto, formou obchodnej verejnej súťaže a schválenie podmienok obchodnej verejnej súťaže

Návrh uznesenia komisie:

odprúča mestskému zastupiteľstvu prerokovať a schváliť predložený Návrh na nájom nebytového priestoru v budove Apponyiho paláca so súpis. č. 577 na ulici Radničná č. 1, k. ú. Staré Mesto, formou obchodnej verejnej súťaže a schválenie podmienok obchodnej verejnej súťaže s doplnením variantu b) v podmienkach verejnej obchodnej súťaže, kde cena za nájom bude tvoriť 80 percent váhových kritérií a 20 percent budú kvalitatívne podmienky.

Hlasovanie:

Za: 8, Proti: 0, Zdržal sa: 0

Nehlasujúci: 0, Neprítomní: 0

Návrh uznesenia: Schválené