

Materiál na rokovanie

Komisia pre správu a podnikanie s majetkom mesta

hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

dňa 03.02.2025

**Návrh na ukončenie nájmu nebytových priestorov v Primaciálnom paláci v Bratislave, k. ú. Staré Mesto,
pre spoločnosť Baryk, s. r. o. ,so sídlom v Bratislave, formou dohody**

Predkladateľ:

Tak ako je uvedené v Sumárnom krycom liste

Zodpovedný:

Ing. Janka Bargerová

Spracovateľ:

Mgr. Viktor Mészároš

Prezentujúci:

Ing. Janka Bargerová, Mgr. Dávid Masica

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Výpis z OR SR
4. Zmluva o nájme nebytových priestorov s prílohami
5. Vzor dohody o skončení nájmu

kód uzn.: 5.3.
5.3.2.
5.3.5.

Návrh uznesenia

Komisia pre správu a podnikanie s majetkom mesta po prerokovaní materiálu

odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

schváliť podľa § 10 ods. 6 Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 342/2023 zo dňa 26. 10. 2023, ukončenie zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 07 83 0318 23 00 uzavretej dňa 30. 05. 2023 so spoločnosťou Baryk, s. r. o., IČO 54767423, ako nájomcom, ktorej predmetom je nájom nebytových priestorov vo výmere 72 m² na prízemí stavby so súpis. č. 494 - Primaciálny palác, časť podbránia pred týmto nebytovým priestorom vo výmere 15 m² a nebytového priestoru v stavbe so súpis. č. 440 na Uršulínskej 6 vo výmere 6,90 m² v k. ú. Staré Mesto, zapísané na LV č. 1656, s cieľom ich využitia ako gastroprevádzky, a to formou dohody s účinnosťou ku dňu 31. 03. 2025,

s podmienkou:

Dohoda o ukončení zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 07 83 0318 23 00 bude nájomcom podpísaná do 60 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. V prípade, že dohoda o ukončení zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 07 83 0318 23 00 v nebude v tejto lehote nájomcom podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.

Návrh na schválenie ukončenia zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 07 83 0318 23 00 pre spoločnosť Baryk, s. r. o., so sídlom na Björnsonovej 6 v Bratislave, IČO 54767423, predkladáme podľa § 10 ods. 6 Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 342/2023 zo dňa 26. 10. 2023 z dôvodu, že ide o nájom nehnuteľného majetku formou obchodnej verejnej súťaže, ktorej vyhlásenie schválilo mestské zastupiteľstvo svojím uznesením č. 177/2023 zo dňa 27. 04. 2023, a preto je potrebné schválenie mestského zastupiteľstva aj v prípade zrušenia takejto zmluvy zo strany hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.

Dôvodová správa

PREDMET:

Návrh na ukončenie nájmu nebytových priestorov v Primaciálnom paláci v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, pre spoločnosť Baryk, s. r. o. so sídlom v Bratislave.

ŽIADATEĽ - NÁJOMCA:

Baryk s.r.o.

Björnsonova 3044/6

811 05 Bratislava

IČO: 54 767 423

Zastúpené: Mgr. Pavol Kyselica, konateľ

ŠPECIFIKÁCIA PREDMETU NÁJMU:

Hlavné priestory	č. miestnosti	plocha v m ²
kaviareň	26	46 m ²

Vedľajšie priestory	č. miestnosti	plocha v m ²
sklad	21	8,50 m ²
príručný sklad	23	11 m ²
WC personál	20	6,5 m ²
WC pre zákazníkov		7 m ²
vonkajšie sedenie – časť podbránia		15 m ²
časť nádvorja sv. J. Nepomuckého		20

hlavné priestory spolu: 46 m²

vedľajšie priestory spolu: 68 m²

celý predmet nájmu spolu: 114 m²

ÚČEL NÁJMU:

Užívanie nebytových priestorov ako gastroprevádzky.

DOBA NÁJMU:

Nájom je dohodnutý na dobu určitú 4 roky s možnosťou predĺženie o ďalšie 3 roky so súhlasom prenajímateľa.

VÝŠKA NÁJOMNÉHO:

408,00 Eur/mesiac za celý predmet nájmu

SKUTKOVÝ STAV:

Dňa 30.05.2023 uzavrelo Hlavné mesto SR Bratislava, ako prenajímateľ Zmluvu o nájme nebytových priestorov č. 07 83 0318 23 00 so spoločnosťou Baryk, s .r. o., ako nájomcom Zmluvu o nájme nebytových priestorov č. 07 83 0318 23 00 (ďalej len „Nájomná zmluva“).

Nájomná zmluva bola uzavretá so spoločnosťou Baryk, s. r. o. ako víťazom obchodnej verejnej súťaže, ktorej vyhlásenie schválilo mestské zastupiteľstvo svojím uznesením č. 177/2023 zo dňa 27.04.2023, a torej predmetom bol nájom nebytového priestoru na prízemí stavby so súpisným č. 494 na pozemku registra „C“ so vstupom z nádvoría Primaciálneho paláca vo výmere 72 m² spolu s časťou podbránia pred týmto nebytovým priestorom vo výmere 15 m² a tiež spolu s časťou nádvoría so vstupom z Laurinskej ul. vo výmere 20 m² a nájom nebytového priestoru v stavbe so súpisným č. 440 na pozemku parc. č. 3 na ulici Uršulínska 6 vo výmere 6,90 m² v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, zapísané na liste vlastníctva č. 1656.

Nájomca informoval prenajímateľa, že nedokáže dlhodobo zabezpečiť personál v potrebnom počte a v potrebnej kvalite, a z tohto dôvodu nie je možné, aby boli nebytové priestory užívané na dohodnutý účel.

Vzhľadom na to, že nájomca nie je schopný užívať nebytové priestory na dohodnutý účel, tak sa ako najvhodnejší spôsob ukončenia nájmu javí jeho skončenie formou dohody, a to s účinnosťou k 31.03.2025. S uvedenou možnosťou skončenia nájmu nájomca súhlasil.

MINISTERSTVO SPRAVODLIVOSTI SLOVENSKEJ REPUBLIKY



OBCHODNÝ REGISTER NA INTERNETE



Slovensky | English



Výpis z Obchodného registra Mestského súdu Bratislava III

Tento výpis má len informatívny charakter a nie je použiteľný pre právne úkony !

Oddiel: Sro

Vložka číslo: 162878/B

[illegible]

	Simona Kyselicová Vklad: 2 500 EUR (peňažný vklad) Splatené: 2 500 EUR	(od: 06.08.2022)
Štatutárny orgán:	konatelia	(od: 06.08.2022)
	Mgr. Pavol Kyselica Björnsonova 3044/6 Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 05 Vznik funkcie: 06.08.2022 	(od: 06.08.2022)
	Simona Kyselicová Björnsonova 3044/6 Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 05 Vznik funkcie: 06.08.2022 	(od: 06.08.2022)
Konanie menom spoločnosti:	V mene Spoločnosti je každý konateľ oprávnený konať samostatne tak, že k napísanému alebo vytlačenému obchodnému menu spoločnosti pripojí svoj vlastnoručný podpis.	(od: 06.08.2022)
Výška základného imania:	5 000 EUR Rozsah splatenia: 5 000 EUR	(od: 06.08.2022)
Dátum aktualizácie údajov:	17.01.2025	
Dátum výpisu:	20.01.2025	

Aktuálne zmeny | Elektronické služby Obchodného registra

Vyhľadávanie podľa : obchodného mena | identifikačného čísla
sídla | spisovej značky | priezviska a mena osoby

O obchodnom registri SR | Návod na používanie ORI | Kontakty na registrové súdy
Legislatívne zmeny v obchodnom registri | Formuláre na podávanie elektronických návrhov na zápis do OR



MAG0P01086SU

MAGISTRAT M. BRATISLAVY	
23-12-2024	
Číslo z: 67820	Prílohy: 1 list
Vydáva: o nájme a	

**Výpoveď zmluvy č. 07 83 0318 23 00
o nájme nebytového priestoru nájomcom**

(na základe zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov)

Nájomca:

Obchodné meno: Baryk, s. r. o.
Sídlo: Björnsonova 3044/6, 811 05 Bratislava - mestská časť Staré Mesto
IČO: 54767423
Zápis: Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka
č. 162878/B
Za ktorú koná: Pavol Kyselica, konateľ

(ďalej len ako „nájomca“)

Prenajímateľ:

Obchodné meno: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
Sídlo: Primaciálne námestie 1, 81101 Bratislava - mestská časť Staré Mesto
IČO: 00603481
Zápis: Okresný úrad Bratislava, Číslo živnostenského registra: 101-11431
Za ktorú koná: Ing. arch. Matúš Vallo, konateľ

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

(Prenajímateľ a nájomca ďalej tiež spoločne len ako „zmluvné strany“).

**Článok I
Predmet nájmu**

1. Na základe nájomnej zmluvy zo dňa 15.05.2023 uzavretej medzi prenájomcom a nájomcom (ďalej len „Zmluva“) vznikol nájom nehnuteľnosti – nebytového priestoru na prizemí stavby so súpisným č. 494 postavenej na pozemku registra „C“ KN parc. č. 2 so vstupom z nádvorí Primaciálneho paláca vo výmere 72 m², časti podbránia pred týmto nebytovým priestorom vo výmere 15 m², časti nádvorí sv. Jána Nepomuckého so vstupom z Laurinskej ul. vo výmere 20 m² a nebytového priestoru -toalety v stavbe so súpisným č. 440 postavenej na pozemku registra „C“ KN parc. č. 3 na ulici Uršulínska 6 vo výmere 6,90 m² v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, zapísané na liste vlastníctva č. 1656 (nebytové priestory, časť podbránia a časť nádvorí ďalej len „Predmet nájmu“ a budova, v ktorej sa nachádzajú ako „Budova“).

Článok II

Skončenie nájmu

1. Na základe ustanovení § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 o nájme a podnájme nebytových priestorov, vypovedám nájomný vzťah na vyššie uvedený a špecifikovaný predmet nájmu v trojmesačnej lehote na základe ustanovenia § 12 zákona č. 116/1990 Zb. zákon o nájme a prenájme nebytových priestorov, ktorá začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení tejto výpovede.
2. Dôvodom výpovede nájmu nebytového priestoru je:
 - Strata spôsobilosti na prevádzkovanie činnosti, na ktorú bol predmetný nebytový priestor najatý.

Článok III

Záverečné ustanovenia

1. Táto výpoveď je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých obidve zmluvné strany obdržia po jednom vyhotovení.

Bratislava, 22.12.2024



.....
Podpis nájomcu
Pavol Kyselica, konateľ

Zmluva o nájme nebytového priestoru
č. 07 83 0318 23 00

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

uzatvorená medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Vlastník	
Názov:	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
sídlo:	Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava
v zastúpení:	Ing. arch. Matúš Vallo, primátor
osoba oprávnená na podpis zmluvy:	Mgr. Klaudia Lušpaiová, vedúca oddelenia majetkových vzťahov, na základe podpisového poriadku účinného ku dňu podpisu zmluvy
IČO:	00 603 481
DIČ:	2020372596

Bankové spojenie:	Ceskoslovenská obchodná banka, a.s.
IBAN - nájomné:	SK58 7500 0000 0000 2582 8453
Variabilný symbol - nájomné:	7 83 0318 23
IBAN – zálohové platby:	SK93 7500 0000 0000 2582 6853
Variabilný symbol - zálohové platby:	7 83 0318 23
IBAN – depozit a zábezpeka:	SK72 7500 0000 0000 2582 4903
Variabilný symbol – depozit a zábezpeka:	7 83 0318 23

(„Prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Názov:	Baryk, s.r.o.
Sídlo:	Bjômosonova 6, 811 05 Bratislava
Konajúc:	Pavol Kyselica, konateľ
Zápis v:	ORSR, OS BA I., oddiel Sro., vl. č. 162878
IČO:	54 767 423
DIČ:	2121786051
IČ DPH:	SK2121786051
Bankové spojenie:	Tatra banka, a. s.
IBAN:	SK14 1100 0000 0029 4113 3760
Emailová adresa:	baryk.bratislava@gmail.com
Telefonický kontakt:	0908 030 281

(„Nájomca“)

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

Článok I
Predmet Zmluvy a účel nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – nebytového priestoru na prízemí stavby so súpisným č. 494 postavennej na pozemku registra „C“ KN parc. č. 2 so vstupom z nádvorja Primaciálneho paláca vo výmere 72 m², časti podbránia pred týmto nebytovým priestorom vo výmere 15 m², časti nádvorja sv. Jána Nepomuckého so vstupom z Laurinskej ul. vo výmere 20 m² a nebytového priestoru - toalety v stavbe so súpisným č. 440 postavennej na pozemku registra „C“ KN parc. č. 3 na ulici Uršulínska 6 vo výmere 6,90 m² v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, zapísané na liste vlastníctva č. 1656 (nebytové priestory, časť podbránia 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

2. Predmetom tejto Zmluvy je nájom Predmetu nájmu Nájomcom za podmienok uvedených v tejto Zmluve.
3. Prenajímateľ touto Zmluvou prenája Predmet nájmu Nájomcovi a Nájomca berie do prenájmu Predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou („**Nájom**“).
4. Účelom Nájmu nebytových priestorov nachádzajúcich sa na prízemí stavby so súpisným č. 494 postavenej na pozemku registra „C“ KN parc. č. 2 vo výmere 72 m², na Primaciálnom námestí, k. ú. Staré Mesto v Bratislave je gastroprevádzka, bližšie špecifikovaná v prílohe č. 2 tejto Zmluvy ako popis účelu nájmu. Účelom nájmu nebytového priestoru v stavbe so súpisným č. 440 postavenej na pozemku registra „C“ KN parc. č. 3 vo výmere 6,90 m² na ulici Uršulínska 6 v Bratislave je jeho využívanie, ako toaliet ku gastroprevádzke. Účelom nájmu časti podbránia vo výmere 15 m² a časti nádvorja sv. Jána Nepomuckého so vstupom z Laurinskej ul. vo výmere 20 m² na pozemku registra „C“ KN parc. č. 2, k. ú. Staré Mesto, na Primaciálnom námestí v Bratislave, je umiestnenie terasy ku gastroprevádzke. („**Účel nájmu**“). V gastroprevádzke nie je Nájomca oprávnený na predaj liehovín, destilátov a tabakových výrobkov. Súčasťou Účelu nájmu sú i kvalitatívne aspekty Účelu nájmu uvedené v prílohe č. 2 tejto Zmluvy ako Plnenie kvalitatívnych aspektov účelu nájmu, ktoré sú zložené zo štyroch hodnotiacich kritérií. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu využívať výlučne na Účel nájmu. Pre prípad porušenia tejto povinnosti Nájomcu si Strany dojednali zmluvnú pokutu vo výške 17 EUR a to za každý, aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti.
5. Okrem Predmetu nájmu je Nájomca oprávnený spolu s inými užívateľmi priestorov v Budove užívať aj spoločné priestory Budovy („**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 nájmu.
6. Nájomca sa pred podpisom tejto Zmluvy osobne oboznámil so stavom Budovy a Predmetu nájmu miestnou obhliadkou a vyhlasuje, že je plne oboznámený s právnym a technickým stavom Budovy a Predmetu nájmu a že ku dňu podpisu tejto Zmluvy je:
 - a) Predmet nájmu spôsobilý na užívanie na Účel nájmu a nemá žiadne vady, ktoré by bránili jeho užívaniu na Účel nájmu; a zároveň
 - b) stav Budovy nebráni užívaniu Predmetu nájmu na Účel nájmu.
7. Prenajímateľ vyhlasuje, že sa k Predmetu nájmu neviažu žiadne užívacie práva tretích osôb okrem tým, ktoré sú vo vzťahu k Predmetu nájmu zapísané na liste vlastníctva č. 1656 vedenom pre katastrálne územie **Staré Mesto**, okres **Bratislava I**, obec **Mestská časť Bratislava-Staré Mesto**.
8. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený disponovať s Predmetom nájmu v rozsahu tejto Zmluvy a na uzatvorenie tejto Zmluvy mu boli udelené všetky potrebné interné súhlasy.

Článok II

Doba nájmu a odovzdanie Predmetu nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú 4 (štyri) roky a začína plynúť dňom odovzdania Predmetu nájmu Nájomcovi podpísaním Preberacieho protokolu, definovaného v bode 2.3 tejto Zmluvy („**Doba nájmu**“). Doba nájmu môže byť predĺžená o ďalšie 3 (tri) roky so súhlasom Prenajímateľa v prípade, ak Nájomca písomne požiada Prenajímateľa o predĺženie Doby nájmu najneskôr 2 (dva) mesiace pred uplynutím Doby nájmu. („**Doba nájmu**“).
2. Strany sa dohodli, že odovzdanie Predmetu nájmu sa uskutoční v prvý deň mesiaca nasledujúceho po mesiaci, počas ktorého Nájomca riadne splní všetky podmienky pre odovzdanie Predmetu nájmu, zhrnuté v bode 2.6 tejto Zmluvy a bližšie špecifikované v ustanoveniach bodov 5.1, 5.2, 5.7, 5.8 a 5.9 tejto Zmluvy. Deň odovzdania Prenajímateľ písomne oznámi Nájomcovi najmenej 2 (dva) dni vopred, pokiaľ sa Strany nedohodnú inak.

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.
4. Strany zhodne vyhlasujú, že prípadné drobné vady alebo nedorobky Predmetu nájmu nebránia podpisu Preberacieho protokolu.
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.
6. Strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený odoprieť 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

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 3.9 až 3.12 tejto Zmluvy).

Nájomné

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

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

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.
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

6. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť si dodávku všetkých služieb spojených s nájomom samostatne uzatvorením zmlúv priamo s dodávateľmi jednotlivých služieb s výnimkou dodávky tepla, odvozu a likvidácie odpadu, dodávky elektrickej energie a vodného stočného, ktoré zabezpečí Prenajímateľ.
7. Prevádzkové náklady na odvoz a likvidáciu odpadu, 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.
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 podpísania tejto Zmluvy obidvoma Stranami a kópiu týchto zmlúv predložiť Prenajímateľovi do 10 dní od ich uzatvorenia. Za každé porušenie povinností podľa predchádzajúcej vety si Strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 4,00 Eur/deň za každý deň trvania porušenia tejto povinnosti.
9. Nájomca sa zaväzuje zálohové platby uhrádzať Prenajímateľovi štvrťročne. Ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy je zálohová platba na Prevádzkové náklady v časti odvozu a likvidácie odpadu vo výške 138,08 Eur štvrťročne, v časti dodávky tepla vo výške 168,38 Eur štvrťročne, v časti dodávky elektrickej energie vo výške 199,16 Eur štvrťročne a v časti vodného a stočného vo výške 112,61 Eur štvrťročne, spolu vo výške **618,23 - EUR** štvrťročne. 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.
10. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Prenajímateľovi zálohové platby na Prevádzkové náklady štvrťročne vopred vždy najneskôr do 20. (dvadsiateho) dňa príslušného mesiaca za obdobie jedného štvrťroka, za ktoré je zálohová platba platená, s výnimkou zálohových platieb na Prevádzkové náklady za prvý mesiac Doby nájmu, na ktoré sa Nájomcovi v zodpovedajúcej časti započíta Zábezpeka na nájomné podľa bodu 5.7 tejto Zmluvy.
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) súhrnou sumou zálohových platieb na Prevádzkové náklady zaplatených Nájomcom za predchádzajúci kalendárny rok a (ii) súhrnou 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.

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.

Článok IV Všeobecné platobné podmienky

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“).
2. Ak táto Zmluva v konkrétnom prípade neustanovuje inak, všetky platby podľa tejto Zmluvy sa považujú za uhradené dňom pripísania na Príslušný účet Prenajímateľa.
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. 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.
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 nespĺnil 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.
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.
7. V prípade omeškania akejkoľvek platby zo strany Nájomcu podľa tejto Zmluvy je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Tieto úroky prináležia Prenajímateľovi odo dňa začatia omeškania bez nutnosti doručenia akéhokoľvek upozornenia

a výška týchto úrokov bude vyfakturovaná Nájomcovi. Týmto nie je dotknuté právo Prenajímateľa vypovedať túto Zmluvu alebo od Zmluvy odstúpiť. Okrem uvedeného je Prenajímateľ oprávnený na základe predchádzajúceho písomného upozornenia s lehotou 7 (sedem) dní vopred prerušiť dodávku vody, 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.

8. V prípade, že Nájomca pri platbe neuvedie obdobie, za ktoré sa úhrada platí alebo uvedie obdobie, ktoré už bolo uhradené a/alebo pri iných platbách ako Nájomnom neuvedie do poznámky účel platby, je obdobie a/alebo účel platby, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť Prenajímateľ sám; Prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
9. Nájomca nie je oprávnený započítavať 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

1. Nájomca je do 3 (troch) pracovných dní odo dňa doručenia tejto Zmluvy povinný zložiť na Príslušný účet Prenajímateľa depozit vo výške súčtu 3-násobku (trojnásobku) mesačného nájomného podľa bodu 3.2 tejto Zmluvy a štvrtročnej zálohovej platby zálohovej platby na Prevádzkové náklady podľa druhej vety bodu 3.9 tejto Zmluvy, t.j. spolu 1200 EUR („Depozit“).
2. Doba platnosti Depozitu je počnúc odovzdaním tohto zabezpečovacieho opatrenia Prenajímateľovi až do uplynutia pätnásťdňovej lehoty podľa bodu 5.6 tejto Zmluvy.
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.
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. 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.
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

7. Nájomca je do 3 (troch) pracovných dní odo dňa doručenia 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 štvrťročnej zálohovej platby na Prevádzkové náklady podľa druhej vety bodu 3.9 tejto Zmluvy, t.j. spolu **1818,23 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 prvé 3 (tri) zálohové platby na Prevádzkové náklady v rozsahu a v súlade s bodom 3.10 tejto Zmluvy.

Ručenie

8. Nájomca je do 3 (troch) pracovných dní odo dňa doručenia 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

9. Nájomca je do 3 (troch) pracovných dní odo dňa doručenia 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

10. Strany sa dohodli, že ak za porušenie konkrétnej povinnosti Nájomcu táto Zmluva nestanovuje zmluvnú pokutu v inej výške, Nájomca je za každé porušenie svojej povinnosti podľa tejto Zmluvy povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške **5 000,00 EUR**.
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.
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

1. Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť a počas celej Doby nájmu udržiavať na vlastné náklady v platnosti poisťnú zmluvu na zodpovedajúce poistenie, pokrývajúce nasledujúce riziká:
 - a) poistenie Predmetu nájmu pre prípad akejkoľvek škody, vrátane škody spôsobenej živelnými pohromami;
 - b) poistenie škody na majetku Nájomcu, Prenajímateľa a majetku tretích osôb, ktorý sa nachádza v Predmete nájmu, vrátane nábytku a tovaru, pre prípad akejkoľvek škody, vrátane škody spôsobenej

živelnými pohromami a 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. 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 prenájomateľa, 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**

- 1. Nájomca sa zaväzuje, že zabezpečí užívania schopnosť Predmetu nájmu na vlastné náklady a to v stave, ktorý je v súlade s platnými právnymi predpismi vzťahujúcimi sa na prevádzku, ktorú Nájomca prevádzkuje v Predmete nájmu, vrátane nie však výlučne predpisov uvedených v bode 10.1 a 10.2 tejto Zmluvy. Nájomca je povinný na vlastné náklady zachovávať a udržiavať Predmet nájmu v čistote a dobrom stave.
- 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.
- 3. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť poskytovanie služieb, ku ktorým sa v bode 3.6 tejto Zmluvy zaviazal. Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ poskytuje tieto služby prostredníctvom tretích osôb – dodávateľov. Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že Prenajímateľ alebo tretia osoba – dodávateľ sú oprávnení vstúpiť do Predmetu nájmu počas pracovnej doby bez predchádzajúceho upozomenia za účelom zabezpečenia poskytovania týchto služieb.
- 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**

- 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 neoznámi 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.

2. V prípade, že Nájomca neodstráni škody v súlade s bodom 8.1 vyššie, Prenajímateľ požiada Nájomcu, aby vykonal práce v primeranej lehote s prihliadnutím na povahu škody, nie však v dlhšej ako 30 (tridsať) dní. V prípade, že Nájomca neuskutoční požadované práce, je Prenajímateľ oprávnený uskutočniť tieto práce, vrátane uskutočnenia prostredníctvom tretích osôb a Nájomca je povinný do 7 (siedmich) dní po obdržaní špecifikácie nákladov nahradiť Prenajímateľovi všetky výdavky, ktoré mu tým vznikli, vrátane nákladov Prenajímateľa na koordináciu uskutočnenia týchto prác.
3. Nájomca nie je povinný opraviť škody, ktoré nespôsobil a ku ktorým došlo v dôsledku požiaru, poveternostných podmienok, zemetrasenia, žiarenia, výbuchu alebo následkov výbuchu, nárazu vozidla alebo konštrukčných a vnútorných chýb Predmetu nájmu a/alebo zariadení zabudovaných v Predmete nájmu, vyššej moci, vzbury, povstania a štrajku. V prípade škody spôsobenej týmito udalosťami je Prenajímateľ podľa vlastného uváženia oprávnený buď:
a) vrátiť Predmet nájmu do pôvodného stavu v primeranej lehote s prihliadnutím na rozsah a povahu škody a čas potrebný na získanie stavebných povolení a schválení. Primeraná lehota pre obnovenie začína plynúť odo dňa, kedy Prenajímateľ dostal poistné plnenie z poistení podľa bodu 6.1 v spojení s bodom 6.2 tejto Zmluvy; alebo
b) odstúpiť od tejto Zmluvy.
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.
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

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.
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.
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.

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.
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.
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.
7. Strany sa ďalej dohodli, že ak Nájomca vykoná Zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, je Prenajímateľovi povinný zaplatiť:
 - a) za porušenie povinnosti vykonávať Zmeny výlučne s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa zmluvnú pokutu 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.
8. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať nevyhnutné alebo potrebné zmeny Predmetu nájmu v súlade s platnými právnymi predpismi alebo nariadeniami alebo akýmkoľvek súdnym príkazom.
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**

1. Nájomca je povinný dodržiavať všetky všeobecne záväzné právne predpisy, predpisy orgánov územnej samosprávy ako aj záväzné rozhodnutia a iné správne akty vydané orgánmi verejnej moci, vzťahujúce sa k Predmetu nájmu, Budove a ich užívaniu. Nájomca sa zaväzuje udržiavať Predmet nájmu v stave, ktorý je v súlade s týmito predpismi a aktami tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia rušiac ostatných užívateľov priestorov v Budove a/alebo poškodzujúce životné prostredie, a to výparmi, hlukom, vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných právnych noriem platných na území Slovenskej republiky.
2. Prenajímateľ a Nájomca sa ďalej dohodli, že Nájomca na seba preberá nasledujúce povinnosti, za ktoré bude v celom rozsahu vo vzťahu k Predmetu nájmu zodpovedný:
 - a) všetky úlohy ochrany pred požiarmi, ktoré Prenajímateľovi ako vlastníkovi Predmetu nájmu ukladajú všeobecne záväzné právne predpisy na úseku ochrany pred požiarmi, predovšetkým zákon č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení, najmä nie však výlučne úlohy podľa § 4 a § 5 tohto zákona;

- b) všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku hygieny a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, najmä nie však výlučne povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení a zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení;
- c) povinnosti vyplývajúce z platných všeobecne záväzných nariadení Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Staré Mesto týkajúcich sa najmä udržiavania čistoty, poriadku, verejnej zelene, zimnej údržby a všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 6/2020 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v platnom znení.
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.
 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.
 5. Nájomca zodpovedá za realizáciu a za dodržiavanie primeraných opatrení na ochranu Predmetu nájmu pred vlamaním a/alebo krádežou.
 6. Nájomca nie je oprávnený v Spoločných priestoroch skladovať akýkoľvek materiál a to bez ohľadu na dobu skladovania.
 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.
 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.
 9. Nájomca sa zaväzuje uskutočňovať prípadné zásobovanie v súlade s povolením príslušného úradu.
 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.
 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.
 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.
 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 činností Nájomcu, môžu byť v Budove vykonávané v časoch podľa vlastného uváženia Prenajímateľa. Nájomca súhlasí s tým, že rušivé stavebné a rekonštrukčné práce v Budove

môžu vykonávané v pracovných dňoch od 17.00 hod. do 8.00 hod. a počas víkendov bez obmedzenia. Práce vykonávané v tomto čase sa nepovažujú za porušenie tejto Zmluvy Prenajímateľom a Nájomca nemá z tohto dôvodu právo na zníženie Nájomného. Nebytové priestory sa nachádzajú v polyfunkčnom bytovom dome, kde je potrebné dodržiavať pokyny správcu objektu.

14. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu po vyznutení Prenajímateľa alebo jeho zástupcu alebo správcu Budovy o vzniku havárie v Budove, umožniť Prenajímateľovi, správcovi Budovy a zodpovedným osobám prístup k rozvodovým systémom všetkých druhov médií a k iným dôležitým zariadeniam, pokiaľ to bude alebo podľa okolností daného prípadu môže byť potrebné na identifikáciu, lokalizáciu alebo riešenie vzniknutej havarijnej situácie alebo na predchádzanie, zmierňovanie a odstraňovanie jej následkov. V prípade, že Nájomca poruší túto povinnosť, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1.000,- EUR za každý jeden prípad neumožnenia takéhoto vstupu do Predmetu nájmu. V prípade naliehavej potreby alebo nebezpečenstva ohrozenia života, zdravia alebo majetku je Prenajímateľ, správca Budovy alebo iná zodpovedná osoba oprávnená vstúpiť do Predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho upozornenia Nájomcu.
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.
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, obchodné meno, štatutárneho zástupcu alebo spoločníka Nájomcu;
 - b) zmenu údajov o banke a účte Nájomcu;
 - c) zmenu akýchkoľvek iných údajov o Nájomcovi uvedených v záhlaví tejto Zmluvy;
 - d) týkajúcich sa vstupu Nájomcu do likvidácie, podania návrhu na vyhlásenie konkurzu alebo na povolenie reštrukturalizácie;
 - e) ktoré bránia alebo vážnym spôsobom ohrozujú riadne a včasné plnenie povinností Nájomcu podľa tejto Zmluvy;
 - f) týkajúcich sa platnosti, účinnosti a trvania poistení podľa bodu 6.1 tejto Zmluvy;
 - g) týkajúcich sa ďalšieho trvania oprávnení Nájomcu na vykonávanie jeho hlavnej činnosti.

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

19. Nájomca je s prihladením na účel nájmu uvedenom v Čl. I ods. 1.4. povinný v gastroprevádzke bližšie špecifikovanej v Prílohe č. 2 poskytovať zamestnancom prenajímateľa minimálne 10 % zľavu na nákup sortimentu v tejto gastroprevádzke.
20. 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**

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

1. Ku (i) dňu, kedy uplynie 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 prihladením 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.
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.
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.

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.
5. Vo vzťahu k Zhodnoteniu, ktoré je pri skončení Nájmu vo vlastníctve Nájomcu a ktoré nebude Nájomcom odstránené z Predmetu nájmu riadne a včas, sa Strany dohodli, že toto je Prenajímateľ oprávnený nadobudnúť, ak svoj úmysel písomne oznámi Nájomcovi. Strany sa dohodli, že v takomto prípade zaplacením sumy 50,- EUR Nájomcovi, Prenajímateľ nadobúda toto Zhodnotenie a je s ním oprávnený voľne nakladať.
6. V prípade, že Nájomca nevypracuje Predmet nájmu, neodstráni Zhodnotenie a/alebo nevráti Predmet nájmu Prenajímateľovi v súlade s týmto článkom XII Zmluvy, je Prenajímateľ:
 - a) oprávnený bez ďalšieho vstúpiť do Predmetu nájmu a na náklady Nájomcu dať na základe notárskej zápisnice podľa bodu 5.9 tejto Zmluvy alebo iným spôsobom vypratať Predmet nájmu;
 - b) oprávnený požadovať od Nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 4-násobku (štvornásobku) Depozitu podľa bodu 5.1 tejto Zmluvy;
 - c) oprávnený požadovať od Nájomcu zaplatenie náhrady všetkých škôd vzniknutých Prenajímateľovi priamo alebo nepriamo následkom porušenia záväzkov Nájomcu uvedených v tomto článku XII Zmluvy.Dojednanie podľa tohto bodu 12.6 Zmluvy ani prijatie zmluvnej pokuty neznamená akceptovanie pokračovania v užívaní Predmetu nájmu Nájomcom a ani obmedzenie akýchkoľvek práv Prenajímateľa vyplývajúcich z tejto Zmluvy alebo zo zákona a ani vzdanie sa týchto práv.

Článok XIII Doručovanie

1. Strany sa dohodli, že písomnosti si doručujú osobne, poštou, elektronickou poštou alebo iným vhodným spôsobom.
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, zastihnúť.
3. Strany berú na vedomie a súhlasia s tým, že písomnosť sa považuje za doručení priamo do vlastných rúk aj v prípade, ak táto písomnosť bude vrátená poštou Strane, ktorá je odosielateľom, ako písomnosť neprevzatá adresátom vrátane vrátenia s poznámkou „adresát neznámy“ alebo „adresát nezastihnutý“ alebo s obdobnou poznámkou; v takomto prípade sa za deň doručenia považuje deň vrátenia zásielky odosielateľovi. Uvedené platí aj v tom prípade, ak sa Strana, ktorá je adresátom, o tejto skutočnosti nedozvie.
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**

1. Nájomca podpísaním tejto Zmluvy vyhlasuje a zaručuje sa Prenajímateľovi, ktorý uzatvára túto Zmluvu spoliehajúc sa na tieto vyhlásenia a záruky, že ku dňu podpisu tejto Zmluvy:
- a) Nájomca je právny subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky a podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene Nájomcu;
 - b) Nájomca nemá záväzky voči hlavnému mestu Slovenskej republiky Bratislava, príslušnému daňovému úradu, Sociálnej poisťovni, ktorejkoľvek zo zdravotných poisťovní, nie je v likvidácii ani v konkurze a že nie je voči nemu vedené žiadne exekučné konanie.
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.
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.

Článok XV **Skončenie Zmluvy**

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.
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 notárske zápisnice podľa bodu 5.9 tejto Zmluvy, a/alebo

- f) 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
 - g) v prípade začatia konkurzného alebo obdobného konania proti Nájomcovi, podania návrhu na povolenie reštrukturalizácie Nájomcu alebo jeho vstupu do likvidácie a/alebo
 - h) v súlade s bodom 8.3 písm. b) tejto Zmluvy, a/alebo
 - i) v súlade s bodom 8.4 písm. b) tejto Zmluvy, a/alebo
 - j) v prípade, že Predmet nájmu je Nájomcom využívaný v rozpore s účelom uvedeným v bode 1.4 tejto Zmluvy, a/alebo
 - k) v súlade s bodom 2.5 písm. b) tejto Zmluvy, a/alebo
 - l) v prípade, že Nájomca vykoná akékoľvek Zmeny Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, a/alebo
 - m) v prípade, že Nájomca nesplní svoju povinnosť podľa bodu 9.6 písm. a) tejto Zmluvy, a/alebo
 - n) v prípade, že sa ktorékoľvek z vyhlásení a záruk Nájomcu podľa bodu 14.1 tejto Zmluvy ukáže ako nepravdivé, neúplné alebo zavádzajúce, a/alebo
 - o) v prípade porušenia akejkoľvek povinnosti stanovenej v tejto Zmluve zo strany Nájomcu a za podmienky, že táto Zmluva nestanovuje inú osobitnú lehotu, ak nevykoná nápravu bez zbytočného odkladu po doručení písomného upozornenia Prenajímateľa najneskôr však do 15 (pätnástich) dní od doručenia písomného upozornenia Prenajímateľa, a/alebo
 - p) v prípade, že bolo rozhodnuté príslušnými úradmi o odstránení Budovy alebo o jej zmene, čo bráni Nájomcovi užívať Predmet nájmu dohodnutým spôsobom, a/alebo
 - q) Nájomca dá v rozpore s touto Zmluvou Predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osoby, a/alebo
 - r) Nájomca zmení konečného užívateľa alebo konečných užívateľov výhod Nájomcu bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa, a/alebo
 - s) v prípade iného hrubého porušenia Zmluvy Nájomcom. Hrubým porušením Zmluvy, okrem porušení podľa predchádzajúcich písmen tohto bodu, sa rozumie najmä: opakované porušovanie povinnosti Nájomcu podľa tejto Zmluvy alebo zákona (aspoň trikrát) alebo iný prípad porušenia, kedy Nájomca vedel, alebo mohol predpokladať, že Prenajímateľ nebude mať záujem na ďalšom plnení povinnosti podľa tejto Zmluvy pri takomto porušení Zmluvy, a/alebo
 - t) v ostatných prípadoch uvedených v tejto Zmluve, ak nie sú uvedené v bode 15.2 písm. a) až s).
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.
 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.
 5. Nájomca je povinný udržiavať všetky oprávnenia na prevádzkovanie činnosti, na ktorú si prenajal Predmet nájmu a zodpovedá Prenajímateľovi za škody spôsobené Prenajímateľovi v dôsledku porušenia tejto povinnosti, najmä za škody v dôsledku predčasného skončenia Doby nájmu.
 6. Nájomca má v prípade zmeny vlastníka Predmetu nájmu povinnosti podľa bodu 11.2 tejto Zmluvy.

- 6.
- 7.
7. 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.
8. 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.
9. Nájom zaniká zánikom právnickej osoby bez právneho nástupcu. Pre vylúčenie pochybnosti zmluvných strán zánikom právnickej osoby s právnym nástupcom nájom nezaniká.

Článok XVI **Spoločné a záverečné ustanovenia**

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma Stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa v súlade s ustanovením § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
2. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať po dohode Strán a to len vo forme písomných a riadne očíslovaných dodatkov.
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“;
c) Príloha č. 3 „Ručiteľské vyhlásenie“;
d) Príloha č. 4 „Návrh Notárskej exekučnej zápisnice“;
4. Každá Strana znáša svoje vlastné náklady na prípravu, rokovanie a vypracovanie finálnej verzie tejto Zmluvy.
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 povinnosti 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.

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.
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.
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.
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.
10. Táto Zmluva je vyhotovená v 7 (siedmych) rovnopisoch s platnosťou originálu, z toho Prenajímateľ obdrží 5 (päť) rovnopisov a Nájomca 2 (dva) rovnopisy Zmluvy.
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.
12. Podmienky obchodnej verejnej súťaže boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. zo dňa 29.11.2022, 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 27.04.2023.

Prenajímateľ:
Hlavné mesto SR Bratislava

Nájomca:
Baryk, s.r.o.

V Bratislave, dňa 30.05.2023

V Bratislave, dňa 27.5.2023

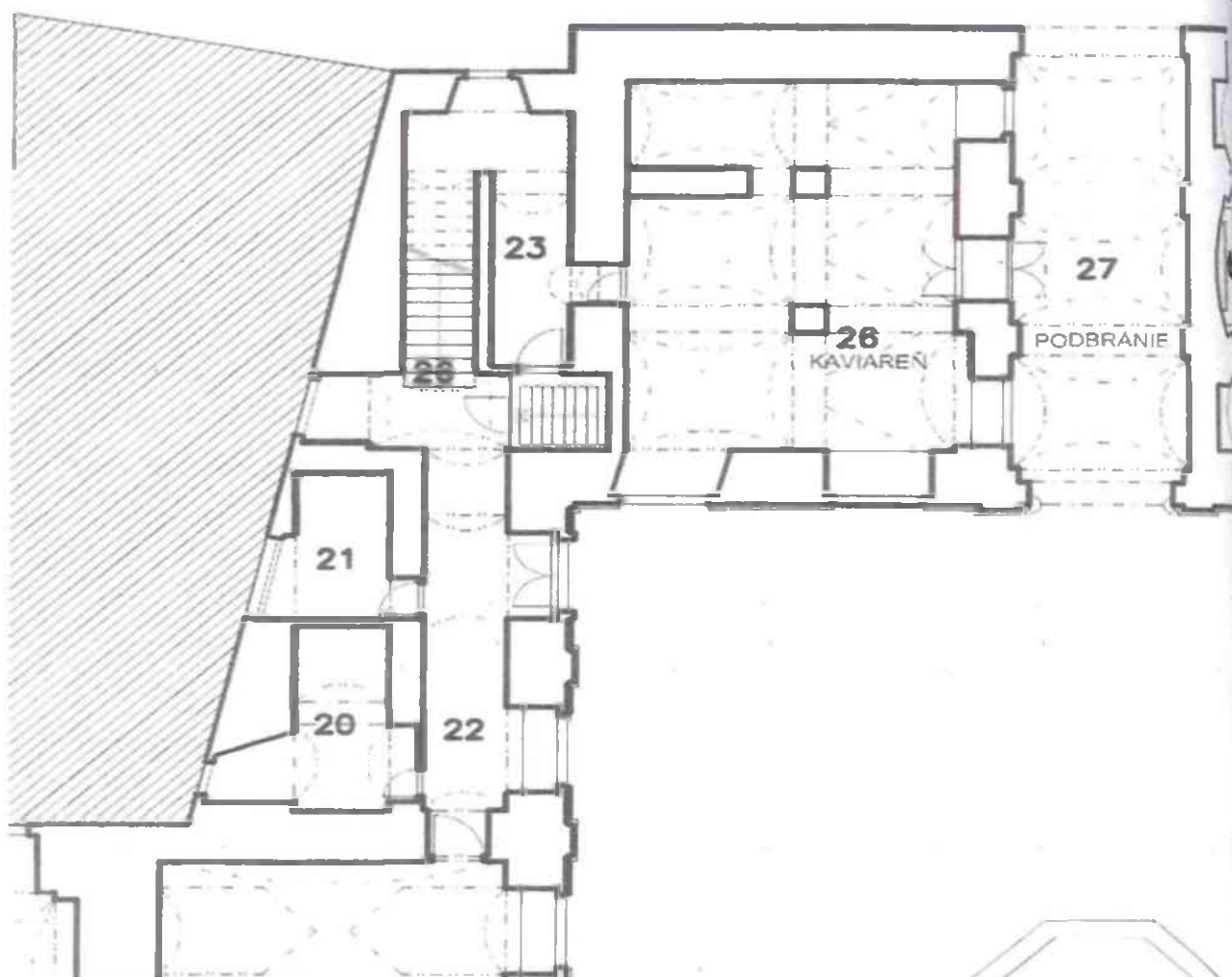
Mgr. Klaudia Lušpaiová
vedúca oddelenia majetkových vzťahov

Pavol Kyselica
konateľ

Pôdorys

Kaviareň Primacial Cafe - pôdorys

NADVORIE



- č. 26 - kaviareň: 46,0 m²

Vedľajšie priestory:

- č. 23 – príručný sklad: 11,15 m²
- č. 21 – sklad: 8,57 m²
- č. 20 – WC personál: 6,27 m²

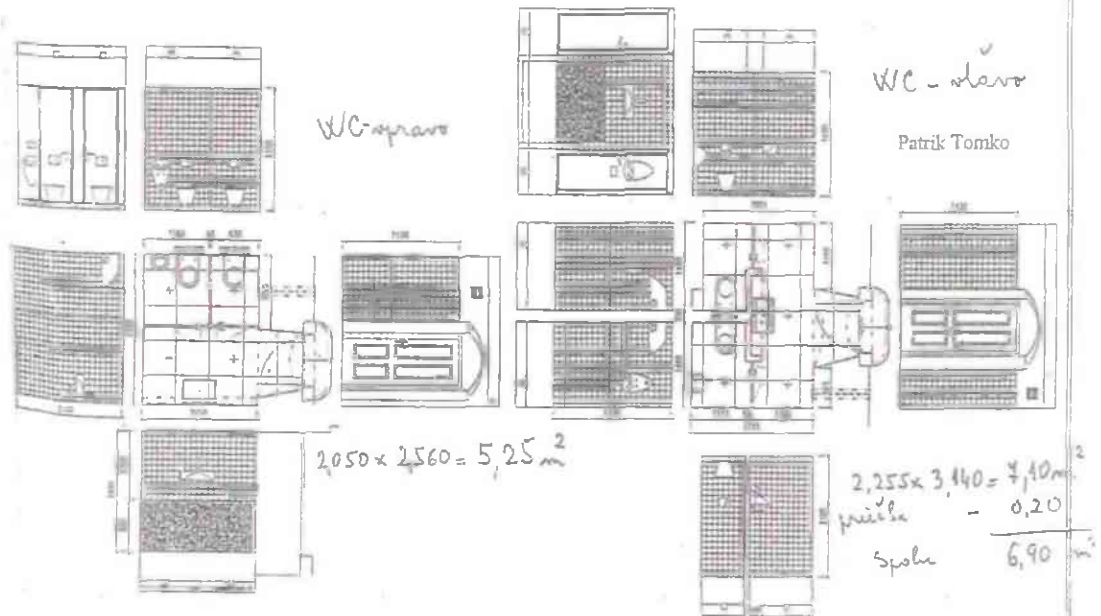
Vonkajšie sedenie:

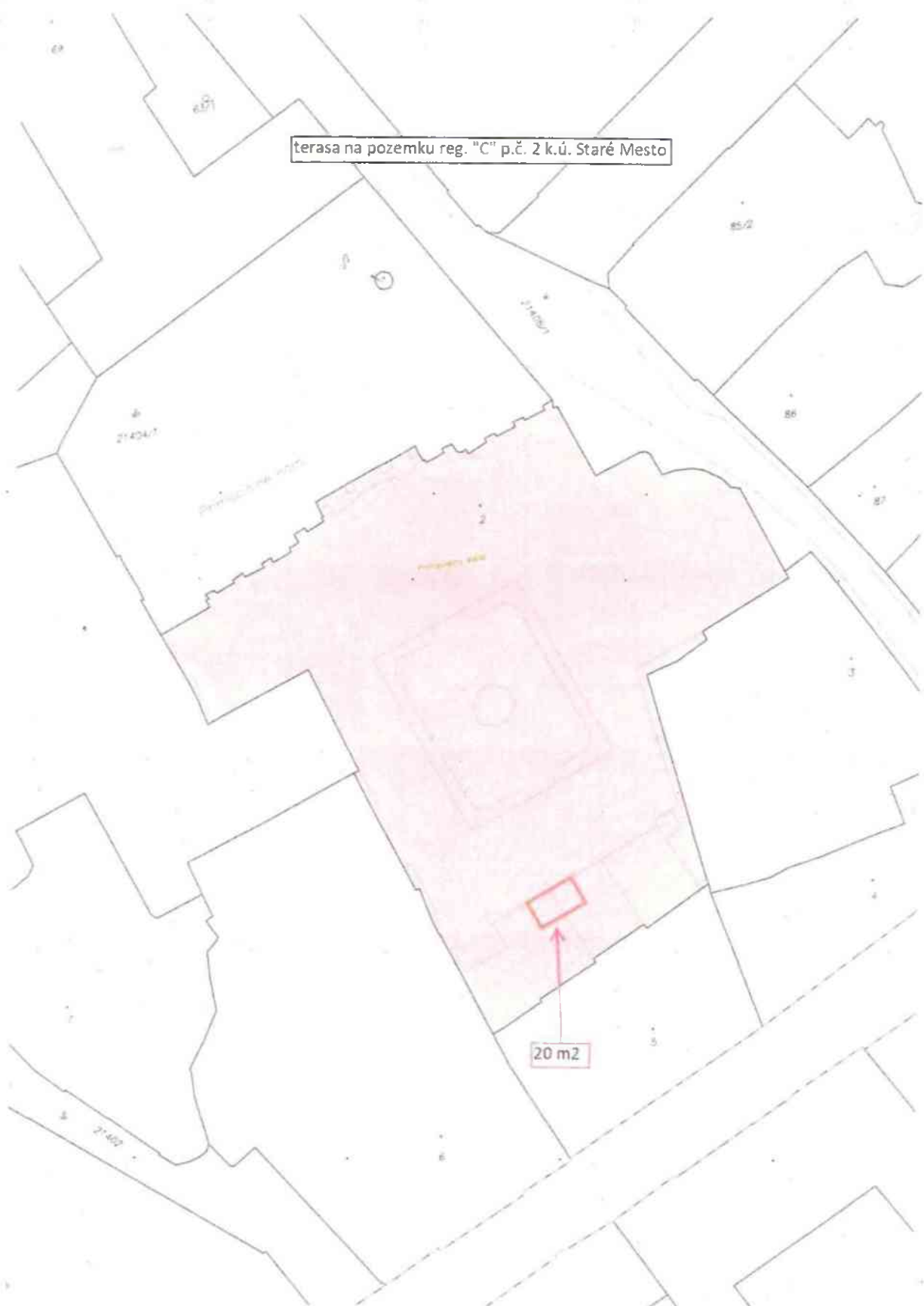
- Č. 27 – časť podbránia: 15,0 m²

Uršulínska 6 – Pôdorys WC



Uršulínska 6





terasa na pozemku reg. "C" p.č. 2 k.ú. Staré Mesto

20 m2

Príloha č. 2

Všeobecný popis účelu nájmu

Plnenie kvalitatívnych aspektov účelu nájmu

I. Originalita a kvalita ponúkaného sortimentu

SRRRK bude miestom, kde môže každý, od zamestnanca magistrátu až po okoloidúcich turistov ochutnať, ako chutí Bratislava. Budeme "občerstvovacou stanicou" s najlepšou a najširšou NEALKO ponukou v centre mesta. Vyrábame si vlastné limonády, sirupy a fermentované nápoje. Kávu berieme od piešťanskej pražiarne Concept, z ktorej okrem tradičných formátov ako cappuccino alebo espresso pripravujeme aj filtrovanú kávu, vína berieme od vinárov z malokarpatského regiónu, pivo od bratislavského remeselného pivovaru Generál a čaje od Čajového domu.

Vzhľadom na priestor navrhujeme ísť do malých studených jedál, ktoré fungujú ako rýchle raňajky alebo poobedný záhryz. Jedálny lístok pre nás skladá šéfkuchár Lukáš Kojdiak z podniku Bistro 24. V stálej ponuke budeme mať vždy vajíčkovú nátierku, parížsky šalát a bôčikovú nátierku, ktoré budeme dopĺňať sezónne a víkendovými "pop-up prekvapeniami".

Koláče a zákusky pre nás pečie pekárňu Giraffe bakery, tradičné bratislavské rožky a dukáty pekárňu Fantastico. Všetko z našej ponuky podávame vo vegan a bezlepkovej verzii.

II. Regionálnosť a sezónnosť ponúkaného sortimentu

U nás všetko pochádza z Bratislavy a okolia. Je to ekologické a najmä - na nádvorí magistrátu sa to aj patrí.

SRRRK limonády - **vlastná výroba** v Novej Cvermovke. Stála ponuka: Robioos+Grep a Lesné ovocie, Matcha, Maté a marhuľová kombucha. V lete dopĺňame Mäta+Citrón, v zime Zázvor+Kurkuma, ktorá je vynikajúca aj horúca.

Káva - pražiareň **Concept** z Piešťan, v lete všetky variácie ľadových káv, v zime chai latte.

Víno - vinári zo Svätého Jura (**Bažalík a Zeliska**), uspokoja fanúšikov naturálneho aj konvenčného vína. V lete bublinky, mladé vína na jeseň, "vážne" červené aj varené v zime.

Pivo - bratislavský remeselný pivovar **Generál**, na výčape máme ležiak 11* a jedno sezónne.

Jedlo - spolupracujeme s **Bistro 24**, ktoré nám pripravuje raňajkové "sety". Obmieňame 4x do roka podľa sezónnych surovín. Koláče berieme od **Giraffe Bakery**, ktorí majú ponuku prispôsobenú sezóne (v lete ovocné, v zime kysnuté a pod.). Bratislavské rožky od **Fantastico**, lebo sú najlepšie.

III. Referencie a história súťažiaceho

Za projektom SRRRK stojí Pavol Kyselica a Michal Roubíček, ktorí spolu v roku 2022 otvorili kaviareň BARYK na Povrazníckej ulici. Obaja sa pohybujú v gastronómii 10+ rokov. Pavol 13 rokov riadil gastro produkciu na festivale Pohoda a je spolumajiteľom a kreatívnym riaditeľom štúdia Echt, kde sa venuje najmä tvorbe značiek. Okrem toho je spolumajiteľom a šéfom produkcie konferencie By Design. Referencie vedia poskytnúť Michal Kaščák alebo Martin Jenča.

Michal stál pri zrode vinárne Viecha na Košickej, ktorú 4 roky manažoval, neskôr prešiel do Novej Cvermovky, kde bol 5 rokov prevádzkarom Skrytého baru a posledný rok sa venuje ako prevádzkar Baryku. Okrem toho so svojou firmou Sirupex vyrába limonády a fermentované nápoje. Navyše má dlhoročné skúsenosti zo zabezpečovaním cateringu pre súkromné akcie, eventy a festivaly (otvorenie SNG, Grape festival, Sharpe festival, Urban market a pod.). Referencie vedia poskytnúť Ján Trstenský alebo Jiliah Van Oijen.

IV. Koncept a vizuál prevádzky

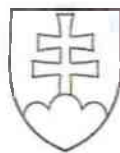
Koncept SRRRK má poskytnúť plnohodnotné občerstvenie každému, kto pôjde okolo. Vyberie si u nás každý, bez ohľadu na vek alebo zdravotné obmedzenia. Veríme, že aj neaiko dokáže byť plnohodnotnou súčasťou gastro prevádzky a nielen do počtu.

Súčasťou prevádzky bude aj malý detský kútik, aby sme kaviarenskej kultúre učili už najmenších. O návrh interiéru sa postará Andrej Olah (GRAU architects), chceme ale rešpektovať genius loci priestoru a robiť len minimálne zásahy.

Vizuálna identita prevádzky bude postavená na typografii, ktorej autorom je bratislavčan Ondrej Jób, pestrých farbách a milých slovných hračkách.

Zľavu pre zamestnancov magistrátu budeme poskytovať na základe Karty štamgasta.

Pre mesto dokážeme zabezpečiť na kľúč akýkoľvek catering aj so servisom, priestory využijeme aj ako zázemie pre inventár.



OSVEDČENIE O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINE (LEGALIZÁCIA)

Osvedčujem, že: **Pavol Kyselica**, dátum narodenia: _____, rodné číslo: _____, pobyt: _____, Slovenská republika, ktorého(ej) totožnosť som zistil(a) zákonným spôsobom: doklad totožnosti - občiansky preukaz, číslo: _____ listinu predlo mnou vlastnoručne podpísal(a). Poradové číslo knihy osvedčenia pravosti podpisov: **O 484895/2023**.

Bratislava - mestská časť Staré Mesto dňa 29.05.2023



Mgr. Nikoleta Fazekašová
zamestnanec
poverený notárom

Upozornenie:

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

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

Ja, dolupodpísaný Pavol Kyseľica r. č.: 900227/7504, dátum narodenia: 27. 2. 1990, číslo OP: ML010453, trvalý pobyt: Bjornsonova 6, 811 05, Bratislava, občan Slovenskej republiky (ďalej len „ručiteľ“)

týmto prehlasujem, že som si vedomý, že

Nájomca:

Názov/Meno a priezvisko: Baryk, s.r.o.
Sídlo/Miesto podnikania/pobyt: Bjornsonova 6, 811 05, Bratislava
IČO: 54767423
Zápis v: ORSR OS BA I., oddiel Sro., vl.č. 162878/B
Konajúc: Pavol Kyseľica

uzatvoril dňa 27.5.2023 Zmluvu o nájme nebytových priestorov č. 07 83 0318 23 00 s prenajímateľom:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, so sídlom Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava. IČO: 00 603 481

(ďalej ako „Veriteľ“),

ktorou Veriteľ ako prenajímateľ prenajal Dlžníkovi ako nájomcovi nebytový priestor na prízemí stavby so súpisným č. 494 postavenej na pozemku registra „C“ KN parc. č. 2 so vstupom z nádvorja Primaciálneho paláca vo výmere 72 m², časti podbránia pred týmto nebytovým priestorom vo výmere 15 m², časti nádvorja sv. Jána Nepomuckého so vstupom z Laurínskej ul. vo výmere 20 m² a nebytového priestoru - toalety v stavbe so súpisným č. 440 postavenej na pozemku registra „C“ KN parc. č. 3 na ulici Uršulínska 6 vo výmere 6,90 m² v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, zapísané na liste vlastníctva č. 1656 (nebytové priestory, časť podbránia a časť nádvorja(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 **606,08€** 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 **1818,23€**;
 - c) zložiť v prospech Veriteľa zábezpeku na nájomné a prevádzkové náklady vo výške **1818,23€**;
 - d) zaplatiť Veriteľovi úroky z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania v prípade omeškania akejkoľvek platby podľa Zmluvy zo strany Dlžníka;
 - e) zaplatiť Veriteľovi zmluvnú pokutu v prípade porušenia povinnosti Dlžníka podľa Zmluvy a to vo výške stanovenej Zmluvou pre porušenie danej povinnosti Dlžníka;
 - f) nahradiť Veriteľovi škodu, ku ktorej došlo konaním alebo opomenutím Dlžníka alebo osôb, ktorým Dlžník umožnil vstup do predmetu nájmu alebo do budovy
 - g) , v ktorej sa predmet nájmu nachádza alebo porušením povinností Nájomcu oznámiť Prenajímateľovi vznik škody;
 - h) 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:
 - a) nebudem akokoľvek nakladať s nehnuteľnosťami, ktoré sú ku dňu podpisu tohto ručiteľského vyhlásenia v mojom vlastníctve, najmä ich neprevediem, nezaťažím, nezriadim na nich práva tretích osôb, nevloží ich do obchodnej spoločnosti a pod.;
 - b) neuskutočním akýkoľvek právny úkon, ktorým by alebo ktorého následkom by mi vznikol a/alebo by som prevzal záväzok v hodnote jednotlivo 10.000,- € alebo kumulatívne vyššej ako 100.000,- €.
6. Ako ručiteľ vyhlasujem a ubezpečujem Veriteľa, že:
 - moja finančná situácia mi umožňuje plniť riadne a včas záväzky z tohto ručiteľského vyhlásenia;
 - môj majetok nie je predĺžený a nebol na neho vyhlásený konkurz;
 - nemám voči Veriteľovi akékoľvek nároky alebo pohľadávky, či už splatné alebo nesplatené;
 - 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.

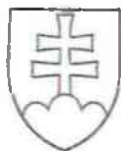
V Bratislave, dňa 27.5.2023

Za ručiteľa:

Pavol Kyselica

.....

(pravosť podpisu úradne osvedčená)



OSVEDČENIE O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINE (LEGALIZÁCIA)

Osvedčujem, že: **Pavol Kyselica**, dátum narodenia: _____, rodné číslo: _____, pobyt: _____, **Slovenská republika**, ktorého(ej) totožnosť som zistil(a) zákonným spôsobom: doklad totožnosti - občiansky preukaz, číslo: _____ listinu predom mnou vlastnoručne podpísal(a). Poradové číslo knihy osvedčenia pravosti podpisov: **O 484934/2023**.

Bratislava - mestská časť Staré Mesto dňa 29.05.2023



Mgr. Nikoleta Fazekašová
zamestnanec
poverený notárom

Upozornenie:

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

Dohoda o ukončení
Zmluvy o nájme nebytových priestorov č.
v zmysle zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
(ďalej len „**Dohoda**“)

Zmluvné strany :

1. Prenajímateľ:

Názov:	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
so sídlom:	Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
zastúpené :	Ing. arch. Matúšom Vallom, primátorom mesta, osoba oprávnená na podpis zmluvy :
	Mgr. Tomáš Hlaváčik, vedúci oddelenia nájomov nehnuteľností, na základe Podpisového poriadku účinného ku dňu podpisu
peňažný ústav :	Československá obchodná banka, a.s.
číslo účtu (IBAN) :	SK 5875000000000025828453
BIC (SWIFT):	CEKOSKBX
IČO :	00603481

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

2. Nájomca:

Názov:
so sídlom:
v zastúpení:
IČO:
DIČ:

(ďalej len „**Nájomca**“)

(Prenajímateľ a Nájomca spolu ďalej aj ako „**Zmluvné strany**“)

Článok 1

1. Zmluvné strany uzavreli dňaZmluvu o nájme nebytových priestorov č., ktorej predmetom je nájom nebytových priestorov o celkovej výmere....., za účelom (ďalej len „Zmluva o nájme nebytových priestorov“).
2. Zmluva o nájme nebytových priestorov bola uzavretá na dobu určitú
3. Nájomca dňa požiadal Prenajímateľa o ukončenie Zmluvy o nájme nebytových priestorov dohodou ku dňu, a to z dôvodu,
4. Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislava svojím uznesením č. schválilo návrh ukončenia Zmluvy o nájme nebytových priestorov dohodou s účinnosťou ku dňu, ktorého odpis tvorí prílohu tejto Dohody.

Článok 2

1. Zmluvné strany pristúpili formou dohody k ukončeniu Zmluvy o nájme nebytových priestorov s účinnosťou **ku dňu**

Článok 3

1. Dohoda nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv podľa ustanovenia § 47a ods. 1 Zákona č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa Občiansky zákonník v spojení s ustanovením § 5a Zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
2. Dohoda sa vyhotovuje v 7 (siedmich) vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých po jej podpísaní Prenajímateľ obdrží 5 (päť) vyhotovení a Nájomca 2 (dve) vyhotovenia.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že Dohodu uzavreli slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne námietky, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

.

.....
Mgr. Tomáš Hlaváčik
vedúci oddelenia nájomov nehnuteľností

.....
.