

Zmluva o nájme nehnuteľností č. 118/2016

uzatvorená podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

Zmluvné strany:

1. Názov: **mestská časť Bratislava-Staré Mesto**
 Sídlo: Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava
 IČO: 00 603 147
 DIČ: 2020804170
 Bankové spojenie:
 Číslo účtu:
 IBAN:
 Konajúci prostredníctvom: Mgr. Radoslav Števík, starosta mestskej časti

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

2. Obchodné meno: **Staromestská a.s.**
 Právna forma: akciová spoločnosť
 Sídlo: Vajanského nábrežie č. 3, 811 02 Bratislava-Staré Mesto
 IČO: 35 804 092
 Konajúci prostredníctvom: Igor Slanina – predseda predstavenstva
 Ing. Ján Krta – člen predstavenstva
 Bankové spojenie:
 Číslo účtu:
 IBAN :

(ďalej ako „nájomca“ a spolu s prenajímateľom ďalej len „zmluvné strany“)

Zmluvné strany, rešpektujúc zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, zákon č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave, Štatút hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, Zásady hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Staré Mesto a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, dohodli sa na uzatvorení tejto Zmluvy o nájme nehnuteľností č. 118/2016 podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „zmluva“) za nasledovných podmienok:

Úvodné ustanovenie

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava – Staré Mesto uznesením č. 12/2016 zo dňa 09.02.2016 schválilo v súlade s § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako prípad hodný osobitného zreteľa *spočívajúci v tom, že spoločnosť Staromestská a.s. je právnická osoba, ktorej zriaďovateľom a jediným akcionárom je mestská časť Bratislava – Staré Mesto, pričom spoločnosť Staromestská a.s. bude využívať predmet nájmu na zabezpečenie verejnoprospešných služieb, na zabezpečenie čistoty, starostlivosti o zeleň a verejné priestranstvá na území mestskej časti Bratislava – Staré Mesto, nájom nehnuteľností, a to objektu (polyfunkčného súboru) nachádzajúceho sa na ulici Žilinská č. 1 v Bratislave, so súpisným číslom 7111, postaveného na pozemku parcela č. 7592/24, 7592/23 a 7592/4 a pozemkov parcela č. C KN č. 7592/24 o výmere 1 014 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, parcela C KN č. 7592/4 o výmere 585 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, parcela C KN č. 7592/1 o výmere 1 172 m², druh*

pozemku: zastavané plochy a nádvoria, do nájmu nájomcu a z uvedeného dôvodu prenajímateľ uzatvára s nájomcom túto zmluvu.

Čl. I.

Predmet zmluvy

- 1.1 Prenajímateľovi zverilo Hlavné mesto SR Bratislava podľa ust. § 6 ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí do správy nehnuteľností:
 - a) objekt (polyfunkčný súbor) **Žilinská č. 1**, v Bratislave, súpisné číslo 7111, na ulici **Žilinská č. 1**, zapísaný na liste vlastníctva č. 8120, postavený na pozemkoch parcela č. 7592/24, 7592/23, 7592/4;
 - b) pozemok parcela C KN č. 7592/24 o výmere 1 014 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria;
 - c) pozemok parcela C KN č. 7592/4 o výmere 585 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria;
 - d) pozemok parcela C KN č. 7592/1 o výmere 1 172 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria,nachádzajúce sa v okrese: Bratislava I, obec: Bratislava- m.č. Staré Mesto, katastrálne územie: Staré Mesto, vedené Okresným úradom Bratislava, Katastrálnym odborom.
- 1.2 Touto zmluvou prenecháva prenajímateľ za odplatu (ďalej len „**nájomné**“) a za podmienok v tejto zmluve dohodnutých nájomcovi do užívania nehnuteľností uvedené v odseku 1.1 písm. a), b), c) a d) tohto článku, s výnimkou nebytových priestorov uvedených v Čl. VII ods. 7.1 písm. a) a b) tejto zmluvy (ďalej len „**nehnuteľností**“ alebo aj „**predmet nájmu**“). Snímka z katastrálnej mapy je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
- 1.3 Nájomca vyhlasuje, že mu je technický stav predmetu nájmu dobre známy, nakoľko tento užíval na základe Zmluvy o výpožičke č. 530/2015 zo dňa 17.12.2015. ktorej účinnosť skončila dňa 28.02.2016, že predmet nájmu je užívateľsky schopný, môže slúžiť dohodnutému účelu nájmu, a v takomto stave ho do nájmu bez výhrad prijíma.

Čl. II.

Účel nájmu

- 2.1 Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi a nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu za účelom: **jeho využívania ako kancelárske, administratívne priestory a pre výkon činnosti nájomcu v zmysle predmetu podnikania nájomcu uvedeného vo výpise z Obchodného registra SR.**
- 2.2 Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na účel uvedený v ods. 2.1 tohto článku zmluvy. Na prípadnú zmenu účelu nájmu, resp. jeho rozšírenie je oprávnený len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa vyhotoveným vo forme písomného dodatku k tejto zmluve.
- 2.3 Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu, resp. jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený zriadiť záložné právo k predmetu nájmu, ani inak zaťažiť predmet nájmu.

Čl. III.

Nájomné a úhrada za energie

- 3.1 Prenajímateľ a nájomca sa v zmysle zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli na nájomnom za predmet nájmu od 01.03.2016 vo výške 1,00 EUR/mesiac, t.j. celková výška nájomného je vo výške **12,00 EUR/rok**, (slovom dvanásť eur/rok).
- 3.2 **Nájomca bude uhrádzať nájomné ročne vo výške 12,00 EUR na účet prenajímateľa na základe tejto zmluvy, pričom nájomné je splatné vopred, najneskôr do 10. dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho roka, za ktorý sa platí nájomné, pokiaľ nájomca neobdrží faktúru.** V prípade, že bude nájomcovi nájomné faktúrované, je povinný toto zaplatiť v lehote splatnosti

uvedenej na faktúre. Nájomné za prvý neúplný kalendárny rok je splatné do desiatich dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy v pomernej výške, ktorá sa vypočíta tak, že sa 1/366 ročného nájomného vynásobí počtom dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy až do konca kalendárneho roka.

- 3.3 Nájomca je povinný poukazovať platby nájomného včas tak, aby tieto najneskôr v desiaty deň prvého mesiaca príslušného kalendárneho roka, za ktorý sa uhrádzajú, boli pripísané na účet prenajímateľa, **VS: 245280449.**
- 3.4 V cene nájmu - nájomnom nie sú obsiahnuté platby za dodávku elektrickej energie, tepla, plynu, vody, stočného, odvoz odpadu, platby za používanie telefónnych liniek, údržbu vonkajších a vnútorných priestorov, prístupových chodníkov a za ďalšie služby spojené s užívaním predmetu nájmu nájomcom, a tiež náklady spojené s obvyklým udržiavaním a a prevádzkou predmetu nájmu (ďalej len „náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu“). Po dohode zmluvných strán bude všetky náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu znášať nájomca, pričom tieto náklady budú jednotlivými dodávateľmi účtované priamo nájomcovi, ktorý ich bude uhrádzať priamo dodávateľom týchto služieb.
- 3.5 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca na vlastné náklady zabezpečí správu, údržbu a revitalizáciu predmetu nájmu.
- 3.6 Nájomca je pri každej platbe nájomného povinný uviesť obdobie, za ktoré sa platba poukazuje. V prípade, že nájomca obdobie neurčí a prenajímateľ eviduje voči nájomcovi pohľadávku z titulu nedoplatku na nájomnom, je prenajímateľ oprávnený započítať nešpecifikovanú platbu na pokrytie najstaršej splatnej pohľadávky. Za nedodržanie termínu platby nájomného uplatní prenajímateľ voči nájomcovi úrok z omeškania stanovený v ust. § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z..
- 3.7 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenajímateľ je počas doby trvania nájmu oprávnený upraviť dohodnutú výšku ceny nájmu jeden raz ročne v súlade s medziročným rastom indexu spotrebiteľských cien oznámeným Štatistickým úradom Slovenskej republiky, najskôr však od 01.01.2017. Zmluvné strany sa v prípade zmeny ceny nájmu zaväzujú uzavrieť novú dohodu o nájomnom vo forme dodatku k tejto zmluve. Ak nedôjde k dohode, prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť.

Čl. IV. Trvanie zmluvy

- 4.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú**.
- 4.2 Nájomný vzťah v zmysle tejto zmluvy môže byť ukončený:
- a) písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - b) na základe výpovede ktorejkoľvek zo zmluvných strán v zmysle ustanovení § 10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
 - c) jednostranným odstúpením od zmluvy prenajímateľom z dôvodov uvedených v ods. 4.4 tejto zmluvy a z dôvodov upravených v Občianskom zákonníku.
- 4.3 Výpovedná lehota je trojmesačná. V prípade ukončenia nájmu z dôvodu neplatenia nájomného je výpovedná lehota jednomesačná. Výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 4.4 Zmluvné strany sa dohodli v súlade s ods. 4.2 písm. c) tohto článku, že prenajímateľ môže od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť v prípade, ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou, najmä ak
- a) nájomca je viac ako jeden mesiac v omeškaní s platením nájomného,
 - b) predmet nájmu alebo jeho časť užíva bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa iný subjekt ako nájomca, s výnimkou nájomcov a užívateľov podľa Čl. VII ods. 7.1 tejto zmluvy,
 - c) nájomca užíva predmet nájmu alebo ak trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí škoda,
 - d) nájomca pri užívaní predmetu nájmu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok; pričom v prípade, ak prenajímateľ obdrží písomnú odôvodnenú sťažnosť voči nájomcovi pre hrubé porušovanie

domového poriadku či pokoja, prenajímateľ písomne upozorní nájomcu na toto porušenie a ustanoví mu primeranú lehotu na jej odstránenie a ak bude v priebehu 6 mesiacov od takéhoto upozornenia podaná ďalšia opakovaná a odôvodnená sťažnosť voči nájomcovi pre hrubé porušovanie domového poriadku či pokoja môže prenajímateľ od zmluvy jednostranne odstúpiť z dôvodu hrubého porušovania pokoja alebo poriadku nájomcom,

e) nájomca užíva predmet nájmu na iný účel ako je účel dohodnutý podľa ods. 2.1 tejto zmluvy,

f) nedôjde k dohode o nájomnom podľa ods. 3.7 tejto zmluvy,

pričom zmluva sa zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od nej prenajímateľom nájomcovi.

- 4.5 Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu najneskôr v prvý pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu prenajímateľovi vypratý a v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade nesplnenia tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,00 EUR za každý deň omeškania s odovzdaním predmetu nájmu.
- 4.6 V prípade, že nájomca po skončení nájmu nevyprace predmet nájmu, prenajímateľ písomne, listovou zásielkou alebo e-mailom vyzve nájomcu na vypratanie predmetu nájmu, t.j. opustenie predmetu nájmu nájomcom a vyťahovanie všetkých hnutel'ných vecí patriacich nájomcovi, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu. V prípade, že nájomca predmet nájmu ani po takejto výzve nevyprace, prenajímateľ je oprávnený vypratať predmet nájmu na náklady a nebezpečenstvo nájomcu, pričom hnutel'né veci z predmetu nájmu patriace nájomcovi uloží do úschovy vo vlastných priestoroch, resp. v priestoroch tretej osoby. Prenajímateľ nezodpovedá za poškodenie, zničenie, stratu, odcudzenie ani iné zmenšenie majetkovej hodnoty takýchto vypratáných hnutel'ných vecí.
- 4.7 Právny vzťah medzi prenajímateľom a nájomcom pri vypratání predmetu nájmu a uložení vecí do úschovy postupom podľa predchádzajúceho bodu sa riadi zmluvou o skladovaní v zmysle ust. § 527 a nasl. Obchodného zákonníka, kedy prenajímateľ je skladovateľom a nájomca ukladateľom vypratáných hnutel'ných vecí. Zmluvné strany uzatvárajú túto dohodu ako zmluvu o skladovaní. Nájomca týmto vyhlasuje, že prenajímateľ je oprávnený prevziať a uskladiť všetky hnutel'né veci, ktoré patria nájomcovi a ktoré sa budú nachádzať v predmete nájmu po skončení nájmu. Prenajímateľ ako skladovateľ písomne potvrdí nájomcovi ako ukladateľovi prevzatie uvedených hnutel'ných vecí. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca ako ukladateľ je povinný zaplatiť prenajímateľovi ako skladateľovi obvyklé skladné s prihliadnutím na povahu vecí, dĺžku a spôsob skladovania, minimálne však 15,00 EUR za každý začatý deň skladovania. Prenajímateľ ako skladovateľ je povinný skladovať vypratane hnutel'né veci po dobu 30 dní od ich prevzatia. Prenajímateľ ako skladovateľ môže odstúpiť od zmluvy o skladovaní, ak nájomca ako ukladateľ nevyzdvihne vypratane hnutel'né veci po skončení uvedenej doby skladovania. Prenajímateľ ako skladovateľ po odstúpení od zmluvy určí nájomcovi ako ukladateľovi primeranú lehotu na vyzdvihnutie vypratáných hnutel'ných vecí s upozornením, že inak ich predá. Po márnom uplynutí tejto lehoty prenajímateľ ako skladovateľ skladované hnutel'né veci predá vhodným spôsobom na účet nájomcu ako ukladateľa, a to za cenu určenú znaleckým posudkom alebo odborným odhadom, ktorý je oprávnený urobiť zamestnanec prenajímateľa. Prenajímateľ ako skladovateľ si z výťažku z predaja uspokojí pohľadávku voči nájomcovi na nájomnom a službách, sumu skladného, ako aj vynaložené náklady spojené s predajom; zvyšnú sumu vydá nájomcovi. Prenajímateľ ako skladovateľ má na zabezpečenie všetkých svojich peňažných nárokov voči nájomcovi ako ukladateľovi zádržné právo na skladovaných veciach.
- 4.8 Prenajímateľ je po skončení nájmu oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu a vymeniť zámok na vchodových dverách. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu. Nájomca je povinný zdržať sa akéhokolvek bránenia vstupu prenajímateľa do predmetu nájmu, výmeny zámky, či inej činnosti prenajímateľa v predmete nájmu. Nájomca berie na vedomie tento postup prenajímateľa, súhlasí s ním a rešpektuje, že ide o výkon vlastníckeho práva prenajímateľa v súlade s právnymi predpismi.

- 4.9 Nájomca berie na vedomie, že postupom prenajímateľa podľa ods. 4.6 až 4.8 zmluvy môžu byť dotknuté údaje nájomcu uložené na pamäťových nosičoch a iných médiách určených na zaznamenávanie dát (počítače, harddisky, USB kľúče, CD/DVD, atď.), ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu. V prípade, že nastane skutočnosť uvedená v predchádzajúcej vete, nájomca vyhlasuje, že túto skutočnosť zavinil on sám, lebo nesplnil povinnosť vypratať predmet nájmu po skončení nájmu.
- 4.10 Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1.000,00 EUR za každé porušenie povinnosti nájomcu umožniť prenajímateľovi výkon jeho oprávnení podľa ods. 4.6 až 4.8 tejto zmluvy. Nájomca vyhlasuje, že výšku zmluvnej pokuty berie na vedomie, táto nie je v rozpore s dobrými mravmi a v prípade porušenia povinnosti sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu do piatich dní odo dňa porušenia povinnosti.
- 4.11 Nájomca udeľuje vopred prenajímateľovi súhlas, aby prenajímateľ postupoval pri skončení nájmu spôsobom uvedeným v tomto článku zmluvy. Nájomca berie na vedomie, že ak prenajímateľ pristúpi k uplatneniu svojich oprávnení podľa ods. 4.6 až 4.10 tejto zmluvy, bude to iba z toho dôvodu, že nájomca nevypratá po skončení nájmu predmet nájmu.

Čl. V.

Zákonné záložné a zádržné právo

- 5.1 Prenajímateľ má podľa ust. § 672 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník na zabezpečenie nájomného **záložné právo** k hnutel'ným veciam, ktoré sú v predmete nájmu a patria nájomcovi alebo osobám, ktoré s ním užívajú predmet nájmu.
- 5.2 Prenajímateľ ako záložný veriteľ je oprávnený uspokojiť sa alebo domáhať sa uspokojenia pohľadávky, predstavujúcej nezaplatené nájomné z predmetu záložného práva, t.j. k hnutel'ným veciam, ktoré sú v predmete nájmu a patria nájomcovi alebo osobám, ktoré s ním užívajú predmet nájmu (ďalej len „záloh“), ak pohľadávka nie je riadne a včas splnená.
- 5.3 Záložné právo predstavuje nepodmienené, neodvolateľné a absolútne právo záložného veriteľa vykonať toto záložné právo predajom zálohu alebo akejkoľvek jeho časti, a to bez akéhokoľvek rozhodnutia alebo súhlasu akéhokoľvek orgánu alebo inej osoby.
- 5.4 Do úplného splnenia všetkých zabezpečených záväzkov (nájomné) voči záložnému veriteľovi sa nájomca ako záložca zaväzuje plniť nasledovné povinnosti:
- a) bez predchádzajúceho písomného súhlasu záložného veriteľa záložca nesmie záloh:
 - (i) scudziť (najmä predať, darovať, zameniť s vecami inej osoby, vložiť ako vklad do základného imania obchodnej spoločnosti alebo družstva, podieľať sa nimi ako vkladom na podnikaní iného podnikateľa); v prípade prevodu zálohu záložné právo nezaniká a pôsobí v plnom rozsahu podľa tejto zmluvy na nadobúdateľa,
 - (ii) zriadiť k zálohu vecné bremeno, ďalšie záložné právo, alebo iné obdobné právo, ktoré by sťažovalo výkon práv záložného veriteľa,
 - (iii) odovzdať záloh do držby tretej osoby;
 - b) umožniť záložnému veriteľovi alebo ním poverenej osobe prístup k zálohu za účelom jeho obhliadky, prípadne vykonania všetkých úkonov potrebných k oceneniu zálohu, výkonu záložného práva, udržiavacích prác, ak ich vykonanie je nevyhnutné pre zachovanie hodnoty zálohu alebo vykonania iných zisťovaní, ktoré môžu byť pre záložného veriteľa relevantné;
 - c) uskutočniť každý úkon a poskytnúť všetku súčinnosť, ktorú záložný veriteľ bude podľa vlastného uváženia vyžadovať na vznik, trvanie alebo ochranu akéhokoľvek svojho práva v súvislosti s výkonom záložného práva;
 - d) riadne označiť záloh, aby nemohlo dôjsť k zámene s inou hnutel'nou vecou spôsobom, ktorý je odolný voči bežnému mechanickému opotrebeniu a podľa možnosti aj voči pôsobeniu prírodných živlov, pričom toto označenie bude obsahovať najmä identifikáciu hnutel'nej veci (výrobné alebo iné obdobné číslo, typ a označenie hnutel'nej veci) a údaj o tom, že ide o záloh na zabezpečenie nájomného z tejto zmluvy.

- 5.5 Ak zabezpečená pohľadávka (nájomné) nie je riadne a včas splnená, môže záložný veriteľ začať výkon záložného práva. V rámci výkonu záložného práva sa záložný veriteľ môže uspokojiť nasledovnými spôsobmi:
- a) predajom zálohu na dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov,
 - b) domáhať sa uspokojenia predajom zálohu podľa zákona č. 233/1995 Z. z. Exekučného poriadku a zákona č. 99/1963 Zb. Občianskeho súdneho poriadku,
 - c) iným vhodným spôsobom uvedeným v ods. 5.7 tohto článku,
 - d) iným vhodným spôsobom podľa predpisov, ktoré budú platné v dobe vzniku podmienok na výkon záložného práva,
- k čomu mu už pri uzavretí tejto zmluvy dáva nájomca vopred svoj súhlas.
- 5.6 O spôsobe výkonu záložného práva rozhoduje záložný veriteľ, o čom upovedomí záložcu. Ak záložným veriteľom vybraný spôsob výkonu záložného práva sa ukáže ako nevhodný, je záložný veriteľ oprávnený vybrať iný spôsob výkonu záložného práva, o čom záložcu upovedomí.
- 5.7 Za iné vhodné spôsoby zmluvné strany považujú:
- a) priamy predaj v zmysle ods. 5.8 tohto článku
 - b) vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže v zmysle ods. 5.9 tohto článku.
- 5.8 Priamym predajom sa pre účely výkonu záložného práva rozumie predaj zálohu tretej osobe, ktorá zaplatí za záloh minimálne cenu stanovenú súdnym znalcom alebo odborným odhadom, ktorý je oprávnený urobiť zamestnanec prenajímateľa. O predaji zálohu v tomto prípade bude záložný veriteľ záložcu vopred informovať.
- 5.9 Vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže sa pre účely realizácie záložného práva rozumie vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže v zmysle § 281 a nasl. Obchodného zákonníka záložným veriteľom (ďalej len „súťaž“) a predaj zálohu v súlade s podmienkami uvedenými v tomto ods. 5.9 nasledovne:
- a) za dostatočnú lehotu trvania súťaže sa považuje lehota jedného mesiaca od uverejnenia vyhlásenia súťaže. Najvhodnejším z predložených návrhov sa rozumie návrh na uzavretie kúpnej zmluvy s najvyššou kúpnu cenou,
 - b) minimálna cena, ktorá bude v priebehu súťaže akceptovateľnou, bude cena stanovená na základe znaleckého posudku vyhotoveného súdnym znalcom alebo cena stanovená odborným odhadom, ktorý je oprávnený urobiť zamestnanec prenajímateľa,
 - c) v prípade, ak nebude uzatvorená kúpna zmluva s účastníkom súťaže, ktorý predložil najvhodnejší návrh na uzatvorenie kúpnej zmluvy v určenom čase, má záložný veriteľ právo súťaž opakovať, alebo realizovať priamy predaj,
 - d) záložný veriteľ má právo predať záloh pod minimálnu cenu priamym predajom, avšak len v prípade, ak sa ani po druhom opakovaní súťaže nepodarí záloh predať; v takom prípade sa neuplatnia ustanovenia ods. 5.8 vyššie.
- 5.10 Záložný veriteľ je oprávnený na uzavretie kúpnej zmluvy s tretou osobou vybranou spôsobom podľa ods. 5.8 alebo 5.9 tohto článku. Kúpnu cenu od tretej osoby je oprávnený prevziať výlučne záložný veriteľ. Náležitosti kúpnej zmluvy určuje záložný veriteľ.
- 5.11 Náklady spojené s výkonom záložného práva a vynaložené záložným veriteľom (náklady dobrovoľnej verejnej dražby, exekučného konania, obchodnej verejnej súťaže, dane v zmysle príslušných právnych predpisov, notárske poplatky, správne poplatky, poštovné náklady a iné) sú príslušenstvom zabezpečenej pohľadávky a záložca sa ich zaväzuje zaplatiť záložnému veriteľovi, pričom ich zaplatenie je zabezpečené záložným právom.
- 5.12 Záložný veriteľ je oprávnený znížiť najnižšie podanie v zmysle ust. § 16 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov v rozsahu určenom záložným veriteľom.
- 5.13 Začatie výkonu záložného práva je záložný veriteľ povinný písomne oznámiť záložcovi.
- 5.14 Záložný veriteľ je oprávnený záloh predať ktorýmkoľvek spôsobom dohodnutým v ods. 5.5 až 5.9 tohto článku najskôr po uplynutí 30 dní odo dňa oznámenia o začatí výkonu záložného práva

- záložcovi (ďalej len „**adresát**“) formou doporučeného listu, pričom za doručenie listu sa považuje deň prevzatia tohto listu adresátom. Ak si adresát tento list neprevezme a ani si ho do troch dní od jeho uloženia nevyzdvihne, považuje sa posledný deň tejto lehoty za deň jeho doručenia, i keď sa adresát o uložení tohto listu nedozvedel.
- 5.15 V zmysle Občianskeho zákonníka pri speňažení zálohu koná záložný veriteľ v mene záložcu. Záložný veriteľ je kedykoľvek oprávnený splnomocniť akúkoľvek tretiu osobu, úplne alebo čiastočne, aby táto tretia osoba konala namiesto záložného veriteľa pri predaji zálohu v mene záložcu. Zmluvné strany sa osobitne dohodli, že záložný veriteľ je oprávnený konať v mene a na účet záložcu aj pri všetkých úkonoch potrebných k odovzdaniu predmetu dražby vydražiteľovi v zmysle ust. § 29 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.
- 5.16 Ak je záloh tvorený viacerými samostatnými hnutelnými vecami, každá z týchto samostatných vecí môže byť speňažená v rámci výkonu záložného práva na uspokojenie zabezpečenej pohľadávky podľa tejto zmluvy samostatne alebo spoločne, podľa rozhodnutia záložného veriteľa.
- 5.17 Záložca je povinný strpieť výkon záložného práva a poskytnúť záložnému veriteľovi súčinnosť potrebnú na výkon záložného práva. Najmä je povinný vydať záložnému veriteľovi záloh a doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu, spolupracovať so záložným veriteľom počas výkonu záložného práva.
- 5.18 Záložný veriteľ je povinný podať záložcovi písomnú správu o výkone záložného práva, v ktorej uvedie najmä údaje o predaji zálohu, hodnote výťažku z predaja zálohu, o nákladoch vynaložených na vykonanie záložného práva a o použití výťažku z predaja zálohu.
- 5.19 Z výťažku predaja zálohu podľa tohto článku zmluvy záložný veriteľ prednostne uhradí účelne vynaložené náklady súvisiace s výkonom záložného práva (odmena pre znalca za vyhotovenie znaleckého posudku, odmena pre licitátora, správne poplatky, a pod.) a následne uspokojí svoju zabezpečenú pohľadávku. Ak výťažok z predaja zálohu prevyšuje zabezpečenú pohľadávku, záložný veriteľ je povinný záložcovi vydať hodnotu výťažku z predaja, ktorá prevyšuje zabezpečenú pohľadávku po odpočítaní nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov v súvislosti s výkonom záložného práva.
- 5.20 Prenajímateľ má podľa ust. § 672 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník na zabezpečenie nájomného **zádržné právo** k hnutelným veciam, ktoré sú v predmete nájmu a patria nájomcovi alebo osobám, ktoré s ním užívajú predmet nájmu. Ak sa nájomca sťahuje alebo ak sa odstraňujú uvedené hnutelné veci, napriek tomu, že nájomné nie je zaplatené alebo zabezpečené, môže prenajímateľ zadržať tieto veci.
- 5.21 Prenajímateľ je povinný bez zbytočného odkladu upovedomiť nájomcu o zadržaní vecí a jeho dôvodoch.
- 5.22 Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady súvisiace so zadržaním vecí.
- 5.23 Na základe zádržného práva má prenajímateľ ako veriteľ právo pri výkone súdneho rozhodnutia na prednostné uspokojenie z výťažku zadržovanej veci pred iným veriteľom, a to aj záložným veriteľom.
- 5.24 Nájomca berie na vedomie, že výkonom oprávnenia prenajímateľa v rámci zákonného záložného práva a zádržného práva nemôže vzniknúť nájomcovi škoda. Súčasne je nájomca uzrozumený s tým, že takýmto výkonom môžu byť dotknuté údaje nájomcu uložené na pamäťových nosičoch a iných médiách určených na zaznamenávanie dát (počítače, harddisky, USB kľúče, CD/DVD atď.), ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu. V prípade, že nastane skutočnosť uvedená v predchádzajúcej vete, nájomca vyhlasuje, že túto skutočnosť zavinil on sám, lebo nesplnil povinnosť platiť nájomné riadne a včas.
- 5.25 Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1.000,00 EUR za každé porušenie povinnosti nájomcu podľa tohto článku zmluvy. Nájomca vyhlasuje, že výšku zmluvnej pokuty berie na vedomie, táto nie je v rozpore s dobrými mravmi a v prípade porušenia povinnosti sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu do piatich dní odo dňa porušenia povinnosti.
- 5.26 Nájomca udeľuje vopred prenajímateľovi súhlas, aby prenajímateľ postupoval pri výkone zákonného záložného a zádržného práva spôsobom uvedeným v tomto článku zmluvy. Nájomca

berie na vedomie, že ak prenajímateľ pristúpi k výkonu zákonného záložného a zádržného práva, bude to iba z toho dôvodu, že nájomca neuhradil nájomné riadne a včas.

Čl. VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

- 6.1 Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu a nájomca sa ho zaväzuje prevziať na základe výzvy prenajímateľa v termíne do 30 dní od podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu bude spísaný protokol, v ktorom bude popísaný technický stav predmetu nájmu, stav meračov a pod., a ktorý bude podpísaný zástupcami oboch zmluvných strán dňom prevzatia predmetu nájmu. Prenajímateľ nie je povinný odovzdať nájomcovi spolu s predmetom nájmu vnútorné vybavenie a zariadenie predmetu nájmu, ktoré si na vlastné náklady zabezpečí nájomca.
- 6.2 Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda. Nájomca je povinný na vlastné náklady a bezodkladne odstrániť všetku škodu spôsobenú na predmete nájmu, v spoločných priestoroch alebo iných priestoroch prenajímateľa nájomcom, resp. osobami, ktorým nájomca umožnil užívanie predmetu nájmu.
- 6.3 Nájomca je oprávnený realizovať úpravu predmetu nájmu alebo jeho časti vrátane interiérových úprav, ako aj napríklad inštaláciu akéhokoľvek bezpečnostného zariadenia v predmete nájmu len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, na vlastné náklady a v súlade s ustanoveniami príslušných právnych predpisov. Akékoľvek povolené úpravy predmetu nájmu sa stávajú vlastníctvom prenajímateľa a nezakladajú nájomcovi žiadny nárok na náhradu nákladov vyplývajúcich z realizácie odsúhlasených, resp. neodsúhlasených úprav ani počas trvania nájomného vzťahu, ani po jeho skončení. V prípade realizácie povolených úprav, povolených zmien, resp. zásahov do existujúcej elektrickej inštalácie je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi projektovú dokumentáciu, prípadne zakreslenie skutkového vyhotovenia, doklad o odbornej spôsobilosti osoby, ktorá predmetné práce realizovala, revíziu správu. Pokiaľ nájomca túto dokumentáciu neodovzdá, je povinný na základe výzvy prenajímateľa uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu. Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu zariadeniami predmetmi podľa vlastného uváženia v súlade s účelom nájmu dohodnutým v tejto zmluve.
- 6.4 Nájomca je povinný znášať všetky náklady vyplývajúce z realizácie opráv a úprav predmetu nájmu, v opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 6.5 Prenajímateľ je počas trvania nájomného vzťahu založeného touto zmluvou oprávnený vykonávať potrebnú technickú kontrolu predmetu nájmu a kontrolovať, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom a v súlade so zmluvne dohodnutými podmienkami. Nájomca je povinný za týmto účelom, ako aj za účelom vykonania opráv predmetu nájmu umožniť prenajímateľovi, resp. ním povereným osobám prístup do všetkých miestností a častí predmetu nájmu po predchádzajúcom nahlásení nájomcovi.
- 6.6 Nájomca je povinný sám a na vlastné náklady zabezpečiť majetok proti odcudzeniu, poškodeniu alebo zničeniu a zväziť účelnosť jeho poistenia taktiež na vlastné náklady. Nájomca je taktiež povinný dodržiavať príslušné hygienické a ekologické predpisy v predmete nájmu tak, aby nebola narušená hygienická a ekologická nezávadnosť priestorov predmetu nájmu a susediacich priestorov budov. Uvedené zahŕňa najmä povinnosť nájomcu vykonať na vlastné náklady všetky potrebné a nevyhnutné dezinfekčné, dezinfekčné a ďalšie ekologické opatrenia za účelom zamedziť výskytu škodcov, parazitov, resp. škodlivín a škodlivých látok v predmete nájmu. Nájomca preberá v plnom rozsahu zodpovednosť za hygienické a ekologické škody a ujmy vzniknuté v súvislosti s prevádzkou jeho podnikateľskej činnosti v predmete nájmu podľa tejto zmluvy.
- 6.7 Nájomca preberá v rozsahu ním užívaného predmetu nájmu na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne platných právnych predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, o ochrane majetku, o ochrane pred požiarmi, ako aj hygienické predpisy. Nájomca je súčasne povinný

rešpektovať informácie súvisiace s ochranou pred požiarom oznámené zo strany prenajímateľa. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v stave, ktorý neohrozuje bezpečnosť osôb a majetku. Akákoľvek škoda, ktorá vznikne v predmete nájmu a bude spôsobená nájomcom, resp. osobami majúcimi vzťah k nájomcovi, bude nájomcom odstránená. V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje k náhrade vzniknutej škody, následkov škody ako aj nákladov na odstránenie škody v plnej výške prenajímateľovi, bezodkladne po výzve prenajímateľa. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu vzniknutú v predmete nájmu, ktorú zaviniť on sám, resp. jeho zamestnanci, resp. ručí prenajímateľovi za škodu spôsobenú klientmi nájomcu, jeho dodávateľmi, resp. inými osobami, ktorým nájomca umožnil do predmetu nájmu prístup.

- 6.8 Prenajímateľ sa zaväzuje v súlade s platnými právnymi predpismi zabezpečiť výkon všetkých pravidelných revízií potrebných v zmysle platných právnych predpisov k prevádzkovaniu predmetu nájmu, a to revízie tých zariadení, ktoré sú vo vlastníctve prenajímateľa a nachádzajú sa v predmete nájmu. Revízie ďalších zariadení, ktoré prevádzkuje nájomca a ktoré nie sú vo vlastníctve prenajímateľa zabezpečuje vo vlastnom mene a na vlastný účet nájomca. Nájomca je povinný dodržiavať predpisy o skladovaní a manipulácii s horľavými látkami, zabezpečiť a udržiavať plnú priechodnosť únikových ciest, voľný prístup k únikovým východom, rozvodným elektrickým zariadeniam, prostriedkom požiarnej ochrany, uzáverom vody a plynu, dodržiavať zákaz používania chybných a poškodených elektrických spotrebičov, predlžovacích šnúr a iných predmetov a zariadení nevyhovujúcich normám a predpisom.
- 6.9 Prenajímateľ súhlasí s označením prevádzky nájomcu pred vstupom do predmetu nájmu, propagujúcim nájomcu, resp. ním ponúkané služby vo forme a spôsobom zmluvnými stranami vopred písomne odsúhlasenom.
- 6.10 Nájomca je povinný prevádzkovať a udržiavať predmet nájmu, ako aj svoje zariadenia inštalované v predmete nájmu tak, aby ich činnosť negatívne neovplyvňovala životné prostredie, pričom príp. odpadové produkty je povinný likvidovať podľa príslušných legislatívnych noriem a postupov na vlastné náklady. Nájomca je povinný nepoužívať chemikálie a suroviny, ktoré sú na zozname nežiaducich látok a zaväzuje sa na vlastné náklady znášať príp. následky ekologickej havárie. Zodpovednosť nájomcu vo vzťahu k prenajímateľovi týmto nie je dotknutá

Čl. VII.

Osobitné ustanovenia o zmluvných vzťahoch

- 7.1. Nájomca podpisom tejto zmluvy berie na vedomie skutočnosť, že na časti nehnuteľnosti viaznu ťarchy v podobe uzatvorených nájomných zmlúv a zmlúv o spolupráci v nasledovnom rozsahu:
- a) spoločnosťou K.O.B. s.r.o., so sídlom: Kýčerského č. 7, 811 05 Bratislava, IČO: 36 754 731, ktorá je nájomcom nebytových priestorov na prízemí nehnuteľnosti o celkovej výmere 139,40 m² za účelom prevádzky minitržnice s dobou nájmu do 31.12.2016;
 - b) spoločnosťou Vinotéka Aurelius, s.r.o. so sídlom: Kýčerského č. 8, 811 05 Bratislava, IČO: 35 859 962, ktorá je nájomcom nebytových priestorov na prízemí nehnuteľnosti o celkovej výmere 71,39 m² za účelom ochutnávky a prevádzky predajne malokarpatských vín, ako aj na administratívne a skladové činnosti slúžiace na výkon svojej podnikateľskej činnosti s dobou nájmu do 30.8.2016;
 - c) Dobrovoľným hasičským zborom so sídlom: Cintorínska 19, 811 08 Bratislava, IČO: 30 811 431, ktorý užíva nebytové priestory o celkovej výmere 686,71 m² nachádzajúce sa v suteréne (garáži), na prízemí, 1. a 2. poschodí nehnuteľnosti na základe Zmluvy o spolupráci uzavretej na dobu neurčitú;
 - d) výdajňou potravín a spotrebného tovaru nachádzajúcej sa na prízemí v nebytovom priestore o celkovej výmere približne 30 m²;

- e) prevádzkou komunitného centra príslušnými občianskymi združeniami v nebytových priestoroch o celkovej výmere približne 253,69 m² nachádzajúcich sa na 1. poschodí nehnuteľnosti v zadnom trakte (z ulice Kýčerského);
- f) Regionálnym úradom verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto so sídlom v Bratislave (poradňa zdravia), ktorý užíva nebytové priestory na základe Zmluvy o spolupráci na dobu neurčitú.
- 7.2 Nájomca dňom uzatvorenia tejto zmluvy vstupuje do práv a povinností prenajímateľa vyplývajúcich z platne uzatvorených zmlúv so subjektmi uvedenými v odseku 7.1 písm. a) a b) tohto článku.
- 7.3 Zmluvné strany sa dohodli, že najneskôr do 60 dní od ukončenia zmluvných vzťahov podľa ods. 7.1 písm. a), b), c) a f) tohto článku a ukončenia užívania nebytových priestorov podľa ods. 7.1 písm. d) a e) tohto článku uzatvoria dodatky k tejto zmluve, ktorých predmetom bude postupné rozšírenie predmetu nájmu aj o nebytové priestory užívané doterajšími nájomcami a užívateľmi.

Čl. VIII. Doručovanie

- 8.1 Písomnosti sa doručujú na adresy zmluvných strán uvedené na prvej strane tejto zmluvy. Zmenu adresy je zmluvná strana, ktorej sa zmena týka, povinná bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane.
- 8.2. Pokiaľ nie je v zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti so zmluvou a jej plnením (ďalej len „**písomnosť**“), musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví zmluvy a/alebo na inú adresu, ktorú oznámi táto zmluvná strana. Písomnosť sa považuje za doručенú za nasledovných podmienok:
- a) v prípade osobného doručovania dňom odovzdania písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručení a/alebo kópii doručovanej písomnosti, alebo dňom odmietnutia prevzatia písomnosti takou osobou,
- b) v prípade doručovania prostredníctvom poštového podniku oprávneného na poskytovanie poštových služieb podľa zákona č. 324/2011 Z. z. o poštových službách v znení neskorších predpisov dňom doručenia na adresu zmluvnej strany a v prípade zásielky do vlastných rúk dňom odovzdania písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručení.
- 8.3 Za deň doručenia písomnosti doručovanej prostredníctvom poštového podniku sa pokladá aj (i) deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, (ii) deň, v ktorý márne uplynie odberná lehota pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, ak adresát neprevzal zásielku v odbernej lehote, (iii) deň, v ktorý je na zásielke preukázateľne zamestnancom poštového podniku vyznačená poznámka „adresát je neznámy“, „adresát nezastihnutý“, „adresát sa odsťahoval“ alebo iná poznámka, zakladajúca nemožnosť doručenia zásielky.

Čl. IX. Záverečné ustanovenia

- 9.1 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa podľa zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a ust. § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.
- 9.2 Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, prípadne ďalšími právnymi predpismi.
- 9.3 Zánikom účinnosti tejto zmluvy nie je dotknutá účinnosť tých ustanovení zmluvy, ktorých účinnosť podľa tejto zmluvy a/alebo vzhľadom na ich úpravu a/alebo povahu má trvať aj po ukončení účinnosti tejto zmluvy.

- 9.4 Zmeny a dodatky tejto zmluvy musia byť vykonané formou písomného dodatku k zmluve a musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami. V prípade, že druhá zmluvná strana sa nevyjadrí k návrhu dodatku písomne do 30 dní odo dňa jeho doručenia, predpokladá sa, že s návrhom dodatku nesúhlasí.
- 9.5 Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane tri rovnopisy a nájomca dostane jeden rovnopis.
- 9.6 Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a prehlasujú, že ich prejavy vôle sú slobodné, vážne, zrozumiteľné a určité, čo svojimi podpismi potvrdzujú.

V Bratislave dňa

V Bratislave dňa 2.5.2016

Nájomca:

Prenajímateľ:

Staromestská a.s.
Igor Slanina
predseda predstavenstva

Ing. Ján Krta
člen predstavenstva



mestská časť Bratislava-Staré Mesto
Mgr. Radoslav Števčík
starosta

Prílohy: Snímka z katastrálnej mapy

Príloha

Príloha č. 1

