

Dodatok č. 1/116/2016
k Zmluve č. 53/2006/322 o nájme nebytových priestorov
uzatvorenej dňa 01.12.2006

Zmluvné strany:

1. Obchodné meno: **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 Števcík, starosta mestskej časti

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

2. Obchodné meno: **Harmónia - Reality s.r.o.**
Sídlo: Prepoštská 1, 811 01 Bratislava
IČO: 35 848 839
Obchodný register: Okresný súd Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 27879/B
Konajúci prostredníctvom: Ľubomír Blaškovič, konateľ spoločnosti
IBAN:
Kontakt:

(ďalej ako „nájomca“)

sa dohodli na prijatí tohto Dodatku č. 116/2016 k Zmluve č. 53/2006/322 o nájme nebytových priestorov uzatvorenej zmluvnými stranami dňa 01.12.2006 (ďalej len „zmluva“) v znení Dohody č. 5/2014 o skončení nájmu nebytových priestorov v časti nehnuteľnosti (ďalej len „dohoda“), predmetom ktorej je po uzatvorení Dohody už len nájom nebytového priestoru vo výmere 250,94 m² v bytovom dome na ulici Ventúrska 265/9 v Bratislave (ďalej tiež „nebytový priestor Ventúrska 9“) (ďalej len „dodatok“), s nasledovným obsahom:

Čl. I.
Úvodné ustanovenia

1. Nájomca požiadal prenajímateľa o predĺženie doby nájmu nebytového priestoru vo výmere 250,94 m² nachádzajúceho sa na prízemí domovej nehnuteľnosti na ulici Ventúrska 265/9 v Bratislave, pričom zároveň navrhol prenajímateľovi, že vykoná jeho rekonštrukciu.
2. Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Staré Mesto v súlade s ustanovením Čl. 11 ods. 1 písm. c) Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto v znení dodatku č. 1 schválilo uznesením č. 107/2013 zo dňa 25.06.2013 predĺženie doby nájmu nebytového priestoru Ventúrska 9 na dobu určitú do 30.9.2026 a podmienky realizácie jeho rekonštrukcie.

Čl. II.
Predmet dodatku

1. Z dôvodu predĺženia doby nájmu nebytového priestoru Ventúrska 9 mení sa Článok II zmluvy, a to tak, že doterajší odsek 1 sa nahrádza novým odsekom 1, ktorý znie nasledovne:

Nájom sa dojednáva na dobu určitú od 01.12.2006 do 30.09.2026.

Nájomný vzťah založený touto zmluvou môže byť ukončený:

- a) *písomnou dohodou zmluvných strán,*
- b) *písomnou výpoveďou podľa § 9 zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZoNP“),*
- c) *jednostranným písomným odstúpením od zmluvy prenajímateľom z dôvodov dohodnutých touto zmluvou. Odstúpenie od zmluvy v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknuté.*

2. Z dôvodu zmeny rozsahu predmetu nájmu počas trvania zmluvy, ktorá má vplyv na celkovú výšku nájomného, mení sa Článok III zmluvy, a to tak, že doterajší odsek 1 sa nahrádza novým odsekom 1, ktorý znie nasledovne:

*1. Nájomné za nebytový priestor je stanovené na základe zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodou tak, že nájomca bude od nadobudnutia účinnosti tohto dodatku platiť prenajímateľovi nájomné vo výške 40,- Eur/m²/rok, t.j. vo výške 10.037,60 EUR/rok, t.j. **2.509,40 EUR/štvrt'rok**.*

*Nájomca bude uhrádzať nájomné **štvrt'ročne** na účet prenajímateľa, pričom nájomné je splatné **vopred**, najneskôr **do 10. dňa príslušného kalendárneho štvrt'roka**, za ktorý sa platí nájomné. Nájomca je povinný poukázať platby nájomného včas tak, aby tieto najneskôr v desiaty deň príslušného kalendárneho štvrt'roka, za ktorý sa uhrádzajú, boli pripísané na účet prenajímateľa, **IBAN: SK63 0200 0000 3500 0152 6012, VS: 208115217**.*

3. Zmluvné strany sa dohodli, že v Čl. III ods. 5 zmluvy sa doterajšia druhá veta vypúšťa a nahrádza vetou, ktorá znie nasledovne:

Zmluvné strany sa v prípade zmeny ceny nájmu zaväzujú uzavrieť novú dohodu o nájomnom vo forme dodatku k tejto zmluve.

4. Za účelom špecifikácie postupu pri doručovaní písomností nahrádza sa článok IV ods. 11 novým znením nasledovne:

11. *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.*

*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 doručenie 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.*

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.

5. Zmluvné strany sa dohodli na doplnení druhej vety v Článku IV ods. 16, ktorá znie nasledovne:

Za nesplnenie tejto povinnosti sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 2.000,00 Eur, a to za každé jednotlivé porušenie osobitne.

6. Za Článok IV sa vkladá nový Článok V, predmetom ktorého budú podmienky rekonštrukcie predmetu nájmu.

Článok V.

Podmienky rekonštrukcie predmetu nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje, že počas doby trvania nájmu vykoná v nebytovom priestore na Ventúrskej ulici č. 9 rekonštrukčné práce v celkovej sume 250.000,00 Eur.
2. Nájomca v deň podpisu tohto dodatku preukáže na základe hodnoverných dokladov, že disponuje finančnými prostriedkami v hodnote 250.000,00 EUR na zabezpečenie rekonštrukčných prác.
3. Vzhľadom k tomu, že domová nehnuteľnosť na Ventúrskej ulici č. 9 v Bratislave, súpisné číslo 265, v ktorej sa nebytový priestor nachádza, je národnou kultúrnou pamiatkou, nájomca sa zaväzuje vykonať všetky stavebné a rekonštrukčné práce v zmysle zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu a iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca zodpovedá za akúkoľvek škodu spôsobenú rekonštrukciou nebytového priestoru Ventúrska 9.
4. Predpokladané rekonštrukčné práce budú zahŕňať najmä výmenu okien na priečeli Zichyho paláca, výmenu podláh, rekonštrukciu TÚV a ústredného vykurovania, rekonštrukciu sociálnych zariadení, rekonštrukciu osvetlenia, rekonštrukciu rozvodov vody a kanalizácie, výmenu interiéru, odstránenie vzĺnavej vlhkosti v priestoroch a opravu omietok.
5. Pred začatím rekonštrukčných prác, ktoré nájomca môže počas nájmu vykonávať v etapách podľa ods. 4 tohto článku, zaväzuje sa predložiť prenajímateľovi rozsah a špecifikáciu prác, ako aj predbežnú cenovú kalkuláciu na odsúhlasenie.
6. Nájomca je oprávnený zahájiť rekonštrukčné práce až po ich odsúhlasení prenajímateľom. Počas rekonštrukčných prác je nájomca povinný umožniť prenajímateľovi kontrolu priebehu prác, či rekonštrukčné práce prebiehajú v súlade s rozsahom odsúhlaseným prenajímateľom.
7. Nájomca sa zaväzuje vyzvať prenajímateľa na kontrolu všetkých prác, ktoré majú byť zakryté, alebo sa stanú neprístupnými, a to minimálne 3 pracovné dni vopred. Ak sa prenajímateľ nedostaví a nevykoná kontrolu týchto prác, je nájomca oprávnený v prácach pokračovať.
8. Nájomca sa zaväzuje splniť si všetky svoje povinnosti vyplývajúce z právnej úpravy na úseku stavebného konania s ohľadom na rozsah plánovaných stavebných úprav (ohlasovacia povinnosť, stavebné povolenie a pod.).
9. V prípade, že bude nájomca rekonštrukčné práce realizovať na základe právoplatného stavebného povolenia, zaväzuje sa predložiť ho prenajímateľovi do 5 dní odo dňa nadobudnutia jeho právoplatnosti. V uvedenej lehote sa zaväzuje predložiť aj právoplatné kolaudačné rozhodnutie.

10. V prípade porušenia povinností spojených s realizáciou rekonštrukčných prác podľa tohto článku nájomcom, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu v nasledovnom rozsahu:

10.1 v prípade realizácie rekonštrukčných prác bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vo výške 3.000,00 Eur,

10.2 v prípade neumožnenia kontroly vykonávania prác podľa odseku 6 tohto článku vo výške 1.500,00 Eur,

10.3 v prípade porušenia povinnosti podľa odseku 7 tohto článku vo výške 1.500,00 Eur,

10.4 v prípade porušenia povinnosti podľa odseku 8 tohto článku vo výške 3.000,00 Eur,

10.5 v prípade márneho uplynutia lehoty podľa odseku 9 tohto článku vo výške 500,00 Eur,

10.6 v prípade, ak počas predĺženej doby trvania nájmu, tzn. do 30.09.2026, nedôjde k preinvestovaniu finančných prostriedkov v celkovej výške 250.000,00 EUR, nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške rozdielu medzi dojednanou sumou investícií a preukázateľne preinvestovanou sumou, a to v lehote uvedenej v písomnej výzve doručenej nájomcovi,

10.7 v prípade porušenia povinnosti uvedenej v ods. 11 tohto článku vo výške 1.000,00 Eur,

10.8 v prípade porušenia povinnosti uvedenej v ods. 12 tohto článku vo výške 1.500,00 Eur.

11. Nájomca sa zaväzuje počas nájmu vždy k 31.12. príslušného kalendárneho roka predložiť prenajímateľovi špecifikáciu rekonštrukčných prác spolu s dokladmi preukazujúcimi realizáciu rekonštrukčných prác v danom kalendárnom roku (súpisu skutočne vykonaných prác, faktúry, doklady o úhrade a pod.). Uvedená podmienka sa nevzťahuje na rok, v ktorom nájomca nerealizoval žiadne práce.

12. Konečnú sumarizáciu realizovaných rekonštrukčných prác sa nájomca zaväzuje predložiť prenajímateľovi najneskôr do 31.07.2026 za účelom posúdenia splnenia povinnosti podľa ods. 1 tohto článku.

13. V súlade s ust. § 545 Občianskeho zákonníka bolo zmluvnými stranami dohodnuté, že prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu náhradu škody spojenú s porušením povinností nájomcu, na ktoré sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tejto zmluvy vo výške presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty.

7. Doterajší Článok V zmluvy sa označuje ako Článok VI.

8. V doterajšom Článku V a súčasne novom Článku VI sa doterajší ods. 4 vypúšťa a nahrádza novým ods. 4, ktorý znie nasledovne:

4. 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.

Čl. III.

Záverečné ustanovenia

3.1 Dodatok nadobúda platnosť dňom jeho podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť podľa ust. § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia na webovom sídle mestskej časti Bratislava-Staré Mesto v spojení s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám.

