

Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 452/2016

uzatvorená podľa ust. § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
a podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „zmluva“)

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 Števcík, starosta mestskej časti

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

2. Názov: **Nadácia Slovak Press Photo**
 Právna forma: nadácia
 Sídlo: Björnsonova č. 16, 811 05 Bratislava
 IČO: 50 057 651
 Konajúci prostredníctvom: Mgr. Jana Garvoldtová, štatutárny orgán

(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 za nasledovných podmienok.

Úvodné ustanovenie

Zmluva sa uzatvára na základe a v súlade s uznesením č. 88/2016 Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Staré Mesto zo dňa 28.06.2016 ako dôvod hodný osobitného zreteľa, ktorý spočíva v tom, že *mestská časť je partnerom zriaďovateľa Nadácie Slovak Press Photo, že žiadateľ je neziskovou organizáciou, ktorá svojou činnosťou podporuje rozvoj umenia najmä v oblasti fotožurnalistiky a fotografie, a to nielen na území hlavného mesta, spolupracuje, podporuje, zviditeľňuje a motivuje mladých a nadaných tvorcov umenia v danej oblasti a svojou činnosťou a aktivitami nepochybne podporí, zveľadí a oživí účel a charakter Staromestského centra kultúry a vzdelávania v Zichyho paláci.*

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 nehnuteľnosť – nebytové priestory v budove Zichyho paláca na ulici Ventúrska č. 9 v Bratislave, súpisné číslo stavby je 265, zapísanú na liste vlastníctva č. 10, postavený na pozemku parcely registra C KN č. 477, okres: Bratislava I, obec: Bratislava-m.č. Staré Mesto, katastrálne územie: Staré Mesto, vedenom 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 nebytový priestor na 2. poschodí nehnuteľnosti uvedenej v ods. 1.1 tohto článku zmluvy o celkovej výmere 67,02 m² (ďalej len „nebytový priestor“).

Čl. II. Účel nájmu

- 2.1 Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi a nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor za účelom: **zázemie Nadácie Slovak Press Photo, multifunkčné verejné prezentačné kultúrno-vzdelávacie priestory, ktoré budú slúžiť na výstavy, stretnutia, multimediálne prezentácie, workshopy.**
- 2.2 Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor 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 nebytový priestor, resp. jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený zriaďovať záložné právo k predmetu nájmu, ani inak zaťažovať predmet nájmu.

Čl. III. Nájomné a preddavkové platby na služby

- 3.1 Prenajímateľ a nájomca sa v zmysle zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli na nájomnom za nebytový priestor vo výške 16,60 EUR/m²/rok (1,38 €/m²/mesiac), t.j. celková výška nájomného je **1.112,53 EUR/rok.**
- 3.2 **Nájomca bude uhrádzať nájomné štvrtťročne vo výške 278,13 EUR na účet prenajímateľa, pričom nájomné je splatné vopred, najneskôr do 10. dňa príslušného kalendárneho štvrtťroka, za ktorý sa platí splátka nájomného, 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 štvrtťrok 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 uzatvorenia tejto zmluvy až do konca kalendárneho štvrtťroka.**
- 3.3 Nájomca je povinný poukazovať platby nájomného včas tak, aby tieto najneskôr v desiaty deň príslušného kalendárneho štvrtťroka, za ktorý sa uhrádzajú, boli pripísané na účet prenajímateľa, **č. účtu: , VS: 204360921.**
- 3.4 V cene nájmu - nájomnom nie sú obsiahnuté platby za dodávku elektrickej energie, tepla, plynu, vody, stočné, odvoz odpadu, platby za používanie telefónnych liniek a za ďalšie služby spojené s užívaním nebytového priestoru nájomcom, a tiež náklady spojené s obvyklým udržiavaním a prevádzkou nebytového priestoru. Po dohode zmluvných strán bude uvedené náklady a tzv. prevádzkové náklady znášať nájomca. V cene nájmu - nájomnom nie sú obsiahnuté ani náklady na upratovanie nebytového priestoru, ktoré si zabezpečuje nájomca vo vlastnom mene a na vlastné náklady.
- 3.5 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenajímateľ bude poskytovať nájomcovi služby spojené s užívaním nebytového priestoru. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na úhrade za služby spojené vo s užívaním nebytového priestoru vo výške **131,00 EUR/mesačne**, pričom táto suma pozostáva z poplatkov za nasledovné služby: plyn a prevádzka kotolní (ústredné kúrenie), vodné a stočné, elektrická energia, zrážková voda, odvoz a likvidácia odpadu a upratovanie spoločných častí. Nájomca sa zaväzuje preddavky na služby spojené s užívaním nebytového priestoru uhrádzať spolu s nájomným spôsobom špecifikovaným v bode 3.2 tejto zmluvy, tzn., že nájomca bude uhrádzať spolu s nájomným preddavky na služby spojené s užívaním nebytového priestoru štvrtťročne vopred, najneskôr do 10. dňa príslušného kalendárneho štvrtťroka, a to vo výške **393,00 EUR/štvrtťročne.** Nedoplatky, prípadne preplatky vzniknuté vyúčtovaním za príslušný kalendárny

rok sú splatné v termíne a podľa zúčtovacích údajov uvedených prenajímateľom na písomnom vyúčtovaní.

- 3.6 Nájomca sa zaväzuje akceptovať zvýšenie sumy preddavkov na služby spojené s užívaním nebytového priestoru navrhnuté prenajímateľom, a to v prípade zmeny cien dodávaných služieb, alebo ak na základe ročného vyúčtovania bude zrejmé, že preddavky na služby nepokrývajú skutočné náklady. Zvýšenie preddavkových platieb podľa predchádzajúcej vety je nájomca povinný uhradiť na základe jednostranného oznámenia o zvýšení preddavkových platieb (nového výpočtového listu) a novej faktúry zohľadňujúcej túto úpravu.
- 3.7 Nájomca je pri každej platbe nájomného a preddavkov na služby spojené s užívaním nebytového priestoru 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, preddavkoch na služby alebo z vyúčtovania služieb, je prenajímateľ oprávnený započítať nešpecifikovanú platbu na pokrytie najstaršej splatnej pohľadávky. Za nedodržanie termínu platby nájomného alebo preddavkov na služby uplatní prenajímateľ voči nájomcovi úrok z omeškania stanovený v ust. § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.
- 3.8 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.
- 3.9 Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi finančnú kauciu vo výške trojmesačného dohodnutého nájomného, t.j. **278,13 EUR**. Nájomca je povinný finančnú **kauciu** uhradiť do 10 dní odo dňa podpisu nájomnej zmluvy na účet prenajímateľa: **IBAN:**
variabilný symbol: 204360921. Prenajímateľ si vyhradzuje právo použiť finančnú kauciu pre prípad poškodenia predmetu nájmu nájomcom alebo pre prípad neuhradenia nájomného alebo platieb za služby spojených s užívaním nebytového priestoru. Finančná kaucia v danej výške bude plne zachovaná po celú dobu platnosti nájomnej zmluvy a bude nájomcovi vrátená až po skončení zmluvného vzťahu a zároveň po splnení všetkých povinností vyplývajúcich pre nájomcu z nájomnej zmluvy.
- 3.10 Nájomca je povinný do 20 dní odo dňa podpisu zmluvy podpísať aj notársku zápisnicu, ktorou vyjadrí svoj súhlas s vykonateľnosťou svojich záväzkov voči prenajímateľovi, ktoré mu vyplývajú z tejto zmluvy, a to predovšetkým s vykonateľnosťou záväzku po skončení nájmu predmet nájmu vypratať a odovzdať prenajímateľovi, ako aj s vykonateľnosťou svojho záväzku uhradiť všetky splatné pohľadávky prenajímateľa, ktoré vznikli zo zmluvy. Náklady na spísanie notárskej zápisnice znáša nájomca. Jeden originál notárskej zápisnice odovzdá nájomca prenajímateľovi v lehote do 20 dní odo dňa podpisu tejto zmluvy. V opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.
- 3.11 Nájomca berie na vedomie a akceptuje osobitý režim budovy Zichyho paláca, ktorý je národnou kultúrnou pamiatkou, kultúrnou ustanovizňou s obmedzenou časovou prevádzkou, vrátnikom a akceptuje i fakt, že susedné priestory sú využívané ako kancelárie pre zamestnancov oddelenia kultúry Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Staré Mesto. Zaväzuje sa preto tieto skutočnosti rešpektovať a žiadnym spôsobom neobmedzovať a nerušiť svojou činnosťou zamestnancov prenajímateľa.

Čl. IV.

Trvanie zmluvy

- 4.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú**, pričom doba trvania nájmu začína plynúť dňom protokolárneho odovzdania a prevzatia nebytového priestoru nájomcovi za podmienok uvedených v Čl. VI ods. 6.1 tejto zmluvy.

- 4.2 Nájomný vzťah v zmysle tejto zmluvy môže byť okrem uplynutia času ukončený aj:
- a) písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - b) na základe výpovede ktorejkoľvek zo zmluvných strán v zmysle ustanovení 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 dôvodov upravených v Občianskom zákonníku.
- 4.3 Výpovedná lehota je trojmesačná. V prípade ukončenia nájmu z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhrady spojennej s užívaním nebytového priestoru 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 nebytový priestor v rozpore so zmluvou, najmä ak
- a) nájomca je viac ako jeden mesiac v omeškaní s platením nájomného alebo úhrady spojennej s užívaním nebytového priestoru,
 - b) nebytový priestor užíva bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa iný subjekt ako nájomca,
 - c) nájomca užíva nebytový priestor alebo ak trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí škoda,
 - d) nájomca pri užívaní nebytového priestoru porušuje svoje povinnosti podľa ods. 3.11 tejto zmluvy, pričom 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 zistené opätovné porušenie tejto povinnosti, môže prenajímateľ od zmluvy jednostranne odstúpiť,
 - e) nájomca užíva nebytový priestor na iný účel ako je účel dohodnutý podľa ods. 2.1 tejto zmluvy,
 - f) nedôjde k dohode o nájomnom podľa ods. 3.8 tejto zmluvy,
 - g) nájomca si nesplní povinnosti podľa ods. 3.9, 3.10, 7.5 alebo 7.7 zmluvy,
- pričom zmluva sa zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od nej prenajímateľom nájomcovi.
- 4.5 Nájomca je povinný odovzdať nebytový priestor najneskôr v prvý pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu prenajímateľovi vypratáný 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 nebytového priestoru.
- 4.6 V prípade, že nájomca po skončení nájmu nevyprace nebytový priestor, prenajímateľ písomne, listovou zásielkou alebo e-mailom vyzve nájomcu na vypratanie nebytového priestoru, t.j. opustenie nebytového priestoru nájomcom a vystaňovanie všetkých hnutelných vecí patriacich nájomcovi, ktoré sa nachádzajú v nebytovom priestore. V prípade, že nájomca nebytový priestor ani po takejto výzve nevyprace, prenajímateľ je oprávnený vypratať nebytový priestor na náklady a nebezpečenstvo nájomcu, pričom hnutelné veci z nebytového priestoru 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 hnutelných vecí.
- 4.7 Právny vzťah medzi prenajímateľom a nájomcom pri vypratání nebytového priestoru 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 hnutelných vecí. Zmluvné strany uzatvárajú túto dohodu ako zmluvu o skladovaní. Nájomca týmto vyhlasuje, že prenajímateľ je oprávnený prevziať a uskladiť všetky hnutelné veci, ktoré patria nájomcovi a ktoré sa budú nachádzať v nebytovom priestore po skončení nájmu. Prenajímateľ ako skladovateľ písomne potvrdí nájomcovi ako ukladateľovi prevzatie uvedených hnutelných 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 hnutelné veci po dobu 30 dní od ich prevzatia. Prenajímateľ ako skladovateľ môže odstúpiť od zmluvy o skladovaní, ak nájomca ako ukladateľ nevyzdvihne vypratane hnutelné veci po skončení uvedenej doby skladovania. Prenajímateľ ako skladovateľ po odstúpení od zmluvy určí nájomcovi ako ukladateľovi primeranú lehotu na vyzdvihnutie vypratanych hnutelných vecí s upozornením, že inak ich predá. Po márnom uplynutí tejto lehoty prenájomca ako skladovateľ skladované hnutelné veci predá vhodným spôsobom na účet nájomcu ako ukladateľa, a to za cenu určenú znaleckým posudkom alebo odborným odhadom, ktorý je oprávnený urobiť zamestnanec prenájomca. 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 nebytového priestoru a vymeniť zámok na vchodových dverách. Nájomca je povinný umožniť prenájomcovi vstup do nebytového priestoru. Nájomca je povinný zdržať sa akéhokoľvek bránenia vstupu prenájomca do nebytového priestoru, výmeny zámky, či inej činnosti prenájomca v nebytovom priestore. Nájomca berie na vedomie tento postup prenájomca, súhlasí s ním a rešpektuje, že ide o výkon vlastníckeho práva prenájomca v súlade s právnymi predpismi.
- 4.9 Nájomca berie na vedomie, že postupom prenájomca 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 nebytovom priestore. V prípade, že nastane skutočnosť uvedená v predchádzajúcej vete, nájomca vyhlasuje, že túto skutočnosť zaviniť on sám, lebo nesplnil povinnosť vypratať nebytový priestor po skončení nájmu.
- 4.10 Nájomca je povinný zaplatiť prenájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 1.000,00 EUR za každé porušenie povinnosti nájomcu umožniť prenájomcovi 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 prenájomcovi súhlas, aby prenájomca postupoval pri skončení nájmu spôsobom uvedeným v tomto článku zmluvy. Nájomca berie na vedomie, že ak prenájomca 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 nebytový priestor.

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 hnutelným veciam, ktoré sú v prenajatom nebytovom priestore a patria nájomcovi alebo osobám, ktoré s ním užívajú nebytový priestor.
- 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 hnutelným veciam, ktoré sú v prenajatom nebytovom priestore a patria nájomcovi alebo osobám, ktoré s ním užívajú nebytový priestor (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) scudiť (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 predat' záloh pod minimálnu cenu priamym predajom, avšak len v prípade, ak sa ani po druhom opakovaní súťaže nepodarí záloh predat'; v takom prípade sa neuplatnia ustanovenia ods. 5.8 vyššie.
- 5.10 Záložný veriteľ je oprávnený na uzavretie kúpnej zmluvy s treťou 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 predat' 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 prenajatom nebytovom priestore a patria nájomcovi alebo osobám, ktoré s ním užívajú nebytový priestor. 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 nebytovom priestore. 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 nebytový priestor 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 nebytového priestoru bude spísaný protokol, v ktorom bude popísaný technický stav nebytového priestoru, stav meračov a pod., a ktorý bude podpísaný zástupcami oboch zmluvných strán dňom prevzatia nebytového priestoru. Nájomca vyhlasuje, že mu je známy stav nebytového priestoru, tento stav plne zodpovedá jeho úmyslu užívania nebytového priestoru, a to vrátane prípadných úprav priestoru podľa požiadaviek nájomcu na náklady nájomcu, a preto zmluvné strany svojim podpisom na zmluve potvrdzujú, že nájomné zodpovedá stavu nebytového priestoru.
- 6.2 Prenajímateľ nie je povinný odovzdať nájomcovi spolu s nebytovým priestorom vnútorné vybavenie a zariadenie nebytového priestoru, ktoré si na vlastné náklady zabezpečí nájomca.
- 6.3 Nájomca je povinný starať sa o to, aby na nebytovom priestore nevznikla škoda. Nájomca je povinný na vlastné náklady a bezodkladne odstrániť všetku škodu spôsobenú na nebytovom priestore, v spoločných priestoroch alebo iných priestoroch prenajímateľa nájomcom, resp. osobami, ktorým nájomca umožnil užívanie nebytového priestoru s výnimkou škôd vzniknutých v dôsledku obvyklého opotrebenia.
- 6.4 Nájomca je oprávnený realizovať stavebné práce, úpravy alebo udržiavacie práce nebytového priestoru vrátane interiérových úprav, ako aj napríklad inštaláciu akéhokoľvek bezpečnostného zariadenia v nebytovom priestore len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, na vlastné náklady a v súlade s ustanoveniami príslušných právnych predpisov. Akékoľvek povolené stavebné práce, úpravy alebo udržiavacie práce nebytového priestoru sa stávajú vlastníctvom prenajímateľa a nezakladajú nájomcovi žiadny nárok na náhradu nákladov vyplývajúcich z realizácie odsúhlasených, resp. neodsúhlasených stavebných prác, úprav alebo udržiavacích prác, ani počas trvania nájomného vzťahu, ani po jeho skončení. V prípade realizácie povolených úprav,

povolených zmien, resp. zásahov do jestvujúcej 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 nebytový priestor do pôvodného stavu. Nájomca je oprávnený vybaviť nebytový priestor zariadeniami predmetmi podľa vlastného uváženia v súlade s účelom nájmu dohodnutým v tejto zmluve.

- 6.5 Nájomca je povinný znášať náklady vyplývajúce z realizácie bežných opráv a bežných úprav nebytového priestoru v hodnote do 100,00 EUR v každom jednotlivom prípade, a zároveň je povinný včas nahlásiť prenajímateľovi potrebu väčších opráv a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, v opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Pre pojem bežné opravy a úpravy sa analogicky použije ust. § 5 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z.. Suma uvedená v prvej vete tohto bodu zmluvy sa zvyšuje automaticky a percentuálnu úroveň výšky miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR.
- 6.6 Prenajímateľ je počas trvania nájomného vzťahu založeného touto zmluvou oprávnený vykonávať potrebnú technickú kontrolu nebytového priestoru a kontrolovať, či nájomca užíva nebytový priestor riadnym spôsobom a v súlade so zmluvne dohodnutými podmienkami. Nájomca je povinný za týmto účelom, ako aj za účelom vykonania opráv nebytového priestoru umožniť prenajímateľovi, resp. ním povereným osobám prístup do všetkých miestností a častí nebytového priestoru po predchádzajúcom nahlásení nájomcovi.
- 6.7 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 nebytovom priestore tak, aby nebola narušená hygienická a ekologická nezávadnosť priestorov nebytového priestoru 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 priestoroch nebytového priestoru a susediacich priestorov budov a ich všetkých súčastí. Nájomca preberá v plnom rozsahu zodpovednosť za hygienické a ekologické škody a ujmy vzniknuté v súvislosti s prevádzkou jeho podnikateľskej činnosti v nebytovom priestore podľa tejto zmluvy.
- 6.8 Nájomca preberá v rozsahu ním užívaného nebytového priestoru na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne platných právnych predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, o ochrane majetku, o ochrane pred požiarom, ako aj hygienické predpisy. Nájomca je súčasne povinný rešpektovať informácie súvisiace s ochranou pred požiarom oznámené zo strany prenajímateľa. Nájomca je povinný udržiavať nebytový priestor v stave, ktorý neohrozuje bezpečnosť osôb a majetku. Akákoľvek škoda, ktorá vznikne v priestoroch nebytového priestoru 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 nebytovom priestore, ktorú zavinil on sám, resp. jeho zamestnanci, resp. ručí prenajímateľovi za škodu spôsobenú klientmi nájomcu, jeho dodávateľmi, resp. inými osobami, ktorým nájomca umožnil do nebytového priestoru prístup.
- 6.9 Prenajímateľ sa zaväzuje v súlade s platnými právnymi predpismi zabezpečiť výkon všetkých pravidelných revízií potrebných v zmysle platných právnych predpisov k prevádzkovaniu nebytového priestoru, a to revízie tých zariadení, ktoré sú vo vlastníctve prenajímateľa a nachádzajú sa v nebytovom priestore. 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

B.

- zákaz používania chybných a poškodených elektrických spotrebičov, predlžovacích šnúr a iných predmetov a zariadení nevyhovujúcich normám a predpisom.
- 6.10 Prenajímateľ súhlasí s označením nájomcu pred vstupom do nebytového priestoru, propagujúcim nájomcu, resp. ním ponúkané služby, ale len vo forme a spôsobom zmluvnými stranami vopred písomne odsúhlasenom.
- 6.11 Nájomca je povinný prevádzkovať a udržiavať nebytový priestor, ako aj svoje zariadenia inštalované v nebytovom priestore 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.
- 6.12 Nájomca nie je oprávnený dať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe alebo umožniť užívanie nebytového priestoru treťou osobou bez súhlasu prenajímateľa. O súhlas s podnájomom požiada nájomca prenajímateľa vo forme písomnej žiadosti, ktorej prílohou bude písomný návrh zmluvy o podnájme. Poskytnutý súhlas s podnájomom môže prenajímateľ zrušiť formou písomného oznámenia doručeného nájomcovi.

Čl. VII. Doručovanie

- 7.1 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.
- 7.2 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.
- 7.3 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. VIII. Záverečné ustanovenia

- 8.1 Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, prípadne ďalšími právnymi predpismi.
- 8.2 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.

- 8.3 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť dňom protokolárneho odovzdania a prevzatia nebytového priestoru. V prípade, že k odovzdaniu a prevzatíu nebytového priestoru dôjde skôr, ako bude táto zmluva zverejnená na webovom sídle prenajímateľa, zmluva nadobudne účinnosť až 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.
- 8.4 Ak si nájomca protokolárne nepreberie do 30 dní od podpisu tejto zmluvy nebytový priestor, zmluva sa zrušuje od počiatku.
- 8.5 Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane tri rovnopisy a nájomca dostane jeden rovnopis.
- 8.6 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 29.7.2016

V Bratislave dňa 29.10.2016

Nájomca:

Prenajímateľ:


Nadácia Slovak Press Photo
Mgr. Jana Garvoldtová
štatutárny orgán




* 1 mestská časť Bratislava-Staré Mesto
Mgr. Radoslav Števčík
starosta mestskej časti