

Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 10/2018

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: VÚB, a.s.
 Číslo účtu: 35-1526012/0200
 IBAN: SK63 0200 0000 3500 0152 6012
 Konajúci prostredníctvom: Mgr. Radoslav Števčík, starosta mestskej časti
 podatelna@stare mesto.sk

 (d ďalej ako „prenajímateľ“)

a

1. Obchodné meno: **ABRIK, spol. s r.o.**
 Sídlo: Grösslingova 6-8, 811 09 Bratislava
 IČO: 17 313 252
 Konajúci prostredníctvom: Dominik Brichta, konateľ
 dominik@brichta.sk
 brichta@abrik.sk

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

Úvodné ustanovenie

Táto zmluva sa uzatvára v súlade s uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti č. 179/2017 zo dňa 12.12.2017 a v súlade s dohodou č. 547/2017 o urovnaní a vypořádání s tým súvisiacich vzťahov, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť zmluvy ako jej Príloha č. 1 a Príloha č. 2.

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 – nebytový priestor č. 3 - 11 o výmere 263,90 m², nachádzajúci sa na prízemí bytového domu na ulici Grösslingova 6-8 v Bratislave, súpisné číslo 2479, zapísaný na liste vlastníctva č. 5674, postavený na pozemku parcely registra C KN č. 8900/1, okres: Bratislava I, obec: Bratislava-m.č. Staré Mesto, katastrálne územie: Staré Mesto.
- 1.2 Touto zmluvou prenecháva prenajímateľ za odplatu (ďalej len „nájomné“) a za podmienok v tejto zmluve dohodnutých nájomcovi do užívania uvedený nebytový priestor, ktorý sa nachádza v nehnuteľnosti opísanej v ods. 1.1 tohto článku zmluvy (ďalej len „nebytový priestor“).

Čl. II. Účel nájmu

- 2.1 Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi a nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor za účelom: **kancelársky a administratívny účel využitia**. Za užívanie na dohodnutý účel sa považuje

aj užívanie priestorov počas vykonávania stavebných prác a úprav súvisiacich s prenajímateľom vopred dohodnutou modernizáciou nebytového priestoru.

- 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, vyhotovenom vo forme písomného dodatku k tejto zmluve, po schválení miestnym zastupiteľstvom.
- 2.3 Nájomca je oprávnený dať nebytový priestor do podnájmu spriazneným osobám definovaným v ust. § 9 zákona č. 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov (majetkovo a personálne prepojené osoby). Iným ako spriazneným osobám podľa predchádzajúcej vety môže dať nájomca nebytový priestor, resp. jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený zriaďovať záložné právo k predmetu nájmu, ani inak zaťažovať predmet nájmu.

Čl. III.

Nájomné a preddavkové platby za 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 6,- EUR/m2/mesiac, teda 1 583,40 EUR/mesiac, t.j. celková výška nájomného je **19 000,80 EUR/rok**.
- 3.2 **Nájomca bude uhrádzať nájomné štvrťročne vo výške 4 750,20 EUR + poplatky za služby spojené s užívaním nebytového priestoru** na účet prenajímateľa na základe tejto zmluvy, pričom nájomné je **splatné vopred**, najneskôr **do 10. dňa príslušného kalendárneho štvrťroka, 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.
- 3.3 Vzhľadom k rekonštrukcii nebytových priestorov realizovanej nájomcom podľa čl.VII sa zmluvné strany dohodli, že za prvé štyri mesiace nájmu bude nájomca platiť nájomné vo výške 0,50 EUR/m2/mesiac, teda 131,95 EUR mesačne. Nájomné za prvé štyri mesiace vo výške 527,80 EUR je splatné do dvadsiatich dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy. Nájomné za časť kalendárneho štvrťroka nasledujúceho po uplynutí prvých štyroch mesiacov nájmu zaplatí nájomca v pomernej výške, ktorá sa vypočíta tak, že sa 1/365 ročného nájomného vynásobí počtom dní od prvého dňa po uplynutí štyroch mesiacov nájmu do konca aktuálneho kalendárneho štvrťroka. Toto nájomné bude splatné do 10. dňa príslušného štvrťroka. Pokiaľ nájomca plánovanú rekonštrukciu ukončí pred uplynutím lehoty štyroch mesiacov od začatia nájmu, zaväzuje sa za každý deň od ukončenia rekonštrukcie do konca štvrtého mesiaca nájmu doplatiť nájomné 47,72 EUR v lehote do 15 dní od doručenia výzvy na zaplatenie.
- 3.4 Nájomca je povinný poukazovať platby nájomného včas tak, aby tieto najneskôr v desiaty deň príslušného kalendárneho štvrťroka, za ktorý sa uhrádzajú, boli pripísané v prospech účtu prenajímateľa, **č. účtu v tvare IBAN: SK 63 0200 0000 3500 0152 6012, VS: 201520623**.
- 3.5 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 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 upratovanie si zabezpečuje nájomca vo vlastnom mene a na vlastné náklady.
- 3.6 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenajímateľ bude prostredníctvom povereného správcu poskytovať nájomcovi služby spojené s užívaním nebytového priestoru. Špecifikácia a výška preddavkových platieb za služby bude uvedená vo výpočtovom liste. Nájomca sa zaväzuje preddavky na služby spojené s užívaním nebytového priestoru uhrádzať spolu s nájomným spôsobom špecifikovaným v bode 3.2 tejto zmluvy. Nedoplatky, prípadne preplatky vzniknuté

vyúčtovaním za príslušný kalendárny rok sú splatné v termíne a podľa zúčtovacích údajov uvedených správcom alebo prenajímateľom na písomnom vyúčtovaní.

- 3.7 Nájomca sa zaväzuje akceptovať zvýšenie sumy preddavkov na služby spojené s užívaním nebytového priestoru navrhnuté správcom alebo 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. V prípade, že zvýšenie preddavkových platieb je dôsledkom zvýšenia cien dodávaných služieb, prenajímateľ v oznámení uvedie, jednotkové ceny ktorých služieb boli zvýšené a ako.
- 3.8 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. V prípade, ak nájomca neuvedie pri platbe nájomného a preddavkov za služby spojené s užívaním nebytového priestoru obdobie, za ktoré sa platba poukazuje a prenajímateľ zároveň neeviduje voči nájomcovi pohľadávku z titulu nedoplatku na nájomnom, preddavkoch na služby alebo z vyúčtovania služieb platí, že nájomca uhradil danou platbou nájomné a preddavky na služby za najbližší nasledujúci štvrťrok, za ktorý prenajímateľ ešte neobdržal od nájomcu platbu podľa tejto zmluvy. Za nedodržanie termínu platby nájomného alebo preddavkov na služby je prenajímateľ oprávnený uplatniť voči nájomcovi úrok z omeškania stanovený v ust. § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.
- 3.9 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 01.01.2019. Zmluvné strany sa v prípade zmeny ceny nájmu zaväzujú uzavrieť novú dohodu o nájomnom vo forme dodatku k tejto zmluve. Ak nedôjde k dohode napriek poskytnutiu dodatočnej 15 dňovej lehoty na splnenie tejto povinnosti, je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť.
- 3.10 Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi finančnú **kauciu** vo výške trojmesačného dohodnutého nájomného, t.j. **4.750,20EUR**. Nájomca je povinný uhradiť finančnú kauciu v deň podpisu tejto nájomnej zmluvy a to na účet prenajímateľa s variabilným symbolom uvedeným v ods. 3.4 zmluvy. Prenajímateľ si vyhradzuje právo použiť finančnú kauciu pre prípad poškodenia predmetu nájmu nájomcom alebo pre prípad neuhradenia nájomného alebo platieb za služby spojené 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 splnení všetkých povinností vyplývajúcich pre nájomcu z nájomnej zmluvy. Ak prenajímateľ preukázateľne použije finančnú kauciu alebo jej časť na úhradu svojich splatných pohľadávok voči nájomcovi, je nájomca povinný v lehote 1 mesiaca od doručenia písomnej výzvy prenajímateľa doplniť finančnú kauciu do výšky dohodnutej v tomto odseku. O použití kaucie je prenajímateľ povinný bezodkladne informovať nájomcu.
- 3.11 Nájomca je povinný do 10 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 10 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. V prípade, ak tak nájomca neučiní ani po výzve prenajímateľa v dodatočnej lehote 15 dní, môže prenajímateľ od zmluvy odstúpiť.

Čl. IV. Trvanie zmluvy

- 4.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú s obmedzeniami uvedenými v bode 4.2. tohto článku nájomnej zmluvy.**
- 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 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, pričom prenajímateľ môže túto zmluvu, vzhľadom k poskytnutiu finančných prostriedkov v zmysle čl. IV ods. 1, a ods. 2 v spojení s čl. I, bod 3. Dohody č. 547/2017, vypovedať pred uplynutím doby jej trvania 15 rokov od nadobudnutia jej účinnosti, len z dôvodov podľa ust. § 9 ods. 2 daného zákona ak nedošlo k zjednaniu nápravy ani v dodatočne poskytnutej lehote, ktorá nesmie byť kratšia ako 30 dní,
 - 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 alebo úhrady spojenej s užívaním nebytového priestoru je výpovedná lehota jednomesačná. Výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Týmto nie sú dotknuté ustanovenia o poskytnutí lehoty na zjednanie nápravy.
- 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) nedôjde k dohode o nájomnom podľa ods. 3.9 tejto zmluvy,
 - b) nájomca si nesplní povinnosti podľa ods. 3.11 zmluvy,
 - c) nájomca užíva nebytový priestor alebo ak trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo že mu hrozí značná škoda,
- príčom zmluva sa zrušuje dňa doručenia oznámenia o odstúpení od nej prenajímateľom nájomcovi. Týmto nie je dotknutá povinnosť prenajímateľa poskytnúť nájomcovi primeranú lehotu na zjednanie nápravy, nie však menej ako 30 dní, pokiaľ v zmluve pre bod 3.9 a 3.11 tejto zmluvy nie je dohodnuté inak.
- 4.5 Nájomca je povinný odovzdať nebytový priestor najneskôr v prvý pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu prenajímateľovi vypratý a v stave zodpovedajúcom dohodnutému užívaniu, 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 nevypracuje nebytový priestor, prenajímateľ písomne, listovou zásielkou alebo e-mailom vyzve nájomcu na vypratanie nebytového priestoru, t.j. opustenie nebytového priestoru nájomcom a vyťahovanie všetkých hnutelných vecí patriacich nájomcovi, ktoré sa nachádzajú v nebytovom priestore. V prípade, že nájomca nebytový priestor ani po takejto výzve nevypracuje, 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 uskladniť 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 hnuťel'ných vecí. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca ako ukladateľ je povinný zaplatiť prenájomateľovi 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 hnuťel'né veci po dobu 30 dní od ich prevzatia. Prenajímateľ ako skladovateľ môže odstúpiť od zmluvy o skladovaní, ak nájomca ako ukladateľ nevyzdvihne vypratane hnuťel'né veci po skončení uvedenej doby skladovania. Prenajímateľ ako skladovateľ po odstúpení od zmluvy určí nájomcovi ako ukladateľovi primeranú lehotu na vyzdvihnutie vypratanych hnuťel'ných vecí s upozornením, že inak ich predá. Po márnom uplynutí tejto lehoty prenájomateľ ako skladovateľ skladované hnuťel'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 prenájomateľa. 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 pokiaľ sú vo vlastníctve nájomcu.

- 4.8 Prenajímateľ je po skončení nájmu oprávnený vstúpiť do nebytového priestoru a vymeniť zámok na vchodových dverách. Nájomca umožní prenájomateľovi, v sprievode nájomcom určenej osoby vstup do nebytového priestoru. Tak isto nájomca je po skončení nájmu povinný zdržať sa výmeny zámkov, či inej činnosti v nebytovom priestore, ktorá by v budúcnosti znemožňovala vstup do nebytového priestoru. Nájomca berie na vedomie tento postup prenájomateľa, súhlasí s ním a rešpektuje, že ide o výkon vlastníckeho práva prenájomateľa v súlade s právnymi predpismi.
- 4.9 Nájomca berie na vedomie, že postupom prenájomateľa 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 prenájomateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1.000,00 EUR za každé porušenie povinnosti nájomcu umožniť prenájomateľovi 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 prenájomateľovi súhlas, aby prenájomateľ postupoval pri skončení nájmu spôsobom uvedeným v tomto článku zmluvy. Nájomca berie na vedomie, že ak prenájomateľ 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 hnuťel'ným veciam, ktoré sú v prenajatom nebytovom priestore a patria nájomcovi.
- 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 hnuťel'ným veciam, ktoré sú v prenajatom nebytovom priestore a patria nájomcovi v čase vzniku oprávnenia domáhať sa uspokojenia zo zálohu (ďalej len „záloh“), ak pohľadávka nie je riadne a včas splnená a to aj napriek predchádzajúcej písomnej výzve zo strany prenájomateľa dohodnutej v tejto zmluve .

- 5.3 Záložné právo predstavuje nepodmienené, neodvolateľné a absolútne právo záložného veriteľa vykonať toto záložné právo predajom zálohu alebo akejkol'vek 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 rozumne 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 v dohodnutej dodatočnej lehote, 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,
 - 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 prenájomcu,
 - 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 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 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 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník na zabezpečenie nájomného **zádržné právo** k hnutelným veciam, ktoré sú v prenajatom nebytovom priestore a patria nájomcovi. 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 Zmluvné strany sú povinné poskytnúť si vzájomnú súčinnosť za účelom protokolárneho odovzdania a prevzatia 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 zabezpečuje 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 úpravu nebytového priestoru vrátane interiérových úprav, ako aj napríklad inštaláciu akéhokoľvek bezpečnostného zariadenia v nebytovom priestore, s výnimkou úprav odsúhlasených v čl. VII tejto zmluvy, len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, na vlastné náklady a v súlade s ustanoveniami príslušných právnych predpisov. Akékoľvek povolené úpravy nebytového priestoru (za predpokladu, že k zániku nájmu nedôjde pred uplynutím 15 rokov odo dňa trvania nájmu z dôvodu za ktorý zodpovedá prenajímateľ) 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, povolených 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, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak. 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, okrem opráv uvedených v ods. 6.4 a v článku VII, 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, vždy však v sprievode nájomcu resp. nájomcom určenou osobou. 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 v lehote minimálne 5 pracovných dní vopred prostredníctvom e-mailu na adresu uvedenú v záhlaví zmluvy.
- 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 so 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 nachádzajúcimi sa v nebytovom priestore so súhlasom nájomcu, 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 a preukázaní oprávnenosti vzniku nároku na plnenie. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu vzniknutú v nebytovom priestore, ktorú zaviniť 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 zákaz používania chybných a poškodených elektrických spotrebičov, predlžovacích šnúr a iných predmetov a zariadení nevyhovujúcich normám a predpisom.

- 6.10 Prenajímateľ súhlasí s označením prevádzky nájomcu pred vstupom do nebytového priestoru, propagujúcim nájomcu, resp. ním ponúkané služby, vo forme a spôsobom zmluvnými stranami vopred 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.

Čl. VII.

Rekonštrukcia nebytového priestoru

- 7.1 Nájomca vyhlasuje, že mu je známy stav nebytového priestoru, tento stav zodpovedá jeho úmyslu užívania nebytového priestoru, a to vrátane prípadných úprav priestoru podľa požiadaviek nájomcu na náklady nájomcu, či vrátane prípadnej rekonštrukcie nebytového priestoru na náklady nájomcu.
- 7.2 Rekonštrukciou nebytového priestoru podľa tejto zmluvy sa rozumejú také stavebné úpravy a opravy nebytového priestoru, ktoré obnovia a zmodernizujú nebytový priestor. Modernizáciou a rekonštrukciou sa na účely zmluvy rozumie najmä (i) výmena sklenej fasády a vchodu, (ii) výmena okien, (iii) oprava a výmena elektroinštalácií, vodoinštalácií, kúrenia a kanalizácie vrátane montáže kamerového a zabezpečovacieho systému, (iv) oprava a výmena sanitárnych zariadení a dvier, (v) prestavby a úprava schodiska, (vi) prestavby, opravy a výmeny stien, podláh, stropov, (vii) odstránenie dvoch nefunkčných starých výťahov a ich šacht, ako aj (viii) generálna rekonštrukcia suterénu. Rekonštrukciu priestorov môže vykonať nájomca a je oprávnený uskutočniť po dobu nájmu odpisovanie technického zhodnotenia predmetu nájmu podľa zákona o dani z príjmov. Tieto práva môže postúpiť na spriaznenú/spriaznené osobu/osoby v zmysle článku 2.3 tejto zmluvy, pokiaľ bude/budú podnájomcom.
- 7.3 Prenajímateľ podpisom zmluvy udeľuje nájomcovi súhlas na vykonanie stavebných prác, úprav, rekonštrukcie a udržiavacích prác v nebytovom priestore uvedených v ods. 7.2 za podmienky

- a) nájomca pred začatím prác predloží prenajímateľovi predpokladaný časový harmonogram realizácie,
- b) po ukončení rekonštrukcie predloží nájomca prenajímateľovi nákresy skutočného vyhotovenia rekonštrukcie,
- c) a podľa ďalších podmienok tejto zmluvy a čl. 23 Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Staré Mesto a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto (ďalej len „Zásady hospodárenia“).

Realizáciu demontáže a odstránenia kuchynského výťahu prenajímateľ odporúča prostredníctvom odborne spôsobilej firmy v danej oblasti.

Zároveň prenajímateľ udeľuje nájomcovi plnomocenstvo na zastupovanie vo veci realizácie stavebných prác, úprav a udržiavacích prác nebytového priestoru podľa tejto zmluvy pred príslušným stavebným úradom a ostatnými právnickými a fyzickými osobami a nájomca je oprávnený splnomocniť v rozsahu tohto plnomocenstva tretiu osobu. Tieto práva môže postúpiť na spriaznenú/spriaznené osobu/osoby v zmysle článku 2.3 tejto zmluvy, pokiaľ bude/budú podnájomcom.

- 7.4 Nájomca vykoná rekonštrukciu nebytového priestoru na vlastné náklady bez nároku na ich náhradu od prenajímateľa. Nájomca vyhlasuje, že si počas trvania zmluvy a po jej skončení nebude

uplatňovať u prenajímateľa náhradu uvedených nákladov a je si vedomý, že v súlade s čl. 23 Zásad hospodárenia sa rozdiel medzi nájomným dohodnutým v ods. 3.1 a zníženým nájomným počas prvých štyroch mesiacov nájmu (ods.7.6) považuje za paušálnu náhradu vynaložených nákladov.

- 7.5 Predpokladaný odhad nákladov na rekonštrukciu v zmysle bodu 7.2 tohto článku predstavuje sumu vo výške 15.000 - 20.000,- EUR s DPH, pričom nájomca je povinný v lehote do 45 dní od podpisu tejto zmluvy resp. pred započatím prác na rekonštrukcii (podľa toho, ktorá skutočnosť nastane skôr) predložiť prenajímateľovi špecifikáciu rozsahu a charakteru plánovaných úprav a zmien spolu s aktualizovaným rozpočtom nákladov na rekonštrukciu nebytového priestoru, vypracovaným na základe reálnych zistení nájomcu po prevzatí nebytového priestoru. V prípade, ak nájomca počas lehoty 45 dní zistí, že náklady na potrebnú rekonštrukciu nebytového priestoru sú podstatne vyššie ako odhadovaný rozpočet podľa tohto bodu zmluvy, sa zmluvné strany zaväzujú rokovať o spôsobe kompenzácie týchto nákladov. Nájomca berie na vedomie, že akákoľvek kompenzácia nad rámec čl. 23 Zásad hospodárenia podlieha schváleniu miestnym zastupiteľstvom.
- 7.6 Na základe rozsahu odsúhlasenej rekonštrukcie a odhadu predpokladaných nákladov, sa prenajímateľ s nájomcom dohodli na znížení nájmu za nebytový priestor na sumu 131,95 EUR / mesiac, počas prvých štyroch mesiacov odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
- 7.7 Nájomca je povinný postupovať pri rekonštrukcii v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi. Povolenia, súhlasy, vyjadrenia dotknutých orgánov štátnej správy a iných osôb v súvislosti so stavebnými úpravami a udržiavacími prácami zabezpečuje nájomca sám na svoje náklady a zodpovedá za škodu spôsobenú pri vykonávaní takýchto prác. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi nevyhnutnú súčinnosť súvisiacu so získaním potrebných stavebných povolení k rekonštrukcie resp. modernizácii.
- 7.8 Počas realizácie stavebných prác, úprav a udržiavacích prác je prenajímateľ oprávnený kontrolovať priebeh rekonštrukcie za prítomnosti nájomcu, alebo ním určenej osoby. Ukončenie rekonštrukcie oznámi nájomca prenajímateľovi a umožní mu vykonanie kontroly rekonštrukcie v dohodnutej lehote za účasti nájomcu, resp. ním poverenej osoby.
- 7.9 V prípade, že stavebné práce, úpravy a udržiavacie práce podliehajú stavebnému povoleniu nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu po odovzdaní a prevzatí stavebných, prác, úprav a udržiavacích prác podať návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na príslušný stavebný úrad. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu predložiť prenajímateľovi po kolaudácii právoplatné kolaudačné rozhodnutie stavebného úradu.

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 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.

- 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 sa zásielka vrátila odosielateľovi aj keď sa adresát o jej doručovaní nedozvedel.

Čl. IX.

Záverečné ustanovenia

- 9.1 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.
- 9.2 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.
- 9.3 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
- 9.4 Zánikom účinnosti tejto zmluvy alebo jej časti nie je dotknutá účinnosť tých ustanovení zmluvy, ktorých účinnosť podľa tejto zmluvy a/alebo vzhľadom na ich povahu má trvať aj po ukončení účinnosti tejto zmluvy.
- 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 28.12.2017

V Bratislave dňa 28.12.2018

Nájomca:

Prenajímateľ:

ABRIK, spol. s r.o.
Dominik Brichta
konateľ



mestská časť Bratislava-Staré Mesto
Mgr. Radoslav Števík
starosta mestskej časti

Prílohy:

- 1/ Uznesenie miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Staré Mesto č. 179/2017
2/ Dohoda č. 547/2017 o urovaní a vypořádání s tým súvisiacich vzťahov.

PRÍLOHY OVERENÉ ODP



V Ý P I S

z uznesení 31. zasadnutia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Staré Mesto v 7. volebnom období, konaného 12. decembra 2017

6. Návrh na nájom nebytového priestoru na ulici Grösslingová č. 6 v Bratislave spoločnosti ABRIK s. r. o. ako prípad hodný osobitného zreteľa a na schválenie dohody o urovnaní súdnych sporov so spoločnosťou Smart factory s. r. o.

Uznesenie č. 179/2017

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Staré Mesto

A . s c h v a ľ u j e

v súlade s ustanovením §9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Z. z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov **ako prípad hodný osobitného zreteľa nájom nebytového priestoru** č. 11 s výmerou 263,90 m² v suteréne a na prízemí nehnuteľnosti na ulici Grösslingová č. 6 v Bratislave, súpisné číslo 2479, katastrálne územie Staré Mesto, postavené na pozemku parcely registra C KN č. 8900/1, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria s výmerou 1.197 m², zapísanej na LV č. 5674, do nájmu spoločnosti: **ABRIK spol. s r.o., Grösslingová 6-8, 811 09 Bratislava, IČO: 17313252** za nasledovných podmienok :

- doba nájmu: neurčitá
- účel nájmu: kancelárske a administratívne účely
- výška nájomného: **6,00 EUR/m²/mesiac**
- nájomca bude oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu spriazneným osobám v zmysle §9 zák. č. 7/2005 Z. z. v aktuálnom znení (majetkovo a personálne prepojené osoby)
- vzhľadom k poskytnutiu prostriedkov podľa časti B) tohto uznesenia, bude v nájomnej zmluve dohodnutá ochranná doba v trvaní 15 rokov, počas ktorej bude môcť prenajímateľ nájom vypovedať len z dôvodov uvedených v §9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení platnom ku dňu podpisu zmluvy,
- prenajímateľ umožní (po predchádzajúcom odsúhlasení) modernizáciu predmetu nájmu, spočívajúcu vo výmene sklenej fasády a vchodu, výmene okien, oprave elektroinštalácií, sanitárnych zariadení, schodiska, stien, podláh a stropov a rekonštrukcie suterénu,
- stavebné úpravy, opravy, udržiavacie práce, rekonštrukcia alebo modernizácia predmetu nájmu bude možná len za podmienok upravených v čl. 23 Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Staré Mesto a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto;

B . k o n š t a t u j e ,

že osobitný zreteľ spočíva v tom, že uzavretie nájomnej zmluvy je podmienkou poskytnutia finančných prostriedkov – sumy 63 000,00 EUR, požadovaných predchádzajúcim nájomcom Smart factory s. r. o. na urovnávanie súdnych sporov (i) o neplatnosť výpovede nájmu založeného zmluvou č. 189/2014 vedenom na Okresnom súde Bratislava 1 pod sp. zn.. 38Cb 116/2015, (ii) o vypratanie nebytového priestoru vedenom na Okresnom súde Bratislava 1 pod sp. zn.: 19C 201/2015 a (iii) žaloby na plnenie

vo výške istiny 67 000,00 EUR (titulom zhodnotenia predmetu nájmu), alternatívne vo výške 87 900,00 EUR (titulom majetkového prospechu získaného mestskou časťou bez právneho dôvodu). Pri vymáhanom peňažnom plnení ide o nároky Smart factory s. r. o. na náhradu investícií vo výške 87 900,00 EUR, vynaložených pri úpravách priestoru. Nový nájomca, ABRIK spol. s r. o., má záujem na uzatvorení nájomnej zmluvy z dôvodu majetkového a personálneho prepojenia so spoločnosťou electronic-star a.s., ktorá je nájomcom nebytového priestoru nachádzajúceho sa na prízemí a v suteréne domu na Grösslingovej 6-8, ktorý je zrkadlovým obrazom nebytového priestoru č. 11, a s týmto v suteréne susedí. Nenosná tenká priečka, oddeľujúca oba priestory umožňuje ich jednoduché prepojenie a electronic-star a.s. z dôvodu naplnenia kapacitných možností prenajatých priestorov a plánovaného rastu obchodných činností, potrebuje riešiť umiestnenie svojich pracovníkov rozšírením plochy kancelárskych priestorov;

C . s c h v a ľ u j e

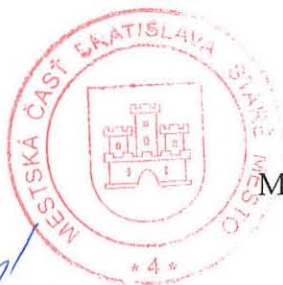
uzavretie dohody o urovnaní a vyporiadaní s tým súvisiacich vzťahov medzi mestskou časťou Bratislava-Staré Mesto a Smart factory s. r. o. za účasti ABRIK, spol s r. o. , priloženú k materiálu na základe ktorej:

- a) sa mestská časť zaviazá vyplatiť Smart factory sumu 63 000,00 EUR prostredníctvom spoločnosti ABRIK,
- b) Smart factory vyprace a odovzdá nebytový priestor mestskej časti do 5 pracovných dní od účinnosti dohody,
- c) Smart factory do 5 pracovných dní od odovzdania priestoru a podpisu odovzdávajúceho protokolu vezme späť podané žaloby,
- d) notár poukáže na účet nájomcu prvú časť kompenzácie vo výške 58 000,00 EUR po predložení (ktorýmkoľvek účastníkom dohody) (i) podpísanej dohody o urovnaní, (ii) späťvzatia žalôb o neplatnosť výpovede a o zaplatenie, (iii) protokolu (iného dokladu) o odovzdaní priestoru,
- e) mestská časť do 5 pracovných dní po odovzdaní nebytového priestoru vezme späť žalobu o vypratanie,
- f) notár poukáže na účet nájomcu druhú časť kompenzácie vo výške 5 000,00 EUR po predložení právoplatného rozhodnutia o zastavení konaní vedených na základe žalôb nájomcu,
- g) mestská časť do 10 pracovných dní odo dňa právoplatného skončenia sporu o neplatnosť výpovede uzavrie s ABRIKOM nájomnú zmluvu za podmienok schválených v časti A. uznesenia,
- h) ABRIK bude povinný zmluvu uzavrieť, ak bude spĺňať požiadavky uvedené v časti A. písm. a) až e) uznesenia,
- i) v prípade uzavretia zmluvy podľa písm. h), nebude ABRIK požadovať vrátenie finančnej kompenzácie od žiadnej zo zmluvných strán.

Bratislava, 14.12.2017

Overil: JUDr. Iveta Hahnová
poverená riadením miestneho úradu

Spracoval: Ing. Schmidtová



Mgr. Radoslav ŠTEVČÍK, v. r.
starosta mestskej časti

DOHODA č. 547/2017
o urovnaní a vyporiadaní s tým súvisiacich vzťahov
(ďalej len „Dohoda“)

uzatvorená doleuvedeného dňa, mesiaca a roku
 medzi :

Mestská časť Bratislava – Staré Mesto
 Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava
 IČO : 00603147
 DIČ : 2020804170
 konajúca prostredníctvom : Mgr. Radoslav Števíčik, starosta
 ďalej aj ako „účastník v prvom rade“

a medzi :

Smart factory s.r.o.
 Košická 52/A
 Bratislava - mestská časť Ružinov 821 08
 IČO : 47381035
 zastúpená : Katarína Castrovilli, na základe plnomocnestva
 ďalej aj ako „účastník v druhom rade“
 (spolu ďalej účastník v prvom a v druhom rade aj ako aj „zmluvné strany“)

za účasti :

ABRIK, spol. s r.o.
 Grösslingova 6 - 8, 811 09 Bratislava
 IČO : 17313252
 konajúca prostredníctvom : MMag. Dominik Brichta, konateľ
 ďalej aj ako „Abrik“

ďalej aj zmluvné strany a Abrik spolu aj ako „účastníci zmluvy“

uzatvárajú v zmysle ustanovenia § 51 a zákona § 585 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky
 zákonník túto Dohodu o urovnaní a vyporiadaní a usporiadaní iných s tým súvisiacich
 vzťahov v nasledovnom znení:

Článok I.
Preambula

1. Zmluvné strany uzatvorili medzi sebou dňa 8.7.2014 Zmluvu o nájme nebytového priestoru č. 189/2014 (ďalej aj „Nájomná zmluva“), predmetom ktorej bol nájom nebytového priestoru č. 11 o výmere 263,90 m², nachádzajúceho sa v Bratislave – Staré mesto, v suteréne a na prízemí budovy na Grösslingovej ulici č. 6, súp.č. 2479, druh stavby: bytový dom, zapísaný v katastri nehnuteľnosti vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 5674, stojacej na parcele registra C č.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

8900/1, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 1197 m² a parcele registra C č. 8900/15, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 430 m², ktorý je zapísaný na LV č. 6895 (ďalej aj ako „predmet nájmu“ alebo „nebytový priestor“). Účastník v prvom rade Nájomnú zmluvu vypovedal výpoveďou zo dňa 22.4.2015, ktorá bola účastníkovi v druhom rade doručená dňa 27.4.2015.

2. Medzi zmluvnými stranami je sporné, či došlo k oprávnenému ukončeniu Nájomnej zmluvy, na základe ktorej skutočností:

- a) účastník v druhom rade podal proti účastníkovi v prvom rade na Okresný súd Bratislava I. dňa 4.6.2015 žalobu o určenie neplatnosti právneho úkonu a návrh na vydanie predbežného opatrenia. Krajský súd Bratislava rozhodnutím zo dňa 10.8.2015 nariadil predbežné opatrenia, ktorým je účastník v prvom rade povinný (i) zdržať sa konania, ktorým by akýmkoľvek spôsobom bránil účastníkovi v druhom rade v užívaní nebytového priestoru, (ii) zdržať sa konania, ktorým by nebytový priestor prenechal do užívania tretej osobe, (iii) zdržať sa konania, ktorým by akokoľvek nakladal s hnutelnými vecami vo vlastníctve účastníka v druhom rade nachádzajúcimi sa v nebytovom priestore, alebo akýmkoľvek spôsobom bránil prístupu účastníka v druhom rade k týmto hnutelným veciam. Predmetné konanie vo veci samej nie je do dnešného dňa ukončené a je vedené na konajúcom súde pod sp. zn. 38Cb 116/2015;
- b) účastník v prvom rade podal na účastníka v druhom rade na Okresný súd Bratislava I. dňa 26.8.2015 žalobu o vypratanie nebytového priestoru. Predmetné konanie vo veci samej nie je do dnešného dňa ukončené a je vedené na konajúcom súde pod sp. zn. 19C 201/2015;
- c) účastník v druhom rade podal na účastníka v prvom rade na Okresný súd Bratislava I. dňa 13.6.2017 žalobu na plnenie vo výške istiny 67.000,- Eur (titulom zhodnotenia predmetu nájmu), alternatívne vo výške 87.900,- Eur (titulom majetkového prospechu získaného bez právneho dôvodu). Predmetné konanie vo veci samej nie je do dnešného dňa ukončené a je vedené na konajúcom súde pod sp. zn. 8C/30/2017.

(všetky vyššieuvedené konania sú ďalej spolu označené aj ako „Súdne konania“, prípadne jednotlivo ako „Súdne konanie“)

3. Spoločnosť Abrik dlhodobo sídli v predmetnom bytovom dome na Grösslingovej ulici a je ovládajúcou, majetkovo a personálne prepojenou osobou so spoločnosťou electronic-star, a.s. so sídlom Grösslingova 6 - 8, 811 09 Bratislava, ktorá užíva iné nebytové priestory nachádzajúce sa v bytovom dome bližšie popísanom v bode 1. tohto článku, pričom v súvislosti s rozširovaním aktivity tejto spoločnosti má spoločnosť Abrik záujem uzavrieť s účastníkom v prvom rade nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bude (i) nájom nebytového priestoru, (ii) nájomná zmluva bude na dobu neurčitú s ochrannou dobou Abriku v trvaní minimálne 15 rokov odo dňa uzatvorenia nájomnej zmluvy, (iii) výška nájmu celkom nebude vyššia ako 6,-Eur/1m²/mesačne, (iv) bude mať oprávnenie dať predmet nájmu do užívania spriazneným osobám (§ 9 zákona č. 7/2005 Z.z. v aktuálnom znení), (v) nájomná zmluva na nebytový priestor bude uzatvorená najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa právoplatného ukončenia súdneho sporu uvedeného v článku. I bod. 2 písm. a) Dohody, (vi) nebytový priestor bude spoločnosti Abrik odovzdaný na

užívanie najneskôr do 15 pracovných dní odo dňa právoplatného ukončenia súdneho sporu uvedeného v článku I bod. 2 písm. a) Dohody, (vii) účelom nájmu bude najmä využívanie nebytového priestoru na kancelárske a administratívne účely resp. na výkon podnikateľskej činnosti zapísanej v obchodnom registri. V prípade ak nájomná zmluva bude spĺňať minimálne požiadavky uvedené v tomto bode sú Abrik a účastník v prvom rade povinní uzatvoriť nájomnú zmluvu..

4. Účastník v druhom rade má záujem o mimosúdne urovanie Súdnych sporov v zmysle tejto Dohody výlučne za predpokladu, že mu bude vyplatená finančná kompenzácia v sume 63.000,- Eur (slovom: šesťdesiattritisíc eur) buď priamo účastníkom v prvom rade, alebo účastníkom v prvom rade prostredníctvom spoločnosti Abrik, a to za podmienok uvedených v tejto Dohode, čím sa vzdáva akýchkoľvek nárokov v súvislosti s nebytovým priestorom a jeho nájomom (najmä nárok na užívanie, nárok na zhodnotenie, alebo nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia).

Článok II

Účel dohody

1. Účelom tejto Dohody je (i) urovanie vzájomných sporných nárokov vyplývajúcich z Nájomnej zmluvy, užívania nebytového priestoru a následných Súdnych konaní, (ii) ustálenie výšky a spôsobu vyporiadania a vyplatenia náhrady, vrátane (iii) stanovenia podmienok budúcej nájomnej zmluvy k predmetu nájmu, ak bude daný do nájmu a odovzdaný do užívania spoločnosti Abrik, to všetko za podmienok vyplývajúcich z tejto Dohody, pričom až splnením všetkých záväzkov podľa článku IV. tejto Dohody budú všetky sporné nároky vyplývajúce z Nájomnej zmluvy, užívania nebytového priestoru a následných Súdnych konaní medzi Zmluvnými stranami v plnom rozsahu vysporiadané.

Článok III.

Vyhlásenia zmluvných strán

1. Zmluvné strany týmto deklarujú vôľu (i) zmluvne urovnať a usporiadať všetky dlhodobé sporné vzťahy, práva, nároky a záväzky týkajúce sa, či súvisiace s Nájomnou zmluvou a užívaním nebytového priestoru, (ii) ustáliť výšku a spôsob vyporiadania a vyplatenia náhrady, vrátane (iii) stanovenia podmienok budúcej nájomnej zmluvy k predmetu nájmu, pre spoločnosť Abrik.
2. Zmluvné strany sa (i) zaväzujú zdržať konania, následkom ktorého by sa zmluvné dojednania alebo úplnosť a pravdivosť skutočností obsiahnutých v tejto Dohode spochybňovali, ako aj (ii) sa zaväzujú zdržať konania v budúcnosti, ktorým by spochybňovali, či napádali iniciáciou súdneho konania alebo akoukoľvek inou formou závery tejto Dohody.
3. Pre odstránenie akýchkoľvek pochybností zmluvné strany vyhlasujú, že všetky sporné vzťahy, práva, nároky a záväzky týkajúce sa vyporiadania Nájomnej zmluvy a Súdnych konaní uvedených v článku I. tejto Zmluvy sa urovnajú spôsobom uvedeným v tejto

Abrik

Dohode.

4. Pre odstránenie akejkoľvek neistoty účastník v druhom rade vyhlasuje, že (i) neuskutočnil žiaden úkon, ktorým by došlo k postúpeniu akýchkoľvek nárokov alebo povinností vyplývajúcich alebo odvodených z Nájomnej zmluvy, užívania nebytového priestoru alebo zo Súdnych konaní a podpísaniu tejto Dohody nebráni žiadna dohoda s tretou osobou a (ii) jej uzatvorenie je v súlade s jeho spoločenskou zmluvou ako aj ostatnými vnútornými predpismi spoločnosti.

Článok IV.

Spôsob a zásady urovnania, vyporiadania

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnom urovnaní a vyporiadaní:

1. Účastník v prvom rade sa zaväzuje vyplatiť účastníkovi v 2. rade finančnú kompenzáciu za vyporiadanie vo výške 63.000,- Eur (slovom: šesťdesiattritisíc eur). Uvedený záväzok je účastník v prvom rade oprávnený splniť prostredníctvom spoločnosti Abrik spôsobom, v lehotách a za podmienok uvedených v bode 2. tohto článku.
2. Účastníci tejto Dohody berú na vedomie, že finančná kompenzácia vo výške 63.000,- Eur bola zložená do úschovy notára JUDr. Miroslava Pavloviča spoločnosťou Abrik a to pred podpisom tejto Dohody a súhlasia aby bola použitá na úhradu kompenzácie podľa bodu 1 tohto článku účastníkovi v druhom rade. O zložení finančnej kompenzácie u Notára, predložila spoločnosť Abrik účastníkovi v druhom rade originálne potvrdenie. Notár uvoľní finančnú kompenzáciu na účet účastníka v druhom rade, (ktorý mu písomne oznámi účastník v druhom rade), a to najneskôr do 5 pracovných dní po splnení nižšie uvedených podmienok:
 - a) prvú časť finančnej kompenzácie vo výške 58.000,- Eur (slovom: päťdesiatosemtisíc euro) potom, ako bude ktorýmkoľvek účastníkom Dohody (i) predložená podpísaná táto Dohoda všetkými účastníkmi Dohody po nadobudnutí jej účinnosti, (ii) predložené späťvzatie žalobných návrhov v Súdnych konaniach v ktorých je navrhovateľom/žalobcom účastník v druhom rade s úradne osvedčeným podpisom oprávnenej osoby konajúcej za účastníka v druhom rade a podania budú opatrené pečiatkou preukazujúcou podanie späťvzatí žalobných návrhov na príslušný súd, (iii) po predložení odovzdávacieho protokolu podľa bodu 5. tohto článku Dohody, ktorý bude podpísaný zmluvnými stranami, alternatívne po predložení iného zmluvnými stranami podpísaného dokumentu, z ktorého je zrejmé, že účastník v druhom rade nebytový priestor odovzdal účastníkovi v prvom rade, bez ohľadu na akékoľvek výhrady, a
 - b) druhú časť finančnej kompenzácie vo výške 5.000,-Eur (slovom: päťtisíc euro) potom, ako bude notárovi ktorýmkoľvek účastníkom Dohody predložené právoplatné rozhodnutie konajúceho súdu, na základe ktorého došlo k zastaveniu Súdneho konania v zmysle čl. I bod 2 písm. a) tejto Dohody, pričom žiadnemu z účastníkov nebola priznaná náhrada trov konania.

Notárska úschova bude zriadená minimálne na obdobie 12 mesiacov odo dňa jej zriadenia na náklady spoločnosti Abrik. V prípade vyplatenia finančnej kompenzácie v súlade s touto Dohodou a za predpokladu, že spoločnosť Abrik bude v súlade s uzavretou nájomnou zmluvou spĺňajúcou minimálne všetky požiadavky spoločnosti Abrik uvedené v článku I, bode 3. tejto Dohody umožnené užívanie nebytového priestoru, nebude požadovať spoločnosť Abrik vrátenie finančnej kompenzácie od žiadnej zo zmluvných strán.

3. Účastník v druhom rade sa zaväzuje do 5 pracovných dní po odovzdaní predmetu nájmu a podpise odovzdávacieho protokolu podľa bodu 5. tohto článku Dohody účastníkom v prvom rade, uskutočniť všetky právne úkony, ktoré budú mať za následok skončenie Súdnych konaní, v ktorých je navrhovateľom/žalobcom (povinnosť uskutočniť späťvzatie návrhu). Účastník v prvom rade podpisom tejto Dohody dáva súhlas so späťvzatím žalobných návrhov s tým, že si neuplatňuje náhradu trov konania. V prípade ak bude potrebné vystaviť osobitný súhlas so späťvzatím žalobného návrhu, tak sa účastník v prvom rade zaväzuje tento súhlas bezodkladne vystaviť. Žiadna zo zmluvných strán si nebude od druhej strany uplatňovať náhradu trov konania v ktoromkoľvek súdnom konaní. Vykonanie úkonu späťvzatia žalobných návrhov, v ktorých je účastník v druhom rade žalobcom preukáže účastník v druhom rade zmluvným stranám najneskôr druhý pracovný deň. Za včasnosť splnenia tejto povinnosti sa považuje aj odoslanie scanu späťvzatí na e-mailovú adresu účastníka v prvom rade podatelna@stare mesto.sk a na e-mailovú adresu spoločnosti Abrik brichta@abrik.sk a zároveň podanie originálneho vyhotovenia na poštovú prepravu na adresu účastníka v prvom rade uvedenú v záhlaví tejto dohody a na adresu Abrik uvedenú v záhlaví dohody, ak si to na základe doručeného emailu účastník v prvom rade alebo Abrik výslovne vyžiada.
4. Účastník v prvom rade a spoločnosť Abrik uzatvoria nájomnú zmluvu najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa právoplatného ukončenia Súdneho konania v zmysle čl. I bod. 2 písm. a) Dohody, pričom spoločnosť Abrik je povinná uzatvoriť nájomnú zmluvu, ak bude spĺňať minimálne požiadavky uvedené v článku I bod 3 tejto Dohody.
5. Účastník v druhom rade sa zaväzuje vypratať a odovzdať predmet nájmu účastníkovi v prvom rade do 15 pracovných dní odo dňa účinnosti tejto Dohody za predpokladu, že bude finančná kompenzácia vo výške 63.000,- Eur zložená do úschovy notára. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu zmluvné strany medzi sebou odovzdávací protokol, pričom do času odovzdania predmetu nájmu je účastník v druhom rade povinný platiť mesačne finančnú náhradu vo výške mesačného nájomného podľa Nájomnej zmluvy, ako aj je povinný zaplatiť ostatné náklady súvisiace s užívaním predmetu nájmu (najmä voda, elektrina, odpady, plyn). Odovzdávací protokol sa považuje za podpísaný účastníkom v prvom rade, ak bol podpísaný akýmkoľvek povereným zamestnancom účastníka v prvom rade. Zmluvné strany sa dohodli, že účastník v druhom rade je oprávnený zobrať si hnutelne veci nachádzajúce sa v predmete nájmu, vrátane klimatizačných jednotiek a zariadenia kuchyne, ako aj technologického zariadenia kuchyne. Účastníci sa dohodli, že nebytový priestor sa vráti účastníkovi v prvom rade v stave, v akom sa nachádza ku dňu podpisu tejto Dohody spolu s uskutočnenými stavebnými úpravami.

6. Účastník v prvom rade sa zaväzuje do 15 pracovných dní po odovzdaní predmetu nájmu účastníkom v druhom rade uskutočniť všetky právne úkony, ktoré budú mať za následok skončenie Súdneho konania, v ktorom je navrhovateľom/žalobcom (povinnosť uskutočniť späťvzatie návrhu). Účastník v druhom rade podpisom tejto Dohody dáva súhlas so späťvzatím žalobného návrhu, s tým že nežiada náhradu trov konania. V prípade ak bude potrebné vystaviť osobitný súhlas so späťvzatím žalobného návrhu, tak sa účastník v druhom rade zaväzuje tento súhlas bezodkladne vystaviť.

Článok V.

Ostatné práva a povinnosti

1. Zmluvné strany sa dohodli, že uskutočnia všetky úkony, aby došlo k splneniu podmienok tejto Dohody a k uzavretiu zmluvy uvedenej v článku I., bod 3 tejto Dohody.
2. Žiaden účastník Dohody nemôže práva záväzkovej povahy vyplývajúce z tejto Dohody postúpiť na tretí subjekt bez prechádzajúceho písomného súhlasu všetkých ostatných účastníkov Dohody. V prípade nesplnenia si povinnosti účastníka v prvom rade podľa tejto dohody (súhlas so späťvzatím žalobného návrhu v prípade, ak bude potrebný samostatný dokument, v konaniach v ktorých je účastník v druhom rade žalobcom), je účastník v druhom rade oprávnený postúpiť právo na zaplatenie finančnej kompenzácie podľa tejto Dohody na tretiu osobu.

Článok VI.

Rozhodné právo, riešenie sporov

1. Táto Dohoda a právne vzťahy ňou založené alebo vzniknuté v súvislosti s ňou sa budú sa na základe výslovnej dohody účastníkov zmluvy riadiť právnym poriadkom Slovenskej republiky, predovšetkým ustanoveniami Občianskeho zákonníka a Obchodného zákonníka, ako aj ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi tvoriacimi platný právny poriadok Slovenskej republiky a v súlade s ním sa budú aj vykladať (interpretovať).
2. Pokiaľ z Dohody nevyplýva niečo iné, každá zmluvná strana je povinná písomne informovať dotknutú zmluvnú stranu o akejkoľvek spore alebo nároku vzniknutom z tejto Dohody alebo v súvislosti s touto Dohodou alebo v súvislosti s jej porušením, ukončením alebo neplatnosťou, a to bezodkladne, najneskôr do siedmich (7) dní odo dňa, kedy sa o skutočnostiach zakladajúcich tento nárok dozvedela. Dotknuté zmluvné strany sa budú snažiť vyriešiť spor dohodou, resp. mimosúdny urovnaním a pokiaľ nebude dohoda dosiahnutá najneskôr do tridsiatich (30) dní, môže príslušná zmluvná strana predložiť spor na jeho riešenie príslušnému súdu. V záujme predísť akémukoľvek nedorozumeniu, zmluvné strany vyhlasujú, že uzatvorením tejto Dohody nepreberá účastník v prvom rade, ani spoločnosť Abrik akýkoľvek záväzok, ktorý by vyplýval z prípadného protiprávneho konania účastníka v druhom rade v súvislosti s doterajším užívaním predmetu nájmu.

Uplatnenie akéhokoľvek nároku vyplývajúceho z Dohody musí byť písomné a musí obsahovať (i) opis nároku a rozhodujúcich skutočností, ktoré odôvodňujú nárok, (ii) špecifikáciu príslušného ustanovenia tejto Dohody, (iii) uplatňovanú výšku nároku a (iv) musia k nemu byť pripojené dokumenty preukazujúce vznik nároku, ak také dokumenty sú k dispozícii.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré vzniknú z alebo v súvislosti s touto Zmluvou (vrátane sporov o jej platnosť, výklad alebo zrušenie), budú s konečnou platnosťou rozhodnuté príslušnými všeobecnými súdmi Slovenskej republiky.

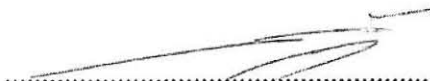
Článok VII.

Záverečné ustanovenia

1. Žiadna zmena a úprava tejto Dohody nebude platná, ak nebude vyhotovená písomne a riadne podpísaná všetkými zmluvnými stranami alebo osobami oprávnenými konať v ich mene.
2. Ak je ktorékoľvek ustanovenie tejto Dohody nezákonné, neplatné alebo nevymáhateľné alebo sa stane nezákonným, neplatným alebo nevymáhateľným v dôsledku zmeny právnych predpisov platných v čase jej uzavretia bude takéto nezákonné, neplatné alebo nevymáhateľné ustanovenie považované za neúčinné a neobsiahnuté v tejto Dohode, a zároveň neovplyvní ani nezhorší zákonnosť, platnosť alebo vymáhateľnosť akýchkoľvek iných ustanovení tejto Dohody.
3. Zmluvné strany vynaložia všetko primerané úsilie, aby takéto ustanovenie nahradili platným a vymáhateľným náhradným ustanovením, ktoré sa bude čo najmenej líšiť od nahrádzaného ustanovenia a účinok ktorého bude čo najbližší pôvodnému zamýšľanému účinku nezákonného, neplatného, alebo nevymáhateľného (nahrádzaného) ustanovenia.
4. Táto Dohoda je vyhotovená v troch rovnopisoch, aby tak každý účastník zmluvy obdržal jeden rovnopis.
5. Táto Zmluva je pre jej účastníkov záväzná až jej podpísaním, pričom :
 - ustanovenia tejto Dohody nadobúdajú účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia Dohody v súlade so zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „**Občiansky zákonník**“) a v súlade so zákonom o slobodnom prístupe k informáciám;
 - uzatvorenie tejto Dohody schválilo miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava – Staré Mesto Uznesením na svojom zasadnutí dňa 12. 12. 2017 svojím uznesením č. 179/2017, ktoré tvorí neoddeliteľnú súčasť Dohody ako Príloha č. 1.
6. Účastníci vyhlasujú, (i) že si túto Dohodu riadne prečítali, (ii) v plnom rozsahu porozumeli jej obsahu, ktorý je pre ne dostatočne zrozumiteľný a určitý, (iii) že táto vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu prostú akýchkoľvek omylov a (iv) že táto nebola uzavretá ani

v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok plynúcich pre ktoréhokoľvek účastníka zmluvy, na znak čoho vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave 20.12.2014


.....
mestská časť Bratislava – Staré Mesto




.....
Smart factory s.r.o.

*Arbuzova Castkova
na základe plynúcej moci*


.....
ABRIK, spol. s r.o.

David Brichka, konateľ



V Ý P I S

z uznesení 31. zasadnutia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Staré Mesto v 7. volebnom období, konaného 12. decembra 2017

- 6. Návrh na nájom nebytového priestoru na ulici Grösslingová č. 6 v Bratislave spoločnosti ABRIK s. r. o. ako prípad hodný osobitného zreteľa a na schválenie dohody o urovnaní súdnych sporov so spoločnosťou Smart factory s. r. o.**

Uznesenie č. 179/2017

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Staré Mesto

A . s c h v a ľ u j e

v súlade s ustanovením §9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Z. z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov **ako prípad hodný osobitného zreteľa nájom nebytového priestoru** č. 11 s výmerou 263,90 m² v suteréne a na prízemí nehnuteľnosti na ulici Grösslingová č. 6 v Bratislave, súpisné číslo 2479, katastrálne územie Staré Mesto, postavené na pozemku parcely registra C KN č. 8900/1, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria s výmerou 1.197 m², zapísanej na LV č. 5674, do nájmu spoločnosti: **ABRIK spol. s r.o., Grösslingová 6-8, 811 09 Bratislava, IČO: 17313252** za nasledovných podmienok :

- doba nájmu: neurčitá
- účel nájmu: kancelárske a administratívne účely
- výška nájomného: **6,00 EUR/m²/mesiac**
- nájomca bude oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu spriazneným osobám v zmysle §9 zák. č. 7/2005 Z. z. v aktuálnom znení (majetkovo a personálne prepojené osoby)
- vzhľadom k poskytnutiu prostriedkov podľa časti B) tohto uznesenia, bude v nájomnej zmluve dohodnutá ochranná doba v trvaní 15 rokov, počas ktorej bude môcť prenajímateľ nájom vypovedať len z dôvodov uvedených v §9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení platnom ku dňu podpisu zmluvy,
- prenajímateľ umožní (po predchádzajúcom odsúhlasení) modernizáciu predmetu nájmu, spočívajúcu vo výmene sklenej fasády a vchodu, výmene okien, oprave elektroinštalácií, sanitárnych zariadení, schodiska, stien, podláh a stropov a rekonštrukcie suterénu,
- stavebné úpravy, opravy, udržiavacie práce, rekonštrukcia alebo modernizácia predmetu nájmu bude možná len za podmienok upravených v čl. 23 Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Staré Mesto a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto;

B . k o n š t a t u j e ,

že osobitný zreteľ spočíva v tom, že uzavretie nájomnej zmluvy je podmienkou poskytnutia finančných prostriedkov – sumy 63 000,00 EUR, požadovaných predchádzajúcim nájomcom Smart factory s. r. o. na urovanie súdnych sporov (i) o neplatnosť výpovede nájmu založeného zmluvou č. 189/2014 vedenom na Okresnom súde Bratislava 1 pod sp. zn.: 38Cb 116/2015, (ii) o vypratanie nebytového priestoru vedenom na Okresnom súde Bratislava 1 pod sp. zn.: 19C 201/2015 a (iii) žaloby na plnenie

vo výške istiny 67 000,00 EUR (titulom zhodnotenia predmetu nájmu), alternatívne 87 900,00 EUR (titulom majetkového prospechu získaného mestskou časťou bez právneho). Pri vymáhanom peňažnom plnení ide o nároky Smart factory s. r. o. na náhradu investícií 87 900,00 EUR, vynaložených pri úpravách priestoru. Nový nájomca, ABRIK spol. s r. o., má na uzatvorenie nájomnej zmluvy z dôvodu majetkového a personálneho prepojenia so spoločnosťou electronic-star a.s., ktorá je nájomcom nebytového priestoru nachádzajúceho sa na 1. poschodí v suteréne domu na Grösslingovej 6-8, ktorý je zrkadlovým obrazom nebytového priestoru č. 11, a s týmto v suteréne susedí. Nenosná tenká priečka, oddeľujúca oba priestory umožní jednoduché prepojenie a electronic-star a.s. z dôvodu naplnenia kapacitných možností prenechaním priestorov a plánovaného rastu obchodných činností, potrebuje riešiť umiestnenie svojich pracovísk rozšírením plochy kancelárskych priestorov;

C. s c h v a ľ u j e

uzavretie dohody o urovnaní a vyporiadaní s tým súvisiacich vzťahov medzi mestskou časťou Bratislava-Staré Mesto a Smart factory s. r. o. za účasti ABRIK, spol. s r. o., priloženú k materiálom na základe ktorých:

- a) sa mestská časť zaviazala vyplatiť Smart factory sumu 63 000,00 EUR prostredníctvom spoločnosti ABRIK,
- b) Smart factory vyprace a odovzdá nebytový priestor mestskej časti do 5 pracovných dní účinnosti dohody,
- c) Smart factory do 5 pracovných dní od odovzdania priestoru a podpisu odovzdávajúcich protokolov vezme späť podané žaloby,
- d) notár poukáže na účet nájomcu prvú časť kompenzácie vo výške 58 000,00 EUR po predložení (ktorýmkoľvek účastníkom dohody) (i) podpísanej dohody o urovnaní, (ii) spät'vzatia žaloby o neplatnosť výpovede a o zaplatenie, (iii) protokolu (iného dokladu) o odovzdaní priestoru,
- e) mestská časť do 5 pracovných dní po odovzdaní nebytového priestoru vezme späť žalobu o vypratanie,
- f) notár poukáže na účet nájomcu druhú časť kompenzácie vo výške 5 000,00 EUR po predložení právoplatného rozhodnutia o zastavení konaní vedených na základe žalôb nájomcu,
- g) mestská časť do 10 pracovných dní odo dňa právoplatného skončenia sporu o neplatnosť výpovede uzavrie s ABRIKOM nájomnú zmluvu za podmienok schválených v časti C. uznesenia,
- h) ABRIK bude povinný zmluvu uzavrieť, ak bude spĺňať požiadavky uvedené v časti A. písm. a) až e) uznesenia,
- i) v prípade uzavretia zmluvy podľa písm. h), nebude ABRIK požadovať vrátenie finančnej kompenzácie od žiadnej zo zmluvných strán.

Bratislava, 14.12.2017

Overil: JUDr. Iveta Hahnová
poverená riadením miestneho úradu

Spracoval: Ing. Schmidtová



Mgr. Radoslav ŠTEVČÍK, v. r.
starosta mestskej časti

PLNOMOCENSTVO

Spoločnosť Smart factory s.r.o., so sídlom Košická 52/A, 821 08 Bratislava, IČO: 47 381 035, konajúca prostredníctvom konateľa Ing. Juraja Kajana, trvale bytom Pekná cesta 2455/9, 831 52 Bratislava, spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, v odd. Sro vo vľč.č. 91391/B, (ďalej len „Splnomocniteľ“),

s p l n o m o c ň u j e

týmto pani Katarínu Castrovilli, r.č. _____ nar. _____, trvale bytom Karpatské námestie 7775/28, 831 06 Bratislava, Slovenská republika, (ďalej len „Splnomocnenec“), aby zastupoval Splnomocniteľa pri všetkých právnych úkonoch týkajúcich sa Splnomocniteľa a jeho činnosti, najmä vo všetkých právnych a obchodných veciach, súdnych, sporových a mimosporových konaniach a rokovaníach, ako aj pri uzatváraní akýchkoľvek zmlúv, dohôd a urovnaní s tretími stranami, vrátane avšak nie výlučne všetkých právnych úkonov súvisiacich s uzatvorením a podpísaním Dohody o urovaní a vysporiadaní s tým súvisiacich vzťahov medzi Splnomocniteľom, mestskou časťou Bratislava Staré mesto a spoločnosťou ABRÍK spol. s r.o., pričom Splnomocnenec je oprávnený túto dohodu meniť a upravovať bez predchádzajúceho súhlasu Splnomocniteľa a zastupovať Splnomocniteľa pri akýchkoľvek z nej vyplývajúcich právnych úkonoch.

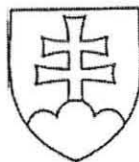
Katarína Castrovilli je ďalej oprávnená v rozsahu tohto plnomocenstva čiastočne alebo v plnom rozsahu splnomocniť tretiu osobu.

V Bratislave dňa 19.12.2017

Smart factory s.r.o.
Ing. Juraj Kajan
konateľ

Splnomocnenie prijímam:

Katarína Castrovili



OSVEDČENIE

o pravosti podpisu

Podľa knihy osvedčovania pravosti podpisov osvedčujem pravosť podpisu: **Juraj Kajan**, dátum narodenia _____, spôsob zistenia totožnosti: platný doklad totožnosti - úradný doklad: Obyčiansky preukaz, séria a/alebo číslo _____, ktorý(á) listinu predou mnou vlastnoručne podpísal(a). Centrálny register osvedčených podpisov pridelil podpisu poradové číslo _____.

Bratislava dňa 20.12.2017

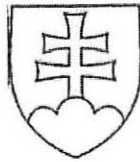


Ing. Zuzana Justová
zamestnanec poverený notárom
JUDr. Miroslavom Pavlovičom

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

Podľa k
narode
som zi
preuka
osved

Brat



OSVEDČENIE

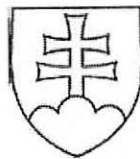
o pravosti podpisu

Podľa knihy osvedčovania pravosti podpisov osvedčujem pravosť podpisu: **Katarína Castrovilli**, dátum narodenia _____, r.č. _____, bytom **Bratislava, Karpatské námestie 7775/28**, ktorého(ej) totožnosť som zistil(a) zákonným spôsobom, spôsob zistenia totožnosti: platný doklad totožnosti - úradný doklad: Občiansky preukaz, séria a/alebo číslo: _____ ktorý(á) listinu predom mnou vlastnoručne podpísal(a). Centrálny register osvedčených podpisov pridelil podpisu poradové číslo _____.

Bratislava dňa 20.12.2017



Ing. Zuzana Justová
zamestnanec poverený notárom
JUDr. Miroslavom Pavlovičom



OSVEDČENIE

o pravosti podpisu

Podľa knihy osvedčovania pravosti podpisov osvedčujem pravosť podpisu: **Dominik Brichta**, dátum narodenia _____, r.č. _____ bytom **Bratislava, Vrchná 1592/3**, ktorého(ej) totožnosť som zistil(a) zákonným spôsobom, spôsob zistenia totožnosti: platný doklad totožnosti - úradný doklad: Občiansky preukaz, séria a/alebo číslo: _____ ktorý(á) listinu predom mnou vlastnoručne podpísal(a). Centrálny register osvedčených podpisov pridelil podpisu poradové číslo _____.

Bratislava dňa 20.12.2017



Ing. Zuzana Justová
zamestnanec poverený notárom
JUDr. Miroslavom Pavlovičom

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