

Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 80/2022

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

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: Ing. arch. Zuzana Aufrichtová, starostka mestskej časti

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

2. Obchodné meno: **Pressburg bajgel s.r.o.**
 Sídlo: Lazaretská 36, 811 09 Bratislava
 IČO: 53 779 908
 Bankové spojenie: Tatra banka
 Číslo účtu: 2941090924
 IBAN: SK5511000000002941090924

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

V súlade s uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Staré Mesto č. 100/2021 zo dňa 28.09.2021 uzatvárajú zmluvné strany túto Zmluvu o nájme nebytového priestoru č. 80/2022, ktorej súčasťou bude aj dohoda o prístupní k záväzku špecifikovaná v článku VII (ďalej len „zmluva“), a to za nasledujúcich podmienok:

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 nebytový priestor č. NP5 nachádzajúci sa na prízemí bytového domu Ventúrska 2 v Bratislave, súpisné číslo 270, na ulici Ventúrska, číslo vchodu 2, postaveného na pozemku parcely registra C KN č. 325, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 232 m², zapísaného na LV č. 6129, 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 **nebytový priestor č. NP5 o výmere 78,45 m²**, ktorý sa nachádza v nehnuteľnosti opísanej v ods. 1.1 tohto článku zmluvy (ďalej len „nebytový priestor“ alebo „predmet nájmu“).

Čl. II Účel nájmu

- 2.1 Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi a nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor za účelom:
- 2.1.1 výroby a predaja pekárenských a cukrárenských výrobkov s regionálnou charakteristikou minimálne v rozsahu Bratislavské rožky, makové a orechové špeciality, tradičné Bratislavské záviný, Bratislavské sucháre, oškvarkové a cibuľové pagáče,
 - 2.1.2 kaviarne so zameraním na predaj fairtrade kávy, ovocných a zeleninových štiav, tekutej čokolády, s doplnkovým predajom staromestských suvenírov, bez predaja alkoholu, cigariet, vodných fajok a pod.,
 - 2.1.3 organizovania kultúrnych a spoločenských akcií, a to najmä, nie výlučne, nedeľných divadelných dopoludní, bábkových divadielok pre deti, workshopov raz mesačne, prednášok.
- 2.2 Nájomca je oprávnený a súčasne sa zaväzuje 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, výpožičky alebo inou právnou formou dohodnutého užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený zriadiť záložné právo k predmetu nájmu, ani inak zaťažiť predmet nájmu.
- 2.4 Nájomca sa zaväzuje pri naplnení účelu nájmu podľa tejto zmluvy prispôbiť predmet nájmu aj rodinám s deťmi, a to nielen samotnými podujatiami a workshopmi, ale aj zariadením a vybavením nebytového priestoru (zriadenie tzv. „detského kútika“).
- 2.5 Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že stav predmetu nájmu mu je dobre známy, že tento je v užívaniaschopnom a prevádzkyschopnom stave, že si predmet nájmu nevyžaduje žiadne úpravy ani opravy, môže slúžiť dohodnutému účelu užívania a v tomto stave ho bez výhrad preberá do 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 v celkovej výške **32,51 EUR/m²/mesiac, t. j. 2.550,41 Eur mesačne, t. j. 30.604,91 Eur (slovom: tridsaťtisícšesťstoštyri eur a deväťdesiatjeden centov) ročne.**
- 3.2 Nájomca je povinný platiť nájomné počnúc dňom **01.04.2022** vždy mesačne vopred na účet prenajímateľa na základe tejto zmluvy, pričom nájomné je splatné najneskôr **do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa platí nájomné**, pokiaľ nájomca neobdrží faktúru. V prípade, že bude nájomcovi nájomné faktúrované, je povinný toto zaplatiť v lehote splatnosti uvedenej na faktúre.
- 3.3 Nájomca je povinný poukazovať platby nájomného včas tak, aby tieto najneskôr v desiaty deň príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa uhrádzajú, boli pripísané na účet prenajímateľa, **č. účtu v tvare IBAN: SK 63 0200 0000 3500 0152 6012, VS: 204360208.**
- 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 Za účelom zabezpečenia odvozu a likvidácie odpadu vzniknutého v súvislosti s nájmom nebytového priestoru sa nájomca zaväzuje do 10 dní od podpísania tejto zmluvy uzatvoriť zmluvu so spoločnosťou Odvoz a likvidácia odpadu a.s., v skratke: OLO a.s., so sídlom: Ivanská cesta 22, 821 04 Bratislava, IČO: 00 681 300 (ďalej len „spoločnosť“), na základe ktorej bude spoločnosť pre nájomcu zabezpečovať pravidelný odvoz a likvidáciu odpadu. Fotokópiu zmluvy uzatvorenej so spoločnosťou sa nájomca zaväzuje doručiť prenajímateľovi do 5 dní od jej uzatvorenia. V prípade nesplnenia niektorej z povinností nájomcu uvedených v tomto odseku zmluvy a nezjednania nápravy ani po predchádzajúcej výzve prenajímateľa v lehote stanovenej prenajímateľom je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 300 EUR. Nájomca sa súčasne zaväzuje dohodnúť presné umiestnenie kontajnera so správcom bytového domu, v ktorom sa nachádza predmet nájmu – spoločnosťou CVENGROŠ spol. s r.o., so sídlom: Bukureštská 3, 811 04 Bratislava.
- 3.6 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenajímateľ bude prostredníctvom povereného správcu poskytovať nájomcovi služby spojené s užívaním nebytového priestoru, s výnimkou odvozu a likvidácie odpadu. Špecifikácia a výška preddavkových platieb za služby je uvedená vo výpočtovom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako Príloha č. 1. Nájomca sa zaväzuje preddavky na služby spojené s užívaním nebytového priestoru uhrádzať 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 prenajímateľom v písomnom vyúčtovaní.
- 3.7 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.
- 3.8 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 a na preddavkoch na služby alebo z vyúčtovania služieb, je prenajímateľ oprávnený započítať nešpecifikovanú platbu na pokrytie najstaršej splatnej pohľadávky. Za nedodržanie termínu platby nájomného, preddavkov na služby, ako aj ostatných finančných úhrad vyplývajúcich z tejto zmluvy, uplatní prenajímateľ 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 01.01.2023. Zmluvné strany sa v prípade zmeny ceny nájmu zaväzujú uzavrieť novú dohodu o nájmomnom vo forme dodatku k tejto zmluve. Ak nedôjde k dohode, prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť.

Čl. IV

Vznik, doba a ukončenie nájmu

- 4.1 Nájom vznikne dňom 01.04.2022 a dojednáva sa na **dobu neurčitú**.
- 4.2 Nájomný vzťah v zmysle tejto zmluvy môže byť ukončený
- a) písomnou dohodou oboch zmluvných strán,

- b) na základe výpovede ktorejkoľvek zo zmluvných strán v zmysle ustanovenia § 10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
 - c) jednostranným odstúpením od zmluvy prenajímateľom z dôvodov uvedených v ods. 4.4 tejto zmluvy a z dôvodov upravených v Občianskom zákonníku.
- 4.3 Výpovedná lehota je trojmesačná. V prípade ukončenia nájmu z dôvodu neplatenia nájomného je výpovedná lehota jednomesačná. Výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa kalendárneho 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, nie však výlučne, ak
- a) nájomca je viac ako jeden mesiac v omeškaní s platením nájomného alebo úhrady spojenej 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 hrubo porušuje pokoj alebo poriadok; pričom v prípade, ak prenajímateľ obdrží písomnú odôvodnenú sťažnosť voči nájomcovi pre hrubé porušovanie domového poriadku či pokoja, prenajímateľ písomne upozorní nájomcu na toto porušenie a ustanoví mu primeranú lehotu na jej odstránenie a ak bude v priebehu 6 mesiacov od takéhoto upozornenia podaná ďalšia opakovaná a odôvodnená sťažnosť voči nájomcovi pre hrubé porušovanie domového poriadku či pokoja môže prenajímateľ od zmluvy jednostranne odstúpiť z dôvodu hrubého porušovania pokoja alebo poriadku nájomcom,
 - e) nájomca užíva nebytový priestor alebo jeho časť na iný účel ako je účel dohodnutý podľa ods. 2.1 tejto zmluvy,
 - f) nedôjde k dohode o nájomnom podľa ods. 3.9 tejto zmluvy,
 - g) nájomca si nesplní povinnosť podľa ods. 6.13 tejto zmluvy
 - h) nájomca si nesplní povinnosť podľa ods. 6.15 tejto zmluvy,
 - i) nájomca si nesplní povinnosť podľa ods. 6.16 tejto zmluvy,
 - j) nájomca si nesplní povinnosť podľa ods. 6.17 tejto zmluvy,
 - k) nájomca poruší povinnosť predkladať doklady podľa ods. 6.18 tejto 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 vypratý a v užívania schopnom stave. Pre odstránenie akýchkoľvek pochybností sa bude za užívaniaschopný stav predmetu nájmu považovať stav, v akom nájomca nebytový priestor prevzal do nájmu podľa ods. 2.5 a 6.1 tejto zmluvy, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie ako aj prípadné opravy a udržiavacie práce vykonané nájomcom, prípadne prenajímateľom, pokiaľ sa bude jednať o opravy vykonanie ktorých je povinný zabezpečiť prenajímateľ. V prípade nesplnenia povinnosti odovzdať predmet nájmu v lehote podľa ods. 4.5 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 vysťahovanie všetkých hnuťelných 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 hnuťelné 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 vypratých hnuťelných vecí.

- 4.7 Právny vzťah medzi prenajímateľom a nájomcom pri vypratani 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 vypratanych 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 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 prenajímateľ 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 prenajímateľa. Prenajímateľ ako skladovateľ si z výťažku z predaja uspokojí pohľadávku voči nájomcovi na nájomnom a službách, sumu skladného, ako aj vynaložené náklady spojené s predajom; zvyšnú sumu vydá nájomcovi. Prenajímateľ ako skladovateľ má na zabezpečenie všetkých svojich peňažných nárokov voči nájomcovi ako ukladateľovi zádržné právo na skladovaných veciach.
- 4.8 Prenajímateľ je po skončení nájmu oprávnený vstúpiť do nebytového priestoru a vymeniť zámok na vchodových dverách. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do nebytového priestoru. Nájomca je povinný zdržať sa akéhokoľvek bránenia vstupu prenajímateľa do nebytového priestoru, výmeny zámky, či inej činnosti prenajímateľa v nebytovom priestore. Nájomca berie na vedomie tento postup prenajímateľa, súhlasí s ním a rešpektuje, že ide o výkon vlastníckeho práva prenajímateľa v súlade s právnymi predpismi.
- 4.9 Nájomca berie na vedomie, že postupom prenajímateľa podľa ods. 4.6 až 4.8 zmluvy môžu byť dotknuté údaje nájomcu uložené na pamäťových nosičoch a iných médiách určených na zaznamenávanie dát (počítače, harddisky, USB kľúče, CD/DVD, atď.), ktoré sa nachádzajú v nebytovom priestore. V prípade, že nastane skutočnosť uvedená v predchádzajúcej vete, nájomca vyhlasuje, že túto skutočnosť zavinil on sám, lebo nesplnil povinnosť vypratať nebytový priestor po skončení nájmu.
- 4.10 Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1.000,00 EUR za každé porušenie povinnosti nájomcu umožniť prenajímateľovi výkon jeho oprávnení podľa ods. 4.6 až 4.8 tejto zmluvy. Nájomca vyhlasuje, že výšku zmluvnej pokuty berie na vedomie, táto nie je v rozpore s dobrými mravmi a v prípade porušenia povinnosti sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu do piatich dní odo dňa porušenia povinnosti.
- 4.11 Nájomca udeľuje vopred prenajímateľovi súhlas, aby prenajímateľ postupoval pri skončení nájmu spôsobom uvedeným v tomto článku zmluvy. Nájomca berie na vedomie, že ak prenajímateľ pristúpi k uplatneniu svojich oprávnení podľa ods. 4.6 až 4.10 tejto zmluvy, bude to iba z toho dôvodu, že nájomca nevypratá po skončení nájmu nebytový priestor.

R R

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) scudziť (najmä predáť, 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 hnutelnou vecou spôsobom, ktorý je odolný voči bežnému mechanickému opotrebeniu a podľa možnosti aj voči pôsobeniu prírodných živlov, pričom toto označenie bude obsahovať najmä identifikáciu hnutelnej veci (výrobné alebo iné obdobné číslo, typ a označenie hnutelnej 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

B 11

- 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 huteľným 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 huteľné 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 podpísania protokolu o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru podľa ods. 2.5 tejto zmluvy k termínu 01.04.2022. Technický stav predmetu nájmu spolu so stavom meračov bude popísaný v protokole o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru, ktorý bude podpísaný štatutárnym zástupcom nájomcu a príslušným zamestnancom prenajímateľa.
- 6.2 Nájomca je povinný užívať predmet nájmu tak, aby na nebytovom priestore nevznikla škoda. Nájomca je povinný v prípade hroziacej škody na predmete nájmu prijať opatrenia na jej odvrátenie

a bezodkladne o hrozbe vzniku škody informovať prenajímateľa. 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.

- 6.3 Nájomca je oprávnený realizovať stavebné úpravy, opravy, udržiavacie práce, rekonštrukciu alebo modernizáciu nebytového priestoru vrátane interiérových úprav, ako aj napríklad inštaláciu akéhokoľvek bezpečnostného zariadenia v nebytovom priestore, s výnimkou drobných opráv a bežných udržiavacích prác, len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, v ktorom bude presne špecifikovaný rozsah, charakter a predbežná cenová kalkulácia plánovaných zmien nebytového priestoru, a to na vlastné náklady a v súlade s ustanoveniami príslušných právnych predpisov.
- 6.4 Nájomca je povinný pri vykonávaní stavebných úprav a udržiavacích prác podľa tohto článku zmluvy postupovať v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov. Povolenia, súhlasy, resp. iné vyjadrenia dotknutých orgánov štátnej správy a iných osôb v súvislosti so stavebnými úpravami a udržiavacími prácami zabezpečuje nájomca na vlastné náklady. Nájomca súčasne zodpovedá za škodu spôsobenú pri vykonávaní týchto prác.
- 6.5 Akékoľvek povolené úpravy nebytového priestoru podľa tohto článku zmluvy sa automaticky po ich uskutočnení 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, ako aj prípadných zásahov do jestvujúcej elektrickej inštalácie, je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi projektovú dokumentáciu, prípadne zakreslenie skutočného 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.
- 6.6 Nájomca je povinný znášať náklady vyplývajúce z realizácie drobných opráv a bežných udržiavacích prác nebytového priestoru v hodnote do 1000,00 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.
- 6.7 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, ktoré má vykonať prenajímateľ, umožniť prenajímateľovi, resp. ním povereným osobám prístup do nebytového priestoru po predchádzajúcom nahlásení nájomcovi.
- 6.8 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 činnosti v nebytovom priestore podľa tejto zmluvy.
- 6.9 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 požiarmi, ako aj hygienické predpisy. Nájomca je súčasne povinný rešpektovať informácie súvisiace s ochranou pred požiarmi 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 zaviniel 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.

- 6.10 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 náklad 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.
- 6.11 Prenajímateľ súhlasí s označením nájomcu pred vstupom do nebytového priestoru, propagujúcim nájomcu, resp. ním ponúkané služby vo forme a spôsobom zmluvnými stranami vopred písomne odsúhlasenom.
- 6.12 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.
- 6.13 Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi finančnú **kauciu** vo výške trojmesačného nájomného, t. j. **7.651,23 EUR** (slovom: sedemtisícšesťstopäťdesiatjeden eur a dvadsaťtri centov) na účet prenajímateľa **IBAN: SK 02 0200 0000 0000 0152 6012, variabilný symbol: 204360208**. Nájomca je povinný finančnú kauciu uhradiť pri podpise tejto zmluvy na účet prenajímateľa. Prenajímateľ si vyhradzuje právo použiť finančnú kauciu najmä pre prípad poškodenia predmetu nájmu nájomcom, pre prípad neuhradenia nájomného alebo platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu a záloh na tieto služby, na úhradu v budúcnosti splatných peňažných sankcií podľa zmluvy (vrátane zmluvných pokút), ako aj na náhradu nákladov uhradených prenajímateľom za nájomcu. 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 10 dní od doručenia písomnej výzvy prenajímateľa doplniť finančnú kauciu do výšky uvedenej v tomto odseku. V prípade, že nájomca povinnosť doplniť kauciu včas nesplní, je povinný mestskej časti uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % denne zo sumy zodpovedajúcej výške požadovaného doplnenia kauce za každý začatý deň omeškania s doplnením kauce.
- 6.14 Nájomca je povinný do 20 dní odo dňa uzatvorenia zmluvy podpísať aj **notársku zápisnicu**, ktorou vyjadrí svoj súhlas s použitím notárskej zápisnice ako exekučného titulu a s vykonateľnosťou svojich záväzkov voči prenajímateľovi, ktoré mu vyplývajú z tejto zmluvy konkrétne

- a) s vykonateľnosťou záväzku po skončení nájmu predmet nájmu vypratať a odovzdať prenajímateľovi v prvý pracovný deň po dni skončenia nájmu (i) na základe uzatvorenia dohody o skončení nájmu, (ii) v dôsledku zániku nájmu výpoveďou alebo (iii) z dôvodu odstúpenia od zmluvy ktoroukoľvek zmluvnou stranou.
- b) s vykonateľnosťou svojho záväzku platiť nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom a zaplatiť všetky splatné pohľadávky prenajímateľa (vrátane príslušenstva), ktoré vznikli zo zmluvy v znení jej prípadných dodatkov.
- 6.15 Náklady na spísanie notárskej zápisnice znáša nájomca. Jeden originál notárskej zápisnice odovzdá nájomca prenajímateľovi v lehote do 20 dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy. V prípade, že tak nájomca neučiní, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplataenie zmluvnej pokuty v sume 10,- Eur za každý, aj začatý deň omeškania so splnením povinnosti. Právo prenajímateľa odstúpiť z tohto dôvodu od zmluvy nie je tým dotknuté.
- 6.16 V prípade požiadavky prenajímateľa je nájomca povinný poskytnúť predmet nájmu alebo jeho časť prenajímateľovi vrátane štatutára, ako aj poslancov miestneho zastupiteľstva, na stretnutia s obyvateľmi Starého Mesta, spravidla raz mesačne vo večerných hodinách, a to na základe harmonogramu vopred dohodnutého s prenajímateľom alebo na základe jednostrannej požiadavky prenajímateľa predloženej nájomcovi minimálne 14 dní pred plánovaným dňom stretnutia. V prípade neumožnenia konania stretnutia podľa predchádzajúcej vety v danom mesiaci je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplataenie zmluvnej pokuty v sume 500,- Eur. Právo prenajímateľa odstúpiť z tohto dôvodu od zmluvy nie je tým dotknuté.
- 6.17 V prípade požiadavky/zájmu bude predmet nájmu alebo jeho časť raz mesačne k dispozícii za účelom konania stretnutí seniorov a staromestských občanov s odborníkmi z oblasti vedy, kultúry a spoločenského života. V prípade porušenia tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplataenie zmluvnej pokuty v sume 500,- Eur, a to za každé jednotlivé nesplnenie povinnosti samostatne. Oprávnenie prenajímateľa odstúpiť z tohto dôvodu od zmluvy nie je tým dotknuté.
- 6.18 Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu, či nájomca využíva predmet nájmu v súlade s účelom nájmu uvedeným v Čl. II ods. 2.1 tejto zmluvy. Za týmto účelom je prenajímateľ oprávnený, okrem vizuálnej obhliadky, požadovať od nájomcu predloženie relevantných dokladov (napr. zvukové záznamy, fotodokumentácia, pozvánky, program podujatí/akcií a podobne) preukazujúcich naplnenie účelu nájmu v rozsahu podľa ods. 2.1 článku II tejto zmluvy a nájomca sa zaväzuje takéto doklady poskytovať prenajímateľovi vždy do 15. dňa mesiaca za predchádzajúci kalendárny mesiac užívania predmetu nájmu, a to automaticky bez predchádzajúcej výzvy prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že v odôvodnených prípadoch bude prenajímateľ akceptovať aj čestné vyhlásenie nájomcu, ktorým bude možné splnenie tejto povinnosti nahradiť. Odôvodnenosť prípadu a postupu podľa predchádzajúcej vety vyhodnotí prenajímateľ vzhľadom na všetky objektívne okolnosti.

Čl. VII

Dohoda o pristúpení k záväzku

- 7.1 Dňa 04.12.2020 uzatvoril prenajímateľ s Lenkou Šefčákovou – PRESSBURG BAJGEL, miesto podnikania: Ul. 29. augusta 38, 811 09 Bratislava, IČO: 45477159 (ďalej len „Lenka Šefčáková – PRESSBURG BAJGEL“) Zmluvu o nájme nebytového priestoru č. 306/2020 (ďalej len „Zmluva č. 306/2020“), ktorej predmetom bol nájom nebytového priestoru špecifikovaného v článku I ako predmet tejto zmluvy.
- 7.2 Dňa 31.08.2021 podnikateľský subjekt Lenka Šefčáková – PRESSBURG BAJGEL ukončil podnikateľskú činnosť a s prenajímateľom uzatvoril Dohodu č. 82/2022 o skončení nájmu

a vzájomnom vysporiadaní, na základe ktorej bol nájomný vzťah s nájomcom – Lenka Šefčáková, ďalej len „pôvodný nájomca“) ukončený ku dňu 31.03.2022.

- 7.3 Na základe Zmluvy č. 306/2020 vznikla pôvodnému nájomcovi povinnosť zaplatiť prenajímateľovi titulom oneskorených úhrad nájomného a zálohových platieb za služby spojené s nájomom úrok z omeškania v sume **626,81 Eur**, slovom: šesťstodvadsaťšesť eur a osemdesiatjeden centov (ďalej len „pohl'adávká“).
- 7.4 Zmluvné strany sa dohodli, že podľa ust. § 533 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník uzatvárajú túto Dohodu o pristúpení k záväzku s nasledovným obsahom:
- 7.4.1 nájomca ako pristupujúci dlžník (ďalej len „pristupujúci dlžník“) vyhlasuje, že podpísaním tejto zmluvy pristupuje k záväzku pôvodného nájomcu ako dlžníka (ďalej len „dlžník“) vyplývajúceho zo Zmluvy č. 306/2020 spočívajúceho v povinnosti zaplatiť prenajímateľovi ako veriteľovi (ďalej len „veriteľ“) úrok z omeškania podľa ods. 7.3 tohto článku zmluvy bez súhlasu dlžníka a stáva sa tak dlžníkom veriteľa, pričom dlžník a pristupujúci dlžník (ďalej spolu len „dlžníci“) sú zaviazaní spoločne a nerozdielne;
- 7.4.2 veriteľ je oprávnený požadovať plnenie pohľadávky veriteľa od ktoréhokoľvek z dlžníkov, pričom splatením pohľadávky veriteľa ktorýmkoľvek z dlžníkov zaniká pohľadávka veriteľa v rozsahu takto vykonaného plnenia.

Čl. VIII Doručovanie

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

Čl. IX

Vyhlásenia a záruky

- 9.1 Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje sa prenajímateľovi, ktorý uzatvára túto zmluvu spoliehajúc sa na tieto vyhlásenia a záruky, že ku dňu podpisu tejto zmluvy:
- 9.1.1 je nájomca právnym subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky, podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene nájomcu,
 - 9.1.2 nájomca nemá záväzky voči prenajímateľovi, Sociálnej poisťovni, ktorejkoľvek zo zdravotných poisťovní, prípadne iné záväzky, ktorých splnenie by mohlo mať nepriaznivý vplyv na jeho schopnosť plniť povinnosti, ktoré pre neho vyplývajú z tejto zmluvy
 - 9.1.3 nie je v likvidácii ani v konkurze a nie je voči nemu vedené žiadne exekučné konanie,
 - 9.1.4 že bezodkladne oznámi prenajímateľovi akonáhle sa dozvie, že prebieha alebo hrozí súdne, rozhodcovské, exekučné alebo obdobné konanie, pokiaľ by toto konanie mohlo podstatným spôsobom nepriaznivo ovplyvniť schopnosť nájomcu plniť záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy.
- 9.2 Nájomca vyhlasuje, že berie na vedomie výšku zmluvných pokút dohodnutých touto zmluvou, ich výška nie je v rozpore s dobrými mravmi a v prípade uplatnenia si ich prenajímateľom sa ich zaväzuje uhradiť. V súlade s ust. § 545 ods. 2 Občianskeho zákonníka je prenajímateľ oprávnený domáhať sa náhrady škody presahujúcej zmluvné pokuty.
- 9.3 Nájomca vyhlasuje a zaručuje, že stavebné práce/stavby uskutočnené na základe a podľa tejto zmluvy bude realizovať výlučne na vlastné náklady bez nároku na ich náhradu a bez akýchkoľvek záväzkov prenajímateľa voči nájomcovi týkajúcich sa prípadného zhodnotenia predmetu nájmu.
- 9.4 V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa ods. 9.1 tohto článku ukáže ako nepravdivé alebo zavádzajúce, bude sa to považovať za hrubé porušenie tejto zmluvy oprávňujúce prenajímateľa od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť, ako aj požadovať od nájomcu náhradu škody, ktorá mu nepravdivým alebo zavádzajúcim vyhlásením vznikne.

Čl. X

Záverečné ustanovenia

- 10.1 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 Slovenskej republiky.
- 10.2 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.
- 10.3 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť dňa 01.04.2022 za predpokladu predchádzajúceho zverejnenia zmluvy na webovom sídle prenajímateľa podľa ust. § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v súlade so zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií).
- 10.4 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.
- 10.5 Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane tri rovnopisy a nájomca dostane jeden rovnopis.

Výpočtový list č. 1/2022
na preddavkové platby za služby s nájmom spojené

Názov firmy / meno / : Pressburg bajgel s.r.o.

Adresa priestoru: Ventúrska 2
811 06 Bratislava

Doručovacie miesto: Lazaretská 36
811 09 Bratislava

Bankové spojenie: VÚB, Bratislava -mesto

Variabilný symbol: 204360208

Číslo účtu: SK63 0200 0000 3500 0152 6012

IČO: 53 779 908

Rozpis služieb:

mesačne od 1.4.2022

Vodné stočné:
Zrážková voda

80,-
5,-

Zálohové platby spolu:

85,00 Eur

MIESTNY ÚRAD
mestskej časti
Bratislava - Staré Mesto
Vajanského nábřeží
814 21 BRATISLAVA

Bratislava 02.03.2022
vystavila: Lenka Rappová
finančné oddelenie

Ph