

Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 186/2022

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 (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: Ing. arch. Zuzana Aufrichtová, starostka mestskej časti
 podatelna@staremesto.sk

 (ďalej ako „prenajímateľ“)

a

1. Obchodné meno: LITTLE KING s. r. o.
 Sídlo: Teplická 121, 921 01 Piešťany
 Zapísaná: Obchodný register Okresného súdu Trnava,
 Oddiel: Sro, vložka č. 46970/T

 Bankové spojenie: Fio banka, a. s., pobočka zahraničnej banky
 Číslo účtu: 2301830787
 IBAN: SK79 8330 0000 0023 0183 0787
 Konajúca prostredníctvom: Martina Blaškovič, konateľka
 0918 848 373, martina@littlekingdom.sk

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

Úvodné ustanovenie

Zmluvné strany, rešpektujúc zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, zákon č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave, Štatút hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, Zásady hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Staré Mesto a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, dohodli sa na uzatvorení tejto zmluvy podľa ust. § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník za nižšie uvedených podmienok. Zmluva sa uzatvára v súlade s výsledkami a podmienkami obchodnej verejnej súťaže vyhlásenej rozhodnutím starostky mestskej časti zo dňa 25. 02. 2022 na základe uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Staré Mesto č.8/2022 zo dňa 15. 02. 2022.

Čl. I

Predmet zmluvy

- 1.1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava zverilo prenajímateľovi podľa ust. § 6 ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí do správy nebytový priestor č. 6 o výmere 46,46 m², nachádzajúci sa na prízemí bytového domu na Špitálskej ul. č. 49 v Bratislave, súp. č. 2201. Bytový dom je postavený na pozemku parcely registra „C“ parc. č. 8262/4, druh pozemku: zastavaná plocha

a nádvorie o celkovej výmere : 890 m². Nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. 6156, okres: Bratislava I, obec: BA-m.č. Staré Mesto, katastrálne územie: Staré Mesto, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom.

- 1.2 Touto zmluvou prenecháva prenajímateľ za odplatu (ďalej len „**nájomné**“) a za podmienok v tejto zmluve dohodnutých nájomcovi do užívania nebytový priestor špecifikovaný v ods. 1.1 (ďalej len „**nebytový priestor**“ alebo „**predmet nájmu**“)

Čl. II Účel nájmu

- 2.1 Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi a nájomca je oprávnený a zaväzuje sa užívať predmet nájmu za účelom **predaja hračiek a showroomu e-shopu detských hračiek, dekorácií a doplnkov do detských izieb**. Za užívanie na dohodnutý účel sa považuje aj užívanie nebytového priestoru počas prípadného vykonávania stavebných úprav, opráv a udržiavacích prác, súvisiacich s prenajímateľom vopred dohodnutou úpravou/modernizáciou/rekonštrukciou nebytového priestoru, ktorými nájomca priestor prispôsobí svojim potrebám.
- 2.2 Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na účel uvedený v ods. 2.1 tohto článku zmluvy. Na prípadnú zmenu účelu nájmu, resp. jeho rozšírenie, je nájomca oprávnený len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, vyhotoveným vo forme písomného dodatku k tejto zmluve.
- 2.3 Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu, resp. jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, prípadne inej formy užívania, tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený zriadiť záložné právo k predmetu nájmu, ani inak zaťažiť predmet nájmu.

Čl. III Nájomné a 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 7,10 EUR/m²/mesiac, teda 329,87 EUR/mesiac, t.j. celková výška ročného nájomného je **3.958,44 EUR/rok**.
- 3.2 **Nájomca bude uhrádzať nájomné mesačne vo výške 329,87 EUR** na účet prenajímateľa na základe tejto zmluvy, pričom nájomné je **splatné vopred**, najneskôr **do 10. dňa príslušného mesiaca, 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 Nájomné za prvý neúplný kalendárny mesiac zaplatí nájomca do 5 dní od podpísania tejto zmluvy a jeho výšku vypočíta ako násobok 1/365 ročného nájomného podľa ods. 3.1 (10,85 EUR) a počtu dní od účinnosti tejto zmluvy do konca najbližšieho kalendárneho mesiaca.
- 3.4 Nájomca je povinný poukazovať platby nájomného včas tak, aby tieto najneskôr v desiaty deň príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa uhrádzajú, boli pripísané v prospech účtu prenajímateľa, **č. účtu v tvare IBAN: SK 63 0200 0000 3500 0152 6012, VS: 0201564910**.
- 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 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 Prenajíateľ a nájomca sa dohodli, že prenájíateľ bude prostredníctvom povereného správcu poskytovať nájomcovi služby spojené s užívaním nebytového priestoru. Špecifikácia a výška preddavkových platieb za služby je uvedená vo výpočtovom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy ako jej Príloha č. 1. Nájomca sa zaväzuje **preddavky za služby spojené s užívaním nebytového priestoru mesačne vo výške 28,28 EUR** 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 prenájíateľom na písomnom vyúčtovaní.
- 3.7 Nájomca sa zaväzuje akceptovať zvýšenie sumy preddavkov na služby spojené s užívaním nebytového priestoru navrhnuté správcom alebo prenájíateľom, 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, prenájíateľ 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 prenájíateľ eviduje voči nájomcovi pohľadávku z titulu nedoplatku na nájomnom, preddavkoch na služby alebo z vyúčtovania služieb, je prenájíateľ oprávnený započítvať 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 prenájíateľ 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 mesiac, za ktorý prenájíateľ ešte neobdržal od nájomcu platbu podľa tejto zmluvy. Za nedodržanie termínu platby nájomného alebo preddavkov na služby je prenájíateľ oprávnený uplatniť voči nájomcovi úrok z omeškania stanovený v ust. § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.
- 3.9 Prenajíateľ a nájomca sa dohodli, že prenájíateľ 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. Prenajíateľ je oprávnený v prípade nízkeho medziročného rastu cien upraviť dohodnutú výšku kumulatívne za po sebe idúce roky, najviac však za tri. 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 prenájíateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť.
- 3.10 Zmluvné strany sa dohodli, že prenájíateľ je oprávnený primerane zvýšiť výšku mesačného nájomného aj v prípade zvýšenia sumy mesačných platieb do fondu prevádzky, údržby a rozvoja, ktoré je ako vlastníak nebytového priestoru povinný platiť. Rozhodnutie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na Špitálskej 49 o zvýšení príspevku do fondu prevádzky, údržby a rozvoja po uzavretí tejto zmluvy je prenájíateľ povinný nájomcovi preukázať. Ak nájomca neuzavrie dohodu o novej cene nájmu vo forme dodatku k tejto zmluve, je prenájíateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť.
- 3.11 Nájomca je povinný uhradiť prenájíateľovi finančnú **kauciu** vo výške trojmesačného dohodnutého nájomného, t.j. **989,61EUR**. Nájomca je povinný uhradiť finančnú kauciu do 10 dní od podpisu tejto nájomnej zmluvy a to na účet prenájíateľa s variabilným symbolom uvedeným v ods. 3.4 zmluvy. Prenajíateľ 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 prenájíateľ

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.

- 3.12 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 v prvý pracovný deň po skončení nájmu či už z dôvodu (i) uplynutia dohodnutej doby nájmu, (ii) uzavretia dohody o skončení nájmu alebo (iii) zániku nájmu uplynutím výpovednej lehoty, ako aj s vykonateľnosťou svojho záväzku uhradiť všetky pohľadávky prenajímateľa, ktoré vznikli zo zmluvy, spolu s ich príslušenstvom, splatné v deň skončenia nájmu. 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. Súčasne je prenajímateľ oprávnený požadovať za nesplnenie tejto povinnosti zmluvnú pokutu vo výške 500,- EUR.

Čl. IV

Trvanie zmluvy

- 4.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú**.
- 4.2 Nájomný vzťah v zmysle tejto zmluvy môže byť ukončený
- a) písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - b) na základe písomnej výpovede ktorejkoľvek zo zmluvných strán v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
 - c) jednostranným odstúpením od zmluvy prenajímateľom z dôvodov uvedených v ods. 4.4 tejto zmluvy a 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 a 3.10 tejto zmluvy,
 - b) nájomca si nesplní povinnosti podľa ods. 3.12 zmluvy,
 - c) nájomca užíva nebytový priestor alebo ak trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo že mu hrozí značná škoda,
 - d) nájomca nevykoná rekonštrukciu za podmienok uvedených v článku VII ods. 7.2 a 7.3 tejto zmluvy
- pričom zmluva sa zrušuje dňom 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 Ak nájomca po skončení nájmu nevypracie nebytový priestor, prenajímateľ písomne, listovou zásielkou alebo e-mailom vyzve nájomcu na vypratanie nebytového priestoru, t.j. opustenie

nebytového priestoru nájomcom a vystaňovanie všetkých hnutel'ných 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 hnutel'né 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 vyprataných hnutel'ných vecí.

- 4.7 Právny vzťah medzi prenajímateľom a nájomcom pri vyprataní 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 vyprataných hnutel'ných vecí. Zmluvné strany uzatvárajú túto dohodu ako zmluvu o skladovaní. Nájomca týmto vyhlasuje, že prenajímateľ je oprávnený prevziať a uskladniť všetky hnutel'né 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 hnutel'ných vecí. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca ako ukladateľ je povinný zaplatiť prenajímateľovi ako skladateľovi obvyklé skladné s prihliadnutím na povahu vecí, dĺžku a spôsob skladovania, minimálne však 15,00 EUR za každý začatý deň skladovania. Prenajímateľ ako skladovateľ je povinný skladovať vypratané hnutel'né veci po dobu 30 dní od ich prevzatia. Prenajímateľ ako skladovateľ môže odstúpiť od zmluvy o skladovaní, ak nájomca ako ukladateľ nevyzdvihne vypratané hnutel'né veci po skončení uvedenej doby skladovania. Prenajímateľ ako skladovateľ po odstúpení od zmluvy určí nájomcovi ako ukladateľovi primeranú lehotu na vyzdvihnutie vyprataných hnutel'ných vecí s upozornením, že inak ich predá. Po márnom uplynutí tejto lehoty prenajímateľ ako skladovateľ skladované hnutel'né veci predá vhodným spôsobom na účet nájomcu ako ukladateľa, a to za cenu určenú znaleckým posudkom alebo odborným odhadom, ktorý je oprávnený urobiť zamestnanec prenajímateľa. Prenajímateľ ako skladovateľ si z výťažku z predaja uspokojí pohľadávku voči nájomcovi na nájomnom a službách, sumu skladného, ako aj vynaložené náklady spojené s predajom; zvyšnú sumu vydá nájomcovi. Prenajímateľ ako skladovateľ má na zabezpečenie všetkých svojich peňažných nárokov voči nájomcovi ako ukladateľovi zádržné právo na skladovaných veciach 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 prenajímateľovi, v sprievode nájomcom určenej osoby vstup do nebytového priestoru. Tak isto nájomca je po skončení nájmu povinný zdržať sa výmeny zámky, či inej činnosti v nebytovom priestore, ktorá by v budúcnosti znemožňovala vstup do nebytového priestoru. 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 zavinił 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 nevypratal po skončení nájmu nebytový priestor.

- 4.12 Prenajímateľ v súlade s podmienkami obchodnej verejnej súťaže poskytuje nájomcovi tzv. chránenú dobu nájmu 5 (päť) rokov odo dňa vzniku nájmu, počas ktorej bude môcť nájomnú zmluvu vypovedať len z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Po uplynutí doby nájmu 5 rokov je prenájomca oprávnený toto zmluvu vypovedať aj bez uvedenia dôvodu.

Čl. V

Zákonné záložné a zádržné právo

- 5.1 Prenajímateľ má podľa ust. § 672 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník na zabezpečenie nájomného **záložné právo** k hnutel'ným veciam, ktoré sú v 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 hnutel'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 prenájomcu dohodnutej v tejto zmluve .
- 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 predat', 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 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 tret'ou 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 hnuťelnými 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 hnuťelným veciam, ktoré sú v prenajatom nebytovom priestore a patria nájomcovi. Ak sa nájomca sťahuje alebo ak sa odstraňujú uvedené hnuťelné veci, napriek tomu, že nájomné nie je zaplatené alebo zabezpečené, môže prenajímateľ zadržať tieto veci.
- 5.21 Prenajímateľ je povinný bez zbytočného odkladu upovedomiť nájomcu o zadržaní vecí a jeho dôvodoch.
- 5.22 Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady súvisiace so zadržaním vecí.
- 5.23 Na základe zádržného práva má prenajímateľ ako veriteľ právo pri výkone súdneho rozhodnutia na prednostné uspokojenie z výťažku zadržovanej veci pred iným veriteľom, a to aj záložným veriteľom.
- 5.24 Nájomca berie na vedomie, že výkonom oprávnenia prenajímateľa v rámci zákonného záložného práva a zádržného práva nemôže vzniknúť nájomcovi škoda. Súčasne je nájomca uzrozumený s tým, že takýmto výkonom môžu byť dotknuté údaje nájomcu uložené na pamäťových nosičoch a iných médiách určených na zaznamenávanie dát (počítače, harddisky, USB kľúče, CD/DVD atď.), ktoré sa nachádzajú v nebytovom priestore. V prípade, že nastane skutočnosť uvedená v predchádzajúcej vete, nájomca vyhlasuje, že túto skutočnosť zavinil on sám, lebo nesplnil povinnosť platiť nájomné riadne a včas.
- 5.25 Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1.000,00 EUR za každé porušenie povinnosti nájomcu podľa tohto článku zmluvy. Nájomca vyhlasuje, že výšku zmluvnej pokuty berie na vedomie, táto nie je v rozpore s dobrými mravmi a v prípade porušenia povinnosti sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu do piatich dní odo dňa porušenia povinnosti.
- 5.26 Nájomca udeľuje vopred prenajímateľovi súhlas, aby prenajímateľ postupoval pri výkone zákonného záložného a zádržného práva spôsobom uvedeným v tomto článku zmluvy. Nájomca berie na vedomie, že ak prenajímateľ pristúpi k výkonu zákonného záložného a zádržného práva, bude to iba z toho dôvodu, že nájomca neuhradil nájomné riadne a včas.

Čl. VI

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

- 6.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu a nájomca je povinný predmet nájmu prevziať. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru zápisnicu, v ktorej popíšu stav nebytového priestoru a prípadne uvedú stav funkčných meračov v priestore. Nájomca si

- je vedomý technického stavu nebytového priestoru a vyhlasuje, že tento zodpovedá jeho potrebám a jeho nevyhnutné úpravy si zabezpečí na vlastné náklady. Podrobné podmienky potrebnej úpravy/rekonštrukcie si zmluvné strany upravili v článku VII tejto zmluvy.
- 6.2 Prenajímateľ odovzdal nájomcovi nebytový priestor bez vnútorného vybavenia a zariadenia, 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 počas trvania nájmu oprávnený realizovať stavebné úpravy, opravy, udržiavacie práce, rekonštrukciu, modernizáciu, interiérové úpravy, alebo inštaláciu akéhokoľvek bezpečnostného zariadenia v nebytovom priestore okrem bežných opráv podľa ods. 6.5 (ďalej len „zmeny nebytového priestoru“), len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, na vlastné náklady a v súlade s ustanoveniami príslušných právnych predpisov, za podmienok podrobnejšie upravených v čl. VII tejto zmluvy. Akékoľvek povolené zmeny nebytového priestoru 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 zmien nebytového priestoru zahŕňajúcich zásah do existujúcej elektrickej inštalácie alebo rozvodov iných sietí, 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 500,00 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 o percentuálnu úroveň výšky miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za každý rok trvania nájmu.
- 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 budovy. 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 budovy a jej 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 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 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 technický stav predmetu nájmu, s ktorým sa oboznámil počas vyhlásenej obchodnej verejnej súťaže, ako aj pri prevzatí nebytového priestoru. Nebytový priestor je vhodný na prevádzku predaja hračiek a showroomu e-shopu, nevyhnutne však potrebuje rekonštrukciu, ktorou sa prispôbi dohodnutému účelu. Potrebnú rekonštrukciu vykoná a zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
- 7.2 Rekonštrukciou sa podľa tejto zmluvy rozumejú také stavebné úpravy a opravy ktoré obnovia a zmodernizujú predmet nájmu a prispôbia ho potrebám a predstavám nájomcu. Za účelom modernizácie a rekonštrukcie predmetu nájmu má nájomca v úmysle vykonať tieto úpravy, opravy a zmeny: **oprava elektrickej siete a kúrenia (výmena radiátorov), maliarske práce a úprava stien celého priestoru, repasovanie podlahy, úprava výkladu a dverí, oprava dlažby pri vstupe do nebytového priestoru, oprava podlahy (dlažby), demontáž drevenej striedky v priestore,**

vybudovanie sociálnych zariadení (WC, umývadlo) s predpokladaným rozpočtom orientačne vo výške **5.000,00 EUR**.

- 7.3 Nájomca berie na vedomie, že výpočet úprav, opráv a zmien podľa odseku 7.2 tohto článku považujú zmluvné strany len za základnú informáciu a podpis tejto zmluvy nenahrádza písomný súhlas prenajímateľa podľa ods. 6.4. Prenajímateľ súhlas udelí až po predložení (i) podrobnej špecifikácie rozsahu a charakteru plánovaných zmien, (ii) ich predbežnej cenovej kalkulácie a (iii) predpokladaného časového harmonogramu realizácie, ktoré je nájomca povinný predložiť na schválenie do 15 dní od účinnosti tejto zmluvy. Prenajímateľ sa k predloženým podkladom vyjadrí do 5 pracovných dní. V prípade, že v tejto lehote prednajímateľ nezašle nájomcovi písomné vyjadrenie, má sa za to, že s navrhnutým rozsahom, cenou a časovým harmonogramom súhlasí. Nájomca je povinný úpravy v rozsahu podľa ods. 7.2 zrealizovať do troch mesiacov od doručenia súhlasu prenajímateľa, alebo od márneho uplynutia lehoty na vyjadrenie. Deň začatia prác je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi a až počnúc týmto dňom je oprávnený platiť znížené nájomné podľa ods. 7.4.
- 7.4 Nájomca vykoná rekonštrukciu nebytového priestoru na vlastné náklady. Počas vykonávania zmien predmetu nájmu, najdlhšie však po dobu prvých štyroch (4) mesiacov trvania nájmu, prípadne štyroch (4) mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia, pokiaľ sa bude jednať o taký rozsah alebo charakter zmien, ktoré je možné vykonať len na základe právoplatného stavebného povolenia, v takom prípade však najdlhšie do uplynutia siedmich (7) mesiacov od vzniku nájmu, bude nájomca platiť zvýhodnené nájomné vo výške 0,50 EUR/m²/mesiac (ďalej len „zvýhodnené nájomné“). Rozdiel medzi sumou riadne dohodnutého nájomného a zvýhodneného nájomného budú zmluvné strany považovať za paušálnu náhradu vynaložených nákladov a nájomca nebude mať nárok na akúkoľvek ďalšiu náhradu nákladov a to ani počas nájmu formou započítania s riadnym nájomným, ani po jeho skončení uplatnením nároku podľa § 667 ods. 1 zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.
- 7.5 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. Všetky povolenia, súhlasy, vyjadrenia dotknutých orgánov štátnej správy a iných osôb v súvislosti so stavebnými úpravami a udržiavacími prácami zabezpečí 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 rekonštrukcii resp. modernizácii. Prenajímateľ udelí nájomcovi na požiadanie 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.
- 7.6 Počas realizácie stavebných prác, úprav a udržiavacích prác je prenajímateľ oprávnený kontrolovať priebeh rekonštrukcie za prítomnosti nájomcu, alebo ním určenej osoby. Nájomca je povinný vyzvať prenajímateľa na kontrolu všetkých prác, ktoré majú byť zakryté alebo sa stanú neprístupnými minimálne 3 pracovné dni vopred. Ak sa prenajímateľ nedostaví a nevykoná kontrolu týchto prác bude nájomca pokračovať v prácach. Ukončenie rekonštrukcie oznámi nájomca prenajímateľovi a umožní mu vykonanie kontroly rekonštrukcie a prevzatie prác v dohodnutej lehote za účasti nájomcu, resp. ním poverenej osoby.
- 7.7 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.
- 7.8 Nájomca je povinný po vykonaní zmien predložiť prenajímateľovi ich podrobný súpis a ocenenie, vrátane projektovej dokumentácie, dodávateľských faktúr a dokladov o ich zaplatení, revízných správ a strpieť obhliadku predmetu nájmu za účelom posúdenia a odsúhlasenia investičných prác.

Nájomca je oprávnený uskutočniť po dobu nájmu odpisovanie technického zhodnotenia predmetu nájmu podľa zákona o dani z príjmov.

- 7.9 Nájomca zodpovedá za prípadnú škodu spôsobenú pri vykonávaní stavebných úprav na predmete nájmu alebo spoločných častiach domu v ktorom sa nachádza a je povinný pred ich začatím predložiť prenajímateľovi zmluvu o poistení tejto zodpovednosti na poistné plnenie do výšky 10.000,- EUR za jednotlivú poistnú udalosť a udržať ju v platnosti až do ukončenia rekonštrukcie a prevzatia zmien prenajímateľom.
- 7.10 V prípade, že nájomca vykoná zmeny predmetu nájmu v menšom rozsahu a cene ako bolo uvedené v odsúhlasenom rozpise prác, alebo ich nevykoná v lehote podľa ods. 7.3, je povinný doplatiť rozdiel medzi riadnym a zvýhodneným nájomným. Prípadný rozdiel doplatí na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Ak nájomca vykoná zmeny vo väčšom rozsahu, ako rozdiel medzi zvýhodneným a riadnym nájomným, bude tento rozdiel znášať sám.
- 7.11 Zmluvné strany sa dohodli, že za účelom operatívnej komunikácie týkajúcej sa rekonštrukcie nebytového priestoru si budú písomnosti doručovať aj e- mailom na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy, alebo ktoré si navzájom ako kontaktné adresy oznámia.

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 doručenke 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 doručenke.
- 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.
- 8.4 Písomnosti doručované e-mailom sa považujú za doručené v najbližší pracovný deň po ich odoslaní.

Čl. IX

Vyhlásenia a záruky

- 9.1 Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje sa prenajímateľovi, ktorý uzatvára túto zmluvu spoliehajúci sa na tieto vyhlásenia a záruky, že ku dňu podpisu tejto zmluvy:
- 9.1.1 je nájomca právny 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, nie je v likvidácii ani v konkurze a nie je voči nemu vedené žiadne exekučné konanie.

- 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 V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa 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.
- 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 protokolárnym odovzdaním predmetu nájmu za predpokladu predchádzajúceho zverejnenia zmluvy v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky 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.
- 10.6 Neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy tvorí Výpočtový list, ako Príloha č. 1
- 10.7 Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a prehlasujú, že ich prejavy vôle sú slobodné, vážne, zrozumiteľné a určité, čo svojimi podpismi potvrdzujú.

V Bratislave dňa .

V Bratislave dňa

Nájomca:

Prenajímateľ:

Martina Blaškovič
konateľka

Ing. arch. Zuzana Aufrichtová
starostka

Príloha: Výpočtový list

Mestská časť Bratislava-Staré Mesto



Výpočtový list
na preddavkové platby za služby s nájmom spojené

Platnosť od účinnosti NZ č. 186/2022

**Názov firmy (organizácie) meno : LITTLE KING s.r.o., Teplická 121,
921 01 Piešťany**

Adresa priestoru : Špitálska 49 , Bratislava

Bankové spojenie : VÚB

Variabilný symbol : 0201564910

Bratislava

Číslo účtu : SK63 0200 0000 3500 0152 6012

Rozpis služieb :

mesačne

štvrt'ročne €

Záloha na ústredné kúrenie	:	18,-
Záloha na ohrev TÚV	:	4,62
Záloha na teplú úžitkovú vodu	:	1,39
Záloha na vodné stočné-studená voda:	:	0,72
Odvoz a likvidácia odpadu	:	2,43
Upratovanie spol.pr.	:	
Osvetlenie spoločných priestorov	:	
Zrážková voda	:	0,57
Paušál – výťah	:	
Deratizácia	:	
Havarijná služba	:	0,36
Zimná údržba	:	0,19
Zálohové platby za služby spolu	:	28,28 €

V Bratislave dňa 10.5.2022

Prenajímateľ : Ing. arch. Zuzana Aufrichtová
starostka mestskej časti