

Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 64/2025

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:

Prenajímateľ	
Názov:	mestská časť Bratislava-Staré Mesto
Sídlo:	Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava
Štatutárny orgán:	Ing. Matej Vagač, starosta mestskej časti
IČO:	00 147
DIČ:	2020804170
Bankové spojenie:	VÚB, a.s.
IBAN:	SK63 0200 0000 3500 0152 6012
Kontakt:	e-mail: podatelna@staremesto.sk

(ďalej ako „prenajímateľ“ alebo „mestská časť“)

a

Nájomca	
Názov:	Jalta - kultúrne a sociálne centrum
Právna forma:	občianske združenie
Štatutárny orgán:	Mgr. art. Ľubomír Bukový, ArtD.
Sídlo:	Pražská 3231/35, 811 04 Bratislava
IČO:	54 727 367
Bankové spojenie:	Fio banka, a.s.
IBAN:	SK17 8330 0000 0028 0285 5333
Kontakt:	tel. č.: +421 917 814 875 e-mail: jaltacentrum@gmail.com

(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, v kontexte obchodnej verejnej súťaže vyhlásenej dňa 03.04.2024, dohodli sa na uzatvorení tejto zmluvy za nižšie uvedených podmienok.

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. 108 o výmere 295,90 m², nachádzajúci sa v suteréne bytového domu so súpisným č. 200, postavenom na pozemku parcely registra „C“ KN, parc. č. 107/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 503 m², zapísaný na liste vlastníctva č. 5453, katastrálne územie Staré Mesto, na adrese Gorkého č. 15 v Bratislave.

- 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 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 a zaväzuje sa užívať predmet nájmu za účelom: **vybudovanie a prevádzkovanie centra zameraného na kultúru alebo podporu komunitného života alebo umelecko-kreatívny priemysel alebo vzdelávanie s možným administratívnym zázemím ako aj s možnosťou poskytovania občerstvenia, pričom je možné zameranie sa na jednu oblasť z uvedených alebo aj kombinovane.**
- 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. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností platí, že poskytovanie občerstvenia zahŕňa tak poskytovanie nápojov, ako aj stravy; strava však nemôže byť tepelne pripravovaná a ani upravovaná v predmete nájmu.
- 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. Predchádzajúci súhlas prenajímateľa podľa predchádzajúcej vety nie je potrebný v prípade, ak užívanie predmetu nájmu nebude v každom jednotlivom prípade trvať dlhšie ako 24 hodín nasledovnými subjektmi:
- a) ochotnícke divadlá, hudobné a umelecké súbory využívajúce predmet nájmu na nekomerčné účely,
 - b) neziskové organizácie a občianske združenia organizujúce komunitné, kultúrne alebo vzdelávacie podujatia,
 - c) školské a študentské skupiny za účelom realizácie projektov alebo prezentácií,
 - d) charitatívne a dobročinné akcie organizované za účelom pomoci komunite,
 - e) krátkodobé workshopy, semináre a prednášky zamerané na nekomerčné vzdelávacie aktivity.
- Prenajímateľ udeľuje nájomcovi výnimku podľa druhej vety tohto odseku iba za podmienky, že subjekty uvedené v písm. a) až e) budú užívať predmet nájmu výlučne len v rozsahu účelu nájmu podľa tohto článku zmluvy. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby subjekty uvedené v písm. a) až e) dodržiavali všetky platné pravidlá (napr. všeobecne záväzné normy vydané prenajímateľom) a všeobecne záväzné právne predpisy účinné v Slovenskej republike súvisiace s užívaním predmetu nájmu.
- 2.4. Nájomca je povinný dodržiavať platné VZN mestskej časti o pravidlách času predaja v obchode a času prevádzky služieb na území mestskej časti Bratislava-Staré Mesto.

Čl. III

Nájomné a služby spojené s užívaním nebytového priestoru

- 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 **5,- EUR** (slovom: päť EUR) **za 1 m²/mesiac**, teda **1 479,50,- EUR** (slovom: jedentisícštyristosedemdesiatdeväť EUR a päťdesiat centov)/**mesiac** (ďalej len „**Riadne mesačné nájomné**“).
- 3.2 Celkové ročné nájomné vypočítané podľa odseku 3.1 tohto článku zmluvy je vo výške **17 754,- EUR** (slovom: sedemtisícštyristopäťdesiatštyri EUR)/**rok** (ďalej len „**Ročné nájomné**“), ak v tejto zmluve nie je uvedené inak.
- 3.3 S ohľadom na povinnosť nájomcu zrekonštruovať predmet nájmu na svoje náklady v maximálnej sume do výšky 400 000,- EUR (slovom: štyristotisíc EUR), bude nájomca od účinnosti zmluvy počas:

- a) obdobia 10 rokov alebo
- b) do započítania odsúhlasených nákladov na rekonštrukciu,

podľa toho, ktorá z uvedených skutočností nastane skôr, uhrádzať nájomné vo výške 0,5 % z dohodnutého Riadneho mesačného nájomného (ďalej len „**Zvýhodnené nájomné**“). Nájomca je povinný uhrádzať spolu s Riadnym mesačným nájomným / so Zvýhodneným nájomným (bez rozdielu medzi Riadnym mesačným nájomným a Zvýhodneným nájomným ďalej len „**Nájomné**“) aj mesačné platby do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, a to v aktuálnej výške mesačných platieb v čase uzatvorenia tejto zmluvy, ktorá sa môže jednostranne meniť rozhodnutím vlastníkov domu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza. Investície nájomcu presahujúce limit 400 000,- EUR (slovom: štyristotisíc EUR) sú na ťarchu nájomcu bez nároku na ich kompenzáciu/refundáciu od prenajímateľa. Po uplynutí 10 rokov alebo po započítaní odsúhlasených nákladov na rekonštrukciu predmetu nájmu bude nájomca uhrádzať dohodnuté Riadne mesačné nájomné. Prenajímateľ je oprávnený od účinnosti zmluvy jednostranne zvýšiť Nájomné o mieru inflácie potvrdennej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za obdobie predchádzajúceho kalendárneho roka, kumulatívne však najviac za obdobie dvoch predchádzajúcich kalendárnych rokov. V prípade, že nájomca v lehote 8 mesiacov od právoplatnosti stavebného povolenia neuvedie nebytový priestor do užívania schopného stavu v zmysle odseku 6.8 tejto zmluvy, zaplatí za obdobie do vydania kolaudačného rozhodnutia Riadne mesačné nájomné.

- 3.4 Nájomné za prvý neúplný kalendárny mesiac užívania predmetu nájmu zaplatí nájomca do 5 dní od podpísania tejto zmluvy a jeho výšku vypočíta pomerne podľa odseku 3.3. tejto zmluvy od účinnosti tejto zmluvy do konca tohto kalendárneho mesiaca
- 3.5 Nájomca je povinný uhrádzať Nájomné mesačne na účet prenajímateľa na základe tejto zmluvy, pričom nájomné je **splatné vopred, a to vždy najneskôr do 20. dňa príslušného mesiaca**, za ktorý sa platí splátka Nájomného, pokiaľ nájomca neobdrží faktúru. V prípade, že bude nájomcovi Nájomné fakturované, je povinný toto zaplatiť v lehote splatnosti uvedenej na faktúre, ktorá nebude kratšia ako 15 dní.
- 3.6 Nájomca je povinný poukazovať platby Nájomného včas tak, aby tieto najneskôr v deň podľa odseku 3.5 tohto článku zmluvy boli pripísané v prospech účtu prenajímateľa, **číslo účtu v tvare IBAN: SK63 0200 0000 3500 0152 6012, VS: 0202861520**. V poznámke pre príjemcu nájomca uvedie obdobie, za ktoré Nájomné platí.
- 3.7 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je od účinnosti tejto zmluvy počas doby trvania nájmu oprávnený jednostranne zvýšiť Nájomné v závislosti od úrovne inflácie. Nájomné platné k 31.12. kalendárneho roka za ktorý sa inflácia sleduje, sa zvýši o mieru inflácie oficiálne potvrdenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky za tento sledovaný rok, a to od 01.01. nasledujúceho roka. V prípade neuplatnenia zvýšenia Nájomného z akéhokoľvek dôvodu je prenajímateľ oprávnený upraviť výšku Nájomného o súhrnnú výšku inflácie za najviac dva predchádzajúce roky, v ktorých k jednostrannému zvýšeniu Nájomného neprišlo. Zvýšené Nájomné bude nájomcovi fakturované späť k 01.01. príslušného roka, v ktorom sa jednostranné zvýšenie Nájomného uplatňuje.
- 3.8 Nájomca má vedomosť, že do výšky sumy Nájomného nie sú započítané platby za dodávku elektrickej energie, tepla, plynu, vody, stočné, odvoz odpadu, platby za používanie telefónnych liniek, mesačná platba do fondu prevádzky, údržby a opráv a za ďalšie služby spojené s užívaním nebytového priestoru nájomcom, a tiež náklady spojené s obvyklým udržiavaním a prevádzkou nebytového priestoru. Uvedené náklady a prevádzkové náklady znáša nájomca. V sume Nájomného nie sú započítané ani náklady na upratovanie nebytového priestoru, ktoré upratovanie si zabezpečuje nájomca vo vlastnom mene, na vlastnú zodpovednosť a na vlastné náklady.
- 3.9 Pripojenie médií/energií (napr. voda, elektrina, plyn) a ich následné dodávanie za účelom užívania nebytového priestoru počas účinnosti tejto zmluvy si zabezpečí nájomca vo vlastnom mene a na vlastný účet. Nájomca sa zaväzuje počas užívania nebytového priestoru / účinnosti zmluvy uhrádzať náklady súvisiace s dodávaním a so spotrebovaním médií/energií a to bez akejkoľvek ich refundácie od prenajímateľa.

- 3.10 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude prostredníctvom správcu bytového domu poskytovať nájomcovi služby spojené s užívaním nebytového priestoru (ďalej len „**Služby**“) a to v rozsahu služieb poskytovaných správcou bytového domu pre prenajímateľa. Špecifikácia a výška preddavkových platieb za Služby je uvedená vo výpočtovom liste (zálohovom mesačnom predpise úhrad), ktorý prenajímateľ predloží nájomcovi k nahliadnutiu pri podpise tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje preddavky na Služby spojené s užívaním nebytového priestoru uhrádzať spôsobom a v lehote špecifikovaných v odseku 3.5 a 3.6 tejto zmluvy. Nedoplatky, prípadne preplatky vzniknuté vyúčtovaním za príslušný kalendárny rok sú splatné v termíne a podľa zúčtovacích údajov uvedených prenajímateľom na písomnom vyúčtovaní.
- 3.11 Nájomca sa zaväzuje akceptovať zvýšenie sumy preddavkov za Služby spojené s užívaním nebytového priestoru, a to v prípade zmeny cien dodávaných služieb, zmeny rozsahu 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.
- 3.12 Nájomca je pri každej platbe Nájomného a preddavku za Služby 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/alebo na preddavkoch za Služby, je prenajímateľ oprávnený započítať nešpecifikovanú platbu na pokrytie najstaršej splatnej pohľadávky. V prípade, ak nájomca neuvedie pri platbe Nájomného a služieb obdobie, za ktoré sa platba poukazuje a prenajímateľ zároveň neeviduje voči nájomcovi pohľadávku z titulu nedoplatku na Nájomnom a preddavkoch na Službách, platí, že nájomca uhradil danou platbou Nájomné a Služby za najbližší nasledujúci mesiac, za ktorý prenajímateľ ešte neobdržal od nájomcu platbu podľa tejto zmluvy. Za nedodržanie termínu splatnosti Nájomného a preddavkov za Služby uplatní prenajímateľ voči nájomcovi úrok z omeškania stanovený v ust. § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi **finančnú kauciu** vo výške trojmesačného Riadneho mesačného nájomného, teda **4 438,50 EUR** (slovom: štyritisícštyristotridsaťosem EUR a päťdesiat centov) na účet prenajímateľa **SK02 0200 0000 0000 0152 6012, VS: 0202861520** a to nasledovne:
- a) kauciu vo výške **1 479,50 EUR** (slovom: jedentisícštyristosedemdesiat EUR a päťdesiat centov) uhradí nájomca pri podpise tejto zmluvy,
 - b) kauciu vo výške **2 959,- EUR** (slovom: dvetisícdeväťstopäťdesiatdeväť EUR) uhradí nájomca najneskôr do 5 (slovom: päť) dní odo dňa doručenia kolaudačného rozhodnutia k zrekonštruovanému nebytovému priestoru.
- 3.13 Nájomca podpisom tejto zmluvy súhlasí s ponechaním tejto finančnej kaucie na účte prenajímateľa. Prenajímateľ si vyhradzuje právo použiť finančnú kauciu najmä pre prípad poškodenia predmetu nájmu nájomcom, pre prípad neuhradenia Nájomného alebo paušálneho mesačného poplatku, na úhradu v budúcnosti splatných peňažných sankcií podľa zmluvy (vrátane zmluvných pokút), ako aj na náhradu nákladov uhradených prenajímateľom za nájomcu, náhradu škody a pod. Finančná kaucia v danej výške bude plne zachovaná po celú dobu platnosti/účinnosti tejto zmluvy a bude nájomcovi vrátená až po skončení zmluvného vzťahu a zároveň po splnení všetkých povinností vyplývajúcich pre nájomcu z tejto 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 dohodnutej v odseku 3.12 tohto článku zmluvy. V prípade, že nájomca povinnosť doplniť kauciu včas nesplní, je povinný prenajímateľovi uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % denne zo sumy zodpovedajúcej výške požadovaného doplnenia kaucie za každý začatý deň omeškania s doplnením kaucie.
- 3.14 Nájomca je povinný do 30 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 30 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 (slovom: päťsto).

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 nájomcu v zmysle ustanovení § 10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o nájme nebytových priestorov**“)
 - c) na základe písomnej výpovede prenajímateľa v zmysle § 9 ods. 2 tohto Zákona o nájme nebytových priestorov,
 - d) jednostranným odstúpením od zmluvy prenajímateľom z dôvodov uvedených v ods. 4.4 tejto zmluvy,
 - e) z dôvodov upravených v Občianskom zákonníku.
- 4.3 Výpovedná lehota je trojmesačná. V prípade ukončenia nájmu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 Zákona o nájme nebytových priestorov je výpovedná lehota jednomesačná. Výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 4.4 Zmluvné strany sa dohodli v súlade s ods. 4.2 písm. d) tohto článku, že prenajímateľ môže od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, ak
- a) predmet nájmu užíva bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa iný subjekt ako nájomca s výnimkou zhotoviteľa stavby počas rekonštrukcie predmetu nájmu a s výnimkou subjektov uvedených v článku II odsek 2.3 zmluvy,
 - b) nájomca užíva predmet nájmu alebo ak trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo že mu hrozí značná škoda,
 - c) nájomca vykoná opravy a/alebo úpravy nebytového priestoru v rozpore s Čl. VI ods. 6.4 tejto zmluvy,
 - d) nájomca užívaním predmetu nájmu porušuje všeobecne záväzné nariadenia mestskej časti Bratislava – Staré Mesto a/alebo všeobecne záväzné právne predpisy platné a účinné v Slovenskej republike,
 - e) nájomca nezačne s rekonštrukciou predmetu nájmu do 2 mesiacov od nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia, najneskôr však do 31.12.2025,
 - f) nájomca pred ukončením rekonštrukcie predmetu nájmu preruší práce a nebude v nich pokračovať ani po upozornení prenajímateľa na porušenie tejto povinnosti,
 - g) nájomca nepredloží prenajímateľovi v lehotách uvedených v Čl. VI. ods. 6.5 až 6.8 tejto zmluvy uvedené dokumenty,
 - h) nájomca nepreukáže prenajímateľovi v lehote podľa Čl. VI. ods. 6.10 tejto zmluvy schopnosť financovať rekonštrukciu predmetu nájmu,
- pričom zmluva sa zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od nej prenajímateľom nájomcovi.
- 4.5 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ nie je povinný nahradiť nájomcovi náklady vynaložené na rekonštrukciu predmetu nájmu a ani uhradiť sumu zodpovedajúcu zhodnoteniu predmetu nájmu, ktoré vznikne v dôsledku uskutočnenia rekonštrukcie predmetu nájmu.

- 4.6 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 zrekonštruovaného nebytového priestoru. 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.
- 4.7 Ak nájomca po skončení nájmu nevyprace nebytový priestor, prenajímateľ písomne, listovou zásielkou alebo e-mailom vyzve nájomcu na vypratanie nebytového priestoru, t.j. opustenie nebytového priestoru nájomcom a vystaňovanie všetkých hnutelných vecí patriacich nájomcovi, ktoré sa nachádzajú v nebytovom priestore. V prípade, že nájomca nebytový priestor ani po takejto výzve nevyprace, prenajímateľ je oprávnený vypratať nebytový priestor na náklady a nebezpečenstvo nájomcu, pričom hnutelné veci z nebytového priestoru patriace nájomcovi uloží do úschovy vo vlastných priestoroch, resp. v priestoroch tretej osoby. Prenajímateľ nezodpovedá za poškodenie, zničenie, stratu, odcudzenie ani iné zmenšenie majetkovej hodnoty takýchto vypratých hnutelných vecí.
- 4.8 Právny vzťah medzi prenajímateľom a nájomcom pri vyprataní nebytového priestoru a uložení vecí do úschovy postupom podľa predchádzajúceho odseku zmluvy sa riadi zmluvou o skladovaní v zmysle § 527 a nasl. Obchodného zákonníka, kedy prenajímateľ je skladovateľom a nájomca ukladateľom vypratých 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 vypraté hnutelné veci po dobu 30 dní od ich prevzatia. Prenajímateľ ako skladovateľ môže odstúpiť od zmluvy o skladovaní, ak nájomca ako ukladateľ nevyzdvihne vypraté hnutelné veci po skončení uvedenej doby skladovania. Prenajímateľ ako skladovateľ po odstúpení od zmluvy určí nájomcovi ako ukladateľovi primeranú lehotu na vyzdvihnutie vypratých 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 pokiaľ sú vo vlastníctve nájomcu.
- 4.9 Prenajímateľ je po skončení nájmu oprávnený vstúpiť do nebytového priestoru a vymeniť zámok na vchodových dverách. 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.
- 4.10 Nájomca berie na vedomie, že postupom prenajímateľa podľa ods. 4.6 až 4.9 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.
- 4.11 Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 500,00 EUR za každé porušenie povinnosti nájomcu umožniť prenajímateľovi výkon jeho oprávnení podľa ods. 4.6 až 4.9 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.

- 4.12 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.

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.
- 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 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 prenajímateľa 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 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 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 nepodari záloh predat'; v takom prípade sa neuplatnia ustanovenia ods. 5.8 tohto článku zmluvy.
- 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 zmluvy. 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 zmluvy najskôr po uplynutí 30 dní odo dňa oznámenia o začatí výkonu záložného práva záložcovi (ďalej len „adresát“) formou doporučeného listu. Na doručovanie sa vzťahuje čl. VII tejto zmluvy.
- 5.15 V zmysle Občianskeho zákonníka pri speňažení zálohu koná záložný veriteľ v mene záložcu. Záložný veriteľ je kedykoľvek oprávnený splnomocniť akúkoľvek tretiu osobu, úplne alebo čiastočne, aby táto tretia osoba konala namiesto záložného veriteľa pri predaji zálohu v mene záložcu. Zmluvné strany sa osobitne dohodli, že záložný veriteľ je oprávnený konať v mene a na účet záložcu aj pri všetkých úkonoch potrebných k odovzdaniu predmetu dražby vydražiteľovi v zmysle ust. § 29 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

- 5.16 Ak je záloh tvorený viacerými samostatnými hnutelnými vecami, každá z týchto samostatných vecí môže byť speňažená v rámci výkonu záložného práva na uspokojenie zabezpečenej pohľadávky podľa tejto zmluvy samostatne alebo spoločne, podľa rozhodnutia záložného veriteľa.
- 5.17 Záložca je povinný strpieť výkon záložného práva a poskytnúť záložnému veriteľovi súčinnosť potrebnú na výkon záložného práva. Najmä je povinný vydať záložnému veriteľovi záloh a doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu, spolupracovať so záložným veriteľom počas výkonu záložného práva.
- 5.18 Záložný veriteľ je povinný podať záložcovi písomnú správu o výkone záložného práva, v ktorej uvedie najmä údaje o predaji zálohu, hodnote výťažku z predaja zálohu, o nákladoch vynaložených na vykonanie záložného práva a o použití výťažku z predaja zálohu.
- 5.19 Z výťažku predaja zálohu podľa tohto článku zmluvy záložný veriteľ prednostne uhradí účelne vynaložené náklady súvisiace s výkonom záložného práva (odmena pre znalca za vyhotovenie znaleckého posudku, odmena pre licitátora, správne poplatky, a pod.) a následne uspokojí svoju zabezpečenú pohľadávku. Ak výťažok z predaja zálohu prevyšuje zabezpečenú pohľadávku, záložný veriteľ je povinný záložcovi vydať hodnotu výťažku z predaja, ktorá prevyšuje zabezpečenú pohľadávku po odpočítaní nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov v súvislosti s výkonom záložného práva.
- 5.20 Prenajímateľ má podľa ust. § 672 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník na zabezpečenie nájomného **zádržné právo** k hnutelným veciam, ktoré sú v prenajatom nebytovom priestore a patria nájomcovi. Ak sa nájomca sťahuje alebo ak sa odstraňujú uvedené hnutelné veci, napriek tomu, že nájomné nie je zaplatené alebo zabezpečené, môže prenajímateľ zadržať tieto veci.
- 5.21 Prenajímateľ je povinný bez zbytočného odkladu upovedomiť nájomcu o zadržaní vecí a jeho dôvodoch.
- 5.22 Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady súvisiace so zadržaním vecí.
- 5.23 Na základe zádržného práva má prenajímateľ ako veriteľ právo pri výkone súdneho rozhodnutia na prednostné uspokojenie z výťažku zadržovanej veci pred iným veriteľom, a to aj záložným veriteľom.
- 5.24 Nájomca berie na vedomie, že výkonom oprávnenia prenajímateľa v rámci zákonného záložného práva a zádržného práva nemôže vzniknúť nájomcovi škoda. Súčasne je nájomca uzrozumený s tým, že takýmto výkonom môžu byť dotknuté údaje nájomcu uložené na pamäťových nosičoch a iných médiách určených na zaznamenávanie dát (počítače, harddisky, USB kľúče, CD/DVD atď.), ktoré sa nachádzajú v nebytovom priestore. V prípade, že nastane skutočnosť uvedená v predchádzajúcej vete, nájomca vyhlasuje, že túto skutočnosť zaviniť on sám, lebo nesplnil povinnosť platiť nájomné riadne a včas.
- 5.25 Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 500,00 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. Prenajímateľ a všetky osoby zúčastnené na výkone práv uvedených v tomto článku sú povinné postupovať s odbornou starostlivosťou.

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.

- 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. 6.14 (ďalej len „**zmeny nebytového priestoru**“), len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, na vlastné náklady a v súlade s ustanoveniami príslušných právnych predpisov. 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, 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 sa s ohľadom na nutnosť rekonštrukcie predmetu nájmu zaväzuje predložiť prenajímateľovi do 60 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy špecifikáciu rozsahu a charakteru plánovaných zmien, ich cenovú kalkuláciu a predpokladaný časový harmonogram realizácie prác podľa projektovej dokumentácie za účelom ich odsúhlasenia prenajímateľom.
- 6.6 Nájomca sa zaväzuje požiadať o vydanie stavebného povolenia v lehote 2 mesiacov odo dňa, kedy mu bude doručený písomný súhlas prenajímateľa s rekonštrukciou podľa Čl. VI ods. 6.5. Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi kópiu podanej žiadosti o stavebné povolenie do 7 dní od jej podania.
- 6.7 Nájomca je povinný začať s rekonštrukciou predmetu nájmu do 2 mesiacov od nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia, najneskôr však do 31.12.2025. Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi kópiu právoplatného stavebného povolenia do 7 dní od nadobudnutia právoplatnosti.
- 6.8 Na základe právoplatného stavebného povolenia nájomca vykoná rekonštrukciu tak, aby najneskôr do 8 mesiacov od právoplatnosti stavebného povolenia bolo právoplatne povolené užívanie predmetu nájmu na dohodnutý účel nájmu. Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi kópiu právoplatného kolaudačného povolenia do 7 dní od nadobudnutia právoplatnosti.
- 6.9 Lehoty uvedené v Čl. VI ods. 6.6 až 6.8 je možné po písomnej dohode s prenajímateľom primerane predĺžiť, no len z dôvodov, ktoré nespočívajú na strane nájomcu.
- 6.10 Nájomca sa zaväzuje preukázať prenajímateľovi svoju schopnosť financovať rekonštrukciu predmetu nájmu nasledovne:
- 7 dní od účinnosti zmluvy preukázanie čiastky vo výške 12 000 EUR na vypracovanie projektu pre stavebné povolenie
 - do 31.12.2025 preukázanie čiastky vo výške 100 000 EUR na realizovanie 1. fáze rekonštrukcie
 - do 1.4.2026 preukázanie zvyšnej čiastky v takej výške aká je potrebná v zmysle rozpočtu na finalizáciu projektu odsúhlaseného mestskou časťou, predpokladane suma vo výške 100 000 EUR
- Finančná spôsobilosť sa preukazuje predložením aspoň jedného z nasledujúcich dokumentov:
- a) výpisom z bankového účtu nájomcu,
 - b) bankovou zárukou vystavenou bankou alebo inou finančnou inštitúciou, ktorá je držiteľom bankovej licencie vydané Národnou bankou Slovenska, Európskou centrálnou bankou alebo iným príslušným regulačným orgánom v rámci Európskej únie,,

- c) úverovou zmluvou alebo iným záväzným dokumentom potvrdzujúcim poskytnutie finančných prostriedkov nájomcovi na rekonštrukciu predmetu nájmu.
- 6.11 Po preukázaní finančnej spôsobilosti podľa Čl. VI. ods. 6.10 nie je nájomca oprávnený zmeniť zdroj financovania bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 6.12 Za nesplnenie lehôt uvedených v Čl. VI. ods. 6.5 až ods. 6.8 a v ods. 6.10 je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty v sume 50,- Eur za každý, aj začatý deň omeškania so splnením týchto povinností. Oprávnenie prenajímateľa odstúpiť od zmluvy nie je týmto dotknuté.
- 6.13 Nájomca sa zaväzuje, že pri výbere dodávateľov na vykonanie všetkých rekonštrukčných a stavebných prác, ktoré presahujú finančný limit stanovený v zákone č. 343/2015 Z.z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „ZVO“), bude postupovať v súlade s princípmi verejného obstarávania (najmä s princípom hospodárnosti). Tento záväzok zahŕňa najmä povinnosť:
- a) riadiť sa princípmi transparentnosti, nediskriminácie a rovnakého zaobchádzania,
 - b) zdokumentovať a uchovávať všetky podklady a dôkazy o výbere dodávateľov a poskytnúť tieto podklady prenajímateľovi na požiadanie,
 - c) predložiť prenajímateľovi dôkaz o splnení povinnosti postupovať podľa tohto odseku zmluvy.
- 6.14 Nájomca je povinný znášať náklady vyplývajúce z realizácie bežných opráv a bežných úprav nebytového priestoru v hodnote do 500,00 EUR (slovom: päťsto) v každom jednotlivom prípade, a zároveň je povinný včas nahlásiť prenajímateľovi potrebu väčších opráv a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, v opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Pre pojem bežné opravy a úpravy sa analogicky použije ust. § 5 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. Suma uvedená v prvej vete tohto odseku zmluvy sa zvyšuje automaticky o percentuálnu úroveň výšky miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za každý rok trvania nájmu.
- 6.15 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. Za porušenie tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy a požadovať zmluvnú pokutu vo výške 200,- EUR (slovom: dvesto).
- 6.16 Nájomca je povinný sám a na vlastné náklady zabezpečiť majetok proti odcudzeniu, poškodeniu alebo zničeniu a zvážiť 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, dezinsekčné 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.
- 6.17 Nájomca preberá v rozsahu ním užívaného nebytového priestoru na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných platných právnych predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, o ochrane majetku, o ochrane pred požiarimi, ako aj hygienické predpisy. Nájomca je súčasne povinný rešpektovať informácie súvisiace s ochranou pred požiarimi 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 zavinil on sám, resp. jeho zamestnanci, resp. ručí prenajímateľovi za škodu spôsobenú klientmi nájomcu, jeho dodávateľmi, resp. inými osobami, ktorým nájomca umožnil do nebytového priestoru prístup.

- 6.18 Nájomca 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 príslušným normám a predpisom.
- 6.19 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.
- 6.20 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.
- 6.21 Nájomca je povinný zdržať sa pri užívaní predmetu nájmu na dohodnutý účel činností, ktoré by nadmerným hlukom, vibráciami alebo zápachom narušovali pokojné užívanie bytov a ostatných nebytových priestorov v budove.
- 6.22 Prenajímateľ a nájomca týmto uznávajú a potvrdzujú, že hodnota prác, ktoré nájomca vykoná v predmete nájmu a úprav vykonaných podľa tejto zmluvy, sú zmluvnými stranami pre účely tejto zmluvy uznané za technické zhodnotenie, bude v súlade so zákonom č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov odpisovaná nájomcom a prenajímateľ týmto potvrdzuje, že počas trvania nájmu nezvýši vstupnú hodnotu vlastného hmotného majetku prenajímateľa o čiastku nákladov súvisiacich s prácami a investíciami nájomcu (technickým zhodnotením); nájomca je oprávnený odpisovať technické zhodnotenie v zmysle tohto odseku zmluvy iba počas účinnosti tejto zmluvy, inak nájomca technické zhodnotenie nebytového priestoru odovzdá prenajímateľovi bezodplatne.
- 6.23 V prípade ukončenia tejto zmluvy z dôvodov, ktoré nie sú na strane nájomcu, sa prenajímateľ zaväzuje kompenzovať časť nákladov, ktoré nájomca preukázateľne investoval do predmetu nájmu v súlade so schváleným projektom. Výška kompenzácie musí byť potvrdená miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava-Staré Mesto. Táto forma kompenzácie je možná iba počas obdobia 10 rokov od účinnosti tejto zmluvy. Po uplynutí tejto doby sa investované náklady považujú za zohľadnené v rámci zníženého nájomného počas uvedeného obdobia, a nájomca tak nemá nárok na ich ďalšiu refundáciu.

Čl. VII

Doručovanie

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

Čl. VIII

Vyhlásenia a záruky

- 8.1 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:
- a) je nájomca právnym subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky, podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene nájomcu,
 - b) 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.
- 8.2 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.
- 8.3 V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa 8.1 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. IX

Záverečné ustanovenia

- 9.1 Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, prípadne ďalšími právnymi predpismi.
- 9.2 Zmeny a doplnenia obsahu tejto zmluvy musia byť vykonané formou písomného dodatku k zmluve a musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami. V prípade, že druhá zmluvná strana sa nevyjadrí

k návrhu dodatku písomne do 30 dní odo dňa jeho doručenia, predpokladá sa, že s návrhom dodatku nesúhlasí.

- 9.3 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia 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). Táto zmluva zaväzuje aj vlastníka predmetu nájmu ak sa rozhodne odňať prenajímateľovi správu majetku predstavujúceho predmet nájmu.
- 9.4 Ak by niektoré z ustanovení tejto zmluvy bolo neplatné, alebo by sa takým stalo neskôr, nebude tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. Strany sa zaväzujú vyvinúť maximálne úsilie na konvalidáciu neplatného ustanovenia tejto zmluvy, a ak taká konvalidácia nebude možná, Strany sa zaväzujú nahradiť neplatné ustanovenie tejto zmluvy takým ustanovením, ktoré sa svojim obsahom a povahou čo najviac približuje účelu, ktorý chceli zmluvné strany dosiahnuť neplatným ustanovením tejto zmluvy.
- 9.5 Zánikom účinnosti tejto zmluvy alebo jej časti nie je dotknutá účinnosť tých ustanovení zmluvy, ktorých účinnosť podľa tejto zmluvy a/alebo vzhľadom na ich povahu má trvať aj po ukončení účinnosti tejto zmluvy.
- 9.6 Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane tri rovnopisy a nájomca dostane jeden rovnopis.
- 9.7 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:

Jalta - kultúrne a sociálne centrum
Mgr. art. Ľubomír Bukový, ArtD.
štatutárny orgán

mestská časť Bratislava-Staré Mesto
Ing. Matej Vagač
starosta mestskej časti