

Zmluva o nájme nehnuteľností č. 216/2025

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

Zmluvné strany:

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. Matej Vagač, starosta mestskej časti

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Obchodné meno: **Technické služby Starého Mesta, a. s.**
Sídlo: Žilinská 1, 811 05 Bratislava - Staré Mesto
IČO: 35 804 092
Zapísaná: Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sa, vložka č.2639/B
Konajúci prostredníctvom: Ing. Patrícia Martincová, predseda predstavenstva
Marek Vrbický, člen predstavenstva
Bc. Renáta Rafayová, člen predstavenstva

(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 (ďalej len „Zásady“), dohodli sa na uzatvorení tejto zmluvy podľa § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Občiansky zákonník“), za nižšie uvedených podmienok. Táto zmluva sa uzatvára na základe uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Staré Mesto č. 32/2025 zo dňa 20.05.2025.

Čl. I

Predmet zmluvy

1.1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava zverilo prenajímateľovi podľa § 6 ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí do správy nasledovné nehnuteľnosti:

- a) objekt - polyfunkčný súbor nachádzajúci sa **na ulici Žilinská/Kýčerského** v Bratislave, so súpisným číslom 7111, druh stavby: iná budova, postavený na pozemkoch parcely registra „C“ parc. č. 7592/23 a 7592/24 – v časti nebytových priestorov, ktoré sa nachádzajú v bočnom trakte vpravo od vstupu do areálu o výmere 1 105,87 m² a v zadnom trakte budovy Kýčerského o výmere 265,15 m²;

- b) stavba bez označenia súpisným číslom nezapísaná na liste vlastníctva, postavená na pozemku parcely registra „C“ parc. č. 7592/4 – v časti nebytových priestorov nachádzajúcich sa v bočnom trakte vľavo od vstupu do areálu o výmere 437,58 m² a v čelnom trakte od vstupu do areálu o výmere 55,94 m²,
- c) časť pozemku - parcely registra „C“ parc. č. 7592/1 o výmere 811 m² z celkovej výmery parcely: 1 172 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie.
- Nehnutelnosti sú zapísané na listoch vlastníctva č. 8120 a 1656 vedených Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom pre katastrálne územie Staré Mesto. Špecifikácia predmetu nájmu je uvedená v pôdorysoch, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako jej Príloha č. 1.
- 1.2 Touto zmluvou prenecháva prenajímateľ za odplatu (ďalej len „**nájomné**“) a za podmienok v tejto zmluve dohodnutých nájomcovi do užívania nehnuteľnosti špecifikované v čl. I ods. 1.1 tejto zmluvy (ďalej len „**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: **kancelárske a administratívne priestory, uskutočňovanie činností v zmysle predmetu podnikania nájomcu**, ktoré mu vyplývajú zo zakladateľskej listiny a stanov.
- 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, okrem priestorov označených v Prílohe č. 1 ako 1.6. – K, 1.7. – L, 1.8. – M Pôdorys prízemí – zadný trakt (z ulice Kýčerského) a 2.2., 2.3., 2.4. Pôdorys I. poschodia – zadný trakt (z ulice Kýčerského), ktoré je nájomca oprávnený v rámci svojho podnikania ďalej prenajímať za bežné komerčné nájomné. Nájomca nie je oprávnený zriadiť záložné právo k predmetu nájmu, ani inak zaťažiť predmet nájmu.

Čl. III Nájomné

- 3.1 Prenajímateľ a nájomca sa v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli na nájomnom za celý predmet nájmu vo výške 5 000 EUR/mesiac, t. j. celková výška ročného nájomného je **60 000 EUR/rok**.
- 3.2 Nájomca bude uhrádzať nájomné **mesačne vo výške 5 000 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**.
- 3.3 Nájomca je povinný poukazovať platby nájomného včas tak, aby tieto najneskôr v desiaty deň príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa uhrádzajú, boli pripísané v prospech účtu prenajímateľa, č. účtu v tvare **IBAN: SK 63 0200 0000 3500 0152 6012, VS: 0245280449**.
- 3.4 Vzhľadom na povinnosť nájomcu investovať do predmetu nájmu finančné prostriedky podľa čl. VI ods. 6.12 tejto zmluvy, sa zmluvné strany dohodli, že počas obdobia 5 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy bude nájomca platiť **zvýhodnené nájomné vo výške 1 EUR/rok** za celý predmet nájmu. Zvýhodnené nájomné za prvý rok nájmu je splatné do 10 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy a následne vždy k 15.07. daného kalendárneho roku. Po uplynutí 5 rokov od účinnosti tejto zmluvy bude nájomca uhrádzať dohodnuté riadne mesačné nájomné podľa čl. III ods. 3.1 tejto zmluvy.

- 3.5 V cene nájmu - nájomnom nie sú obsiahnuté platby za dodávku elektrickej energie, tepla, plynu, vody, stočné, odvoz odpadu a za ďalšie služby spojené s užívaním predmetu nájmu nájomcom, a tiež náklady spojené s obvyklým udržiavaním a prevádzkou predmetu nájmu. Po dohode zmluvných strán bude všetky náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu znášať nájomca. V cene nájmu - nájomnom nie sú obsiahnuté ani náklady na upratovanie, ktoré si zabezpečuje nájomca vo vlastnom mene a na vlastné náklady.
- 3.6 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať správu a údržbu predmetu nájmu.
- 3.7 Nájomca je pri každej platbe nájomného povinný uviesť obdobie, za ktoré sa platba poukazuje. V prípade, že nájomca obdobie neurčí a prenájomca eviduje voči nájomcovi pohľadávku z titulu nedoplatku na nájomnom, je prenájomca oprávnený započítať nešpecifikovanú platbu na pokrytie najstaršej splatnej pohľadávky. Za nedodržanie termínu platby nájomného uplatní prenájomca voči nájomcovi úrok z omeškania stanovený v § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.
- 3.8 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenájomca je 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 vyhlásenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky za tento sledovaný rok, a to od 01.01. nasledujúceho roku. V prípade neuplatnenia zvýšenia nájomného z akéhokoľvek dôvodu je prenájomca oprávnený upraviť výšku nájomného o súhrnnú výšku inflácie za 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.

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 prenájomca z dôvodov uvedených v ods. 4.4 tejto zmluvy a z dôvodov upravených v Občianskom zákonníku.
- 4.3 Výpovedná lehota je šesťmesačná. V prípade ukončenia nájmu z dôvodu neplatenia nájomného je výpovedná lehota jednomesačná. Výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 4.4 Zmluvné strany sa dohodli v súlade s ods. 4.2 písm. c) tohto článku zmluvy, že prenájomca môže od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť v prípade, ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou, najmä ak
- a) nájomca napriek predchádzajúcemu upozorneniu užíva predmet nájmu alebo ak trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenájomcovi vzniká škoda, alebo že mu hrozí značná škoda,
 - b) nájomca vykoná opravy a úpravy predmetu nájmu v rozpore s čl. VI ods. 6.4 a 6.5. tejto zmluvy,
 - c) nájomca užíva predmet nájmu na iný účel ako je účel dohodnutý podľa čl. II ods. 2.1 zmluvy,
 - d) predmet nájmu užíva bez predchádzajúceho súhlasu prenájomcu iný subjekt ako nájomca,
- pričom zmluva sa zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od nej prenájomca nájomcovi.
- 4.5 Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu najneskôr v prvý pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu prenájomcovi vypratanej a v stave zodpovedajúcom dohodnutému užívaniu, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade nesplnenia tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť prenájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 100 EUR za každý deň omeškania s odovzdaním predmetu nájmu.
- 4.6 Ak nájomca po skončení nájmu nevypracie predmet nájmu, prenájomca písomne, listovou zásielkou alebo e-mailom vyzve nájomcu na vypratanie predmetu nájmu, t. j. opustenie predmetu nájmu

nájomcom a vystaňovanie všetkých hnuťel'ných vecí patriacich nájomcovi, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu. V prípade, že nájomca predmet nájmu ani po takejto výzve nevyprace, prenajímateľ je oprávnený vypratať predmet nájmu na náklady a nebezpečenstvo nájomcu, pričom hnuťel'né veci z predmetu nájmu 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 hnuťel'ných vecí.

- 4.7 Právny vzťah medzi prenajímateľom a nájomcom pri vypratání predmetu nájmu a uložení vecí do úschovy postupom podľa predchádzajúceho bodu sa riadi zmluvou o skladovaní v zmysle § 527 a nasl. Obchodného zákonníka, kedy prenajímateľ je skladovateľom a nájomca ukladateľom vyprataných hnuťel'ných vecí. Zmluvné strany uzatvárajú túto dohodu ako zmluvu o skladovaní. Nájomca týmto vyhlasuje, že prenajímateľ je oprávnený prevziať a uskladniť všetky hnuťel'né veci, ktoré patria nájomcovi a ktoré sa budú nachádzať v predmete nájmu po skončení nájmu. Prenajímateľ ako skladovateľ písomne potvrdí nájomcovi ako ukladateľovi prevzatie uvedených hnuťel'ných vecí. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca ako ukladateľ je povinný zaplatiť prenajímateľovi ako skladateľovi obvyklé skladné s prihliadnutím na povahu vecí, dĺžku a spôsob skladovania, minimálne však 15 EUR za každý začatý deň skladovania. Prenajímateľ ako skladovateľ je povinný skladovať vypratané hnuťel'né veci po dobu 30 dní od ich prevzatia. Prenajímateľ ako skladovateľ môže odstúpiť od zmluvy o skladovaní, ak nájomca ako ukladateľ nevyzdvihne vypratané hnuťel'né veci po skončení uvedenej doby skladovania. Prenajímateľ ako skladovateľ po odstúpení od zmluvy určí nájomcovi ako ukladateľovi primeranú lehotu na vyzdvihnutie vyprataných hnuťel'ných vecí s upozornením, že inak ich predá. Po márnom uplynutí tejto lehoty prenajímateľ ako skladovateľ skladované hnuťel'né veci predá vhodným spôsobom na účet nájomcu ako ukladateľa, a to za cenu určenú znaleckým posudkom alebo odborným odhadom, ktorý je oprávnený urobiť zamestnanec 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 predmetu nájmu a vymeniť zámok na vchodových dverách. Nájomca umožní prenajímateľovi v sprievode nájomcom určenej osoby vstup do predmetu nájmu. Tak isto nájomca je po skončení nájmu povinný zdržať sa výmeny zámky, či inej činnosti v predmete nájmu, ktorá by v budúcnosti znemožňovala vstup do predmetu nájmu. 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 tejto zmluvy môžu byť dotknuté údaje nájomcu uložené na pamäťových nosičoch a iných médiách určených na zaznamenávanie dát (počítače, harddisky, USB kľúče, CD atď.), ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu. V prípade, že nastane skutočnosť uvedená v predchádzajúcej vete, nájomca vyhlasuje, že túto skutočnosť zavinil on sám, lebo nesplnil povinnosť vypratať predmet nájmu po skončení nájmu.
- 4.10 Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1 000 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 doručenia výzvy na jej úhradu.
- 4.11 Nájomca udeľuje vopred prenajímateľovi súhlas, aby prenajímateľ postupoval pri skončení nájmu spôsobom uvedeným v tomto článku zmluvy. Nájomca berie na vedomie, že ak prenajímateľ pristúpi k uplatneniu svojich oprávnení podľa ods. 4.6 až 4.10 tejto zmluvy, bude to iba z toho dôvodu, že nájomca nevypratá po platnom skončení nájmu predmet nájmu. Prenajímateľ bude pri postupe podľa ods. 4.6 až 4.10 dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy.

Čl. V

Zákonné záložné a zádržné právo

- 5.1 Prenajímateľ má podľa § 672 ods. 1 Občianskeho zákonníka na zabezpečenie nájomného **záložné právo** k hnutelným veciam, ktoré sú v prenajatom predmete nájmu 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 predmete nájmu 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 predať, darovať, zameniť s vecami inej osoby, vložiť ako vklad do základného imania obchodnej spoločnosti alebo družstva, podieľať sa nimi ako vkladom na podnikaní iného podnikateľa); v prípade prevodu zálohu záložné právo nezaniká a pôsobí v plnom rozsahu podľa tejto zmluvy na nadobúdateľa,
 - (ii) zriadiť k zálohu vecné bremeno, ďalšie záložné právo, alebo iné obdobné právo, ktoré by sťažovalo výkon práv záložného veriteľa,
 - (iii) odovzdať záloh do držby tretej osoby;
 - b) umožniť záložnému veriteľovi alebo ním poverenej osobe prístup k zálohu za účelom jeho obhliadky, prípadne vykonania všetkých úkonov potrebných k oceneniu zálohu, výkonu záložného práva, udržiavacích prác, ak ich vykonanie je nevyhnutné pre zachovanie hodnoty zálohu alebo vykonania iných zisťovaní, ktoré môžu byť pre záložného veriteľa relevantné;
 - c) uskutočniť každý úkon a poskytnúť všetku súčinnosť, ktorú záložný veriteľ bude rozumne vyžadovať na vznik, trvanie alebo ochranu akéhokoľvek svojho práva v súvislosti s výkonom záložného práva;
 - d) riadne označiť záloh, aby nemohlo dôjsť k zámene s inou 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 opakovat', 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 § 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 § 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 vydat' 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 § 672 Občianskeho zákonníka na zabezpečenie nájomného **zádržné právo** k hnutelným veciam, ktoré sú v predmete nájmu 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 predmete nájmu. 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 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 predmetu nájmu zápisnicu, v ktorej popíšu stav predmetu nájmu a prípadne uvedú stav funkčných meračov v priestore. Nájomca si je vedomý technického stavu predmetu nájmu a vyhlasuje, že tento zodpovedá jeho potrebám, pričom v časti predmetu nájmu, ktorá si vyžaduje okamžitú opravu (napr. podlaha a strop v garážach) a iné ďalšie nevyhnutné úpravy, si zabezpečí opravu na vlastné náklady.
- 6.2 Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda. Nájomca je povinný na vlastné náklady a bezodkladne odstrániť všetku škodu spôsobenú na predmete nájmu, v spoločných priestoroch alebo iných priestoroch prenajímateľa nájomcom, resp. osobami, ktorým nájomca umožnil užívanie predmetu nájmu, s výnimkou škôd vzniknutých v dôsledku obvyklého opotrebenia.
- 6.3 Nájomca je počas trvania nájmu oprávnený realizovať stavebné úpravy, opravy, udržiavacie práce, rekonštrukciu, modernizáciu, interiérové úpravy, alebo inštaláciu akéhokoľvek bezpečnostného

zariadenia v predmete nájmu okrem bežných opráv podľa ods. 6.5 tejto zmluvy (ďalej len „zmeny predmetu nájmu“), len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, na vlastné náklady a v súlade s ustanoveniami príslušných právnych predpisov. Akékoľvek povolené zmeny predmetu nájmu 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 predmetu nájmu zahŕňajúcich zásah do jestvujúcej 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, a revíziu správu. Pokiaľ nájomca túto dokumentáciu neodovzdá, je povinný na základe výzvy prenajímateľa uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak. Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu zariaďovacími predmetmi podľa vlastného uváženia v súlade s účelom nájmu dohodnutým v tejto zmluve. Podrobnejšie podmienky rekonštrukcie sú uvedené v čl. VII zmluvy.

- 6.4 Nájomca je povinný znášať všetky náklady vyplývajúce z realizácie opráv a úprav predmetu nájmu, v opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 6.5 Po uplynutí doby, počas ktorej nájomca platí zvýhodnené nájomné, bude nájomca 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, 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 predmetu nájmu a kontrolovať, či nájomca užíva predmet nájmu 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 predmetu nájmu umožniť prenajímateľovi, resp. ním povereným osobám prístup do všetkých miestností a častí predmetu nájmu po predchádzajúcom nahlásení nájomcovi v lehote minimálne 5 pracovných dní vopred.
- 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 predmete nájmu tak, aby nebola narušená hygienická a ekologická nezávadnosť priestorov predmetu nájmu 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 predmetu nájmu 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 predmete nájmu podľa tejto zmluvy.
- 6.8 Nájomca preberá v rozsahu ním užívaného predmetu nájmu na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne platných právnych predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, o ochrane majetku, o ochrane pred požiarom, ako aj hygienické predpisy. Nájomca je súčasne povinný rešpektovať informácie súvisiace s ochranou pred požiarom oznámené zo strany prenajímateľa. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v stave, ktorý neohrozuje bezpečnosť osôb a majetku. Akákoľvek škoda, ktorá vznikne v priestoroch predmetu nájmu a bude spôsobená nájomcom, resp. osobami nachádzajúcimi sa v predmete nájmu 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 predmete nájmu, ktorú zavinil on sám, resp. jeho zamestnanci, resp. ručí prenajímateľovi za škodu spôsobenú klientmi nájomcu, jeho dodávateľmi, resp. inými osobami, ktorým nájomca umožnil do predmetu nájmu 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 predmetu nájmu, a to revízie tých zariadení, ktoré sú vo vlastníctve prenajímateľa a nachádzajú sa v predmete nájmu. 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 predmetu nájmu propagujúcim nájomcu, resp. ním ponúkané služby vo forme a spôsobom zmluvnými stranami vopred odsúhlasenom.
- 6.11 Nájomca je povinný prevádzkovať a udržiavať predmet nájmu, ako aj svoje zariadenia inštalované v predmete nájmu tak, aby ich činnosť negatívne neovplyvňovala životné prostredie, pričom prípadné odpadové produkty je povinný likvidovať podľa príslušných legislatívnych noriem a postupov na vlastné náklady. Nájomca je povinný nepoužívať chemikálie a suroviny, ktoré sú na zozname nežiaducich látok a zaväzuje sa na vlastné náklady znášať príp. následky ekologickej havárie. Zodpovednosť nájomcu vo vzťahu k prenajímateľovi týmto nie je dotknutá.
- 6.12 Nájomca je povinný investovať do predmetu nájmu v priebehu 5 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy finančné prostriedky v minimálnej výške 300 000 Eur s DPH.

Čl. VII

Osobitné podmienky zmien predmetu nájmu

- 7.1 Nájomca vyhlasuje, že mu je známy stav predmetu nájmu, tento stav zodpovedá jeho úmyslu predmet nájmu, po investovaní finančných prostriedkov do predmetu nájmu v zmysle čl. VI ods. 6.12 tejto zmluvy, užívať na dohodnutý účel.
- 7.2 Nájomca je oprávnený vykonať stavebné úpravy, opravy, udržiavacie práce na predmete nájmu, rekonštrukciu alebo modernizáciu predmetu nájmu (ďalej len „zmeny predmetu nájmu“) až po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, v ktorom bude presne špecifikovaný rozsah, charakter a predbežná cenová kalkulácia plánovaných zmien. Prenajímateľ je oprávnený odmietnuť udelenie súhlasu len v náležite odôvodnených prípadoch.
- 7.3 V prípade, ak nájomca nesplní povinnosť podľa čl. VI ods. 6.12 tejto zmluvy, t. j. počas doby platenia zvýhodneného nájomného podľa čl. III ods. 3.4 zmluvy v stanovenej lehote neinvestuje do predmetu nájmu finančné prostriedky minimálne v sume 300 000 Eur, zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi finančný rozdiel medzi sumou 300 000 Eur a skutočne realizovanými a prenajímateľom uznanými investíciami.
- 7.4 Ak nájomca vykoná investície do predmetu nájmu vo väčšom rozsahu, ako je stanovené v čl. VI ods. 6.12 tejto zmluvy, investície presahujúce sumu 300 000 Eur bude znášať na vlastné náklady a bez nároku na ich náhradu, resp. kompenzáciu voči prenajímateľovi. Nájomca podpisom zmluvy potvrdzuje, že počas trvania zmluvy, ani po jej skončení si nebude uplatňovať voči prenajímateľovi náhradu vynaložených nákladov.
- 7.5 Prenajímateľ a nájomca týmto uznávajú a potvrdzujú, že hodnota prác, ktoré nájomca vykoná na predmete nájmu, a úprav vykonaných podľa tejto zmluvy, ktoré 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. 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 predmetu nájmu odovzdá prenajímateľovi bezodplatne.

- 7.6 Nájomca je povinný postupovať pri rekonštrukcii v súlade so zákonom č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi. Povolenia, súhlasy, vyjadrenia dotknutých orgánov štátnej správy a iných osôb v súvislosti so stavebnými úpravami a udržiavacími prácami zabezpečuje nájomca sám na svoje náklady a zodpovedá za škodu spôsobenú pri vykonávaní takýchto prác. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi nevyhnutnú súčinnosť súvisiacu so získaním potrebných stavebných povolení.
- 7.7 Počas realizácie zmien predmetu nájmu je nájomca povinný priebežne informovať prenajímateľa o priebehu prác a umožniť kedykoľvek kontrolu vykonávaných zmien predmetu nájmu povereným pracovníkom prenajímateľa. Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať priebeh zmien predmetu nájmu za prítomnosti nájomcu alebo ním určenej osoby. Ukončenie zmien predmetu nájmu oznámi nájomca prenajímateľovi a umožní mu vykonanie kontroly v dohodnutej lehote za účasti nájomcu, resp. ním poverenej osoby. Nájomca sa zaväzuje prizvať zástupcov prenajímateľa na odovzdanie a prevzatie prác. V prípade, že nájomca neoznámi prenajímateľovi ukončenie zmien predmetu nájmu, alebo neprizve zástupcov prenajímateľa na odovzdanie a prevzatie prác, je prenajímateľ oprávnený požadovať zmluvnú pokutu vo výške 50 EUR za každý deň omeškania so splnením tejto povinnosti.
- 7.8 Nájomca je povinný po skončení vykonávania zmien predmetu nájmu predložiť prenajímateľovi doklady preukazujúce vykonanie zmien predmetu nájmu (súpis vykonaných prác, dodávateľské faktúry, doklady o ich zaplatení a pod.) za účelom odsúhlasenia konečnej a záväznej výšky nákladov. Nájomca je povinný strpieť obhliadku predmetu nájmu za účelom odsúhlasenia vykonaných investičných prác.
- 7.9 Nájomca je povinný po skončení úprav, resp. zmien predmetu nájmu predložiť prenajímateľovi nákresy skutočného vyhotovenia, najmä dokumentáciu vedenia nových rozvodov a elektroinštalácie.
- 7.10 V prípade, že zmeny predmetu nájmu budú podliehať stavebnému povoleniu, nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu po odovzdaní a prevzatí zmien predmetu nájmu podať návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na príslušný stavebný úrad. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu predložiť prenajímateľovi po kolaudácii právoplatné kolaudačné rozhodnutie stavebného úradu.

Čl. VIII Doručovanie

- 8.1 Písomnosti sa doručujú na adresy zmluvných strán uvedené na prvej strane tejto zmluvy. Zmenu adresy je zmluvná strana, ktorej sa zmena týka, povinná bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane.
- 8.2 Pokiaľ nie je v zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti so zmluvou a jej plnením (ďalej len „**písomnosť**“), musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví zmluvy a/alebo na inú adresu, ktorú oznámi táto zmluvná strana. Písomnosť sa považuje za doručенú za nasledovných podmienok:
- a) v prípade osobného doručovania dňom odovzdania písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na 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, okrem ak bude odosielateľovi doručená automatická odpoveď o neprítomnosti adresáta.

Čl. IX

Vyhlásenia a záruky

- 9.1 Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje sa prenajímateľovi, ktorý uzatvára túto zmluvu spoliehajúc sa na tieto vyhlásenia a záruky, že ku dňu podpisu tejto zmluvy:
- 9.1.1 je nájomca právnym subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky, podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene nájomcu,
- 9.1.2 nájomca nemá záväzky voči prenajímateľovi, Sociálnej poisťovni, ktorejkoľvek zo zdravotných poisťovní, 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 § 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, Občianskeho zákonníka, 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 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 dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky podľa § 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) v znení neskorších predpisov.
- 10.4 Ak by niektoré z ustanovení tejto zmluvy bolo neplatné, alebo by sa takým stalo neskôr, nebude tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú vyvinúť maximálne úsilie na konvalidáciu neplatného ustanovenia tejto zmluvy, a ak taká konvalidácia nebude možná, nahradiť neplatné ustanovenie tejto zmluvy takým ustanovením, ktoré sa svojim obsahom a povahou čo najviac približuje účelu, ktorý chceli strany dosiahnuť neplatným ustanovením tejto zmluvy.
- 10.5 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.
- 10.6 Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane tri rovnopisy a nájomca dostane jeden rovnopis.

- 10.7 Zmluvné strany sa dohodli, že uzatvorením tejto zmluvy sa dňom nadobudnutia jej účinnosti ruší Zmluva o nájme nehnuteľností č. 118/2016 uzatvorená zmluvnými stranami dňa 02.05.2016 v znení dodatkov č. 1/733/2016, č. 2/402/2017, č. 3/407/2018 a č. 4/229/2021.
- 10.8 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:

Technické služby Starého Mesta, a. s.

Ing. Patrícia Martincová
predseda predstavenstva

Mestská časť Bratislava-Staré Mesto

Ing. Matej Vagač
starosta

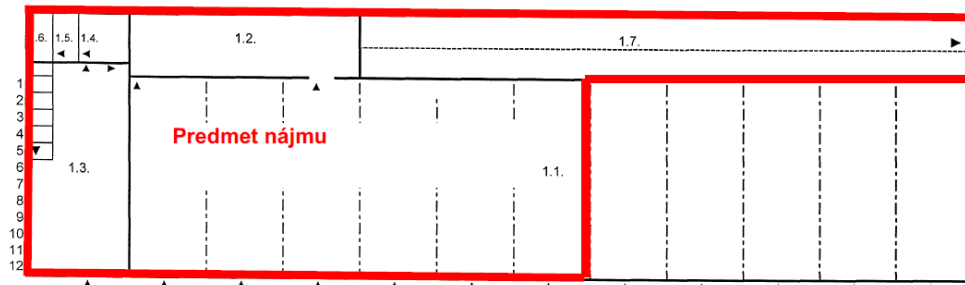
Technické služby Starého Mesta, a. s.

Bc. Renáta Rafayová
člen predstavenstva

Technické služby Starého Mesta, a. s.

Marek Vrbický
člen predstavenstva

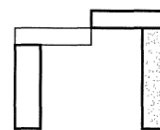
Príloha č. 1



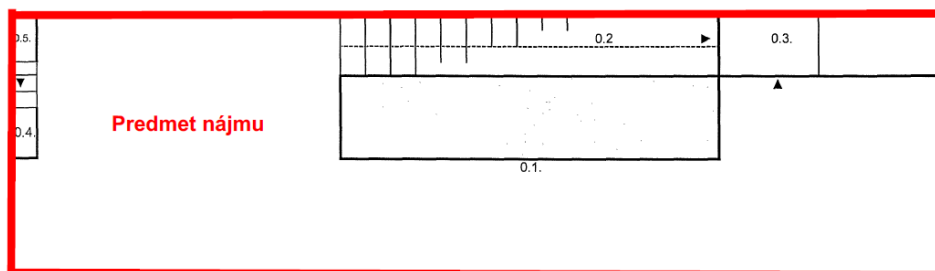
Legenda :

C.M.	Miestnosť	plocha
1.1.	garáže	453,91
1.2.	dielňa	40,95
1.3.	garáže	55,39
1.4.	šatňa	5,12
1.5.	umývárka	2,89
1.6.	WC	3,62
1.7.	výjazd zo suterénu	

Celková plocha 561,88



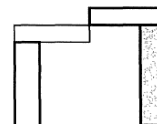
Administratívna budova Zilinská 1
Pôdorys prízemia
Bočný trakt



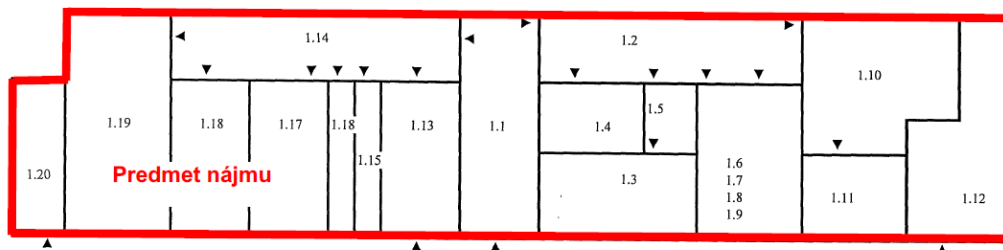
Legenda :

C.M.	Miestnosť	plocha
0.1.	garáže	598,42
0.2.	rampa	113,68
0.3.	sklad	22,8
0.4.	sklad	3,76
0.5.	schodisko	11,98

Celková plocha 750,34



Administratívna budova Zilinská 1
Pôdorys suterénu
Bočný trakt



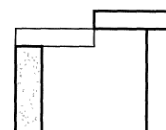
Legenda :

C.M.	Miestnosť	plocha	C.M.	Miestnosť	plocha
1.1	vstup	10,7	1.11	sprchy muži	11
1.2	chodba	12,1	1.12	kotolňa	9,4
1.3	šatňa	10	1.13	schodište	11,7
1.4	sprchy	6,4	1.14	chodba	15,5
1.5	predsieň	3,2	1.15	WC muži	4,6
1.6	WC ženy	1,5	1.16	WC ženy	4,6
1.7	upratovačka	1,7	1.17	sprchy muži	13
1.8	predsieň	1,8	1.18	šatňa	20,6
1.9	WC muži	6,7	1.19	šatňa	42,1
1.10	šatňa	19	1.20	vrátnica	13,68

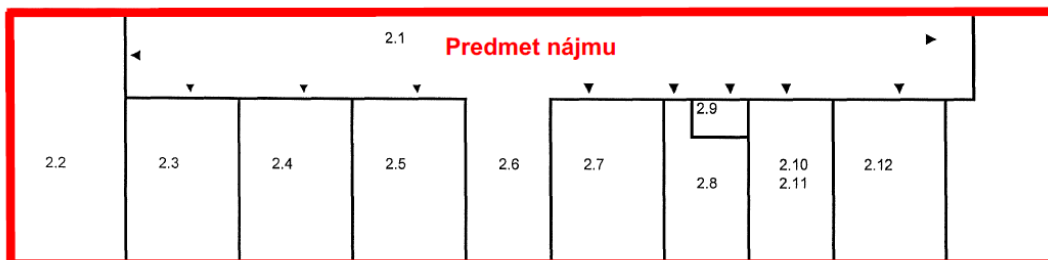
Celková plocha 219,28

73,1

146,18



Administratívna budova Žilinská 1
Pôdorys prízemia
Bočný trakt



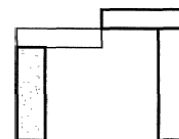
Legenda :

C.M.	Miestnosť	plocha	C.M.	Miestnosť	plocha
2.1	chodba	72	2.7	kancelária	16,2
2.2	kancelária	20,7	2.8	kancelária	13,8
2.3	kancelária	16,2	2.9	upratovačka	1,8
2.4	kancelária	17,9	2.10	WC ženy	3,1
2.5	kancelária	16,2	2.11	WC muži	8,5
2.6	chodba-schodisko	11,7	2.12	kancelária	20,2

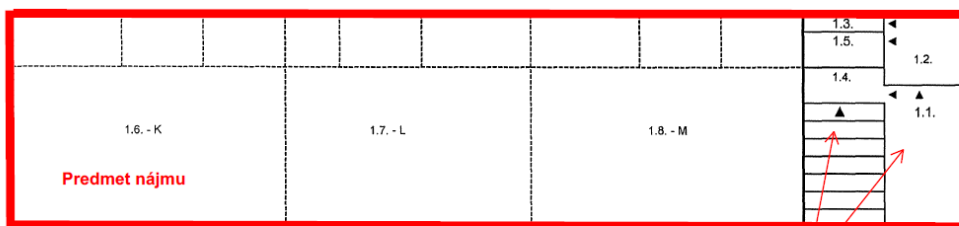
Celková plocha 218,3 m2

154,7

63,6



Administratívna budova Žilinská 1
Pôdorys I.poschodie
Bočný trakt



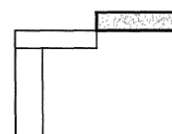
vstupná hala a schodisko v spoločnom užívaní spolu s mestskou časťou

Legenda :

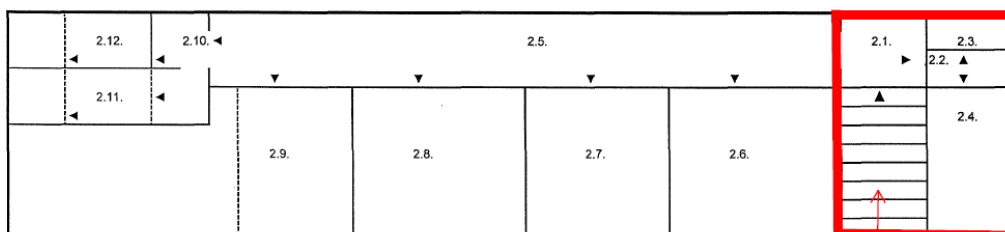
C.M.	Miestnosť	plocha
1.1.	Vstupná hala	14,64
1.2.	Vrátnica	7,18
1.3.	WC	1,93
1.4.	Schodisko	14,8
1.5.	Kuchynka	3,25
1.6.-K	Predajne	71,39
1.7.-L	Predajne	67,38
1.8.-M	Predajne	72
		252,57

Celková plocha = 252,57 m²

Celková plocha (M.Č.SM.) = 41,80 m²



Administratívna budova Žilinská 1
Pôdorys prízemí - zadný trak
(z ulice Kýčerského)



schodisko v spoločnom užívaní spolu s mestskou časťou

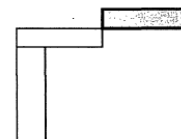
Legenda :

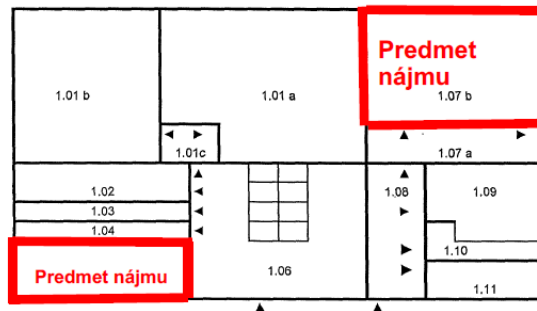
C.M.	Miestnosť	plocha
2.1.	Schodisko	11,59
2.2.	Chodba	4,18
2.3.	Kuchynka	11,26
2.4.	Denná miestnosť	6,07
2.5.	Chodba	52,19
2.6.	Kancelária	38,97
2.7.	Kancelária	33,75
2.8.	Kancelária	38,11
		196,12

Celková plocha = 253,69 m²

C.M.	Miestnosť	plocha
2.9.	Kancelária	44,88
2.10.	Predsieň	2,49
2.11.	WC muži	6,3
2.12.	WC ženy	3,9
		57,57

Administratívna budova Žilinská 1
Pôdorys I. poschodia- zadný trak
(z ulice Kýčerského)

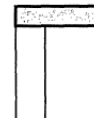




Legenda :

C.M.	Miestnosť	plôcha
1.01 a	sklad	
1.01 b	sklad - 38,70m2	
1.01c	predsieň	
1.01	a+b+c =79,2 m2	79,2
1.02	archiv	8,33
1.03	WC ženy	5,92
1.04	WC muži	5,98
1.05	kotolňa	12,74

C.M.	Miestnosť	plôcha
1.06	hala a schodisko	44,64
1.07a	chodba	
1.07b	šatňa	43,2
1.08	chodba	17,76
1.09	dielňa	12,33
1.10	WC + sprcha	5,9
1.11	sklad	7
	celková plocha	243



Administratívna budova Žilinská 1
Pôdorys prízemie
Čelný trakt

bočný trakt vpravo od vstupu do areálu (budova so súp. č.)	m2	bočný trakt vľavo od vstupu do areálu (budova bez súp. č.)	m2	zadný trakt budova Kýcherského (budova so súp. č.)	m2	čelný trakt od vstupu do areálu (budova bez súp. č.)	m2	pozemok	811 m2
prízemie		prízemie		prízemie		prízemie			
1.1. garáže	247,56	1.1 vstup	10,7	1.1 Vstupná hala	7,32	polovica	12,74		
1.2. dielňa	40,95	1.2 chodba	12,1	1.2 Vrátnica	7,18		43,2		
1.3. garáže	55,39	1.3 šatňa	10	1.3 WC	1,93				
1.4. šatňa	5,12	1.4 sprchy	6,4	1.4 Schodisko	7,4	polovica			
1.5 umývárka	2,89	1.5 predsieň	3,2	1.5 Kuchynka	3,25				
1.6 WC	3,62	1.6 WC ženy	1,5	1.6 - K Predajne	71,39				
		1.7 upratovačka	1,7	1.7 L Predajne	67,38				
		1.8 predsieň	1,8	1.8 M Predajne	72				
suterén (podzemná garáž)	355,53				237,85				
0.1. garáže	598,42	1.9 WC muži	6,7						
0.2. rampa	113,68	1.10 šatňa	19	I. poschodie					
0.3. sklad	22,8	1.11 sprchy muži	11	2.1 Schodisko	5,79	polovica			
0.4. sklad	3,76	1.12 kotolňa	9,4	2.2 Chodba	4,18				
0.5. schodisko	11,68	1.13 schodište	11,7	2.3 Kuchynka	11,26				
	750,34	1.14 chodba	15,5	2.4 Denná miestnosť	6,07				
		1.15 WC muži	4,6		27,3				
		1.16 WC ženy	4,6						
		1.17 sprchy muži	13						
		1.18 šatňa	20,6						
		1.19 šatňa	42,1						
		1.20 vrátnica	13,68						
			219,28						
		I. poschodie							
		2.1 chodba	72						
		2.2 kancelária	20,7						
		2.3 kancelária	16,2						
		2.4 kancelária	17,9						
		2.5 kancelária	16,2						
		2.6 chodba-skladisko	11,7						
		2.7 kancelária	16,2						
		2.8 kancelária	13,8						
		2.9 upratovačka	1,8						
		2.10 WC ženy	3,1						
		2.11 WC muži	8,5						
		20.2 kancelária	20,2						
			218,3						