

ZMLUVA
o nájme nebytových priestorov

podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a prenájme nebytových priestorov v platnom znení, § 663 a nasl.
Občianskeho zákonníka a § 13 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v platnom znení
medzi:

Prenajímateľ: **Slovenská republika - Kancelária Národnej rady Slovenskej republiky**
Nám. Alexandra Dubčeka 1, 812 80 Bratislava
zastúpený: Ing. Daniel Guspan, vedúci Kancelárie Národnej rady
Slovenskej republiky
IČO: 00 151 491
DIČ: 2020845046
IČ DPH: nie je platca DPH
bankové spojenie: Štátna pokladnica
číslo účtu: IBAN SK85 8180 0000 0070 0000 4812
SWIFT: SPSRSKBA

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: **CITY GASTRO s.r.o.**
Sliačska 1E, 831 02 Bratislava
zastúpený: Martin Čatloš, konateľ
IČO: 46 323 279
DIČ: 2023335237
IČ DPH: SK 2023335237
bankové spojenie:
číslo účtu: IBAN:
SWIFT:
zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro,
vložka č.: 75649/B

(ďalej len „nájomca“)

I.

Predmet a účel zmluvy

- 1.** Predmetom tejto zmluvy je odplatný **nájom a užívanie nebytových priestorov budovy Hradnej vinárne** o výmere 848,69 m² a **časti príľahlých vonkajších priestorov – obslužných terás** o výmere 831 m² t. j. spolu 1679,69 m² v areáli Národnej kultúrnej pamiatky Bratislavský hrad.

Ide o nájom a užívanie nehnuteľností vo vlastníctve Slovenskej republiky v správe prenajímateľa, na Liste vlastníctva č. 896, v katastrálnom území Staré mesto, v obci Bratislava - m. č. Staré mesto, okres Bratislava I, vedený Okresným úradom Bratislava Katastrálnym odborom, zapísaných ako:

Hradná vináreň, budova so súp. č. 6727, na parcele č. 867/1 – druh zastavané plochy a nádvoría, o výmere 790 m²,

časť príľahlých plôch o výmere 831 m² (exteriérové obslužné terasy na parc. č. 867/2 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 2025 m²),

Špecifikácia nebytových priestorov a vonkajšej terasy je uvedená **v prílohe č. 2** (ďalej len „predmet nájmu“).

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu za účelom uvedeným v čl. VI. bode 1. tejto zmluvy, s čím nájomca súhlasí. Nájomca súčasne prehlasuje, že mu je stav predmetu nájmu známy, nemá k nemu výhrady a zaväzuje sa uhrádzať nájomné, úhrady služieb spojených s nájomom a refundáciu zaplatenej dane z nehnuteľností, ako aj zložiť kauciu riadne a včas.
3. Nájomca je zodpovedný za všetky povolenia a súhlasy potrebné k jeho podnikateľskej činnosti.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu podľa tejto zmluvy pri začatí užívania i pri jeho ukončení odovzdajú a preberú protokolárne. Súčasťou odovzdávacieho a preberacieho protokolu bude aj vzájomné písomné odsúhlasenie stavu príslušných meračov a prehlásenie prenájomateľa, že vnútroorganizačné normy sú nájomcovi po celú dobu nájmu prístupné k nahliadnutiu.
5. Prenajímateľ a nájomca prehlasujú, že v predmete nájmu sú vytvorené riadne prevádzkové a pracovné podmienky z hľadiska stavebných, hygienických právnych predpisov, právnych predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, o ochrane majetku a ochrane pred požiarmi.

II.

Nájomné, splatnosť a spôsob platenia nájomného, úhrada služieb spojených s nájomom, refundácia dane z nehnuteľností a úhrada kaucie

1. Zmluvné strany sa v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov vzájomne dohodli na nájomnom a cene služieb spojených s nájomom, refundácii dane z nehnuteľností, kaucii a splatnosti a spôsobe ich platenia, a to nasledovne:

- a) **nájomné** vo výške **55 000,- €** (slovom: päťdesiatpäťtisíc eur) **ročne**, čo predstavuje nájomné mesačne vo výške **4583,33 €** (slovom: štyritisícpäťstoosemdesiattri eur a 33 eurocentov).

Mesačné nájomné bude nájomca uhrádzať prenájomateľovi bezhotovostne **vždy najneskôr do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca** na účet prenájomateľa v Štátnej pokladnici č. **SK85 8180 0000 0070 0000 4812**.

Ak nájomný vzťah netrvá celý kalendárny mesiac, výška nájomného sa vypočíta ako pomerná časť mesačného nájomného podľa počtu nájomných dní v danom kalendárnom mesiaci, zaokrúhlená na celé číslo. Prvú úhradu nájomného za obdobie odo dňa protokolárneho odovzdania predmetu nájmu do prvého dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca uhradí nájomca do 25. dňa tohto nasledujúceho kalendárneho mesiaca na účet prenájomateľa uvedený v tomto bode.

Pri skončení nájmu, ak nájom netrvá celý kalendárny mesiac, nájomné je splatné do 25. dňa ostatného kalendárneho mesiaca, v ktorom nájom končí.

- b) **prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu** predstavujú:

- b1- ústredné vykurovanie;
- b2 - náklady na elektrickú energiu;
- b3 - dodávka vody a odvádzanie odpadových vôd a zrážkových vôd z povrchového odtoku;
- b4 – odborné prehliadky a odborné skúšky pre vyhradené technické zariadenia (VTZ- tlakové, zdvíhacie, elektrické a plynové), Integrovaný bezpečnostný systém (IBS), EPS (elektronický požiarny systém), ich údržba a opravy;
- b5 – lapol;
- b6 - odborná údržba a opravy vzduchotechnických, chladiacich, klimatizačných a vykurovacích zariadení;
- b7 - čistenie a opravy kanalizácie;
- b8 – vykonanie deratizácie, dezinfekcie a dezinfekcie;
- b9 – kontrola a čistenie komínov.

Výška nákladov a spôsob výpočtu jednotlivých nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu je špecifikovaný v **prílohe č. 1** tejto zmluvy.

Prevádzkové náklady za b1 bude nájomca uhrádzať zálohovo **mesačne** vo výške **600,- €** (slovom: šesťsto eur) vždy do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenájomateľa vedený v Štátnej pokladnici, č. ú.: **SK35 8180 0000 0070 0000 4839**.

Prevádzkové náklady za **b2** bude nájomca uhrádzať **zálohovo mesačne** v súhrnej výške **1700,- €** (slovom: jedentisíc sedemsto eur) vždy do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenájomateľa v Štátnej pokladnici **SK66 8180 0000 0070 0000 4863**.

Prevádzkové náklady za **b3** bude nájomca uhrádzať **zálohovo mesačne** v súhrnnej výške **290,- €** (slovom: dvestodeväťdesiat eur) vždy do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa v Štátnej pokladnici **SK66 8180 0000 0070 0000 4863**.

Skutočné náklady budú vyúčtované **polročne** vždy najneskôr do 31. júla príslušného kalendárneho roka a do 31. januára nasledujúceho kalendárneho roka na základe podružných meračov. V prípade poruchy podružného merača tepla/vody/elektriny/plynu sa spotreba určí podľa priemernej spotreby za porovnateľné obdobie.

Prípadný nedoplatok je nájomca povinný uhradiť na základe faktúry vystavenej prenajímateľom doručenu nájomcovi. Prípadný preplatok poukáže prenajímateľ na účet nájomcu najneskôr do 15 dní od vyúčtovania zálohových platieb.

Prevádzkové náklady za **b4+b5+b6+b7+b8+b9** bude prenajímateľ nájomcovi **refakturovať štvrťročne**, vždy najneskôr do 30. apríla, 31. júla a 31. októbra príslušného kalendárneho roka a do 31. januára nasledujúceho kalendárneho roka vo výške skutočných nákladov vyfakturovaných dodávateľskou spoločnosťou prenajímateľa; súčasťou faktúr bude aj kópia faktúry príslušnej dodávateľskej spoločnosti.

- c) **refundáciu zaplatenej dane z nehnuteľnosti** v zmysle ustanovení zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v platnom znení a Všeobecne záväzného nariadenia Hlavného mesta SR Bratislavy na príslušný kalendárny rok, v rozsahu predmetu nájmu podľa čl. I. bodu 1. tejto zmluvy bude prenajímateľ nájomcovi **refakturovať do 20 dní** po jej zaplatení prenajímateľom.
- d) **používanie pobočných telefonických liniek**, t. j. klapky č. 4256, č. 4257 a č. 4258, bude prenajímateľ refakturovať nájomcovi **štvrťročne pozadu** bezodkladne po úhrade platby prenajímateľom dodávateľovi služby, a to **vo výške skutočných nákladov** na základe výpisu uskutočnených hovorov evidovaných v telefonickej ústredni a faktúr od dodávateľa služby, na účet prenajímateľa uvedený v príslušnej faktúre. Platba sa považuje za uhradenú dňom pripísania peňažných prostriedkov na účet prenajímateľa. Na požiadanie nájomcu predloží prenajímateľ k faktúre aj výpis uskutočnených hovorov,
- e) **faktúry** vystavené prenajímateľom na úhrady **podľa písm. b), c) a písm. d)** je nájomca povinný **uhrádzať bezhotovostne, v lehote do 14 dní** odo dňa ich riadneho doručenia nájomcovi a na účet prenajímateľa uvedený v príslušnej faktúre.

Všetky platby podľa tejto zmluvy sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa.

- 2. Zmluvné strany si pre prípad omeškania nájomcu s úhradou nájomného, služieb spojených s nájmom, refundácie zaplatenej dane z nehnuteľností alebo úhrady za používanie pobočných telefónnych liniek po uplynutí lehôt uvedených v bode 1 písm. a) až e) tohto článku zmluvy dohodli úrok z omeškania vo výške určenej ustanovením § 3 ods. 1 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 3. Nájomca je povinný zložiť prenajímateľovi **kauciu** (záručnú sumu) **vo výške 27 500,- €** (slovom: dvadsaťsedemtisícpäťsto eur), a to do 7 pracovných dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy bezhotovostne na účet prenajímateľa v Štátnej pokladnici č. SK37 8180 0000 0070 0000 4900, VS: 1312021.

Kauciu môže prenajímateľ použiť najmä na započítanie:

- a) nájomcom spôsobenej škody v/na predmete nájmu, ktorú nájomca prenajímateľovi neuhradil ani po uplynutí lehoty uvedenej v písomnej výzve preukázateľne doručenej nájomcovi;
- b) dlžnej platby podľa bodu 1. tohto článku zmluvy v prípade omeškania nájomcu s jej úhradou riadne a včas,
- c) úrokov z omeškania z dlžnej platby v súlade s bodom 2. tohto článku zmluvy v prípade omeškania nájomcu s úhradou dlžnej platby podľa bodu 1. tohto článku zmluvy riadne a včas,
- d) zmluvnej pokuty v prípade porušenia zmluvných povinností nájomcom, na zaplatenie ktorej vznikol prenajímateľovi právny nárok alebo si na zaplatenie pokuty uplatnil právo a ktorú nájomca neuhradil po uplynutí lehoty uvedenej v písomnej výzve preukázateľne doručenej nájomcovi,
- e) úhradu nevyhnutných opatrení, služieb alebo činností upravených v rámci povinností nájomcu v článku VI. tejto zmluvy, ktoré nájomca nezabezpečil riadne a včas a ktoré bolo potrebné zabezpečiť prenajímateľom prostredníctvom tretích osôb alebo vlastnými zamestnancami (napr. zabezpečiť odvoz odpadu, bezpečnosť, atď....).

Nájomcovi zaniká nárok na vrátenie kaucie z vyššie uvedených dôvodov v započítanej výške, pričom tieto dôvody prenajímateľ uvedie vo vyúčtovaní kaucie.

Kaucia (resp. jej zostatok) bude nájomcovi bezhotovostne vrátená najneskôr do 30 dní po zániku nájomného vzťahu. Na započítanie vyššie uvedenej pohľadávky prenajímateľa zo zloženej kaucie sa primerane vzťahujú ustanovenia § 8 zákona č. 374/2014 Z. z. o pohľadávkach štátu v platnom znení.

4. Použitím kaucie podľa predchádzajúceho bodu tohto článku zmluvy nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody resp. na náhradu iného peňažného dlhu prevyšujúceho výšku kaucie.
5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne upraviť výšku nájomného o ročnú mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky, a to vždy k výročnému dňu účinnosti tejto zmluvy s tým, že výšku nájomného nemožno upraviť nižšie ako je v čl. II. bodu 1. písm. a) tejto zmluvy.
6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne formou písomného oznámenia upraviť:
 - a) výšku zálohových platieb za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu v prípade nedoplatkov alebo preplatkov zistených na základe vyúčtovania skutočných nákladov,
 - b) spôsob výpočtu zálohových platieb a/alebo výšky zálohových platieb špecifikovaných v prílohe č. 1 tejto zmluvy z dôvodu zmeny spôsobu ich výpočtu.
7. Prenajímateľ je oprávnený po dohode s nájomcom zvýšiť dohodnuté nájomné v závislosti od preukázateľného rastu cien trhového nájomného, pretože majetok štátu možno prenechať do užívania len za trhové nájomné. Ak sa zmluvné strany podľa tohto bodu nedohodnú, má ktorákoľvek zo zmluvných strán právo túto zmluvu vypovedať s výpovednou lehotou ako pri závažnom porušení tejto zmluvy.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade požiadavky prenajímateľa spôsobujúcich obmedzenie užívania predmetu nájmu prekážkami na strane prenajímateľa (napr.: pri štátnopolitických a spoločenských udalostiach), má nájomca nárok na pomernú zľavu z mesačného nájomného.
9. Pomerná zľava z výšky mesačného nájomného sa vypočíta ako súčin nájomného prepočítaného na deň alebo hodinu (v závislosti od doby trvania prekážky na strane prenajímateľa) a počtu dní alebo hodín trvania tejto prekážky na strane prenajímateľa. Pre účely výpočtu pomernej zľavy z mesačného nájomného je určujúca celková doba otváracích hodín určená v hodinách v danom dni.
10. Nájomca sa zaväzuje uplatniť pomernú zľavu z mesačného nájomného u prenajímateľa riadnym dorúčením písomnej žiadosti na uplatnenie zľavy z nájomného bezodkladne po uplynutí doby trvania prekážky spôsobujúcej obmedzenie užívania predmetu nájmu, najneskôr do konca kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom takáto prekážka nastala. Písomná žiadosť na uplatnenie pomernej zľavy z nájomného musí obsahovať okrem všeobecných náležitostí aj určenie doby, po ktorú trvalo obmedzenie užívania predmetu nájmu s presným určením dňa, resp. hodín z otváracie doby nájomcu, po ktorú obmedzenie užívania predmetu nájmu trvalo.
11. Prenajímateľ oznámi nájomcovi spôsob vybavenia žiadosti na uplatnenie pomernej zľavy z nájomného v lehote do tridsiatich (30) dní odo dňa jej doručenia prenajímateľovi. V prípade oprávnenosti žiadosti prenajímateľ v lehote do pätnástich (15) dní odo dňa doručenia oznámenia o vybavení žiadosti nájomcovi poukáže sumu, o ktorú sa pomerne znížilo mesačné nájomné, bezhotovostne na účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

III.

Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára **na dobu určitú**, a to **na 5 rokov** odo dňa protokolárneho odovzdania predmetu nájmu nájomcovi.
2. Na platnosť tejto zmluvy sa vyžaduje súhlas zriaďovateľa správcu majetku štátu v zmysle § 13 ods. 9 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v platnom znení, ktorého funkciu pre tento účel vykonáva Ministerstvo financií Slovenskej republiky (ďalej len „Ministerstvo“).
3. Táto zmluva podpísaná obidvomi zmluvnými stranami nadobúda **platnosť dňom udelenia súhlasu** Ministerstva financií Slovenskej republiky v zmysle § 13 ods. 9 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v platnom znení. Zmluva nadobudne **účinnosť** po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky a zároveň **dňom protokolárneho odovzdania** predmetu nájmu nájomcovi.

IV.

Zánik nájmu

1. Nájom zaniká:
 - a) **uplynutím času**, na ktorý bol dojednaný,
 - b) písomnou **dohodou** zmluvných strán,
 - c) písomnou **výpoveďou** pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dojednaný, ktoroukoľvek zmluvnou stranou, a to z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
 - d) **zánikom nájomcu**,
 - e) **zánikom predmetu nájmu**.

2. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných výpovedných lehotách:
 - a) **jednomesačná** - v prípade závažného porušenia ustanovení zmluvy jednou zo zmluvných strán,
 - b) **trojmesačná** - v prípade menej závažného porušenia ustanovení zmluvy jednou zo zmluvných strán.Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po preukázateľnom doručení písomnej výpovede.
3. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že čo nie je v tejto zmluve označené ako závažné porušenie tejto zmluvy sa považuje za menej závažné porušenie tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že porušenie povinností uvedených v článku II. bodu 3. prvá veta, článku V. bodu 1. a 2., článku VI. bodu 1., 3., 11., 15., 20. a 21. tejto zmluvy sa považujú za závažné porušenie tejto zmluvy.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnej výpovedi bude predchádzať písomné upozornenie jednej zmluvnej strany preukázateľne doručené druhej zmluvnej strane o porušení zmluvných podmienok.

V.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie za úhradu podľa tejto zmluvy; zaväzuje sa predmet nájmu v tomto stave na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť dodávku elektrickej energie, plynu a vody. Náhrada škody sa upravuje podľa ustanovení Občianskeho zákonníka v platnom znení.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca si bude v predmete nájmu zabezpečovať na vlastné náklady odborné prehliadky a odborné skúšky ním vnesených elektrospotrebičov (STN 33 16 10), ručného náradia (STN 33 16 00) a vnesených plynových zariadení v zmysle vyhlášky Ministerstva práce sociálnych vecí a rodiny SR č. 508/2009 Z. z. v platnom znení.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť vstup do predmetu nájmu osobám povereným nájomcom a tam, kde je potrebné osobitné povolenie k vstupu, vjazdu či parkovaniu, toto povolenie môže zabezpečiť.
5. Prenajímateľ je oprávnený v prípade technickej alebo inej havárie alebo v prípade nebezpečenstva hroziaceho na predmete nájmu alebo na zdraví vstúpiť do predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu. Prenajímateľ bude nájomcu o takomto vstupe bezodkladne informovať.
6. Prenajímateľ protokolárne odovzdá nájomcovi predmet nájmu po udelení súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky v zmysle ustanovenia § 13 ods. 9 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v platnom znení a zároveň po zverejnení zmluvy v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky (podmienka účinnosti zmluvy).

VI.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu **na prevádzkovanie reštauračných, resp. pohostinských služieb**, a to len v rozsahu a len na dohodnutý účel podľa tejto zmluvy a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a vnútroorganizačnými normami prenajímateľa. V prípade porušenia tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený uplatniť si voči nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku mesačného nájomného podľa tejto zmluvy.
2. Nájomca je povinný do 20 dní od platnosti tejto zmluvy predložiť prenajímateľovi na schválenie návrh svojho prevádzkového poriadku (vrátane otváracích hodín) vypracovaný v súlade s platnými predpismi (najmä v súlade so zákonom č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia v platnom znení) a na základe schválenia požiadať o povolenie vecne príslušné orgány. Po schválení prevádzkového poriadku príslušnými orgánmi je nájomca povinný svoj prevádzkový poriadok predložiť prenajímateľovi bezodkladne. Predmetný prevádzkový poriadok je nájomca povinný dodržiavať a mať v platnosti počas celej doby nájmu.
3. Nájomca sa zaväzuje riadne a včas uhrádzať nájomné, prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu a refundáciu zaplatenej dane z nehnuteľností, ako aj uhradiť kauciu v zmysle článku II. tejto zmluvy.
4. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) zabezpečiť riadnu ochranu predmetu nájmu,

- b) vykonať také opatrenia, aby nedochádzalo k poškodzovaniu alebo ničeniu predmetu nájmu a
c) udržiavať predmet nájmu po celú dobu nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára.
5. Nájomca sa za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu zaväzuje sprístupniť prenajímateľovi na požiadanie predmet nájmu, za prítomnosti a v sprievode zodpovednej osoby za nájomcu.
6. Nájomca je oprávnený po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa umiestniť v predmete nájmu svoje vlastné technické zariadenie a inventár (s výnimkou drobného inventáru napr. riad, sklo...) potrebné/y na dohodnutý účel užívania predmetu nájmu. Poistenie proti prípadným škodám takto vneseného majetku si nájomca zabezpečí na vlastné náklady.
7. Nájomca sa zaväzuje v prípade, že na základe súhlasu prenajímateľa si do predmetu nájmu nainštaluje vlastné vyhradené technické zariadenie, pravidelne prenajímateľovi predložiť protokoly o skúškach a ďalšie doklady v zmysle príslušných právnych predpisov, a tiež ich predložiť prenajímateľovi na jeho výzvu. Zároveň, nájomca si je vedomý, že prenajímateľ nebude na takto inštalované vyhradené technické zariadenia zabezpečovať odborné prehliadky a odborné skúšky, odbornú údržbu a/alebo opravy, pričom nájomca je povinný si ich zabezpečiť na svoje vlastné náklady.
8. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú spôsobenú škodu na predmete nájmu, nehodu, živelnú pohromu a ďalšie udalosti, ktoré spôsobili/by mohli spôsobiť škodu na predmete nájmu. Takisto je súčasne povinný bezodkladne v písomnej forme oznámiť poverenej osobe prenajímateľa návrh spôsobu odstránenia vzniknutej škody. Spôsob odstránenia vzniknutej škody podlieha odsúhlaseniu prenajímateľa.
9. Nájomca je povinný nahradiť prenajímateľovi každú škodu, ktorá prenajímateľovi vznikne na predmete nájmu zanedbaním povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy, ako aj za škodu na predmete nájmu spôsobenú tretími osobami (napr. zamestnancami, ostatným zabezpečujúcim personálom, hosťami, atď.).
10. Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi na odsúhlasenie návrh obchodného názvu, spôsobu označenia a reklamy prevádzky na predmete nájmu alebo na ostatných blízkyh nehnuteľnostiach v správe prenajímateľa.
11. Nájomca sa zaväzuje najneskôr do 15 dní odo dňa začatia prevádzky predložiť prenajímateľovi zoznam:
- a) motorových vozidiel s uvedením mena/obchodného názvu vlastníka motorového vozidla vrátane IČO, sídla alebo miesta podnikania, pre ktoré navrhuje povolenie prízjazu k predmetu nájmu za podmienok podľa bodu 12. tohto článku zmluvy,
 - b) zamestnancov alebo osôb zabezpečujúceho personálu s uvedením mena, priezviska, bydliska, dátumu narodenia, resp. čísla preukazu totožnosti, pre ktoré navrhuje vstup k predmetu nájmu, a to aj v prípade zmeny niektorého z poskytnutých údajov do 15 dní od vzniku tejto právnej skutočnosti, resp. získania preukazu totožnosti,
- za účelom ich preverenia Úradom pre ochranu ústavných činiteľov a diplomatických misií z dôvodu dodržiavania osobitných prevádzkových režimov u prenajímateľa.
12. Prízjazd/vjazd motorových (vrátane nákladných) vozidiel nájomcu alebo jeho dodávateľov k predmetu nájmu bude umožnený iba v nevyhnutných prípadoch a na nevyhnutný čas (napr. nakládka-vykládka tovaru, technického vybavenia a pod.). Ak vodiči motorových vozidiel napriek výzve strážnej služby u prenajímateľa neposlúchnu pokyn na odjazd motorového vozidla spred predmetu nájmu alebo z areálu z nehnuteľností v správe prenajímateľa, prenajímateľ je oprávnený uplatniť si voči nájomcovi zmluvnú pokutu v sume 100,- € (slovom: sto eur) za každý kalendárny deň, v ktorom došlo k porušeniu tejto povinnosti zo strany nájomcu alebo s ním súvisiacich tretích osôb (napr. jeho dodávateľov).
13. Parkovanie osobných motorových vozidiel nájomcu, zamestnancov, ostatného zabezpečujúceho personálu alebo hostí nebude v blízkosti predmetu nájmu resp. v / na nehnuteľnostiach v správe prenajímateľa povolený. Zamestnanci strážnej služby prenajímateľa majú právo kontroly vozidiel pri prízjazde a odjazde spred predmetu nájmu alebo z nehnuteľností v správe prenajímateľa.
14. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať pokoj, čistotu a poriadok.
15. Nájomca sa zaväzuje:
- a) dodržiavať osobitný prevádzkový režim pre budovu a pozemky - nehnuteľnosti, v/na ktorej sa predmet nájmu nachádza, a to vzhľadom k účelu užívania ostatnej časti resp. nehnuteľností v správe prenajímateľa,
 - b) dodržiavať osobitný prevádzkový režim pre areál Národnej kultúrnej pamiatky Bratislavský hrad, ako aj pre ostatné nehnuteľnosti v správe prenajímateľa,
 - c) rešpektovať požiadavky prenajímateľa na obmedzenie prevádzky pri štátnopolitických a spoločenských udalostiach, ako aj požiadavky prenajímateľa na obmedzenie takých činností, ktoré by mohli podľa prenajímateľa akokoľvek rušivo pôsobiť vo vzťahu k osobitným prevádzkovým režimom nehnuteľností v správe prenajímateľa.

Ak nájomca i napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa poruší tieto povinnosti, bude sa ich porušenie považovať za závažné porušenie tejto zmluvy. Súčasne nájomca podpisom tejto zmluvy prehlasuje, že v rozsahu vzťahujúcom sa na dohodnutý účel užívania predmetu nájmu bol prenajímateľom oboznámený s vnútroorganizačnými normami a povinnosťami z nich pre nájomcu vyplývajúcimi.

16. Nájomca je povinný po celú dobu nájmu zabezpečiť bežnú a drobnú údržbu, pričom za drobné opravy sa rozumie tie, ktoré sú špecifikované v prílohe č. 3 tejto zmluvy. V prípade nerentabilnej opravy zariadenia alebo veci prenajímateľ nie je povinný nahradiť ju a nájomca je oprávnený vnieť si do predmetu nájmu vlastné, obdobné zariadenie. Zároveň je nájomca povinný zabezpečovať po dobu nájmu upratovanie predmetu nájmu vrátane udržiavania vonkajších priestorov, ako aj priestorov bezprostredne spojených s predmetom nájmu (t. j. chodníky a schody) vrátane odpratávania lístia, snehu a ľadu, ako aj odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu na vlastné náklady. Nájomca zodpovedá za škody spôsobené na majetku alebo na zdraví svojich zamestnancov alebo tretích osôb, ktoré vzniknú v dôsledku porušenia týchto povinností nájomcom a súčasne je povinný vzniknutú škodu odstrániť, uhradiť a uspokojiť nároky poškodených na vlastné náklady.
17. Nájomca je povinný v priestoroch predmetu nájmu zabezpečovať požiarnu ochranu a bezpečnosť práce tak, ako to vyplýva zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v platnom znení a zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v platnom znení a ďalších súvisiacich právnych predpisov, ako aj vnútroorganizačných noriem prenajímateľa. Súčasne nájomca prehlasuje, že v rozsahu vzťahujúcom sa na dohodnutý účel užívania predmetu nájmu bol prenajímateľom oboznámený s vnútroorganizačnými normami na úseku ochrany majetku a ochrany pred požiarom a s povinnosťami pre nájomcu z nich vyplývajúcimi.
18. Nájomca sa zaväzuje umožniť zmluvným partnerom prenajímateľa prístup k technickým zariadeniam za účelom ich obhliadky alebo vykonania prác a/alebo služieb dohodnutých s tretími osobami alebo vlastnými zamestnancami prenajímateľa (napr. vykonanie odborných prehliadok a odborných skúšok VTZ, IBS a EPS, odbornej údržby a opráv, odpočet meračov a.i.).
19. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv bez nároku na finančnú náhradu. Pri porušení tejto povinnosti nájomca zodpovedá za škody tým spôsobené a nemá nárok na náhradu škody, ktorá by mu inak prináležala z dôvodu nemožnosti alebo obmedzenia užívania predmetu nájmu pre jeho vady.
20. Zmeny (napr. stavebné alebo technické úpravy, rekonštrukčné práce vrátane udržiavacích prác, atď.) na predmete nájmu môže nájomca vykonať len s písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca môže požiadať o úhradu nákladov spojených so zmenou na veci, len ak prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas s takouto zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady. V prípade nejednoznačnosti, či sa jedná o takéto úpravy (vyžadujúce súhlas prenajímateľa), je nájomca pod hrozbou zmluvnej pokuty vo výške 1 000,- € za každé zistené porušenie tejto povinnosti oprávnený takéto úpravy vykonať až po súhlase prenajímateľa.
21. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť podľa tejto zmluvy do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretím osobám. Ak nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky, je taká zmluva neplatná. Pri porušení tejto povinnosti nájomcom je prenajímateľ oprávnený uplatniť si voči nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške ročného nájomného podľa tejto zmluvy, pričom zároveň týmto nie je dotknuté právo prenajímateľa na uplatnenie si nároku na náhradu škody, ktorá prenajímateľovi vznikla a bola spôsobená s týmto nedovoleným konaním nájomcu.
22. Nájomca sa zaväzuje v prípade porušenia zmluvných povinností vyplývajúcich mu z tejto zmluvy zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 200,- € (slovom: dvesto eur) za každé porušenie zmluvnej povinnosti samostatne, s výnimkou ustanovení tejto zmluvy, pre ktoré bola dohodnutá osobitná zmluvná pokuta. Zmluvnú pokutu je nájomca povinný uhradiť v lehote stanovenej v písomnej výzve na zaplatenie zmluvnej pokuty, ktorá bola nájomcovi preukázateľne doručená.
23. V prípade zániku nájomného vzťahu založeného touto zmluvou, je nájomca povinný do zániku nájomného vzťahu vypratať predmet nájmu a riadne ho odovzdať prenajímateľovi čistý a v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Ak nájomca nesplní túto povinnosť, zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu bude vypratý prenajímateľom na náklady a zodpovednosť nájomcu. Veci, ktoré nepatria prenajímateľovi, budú v takom prípade prenajímateľom uložené na náklady nájomcu v priestore, ktorý uzná prenajímateľ za vhodný na uvedený účel.
24. Nájomca sa zaväzuje strpieť prerušenie (odstávku) dodávok vody, elektriny, plynu alebo dodávok tepla prenajímateľom alebo z dôvodu na strane dodávateľa energií, a to na čas nevyhnutne potrebný na opravu, odstránenie poruchy a / alebo výmenu zdrojov. Prenajímateľ je povinný nájomcu o tejto skutočnosti informovať v primeranej lehote vopred, ak mu to okolnosti umožňujú.
25. Odvoz odpadu si nájomca zabezpečí na vlastné náklady. Pri nakladaní s odpadom je nájomca povinný postupovať podľa zákona o odpadoch č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých

zákonov v platnom znení, najmä v súlade s ustanovením § 83 tohto zákona.

26. Nájomcovi sa prísne zakazuje používať drviče biologicky rozložiteľného kuchynského a reštauračného odpadu a zbavovať sa použitých jedlých olejov a tukov vypúšťaním do verejnej kanalizácie.
27. V prípade prekročenia maximálnych koncentračných limitov znečistenia odpadových vôd vypúšťaných do verejnej kanalizácie na mieste Kanalizačná prípojka č. 2 je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške poplatku za nedodržanie limitov znečistenia od Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a. s.
28. Nájomca je povinný dodržiavať čistotu a poriadok na stanovišti kontajnerov pri predmete nájmu.
29. Nájomca je povinný najneskôr do dňa začatia prevádzkovania služieb predložiť prenajímateľovi všetky svoje platné zmluvy týkajúce sa likvidácie komunálnych odpadov, biologicky rozložiteľných kuchynských a reštauračných odpadov a likvidácie použitých jedlých tukov a oleja. Tiež počas trvania nájmu je prenajímateľ oprávnený nájomcu kedykoľvek požiadať o predloženie platných zmlúv o likvidácii odpadov u nájomcu. Prenajímateľ je oprávnený po predchádzajúcej dohode vstupovať do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok nakladania s odpadmi.
30. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa umiestňovať v okolí alebo na budovách v správe prenajímateľa nosič informácie o prevádzke vrátane vhodného spôsobu jej označenia (napr. navigačné tabule, šípky s označením prevádzky, reklamné tabule a pod.).
31. Zaplatením zmluvnej pokuty nájomcom podľa tejto zmluvy nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.

VII.

Doručovanie

1. Všetky dokumenty, oznámenia, žiadosti, správy, výzvy, požiadavky a ostatné písomnosti určené druhej zmluvnej strane (ďalej len „písomnosti“) musia byť doručené, ak zmluva neustanovuje inak:
 - a) v písomnej forme prostredníctvom pošty doporučené s doručenkou; za deň doručenia sa považuje dátum prevzatia zásielky, alebo
 - b) osobne do sídla zmluvnej protistrany, alebo
 - c) formou e-mailu, pri bežnej komunikácii zaslaním spätného potvrdzujúceho e-mailu príjemcom, pričom za spätný potvrdzujúci e-mail príjemcu sa nepovažuje správa automaticky vygenerovaná systémom.
2. V prípade zmeny ktoréhokoľvek z údajov v záhlaví zmluvy alebo kontaktných osôb uvedených v záverečných ustanoveniach zmluvy je príslušná zmluvná strana, ktorej sa zmena týka, povinná túto skutočnosť bezodkladne písomne oznámiť zmluvnej protistrane. Ak zmluvné strany nespĺnia svoju oznamovaciu povinnosť, má sa zato, že platia posledné známe identifikačné údaje alebo údaje vyplývajúce z príslušného registra.

VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ je povinnou osobou a táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov, na základe čoho sa na účinnosť zmluvy podľa Občianskeho zákonníka v platnom znení vyžaduje zverejnenie zmluvy v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.
2. Vzťahy medzi zmluvnými stranami touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka v platnom znení ako aj ustanoveniami zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
3. Akékoľvek ďalšie zmeny a doplnky zmluvy je možné vykonať len so súhlasom zmluvných strán písomne formou dodatku k tejto zmluve, ktorého platnosť je podmienená udelením súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky v zmysle § 13 ods. 9 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a účinnosť zverejnením príslušného dodatku v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.
4. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu.
5. Zmluvné strany si na vecné plnenie a realizáciu tejto zmluvy určili kontaktné osoby:

prenajímateľ:

nájomca:

6. Táto zmluva je vyhotovená v ôsmich vyhotoveniach, z ktorých päť obdrží prenajímateľ, dve obdrží nájomca a jedno obdrží Ministerstvo financií Slovenskej republiky.
7. Neoddeliteľnými súčasťami predmetnej zmluvy sú:
- **príloha č. 1** – Vyčíslenie prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu;
 - **príloha č. 2** – Špecifikácia predmetu nájmu;
 - **príloha č. 3** – Špecifikácia pojmu drobných úprav a údržby na účely tejto zmluvy;
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsah zmluvy je im dostatočne určitý a zrozumiteľný, je prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, zmluvu si prečítali, oboznámili sa s jej obsahom a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

Bratislava, dňa

Bratislava, dňa

za prenajímateľa:

za nájomcu:

.....
Ing. Daniel Guspan
vedúci Kancelárie Národnej rady
Slovenskej republiky

.....
Martin Čatloš
konateľ CITY GASTRO s.r.o.