

Dodatok č. 3
k Zmluve o nájme pozemku č. 1/2004 zo dňa 9.3.2004
(ďalej len „Zmluva“)
uzavretej medzi

Prenajímateľ:

Zoologická záhrada Bratislava - obecná príspevková organizácia
So sídlom: Mlynská dolina 1A, 842 27 Bratislava
Zastúpená: Ing. arch. Júliou Hanuliakovou, riaditeľkou ZOO
Bankové spojenie: ČSOB, a. s., č. ú. SK097500000000025849123
BIC: CEKOSKBX
IČO: 00179710
DIČ: 2020801728

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: Suren Mkrtčian - FILIP
So sídlom: Rybníčná 10194/61A, 831 07 Bratislava - Vajnory
Zastúpený: Suren Mkrtčian
Podľa: živnostenského listu č. Žo-2003/10260/2/DOK
IČO: 35 083 719
Bankové spojenie: TATRA BANKA BRATISLAVA
Číslo účtu v tvare IBAN: SK47 1100 0000 0026 1279 6993
Tel. číslo: +421911060297
E-mail: -

(ďalej len „**Nájomca**“, spolu aj „**Zmluvné strany**“).

Nájomca a Prenajímateľ sa Dodatkom č. 3 dohodli na nasledujúcich zmenách a doplnkoch k zmluve:

1. Znenie odseku 3. článku I Zmluvy „Predmet a účel nájmu“ sa ruší a nahrádza novým, nasledujúcim znením:

3. „Účelom nájmu je sezónne prevádzkovanie *bufetu - zariadenia pre občerstvenie*, s teplou stravou a nápojmi v období od 1. apríla do 30. septembra kalendárneho roka. Ponuka sortimentu bude sezónne obmieňaná podľa aktuálne dostupných surovín, najlepšie z lokálnych zdrojov. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý účel. Pre prípad nesplnenia tohto záväzku Zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu v súlade s ust. § 544 a nasl. Občianskeho zákonníka vo výške 100,00 Eur za každý, aj začatý deň trvania porušenia tohto záväzku, ktorú má Prenajímateľ právo od Nájomcu požadovať. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe Prenajímateľom vystavenej faktúry“.

2. Článok I Zmluvy „Predmet a účel nájmu“ sa dopĺňa o nové odseky 5 – 8 nasledujúceho znenia:

5. „Nájomca nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa oprávnený vykonávať žiadne zmeny Predmetu nájmu. To platí najmä, nie však výlučne, na akékoľvek stavebné úpravy Predmetu nájmu, zmeny zabudovaného vybavenia Predmetu nájmu, systémov rozvodov, kúrenia, ventilácie a pod. („**Zmeny**“). Písomná žiadosť Nájomcu o súhlas Prenajímateľa so Zmenami musí obsahovať všetky plány a špecifikácie všetkých navrhovaných prác a ich indikatívny rozpočet, vrátane dokumentácie žiadosti o vydanie stavebného povolenia, ak je potrebné.
 6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak Nájomca vykoná akékoľvek Zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, je:
 - a) bezodkladne povinný na vlastné náklady vrátiť Predmet nájmu do stavu, ktorý bol pred realizáciou Zmien; a zároveň,
 - b) ak Predmet nájmu neuvedie do stavu podľa písm. a) ani v dodatočnej lehote 10 (desať) dní odo dňa výzvy Prenajímateľa, Prenajímateľ je oprávnený Predmet nájmu uviesť do stavu podľa písm. a) na náklady Nájomcu a Nájomca je povinný náklady na uvedenie Predmetu nájmu do stavu podľa písm. a) uhradiť Prenajímateľovi v plnej výške nákladov vynaložených Prenajímateľom, vrátane interných nákladov Prenajímateľa a nákladov Prenajímateľa na služby tretích osôb.
 7. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať nevyhnutné alebo potrebné zmeny Predmetu nájmu v súlade s platnými právnymi predpismi alebo nariadeniami alebo akýmkoľvek súdnym príkazom.
 8. Prenajímateľ je oprávnený na vlastné náklady a bez súhlasu Nájomcu vykonávať sanačné práce alebo stavebné úpravy Predmetu nájmu, aby sa zabránilo hroziacemu nebezpečenstvu. Takéto núdzové sanačné práce budú uskutočnené čo najrýchlejšie. Nájomca je povinný umožniť prístup do Predmetu nájmu a nesmie brániť plneniu sanačných prác alebo spôsobovať prieťahy. Nájomca si je vedomý vzniku hluku a prašnosti a iných obmedzení v súvislosti s takýmito prácami a nebude si v súvislosti s nimi uplatňovať žiadne zľavy ani žiadne iné nároky“.
3. *Článok II Zmluvy „Vznik, doba a ukončenie nájmu“ sa dopĺňa o nové odseky 3. a 4. nasledujúceho znenia:*
3. „Nájomca sa zaväzuje prevádzkovať bufet – zariadenie pre občerstvenie počas sezóny od 1. apríla do 30. septembra kalendárneho roka, s prevádzkovými otváracími hodinami, ktoré sú totožné s otváracími hodinami ZOO. Rovnako sa zaväzuje vopred odsúhlasiť akúkoľvek zamýšľanú zmenu v koncepcii gastro-prevádzky s Prenajímateľom. Pre nesplnenie tejto povinnosti Zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu v súlade s ust. § 544 a nasl. Občianskeho zákonníka vo výške 100,00 Eur za každý, aj začatý deň trvania porušenia tohto záväzku, ktorú má Prenajímateľ právo od Nájomcu požadovať. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe Prenajímateľom vystavenej faktúry.

4. V prípade vážnych dôvodov sa môže Prenajímateľ s Nájomcom dohodnúť v čase sezóny na dočasnom krátkodobom zatvorení bufetu. Nájomca je oprávnený prevádzkovať bufet podľa vlastného uváženia aj mimo sezónneho obdobia.

4. Článok III Zmluvy „Úhrada za nájom“ v znení Dodatku č.1 a č.2, k nej sa ruší a nahrádza novým nasledujúcim znením:

1. „Nájomné za Predmet nájmu je stanovené podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách, dohodou.

Nájomné

2. Nájomné za Predmet nájmu je stanovené dohodou Zmluvných strán ako ročné nájomné vo výške 6200,- EUR, ktoré bude hradené v štvrtročných splátkach vo výške 2 500,- EUR v čase sezóny a po 600,- EUR mimo sezónu od 1.októbra do 31.marca kalendárneho roka (udržiavací poplatok).
 - a) Nájomné je dohodnuté ako pevné do konca kalendárneho roka 2022. Počnúc kalendárnym rokom 2023 má Prenajímateľ právo jednostranne upravovať výšku nájmu, ktoré sa bude každoročne vždy k 1. januáru nasledujúceho roka zvyšovať o ročnú priemernú mieru inflácie meranú harmonizovaným indexom spotrebiteľských cien (HICP, všetky položky) zverejneným Eurostatom pre oblasť Európskej únie (EICP) vo vzťahu k mesiacu november predchádzajúceho kalendárneho roka (12 mesačný priemer), najmenej však o 2 %. V prípade, že tento index už Eurostatom nebude zverejňovaný, bude nahradený iným oficiálnym indexom Európskej únie, ktorý mu bude povahou najbližší a určí ho Prenajímateľ.
 - b) Zvýšenie nájomného Prenajímateľ oznámi Nájomcovi písomne, zaslaním doporučenej zásielky na adresu podľa článku IV bodu 12 tejto zmluvy. Zvýšené nájomné je nájomca povinný platiť za obdobie od 1.4. v termínoch splatnosti nájomného dohodnutých v tejto zmluve. V prípade, že oznámenie o zvýšení nájomného bude nájomcovi doručené po splatnosti nájomného za 2. štvrťrok, zaplatí nájomca rozdiel medzi pôvodným nájomným a nájomným zvýšeným o mieru inflácie v lehote 15 dní od doručenia oznámenia.
3. Nájomca je povinný platiť Nájomné štvrtročne vždy najneskôr do 15. (pätnásteho) dňa príslušného štvrťroku za obdobie, za ktoré je platba platená.
4. Nájomné za Predmet nájmu špecifikovaný v čl. I bod 2 Zmluvy sa Nájomca zaväzuje uhrádzať počnúc dňom účinnosti tejto Zmluvy v pravidelných štvrtročných splátkach, vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho štvrťroku na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy s variabilným symbolom VS: číslo zmluvy o nájme – 1/2004.
5. V prípade, že Nájomca pri platbe neuvedie obdobie, za ktoré sa úhrada platí, alebo uvedie obdobie, ktoré už bolo uhradené, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie Nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť Prenajímateľ sám; Prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.

6. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet Prenajímateľa.
7. V prípade, ak bude Zmluva skončená k inému dátumu ako ku dňu, ktorým končí mesiac, alebo ak bude na iné účely podľa tejto Zmluvy potrebné určiť denné nájomné, toto sa určí ako 1/30 Nájomného za daný mesiac a v prípade potreby sa vynásobí počtom dní, počas ktorých bude v danom mesiaci trvať Nájom. V prípade, že bude Zmluva skončená k inému dňu ako ku dňu, ktorým končí mesiac a Nájomca bude mať uhradené všetky záväzky voči Prenajímateľovi podľa tejto Zmluvy alebo súvisiace s touto Zmluvou, vrátane sporných a riadne vráti Prenajímateľovi Predmet nájmu v súlade s článkom 7 ods. 6 tejto Zmluvy, Prenajímateľ vráti zostatok posledného Nájomného Nájomcovi do 30 (tridsiatich) dní odo dňa skončenia tejto Zmluvy na účet Nájomcu uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.

Prevádzkové náklady

8. Prevádzkové náklady na dodávku studenej vody a tepla, elektrickej energie, odvozu a likvidácie odpadu, etc. do Predmetu nájmu („**Prevádzkové náklady**“) nie sú zahrnuté v Nájomnom. Prevádzkové náklady je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi podľa skutočne nameraných hodnôt na príslušných meracích zariadeniach nainštalovaných pre Predmet nájmu a pomernú časť nákladov za odvoz a likvidáciu odpadu, vo výške, ktorú určí Prenajímateľ. Tieto budú nájomcovi vyúčtované raz ročne na základe skutočnej spotreby energií nájomcom.
9. Na úhradu Prevádzkových nákladov je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi mesačne zálohové platby. Ku dňu uzatvorenia Dodatku č. 3 Zmluvy je zálohová platba na Prevádzkové náklady vo výške 50,00 EUR mesačne. Nájomca súhlasí s tým, že Prenajímateľ je oprávnený v odôvodnených prípadoch upravovať sumu zálohových platieb na Prevádzkové náklady, najmä ak je to preukázateľne potrebné na príslušné obdobie (napr. v prípade zmien cien alebo spotreby energií, služieb a ďalších položiek Prevádzkových nákladov). Zmenu sumy zálohových platieb na Prevádzkové náklady a účinnosť tejto zmeny oznámi Prenajímateľ Nájomcovi písomne v dostatočnom predstihu jednostranným právny úkonom.
10. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Prenajímateľovi zálohové platby na Prevádzkové náklady mesačne vopred vždy najneskôr do 15.dňa príslušného kalendárneho mesiaca za obdobie jedného mesiaca, za ktoré je zálohová platba platená.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca nezaplatí ktorúkoľvek platbu podľa tejto Zmluvy v dohodnutých termínoch riadne a včas, má Prenajímateľ právo požadovať od Nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň trvania nesplnenia tejto povinnosti. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe Prenajímateľom zaslanej faktúry. Povinnosť Nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 ods.2 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá“.

5. Znenie odsekov 1, 4, 5, 7, 10 Článku IV Zmluvy „Práva a povinnosti nájomcu, sankcie“ sa ruší a nahrádza novým nasledujúcim znením predmetných odsekov:

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na Predmet nájmu v rozsahu a na účel, dohodnutý v tejto Zmluve a v súlade s Prevádzkovým predpisom pre gastronomické prevádzky v ZOO v platnom znení, s ktorým bol nájomca podrobne oboznámený, čo potvrdil svojim podpisom na uvedenom dokumente. Taktiež je povinný na vlastné náklady zabezpečiť jeho ochranu pred poškodením alebo zneužitím.
4. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa, s výnimkou odovzdania staveniska dodávateľovi stavebných prác. Za porušenie tejto povinnosti má Prenajímateľ právo požadovať od Nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 50,00 Eur za každý aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe Prenajímateľom zaslanej faktúry.
5. Nájomca na Predmete nájmu preberá povinnosti Prenajímateľa ako vlastníka, ktoré vyplývajú platnej legislatívy ako aj z interných predpisov ZOO v platnom znení, s ktorými bol nájomca oboznámený, týkajúce sa najmä dodržiavania čistoty, poriadku a z platných právnych predpisov týkajúcich sa najmä protipožiarnej ochrany, hygienických predpisov, ochrany majetku a pod.
7. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom dohodnutému užívaniu, pokiaľ sa s Prenajímateľom nedohodne inak. V prípade, že nepríde k dohode a ani k splneniu povinnosti zo strany Nájomcu, je Prenajímateľ oprávnený uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu na náklady a riziko Nájomcu. V takomto prípade má Prenajímateľ právo na zmluvnú pokutu vo výške 100,00 za každý aj začatý deň, počas ktorého nie je Predmet nájmu odovzdaný a uvedený do pôvodného stavu. Uhradením zmluvnej pokuty sa Nájomca nezbavuje povinnosti uhradiť Prenajímateľovi škodu spôsobenú nemožnosťou užívať Predmet nájmu a povinnosti zaplatiť Prenajímateľovi náhradu za užívanie Predmetu nájmu vo výške nájomného. Zmluvná pokuta sa v týchto prípadoch do náhrady škody nezapočítava.
10. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznamovať každú zmenu (zmenu adresy Nájomcu, a pod.) ako aj všetky skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom. Za nesplnenie tejto povinnosti má Prenajímateľ právo požadovať od Nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 100,00 Eur. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe Prenajímateľom zaslanej faktúry.

6. Článok IV Zmluvy „Práva a povinnosti nájomcu, sankcie“ sa dopĺňa o nové odseky č. 19-25, nasledujúceho znenia:

19. „Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť a počas celej Doby nájmu udržiavať na vlastné náklady v platnosti poistné zmluvy na zodpovedajúce poistenie, pokrývajúce nasledujúce riziká:
- a) poistenie Predmetu nájmu pre prípad akejkoľvek škody, vrátane škody spôsobenej živelnými pohromami;
 - b) poistenie škody na majetku Nájomcu, Prenajímateľa a majetku tretích osôb, ktorý sa nachádza v Predmete nájmu, vrátane nábytku a tovaru, pre prípad akejkoľvek škody, vrátane škody spôsobenej živelnými pohromami, a pre prípad rizika krádeže vlámaním do Predmetu nájmu alebo lúpežným prepadnutím a rizika vandalizmu;
 - c) poistenie zodpovednosti Nájomcu za škodu spôsobenú prevádzkovou činnosťou Nájomcu.
20. Prenajímateľ má právo na to, aby poistné plnenie podľa poistných zmlúv, ktoré pokrývajú riziká Prenajímateľa bolo vinkulované v prospech Prenajímateľa. Nájomca bude povinný predložiť Prenajímateľovi potvrdenie o tejto vinkulácii do 30 (tridsiatich) dní na základe výzvy Prenajímateľa, a potom kedykoľvek v priebehu Doby nájmu na požiadanie Prenajímateľa.
21. Pre vylúčenie pochybností, akékoľvek poistenie uzatvorené Prenajímateľom vo vzťahu k Predmetu nájmu sa nevzťahuje na majetok Nájomcu, ktorý sa nachádza v Predmete nájmu.
22. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť užívania schopnosť Predmetu nájmu na vlastné náklady a to v stave, ktorý je v súlade s platnými právnymi predpismi vzťahujúcimi sa na prevádzku, ktorú Nájomca prevádzkuje v Predmete nájmu.
23. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť poskytovanie služieb, ku ktorým sa v článku tejto Zmluvy zaviazal. Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ poskytuje tieto služby prostredníctvom tretích osôb – dodávateľov. Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že Prenajímateľ alebo tretia osoba – dodávateľ sú oprávnení vstúpiť do Predmetu nájmu počas pracovnej doby bez predchádzajúceho upozornenia za účelom zabezpečenia poskytovania týchto služieb.
24. Nájomca sa zaväzuje upraviť súčasnú vizuálnu stránku predmetu nájmu koncepčne vzhľadom na charakter a atmosféru priestoru – vizuálna komunikácia je funkčná a minimalistická. Usporiadanie priestoru aj mobiliár je navrhnutý s dôrazom na verejnú rekreačnú funkciu – komerčný aspekt prevádzky priestoru nepreráza kultúrno-oddychový. Ďalej sa Nájomca zaväzuje odstrániť všetky reklamné plochy z vonkajšieho priestoru bufetu. Pre grafické spracovanie návrhov a následnú realizáciu môže Nájomca využiť dodávateľa grafických podkladov Prenajímateľa na náklady, ktoré znáša Nájomca. Následné návrhy na zmenu vizuálu musia byť pred realizáciou schválené Prenajímateľom. Dohodnuté zmeny je potrebné zrealizovať do 22.4.2022.
25. Ďalšiu úpravu vonkajších priestorov, výber vonkajších zariadení predmetov, reklamných predmetov, celkový dizajn bufetu si musí Nájomca vopred odsúhlasiť s Prenajímateľom, aby bola zabezpečená kompatibilita s vizualizáciou ZOO. Za

porušenie tejto povinnosti je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,00 eur za každé jedno porušenie a súčasne je povinný na vlastné náklady odstrániť alebo zmeniť nevhodné reklamné predmety či nevhodné vonkajšie zariadenie, v lehote 5 dní po písomnom upozornení Prenajímateľom. Ak tak Nájomca v stanovenej lehote neurobí, odstráni tieto predmety Prenajímateľ na náklady Nájomcu“.

7. Článok V Zmluvy „Záverečné ustanovenia“ sa dopĺňa o nové odseky č. 6-8 nasledujúceho znenia“

6. „Pokiaľ sú v tejto Zmluve, jej dodatkoch a/alebo prílohách a/alebo osobitných dohodách k tejto Zmluve, ich dodatkoch alebo prílohách, odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli medzičasom zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahradené inými príslušnými právnymi predpismi alebo ich ustanoveniami, považujú sa tieto odkazy za odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli zmenené opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahrádzajú pôvodné príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, v ich platnom znení. V prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto Zmluvy ukáže (alebo sa neskôr stane) neplatným alebo neúčinným alebo neaplikovateľným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto Zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa zaväzujú dohodou nahradiť neplatné alebo neúčinné alebo neaplikovateľné ustanovenie novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného alebo neaplikovateľného ustanovenia a to v lehote 30 dní odo dňa doručenia výzvy jednej Zmluvnej strany druhej Zmluvnej strane.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov, ktoré vzniknú na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou vrátane sporov týkajúcich sa jej platnosti, budú riešiť predovšetkým dohodou. Ak Zmluvné strany nedosiahnu dohodu bude riešenie sporov v právomoci príslušných slovenských súdov za použitia slovenského práva.
8. Zánikom účinnosti tejto Zmluvy nie je dotknutá účinnosť tých ustanovení Zmluvy, ktorých účinnosť podľa tejto zmluvy a/alebo vzhľadom na ich úpravu a/alebo povahu má trvať aj po ukončení účinnosti tejto Zmluvy“.

Dodatok č. 3 k Zmluve je vyhotovený v dvoch rovnopisoch, po jednom pre každú zmluvnú stranu.

Všetky ostatné ustanovenia Zmluvy ostávajú v platnosti.

V Bratislave dňa 31.marca 2022

Prenajímateľ :
ZOO Bratislava

Nájomca :

.....
Ing. arch. Júlia Hanuliakova
riaditeľka ZOO Bratislava