

uzatvorená podľa ust. § 6 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
a podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

- | | | |
|----|---------------------------|--|
| 1. | Názov: | Dobry dom, n. o. |
| | Sídlo: | Karpatská 24, 811 05 Bratislava |
| | IČO: | 53 266 064 |
| | Registrácia: | na okresnom úrade v Bratislave, reg. č. OVVS-107790/553/2020-NO |
| | Bankové spojenie: | Slovenská sporiteľňa, a.s. |
| | IBAN: | SK82 0900 0000 0051 7394 0503 |
| | Konajúci prostredníctvom: | Mgr. Petra Balážová, riaditeľka
(ďalej ako „prenajímateľ“ alebo „Dobry dom, n. o.“) |
| | a | |
- | | | |
|----|---------------------------|---|
| 2. | Názov: | vytvorené na Slovensku, s.r.o. |
| | Sídlo: | Dobrovičova 4, 811 02 Bratislava - mestská časť Staré Mesto |
| | IČO: | 52 034 381 |
| | Zápis: | Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 132940/B |
| | DIČ: | 2120881565 |
| | Konajúci prostredníctvom: | Mgr. art. Nina Augustínová, ArtD., konateľka
(ďalej ako „podnájomník“ a spolu s prenajímateľom ďalej len „zmluvné strany“) |

Vzhľadom na to, že dňa 21. 10. 2021 uzatvorili Mestská časť Bratislava - Staré Mesto ako prenajímateľ a Dobrý dom, n. o., ako nájomca Zmluvu o nájme stavby č. 477/2021 (ďalej len „Zmluva o nájme stavby“), a to za podmienok tam uvedených, pričom Miestne zastupiteľstvo a Mestská časť Bratislava - Staré Mesto v zmysle príslušných ustanovení Zmluvy o nájme stavby, vopred udelili písomný súhlas, aby Dobrý dom, n. o. dal do podnájmu predmet nájmu podľa Zmluvy o nájme stavby, zmluvné strany sa dohodli na uzatvorení tejto Zmluvy o podnájme nebytového priestoru (ďalej len „Zmluva“) za nasledujúcich podmienok:

1.1 Mestská časť Bratislava - Staré Mesto je v zmysle ust. § 6 ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí správcom budovy s podlahovou plochou 69,27 m², nachádzajúcej sa na Rázusovom nábreží v Bratislave, súp. č. 66, postavenej na pozemku parcely registra C KN č. 21370, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 138 m², zapísanej na LV č. 4036, okres: Bratislava I, obec: Bratislava- m. č. Staré Mesto, katastrálne územie: Staré Mesto (ďalej ako „**predmet podnájmu**“ alebo „**nebytový priestor**“).

- 1.2 Mestská časť Bratislava - Staré Mesto je vlastníkom vnútorného vybavenia v rozsahu:
- a) barové police do zábaria z lešteného nerez a skla, počet: 5
 - b) barové police do zábaria z medi a skla, počet: 3
 - c) barové stoličky, počet: 10
 - d) zabudovaný nerezový chladiaci box (4 zásuvky), počet: 1
 - e) súprava na ozvučenie prevádzky (subwoofer + 4 reproduktory), počet: 1
 - f) nerezové tyče okolo hodín, počet: 6
 - g) nástenné hodiny, počet: 1
 - h) komoda, počet: 1
 - i) stojanová lampa na komodu, počet: 1
 - j) nerezový stojan na víno, počet: 1
 - k) iné vybavenie uvedené v Protokole o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.
- 1.3 Touto Zmluvou prenecháva prenajímateľ, na základe uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti č. 129/2021 a predchádzajúceho súhlasu Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto za odplatu (ďalej len „nájomné“) a za podmienok v tejto Zmluve dohodnutých, podnájomníkovi do užívania nebytový priestor, ktorý sa nachádza v nehnuteľnosti uvedenej v ods. 1.1, spolu s vnútorným vybavením podľa ods. 1.2 tohto článku Zmluvy. Výpis z uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti č. 129/2021 a Súhlas Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto, tvorí prílohu tejto zmluvy.
- 1.4 Predmetom tejto Zmluvy je nebytový priestor špecifikovaný v bode 1.1. tejto Zmluvy spolu s vnútorným vybavením podľa ods. 1.2 tohto článku zmluvy.

Čl. II.

Účel podnájmu

- 2.1 Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať podnájomníkovi a tento je oprávnený užívať nebytový priestor za účelom propagácie lokálnych umelcov a dizajnérov, hmotného a nehmotného kultúrneho dedičstva s posedením pri káve a občerstvení. Podnájomník vytvorí v priestore unikátne miesto, prvý kamenný obchod a galériu pre súčasný suvení na Slovensku „Propeller Souvenir Shop & Café“. V priestoroch bude organizovať workshopy, tvorivé dielne, prednášky a prezentácie, pop-up a ďalšie kultúrne podujatia k téme v spolupráci s umelcami, dizajnérmami a odborníkmi k téme.
- 2.2 Podnájomník je oprávnený užívať nebytový priestor výlučne na účel uvedený v ods. 2.1 tohto článku zmluvy. Na prípadnú zmenu účelu podnájmu, resp. jeho rozšírenie je oprávnený len s predchádzajúcim písomným súhlasom Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto a prenajímateľa vyhotovenom vo forme písomného dodatku k tejto zmluve.
- 2.3 Podnájomník nie je oprávnený dať nebytový priestor, resp. jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe aj bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto. Podnájomník nie je oprávnený zriadiť záložné právo k predmetu podnájmu, ani inak zaťažovať predmet podnájmu.

Čl. III.

Nájomné a preddavkové platby na služby

- 3.1 Prenajímateľ a podnájomník sa v zmysle zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách dohodli na nájomnom za nebytový priestor vo výške 7,00 eur/m2/mesiac, teda 484,89 eur/mesiac (štyristoosemdesiatštyri eur osemdesiatdeväť centov).
- 3.2 Podnájomník bude uhrádzať nájomné mesačne vo výške 484,89 eur na účet prenajímateľa na základe tejto zmluvy, pričom nájomné je splatné vopred, najneskôr do 10. dňa príslušného mesiaca, za

ktorý sa platí splátka nájomného, pokiaľ podnájomník neobdrží faktúru. V prípade, že bude podnájomníkovi nájomné fakturované, je povinný toto zaplatiť v lehote splatnosti uvedenej na faktúre. Nájomné za prvý neúplný kalendárny mesiac je splatné do desiatich dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy v pomernej výške, ktorá sa vypočíta tak, že sa 1/365 ročného nájomného vynásobí počtom dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy až do konca kalendárneho mesiaca. Nájomné za prípadný posledný neúplný kalendárny mesiac sa vypočíta ako násobok 1/365 ročného nájomného a počtu dní nájmu v neúplnom mesiaci.

- 3.3 Podnájomník je povinný poukázať platby nájomného včas tak, aby tieto najneskôr v desiaty deň príslušného kalendárneho mesiaca za ktorý sa uhrádzajú, boli pripísané na účet prenajímateľa uvedeného v záhlaví zmluvy.
- 3.4 Prenajímateľ a podnájomník sa dohodli, že služby spojené s užívaním predmetu nájmu, ako napr. upratovanie, odvoz a likvidáciu odpadu a pod. ak budú potrebné, si podnájomník zabezpečí vo vlastnom mene a na vlastné náklady.
- 3.5 V cene nájmu - nájomnom nie sú obsiahnuté platby za dodávku plynu, elektrickej energie, vody, stočné, a tiež náklady spojené s obvyklým udržiavaním a prevádzkou predmetu nájmu. Náklady za služby v rozsahu vodné + stočné, plyn a elektrická energia zaplatí podnájomník na základe faktúry vystavenej prenajímateľom štvrťročne, po skončení príslušného kalendárneho štvrťroka a zistení výšky nákladov za tieto služby podľa skutočnej spotreby za ten ktorý kalendárny štvrťrok.
- 3.6 Podnájomník je pri každej platbe nájomného a platieb za služby spojené s užívaním nebytového priestoru povinný uviesť obdobie, za ktoré sa platba poukazuje. V prípade, že podnájomník obdobie neurčí a prenajímateľ eviduje voči podnájomníkovi pohľadávku z titulu nedoplatku na nájomnom a úhradách za služby, je prenajímateľ oprávnený započítať nešpecifikovanú platbu na pokrytie najstaršej splatnej pohľadávky. V prípade, ak podnájomník neuvedie pri platbe nájomného a platieb za služby spojené s užívaním nebytového priestoru obdobie, za ktoré sa platba poukazuje a prenajímateľ zároveň neeviduje voči podnájomníkovi pohľadávku z titulu nedoplatku na nájomnom, úhradách za služby platí, že podnájomník uhradil danou platbou nájomné za najbližší nasledujúci mesiac, za ktorý prenajímateľ ešte neobdržal od podnájomníka platbu podľa tejto zmluvy. V prípade omeškania podnájomníka s platbou podľa tejto zmluvy uplatní prenajímateľ voči podnájomníkovi úrok z omeškania stanovený v § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z.

Čl. IV.

Trvanie zmluvy

- 4.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu **určitú od 1. 4. 2022 do 28. 2. 2023.**
- 4.2 Podnájom v zmysle tejto zmluvy môže byť ukončený:
 - a) uplynutím času na ktorý bol dojednaný,
 - b) písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - c) na základe výpovede ktorejkoľvek zo zmluvných strán,
 - d) jednostranným odstúpením od zmluvy prenajímateľom z dôvodov uvedených v ods. 4.4 tejto zmluvy a z dôvodov upravených v Občianskom zákonníku.
- 4.3 Výpovedná lehota je
 - jeden mesiac v prípade, ak je výpovedným dôvodom omeškanie so zaplatením nájomného alebo služieb o viac ako jeden mesiac,
 - dva mesiace, ak je výpoveď daná z iného dôvodu ako omeškanie so zaplatením nájomného a služieb alebo bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa nasledujúceho po doručení výpovede.

- 4.4 Zmluvné strany sa dohodli v súlade s ods. 4.2 písm. d) tohto článku, že prenajímateľ môže od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť v prípade, ak podnájomník užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou, najmä ak
- a) podnájomník je viac ako jeden mesiac v omeškaní s platením nájomného alebo úhrady spojenej s užívaním nebytového priestoru,
 - b) nebytový priestor užíva bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa iný subjekt ako podnájomník,
 - c) podnájomník užíva nebytový priestor alebo ak trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí škoda,
 - d) podnájomník pri užívaní nebytového priestoru hrubo porušuje pokoj alebo poriadok,
 - e) podnájomník užíva nebytový priestor na iný účel ako je účel dohodnutý podľa ods. 2.1 tejto zmluvy, pričom zmluva sa zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od nej prenajímateľom podnájomníkovi.
- 4.5 Podnájomník je povinný odovzdať nebytový priestor najneskôr v prvý pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení podnájmu prenajímateľovi vypratý a v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Súčasne je povinný vrátiť vnútorné vybavenie na vlastné náklady na pôvodné miesto a do pôvodného stavu, teda do stavu, v akom predmet nájmu prevzal. Podnájomník nemá nárok na náhradu žiadnych nákladov spojených s takýmito úpravami. V prípade nesplnenia tejto povinnosti je podnájomník povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,00 eur za každý deň omeškania s odovzdaním nebytového priestoru. Podnájomník súčasne berie na vedomie, že prenajímateľ je v takom prípade oprávnený svojpomocne vypratať predmet podnájmu na náklady podnájomníka.
- 4.6 V prípade, že podnájomník po skončení nájmu nevypracie nebytový priestor, prenajímateľ písomne, listovou zásielkou alebo e-mailom vyzve nájomcu na vypratanie nebytového priestoru, t.j. opustenie nebytového priestoru nájomcom a vystaňovanie všetkých hnutelných vecí patriacich nájomcovi, ktoré sa nachádzajú v nebytovom priestore. V prípade, že podnájomník nebytový priestor ani po takejto výzve nevypracie, prenajímateľ je oprávnený vypratať nebytový priestor na náklady a nebezpečenstvo podnájomníka, pričom hnutelné veci z nebytového priestoru patriace podnájomníkovi uloží do úschovy vo vlastných priestoroch, resp. v priestoroch tretej osoby. Prenajímateľ nezodpovedá za poškodenie, zničenie, stratu, odcudzenie ani iné zmenšenie majetkovej hodnoty takýchto vypratých hnutelných vecí.
- 4.7 Právny vzťah medzi prenajímateľom a podnájomníkom pri vypratí nebytového priestoru a uložení vecí do úschovy postupom podľa predchádzajúceho bodu sa riadi zmluvou o skladovaní v zmysle ust. § 527 a nasl. Obchodného zákonníka, kedy prenajímateľ je skladovateľom a podnájomník ukladateľom vypratých hnutelných vecí. Zmluvné strany uzatvárajú túto dohodu ako zmluvu o skladovaní. Podnájomník týmto vyhlasuje, že prenajímateľ je oprávnený prevziať a uskladniť všetky hnutelné veci, ktoré patria podnájomníkovi a ktoré sa budú nachádzať v nebytovom priestore po skončení nájmu. Prenajímateľ ako skladovateľ písomne potvrdí podnájomníkovi ako ukladateľovi prevzatie uvedených hnutelných vecí. Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomník ako ukladateľ je povinný zaplatiť prenajímateľovi ako skladovateľovi obvyklé skladné s prihliadnutím na povahu vecí, dĺžku a spôsob skladovania, minimálne však 15,00 EUR za každý začatý deň skladovania. Prenajímateľ ako skladovateľ je povinný skladovať vypraté hnutelné veci po dobu 30 dní od ich prevzatia. Prenajímateľ ako skladovateľ môže odstúpiť od zmluvy o skladovaní, ak podnájomník ako ukladateľ nevyzdvihne vypraté hnutelné veci po skončení uvedenej doby skladovania. Prenajímateľ ako skladovateľ po odstúpení od zmluvy určí podnájomníkovi ako ukladateľovi primeranú lehotu na vyzdvihnutie vypratých hnutelných vecí s upozornením, že inak ich predá. Po márnom uplynutí tejto lehoty prenajímateľ ako skladovateľ skladované hnutelné veci predá vhodným spôsobom na účet podnájomníka 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 podnájomníkovi na nájomnom a službách, sumu skladného, ako aj vynaložené náklady spojené s predajom; zvyšnú sumu vydá podnájomníkovi. Prenajímateľ ako skladovateľ má na zabezpečenie všetkých svojich peňažných nárokov voči podnájomníkovi ako ukladateľovi zádržné právo na skladovaných veciach pokiaľ sú vo vlastníctve podnájomníka.

- 4.8 Prenajímateľ je po skončení nájmu oprávnený vstúpiť do nebytového priestoru a vymeniť zámok na vchodových dverách. Podnájomník umožní prenájomníkovi, v sprievode podnájomníkom určenej osoby vstup do nebytového priestoru. Tak isto podnájomník je po skončení nájmu povinný zdržať sa výmeny zámky, či inej činnosti v nebytovom priestore, ktorá by v budúcnosti znemožňovala vstup do nebytového priestoru. Podnájomník berie na vedomie tento postup prenájomníka, súhlasí s ním a rešpektuje, že ide o výkon vlastníckeho práva prenájomníka v súlade s právnymi predpismi.
- 4.9 Podnájomník berie na vedomie, že postupom prenájomníka podľa ods. 4.6 až 4.8 zmluvy môžu byť dotknuté údaje podnájomníka uložené na pamäťových nosičoch a iných médiách určených na zaznamenávanie dát (počítače, harddisky, USB kľúče, CD/DVD, atď.), ktoré sa nachádzajú v nebytovom priestore. V prípade, že nastane skutočnosť uvedená v predchádzajúcej vete, podnájomník vyhlasuje, že túto skutočnosť zavinil on sám, lebo nesplnil povinnosť vypratať nebytový priestor po skončení nájmu.
- 4.10 Podnájomník je povinný zaplatiť prenájomníkovi zmluvnú pokutu vo výške 1.000,00 EUR za každé porušenie povinnosti podnájomníka umožniť prenájomníkovi výkon jeho oprávnení podľa ods. 4.6 až 4.8 tejto zmluvy. Podnájomník vyhlasuje, že výšku zmluvnej pokuty berie na vedomie, táto nie je v rozpore s dobrými mravmi a v prípade porušenia povinnosti sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu do piatich dní odo dňa porušenia povinnosti.
- 4.11 Podnájomník udeľuje vopred prenájomníkovi súhlas, aby prenájomník postupoval pri skončení nájmu spôsobom uvedeným v tomto článku zmluvy. Podnájomník berie na vedomie, že ak prenájomník pristúpi k uplatneniu svojich oprávnení podľa ods. 4.6 až 4.10 tejto zmluvy, bude to iba z toho dôvodu, že podnájomník nevypratal po skončení nájmu nebytový priestor.

Čl. V.

Zákonné záložné a zádržné právo

- 5.1 Prenajímateľ má podľa ust. § 672 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník na zabezpečenie nájomného **záložné právo** k hnuťelným veciam, ktoré sú v prenajatom nebytovom priestore a patria podnájomníkovi.
- 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 hnuťelným veciam, ktoré sú v prenajatom nebytovom priestore a patria podnájomníkovi 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 prenájomníka 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 podnájomník ako záložca zaväzuje plniť nasledovné povinnosti:
 - a) bez predchádzajúceho písomného súhlasu záložného veriteľa záložca nesmie záloh:
 - (i) scudzit' (najmä predat', darovat', zamenit' s vecami inej osoby, vložit' ako vklad do základného imania obchodnej spoločnosti alebo družstva, podielat' sa nimi ako vkladom na podnikaní iného podnikateľa); v prípade prevodu zálohu záložné právo nezaniká a pôsobí v plnom rozsahu podľa tejto zmluvy na nadobúdateľa,

- (ii) zriadiť k zálohu vecné bremeno, ďalšie záložné právo, alebo iné obdobné právo, ktoré by sťažovalo výkon práv záložného veriteľa,
 - (iii) odovzdať záloh do držby tretej osoby;
 - b) umožniť záložnému veriteľovi alebo ním poverenej osobe prístup k zálohu za účelom jeho obhliadky, prípadne vykonania všetkých úkonov potrebných k oceneniu zálohu, výkonu záložného práva, udržiavacích prác, ak ich vykonanie je nevyhnutné pre zachovanie hodnoty zálohu alebo vykonania iných zisťovaní, ktoré môžu byť pre záložného veriteľa relevantné;
 - c) uskutočniť každý úkon a poskytnúť všetku súčinnosť, ktorú záložný veriteľ bude rozumne vyžadovať na vznik, trvanie alebo ochranu akéhokoľvek svojho práva v súvislosti s výkonom záložného práva;
 - d) riadne označiť záloh, aby nemohlo dôjsť k zámene s inou hnutel'nou vecou spôsobom, ktorý je odolný voči bežnému mechanickému opotrebeniu a podľa možnosti aj voči pôsobeniu prírodných živlov, pričom toto označenie bude obsahovať najmä identifikáciu hnutel'nej veci (výrobné alebo iné obdobné číslo, typ a označenie hnutel'nej veci) a údaj o tom, že ide o záloh na zabezpečenie nájomného z tejto zmluvy.
- 5.5 Ak zabezpečená pohľadávka (nájomné) nie je riadne a včas splnená v dohodnutej dodatočnej lehote, môže záložný veriteľ začať výkon záložného práva. V rámci výkonu záložného práva sa záložný veriteľ môže uspokojiť nasledovnými spôsobmi:
- a) predajom zálohu na dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov,
 - b) domáhať sa uspokojenia predajom zálohu podľa zákona č. 233/1995 Z. z. Exekučného poriadku,
 - c) iným vhodným spôsobom uvedeným v ods. 5.7 tohto článku,
 - d) iným vhodným spôsobom podľa predpisov, ktoré budú platné v dobe vzniku podmienok na výkon záložného práva,
- k čomu mu už pri uzavretí tejto zmluvy dáva podnájomník 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.. 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,
 - c) v prípade, ak nebude uzatvorená kúpna zmluva s účastníkom súťaže, ktorý predložil najvhodnejší návrh na uzatvorenie kúpnej zmluvy v určenom čase, má záložný veriteľ právo súťaž opakovať, alebo realizovať priamy predaj,
 - d) záložný veriteľ má právo predat' záloh pod minimálnu cenu priamym predajom, avšak len v prípade, ak sa ani po druhom opakovaní súťaže nepodarí záloh predat'; v takom prípade sa neuplatnia ustanovenia ods. 5.8 vyššie.
- 5.10 Záložný veriteľ je oprávnený na uzavretie kúpnej zmluvy s tret'ou osobou vybranou spôsobom podľa ods. 5.8 alebo 5.9 tohto článku. Kúpnu cenu od tretej osoby je oprávnený prevziať výlučne záložný veriteľ. Náležitosti kúpnej zmluvy určuje záložný veriteľ.

- 5.11 Náklady spojené s výkonom záložného práva a vynaložené záložným veriteľom (náklady dobrovoľnej verejnej dražby, exekučného konania, obchodnej verejnej súťaže, dane v zmysle príslušných právnych predpisov, notárske poplatky, správne poplatky, poštovné náklady a iné) sú príslušenstvom zabezpečenej pohľadávky a záložca sa ich zaväzuje zaplatiť záložnému veriteľovi, pričom ich zaplatenie je zabezpečené záložným právom.
- 5.12 Záložný veriteľ je oprávnený znížiť najnižšie podanie v zmysle ust. § 16 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov v rozsahu určenom záložným veriteľom.
- 5.13 Začatie výkonu záložného práva je záložný veriteľ povinný písomne oznámiť záložcovi.
- 5.14 Záložný veriteľ je oprávnený záloh predat' ktorýmkoľvek spôsobom dohodnutým v ods. 5.5 až 5.9 tohto článku najskôr po uplynutí 30 dní odo dňa oznámenia o začatí výkonu záložného práva záložcovi (ďalej len „adresát“) formou doporučeného listu, pričom za doručenie listu sa považuje deň prevzatia tohto listu adresátom. Ak si adresát tento list neprevezme a ani si ho do troch dní od jeho uloženia nevyzdvihne, považuje sa posledný deň tejto lehoty za deň jeho doručenia, i keď sa adresát o uložení tohto listu nedozvedel.
- 5.15 V zmysle Občianskeho zákonníka pri speňažení zálohu koná záložný veriteľ v mene záložcu. Záložný veriteľ je kedykoľvek oprávnený splnomocniť akúkoľvek tretiu osobu, úplne alebo čiastočne, aby táto tretia osoba konala namiesto záložného veriteľa pri predaji zálohu v mene záložcu. Zmluvné strany sa osobitne dohodli, že záložný veriteľ je oprávnený konať v mene a na účet záložcu aj pri všetkých úkonoch potrebných k odovzdaniu predmetu dražby vydražiteľovi v zmysle ust. § 29 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.
- 5.16 Ak je záloh tvorený viacerými samostatnými hnutelnými vecami, každá z týchto samostatných vecí môže byť speňažená v rámci výkonu záložného práva na uspokojenie zabezpečenej pohľadávky podľa tejto zmluvy samostatne alebo spoločne, podľa rozhodnutia záložného veriteľa.
- 5.17 Záložca je povinný strpieť výkon záložného práva a poskytnúť záložnému veriteľovi súčinnosť potrebnú na výkon záložného práva. Najmä je povinný vydať záložnému veriteľovi záloh a doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu, spolupracovať so záložným veriteľom počas výkonu záložného práva.
- 5.18 Záložný veriteľ je povinný podať záložcovi písomnú správu o výkone záložného práva, v ktorej uvedie najmä údaje o predaji zálohu, hodnote výťažku z predaja zálohu, o nákladoch vynaložených na vykonanie záložného práva a o použití výťažku z predaja zálohu.
- 5.19 Z výťažku predaja zálohu podľa tohto článku zmluvy záložný veriteľ prednostne uhradí účelne vynaložené náklady súvisiace s výkonom záložného práva (odmena pre znalca za vyhotovenie znaleckého posudku, odmena pre licitátora, správne poplatky, a pod.) a následne uspokojí svoju zabezpečenú pohľadávkú. Ak výťažok z predaja zálohu prevyšuje zabezpečenú pohľadávkú, záložný veriteľ je povinný záložcovi vydať hodnotu výťažku z predaja, ktorá prevyšuje zabezpečenú pohľadávkú po odpočítaní nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov v súvislosti s výkonom záložného práva.
- 5.20 Prenajímateľ má podľa ust. § 672 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník na zabezpečenie nájomného **zádržné právo** k hnutelným veciam, ktoré sú v prenajatom nebytovom priestore a patria podnájomníkovi. Ak sa podnájomník sťahuje alebo ak sa odstraňujú uvedené huteľné veci, napriek tomu, že nájomné nie je zaplatené alebo zabezpečené, môže prenájomateľ zadržať tieto veci.
- 5.21 Prenajímateľ je povinný bez zbytočného odkladu upovedomiť podnájomníka o zadržaní vecí a jeho dôvodoch.
- 5.22 Podnájomník je povinný uhradiť prenájomateľovi náklady súvisiace so zadržaním vecí.
- 5.23 Na základe zádržného práva má prenájomateľ ako veriteľ právo pri výkone súdneho rozhodnutia na prednostné uspokojenie z výťažku zadržovanej veci pred iným veriteľom, a to aj záložným veriteľom.
- 5.24 Podnájomník berie na vedomie, že výkonom oprávnenia prenájomateľa v rámci zákonného záložného práva a zádržného práva nemôže vzniknúť podnájomníkovi škoda. Súčasne je podnájomník uzročený s tým, že takýmto výkonom môžu byť dotknuté údaje podnájomníka uložené na pamäťových nosičoch a iných médiách určených na zaznamenávanie dát (počítače, harddisky, USB kľúče, CD/DVD atď.), ktoré sa nachádzajú v nebytovom priestore. V prípade, že nastane skutočnosť

uvedená v predchádzajúcej vete, podnájomník vyhlasuje, že túto skutočnosť zavinil on sám, lebo nesplnil povinnosť platiť nájomné riadne a včas.

- 5.25 Podnájomník je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1.000,00 EUR za každé porušenie povinnosti podnájomníka podľa tohto článku zmluvy. Podnájomník 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 Podnájomník udeľuje vopred prenajímateľovi súhlas, aby prenajímateľ postupoval pri výkone zákonného záložného a zádržného práva spôsobom uvedeným v tomto článku zmluvy. Podnájomník berie na vedomie, že ak prenajímateľ pristúpi k výkonu zákonného záložného a zádržného práva, bude to iba z toho dôvodu, že podnájomník neuhradil nájomné riadne a včas.

Čl. VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa a podnájomníka

- 6.1 Prenajímateľ je povinný predmet nájmu odovzdať podnájomníkovi a podnájomník je povinný predmet nájmu prevziať. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany Protokol o odovzdaní a prevzatí. Podpisom tejto zmluvy podnájomník potvrdzuje, že prenajímateľ mu odovzdal predmet nájmu a vnútorné vybavenie uvedené v Protokole o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.
- 6.2 Podnájomník je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda. Podnájomník je povinný na vlastné náklady a bezodkladne odstrániť všetku škodu spôsobenú na predmete nájmu podnájomníkom, resp. osobami, ktorým podnájomník umožnil užívanie predmetu nájmu s výnimkou škôd vzniknutých v dôsledku obvyklého opotrebenia.
- 6.3 Podnájomník je povinný udržiavať predmet nájmu na vlastné náklady v stave v akom ho prevzal a podpisom na zmluve potvrdzuje, že stav predmetu nájmu mu je dobre známy a nie sú mu známe žiadne prekážky v jeho užívaní v súlade s dohodnutým účelom. Podnájomník je povinný znášať náklady vyplývajúce z realizácie bežných opráv a bežných úprav nebytového priestoru v hodnote do 100,00 EUR v každom jednotlivom prípade, a zároveň je povinný včas nahlásiť prenajímateľovi potrebu väčších opráv a umožniť vykonanie týchto i iných než bežných nevyhnutných opráv. Pre pojem bežné opravy a úpravy sa analogicky použije ust. § 5 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. Suma uvedená v druhej vete tohto bodu zmluvy sa každoročne, počnúc od 01. 01. 2022, zvyšuje automaticky o percentuálnu úroveň výšky miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR.
- 6.4. Podnájomník nie je oprávnený a nebude vykonávať na predmete nájmu žiadne, ani drobné stavebné úpravy.
- 6.5 Prenajímateľ je počas trvania nájomného vzťahu založeného touto zmluvou oprávnený vykonávať potrebnú technickú kontrolu predmetu nájmu a kontrolovať, či ho podnájomník užíva riadnym spôsobom a v súlade so zmluvne dohodnutými podmienkami. Podnájomník je povinný za týmto účelom, ako aj za účelom vykonania prípadných opráv umožniť prenajímateľovi, resp. ním povereným osobám prístup do predmetu nájmu, po predchádzajúcom nahlásení podnájomníkovi.
- 6.6 Podnájomník 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 požiarimi, ako aj hygienické predpisy. Podnájomník je súčasne povinný rešpektovať informácie súvisiace s ochranou pred požiarimi oznámené zo strany prenajímateľa. Podnájomník je povinný udržiavať predmet nájmu v stave, ktorý neohrozuje bezpečnosť osôb a majetku. Akákoľvek škoda, ktorá vznikne v priestoroch predmetu nájmu a bude spôsobená podnájomníkom, resp. osobami majúcimi vzťah k podnájomníkovi, bude podnájomníkom odstránená. V opačnom prípade sa podnájomník zaväzuje k náhrade vzniknutej škody, následkov škody ako aj nákladov na odstránenie škody v plnej výške prenajímateľovi, bezodkladne po výzve prenajímateľa. Podnájomník zodpovedá prenajímateľovi za škodu vzniknutú na predmete nájmu, ktorú zavinil on sám, resp. jeho zamestnanci, resp. ručí prenajímateľovi za škodu spôsobenú klientmi

podnájomníka, jeho dodávateľmi, resp. inými osobami, ktorým podnájomník umožnil do nebytového priestoru prístup.

- 6.7 Podnájomník berie na vedomie, že predmet nájmu sa nachádza v pamiatkovom území (Pamiatková zóna Bratislava – centrálna mestská oblasť) a zaväzuje sa pri jeho užívaní rešpektovať ustanovenia zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.
- 6.8 Podnájomník je povinný uhradiť prenajímateľovi finančnú **kauciu** vo výške dvojmesačného dohodnutého nájomného, t.j. **969,78 EUR**. Podnájomník je povinný uhradiť finančnú kauciu v deň podpisu tejto nájomnej zmluvy a to na účet prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy.. Prenajímateľ si vyhradzuje právo použiť finančnú kauciu pre prípad poškodenia predmetu nájmu nájomcom alebo pre prípad neuhradenia nájomného alebo platieb za služby spojené s užívaním nebytového priestoru. Finančná kaucia v danej výške bude plne zachovaná po celú dobu platnosti Zmluvy o podnájme a bude podnájomníkovi vrátená až po skončení zmluvného vzťahu a zároveň splnení všetkých povinností vyplývajúcich pre podnájomníka zo Zmluvy o podnájme. Ak prenajímateľ preukázateľne použije finančnú kauciu alebo jej časť na úhradu svojich splatných pohľadávok voči podnájomníkovi, je podnájomník povinný v lehote 1 mesiaca od doručenia písomnej výzvy prenajímateľa doplniť finančnú kauciu do výšky dohodnutej v tomto odseku. O použití kaucie je prenajímateľ povinný bezodkladne informovať podnájomníka.

Čl. VII.

Doručovanie

- 7.1 Písomnosti pre podnájomníka sa doručujú na adresu zmluvnej strany uvedenú na prvej strane tejto zmluvy. V prípade prenajímateľa sa písomnosti doručujú na korešpondenčnú adresu, ktorou je adresa zriaďovateľa: Mestská časť Bratislava-Staré Mesto, Vajanského nábrežie 90/3, 814 21 Bratislava. Zmenu adresy je zmluvná strana, ktorej sa zmena týka, povinná bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane.
- 7.2. Pokiaľ nie je v zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti so zmluvou a jej plnením (ďalej len „písomnosť“), musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví zmluvy a/alebo na inú adresu, ktorú oznámi táto zmluvná strana. Písomnosť sa považuje za doručenie za nasledovných podmienok:
- a) v prípade osobného doručovania dňom odovzdania písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručení a/alebo kópii doručovanej písomnosti, alebo dňom odmietnutia prevzatia písomnosti takou osobou,
 - b) v prípade doručovania prostredníctvom poštového podniku oprávneného na poskytovanie poštových služieb podľa zákona č. 507/2001 Z. z. o poštových službách v znení neskorších predpisov dňom doručenia na adresu zmluvnej strany a v prípade zásielky do vlastných rúk dňom odovzdania písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručení.
- 7.3 Za deň doručenia písomnosti doručovanej prostredníctvom poštového podniku sa pokladá aj (i) deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, (ii) deň, v ktorý márne uplynie odberná lehota pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, ak adresát neprevzal zásielku v odbernej lehote, (iii) deň, v ktorý je na zásielke preukázateľne zamestnancom poštového podniku vyznačená poznámka „adresát je neznámy“, „adresát nezastihnutý“, „adresát sa odsťahoval“ alebo iná poznámka, zakladajúca nemožnosť doručenia zásielky.

Čl. VIII.

Záverečné ustanovenia

- 8.1 Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, prípadne ďalšími právnymi predpismi.
- 8.2 Zmeny a dodatky tejto zmluvy musia byť vykonané formou písomného dodatku k zmluve a musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami. V prípade, že druhá zmluvná strana sa nevyjadrí k návrhu dodatku písomne do 30 dní odo dňa jeho doručenia, predpokladá sa, že s návrhom dodatku nesúhlasí.
- 8.3 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
- 8.4 Zánikom účinnosti tejto zmluvy alebo jej časti nie je dotknutá účinnosť tých ustanovení zmluvy, ktorých účinnosť podľa tejto zmluvy a/alebo vzhľadom na ich povahu má trvať aj po ukončení účinnosti tejto zmluvy.
- 8.5 Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží po jednom rovnopise.
- 8.6 Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a prehlasujú, že ich prejavy vôle sú slobodné, vážne, zrozumiteľné a určité, čo svojimi podpismi potvrdzujú.

Prílohy:

Č. 1 Výpis z uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti č. 129/2021

Č. 2 Súhlas Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto

V Bratislave dňa 31.3.2022

V Bratislave dňa 31.3.2022

Podnájomník:

Prenajímateľ:



vytvorené na Sloveňsku, s.r.o.
Mgr. art. Nina Augustínová, ArtD.
konateľka



Dobrý dom, n. o.
Mgr. Petra Balážová
riaditeľka



V Ý P I S

z uznesení 29. zasadnutia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Staré Mesto v 8. volebnom období, konaného 9. novembra 2021

5. Návrh na súhlas s podnájomom stavby na Rázusovom nábreží známej ako Propeller

Uznesenie č. 129/2021

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Staré Mesto

s ú h l a s í

v súlade s uznesením miestneho zastupiteľstva č. 99/2021

s **podnájomom** stavby: iná budova, súpisné číslo 66 na ulici **Rázusovo nábrežie** v Bratislave, výmera 69,27 m² katastrálne územie Staré Mesto, postavenú na pozemku parcela registra "C" parcela č. 21370, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 138 m², vedená v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 4036, obec: Bratislava-m.č. Staré Mesto, okres: Bratislava I., známej ako „Propeller“, ktorú užíva ako nájomca v zmysle Zmluvy o nájme stavby č. 477/2001 nezisková organizácia Dobrý dom, n.o. IČO: 53266064 so sídlom Karpatská 24, 811 05 Bratislava pre obchodnú spoločnosť, **vytvorené na Slovensku s.r.o.** IČO: 52034381, so sídlom **Dobrovičova 4, 811 02 Bratislava** na dobu určitú **od 01.03.2022 do 28.02.2023.**



- : -

Ing. arch. Zuzana AUFRICHTOVÁ, v.r.
starostka mestskej časti

Bratislava, 11.11.2021

Overil: Ing. Martin [signature]
prednosta miestneho úradu

Spracoval: Ing. Schmidtová [signature]



Dobrý dom, n. o.
Karpatská 3112/24
811 05 Bratislava-Staré Mesto

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje/linka

Bratislava
17.03.2022

Vec:

Súhlas Mestskej časti Bratislava-Staré Mesto s podnájomom nebytového priestoru

Vážená organizácia,

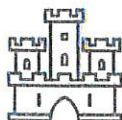
Mestská časť Bratislava-Staré Mesto (ďalej len „Mestská časť“) v postavení prenajímateľa uzatvorila s Vami ako nájomcom dňa 21.10.2021 Zmluvu o nájme stavby č. 477/2021. Dňa 16.03.2022 ste Mestskú časť požiadali o vydanie súhlasného stanoviska na uzatvorenie zmluvy o podnájme nebytového priestoru s podnájomcom - obchodnou spoločnosťou **vytvorené na Slovensku, s. r. o., IČO: 52 034 381, sídlo: Dobrovičova 4, 811 02 Bratislava**, na požadovaný účel: propagácia lokálnych umelcov a dizajnérov, hmotného a nehmotného kultúrneho dedičstva s posedením pri káve a občerstvení. Súčasťou naplnenia účelu podnájmu bude tiež vytvorenie unikátneho miesta, prvého kamenného obchodu a galérie pre súčasný suvenír na Slovensku „Propeller Suvenir Shop & café“, ako aj organizácia workshopov, tvorivých dielní, prednášok a prezentácií, pop-upov a ďalších kultúrnych podujatí k témam prejednávaným s autentickými umelcami, dizajnérmi a odborníkmi z dotknutých oblastí.

Predmetom zmluvy o podnájme je budova so súpisným číslom 66 s veľkosťou podlahovej plochy: 69,27 m², nachádzajúca sa na Rázusovom nábreží v Bratislave, postavená na pozemku parcely registra „C“ katastrálnej mapy, parcelné číslo: 21370, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere: 138 m², zapísaná na LV č. 4036 pre okres: Bratislava I, obec: Bratislava-m. č. Staré Mesto, katastrálne územie: Staré Mesto, evidovaná Okresným úradom Bratislava, Katastrálny odbor. Zmluva o podnájme bude uzatvorená na dobu určitú od 01.04.2022 do 28.02.2023.

Súčasne, s poukazom na ustanovenie Článku VI. ods. 6.4 Zmluvy o nájme stavby č. 477/2021, ste nás požiadali o udelenie súhlasu s dočasným odstránením vnútorného vybavenia priestoru, ktorého vlastníkom je Mestská časť Bratislava-Staré Mesto, podnájomcom, a to počas celého obdobia trvania zmluvy o podnájme, konkrétne: *barové police do záberia z lešteného nerez a skla (5 ks), nerezové tyče okolo hodín (6 ks), nástenné hodiny (1 ks), komoda (1 ks), barový pult (1 ks), stoly (2 ks), stoličky (8 ks).*

V zmysle ustanovenia § 6 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov je nájomca oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu len so súhlasom prenajímateľa.

Mestská časť si Vám touto cestou ako prenajímateľ dovoľuje udeliť súhlas s uzatvorením zmluvy o podnájme nebytového priestoru s podnájomcom - obchodnou spoločnosťou vytvorené na Slovensku, s. r. o., IČO: 52 034 381, sídlo: Dobrovičova 4, 811 02 Bratislava,



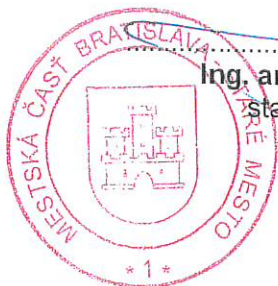
na obdobie od 01.04.2022 do 28.02.2023 s podmienkou, že po skončení trvania zmluvy o podnájme je podnájomca povinný vnútorné vybavenie na vlastné náklady bezodkladne vrátiť na pôvodné miesto a do pôvodného stavu, teda do stavu, v akom predmet nájmu prevzal.

Mestská časť zároveň poznamenáva, že podnájomca nemá nárok na náhradu žiadnych nákladov spojených s takýmito zmenami, pričom uskladnenie vnútorného vybavenia bude predmetom osobitnej dohody medzi Mestskou časťou Bratislava-Staré Mesto a neziskovou organizáciou Dobrý dom, n. o., resp. podnájomcom.

V prípade, ak dôjde ku skončeniu hlavného nájomného vzťahu s Vašou organizáciou ako nájomcom v zmysle ustanovení Čl. IV ods. 4.2 písm. a) až c) Zmluvy o nájme stavby č. 477/2021 v platnom a účinnom znení, upozorňuje Mestská časť na to, že dôjde tiež k automatického zrušeniu udeleného súhlasu s podnájomom, a to bez akýchkoľvek záväzkov voči nájomcovi, resp. budúcemu podnájomcovi aj pred uplynutím doby trvania tohto súhlasu s podnájomom.

Záverom si dovoľujeme poukázať na to, že ako nájomca je Vaša organizácia povinná uzatvoriť budúcu zmluvu o podnájme so zohľadnením všetkých podmienok vyplývajúcich z predpisov Mestskej časti a ustanovenia Čl. VI ods. 6.8 Zmluvy o nájme stavby č. 477/2021, ako aj na to, že máte povinnosť doručiť jedno vyhotovenie zmluvy o podnájme Mestskej časti do 10 (desiatich) dní odo dňa jej uzatvorenia.

S úctivým pozdravom,




Ing. arch. Zuzana Aufrichtová
starostka mestskej časti