

Nájomná zmluva č. 09 – 91 - 2023

(ďalej len „**Zmluva**“) uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o nájme NP**“), zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“) a podľa zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Obchodný zákonník**“)

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:

so sídlom:

IČO:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava

00 603 481

V zastúpení správcom majetku:

so sídlom:

IČO:

DIČ:

zastúpený:

Mestská časť Bratislava-Petržalka

Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava

00 603 201

2020936643

Ing. Jánom Hrčkom, starostom

v z. podľa poverenia č. 13/2023 zo dňa 30.12.2022

Mgr. Ivetou Jančokovou, 1. zástupkyňou starostu

bankové spojenie:

IBAN:

variabilný symbol:

Prima banka Slovensko, a.s.

SK41 5600 0000 0018 0059 9001

520122

a

Nájomca:

so sídlom:

UNCLE SAM SK, s. r. o.

Krásna 432/11, 900 41 Rovinka

IČO:

46 027 939

DIČ:

2023224522

IČ DPH:

SK 2023224522

zapísaný v:

Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III

Vložka číslo: 71479/B

zastúpený:

Pavol Škoda, konateľ

bankové spojenie:

IBAN:

(ďalej len „**Nájomca**“)

(Prenajímateľ a Nájomca spolu ďalej ako „**Zmluvné strany**“ alebo jednotlivo „**Zmluvná strana**“)

Článok I.

Predmet a Účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom (podiel 1/1) nebytových priestorov v pavilóne detských ihrísk, Šustekova 35, Bratislava–Petržalka, umiestneného v budove súpisné číslo 3150, na ulici Šustekova 35, Bratislava–Petržalka, druh stavby: Iná budova, stavba na pozemku registra „C“ KN k.ú. Petržalka parc. č. 5461 o výmere 450 m², o celkovej výmere **189,3 m²** a časti pozemku registra „C“ KN k.ú. Petržalka parc. č. 5462 o výmere **140,00 m²** z celkovej výmery 1 872 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie v k. ú. Petržalka, obec Bratislava-Petržalka, okres Bratislava V, vedených Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom zapísaných na **liste vlastníctva č. 1748** (ďalej len „**Predmet nájmu**“).
2. Predmet nájmu bol zverený na základe Protokolu č. 78 o zverení obecného majetku a s ním súvisiacich majetkových práv a záväzkov do správy Mestskej časti Bratislava-Petržalka zo dňa 01.11.1991.
3. Nájom Predmetu nájmu schválilo Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov na svojom zasadnutí dňa **27. 06. 2023** uznesením č. 114 (ďalej len „**Uznesenie MiZ**“), ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.
4. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu do dočasného užívania za podmienok uvedených v tejto Zmluve a Nájomca sa zaväzuje Prenajímateľovi hradiť Nájomné ako je nižšie špecifikované.

Článok II.

Účel nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v súlade s Uznesením MiZ je účelom nájmu Predmetu nájmu: prevádzkovanie reštauračného zariadenia a vonkajšieho sedenia a letnej terasy (ďalej len „**Účel nájmu**“).
2. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý Účel nájmu.
3. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom Predmetu nájmu, že tento je v stave spôsobilom na dohodnuté využívanie a v takom stave ho preberá.

Článok III.

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú **do 31.12.2023** (ďalej len „**Doba nájmu**“).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom podľa tejto Zmluvy nie je možné obnoviť spôsobom uvedeným v § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

Článok IV.

Nájomné, Platby za služby a Depozit

1. Nájomné za Predmet nájmu je stanovené Uznesením MiZ, a to nasledovne:

vo výške **71,27 Eur/m²/ročne** v prípade nájmu nebytových priestorov v pavilóne detských ihrísk, Šustekova 35, Bratislava–Petržalka za účelom prevádzkovania reštauračného zariadenia, parc. č. 5461,

čo pri výmere **189,3 m²** prenajímanej plochy predstavuje čiastku **13 491,41 Eur** (slovom: trinásťtisícštyristodevät'desiatjeden Eur a štyridsaťjeden centov);

vo výške **35,59 Eur/m²/ročne** v prípade nájmu časti pozemku na prevádzkovanie vonkajšieho sedenia a letnej terasy, registra „C“ KN k. ú. Petržalka parc. č. 5462, čo pri výmere **140,00 m²** prenajímanej plochy predstavuje čiastku **4 982,60 Eur** (slovom: štyritisícdeväťstoosemdesiatdva Eur a šesťdesiat centov);

a teda spolu vo výške **18 474,01 Eur/rok** (slovom: osemnásť tisícštyristosedemdesiat štyri Eur a jeden cent)

(ďalej len „**Nájomné**“).

2. Nájomca uhradí Nájomné **mesačne** a to vždy najneskôr **do 15. kalendárneho dňa** príslušného kalendárneho mesiaca vo výške **1 539,50 EUR** (slovom: tisícpäťstotridsaťdeväť EUR a päťdesiat centov).
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Nájomné na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, pokiaľ mu Prenajímateľ písomne neoznámí zmenu čísla bankového účtu. Nájomca je povinný pri platbe uviesť variabilný symbol stanovený v záhlaví tejto Zmluvy. Nájomné a ostatné finančné plnenia uhrádzané podľa tejto Zmluvy Prenajímateľovi sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na bankový účet Prenajímateľa.
4. Poplatky za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu (t.j. elektrická energia, plyn, odvoz a likvidácia odpadu) (ďalej len „**Platby za služby**“) bude Nájomca uhrádzať priamo dodávateľovi príslušnej služby na základe uzatvorenej zmluvy. V termíne do 30.09.2023 predloží Nájomca kópie týchto zmlúv Prenajímateľovi. Za účelom dohodnutia zálohových platieb za čerpanie vody je Nájomca povinný sa dostaviť k Správcovi.
5. Zmluvné strany sa dohodli na valorizácii Nájomného nasledovne. Nájomné podlieha každoročnej valorizácii Nájomného vyplývajúcej z medziročnej miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien zverejnenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok s účinnosťou vždy od 01. marca príslušného roka. Valorizácia výšky ročného Nájomného sa prvýkrát uplatní v kalendárnom roku nasledujúcom po roku, v ktorom bola Zmluva uzavretá.
6. Valorizačný rozdiel oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku bude Nájomca povinný zaplatiť ihneď po obdržaní nového rozpisu platieb úhrad Nájomného vystaveného Prenajímateľom. Ak výška valorizácie v danom roku nedosiahne vzhľadom na výšku Nájomného sumu 5,00 EUR (slovom: päť eur), valorizácia sa neuplatní. V prípade, ak bude v danom roku Štatistickým úradom SR zverejnená záporná hodnota medziročnej miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien, zostáva v platnosti výška Nájomného stanovená v predchádzajúcom kalendárnom roku.
7. V prípade neuhradenia Nájomného v stanovenej lehote je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu úhradu zmluvnej pokuty vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania. Zmluvná pokuta je splatná do 15 dní od doručenia jej vyúčtovania Nájomcovi. Povinnosť Nájomcu platiť úroky z omeškania týmto nie je dotknutá.
8. Nájomca je povinný do 10 (slovom: desiatich) dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy zložiť na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy **depozit vo výške dvoch dvanásťin ročného Nájomného, t.j. vo výške 3 079,00 EUR** (slovom: tritisícšedemdesiatdeväť EUR) (ďalej len „**Depozit**“).

9. Prenajímateľ je oprávnený použiť Depozit na uspokojenie svojich akýchkoľvek nárokov, ktoré mu vzniknú voči Nájomcovi na základe tejto Zmluvy, najmä, ale nielen, na úhradu Nájomného, nezaplateného Nájomcom v lehote jeho splatnosti, na úhradu nákladov spojených na vypratanie Predmetu nájmu, ak Nájomca riadne a včas nevyprace Predmet nájmu, na náhradu škody, ktorá Prenajímateľovi preukázateľne vznikla a za ktorú zodpovedá Nájomca a/alebo na úhradu zmluvných pokút a úroku z omeškania. Depozit zároveň slúži na zabezpečenie všetkých peňažných pohľadávok Prenajímateľa voči Nájomcovi, ktoré vzniknú z tohto zmluvného vzťahu.
10. V prípade, že Prenajímateľ uspokojí svoju akúkoľvek pohľadávku z Depozitu, je Nájomca povinný doplniť depozit do pôvodnej výšky a to do 10 (desiatich) dní odo dňa doručenia oznámenia Prenajímateľa o čerpaní Depozitu Nájomcovi. V prípade, že Nájomca nedoplní Depozit ani v dodatočnej lehote 7 (slovom: sedem) dní od doručenia výzvy Prenajímateľa na nápravu, Prenajímateľ je oprávnený požadovať od Nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 0,02 % denne z chýbajúcej sumy.
11. V prípade uplynutia Doby nájmu alebo skončenia Zmluvy, a to vždy za predpokladu, že Nájomca riadne splnil všetky svoje povinnosti podľa tejto Zmluvy alebo súvisiace s touto Zmluvou, Prenajímateľ vráti Depozit Nájomcovi, a to najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Nájomcu Prenajímateľovi na vrátenie Depozitu. Pre vylúčenie pochybností Nájomca je oprávnený doručiť výzvu Prenajímateľovi na vrátenie Depozitu až po úplnom splnení všetkých záväzkov Nájomcu z tejto Zmluvy alebo súvisiacich s touto Zmluvou. V prípade, že si Nájomca riadne nesplní všetky záväzky z tejto Zmluvy, bude suma vráteného Depozitu znížená o záväzky Nájomcu.

Článok V.

Práva a povinnosti Prenajímateľa a Nájomcu

1. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na Predmet nájmu, na Účel nájmu a v rozsahu a za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve.
2. Nájomca vyhlasuje, že je mu známy fakticky stav Predmetu nájmu ako aj právny stav Predmetu nájmu podľa aktuálneho výpisu z listu vlastníctva. Nájomca vyhlasuje, že Predmet nájmu je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie ako sa s predmetom nájmu oboznámil ku dňu podpisu tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný plniť vo vzťahu k Predmetu nájmu všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných nariadení Hlavného mesta SR Bratislavy a Mestskej časti Bratislava-Petržalka v platnom znení (spolu ďalej len „VZN“), vrátane VZN týkajúcich sa dodržiavania čistoty a poriadku.
4. Prenajímateľ je povinný:
 - a) odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie na Účel nájmu,
 - b) umožniť Nájomcovi užívať Predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto Zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom,
 - c) riadne a včas poskytovať Nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v tejto Zmluve,
 - d) zabezpečiť všetky opravy Predmetu nájmu, ktoré nezabezpečuje Nájomca podľa tohto článku Zmluvy.
5. Prenajímateľ je oprávnený:
 - a) poverenými osobami vykonávať kontroly, či Nájomca užíva Predmet nájmu riadnym spôsobom, v súlade s ustanoveniami Zmluvy a príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, pričom za týmto účelom je oprávnený vyžadovať vstup do Predmetu nájmu, avšak vždy za prítomnosti Nájomcu,

- b) vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa Predmetu nájmu počas trvania tejto Zmluvy iba po predchádzajúcom súhlase Nájomcu.
6. Prenajímateľ nezodpovedá Nájomcovi za škody na majetku Nájomcu a majetku tretích osôb vnesených do Predmetu nájmu bez ohľadu na pôvod ich vzniku (napr. škody spôsobené krádežou alebo inou násilnou činnosťou na Predmete nájmu). Prenajímateľ tiež nezodpovedá Nájomcovi alebo tretím osobám za akékoľvek škody vzniknuté Nájomcovi alebo tretím osobám v dôsledku užívania Predmetu nájmu bez ohľadu na pôvod ich vzniku. Nájomca zabezpečí úschovu odložených vecí osôb, ktoré sa s jeho vedomím nachádzajú v Predmete nájmu a zodpovedá za škodu spôsobenú na nich v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
7. Prenajímateľ nie je povinný v prípade skončenia nájmu poskytnúť Nájomcovi náhradné priestory.
8. V prípade, ak Nájomca nemôže užívať Predmet nájmu následkom Prenajímateľom nezavineného poškodenia, nemá Prenajímateľ povinnosť poskytnúť Nájomcovi náhradné priestory.
9. Nájomca je povinný:
- a) užívať Predmet nájmu len na Účel nájmu,
 - b) užívať Predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť jeho poškodenia alebo zničenia,
 - c) uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním Predmetu nájmu, Nájomca je tiež povinný vykonávať drobné opravy Predmetu nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že pri posudzovaní toho, čo sa považuje za náklady spojené s obvyklým udržiavaním Predmetu nájmu a drobnými opravami v ňom budú postupovať podľa nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov,
 - d) bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať Prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla Prenajímateľovi,
 - e) bezodkladne oznámiť vznik škody Prenajímateľovi, aby jeho poverení zamestnanci po fyzickej kontrole mohli spísať zápisnicu o škodovej udalosti,
 - f) písomne oznámiť Prenajímateľovi všetky zmeny údajov a skutočností týkajúcich sa Nájomcu v lehote 5 (slovom: päť) dní od ich vzniku,
 - g) odovzdať Predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu Prenajímateľa.
10. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom Predmetu nájmu v prítomnosti zástupcu Prenajímateľa a vyhlasuje, že Predmet nájmu v tomto stave preberá. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu Prenajímateľom Nájomcovi Protokol, ktorého súčasťou bude aj opis stavu - fotodokumentácia Predmetu nájmu.
11. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy týkajúce sa Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou Predmetu nájmu len vtedy, ak mu bol na ňu udelený predchádzajúci písomný súhlas Prenajímateľa a Prenajímateľ sa v tomto písomnom súhlase výslovne zaviazal uhradiť tieto náklady s uvedením ich výšky.
12. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu, a to ani jeho časť, do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretím osobám a nesmie Predmet nájmu ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

13. Nájomca sa zaväzuje, že:
- a) prevádzkou Predmetu nájmu nebude rušiť nočný pokoj a počas dňa obťažovať vlastníkov nehnuteľností susediacich s Predmetom nájmu nad mieru primeranú pomerom, najmä hlukom, prachom a inými nežiaducimi vplyvmi,
 - b) umožní Prenajímateľovi vykonávať kontroly dodržiavania podmienok nájmu a na požiadanie obhliadku Predmetu nájmu,
 - c) zabezpečí dodržiavanie zákazu fajčenia v Predmete nájmu a v Stavbe.
14. Náklady na opravu a úpravu priestoru účelovej povahy súvisiacej s prevádzkovaním a drobné opravy do sumy 250,00 € ročne sa zaväzuje Nájomca uhradiť na svoje náklady.
15. Zmluvné strany sa dohodli, že vzhľadom na skutočnosť, že Nájomca v súlade s Uznesením MiZ užíval Predmet nájmu v čase pred účinnosťou Zmluvy, Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi za obdobie užívania Predmetu nájmu pred účinnosťou tejto Zmluvy Nájomné podľa tejto Zmluvy, a to do 15 dní odo dňa účinnosti tejto Zmluvy na príslušný bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
16. Prenajímateľ týmto upovedomuje Nájomcu a Nájomca súhlasí s tým, že na Predmete nájmu platí zákaz vstupu a parkovania motorových vozidiel. Vstup motorových vozidiel na Predmet nájmu je povolený len na obmedzený čas nevyhnutný pre zásobovanie, dovoz vecí a vyloženie osôb. Pokiaľ Nájomca opakovane napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa poruší tento zákaz, Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy. V prípade porušenia zákazu uvedeného v tomto bode Zmluvy je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu úhradu zmluvnej pokuty vo výške 500,- EUR za každé takéto porušenie.
17. Nájomca sa zaväzuje nahlásiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu všetky zmeny údajov a skutočností týkajúcich sa Nájomcu (napr. vstup do konkurzu a pod.).

Článok VI. Poistenie

1. Správca uzatvoril poistnú zmluvu na Stavbu s KOOOPERATIVA poisťovňa, a.s. Vienna Insurance Group (ďalej len „**Poistenie**“). Poistenie pokrýva všeobecnú zodpovednosť.
2. Poistenie sa nevzťahuje na poškodenie zariadení používané Nájomcom v Predmete nájmu. Nájomca je povinný si zariadenia poistiť na vlastné náklady, prípadne znášať spôsobené škody na jeho zariadeniach.
3. Pri vzniku havarijnej udalosti, škode spôsobenej živelnou udalosťou alebo škode spôsobenej vandalizmom, pri ktorej dôjde k poškodeniu výkladu, obvodových múrov, stien, podláh je Nájomca povinný túto skutočnosť bezodkladne nahlásiť Správcovi, ktorý spíše zápisnicu.

Článok VII. Bezpečnostné opatrenia, Požiarna ochrana (PO) a Bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci (BOZP)

1. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, technickými normami, hygienickými a protipožiarnymi predpismi aktuálne účinnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikli škody na majetku, životoch a zdraví osôb.

2. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO, v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom predmete nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať.
3. Nájomca ako prevádzkovateľ Predmetu nájmu preberá na seba zodpovednosť za dodržiavanie všetkých potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa budú nachádzať v Predmete nájmu, ako aj opatrenia na ochranu majetku nachádzajúceho sa v Predmete nájmu.
4. Nájomca zodpovedá za BOZP s technickými zariadeniami v Predmete nájmu po celú Dobu nájmu.

Článok VIII. Notárska zápisnica

1. Nájomca je povinný v lehote do 10 (slovom: desiatich) pracovných dní od účinnosti tejto Zmluvy predložiť Prenajímateľovi notársku zápisnicu spísanú notárom, ktorá bude exekučným titulom podľa § 45 ods. 2 písm. c) zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „**Exekučný poriadok**“) pre vypratanie Predmetu nájmu a vymoženie splatných pohľadávok Prenajímateľa v prípade, ak dôjde ku skončeniu tejto Zmluvy z akéhokoľvek dôvodu (ďalej len „**Notárska zápisnica**“).
2. Notárska zápisnica bude obsahovať vyhlásenie Nájomcu o uznaní záväzkov zo Zmluvy a súhlas s vykonateľnosťou notárskej zápisnice a exekúciou podľa § 45 ods. 2 písm. c) v spojení s § 181 Exekučného poriadku (ďalej len „**Vyhlásenie**“), ktoré bude obsahovať najmä:
 - a) uznanie záväzku:
 - i. Predmet nájmu vypratať a odovzdať ho Prenajímateľovi v stave spôsobilom na riadne užívanie najneskôr v prvý pracovný deň po ukončení nájmu alebo v prípade odstúpenia Prenajímateľa od tejto Zmluvy, do 15 dní od doručenia písomného odstúpenia Nájomcovi podľa tejto Zmluvy v znení jej prípadných dodatkov; a
 - ii. zaplatiť všetky splatné pohľadávky vzniknuté na základe Zmluvy v znení podľa jej prípadných dodatkov s uvedením ich presnej špecifikácie podľa Zmluvy alebo na základe užívania Predmetu nájmu uvedeného v Zmluve, spolu s ich príslušenstvom;
 - b) výslovný súhlas s tým, že v prípade, ak Nájomca nesplní svoje záväzky zo Zmluvy v zmysle písm. a) tohto bodu Zmluvy, Notárska zápisnica sa stáva vykonateľným exekučným titulom pre exekúciu podľa ustanovenia § 45 ods. 2 písm. c) Exekučného poriadku.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak Nájomca nepredloží Notársku zápisnicu obsahujúcu Vyhlásenie v lehote podľa bodu 1 tohto článku Zmluvy, táto Zmluva zaniká márnym uplynutím lehoty na predloženie Notárskej zápisnice Nájomcom Prenajímateľovi podľa bodu 1 tohto článku Zmluvy (rozvázovacia podmienka).

Článok IX. Skončenie nájmu

1. Nájom sa končí uplynutím Doby nájmu, na ktorú bol dojednaný. Uplynutím Doby nájmu nájom Predmetu nájmu zaniká, Zmluvné strany týmto výslovne vylučujú aplikáciu § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

2. Pred uplynutím Doby nájmu, môže byť nájomný vzťah ukončený:
- a) vzájomnou dohodou Zmluvných strán,
 - a) písomným odstúpením od Zmluvy zo strany Prenajímateľa,
 - b) písomnou výpoveďou zo strany Prenajímateľa alebo Nájomcu,
 - c) v dôsledku rozvázovacej podmienky podľa čl. VIII. bod 3 tejto Zmluvy.
3. Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od Zmluvy, ak:
- a) Nájomca alebo osoby zdržujúce sa v Predmete nájmu užívajú Predmet nájmu alebo trpia užívanie Predmetu nájmu takým spôsobom, že Prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda,
 - b) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - c) Nájomca alebo tretie osoby, ktoré užívajú Predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa opakovane porušia všeobecne záväzné právne predpisy alebo VZN,
 - d) Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretím osobám alebo Predmet nájmu zaťaží v rozpore s touto Zmluvou,
 - e) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s Účelom nájmu,
 - f) Nájomca vykonáva na Predmete nájmu bez súhlasu Prenajímateľa zmeny, na ktoré sa vyžaduje súhlas Prenajímateľa,
 - g) Nájomca je v omeškaní s úhradou akéhokoľvek peňažného záväzku voči Prenajímateľovi podľa tejto Zmluvy o viac ako 30 dní a svoju povinnosť nesplní ani v dodatočnej lehote 10 dní od doručenia výzvy Prenajímateľa na úhradu daného peňažného záväzku Nájomcovi,
 - h) Nájomca je v omeškaní so zložením Depozitu podľa čl. IV tejto Zmluvy alebo Nájomca svoju povinnosť podľa čl. IV tejto Zmluvy doplniť Depozit na bankový účet Prenajímateľa nesplní ani v dodatočnej lehote 7 dní od doručenia výzvy Prenajímateľa na nápravu tohto porušenia Zmluvy,
 - i) nastane dôvod, ktorý je ako podstatné porušenie Zmluvy uvedený v tejto Zmluve.

Odstúpenie od zmluvy Prenajímateľom je účinné dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od Zmluvy Nájomcovi. Nájomca sa zaväzuje vypratať a odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi do 15 dní od doručenia písomného odstúpenia od Zmluvy zo strany Prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že užívanie Predmetu nájmu v čase od zániku Zmluvy v dôsledku odstúpenia od Zmluvy do jeho protokolárneho odovzdania Prenajímateľovi sa primerane spravuje ustanoveniami tejto Zmluvy vrátane povinnosti Nájomcu uhradiť Prenajímateľovi proporčnú časť Nájomného za užívanie Predmetu nájmu v čase od odstúpenia od Zmluvy do jeho protokolárneho odovzdania Prenajímateľovi.

4. Prenajímateľ môže Zmluvu písomne vypovedať, ak:
- a) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore so Zmluvou,
 - b) Nájomca viac ako jeden kalendárny mesiac mešká s platením Nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - c) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - d) Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky bez súhlasu Prenajímateľa,
 - e) bolo rozhodnuté o odstránení Stavby alebo o zmenách Stavby, čo bráni užívať Predmet nájmu v súlade so Zmluvou.
5. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať Zmluvu aj bez udania dôvodu, a to s dvojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená Nájomcovi.

6. Nájomca môže Zmluvu písomne vypovedať, ak:
- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, ktorá je Účelom nájmu,
 - b) sa Predmet nájmu bez zavinenia Nájomcu stane nespôsobilý na Účel nájmu,
 - c) Prenajímateľ hrubo porušuje svoju povinnosť odovzdať Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním Predmetu nájmu spojené.
7. V prípadoch uvedených v 4. a 6. bode tohto článku Zmluvy je výpovedná lehota jednomesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane.
8. Nájomca je povinný formou písomného zápisu odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu najneskôr v prvý pracovný deň po ukončení nájmu; pokiaľ Prenajímateľ odstúpi od tejto Zmluvy, je Nájomca povinný vypratať a odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi do 15 dní od doručenia písomného odstúpenia Nájomcovi. Nájomca je povinný, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak, vrátiť Predmet nájmu do pôvodného stavu, a to bez nároku na náhradu nákladov investovaných Nájomcom do Predmetu nájmu. V prípade nesplnenia povinnosti Nájomcu odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu v súlade s týmto bodom Zmluvy, je Nájomca povinný vydať Prenajímateľovi neoprávnený majetkový prospech, ktorý získal na úkor Prenajímateľa užívaním Predmetu nájmu bez právneho titulu a to vo výške Nájomného. Tým nie je dotknuté právo Prenajímateľa vypratať Predmet nájmu na náklady a riziko Nájomcu. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený požadovať okrem úhrady neoprávneného majetkového prospechu od Nájomcu aj uhradenie zmluvnej pokuty vo výške 50,- € za každý aj začatý deň omeškania Nájomcu s odovzdaním Predmetu nájmu Prenajímateľovi.

Článok X.

Záverečné ustanovenia

1. Všetky jednostranné úkony, pre ktoré táto Zmluva alebo všeobecne záväzné právne predpisy požadujú písomnú formu, si budú Zmluvné strany doručovať osobne alebo poštou alebo v prípade, ak je Nájomcom právnická osoba, dorúčením do elektronickej schránky Zmluvnej strany. Písomnosti doručované do elektronickej schránky Zmluvnej strany sa doručujú do vlastných rúk, pričom na základe dohody Zmluvných strán sa uplatňuje fikcia doručenia podľa § 32 ods. 5 písm. b) zákona č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákona o e-Governmente) v znení neskorších predpisov. Zásielky doručované prostredníctvom pošty sa doručujú vždy na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy. V prípade osobného doručovania je adresát povinný prijatie písomnosti odosielateľovi potvrdiť. Ak adresát odmietne prevziať zásielku, deň odmietnutia jej prevzatia sa považuje za deň jej doručenia, pričom doručovaná písomnosť spôsobuje požadované právne následky, aj keď sa adresát o jej obsahu nedozvedel. Ak sa zásielka vráti odosielateľovi ako nedoručiteľná z akýchkoľvek dôvodov (napr. neprevzatá v úložnej lehote, adresát neznámy a pod.), za deň jej doručenia sa považuje deň vrátenia zásielky odosielateľovi, pričom písomnosť spôsobuje požadované právne následky, aj keď sa adresát o jej obsahu nedozvedel.
2. Nájomca nie je oprávnený postúpiť akékoľvek pohľadávky (práva) vyplývajúce z tejto Zmluvy na tretiu osobu alebo sa dohodnúť s treťou osobou na prevzatí jeho záväzkov (povinností) vyplývajúcich z tejto Zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
3. Táto Zmluva sa spravuje ustanoveniami o tomto zmluvnom type v Zákone o nájme NP, Občianskom zákonníku s tým, že ostatné vzťahy Zmluvných strán sa spravujú Obchodným zákonníkom.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že spory vzniknuté z tejto Zmluvy budú riešiť vzájomnou dohodou. Pokiaľ sa Zmluvné strany vzájomným rokovaním na vyriešení sporu nedohodnú, ktorákoľvek zo Zmluvných strán je oprávnená sa s návrhom na riešenie sporu obrátiť na vecne a miestne príslušný súd v Slovenskej republike.
5. Meniť alebo dopĺňať obsah tejto Zmluvy je možné iba formou písomných očíslovaných dodatkov podpísaných oprávnenými zástupcami obidvoch Zmluvných strán.
6. V prípade, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy bude posúdené ako neplatné, neúčinné či nevymáhateľné, nebude mať táto skutočnosť vplyv na platnosť zostávajúcich ustanovení tejto Zmluvy. Namiesto neplatného ustanovenia sa použijú obsahovo najbližšie ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich dotknutú otázku.
7. Táto Zmluva je vyhotovená v piatich vyhotoveniach, z ktorých tri vyhotovenia si ponechá Prenajímateľ a dve vyhotovenia obdrží Nájomca.
8. Túto Zmluvu uzatvorili Zmluvné strany slobodne, vážne bez skutkového alebo právneho omylu a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
9. Osobné údaje dotknutých osôb sa spracúvajú v súlade s NARIADENÍM EURÓPSKEHO PARLAMENTU A RADY (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) a so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Informácie o spracúvaní osobných údajov prevádzkovateľom sú k dispozícii na webovom sídle www.osobnyudaj.sk/informovanie, ako aj vo fyzickej podobe v sídle a na všetkých kontaktných miestach prevádzkovateľa.
10. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami obidvoch Zmluvných strán. 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 (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov. Táto Zmluva nadobudne účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v CRZ.

Nájomca:

V Bratislave dňa 2023

UNCLE SAM SK, s. r. o.
Pavol Škoda, konateľ

Prenajímateľ:

V Bratislave dňa 2023

Mestská časť Bratislava-Petržalka
Ing. Ján Hrčka, starosta
v z. podľa poverenia č. 13/2023
zo dňa 30.12.2022
Mgr. Iveta Jančoková, 1.zástupkyňa starostu