

Nájomná zmluva č. 09 - 008 - 2024

(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**“), § 663 a nasl. 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:

Mestská časť Bratislava-Petržalka

Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava

00 603 201

V zastúpení správcom majetku:

so sídlom:

IČO:

DIČ:

zastúpený:

Kultúrne zariadenia Petržalky

Rovnianska 3, 851 02 Bratislava 5

00 179 949

2020910837

Mgr. Martinom Kočiškom, povereným vedením KZP

bankové spojenie:

IBAN:

variabilný symbol:

Prima banka Slovensko, a. s.

SK54 5600 0000 0018 0067 2002 - Nájomné

SK67 5600 0000 0018 0067 7006 – Platby za služby

SK63 5600 0000 0018 0067 6011 - Zábezpeka

090082024

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

A

Nájomca:

so sídlom / miestom podnikania:

IČO:

DIČ:

zapísaný v:

Ing. Marianna Vanková – Catering Mystic

Kalinčiakova 83/44, 903 01 Senec

41 762 797

1075482309

Okresný úrad Senec,

Číslo živnostenského registra: 440-24603

bankové spojenie:

IBAN:

Tatra banka, a. s.

SK49 1100 0000 0080 1132 4779

(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) nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v okrese: Bratislava V, obci: Bratislava-Petržalka, katastrálnom území: Petržalka, vedenej Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 3837, a to:

nebytového priestoru – na prízemí pozostávajúceho z: **kaviarne so sedením** o výmere 76 m², **o celkovej výmere 76 m²**, nachádzajúceho sa **v objekte Domu kultúry Zrkadlový háj, Rovniankova 3, Bratislava-Petržalka**, budova súpisné č.: 3690, popis stavby: ZH A-II/40 Kultúrno osvetové zariadenie, na ulici Rovniankova 3, 851 02 Bratislava, druh stavby: Budova pre kultúru a na verejnú zábavu (múzeum, knižnica a galéria) s kódom 16 (ďalej len „**Stavba**“), postavenej na pozemku registra „C“ KN parc. č. 1406/20, o výmere 2828 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, zapísaná na liste vlastníctva č. 3837 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom pre okres: Bratislava V, obec: Bratislava-Petržalka, katastrálne územie: Petržalka

(ďalej len „**Predmet nájmu**“).

2. Predmet nájmu bol zverený správcovi majetku na základe Protokolu č. 12/93 o zverení majetku do správy Kultúrnych zariadení Petržalky zo dňa 08.12.1993.
3. **Nájom Predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy schválilo Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov na svojom zasadnutí dňa 7. novembra 2023 uznesením č. 199**, ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9aa ods.2 písm. e) bod 2. zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „Uznesenie MiZ“).
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 kaviarne a vytvorenie chránenej dielne a sociálneho podniku (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 a čas nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to **od 01.01.2024 do 31.12.2027** (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 Zábezpeka

1. Nájomné za Predmet nájmu je stanovené Uznesením MiZ vo výške:
74,00 Eur/m²/rok (slovom: sedemdesiatštyri eur), čo pri výmere 76 m² prenajímanej plochy predstavuje čiastku 5 624,00 Eur/rok (slovom: päťtisíc šesťstodvadsaťštyri eur za rok),

(ďalej len „**Nájomné**“).
2. Nájomca uhradí Nájomné **mesačne** a to vždy najneskôr **do 15. dňa** príslušného kalendárneho mesiaca, na účet Prenajímateľa, vo výške podľa predpisu Prenajímateľa, na číslo účtu určené na platby Nájomného, tak ako je uvedené v Prílohe č. 2 tejto Zmluvy, ak nie je ďalej uvedené inak.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Nájomné na bankový účet Prenajímateľa, určený na platby Nájomného, uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, pokiaľ mu Prenajímateľ písomne neoznámí zmenu čísla tohto 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 príslušný bankový účet Prenajímateľa.
4. Poplatky za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu (t.j. elektrická energia, plyn, teplo, vodné a stočné, príp. iné, ak boli dohodnuté) (ďalej len „**Služby**“) bude Nájomca uhrádzať priamo Prenajímateľovi na číslo účtu určené na Platby za služby, a to spotrebu tepla a spotrebu vody **mesačne do 15. dňa** príslušného kalendárneho mesiaca podľa skutočných nákladov, a to v pomere prenajatej plochy k celkovej výmere budovy a spotrebu elektrickej energie **mesačne a to vždy najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca** na základe zistenej spotreby kWh – odpočtu podružného elektromeru pre daný prenajatý priestor (spolu ďalej len „**Platby za služby**“), tak ako je uvedené v Prílohe č. 2 tejto Zmluvy.
5. Nájomca si zabezpečí odvoz a likvidáciu odpadu na vlastné náklady.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že vzhľadom na skutočnosť, že Nájomca v súlade s Uznesením MiZ užíva Predmet nájmu od 01.01.2024, **Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu od 01. 01. 2024 do dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy, Nájomné spolu s Platbami za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu** podľa predpisu Prenajímateľa, tak ako je uvedené v Prílohe č. 2 tejto Zmluvy, do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku Platieb za služby poskytované Nájomcovi jednostranným písomným právnom úkonom vtedy, ak dôjde k zmene právnych predpisov alebo zvýšeniu cien od dodávateľov Služieb.
8. V prípade neuhradenia Nájomného a/alebo Platieb za služby 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.
9. 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.

10. 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.
11. Nájomca je povinný do 10 (slovom: desiatich) dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy zložiť na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy zábezpeku vo výške: **1000,00 Eur (slovom: tisíc eur)** (ďalej len „**Zábezpeka**“).
12. Prenajímateľ je oprávnený použiť Zábezpeku 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 nevypracuje Predmet nájmu, na náhradu škody, ktorá Prenajímateľovi preukázateľne vznikla a za ktorú zodpovedá Nájomca a/alebo na úhradu zmluvných pokút a úroku z omeškania. Zábezpeka zároveň slúži na zabezpečenie všetkých peňažných pohľadávok Prenajímateľa voči Nájomcovi, ktoré vzniknú z tohto zmluvného vzťahu.
13. V prípade, že Prenajímateľ uspokojí svoju akúkoľvek pohľadávku zo Zábezpeky, je Nájomca povinný doplniť Zábezpeku do pôvodnej výšky a to do 10 (desiatich) dní odo dňa doručenia oznámenia Prenajímateľa o čerpaní Zábezpeky Nájomcovi. V prípade, že Nájomca nedoplní Zábezpeku 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.
14. 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 Zábezpeku Nájomcovi, a to najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Nájomcu Prenajímateľovi na vrátenie Zábezpeky. Pre vylúčenie pochybností Nájomca je oprávnený doručiť výzvu Prenajímateľovi na vrátenie Zábezpeky 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 Zábezpeky 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 skutočne a aktívne užíva Predmet nájmu na dohodnutý účel, či Predmet nájmu užíva 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 Predmetu nájmu, ako aj drobné opravy podľa nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, 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) skutočne a aktívne užívať Predmet nájmu a užívať Predmet nájmu len na Účel nájmu; za skutočné a aktívne užívanie Predmetu nájmu sa považuje kontinuálne užívanie Predmetu nájmu Nájomcom na Účel nájmu, z ktorého je zrejmé, že Nájomca (resp. tretie osoby so súhlasom Nájomcu) sa v Predmete nájmu pravidelne zdržiavajú, Nájomca realizuje v Predmete nájmu Účel nájmu, teda Predmet nájmu nie je opustený alebo prázdny, Nájomca uhrádza náklady spojené s obvyklým udržiavaním Predmetu nájmu a vykonáva drobné opravy Predmetu nájmu a pod.,
- b) užívať Predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť jeho poškodenia alebo zničenia,
- c) bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi potrebu vykonania opráv vrátane drobných opráv, ktoré je povinný vykonať Prenajímateľ a umožniť Prenajímateľovi vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla Prenajímateľovi,
- d) bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi vznik škody na Predmete nájmu, aby jeho poverení zamestnanci po fyzickej kontrole mohli spísať zápisnicu o škodovej udalosti,
- e) písomne oznámiť Prenajímateľovi všetky zmeny údajov a skutočností týkajúcich sa Nájomcu v lehote 5 (slovom: päť) dní od ich vzniku,
- f) 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 Predmetu nájmu.
11. 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 zaťažovať, bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
12. 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 celej budove,
 - d) bude v čase užívania Predmetu nájmu na vlastné náklady zabezpečovať: riadne udržiavanie čistoty v Predmete nájmu a bude Predmet nájmu chrániť proti vniknutiu cudzích osôb,
 - e) nebude poškodzovať chodníky alebo trávnaté plochy motorovými vozidlami, ktoré do Predmetu nájmu dovážajú osoby, veci, alebo ho zásobujú tovarom. V prípade ich poškodenia zodpovedá aj za škody, ktoré spôsobili dodávatelia alebo dovozcovia osôb, vecí a tovaru do ním prenajatého Predmetu nájmu.
13. Prenajímateľ poskytuje pre zamestnancov Nájomcu k dispozícii zamestnanecké toalety v budove Dome kultúry Zrkadlový háj.
14. Nájomca sa zaväzuje nahlásiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu všetky zmeny údajov a skutočností týkajúcich sa Nájomcu (napr. vstup do konkurzu a pod.).

Článok VI.

Úpravy Predmetu nájmu

1. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy, resp. iné zmeny týkajúce sa Predmetu nájmu (spolu ďalej len „**Úpravy**“) bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
2. Pokiaľ bude mať Nájomca úmysel vykonávať Úpravy Predmetu nájmu, Nájomca doručí Prenajímateľovi písomnú žiadosť, ktorá bude obsahovať najmä, ale nielen:
 - a) popis navrhovaných Úprav;
 - b) ich nákres/projektovú dokumentáciu Úprav;
 - c) výkaz výmer, resp. iné nariadenie navrhovaných Úprav;
 - d) spôsob vykonania Úprav;
 - e) iné skutočnosti dôležité pre posúdenie žiadosti Prenajímateľom.
3. Prenajímateľ je povinný sa písomne vyjadriť k Žiadosti Nájomcu na vykonanie Úprav Predmetu nájmu v primeranej lehote zodpovedajúcej rozsahu navrhovaných Úprav tak, že žiadosť Nájomcu na vykonanie Úprav odmietne; alebo žiadosť Nájomcu na vykonanie Úprav v Nájomcom navrhovanom rozsahu schváli. Prenajímateľ je oprávnený navrhnúť Nájomcovi zmenu v jeho žiadosti a následne po prehodnotení žiadosti Nájomcom na základe výsledku rokovaní, žiadosť Nájomcu na vykonanie Úprav navrhovanom rozsahu schváli alebo odmietne. Pokiaľ hodnota navrhovaných Úprav Predmetu

nájmu presiahne sumu 1.000,- EUR (slovom: jedentisíc eur), Zmluvné strany za účelom zachytenia dohody o spôsobe vykonania Úprav Nájomcom uzatvoria písomný dodatok k tejto Zmluve.

4. Pre vylúčenie pochybností, Nájomca nemá právny nárok na vykonanie Úprav Predmetu nájmu tak, ako ich požaduje vykonať.
5. Nájomca vykonáva Úpravy Predmetu nájmu na svoje vlastné náklady. Nájomca je povinný zabezpečiť a zodpovedá za to, že akékoľvek Úpravy budú vykonané výlučne kvalifikovanými osobami s oprávneniami na dané Úpravy.
6. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených s Úpravou 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.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že pri ukončení nájmu, Nájomca nemá právo na náhradu vynaložených nákladov na Úpravy Predmetu nájmu, ani nárok požadovať od Prenajímateľa protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota Predmetu nájmu, pokiaľ Nájomcom vynaloženými nákladmi došlo k zhodnoteniu/zvýšeniu hodnoty Predmetu nájmu. Zmluvné strany týmto výslovne vylučujú aplikáciu § 667 ods. 1 poslednej vety Občianskeho zákonníka na právny vzťah založený touto Zmluvou a v nadväznosti na toto ustanovenie tiež výslovne vylučujú nárok Nájomcu na vydanie bezdôvodného obohatenia podľa § 451 a nasl. Občianskeho zákonníka. Po skončení nájomného vzťahu, Nájomca nemá právo požadovať protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota Predmetu nájmu, ak nie je stanovené touto Zmluvou inak.
8. Pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú písomne inak, Nájomca je povinný po skončení nájmu, odstrániť vykonané Úpravy a uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu, t.j. stavu existujúceho v čase prevzatia Predmetu nájmu Nájomcom s prihliadnutím na bežné opotrebenie Predmetu nájmu.
9. Pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak, ak Nájomca vykoná akékoľvek Úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, je Nájomca povinný na vlastné náklady vrátiť Predmet nájmu do pôvodného stavu v lehote určenej Prenajímateľom vo výzve na vrátenie Predmetu nájmu do pôvodného stavu. Ak Nájomca vykoná akékoľvek Úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu úhradu zmluvnej pokuty až do výšky 1/4 ročného Nájomného. Úhradou zmluvnej pokuty nie je dotknutá povinnosť Nájomcu navrátiť Predmet nájmu do pôvodného stavu.
10. Prenajímateľ je oprávnený na vlastné náklady a aj bez súhlasu Nájomcu vykonávať sanačné práce alebo iné úpravy Predmetu nájmu, aby sa zabránilo hroziacemu nebezpečenstvu. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi prístup do Predmetu nájmu a nesmie brániť vykonaniu prác podľa tohto bodu Zmluvy alebo spôsobovať prieťahy. Nájomca je povinný strpieť vznik hluku a prašnosti, prípadne iných obmedzení spojenými s takýmito prácami.

Článok VII.

Poistenie

1. Prenajímateľ uzatvoril na Predmet nájmu poisťnú zmluvu, ktoré pokrýva tieto riziká:
 - a) škody spôsobené živelnou udalosťou,
 - b) škody spôsobené vodou z vodovodných zariadení,
 - c) škody spôsobené odcudzením stavebných súčastí,
 - d) škody spôsobené vandalizmom (nezistený páchatel'),(spolu ďalej len „**Poistenie**“).

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 Predmetu nájmu (napr. jeho obvodových múrov, stien, podláh a pod.) je Nájomca povinný túto skutočnosť bezodkladne nahlásiť Prenajímateľovi, ktorý spíše zápisnicu.

Článok VIII.

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 IX.

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 vymożenie 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 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 (rozhľadovacia podmienka).

Článok X.

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,
 - b) písomným odstúpením od Zmluvy zo strany Prenajímateľa,
 - c) písomnou výpoveďou zo strany Prenajímateľa alebo Nájomcu,
 - d) v dôsledku rozhľadovacej podmienky podľa čl. IX. 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, alebo ak Nájomca Predmet nájmu alebo jeho časť skutočne a aktívne neužíva,
 - 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 Zábezpeky podľa čl. IV tejto Zmluvy alebo Nájomca svoju povinnosť podľa čl. IV tejto Zmluvy doplniť Zábezpeku 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, alebo ak Nájomca Predmet nájmu alebo jeho časť skutočne a aktívne neužíva,
 - 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,
 - f) potrebuje Predmet nájmu pre vlastnú potrebu/činnosť s tým, že poskytne Nájomcovi náhradný primeraný priestor
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 bode 4 a 6 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 v prípade odstúpenia od tejto Zmluvy nie je uvedené v tejto Zmluve inak. 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 50,00 Eur za každý aj začatý deň omeškania Nájomcu s odovzdaním Predmetu nájmu Prenajímateľovi.

Článok XI.

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 (zákon o e-Governmente) v znení neskorších predpisov. Zásienky 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 a Občianskom zákonníku a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike.
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 ôsmich rovnopisoch, každý s platnosťou originálu, z ktorých si Prenajímateľ ponechá šesť rovnopisov a Nájomca obdrží dva rovnopisy Zmluvy.
8. Túto Zmluvu uzatvorili Zmluvné strany slobodne, vážne bez skutkového alebo právneho omylu a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
9. 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. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluva nadobúda účinnosť dňa 01.01.2024, za predpokladu predchádzajúceho zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, v opačnom prípade dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv. Zmluvné strany sa pre prípad neskoršieho nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy dohodli, že na obdobie od 01.01.2024 do dňa

účinnosti tejto Zmluvy sa na právne vzťahy medzi Zmluvnými stranami v tomto období primerane vzťahujú ustanovenia tejto Zmluvy, vrátane povinnosti Nájomcu uhradiť za dané obdobie pomernú časť Nájomného vo výške podľa tejto Zmluvy.

10. 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.kzp.sk, ako aj vo fyzickej podobe v sídle a na všetkých kontaktných miestach prevádzkovateľa.

11. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú jej prílohy:

Príloha č. 1: Špecifikácia Predmetu nájmu:

- ortofotomapa s vyznačením stavby, súpisné číslo 3690 z katastrálnej mapy
- pôdorysy NP

Príloha č. 2: Rozpis platieb

Nájomca:

V Bratislave dňa 05.02.2024

Prenajímateľ:

V Bratislave dňa 05.02.2024

Ing. Marianna Vanková – Catering Mystic

Mestská časť Bratislava-Petržalka

V zastúpení správcom majetku:

Kultúrne zariadenia Petržalky

Mgr. Martin Kočiško, poverený vedením KZP