

ZMLUVA č. 526/2025 O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ustanovení § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník (ďalej len „Zmluva“) medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

Článok I. Zmluvné strany

1. Prenajímateľ

Obchodné meno:	Bratislavská spoločnosť pre správu majetku, s.r.o.
Sídlo:	Vajnorská ulica 135, 831 04 Bratislava, Slovenská republika
IČO:	35 847 689
DIČ:	2021700637
Bankové spojenie:	SK74 0900 0000 0051 7080 1436
IČ DPH:	SK2021700637
zápis:	Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 27764/B
konajúci za spoločnosť:	Ing. Andrej Včelík, konateľ

(ďalej ako „**Prenajímateľ**“)

a

2. Nájomca

Obchodné meno:	Bratislavské kultúrne a informačné stredisko
Sídlo:	Židovská 1, 815 15 Bratislava – m.č. Staré mesto
Zápis:	Zriaďovacia listina mestského zastupiteľstva Hlavného mesta SR uznesením č.225/2003 zo dňa 20.11.2003 v znení neskorších zmien a dodatkov
Zastúpený :	Mgr. Katarína Hulíková – riaditeľka
Bankové spojenie:	SLSP, a.s.
DIČ:	2021795358
IČDPH :	SK2021795358
Tel :	+421 917 681 972
Mail :	prevadzka@bkis.sk

(ďalej len „**Nájomca**“)

(Prenajímateľ a Nájomca každý samostatne aj ako „**Zmluvná strana**“ a spoločne ako „**Zmluvné strany**“)

Článok II. Predmet a účel nájmu

- 2.1. Prenajímateľ ako vlastník prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory v objekte na Vajnorskej ulici č. 135 v Bratislave, v katastrálnom území Bratislava - Nové mesto, zapísané na liste vlastníctva č. 4796.
- 2.2. Nájomca je povinný využívať predmet nájmu výlučne pre svoju potrebu v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve, v súlade s príslušnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.
- 2.3. Predmetné nebytové priestory sa prenajímajú na účely, na ktoré sú stavebne určené. Nájomca prehlasuje, že prenajaté priestory bude využívať výlučne na nasledovné účely : **administratívne, prevádzkové, výrobné a skladové**. Nájomca prehlasuje, že prenajaté priestory vyhovujú dohodnutému účelu nájmu a jeho podnikateľskej činnosti a súhlasí s využitím predmetu nájmu na dohodnutý účel.
- 2.4. S uvedeným účelom využitia prenajatých priestorov prenajímateľ súhlasí. Nájomca nie je oprávnený svojvoľne zmeniť účel nájmu. Takéto konanie sa považuje za závažné porušenie tejto nájomnej zmluvy. V prípade takéhoto porušenia je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 160,00 € za každý deň od vzniku svojvoľnej zmeny účelu nájmu až do uvedenia prenajatého priestoru do súladu s touto nájomnou zmluvou.
- 2.5. V prípade potreby zmeny účelu využívania prenajatých priestorov je nájomca povinný oznámiť túto skutočnosť prenajímateľovi vopred a písomne. Zmena účelu nájmu podlieha stavebnému zákonu a nájomca je povinný ju riešiť v súlade s platnou legislatívou a súhlasným stanoviskom prenajímateľa. Zmena účelu nájmu mení zmluvne dohodnuté podmienky nájmu vrátane ceny nájmu.
- 2.6. Parcelné čísla a výmery nebytových priestorov (ďalej len predmet nájmu), sú uvedené v prílohách č. 1 a č. 2 tejto zmluvy, ktoré sú jej neoddeliteľnou súčasťou.
- 2.7. Prenajímateľ vyhlasuje, že k predmetu nájmu sa okrem práv prenajímateľa neviažu žiadne ďalšie vlastnícke, reštitučné, záložné prípadne iné práva k cudzej veci, alebo nájomné práva, alebo akékoľvek práva tretích osôb.
- 2.8. Zmluvné strany vyhlasujú, že stav prenajímaných priestorov je im známy, nájomca si predmet nájmu prezrel, vykonal jeho obhliadku a voči jeho stavu nemá žiadne výhrady.
- 2.9. Zmluvné strany vyhlasujú, že nájomca prevzal predmet nájmu ku dňu podpisu tejto zmluvy písomným protokolom.

Článok III. Doba nájmu

- 3.1. Nájom sa dojednáva na dobu odo dňa **01.03.2025 do 29.02.2032**.

Článok IV. Nájomné, fakturácia, úhrada za nájom a služby spojené s nájomom

- 4.1 **NÁJOMNÉ**
 - 4.1.1 Nájomca bude mesačne vopred platiť Prenajímateľovi za užívanie Priestoru Nájomné, ktoré je v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách ku Dňu podpisu dohodnuté Stranami vo výške uvedenej v **Prílohe č. 4** Zmluvy. Nájomné bude upravované tak, ako je uvedené v článku 4. odseku 4.5. Zmluvy nižšie.
 - 4.1.2 Nájomca začne Prenajímateľovi platiť Nájomné za užívanie Priestoru počnúc Dňom začatia nájmu.

- 4.1.3 Nájomca sa zaväzuje, že bude platiť na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy alebo na iný účet písomne oznámený Nájomcovi Nájomné v EUR vrátane DPH, a to na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom.
- 4.1.4 Nájomné pripadajúce podľa Zmluvy na neúplný kalendárny mesiac na začiatku a na konci Doby nájmu sa určí pomerne podľa počtu dní Nájmu v danom kalendárnom mesiaci.
- 4.2 **SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO**
- 4.2.1 Nájomné sa uhrádza mesačne vopred na základe faktúry, a to do štrnástich (14) dní odo dňa vystavenia faktúry Prenajímateľom (ďalej len „**Deň splatnosti Nájomného**“).
- 4.2.2 Pre účely doručovania daňového dokladu (faktúry) podľa tohto článku 4. odseku 4.2. Zmluvy môže Prenajímateľ použiť aj spôsob elektronickej komunikácie prostredníctvom emailových adries uvedených v Zmluve, pričom príslušná faktúra sa bude považovať za doručенú zobrazením potvrdenia o doručení v e-mailovej pošte odosielateľa. Ustanovením predchádzajúcej vety nie je dotknuté právo Nájomcu namietat správnosť vystavenej faktúry v prípade, ak táto nebude vystavená v súlade so Zmluvou a/alebo VZP.
- 4.3 **SPÔSOB PLATENIA NÁJOMNÉHO A OSTATNÝCH ČIASTOK**
- 4.3.1 Nájomné a akékoľvek ostatné čiastky, ktoré je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi podľa Zmluvy a/alebo VZP, bude Nájomca uhrádzať Prenajímateľovi bezhotovostným prevodom peňažných prostriedkov na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy alebo na taký iný bankový účet Prenajímateľa, aký Prenajímateľ Nájomcovi primerane vopred písomne oznámi, a to napr. uvedením nového bankového čísla účtu Prenajímateľa na doručenom daňovom doklade – faktúre.
- 4.3.2 Pre vylúčenie pochybností platí, že ak nie je v Zmluve uvedené explicitne inak, všetky čiastky uvedené v Zmluve sú uvedené bez DPH a DPH k nim bude prirátaná vždy v sadzbe podľa aktuálnej účinnej legislatívy vždy v čase vzniku povinnosti.
- 4.4 **ÚROKY Z OMEŠKANIA**
- Ak sa Nájomca dostane do omeškania so splnením si svojho peňažného záväzku podľa Zmluvy a/alebo VZP, bude povinný zaplatiť Prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške stanovenej príslušnými právnymi predpismi, najmä Obchodným zákonníkom a jeho vykonávacími predpismi za každý aj začatý deň omeškania. Ustanovenia § 369b Obchodného zákonníka sa na základe dohody Strán vylučujú.
- 4.5 **ÚPRAVA VÝŠKY NÁJOMNÉHO**
- 4.5.1 Výška Nájomného môže byť Prenajímateľom každoročne upravovaná výlučne smerom nahor (t. j. indexáciou nemôže dôjsť k poklesu indexovanej platby) tak, aby odrážala zmeny sto percent (100 %) hodnoty Indexu spotrebiteľských cien v priebehu kalendárneho roku bezprostredne predchádzajúcemu kalendárnemu roku, v ktorom sa vykonáva úprava výšky Nájomného podľa tohto bodu Zmluvy (napr. v prípade, ak sa bude upravovať Nájomné na rok 2025, do úvahy sa berie zmena (rozdiel) v percentách, ktorú Index spotrebiteľských cien dosiahol počas celého roka 2024 v porovnaní oproti celému roku 2023). Strany sa dohodli, že indexácia Nájomného v zmysle článku 4. odseku 4.5. Zmluvy sa uplatní prvýkrát k 1.4.2025 (t. j. indexácia Nájomného sa vykoná na rok 2025).
- 4.5.2 Prenajímateľ vypočíta zmenu Nájomného spravidla k prvému (1.) aprílu príslušného kalendárneho roku a upovedomí Nájomcu o výške zmeny spravidla do tridsiateho prvého (31.) marca daného kalendárneho roku s tým, že Nájomca bude povinný uhradiť upravené Nájomné vždy s účinnosťou od prvého (1.) apríla príslušného kalendárneho roku. Prenajímateľ je oprávnený vykonať indexáciu iba v prípade, ak ročná miera rastu inflácie dosiahne hodnotu 1,5 % (slovom: jeden a pol percenta) a viac.

Článok V.

SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVANÍM PRIESTORU A PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY

- 5.1.1. Nájomca si ponechá z predchádzajúceho obdobia osobitnú Zmluvu o združenej dodávke elektriny

a združenej dodávke plynu s Prenajímateľom dodávky nasledovných služieb spojených s užívaním Priestoru, najmä (i) dodávky tepla, resp. plynu, a (ii) dodávky elektrickej energie (ďalej len „**Vlastné prevádzkové náklady 1**“). Ak by z akéhokoľvek dôvodu došlo k ukončeniu Zmluvy o združenej dodávke elektriny a združenej dodávke plynu s Prenajímateľom a/alebo nebude uzatvorená Zmluva o združenej dodávke elektriny a združenej dodávke plynu s Prenajímateľom, Nájomca si zabezpečí dodávku tepla, resp. plynu a elektrickej energie do Priestoru uzatvorením priamej zmluvy s poskytovateľmi služieb týchto dodávok.

- 5.1.2. Nájomca si zabezpečí uzatvorením priamej zmluvy s príslušnými poskytovateľmi služieb dodávky nasledovných služieb spojených s užívaním Priestoru, najmä: (i) dodávky hlasových, telekomunikačných, dátových a/alebo iných obdobných služieb, (ii) vlastnú strážnu službu v rozsahu podľa uváženia Nájomcu, (iii) deratizáciu a dezinfekciu Priestoru, (iv) akékoľvek iné dodávky médií a/alebo služieb pre vlastnú spotrebu alebo potrebu Nájomcu v Priestore (napr. upratovacie práce Priestoru, a pod.) (náklady za uvedené služby ďalej len „**Vlastné prevádzkové náklady 2**“).
- 5.1.3. Prenajímateľ zabezpečí do Priestoru dodávky nasledovných služieb: dodávky vody a odvod odpadových vôd a odvod dažďových vôd z Priestoru (ďalej len „**Vlastné prevádzkové náklady 3**“). Nájomca sa zaväzuje umožniť Prenajímateľovi alebo ním poverenej osobe kontrolu meradiel spotreby umiestnených v Priestore, najmä pre potreby fakturácie a poskytnúť Prenajímateľovi alebo ním poverenej osobe potrebnú súčinnosť.

5.2. VLASTNÉ PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY

- 5.2.1. Nájomca bude uhrádzať Vlastné prevádzkové náklady 1 Prenajímateľovi, ako poskytovateľovi uvedených služieb v súlade s podmienkami uzavretej Zmluvy o združenej dodávke elektriny a združenej dodávke plynu alebo príslušným poskytovateľom služieb na základe uzavretej zmluvy v prípade, ak dôjde k ukončeniu Zmluvy o združenej dodávke elektriny a združenej dodávke plynu uzavretej s Prenajímateľom alebo ak Zmluva o združenej dodávke elektriny a združenej dodávke plynu nebude s Prenajímateľom uzatvorená.
- 5.2.2. Nájomca bude uhrádzať Vlastné prevádzkové náklady 2 priamo príslušným poskytovateľom uvedených služieb v súlade s podmienkami zmlúv, ktoré Nájomca uzavrel s príslušnými poskytovateľmi uvedených služieb.
- 5.2.3. Nájomca bude uhrádzať Vlastné prevádzkové náklady 3 Prenajímateľovi mesačnou zálohovou platbou vo výške uvedenej v **Prílohe č. 4** Zmluvy. Nájomca uhradí Prenajímateľovi Vlastné prevádzkové náklady 3 na základe skutočnej spotreby podľa údajov meradiel spotreby inštalovaných v Priestore a v cenách, za ktoré je vodné a stočné dodávané Prenajímateľovi (bez akýchkoľvek prirážok).
- 5.2.4. Suma Vlastných prevádzkových nákladov 3 je oddelená od Spoločných prevádzkových nákladov a nie je zahrnutá v Nájomnom.
- 5.2.5. Zálohová výška Vlastných prevádzkových nákladov 3 je predpokladanou výškou týchto úhrad platnou a účinnou pre daný kalendárny rok Doby nájmu na základe údajov, ktoré budú Prenajímateľovi poskytnuté od dodávateľov takýchto energií a/alebo služieb. Suma Vlastných prevádzkových nákladov 3 podlieha ročnému zúčtovaniu, pričom po jeho vykonaní bude zálohová výška Vlastných prevádzkových nákladov 3 upravená Prenajímateľom v súlade so skutočnou spotrebou Nájomcu za daný kalendárny rok. Skutočná výška Vlastných prevádzkových nákladov 3 za príslušný kalendárny rok bude Nájomcovi písomne oznámená listom Prenajímateľa doručeného (i) do tridsiateho (30.) apríla kalendárneho roku nasledujúceho po uplynutí príslušného kalendárneho roka, alebo (ii) ihneď po tom, ako budú Prenajímateľovi doručené všetky vyúčtovacie doklady od dodávateľov jednotlivých energií a/alebo služieb, a to formou písomného vyúčtovania, ktorého súčasťou bude vyúčtovací daňový doklad, z ktorého bude vyplývať rozdiel medzi sumou už vyššie uvedených zálohových úhrad, ktoré bol Nájomca podľa Zmluvy povinný uhradiť za príslušný kalendárny rok a sumou predstavujúcou skutočnú výšku vyššie uvedených úhrad pripadajúcu na Nájomcu za príslušný kalendárny rok. Prípadný nedoplatok z tohto vyúčtovania sa Nájomca zaväzuje Prenajímateľovi uhradiť najneskôr do desiatich

(10) Pracovných dní odo dňa doručenia daňového dokladu od Prenajímateľa. V prípade vzniku preplatku z vyúčtovania sa Prenajímateľ zaväzuje uhradiť Nájomcovi tento preplatok po odrátaní akýchkoľvek nedoplatkov, sankcií a záväzkov Nájomcu najneskôr do desiatich (10) Pracovných dní odo dňa doručenia vyúčtovania Nájomcovi.

- 5.2.6. Strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený vykonať zúčtovanie v zmysle článku 5. Zmluvy aj v iných časových intervaloch (napríklad každý polrok). Ak Prenajímateľ vykoná zúčtovanie v zmysle predchádzajúcej vety, ustanovenia o spôsobe úhrady nedoplatku a preplatku podľa článku 5. odseku Zmluvy sa vzťahujú primerane aj na zúčtovanie podľa tohto odseku Zmluvy.

5.3. SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVANÍM OBJEKTU ZABEZPEČOVANÉ PRENAJÍMATEĽOM

- 5.3.1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nasledovné služby, resp. vynaložiť nasledovné náklady spojené s užívaním Spoločných priestorov a/alebo Objektu: (i) dodávku vody a odvod odpadových vôd do a zo Spoločných priestorov a odvod dažďových vôd z celej plochy Objektu (avšak s výnimkou plochy Priestoru), (ii) dodávku elektrickej energie do Spoločných priestorov, (iii) dodávky tepla alebo plynu do Spoločných priestorov, (iv) osvetlenie Objektu, (v) upratovanie Spoločných priestorov, (vi) deratizáciu a dezinfekciu Spoločných priestorov, (vii) odvoz a likvidácia odpadov zo Spoločných priestorov, z Parkoviska a Priestoru, (viii) zabezpečenie prevádzky a sezónnej starostlivosti o Parkovisko a prístupové komunikácie, (ix) starostlivosť o zeleň v areáli Objektu, (x) správu a manažment Objektu, (xi) dane spojené s Objektom a/alebo Priestorom, (xii) služby súvisiace so správou, údržbou a/alebo pravidelným servisom príslušných meračov, rozvodov, technických zariadení nachádzajúcich sa v Priestore a/alebo inžinierskych sietí Priestoru (s výnimkou zariadení inštalovaných v Priestore Nájomcom na vlastné náklady) (xiii) zabezpečenie technickej údržby Spoločných priestorov, Parkoviska, prístupových komunikácií a infraštruktúry Objektu, a (xiv) ďalšie služby po vzájomnej dohode Strán (ďalej len „**Spoločné prevádzkové náklady**“).

- 5.3.2. Strany sa dohodli, že ak si Nájomca zabezpečuje odvoz a likvidáciu odpadov priamou zmluvou s poskytovateľom tejto služby, je Nájomca povinný, na požiadanie Prenajímateľa, bez zbytočného odkladu, predložiť Prenajímateľovi uzatvorenú zmluvu o odvoze a likvidácii odpadu z Priestoru. V prípade, ak Nájomca nezabezpečí odvoz a likvidáciu odpadu z Priestoru, je oprávnený zabezpečiť odvoz a likvidáciu odpadu priamo Prenajímateľ, pričom Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu Prenajímateľovi nahradiť všetky náklady s tým spojené.

5.4. SPOLOČNÉ PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY

- 5.4.1. Nájomca bude uhrádzať Spoločné prevádzkové náklady za služby špecifikované v článku 5. bode 5.3.1. Zmluvy (teda Nájomca sa bude počas Doby nájmu, počnúc Dňom začatia nájmu, podieľať na Spoločných prevádzkových nákladoch) fixnou platbou, ktorá je ku Dňu podpisu dojednaná vo výške uvedenej v **Prílohe č. 4** Zmluvy (ďalej len „**Jednotková cena SPN**“). Nájomca je povinný uhrádzať Spoločné prevádzkové náklady mesačne vopred v Deň splatnosti Nájomného, a to na základe faktúry, resp. platobného predpisu vystaveného a doručeného Prenajímateľom aspoň štrnásť (14) dní vopred.

5.5. INDEXÁCIA A ÚPRAVA VÝŠKY SPOLOČNÝCH PREVÁDZKOVÝCH NÁKLADOV

- 5.5.1. Indexácia Spoločných prevádzkových nákladov: Strany sa dohodli, že Jednotková cena SPN môže byť Prenajímateľom každoročne upravovaná, najviac do výšky dohodnutej Stranami. Strany sa dohodli, že pri podpise Zmluvy je horná hranica Jednotkovej ceny SPN podľa tohto bodu Zmluvy stanovená vo výške uvedenej v **Prílohe č. 4** Zmluvy (ďalej len „**Maximálna výška SPN**“).
- 5.5.2. Strany sa dohodli, že Maximálna výška SPN môže byť Prenajímateľom každoročne upravovaná výlučne smerom nahor (t. j. indexáciou nemôže dôjsť k poklesu indexovanej platby) tak, aby odrážala zmeny sto percent (100 %) hodnoty Indexu spotrebiteľských cien v priebehu kalendárneho roku bezprostredne predchádzajúcemu kalendárnemu roku, v ktorom sa vykonáva úprava Maximálnej výšky SPN podľa tohto bodu Zmluvy (napr. v prípade, ak sa bude upravovať Maximálna výška SPN na rok 2027, do úvahy sa berie zmena (rozdiel) v percentách, ktorú Index spotrebiteľských cien dosiahol počas celého roka 2026 v porovnaní oproti celému roku 2025). Strany sa dohodli, že indexácia Maximálnej výšky SPN

podľa tohto bodu Zmluvy sa uplatní prvýkrát k 1.4.2025(t. j. indexácia Maximálnej výšky SPN sa vykoná na rok 2025). Po každom uplatnení indexácie Maximálnej výšky SPN sa zvýšená cena bude pre účely ďalšej úpravy považovať za novú Maximálnu výšku SPN pre účely ďalšej indexácie.

- 5.5.3. Prenajímateľ vypočíta zmenu výšky fixných platieb spravidla k prvému (1.) aprílu príslušného kalendárneho roku a upovedomí Nájomcu o výške zmeny spravidla do tridsiateho prvého (31.) marca daného kalendárneho roku s tým, že Nájomca bude povinný uhradiť upravené zálohové platby vždy s účinnosťou od prvého (1.) apríla príslušného kalendárneho roku.
- 5.5.4. Strany sa dohodli, že Jednotková cena SPN, resp. Maximálna výška SPN môžu byť Prenajímateľom upravované (výlučne smerom nahor) aj v prípade zmeny právnych predpisov upravujúcich výšku daní a poplatkov súvisiacich s Objektom a/alebo Priestorom, tak, aby odrážali sto percent (100 %) zmeny výšky príslušnej sadzby poplatku a/alebo dane.
- 5.5.5. Ročné vyúčtovanie Spoločných prevádzkových nákladov: Prenajímateľ písomne vyúčtuje skutočné náklady na prevádzku Objektu za príslušný kalendárny rok (i) najneskôr do tridsiateho (30.) apríla nasledujúceho kalendárneho roka alebo (ii) bez zbytočného odkladu po tom ako budú Prenajímateľovi doručené všetky vyúčtovacie doklady od dodávateľov jednotlivých energií a/alebo služieb, a to formou písomného vyúčtovania, ktorého súčasťou bude vyúčtovací daňový doklad, z ktorého bude vyplývať rozdiel medzi sumou už vyššie uvedených zálohových úhrad, ktoré bol Nájomca podľa Zmluvy a/alebo VZP povinný uhradiť za príslušný kalendárny rok a sumou predstavujúcou skutočnú výšku vyššie uvedených úhrad pripadajúcu na Nájomcu za príslušný kalendárny rok. Prenajímateľ vypočíta podiel Nájomcu na Spoločných prevádzkových nákladoch podľa definície Podielu Nájomcu na Objekte a porovná výsledok s celkovou sumou platieb uhradených Nájomcom za príslušný kalendárny rok (resp. jeho časť, počas ktorej trvala Doba nájmu) a oznámi Nájomcovi výsledný rozdiel.

Ak bude suma výsledného porovnania záporná, t. j. ak celková suma platieb zaplatených Nájomcom bude nižšia ako Podiel Nájomcu na Spoločných prevádzkových nákladoch za príslušný kalendárny rok, potom bude Nájomca povinný uhradiť záporný rozdiel, najviac však do aktuálne určenej Maximálnej výšky SPN (t. j. vypočíta sa ako: suma Maximálnej výšky SPN x m² Priestoru x 12 mesiacov), na základe faktúry Prenajímateľa, ktorá bude splatná v lehote štrnástich (14) dní po vystavení faktúry Prenajímateľom alebo ním poverenou osobou.

V prípade, ak bude suma výsledného porovnania kladná, t. j. ak celková suma platieb zaplatených Nájomcom bude vyššia ako podiel Nájomcu na Spoločných prevádzkových nákladoch za príslušný kalendárny rok, Nájomcovi vzniká nárok na úhradu sumy kladného rozdielu.

ČI.6

ZABEZPEČENIE PLNENIA ZÁVÄZKOV NÁJOMCU

6.1 ZÁBEZPEKA

- 6.1.2 V prípade, ak je Deň začatia nájmu zhodný s Dňom podpisu, Nájomca je povinný najneskôr v Deň podpisu zaplatiť na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy Zábezpeku vo výške uvedenej v **Prílohe č. 4** Zmluvy (ďalej len „**Zábezpeka**“). Ak Deň začatia nájmu nie je zhodný s Dňom podpisu (t. j. Deň začatia nájmu je neskôr ako je Deň podpisu), Nájomca je povinný najneskôr do päť (5) dní odo Dňa podpisu, zaplatiť na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy Zábezpeku. Ak Nájomca neuhradí Zábezpeku v lehote podľa tohto bodu Zmluvy, Zmluva automaticky zaniká dňom nasledujúcim po dni, kedy uplynie lehota na úhradu Zábezpeky. Prenajímateľ prehlasuje, že Zábezpeka podľa tohto bodu bola uhradená pred podpisom Zmluvy v plnej výške.
- 6.1.3 Nájomca je povinný Zábezpeku doplniť do pôvodnej výšky, vždy do desiatich (10) Pracovných dní po tom, ako ho na to Prenajímateľ podľa Zmluvy vyzve (vrátane elektronického doručenia na e-mail) v prípade, ak bude Zábezpeka alebo jej časť použitá zo strany Prenajímateľa v súlade so Zmluvou a/alebo VZP. V prípade porušenia tejto povinnosti, ktoré nebude napravené ani do desať (10) dní od dodatočnej výzvy Prenajímateľa, vzniká Prenajímateľovi za každý, aj začatý deň takéhoto omeškania

nárok na zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške jednej tridsatiny (1/30) zo sumy, o ktorú je Nájomca povinný Zábezpeku navýšiť tak, aby sa výška Zábezpeky rovnala sume Zábezpeky dohodnutej podľa Zmluvy. V prípade, ak je Prenajímateľ oprávnený použiť Zábezpeku na úhradu alebo splnenie akýchkoľvek záväzkov Nájomcu voči Prenajímateľovi, uvedená skutočnosť nemá dopad na nárok Prenajímateľa žiadať o zaplataenie, resp. úhradu týchto záväzkov priamo Nájomcom. Pre vylúčenie pochybností je rozhodnutie, či a akým spôsobom Prenajímateľ použije akúkoľvek a všetku časť Zábezpeky na úhradu pohľadávok Prenajímateľa v súlade so Zmluvou a/alebo VZP, výsostne ponechané na voľnom uvážení a vlastnom rozhodnutí Prenajímateľa.

- 6.1.4 Prenajímateľ si ponechá Zábezpeku s tým, že nie je povinný uhrádzať Nájomcovi úrok zo Zábezpeky a takto napočítaný úrok zo Zábezpeky sa stáva vlastníctvom Prenajímateľa (pričom táto skutočnosť – ponechanie si úroku – je odôvodnená dojednaním Strán o tom, že Zábezpeka nebude predmetom indexácie). Prenajímateľ si ponechá Zábezpeku za účelom zabezpečenia riadneho a včasného splnenia splatných peňažných povinností Nájomcu podľa Zmluvy a/alebo VZP.
- 6.1.5 Nájomca súhlasí s tým a oprávňuje Prenajímateľa na to, aby Prenajímateľ použil akúkoľvek časť Zábezpeky na úhradu akejkoľvek nezaplatenej čiastky, ktorú je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi podľa Zmluvy a/alebo VZP.
- 6.1.6 Prenajímateľ vráti Nájomcovi zostávajúcu časť Zábezpeky najneskôr do deväťdesiatich (90) dní odo dňa skončenia Nájomu.

Článok VII.

Skončenie nájmu a odstúpenie od zmluvy

1. Platnosť Zmluvy končí podľa čl. III odst. 3.1. uplynutím dohodnutej doby nájmu a to dňom 29.02.2032 ~~1.01.2032~~.
2. Nájom sa skončí aj zánikom nájomcu. V takom prípade je nájomca povinný vypratať prenajaté priestory do 30. dní odo dňa zániku.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže ukončiť nájom výpoveďou s okamžitou platnosťou, bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek záväzkov voči nájomcovi, ak nájomca :
 - a) v rozpore s touto zmluvou dá predmet nájmu do podnájmu, alebo
 - b) užíva predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel, alebo
 - c) vážnym spôsobom porušuje ustanovenia tejto zmluvy alebo právnych predpisov, alebo
 - d) bol na majetok nájomcu podaný návrh na vyhlásenie konkurzu, alebo
 - e) poškodzuje majetok prenajímateľa alebo iných osôb v areáli Vajnorská č.135.V týchto prípadoch sa nájom skončí tretím dňom od doručenia prejavu vôle prenajímateľa nájomcovi, pokiaľ Nájomca neodstránil porušenia vymenované v bodoch b) – e) tohto článku ani po predchádzajúcom upozornení Prenajímateľom.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade neuhradenia nájomného za prvý mesiac nájmu, tretím dňom po uplynutí lehoty splatnosti faktúry, nájom skončí.
5. Možnosť odstúpenia niektorej zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá.
6. Užívanie predmetu nájmu aj po skončení nájmu bez súhlasu prenajímateľa, je možné považovať za neoprávnené užívanie cudzej veci v zmysle ustanovenia § 215 Trestného zákona, na základe rozhodnutia príslušných orgánov. Prenajímateľ je oprávnený použiť zákonné prostriedky na vypratanie neoprávnene užívaného predmetu nájmu. Náklady spojené s touto činnosťou znáša nájomca. Pod pojmom neoprávnené užívanie sa rozumie také užívanie, ktoré je v rozpore s touto nájomnou zmluvou, s dobrými mravmi, príp. so všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike. Zákonné prostriedky sú také prostriedky a postupy na dosiahnutie cieľa, ktoré sú v súlade s platnými právnymi normami.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ nájomca po skončení nájmu podľa tejto zmluvy neodovzdá prenajímateľovi prenajaté nebytové priestory **písomne, odovzdávacím protokolom**, v lehote určenej prenajímateľom, prípadne dohodnutej medzi zmluvnými stranami, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 50,00 € za každý deň omeškania s odovzdaním predmetu nájmu prenajímateľovi.
8. V takomto prípade má prenajímateľ právo kedykoľvek vypratať predmet nájmu na náklady nájomcu a uložiť

- zariadenie a tovar, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu, do depozitu (napríklad do iného objektu) na náklady, škodu a nebezpečenstvo nájomcu, a to aj bez prítomnosti nájomcu.
9. S postupom uvedeným v bode č. 9. tohto článku nájomca bez výhrad súhlasí. Takto vypratý predmet nájmu je prenajímateľ oprávnený prenajať ďalšiemu nájomcovi, resp. sám užívať, bez akýchkoľvek záväzkov, sankcií, pokút resp. iných záväzkov voči nájomcovi.
 10. Rovnako je v tomto prípade nájomca povinný platiť prenajímateľovi popri zmluvnej pokute z titulu bezdôvodného obohatenia sumu vo výške zodpovedajúcu nájomnému (t.j. sumu 5.207,75 € mesačne), a to od momentu začatia neoprávneného užívania predmetu nájmu po skončení nájmu, až do doby vypratania a odovzdania predmetu nájmu prenajímateľovi. Táto skutočnosť nemá za následok ani predĺženie tejto zmluvy ani vznik novej nájomnej zmluvy.
 11. Po skončení nájmu je nájomca oprávnený vstúpiť do bývalého predmetu nájmu, prenajatého mu touto zmluvou, len so súhlasom prenajímateľa a za účelom vypratania a odovzdania predmetu nájmu prenajímateľovi.
 12. Prenajímateľ je oprávnený bez akýchkoľvek záväzkov, sankcií, pokút resp. iných nárokov nájomcu, neumožniť vstup nájomcovi do prenajatých priestorov po skončení nájmu za iným účelom, ako je vec vypratania priestoru. Za týmto účelom je prenajímateľ oprávnený osadiť nový zámok na predmete nájmu a umožniť nájomcovi vstup len za účelom vypratania.
 13. Nájomca svojim podpisom na tejto zmluve dáva prenajímateľovi vopred svoj vážny, dobrovoľný súhlas na výkon oprávnení uvedených v článku VII. bodoch 9. až 14. v zmysle ustanovení § 28, § 29 Trestného zákona a je povinný spolupôsobiť pri výkone týchto oprávnení prenajímateľom, inak je na ich výkon prenajímateľ bez akéhokoľvek postihu oprávnený aj bez prítomnosti nájomcu resp. jeho súčinnosti.
 14. Nájomca bez výhrad súhlasí s tým, aby na výkon a uspokojenie práv prenajímateľa, ak nájomca nevypracuje predmet nájmu a protokolárne ho neodovzdá prenajímateľovi, bola použitá svojpomoc podľa § 6 Občianskeho zákonníka a predmet nájmu mu bol primeraným spôsobom odňatý.
 15. Nájomca k tomuto činu uvedenému v čl. VII bod 15. prenajímateľa výslovne splnomocňuje.
 16. Ak nebolo dohodnuté inak, je v prípade skončenia nájmu nájomca povinný formou písomného protokolu vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
 17. V prípade nadmerného opotrebenia užívaného priestoru alebo nájomcom realizovaných prác v rozpore s touto zmluvou, je nájomca povinný na svoje náklady zabezpečiť opravy a uvedenie do pôvodného stavu, t.j. stavu pri odovzdaní nájomného priestoru do nájmu.

Článok VIII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný zachovávať dobrý mrav a všetky vnútorné smernice vydané prenajímateľom, udržiavať poriadok a čistotu na predmete nájmu a v príslušných priestoroch, neznehodnocovať a nepoškodzovať svoj alebo cudzí majetok, správať sa k prenajatému majetku šetrne, aby sa zamedzilo neprimeranému opotrebeniu prenajatých priestorov, nezasahovať bez právneho dôvodu do práv a oprávnených záujmov iných osôb nachádzajúcich sa v areáli vo vlastníctve spoločnosti BSSM, s.r.o., inak to prenajímateľ bude považovať za vážne porušenie príslušných ustanovení tejto zmluvy a dôvod na postup podľa Čl. VII. bod 3. tejto zmluvy. V prípade, že dôjde k nadmernému opotrebeniu predmetu nájmu, bude nájomca znášať všetky náklady vynaložené na jeho rekonštrukciu.
2. Prenajímateľ má povinnosť oboznámiť nájomcu so všetkými vnútornými smernicami ním vydanými a tieto nájomcovi sprístupniť. Za oboznámenie sa považuje aj zverejnenie na webovej stránke Prenajímateľa.
3. Nájomca sa zaväzuje včas písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv na predmete nájmu a umožniť mu ich vykonanie. V prípade opráv si termín opráv zmluvné strany vzájomne dohodnú. Ak nájomca neoznámi potrebu opráv, zodpovedá nájomca za všetku škodu takto vzniknutú.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný vykonávať bežné drobné opravy spojené s udržiavaním prenajatých nebytových priestorov na svoje náklady, bez možnosti následnej fakturácie, preplatenia, náhrady resp. započítania prenajímateľovi. Za bežné drobné opravy sa považujú činnosti, ktorých náklad na jednotlivý prípad nepresiahne 300,00 €. Ak nájomca zanedbá bežnú údržbu prenajatých nebytových priestorov, v dôsledku čoho vznikne škoda, nájomca zodpovedá za všetku škodu takto vzniknutú.
5. Akékoľvek stavebné úpravy, resp. zmeny na predmete nájmu alebo na technologických vedeniach, je nájomca oprávnený robiť iba s výslovným predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a na vlastné náklady, bez možnosti následnej fakturácie, preplatenia, náhrady resp. započítania prenajímateľovi. Ak nájomca vykoná zmeny na veci bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu najneskôr v

- deň skončenia nájmu, uviesť vec na svoje náklady do pôvodného stavu, inak tak spraví prenajímateľ na náklady nájomcu, pokiaľ nebude dohodnuté inak.
6. Nájomca nesmie robiť žiadne také zmeny, ktoré by menili vzhľad, charakter a účel prenajatých priestorov, alebo také úpravy, ktoré sú zásahom do statickej konštrukcie objektov, či zhoršia technické, energetické, alebo teplo-technické parametre objektov, alebo by svojim konaním mohol spôsobiť vznik mimoriadnych udalostí na zariadeniach, rozvodoch, inštaláciách alebo škodu na majetku prenajímateľa.
 7. V prípade porušenia zmluvných povinností stanovených v bodoch 5.a 6. tohto článku nájomcom, je nájomca povinný uviesť na svoje náklady predmet nájmu do pôvodného stavu, zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1.600,00 € za každé jednotlivé porušenie alebo zásah, pričom v plnej miere zodpovedá za všetku škodu vzniknutú porušením tejto svojej zmluvnej povinnosti tak prenajímateľovi ako aj iným osobám.
 8. Všetky stavebné, alebo technologické úpravy podliehajú príslušným ustanoveniam stavebného zákona. Za jeho nedodržanie zodpovedá dodávateľ a objednávatel' prác, t.j. nájomca. Náklady na stavebné úpravy znáša výlučne nájomca bez možnosti ich uplatnenia u prenajímateľa, s čím nájomca bez výhrad súhlasí.
 9. Podkladom na vydanie súhlasného stanoviska prenajímateľa je projektová dokumentácia, doklady a iné povolenia ktoré vyžaduje stavebný zákon v platnom znení (ohlásenie, stavebné povolenie, ...).
 10. Rekonštrukčnými prácami nie je možné meniť účel objektu na ktorý bolo vydané užívacie povolenie. Zmenu účelu je možné získať výlučne v stavebnom konaní. V súlade s rozhodnutím o zmene účelu využitia, bude dodatkom k tejto nájomnej zmluve upravená výška nájomného a účel nájmu. V prípade, že nájomca prestavbou bez stavebného povolenia zmení účel nájmu, prenajímateľ je oprávnený po 18 mesiacoch od zmeny účelu nájmu nájomcovi fakturovať podľa skutočného využitia prenajatého priestoru.
 11. Nájomca ako prevádzkovateľ nebytového priestoru preberá zodpovednosť, zaväzuje sa zabezpečiť a pri výkone svojich činností v predmete nájmu dodržiavať :
 - na úseku požiarnej ochrany povinnosti vyplývajúce zo zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi, najmä povinnosti podľa ustanovení § 4 a § 5 a zabezpečiť potrebný počet funkčných prenosných hasiacich prístrojov,
 - na úseku hygieny a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci povinnosti vyplývajúce zo zákona NR SR č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v platnom znení a zákona č. 126/2006 Z.z. o verejnom zdravotníctve v platnom znení,
 - všetky právne predpisy o ochrane životného a pracovného prostredia, o ochrane ovzdušia, spodných a povrchových vôd a o nakladaní s odpadmi,
 - a zabezpečiť separovanie, odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu a odpadu, ktorý vzniká jeho prevádzkovou činnosťou na vlastné náklady vlastnými kontajnermi. Za tým účelom je nájomca povinný preukázať sa príslušnou zmluvou o likvidácii odpadu do 30 dní od podpisu tejto nájomnej zmluvy. Ak tak neurobí ani v náhradnom termíne určenom prenajímateľom, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,00 € za každý deň porušenia tejto svojej povinnosti. Porušenie tejto povinnosti je vážne porušenie tejto zmluvy a dôvod na postup podľa Čl. V. bod 4. tejto zmluvy.
 - všetky právne predpisy na úseku civilnej ochrany obyvateľstva, najmä zákona č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov, v súlade s vyhláškou MV SR č. 303/1996 Z.z. v znení neskorších predpisov, ako aj všetky právne predpisy na ne nadväzujúce a s nimi súvisiace,
 - povinnosti vyplývajúce z platných všeobecne záväzných nariadení Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava - Nové Mesto,
 12. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu, najneskôr do 15 dní odo dňa, kedy ku zmene došlo, písomne oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom (napr. zmena štatutárneho orgánu, sídla spoločnosti, predmetu činnosti, účtu nájomcu a pod).
 13. Nájomca nie je oprávnený uplatňovať odpisy z predmetu nájmu.
 14. Nájomca nie je oprávnený použiť prenajaté priestory na reklamu. Pod pojmom reklama sa tu rozumie využitie plochy väčšej ako 3,00 m² a to aj v prípade, ak ide o označenie nájomcu, predmetov jeho činnosti resp. iných údajov nájomcu alebo inej osoby.
 15. Nájomca má právo na priečelí budovy umiestniť informačnú tabuľu (ako aj na informačnej tabuli prenajímateľa pri vstupe do areálu objektu Vajnorská č. 135 svoje logo), obsahujúce údaje o nájomcovi (najmä obchodné meno, meno vedúceho prevádzky, prevádzkovú dobu a pod.) na mieste na to prenajímateľom určenom a spôsobom nepoškodzujúcim majetok prenajímateľa resp. iných osôb. Umiestnenie informačnej tabule podlieha schváleniu Prenajímateľa. Je právom prenajímateľa s uverejnením iných údajov nesúhlasiť, pričom platí, že prenajímateľ nebude bez vážneho dôvodu odopierať

udelenie takéhoto súhlasu alebo ho zdržovať. Ak nájomca umiestni informačnú tabuľu, alebo reklamné zariadenie v rozpore s touto zmluvou, je prenajímateľ na náklady nájomcu oprávnený takúto informačnú tabuľu odstrániť.

16. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku nájomcu spôsobené trestným činom, iným konaním inej osoby ako prenajímateľa, prevádzkovou haváriou, živelnou pohromou, neodborným užívaním predmetu nájmu a pod. Nezodpovedá ani za škodu spôsobenú zlým technickým stavom prenajatých priestorov, ktoré vznikli po protokolárnom prevzatí predmetu nájmu, ak o tomto stave nedostal včas písomné upozornenie resp. ak mu nebolo umožnené potrebné úpravy resp. opravy vykonať. Rovnako nezodpovedá ani za škodu spôsobenú (či už konaním alebo nekonaním) nájomcom, jeho zamestnancami, zákazníkmi, resp. inými osobami, ktoré sa zdržovali v prenajatých priestoroch nájomcu.
17. Nájomca je povinný vykonať všetky potrebné opatrenia na odvrátenie resp. zníženie hroziacej resp. už spôsobenej škody a upovedomiť o nich bezodkladne písomne Prenajímateľa.
18. Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa riadi ustanoveniami VI. časti prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.
19. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi okamžitý prístup do prenajatých nebytových priestorov najmä v prípade havárie, živelnej pohromy, kontroly dodržiavania BOZP a OPP (ochrana pred požiarmi), alebo účelu nájmu, v opačnom prípade zodpovedá nájomca za všetku škodu týmto vzniknutú.
20. Nájomca je povinný odo dňa začiatku nájmu, založeného touto zmluvou, poistiť si na svoje náklady svoj majetok (zariadenia, stroje, zásoby a pod.), nachádzajúci sa alebo vnesený do predmetu nájmu, ako aj majetok iných osôb vnesený nájomcom, resp. jeho zamestnancami do predmetu nájmu, a toto poistenie po celý čas trvania nájmu na svoje náklady udržiavať. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu vzniknutú na majetku nájomcu resp. iných osôb.
21. Nájomca je povinný bez výhrad dodržiavať všetky vnútorné smernice, vydané prenajímateľom v areáli objektu Vajnorská č. 135. V prípade porušenia tejto svojej povinnosti je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 160,00 € za každý jednotlivý prípad a deň porušenia tejto svojej povinnosti. Takéto konanie je vážne porušenie tejto zmluvy a dôvod na postup podľa čl. VII bod 3. tejto zmluvy.
Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že všetky smernice, vydané prenajímateľom sú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
22. Prenajímateľ nezodpovedá za ochranu a stráženie majetku nájomcu.
23. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby prípadné odstavované vozidlá boli riadne zabezpečené proti neoprávnenému vniknutiu. Je zakázané spať alebo zdržiavať sa vo vozidlách počas celej doby platnosti tejto zmluvy.
24. Nájomca nesmie znečisťovať predmet nájmu a jeho okolie súčasťami vozidiel (pneumatiky, olej atď.), ani na predmete nájmu skladovať iné veci (napr. náhradné diely vozidiel a strojov, súčiastky atď., zvlášť znečistené ropnými produktmi), inak je prenajímateľ oprávnený postupovať v zmysle Čl. VII. bod 3. písm. d) tejto zmluvy a nájomca zodpovedá za všetku škodu vzniknutú porušením tejto povinnosti.
25. Všetky pokuty, penále, úroky z omeškania resp. iné finančné sankcie v zmysle tejto zmluvy resp. právnych predpisov, budú oprávnenou zmluvnou stranou povinnej zmluvnej strane fakturované s lehotou splatnosti faktúry 14 dní.

Článok IX.

Podnájom

1. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, alebo jeho časť do podnájmu. Takéto konanie nájomcu oprávňuje prenajímateľa na postup prenajímateľa v zmysle Čl. VII. tejto zmluvy.
2. Nájomca nesmie konať tak, aby mohlo dôjsť ku vzniku akýchkoľvek práv tretích osôb k predmetu nájmu, inak zodpovedá za všetku škodu takto vzniknutú.

Článok X.

Záverečné ustanovenia

1. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia ustanovenia zákona číslo 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení a ostatné platné všeobecné záväzné predpisy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že všetka korešpondencia týkajúca sa oboch zmluvných strán z akéhokoľvek

titulu (ako aj z tejto zmluvy) sa doručuje druhej zmluvnej strane na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, prípadne na adresu zmluvnej strany uvedenú aktuálne v obchodnom registri, prípadne e-mailom na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. V prípade, že sa písomnosť posiela formou doporučenej listovej zásielky, zmluvné strany súhlasia s tým, že písomnosť sa považuje za doručení aj vtedy, ak sa takáto písomnosť vráti odosielajúcej zmluvnej strane z akéhokoľvek dôvodu nedoručenia takejto zásielky na adresu druhej zmluvnej strany podľa tohto článku. Takto vrátenú písomnosť zmluvné strany považujú za

- doručení adresátovi,
 - nachádzajúcu sa v dispozícii adresáta,
 - má všetky účinky doručenej písomnosti,
 - adresát nemá žiadne nároky ani námietky voči odosielajúcej strane z tohto titulu.
3. Ku zmene dohodnutých podmienok nájmu môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán formou písomného dodatku, alebo pokiaľ to vyplýva zo zmien a doplnkov platných zákonov a všeobecne záväzných právnych predpisov.
 4. Zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch s platnosťou originálu, s určením dvoch vyhotovení pre prenajímateľa a jedného vyhotovenia pre nájomcu.
 5. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, nie v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok pre jednu zo zmluvných strán, nie pod nátlakom, ani z donútenia, prečítali si ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme ani obsahu žiadne výhrady, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
 6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.02.2025.

V Bratislave, dňa 01.03.2025

V Bratislave, dňa 01.03.2025

Prenajímateľ:

Nájomca:

Bratislavská spoločnosť pre správu majetku, s.r.o.

Bratislavské kultúrne a informačné stredisko

.....
Ing. Andrej Včelík, konateľ

konateľ

.....
Mgr. Katarína Hulíková

riaditeľka

Neoddeliteľnú súčasť Zmluvy tvoria nasledovné prílohy:

1. **Príloha č. 1** Zmluvy – Pozemky,
2. **Príloha č. 2** Zmluvy – Špecifikácia Objektu,
3. **Príloha č. 3** Zmluvy – Špecifikácia Priestoru,
4. **Príloha č. 4** Zmluvy – Nájomné a Zábezpeka, Vlastné prevádzkové náklady 3 a Spoločné prevádzkové náklady
5. **Príloha č. 5** Zmluvy – Všeobecné zmluvné podmienky platné ku dňu uzavretia Zmluvy zverejnené na webovej adrese <http://www.bssmsro.eu/sk/dokumenty.html>,
6. **Príloha č. 6** Zmluvy – Vnútorne smernice zverejnené na webovej adrese <http://www.bssmsro.eu/sk/dokumenty.html>.

PRÍLOHA ČÍSLO 1

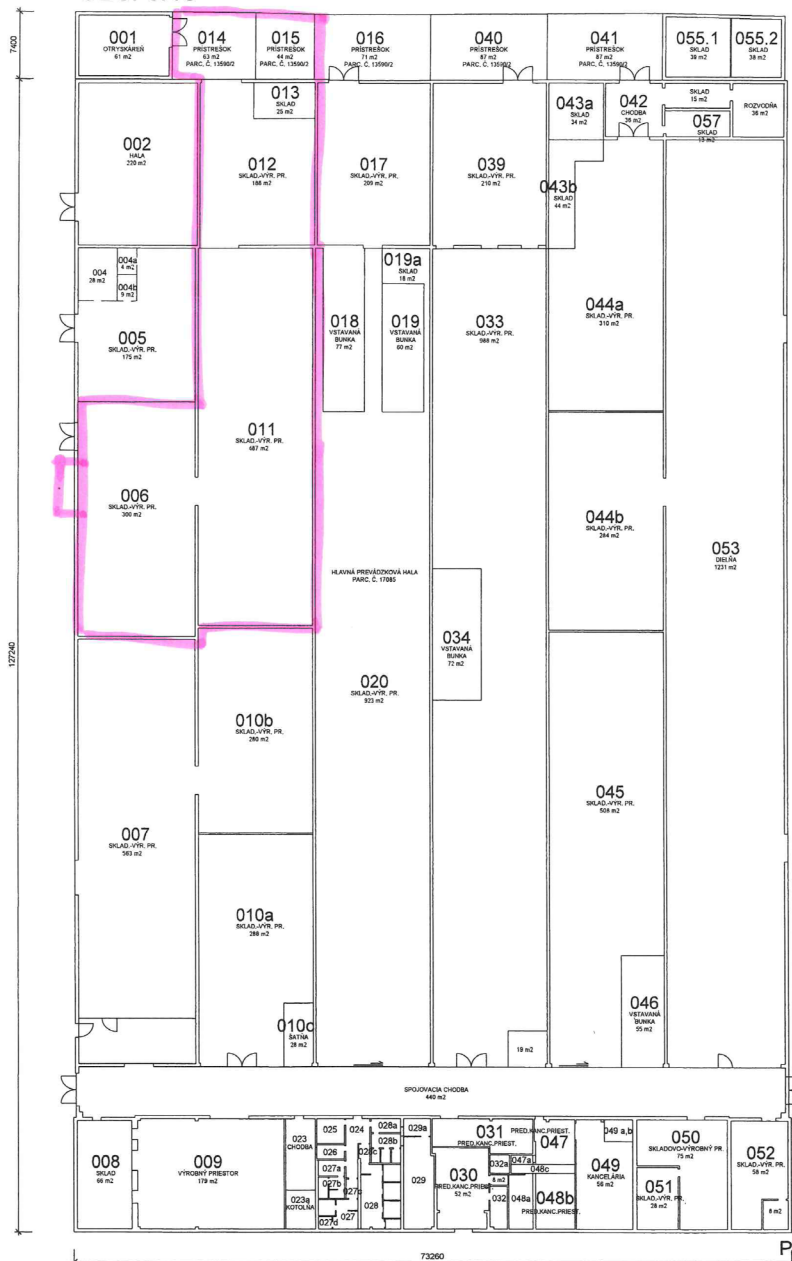
POZEMKY

Parcelné číslo	Výmera	Druh pozemku	Číslo listu vlastníctva
13590/2	25113	zastavaná plocha a nádvorie	4796
13590/5	1034	zastavaná plocha a nádvorie	4796
13590/7	102	zastavaná plocha a nádvorie	4796
13590/8	1100	zastavaná plocha a nádvorie	4796
13590/9	170	zastavaná plocha a nádvorie	4796
13590/10	408	zastavaná plocha a nádvorie	4796
13590/11	426	zastavaná plocha a nádvorie	4796
13590/12	366	zastavaná plocha a nádvorie	4796
13590/13	3205	zastavaná plocha a nádvorie	4796
13590/14	240	zastavaná plocha a nádvorie	4796
13590/15	104	zastavaná plocha a nádvorie	4796
13590/16	24	zastavaná plocha a nádvorie	4796
13590/17	739	zastavaná plocha a nádvorie	4796
13590/18	902	zastavaná plocha a nádvorie	4796
13590/19	331	zastavaná plocha a nádvorie	4796
13590/21	113	zastavaná plocha a nádvorie	4796
13591/3	457	zastavaná plocha a nádvorie	4796
13592/7	457	zastavaná plocha a nádvorie	4796
17085	9634	zastavaná plocha a nádvorie	4796
13590/4	538	ostatná plocha	4796
13590/20	101	zastavaná plocha a nádvorie	4796
13590/22	131	zastavaná plocha a nádvorie	4796
13590/23	230	zastavaná plocha a nádvorie	4796
13590/24	214	zastavaná plocha a nádvorie	4796
13590/29	2854	ostatná plocha	4796
13590/87	4530	zastavaná plocha a nádvorie	4796
13591/4	1216	zastavaná plocha a nádvorie	4796
13591/5	204	zastavaná plocha a nádvorie	4796
13592/2	15892	ostatná plocha	4796
13592/3	2792	ostatná plocha	4796
17085	9634	zastavaná plocha a nádvorie	4796

PRÍLOHA ČÍSLO 2
SITUAČNÝ PLÁN AREÁLU, ŠPECIFIKÁCIA PRIESTORU



OBJ. č. 15



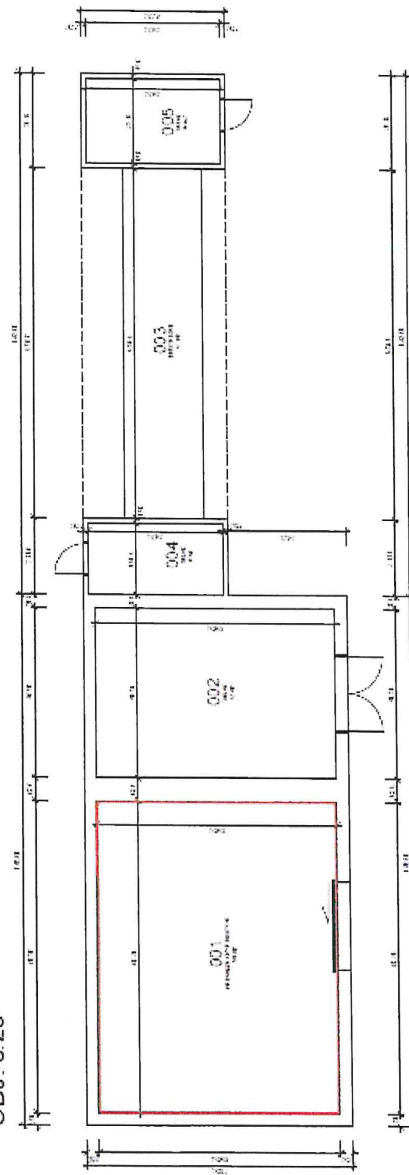
N.Č.	NÁZOV MIESTNOSTI	PLOCHA
001	CHODBA	81 m2
002	HALA	220 m2
004	SKLAD	38 m2
004a	SKLAD	4 m2
004b	SKLAD	3 m2
005	SKLADOVÝ VÝROBNÝ PRIESTOR	175 m2
006	SKLADOVÝ VÝROBNÝ PRIESTOR	300 m2
007	SKLADOVÝ VÝROBNÝ PRIESTOR	500 m2
008	SKLAD	60 m2
009	VÝROBNÝ PRIESTOR	179 m2
010a	SKLADOVÝ VÝROBNÝ PRIESTOR	280 m2
010b	SKLADOVÝ VÝROBNÝ PRIESTOR	280 m2
010c	SATRA	25 m2
011	SKLADOVÝ VÝROBNÝ PRIESTOR	487 m2
012	SKLADOVÝ VÝROBNÝ PRIESTOR	188 m2
013	SKLAD	20 m2
014	PRÍSTREŠOK	42 m2
015	PRÍSTREŠOK	44 m2
016	PRÍSTREŠOK	71 m2
017	SKLADOVÝ VÝROBNÝ PRIESTOR	209 m2
018	VÝSTAVNÁ BUNKA	77 m2
019	VÝSTAVNÁ BUNKA	80 m2
019a	SKLAD	18 m2
020	SKLADOVÝ VÝROBNÝ PRIESTOR	923 m2
021	SKLADOVÝ VÝROBNÝ PRIESTOR	33 m2
022	SKLAD	7 m2
023	SKLADOVÝ VÝROBNÝ PRIESTOR	170 m2
024	VÝSTAVNÁ BUNKA	72 m2
025	SKLADOVÝ VÝROBNÝ PRIESTOR	270 m2
026	PRÍSTREŠOK	87 m2
027	CHODBA	26 m2
028	SKLAD	34 m2
029	SKLAD	61 m2
030	SKLADOVÝ VÝROBNÝ PRIESTOR	170 m2
031	SKLADOVÝ VÝROBNÝ PRIESTOR	284 m2
032	VÝSTAVNÁ BUNKA	55 m2
033	SKLADOVÝ VÝROBNÝ PRIESTOR	24 m2
034	SKLAD	3 m2
035	SKLAD	12 m2
036	SKLADOVÝ VÝROBNÝ PRIESTOR	27 m2
037	SKLADOVÝ VÝROBNÝ PRIESTOR	24 m2
038	SKLAD	3 m2
039	SKLAD	3 m2
040	PRÍSTREŠOK	87 m2
041	PRÍSTREŠOK	87 m2
042	CHODBA	28 m2
043a	SKLAD	34 m2
043b	SKLAD	44 m2
044a	SKLADOVÝ VÝROBNÝ PRIESTOR	210 m2
044b	SKLADOVÝ VÝROBNÝ PRIESTOR	244 m2
045	SKLADOVÝ VÝROBNÝ PRIESTOR	508 m2
046	VÝSTAVNÁ BUNKA	25 m2
047	PRÍSTREŠOK	87 m2
048	PRÍSTREŠOK	87 m2
049	SKLADOVÝ VÝROBNÝ PRIESTOR	58 m2
050	SKLADOVÝ VÝROBNÝ PRIESTOR	75 m2
051	SKLADOVÝ VÝROBNÝ PRIESTOR	38 m2
052	SKLADOVÝ VÝROBNÝ PRIESTOR	8 m2
053	DELNIA	1231 m2
054	DELNIA	1231 m2
055.1	SKLAD	38 m2
055.2	SKLAD	38 m2

OBJ. č. 15

PARC. Č. 17085 a 13590/2
1.NP

PLOCHA MIESTNOSTI: m2
CELKOVÁ PLOCHA: m2
VYHOTOVIL: ING. ARCH. PETER DODOK
MIERKA: 1:400
DÁTUM: 01/2017

OBJ. č. 25



MČ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA
001	PRIVÁZNÝ BYSTOV	5.00
002	SKLAD	2.00
003	PRÍSTŘEŠOK	4.00
004	SKLAD	2.00
005	SKLAD	2.00

OBJ. č. 25
PARC. č. 13580/9
1 NP

PLOCHA MÍSTNOSTI 14.00 m²
CELKOVÁ PLOCHA 17.00 m²
VÝKON: ING. ARCH. PETER DOOK
MĚŘKA 1:100
DATUM 01.02.07

PRÍLOHA ČÍSLO 3 A PRÍLOHA ČÍSLO 4

NÁJOMNÉ, ZÁBEZPEKA, VLASTNÉ PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY A SPOLOČNÉ PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY

Deň začatia nájmu, Výmera Priestoru, Výška Nájomného, Výška Zábezpeky, Spoločné prevádzkové náklady, t. j.
Jednotková cena SPN a Maximálna výška SPN.

Nájomca :	BKIS					
Parcelné číslo :	17085	13590/2				
Platí od : 01.03.2025			Končí ku dňu : 28.02.2032			
Účel využitia	Objekt	Číslo miestností	K		Nájomné	Ročné nájomné
				M2	€/m2/rok	€ bez DPH
Hlavné priestory						
Kancelárie						
šatne						
hala	15	011	I	487	36,00	17 532,00
hala	15	006	I	300	36,00	10 800,00
kancelárske,skladové priestory	15.1	012		188	47,00	8 836,00
prístrešky	15	014,015	0	87	15,00	1 305,00
prístrešky						
Obslužné priestory						
V priamom užívaní						
ostatné-sklad	15	013	0	25	14,00	350,00
Sklady	25	001	0	59	72,00	4 248,00
Spoločné zariadenia (sprchy, umyvárky...)						
Ostatné obslužné priestory						
Odstavné plochy	15			20	18,00	360,00
Garáže						
Iné plochy						
Spoločné prevádzkové náklady				1059	18,00	19 062,00
<i>(Jednotková cena a Maximálna výška SPN)</i>						
Ročná platba nájomného bez DPH						62 493,00
Mesačná platba nájomného bez DPH						5 207,75
Výška Zábezpeky						5 207,75
ceny sú bez energií						