

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“)

Článok 1 Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Obchodné meno: **Mestská časť Bratislava-Lamač**
Sídlo: **Malokarpatské námestie 9, 841 03 Bratislava**
Štatutárny orgán: Igor Polakovič, starosta
Právna forma: samostatný územný samosprávny a správny celok SR zriadený zákonom SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zákonom SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov
E-mail: podatelna@lamac.sk
Tel. č.: +421 2 64 78 00 65
IČO: 00 603 414
DIČ: 2020919131
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
IBAN: SK37 0200 0000 0000 0302 4032
SWIFT kód: SUBASKBX
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno:
Sídlo:
Štatutárny orgán:
Zapísaný:
E-mail:
Tel. č.:
IČO:
IČ DPH:
Bankové spojenie:
IBAN:
SWIFT kód:
(ďalej len „nájomca“)
(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej aj ako „zmluvné strany“)

uzatvárajú túto
nájomnú zmluvu
(ďalej len „zmluva“)

Článok 2 Úvodné ustanovenia

- (1) Prenajímateľ je správcom nehnuteľností evidovaných Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom na LV č. 2074, okres: Bratislava IV, obec: BA - m.č. Lamač, k. ú.: Lamač, v celosti ako: pozemok reg. „C“ KN parc. č. 87 o výmere 696 m², druh pozemku:

zastavaná plocha a nádvorie a stavby na ňom stojacej súp. č. 1677, popis stavby: pekáreň, zastavaná plocha 197,51 m² (ďalej len „objekt“ a „pozemok“; spolu objekt a pozemok aj ako „predmet nájmu“).

- (2) Objekt a pozemok definované v predchádzajúcom odseku tohto článku zmluvy sú vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a prenajímateľovi boli zverené do správy Protokolom o zverení majetku č. 47/92 zo dňa 30. 07. 1992.

Článok 3

Predmet zmluvy a účel nájmu

- (1) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu vymedzený v čl. 2 zmluvy, aby ho v dojednanej dobe užíval, a nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu nájomné riadne a včas, to všetko za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.
- (2) Prenajímateľ vyhlasuje, že k predmetu nájmu sa okrem práv prenajímateľa a vlastníka neviažu žiadne ďalšie vlastnícke, reštitučné, prípadne iné práva k cudzej veci, nájomné práva alebo akékoľvek práva tretích osôb, ktoré by mohli obmedziť užívanie predmetu nájmu nájomcom.
- (3) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu za účelom komplexnej rekonštrukcie objektu a následného zriadenia a prevádzkovania (ďalej len „účel nájmu“).
- (4) Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude využívať výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve, a to v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu ako aj na predmet činností, ktoré sa v predmete nájmu budú vykonávať v súlade s ods. 3 tohto článku zmluvy.

Článok 4

Doba nájmu

Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa uzatvára na dobu určitú a to na dobu 15 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy (ďalej len „doba nájmu“).

Článok 5

Technický stav a rekonštrukcia predmetu nájmu

- (1) Nájomca preberá predmet nájmu v takom stave v akom stojí a leží.
- (2) Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom predmetu nájmu riadne oboznámený.
- (3) Zmluvné strany prehlasujú, že sú si vedomé, že technický stav predmetu nájmu nezodpovedá požiadavkám nájomcu a požiadavkám právnych predpisov na dohodnutý účel nájmu v zmysle tejto zmluvy.
- (4) Nájomca sa zaväzuje vykonať rekonštrukciu predmetu nájmu najneskôr do 24 mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, pričom rekonštrukcia bude prebiehať nasledovne: nájomca uskutoční kompletnú rekonštrukciu objektu, ktorá bude ukončená kolaudáciou (vydaním právoplatného kolaudačného rozhodnutia, ktorým sa povolí

užívanie stavby uvedenej v čl. 2 zmluvy). V prípade, ak sa nájomca okrem rekonštrukcie objektu rozhodne realizovať aj nadstavbu objektu, je oprávnený uskutočniť maximálne 1 nadzemné podlažie nad rámec existujúceho stavu. Nájomca vykoná rekonštrukciu objektu tak, aby v jeho priestoroch boli vytvorené podmienky pre účel nájmu podľa čl. 3 ods. 3 zmluvy (ďalej len „rekonštrukcia predmetu nájmu“).

- (5) Predpokladaná výška investície na rekonštrukciu predmetu nájmu podľa ods. 4 tohto článku zmluvy je zmluvnými stranami dojednaná vo výške najmenej EUR s DPH (slovom: EUR s DPH) (ďalej len „predpokladaný investičný náklad“). Uvedená suma nezahŕňa náklady na zariadenie interiéru, ktoré znáša výlučne nájomca.
- (6) Nájomca berie na vedomie, že nemá nárok na žiadne započítanie predpokladaného investičného nákladu podľa predchádzajúceho odseku v prospech platieb nájomného počas celej doby trvania nájmu podľa čl. 4 zmluvy a predpokladaný investičný náklad znáša výlučne sám.
- (8) Prenajímateľ v zmysle § 24 ods. 2 zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov, dáva nájomcovi súhlas na zaradenie technického zhodnotenia predmetu nájmu do jeho majetku. Pri odpisovaní technického zhodnotenia, postupuje nájomca spôsobom ustanoveným pre hmotný majetok. Prenajímateľ prehlasuje, že o tieto výdavky nezvýši vstupnú cenu predmetu nájmu.
- (9) Prenajímateľ udeľuje nájomcovi súhlas na vypracovanie projektovej dokumentácie v stupni pre vydanie stavebného povolenia a inžinierskej činnosti smerujúcej k získaniu príslušných povolení. Nájomca je povinný predložiť prenájomcovi na vyjadrenie resp. pripomienkovanie projektovú dokumentáciu minimálne v stupni pre vydanie stavebného povolenia v lehote najneskôr do 4 mesiacov od nadobudnutia účinnosti zmluvy. Vyjadrenie resp. pripomienky prenájomcu podľa predchádzajúcej vety nenahrádza povolenie stavebného úradu v zmysle zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov. Prenajímateľ má povinnosť vyjadriť sa/pripomienkovať projektovú dokumentáciu podľa tohto odseku v lehote nepresahujúcej 30 dní od jej predloženia nájomcom. Po ukončení procesu pripomienkovania projektovej dokumentácie formou zapracovania pripomienok prenájomcu a po vydaní súhlasu prenájomcu s projektovou dokumentáciou podľa tohto odseku, prenájomca vyhlasuje, že bude súhlasiť s vykonaním rekonštrukcie. Prenajímateľ súhlasí, že nájomca je oprávnený predložiť túto zmluvu na príslušný stavebný úrad za účelom preukázania iného práva k pozemkom a stavbám podľa príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov na účely vydania stavebného povolenia na rekonštrukciu ako i na účely vydania kolaudačného rozhodnutia.
- (10) Nájomca je povinný predložiť prenájomcovi projektovú dokumentáciu v stupni realizačný projekt v lehote najneskôr do 60 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia vrátane oceneného výkazu výmer a záväzného harmonogramu výstavby. Nájomca je zároveň povinný umožniť zástupcovi prenájomcu účasť na kontrolných dňoch počas realizácie stavby až do doby uvedenia objektu do prevádzky a zaväzuje sa umožniť prenájomcovi kontrolu faktúr a dokladov preukazujúcich vykonanie stavebných prác a dodávok materiálov v požadovanom množstve a kvalite v súlade s projektovou dokumentáciou v stupni realizačný projekt a oceneným výkazom výmer podľa tohto odseku.

- (11) Skutočnú výšku investície na rekonštrukciu predmetu nájmu (ďalej len „skutočný investičný náklad“), je nájomca povinný preukázať prenajímateľovi predložením faktúr/pokladničných dokladov a všetkých dokladov preukazujúcich vykonanie stavebných prác a dodávok materiálov v lehote najneskôr do 30 dní od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia. Nájomca berie na vedomie, že nemá nárok na žiadne započítanie skutočného investičného nákladu podľa tohto odseku v prospech platieb nájomného počas celej doby trvania nájmu podľa čl. 4 zmluvy a skutočný investičný náklad znáša výlučne sám. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností bude nájomca povinný akékoľvek technické zhodnotenie predmetu nájmu prenajímateľovi odpredať po skončení nájmu podľa čl. 4 zmluvy za sumu 1,- EUR.
- (12) Zmluvné strany sa dohodli, že pri skončení nájmu, dôjde medzi nimi k vysporiadaniu nasledovným spôsobom:
- a) pri skončení nájmu po uplynutí doby podľa čl. 4 zmluvy nájomca nebude mať nárok na akékoľvek vysporiadanie a úhradu finančných prostriedkov, ani na žiadne prípadné zhodnotenie predmetu nájmu pri skončení nájmu v zmysle ust. § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka s výnimkou sumy podľa ods. 11 poslednej vety tohto článku;
 - b) pri predčasnom skončení nájmu (pred uplynutím doby nájmu podľa čl. 4 zmluvy) sa zmluvné strany dohodli, že sa vysporiadajú tak, že prenajímateľ zaplatí nájomcovi do 180 dní odo dňa predloženia faktúry zo strany nájomcu sumu vypočítanú tak, že od sumy skutočného investičného nákladu, max. však od sumy predpokladaného investičného nákladu sa odpočíta percento opotrebovania vo výške 6,66 % za každý jeden rok trvania doby nájmu. Výsledná suma predstavuje sumu vysporiadania, ktorú pri predčasnom skončení nájmu zaplatí prenajímateľ nájomcovi. Príklad - v prípade, že sa nájom skončí po 10 rokoch od nadobudnutia účinnosti zmluvy: skutočný investičný náklad, max. 255 000,- EUR s DPH – (6,66 % x 10 r.) = 85 170,- EUR s DPH; zmluvné strany sa dohodli, že týmto spôsobom sa bude počítať vysporiadanie až po 24 mesiacoch od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, t.j. po ukončení rekonštrukcie predmetu nájmu;
 - c) zmluvné strany sa dohodli, že ak sa zmluva skončí do 24 mesiacov od nadobudnutia účinnosti zmluvy v čase keď rekonštrukcia predmetu nájmu nebude ešte ukončená, vysporiadajú sa tak, že prenajímateľ zaplatí nájomcovi do 180 dní odo dňa predloženia faktúry zo strany nájomcu sumu vysporiadania, ktorá sa vypočíta tak, že sa skutočný investičný náklad, max. však predpokladaný investičný náklad bude krátiť o 50% (s výnimkou prípadov podľa ust. čl. 12 ods. 2 písm. e) až h) zmluvy, kedy nájomcovi nevzniká nárok na akékoľvek vysporiadanie); pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností sa zmluvné strany dohodli, že v prípade ak skutočný investičný náklad bude nižší ako predpokladaný investičný náklad, bude sa pri vysporiadaní v zmysle písm. a), b), c) tohto odseku vychádzať zo skutočného investičného nákladu;
 - d) v prípade, ak posledný rok predčasného skončenia nájomného vzťahu nebude trvať celý kalendárny rok, zaplatí prenajímateľ nájomcovi pomernú sumu vysporiadania za tento rok, ktorá sa vypočíta z ročnej sumy vysporiadania a zodpovedá pomeru počtu mesiacov trvania nájomného vzťahu v poslednom roku k pomeru počtu mesiacov v celom poslednom roku;
 - e) zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak dôjde k predčasnemu skončeniu nájmu (pred uplynutím doby nájmu podľa čl. 4 zmluvy), podmienkou realizácie vysporiadania podľa tohto odseku zo strany prenajímateľa bude schválenie vysporiadania v miestnom zastupiteľstve prenajímateľa; nájomca berie na vedomie, že realizácia dohodnutého spôsobu vysporiadania podlieha schváleniu v miestnom zastupiteľstve a nie je ho možné realizovať bez takéhoto schválenia; prenajímateľ berie na vedomie, že neschválenie vysporiadania v miestnom zastupiteľstve, prípadne neprerokovanie

tohto nároku v miestnom zastupiteľstve v lehote troch kalendárnych mesiacov odo dňa uplatnenia nároku na vysporiadanie nájomcom, nie je prekážkou pre riadne uplatnenie nárokov z dohodnutého vysporiadania zo strany nájomcu na súde.

Článok 6

Nájomné

- (1) Nájomné je stanovené dohodou zmluvných strán v súlade s výsledkom obchodnej verejnej súťaže vo výške (slovom: EUR) za rok.
- (2) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať nájomne jedenkrát ročne vždy najneskôr do 15. 06. kalendárneho roka, za ktorý sa nájomné uhrádza, bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
- (3) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za prvé dva roky nájmu je splatné do 24 mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy. Nájomca je povinný najneskôr v posledný deň splatnosti zaplatiť nájomné za prvé dva roky nájmu.
- (4) V prípade, ak nájomný vzťah nebude trvať celý kalendárny rok, zaplatí nájomca prenajímateľovi pomerné nájomné, ktoré sa vypočíta z ročného nájomného a zodpovedá pomeru počtu mesiacov trvania nájmu v danom roku k počtu mesiacov v celom roku.
- (5) V prípade, že nájomca neuvedie pri platbe obdobie, ktorého sa úhrada týka, alebo uvedie obdobie, ktoré prenajímateľ eviduje už ako uhradené, alebo ak nie je zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje, určí obdobie, ktoré bude takouto úhradou pokryté prenajímateľ.
- (6) Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca nezaplatí nájomné v dohodnutých termínoch podľa tejto zmluvy riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 percenta z dlžnej sumy za každý aj začatý deň trvania nesplnenia tejto povinnosti. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá.
- (7) Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený počas trvania nájmu jednostranne zvýšiť nájomné jedenkrát ročne. Výška nájomného počas trvania doby nájmu v zmysle čl. 4 zmluvy sa bude každoročne valorizovať o percento (%) inflácie oznámené Štatistickým úradom Slovenskej republiky merané indexom spotrebiteľských cien. Prvá úprava výšky nájomného sa uplatní pri platbe nájomného podľa ods. 3 tohto článku o mieru inflácie za rok predchádzajúci kalendárnom roku v ktorom dôjde k platbe nájomného. V prípade ak miera inflácie dosiahne hodnotu rovnú alebo nižšiu ako 0 (zápornú hodnotu), výška nájomného sa upravovať nebude. Prenajímateľ oznámi nájomcovi novú sumu ročného nájomného písomnou formou doporučeným listom na adresu bydliska nájomcu podľa čl. 1 zmluvy alebo elektronicky prostredníctvom elektronického doručovania do elektronickej schránky nájomcu v súlade s ust. 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 v termíne najneskôr do 30. 05. príslušného kalendárneho roka.
- (8) Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.

Článok 7

Služby spojené s užívaním predmetu nájmu

- (1) Nájomca sa týmto zaväzuje zabezpečiť si na vlastné náklady poskytovanie všetkých služieb spojených s užívaním predmetu nájmu u dodávateľov týchto služieb a uzavrieť príslušné zmluvné vzťahy. Ide predovšetkým o nasledovné služby: dodávku elektriny, dodávku plynu (ak relevantné), vodné, stočné, odvádzanie zrážkových a odpadových vôd, ako aj dodávku ostatných služieb (odvoz a likvidácia odpadu, telekomunikačné služby atď.) a to najneskôr do 30 dní odo dňa podpisu tejto zmluvy, pričom prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi všetku potrebnú súčinnosť za účelom splnenia si povinností nájomcu v zmysle tohto odseku.
- (2) Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností, vo výške nájomného nie sú obsiahnuté platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu a ani náklady spojené s obvyklým udržiavaním a prevádzkou predmetu nájmu. Tieto náklady a platby za služby je povinný uhrádzať nájomca priamo dodávateľom predmetných služieb.

Článok 8

Odobzdanie a prevzatie predmetu nájmu

- (1) Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať a nájomca sa zaväzuje prevziať predmet nájmu bezodkladne odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, najneskôr v lehote do 5 pracovných dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, a to na základe odovzdávacieho a preberacieho písomného protokolu podpísaného oboma zmluvnými stranami (ďalej len „protokol“).
- (2) Zmluvné strany sa dohodli, že súčasťou protokolu bude najmä, nie však výlučne opis stavu, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase odovzdania ako aj fotodokumentácia stavu predmetu nájmu.
- (3) Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave v akom stojí a leží a prenajímateľ nebude vykonávať v predmete nijaké čistiace alebo upratovacie práce.

Článok 9

Práva a povinnosti zmluvných strán

- (1) Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - a) odovzdať nájomcovi predmet najneskôr v lehote podľa čl. 8 ods. 1 zmluvy,
 - b) umožniť nájomcovi vykonanie rekonštrukcie predmetu nájmu ako nevyhnutného predpokladu pre uvedenie predmetu nájmu do stavu spôsobilého na dohodnuté užívanie,
 - c) poskytnúť nájomcovi súčinnosť, na ktorú sa podľa tejto zmluvy zaviazal ako i súčinnosť, ktorá mu vyplýva z platných právnych predpisov a zároveň sa zdržať akéhokoľvek úmyselného konania, ktoré by bolo rozporné s účelom nájmu podľa tejto zmluvy.
- (2) Prenajímateľ je oprávnený:
 - a) požadovať prístup do predmetu nájmu a vykonať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s účelom dohodnutým v tejto zmluve na základe predchádzajúceho písomného alebo e-mailového oznámenia prenajímateľa doručeného nájomcovi

spravidla dva pracovné dni vopred; kontrola bude vykonaná v sprievode povereného zamestnanca nájomcu, pokiaľ sa zmluvné strany v individuálnom prípade nedohodnú inak, prenajímateľ sa zaväzuje pri vykonaní kontroly dodržať všetky hygienické opatrenia platné v čase vykonania kontroly,

- b) kedykoľvek, avšak po predchádzajúcom oznámení, v období posledných šiestich mesiacov pred skončením doby nájmu alebo po doručení výpovede ktoroukoľvek zo zmluvných strán, vykonať obhliadku predmetu nájmu s tretími osobami ako záujemcami o nájomný zmluvný vzťah, pričom ustanovenie písm. a) tohto odseku vo vzťahu ku kontrole predmetu nájmu sa uplatní primerane aj vo vzťahu k obhliadke predmetu nájmu,
- c) prostredníctvom na to splnomocnenej osoby kontrolovať realizáciu rekonštrukcie predmetu nájmu a na tento účel žiadať od nájomcu, resp. jeho dodávateľov vysvetlenia, informácie a prípadné dokumenty k nahliadnutiu.

(3) Nájomca sa zaväzuje:

- a) užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu,
- b) uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, čo výslovne potvrdzuje podpisom zmluvy,
- c) udržiavať poriadok a čistotu v predmete nájmu,
- d) vykonávať pravidelné kontroly a revízie elektrických spotrebičov a zariadení nainštalovaných a používaných v predmete nájmu v zmysle právnych predpisov platných v SR a STN v stanovených termínoch; nájomca je povinný jedenkrát ročne predložiť prenajímateľovi zápis alebo kópiu zápisu z týchto kontrol, odborných prehliadok a odborných skúšok alebo revízií; porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy,
- e) vykonať rekonštrukciu predmetu nájmu v lehote podľa čl. 5 ods. 4 zmluvy,
- f) vykonať rekonštrukciu predmetu nájmu na vlastné náklady,
- g) bez zbytočného odkladu po ukončení rekonštrukcie predmetu nájmu, v lehote a spôsobom podľa čl. 5 ods. 11 zmluvy, predložiť prenajímateľovi vyúčtovanie skutočne vynaložených nákladov/finančných prostriedkov,
- h) sprístupniť predmet nájmu prenajímateľovi za účelom uskutočňovania kontrol a obhliadok za podmienok uvedených v čl. 9 ods. 2 písm. a), b) zmluvy; pre prípad vzniku akejkoľvek hrozacej škody, má prenajímateľ právo vstupu do predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho oznámenia nájomcovi,
- i) vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v zmysle podmienok tejto zmluvy; pre vylúčenie pochybností platí, že nájomca je oprávnený z predmetu nájmu vypratať zariadenia, vybavenia a iný majetok, ktorým zariadil a vybavil predmet nájmu,
- j) dbať na ochranu predmetu nájmu a príslušenstva a chrániť ich pred zničením, poškodením i nadmerným opotrebením, ako aj dbať na dodržiavanie verejného poriadku osobami využívajúcimi predmet nájmu, zabezpečiť poriadok a čistotu v predmete nájmu ako aj v jeho bezprostrednom okolí v prípade, že znečistenia sa dopustia osoby, ktorým nájomca umožnil vstup do prenajatých priestorov vrátane odvozu jeho odpadu,
- k) odovzdať prenajímateľovi kópiu akejkoľvek a všetkej dokumentácie týkajúcej sa rekonštrukcie predmetu nájmu spolu s príslušnými povoleniami a rozhodnutiami, ako aj kópie zmlúv a faktúr, resp. iných dokladov od zhotoviteľa alebo tretej osoby, na základe ktorých je možné preukázať výšku skutočne vynaložených finančných prostriedkov, a to bezodkladne, najneskôr v lehote a spôsobom podľa čl. 5 ods. 11 zmluvy,

- l) riadne sa starať o predmet nájmu, najmä zabezpečovať na vlastné náklady všetky opravy a údržbu predmetu nájmu sám a/alebo prostredníctvom tretích osôb, na čo prenajímateľ podpísaním tejto zmluvy nájomcovi udeľuje súhlas, ktorý nenahrádza súhlas požadovaný v zmysle príslušných právnych predpisov,
- m) nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v predmete nájmu, ktoré podliehajú povoleniu príslušného stavebného úradu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa; osobitný súhlas sa nevyžaduje na rekonštrukciu predmetu nájmu podľa tejto zmluvy; na všetky ostatné stavebné úpravy, opravy, rekonštrukcie a iné stavebné zásahy do predmetu nájmu sa vyžaduje predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa; pre vylúčenie pochybností platí, že prenajímateľ nie je oprávnený bezdôvodne súhlas s vykonaním zmien odmietnuť, najmä v prípade, ak zmena požadovaná nájomcom je v súlade s dohodnutým účelom užívania, sleduje záujmy nájomcu v oblasti rozširovania svojho pôsobenia a pre prenajímateľa nebude predstavovať finančný záväzok,
- n) v prípade súhlasu podľa prvej vety písm. m) tohto článku zmluvy odovzdať prenajímateľovi 1 kópiu dokumentácie s príslušnými povoleniami a rozhodnutiami bezodkladne, najneskôr do 30 dní od nadobudnutia ich právoplatnosti,
- o) umožniť prenajímateľovi prístup k zariadeniam - rozvodom plynu (ak relevantné), elektrickej energie a pod. v nevyhnutnom rozsahu a na nevyhnutný čas, v prípade, ak si riešenie vyžaduje zásah zo strany prenajímateľa a nebude odstránená nájomcom alebo odborne spôsobilou osobou nájomcu,
- p) vykonať deratizáciu, dezinfekciu a revízie predmetu nájmu na vlastné náklady,
- q) oznamovať bez zbytočného odkladu prenajímateľovi každú zmenu a skutočnosti (zmena právnej subjektivity, sídla, štatutárneho orgánu a pod.), ktoré majú vplyv na plnenie predmetu zmluvy,
- r) zodpovedať za všetky škody na predmete nájmu, zariadeniach, príslušenstve ako i majetku prenajímateľa, ktorého sa svojím konaním dopustí; nájomca je zodpovedný i za škody na predmete nájmu spôsobené osobami, ktoré sa zdržujú v predmete nájmu v súlade s pokynmi nájomcu alebo s jeho vedomím; všetky škody, za ktoré zodpovedá nájomca, odstráni nájomca na vlastné náklady,
- s) uzatvoriť na vlastné náklady poisťnú zmluvu, ktoré budú pokrývať najmä nasledovné riziká: poisťenie zodpovednosti nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťou v predmete nájmu (najmä poškodenie majetku a všetkých škôd na predmete nájmu), poisťenie predmetu nájmu a všetkého zhodnotenia predmetu nájmu nachádzajúceho sa v/na predmete nájmu proti živelným pohromám, poisťenie rizika krádeže vĺamaním do predmetu nájmu alebo lúpežným prepadnutím a rizika vandalizmu; po celú dobu nájmu je nájomca povinný udržiavať v platnosti a účinnosti poisťnú zmluvu,
- t) po skončení nájomného vzťahu, uplynutím dojednanej doby nájmu založeného touto zmluvou, nájomca stráca právo nakladať s predmetom nájmu a z tohto dôvodu nemôže predať technické zhodnotenie ďalšiemu (inému) nájomcovi; majetok, vrátane jeho technického zhodnotenia musí vrátiť prenajímateľovi; prenajímateľ nadobudne technické zhodnotenie predmetu nájmu spôsobom a postupom podľa čl. 5 ods. 11 poslednej vety,
- u) odovzdať prenajímateľovi bezodkladne kópiu právoplatného stavebného povolenia a kolaudačného rozhodnutia a jeden rovnopis projektovej dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní a po kolaudácii jeden rovnopis projektovej dokumentácie skutočného realizovania stavby s príslušnými vyjadreniami dotknutých orgánov.

(4) Nájomca je oprávnený:

- a) prenechať predmet nájmu do ďalšieho podnájmu alebo inej dispozície tretím osobám len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- b) počas doby nájmu, pre účtovné aj daňové účely, odpisovať technické zhodnotenie prenajatého hmotného majetku na základe súhlasu prenajímateľa podľa čl. 5 ods. 8 zmluvy,
- c) realizovať akékoľvek stavebné práce, úpravy a opravy predmetu nájmu, rekonštrukčné práce alebo jeho modernizáciu s cieľom, aby bolo možné predmet nájmu užívať v súlade s účelom nájmu podľa čl. 3 zmluvy a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve; tam, kde táto zmluva ustanovuje, že je na to potrebný písomný súhlas prenajímateľa, takéto oprávnenie je možné vykonať iba na základe takéhoto predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok 10

Sankcie

- (1) Za každé jednotlivé porušenie ktorejkoľvek z povinností nájomcu uvedenej v ustanoveniach tejto zmluvy, sa zmluvné strany dohodli, že nájomca uhradí prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 25,- EUR (slovom: dvadsaťpäť eur) za každý aj začatý deň trvania porušenia, resp. nesplnenia povinnosti nájomcu ustanovenej v tejto zmluve za predpokladu, že ani po predchádzajúcej písomnej výzve prenajímateľa doručenej nájomcovi daný stav neodstráni v primeranej lehote stanovenej v písomnej výzve prenajímateľa, ktorá nesmie byť kratšia ako 5 dní.
- (2) Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie, resp. nesplnenie povinnosti nájomcom a nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.
- (3) Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností, zaplatenie zmluvnej pokuty podľa tejto zmluvy neobmedzuje právo prenajímateľa domáhať sa náhrady škody spôsobenej porušením povinností nájomcu zabezpečených zmluvnou pokutou, a to v celom rozsahu vzniknutej škody (i nad rámec výšky zmluvnej pokuty).

Článok 11

Osobitné dojednania

- (1) Zmluvné strany sa dohodli, že postúpenie akýchkoľvek práv a povinností z tejto zmluvy, vrátane postúpenia pohľadávok vzniknutých na základe tejto zmluvy alebo s ňou súvisiacich na tretie osoby je možné len s predchádzajúcim písomným súhlasom druhej zmluvnej strany. Toto ustanovenie zostáva zachované aj v prípade zániku tejto zmluvy či akejkoľvek jej časti a platí aj pre nároky, ktoré zmluvným stranám vzniknú v nadväznosti či po zániku tejto zmluvy.
- (2) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca na požiadanie prenajímateľa, umožní zástupcom prenajímateľa účasť na kontrole plnenia povinností podľa tejto zmluvy a to formou vzájomných konzultácií, poskytnutia podkladov a informácií, ako aj formou umožnenia osobnej účasti zástupcov prenajímateľa pri rekonštrukcii predmetu nájmu.
- (3) Zmluvné strany sa dohodli, že sú oprávnené domáhať sa náhrady škody presahujúcej akúkoľvek zmluvnú pokutu dojednanú v tejto zmluve, ak v tejto zmluve nie je uvedené inak.

- (4) Žiadna zo zmluvných strán nie je v omeškaní s plnením svojich povinností podľa tejto zmluvy, ak jej v takomto plnení bráni protiprávne alebo nedbanlivé konanie alebo nekonanie druhej zmluvnej strany, alebo udalosť vyššej moci. Všetky lehoty a termíny sa predlžujú, resp. posúvajú o dobu, po ktorú trval stav podľa predchádzajúcej vety. Napriek ustanoveniam predchádzajúcich dvoch viet, žiadne z ustanovení tohto odseku zmluvy neoslobodzuje žiadnu zo zmluvných strán od povinnosti včas uhradiť všetky platby splatné na základe tejto zmluvy.
- (5) Na účely tejto zmluvy sa pod pojmom „vyššia moc“ rozumie prekážka, ktorá je najmä, nie však výlučne, mimo kontroly ktorejkoľvek zo zmluvných strán a bráni jej v splnení povinnosti. Zmluvné strany sa dohodli, že pod pojem vyššia moc spadajú najmä tieto skutočnosti: občianske nepokoje, vojny, vojnové operácie, invázie, vzbury, epidémia/pandémia, živelné pohromy, a to najmä zemetrasenia, povodne, a v prípade stavebných prác, pri ktorých predpísaný technologický postup, neumožňuje ich realizáciu pri teplotách nižších ako -10 °C.
- (6) Zmluvné strany sa dohodli, že rozhodnými adresami pre doručovanie písomnej korešpondencie sú adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy. V prípade, že sa písomná zásielka opätovne vráti ako nedoručená, považuje sa takáto zásielka tretí deň od jej vrátenia odosielateľovi za doručenú.
- (7) Prípojky inžinierskych sietí vybudované počas trvania zmluvy zo strany nájomcu prechádzajú po ukončení zmluvy do majetku prenajímateľa bezodplatne. Nájomca je povinný sa ku dňu skončenia nájomnej zmluvy odhlásiť ako odberateľ u dodávateľov služieb.
- (8) Nájomca je povinný najneskôr ku dňu skončenia zmluvy odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi.
- (9) Zmluvu nie je možné obnoviť podľa § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka.
- (10) Nájomca nemá právo na prednostný prevod predmetu nájmu do svojho vlastníctva.
- (11) Nájomca v predmete nájmu preberá povinnosti prenajímateľa ako vlastníka, ktoré vyplývajú zo všeobecne záväzných nariadení hlavného mesta SR Bratislavy a prenajímateľa v platnom znení, týkajúce sa najmä dodržiavania čistoty, poriadku, udržiavanie zelene, a pod. a z platných právnych predpisov týkajúcich sa najmä protipožiarnej ochrany, hygienických predpisov, ochrany majetku a pod.
- (12) Nájomca v predmete nájmu preberá povinnosti prenajímateľa ako vlastníka, ktoré vyplývajú zo všeobecne záväzných právnych predpisov týkajúcich sa protipožiarnej ochrany v súlade s ustanoveniami zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, ochrany zdravia a bezpečnosti pri práci (zákon č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov), hygienických predpisov, predpisov o ochrane majetku, predpisov civilnej ochrany a pod.
- (13) Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť zneškodnenie komunálneho odpadu oprávnenou osobou podľa všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta v platnom znení.

- (14) Zmluvné strany sa dohodli, že uplynutie doby nájmu nemá vplyv na práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré majú trvať aj po skončení účinnosti tejto zmluvy.
- (15) Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ nájomca po skončení nájmu podľa tohto článku zmluvy neodovzdá predmet nájmu prenajímateľovi v lehote podľa zmluvy alebo v lehote určenej prenajímateľom alebo v lehote dohodnutej medzi zmluvnými stranami, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 100,- EUR (slovom: sto eur) za každý aj začatý deň nasledujúci po dni, v ktorom sa má predmet nájmu odovzdať, a to až do skutočného odovzdania a podpísania protokolu o spätnom odovzdaní a prebratí predmetu nájmu nájomcom a prenajímateľom. Nájomca sa súčasne zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety na základe prenajímateľom zaslanej faktúry. Týmto nie je právo prenajímateľa na náhradu škody dotknuté.
- (16) Nájomca vyhlasuje, že ku dňu podpisu tejto zmluvy proti nemu nie je vedené žiadne exekučné a ani iné konanie o výkon rozhodnutia, alebo iné konanie, ktorého výsledkom by mohlo byť akékoľvek peňažné alebo nepeňažné plnenie, alebo iný právny záväzok na ťarchu nájomcu, ktorý by mohol zmariť alebo sťažiť plnenie záväzkov nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy.
- (17) V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie podľa tejto zmluvy ukáže ako nepravdivé alebo zavádzajúce, bude sa to považovať za podstatné porušenie tejto zmluvy, oprávňujúce prenajímateľa od tejto zmluvy odstúpiť, ako aj oprávňujúce prenajímateľa požadovať od nájomcu náhradu škody, ktorá mu takýmto vyhlásením vznikla.
- (18) Nájomca je povinný najneskôr do 8 pracovných dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy podpísať a doručiť prenajímateľovi notársku zápisnicu, ktorou vyjadrí svoj súhlas s vykonateľnosťou (i) záväzku po skončení nájmu predmet nájmu vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi v stave spôsobilom na riadne užívanie, (ii) záväzku uhradiť nájomné, (iii) záväzku uhradiť úroky z omeškania z nájomného v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka, (iv) zmluvných pokút v prípade porušenia ktorejkoľvek z povinností nájomcu. Náklady na odmenu notárovi za vyhotovenie notárskej zápisnice znáša nájomca. Jeden originál notárskej zápisnice nájomca odovzdá prenajímateľovi.

Článok 12

Skončenie nájmu

- (1) Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa končí:
- a) uplynutím dojednanej doby nájmu,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) výpoveďou zmluvy zo strany ktorejkoľvek zmluvnej strany,
 - d) zánikom predmetu nájmu,
 - e) zánikom nájomcu bez právneho nástupcu.
- (2) Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu z nižšie uvedených dôvodov, ak:
- a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom nájmu,
 - b) nájomca prenechá predmet nájmu do užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) nájomca podstatným spôsobom poruší nájomnú zmluvu v zmysle dojednaní tejto zmluvy,
 - d) nájomca dlhšie ako 30 dní mešká s úhradou nájomného,

- e) nájomca nepredloží prenajímateľovi projektovú dokumentáciu minimálne v stupni pre vydanie stavebného povolenia v lehote najneskôr do 4 mesiacov od nadobudnutia účinnosti zmluvy, pričom zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zároveň nemá právo na refundáciu akýchkoľvek a všetkých nákladov zo strany prenajímateľa, ktoré nájomcovi vznikli v súvislosti s plnením podľa tejto zmluvy,
 - f) nájomca nepredloží prenajímateľovi projektovú dokumentáciu v stupni realizačný projekt v lehote najneskôr do 60 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia, pričom zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zároveň nemá právo na refundáciu akýchkoľvek a všetkých nákladov zo strany prenajímateľa, ktoré nájomcovi vznikli v súvislosti s plnením podľa tejto zmluvy,
 - g) nájomca nepredloží v lehote najneskôr do 60 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia ocenený výkaz výmer, pričom zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zároveň nemá právo na refundáciu akýchkoľvek a všetkých nákladov zo strany prenajímateľa, ktoré nájomcovi vznikli v súvislosti s plnením podľa tejto zmluvy,
 - h) nájomca nepredloží v lehote najneskôr do 60 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia záväzný harmonogram výstavby, pričom zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zároveň nemá právo na refundáciu akýchkoľvek a všetkých nákladov zo strany prenajímateľa, ktoré nájomcovi vznikli v súvislosti s plnením podľa tejto zmluvy,
 - i) nájomca v lehote do 24 mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy neuskutoční rekonštrukciu predmetu nájmu,
 - j) bolo rozhodnuté o odstránení stavby.
- (3) Nájomca je oprávnený vypovedať túto zmluvu, ak:
- a) sa predmet nájmu stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na užívanie v zmysle tejto zmluvy,
 - b) bolo rozhodnuté o odstránení stavby.
- (4) Výpovedná lehota sú 2 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane, s výnimkou prípadov podľa ods. 2 písm. e) až h) tohto článku, kde je dohodnutá medzi zmluvnými stranami 1 mesačná výpovedná lehota.

Článok 13

Záverečné ustanovenia

- (1) Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
- (2) Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu je možné iba na základe písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.
- (3) V prípade, že akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy je alebo sa stane neplatným, neúčinným a/alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť, účinnosť a/alebo vykonateľnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy, pokiaľ to nevyklučuje v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov samotná povaha takéhoto ustanovenia. Zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu po tom, ako zistia, že niektoré ustanovenie tejto zmluvy je neplatné, neúčinné a/alebo nevykonateľné, nahradiť ho novým ustanovením, ktorého obsah bude v čo najväčšej miere zodpovedať vôli zmluvných strán v čase uzatvorenia tejto zmluvy.

- (4) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády Slovenskej republiky.
- (5) Zmluva sa vyhotovuje v štyroch (4) vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých tri (3) dostane prenajímateľ a jedno (1) vyhotovenie dostane nájomca.
- (6) Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov z tejto zmluvy alebo na základe tejto zmluvy bude ich riešenie v právomoci príslušných slovenských súdov za použitia slovenského právneho poriadku.
- (7) Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne námietky, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

V Bratislave dňa

V dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Igor Polakovič
starosta