

# ZMLUVA O NÁJME MAJETKU

č. [•]

## Článok 1

### Zmluvné strany

Názov: EKO - podnik verejnoprospešných služieb  
so sídlom: Halašova 20, 832 90 Bratislava  
zastúpený: Ing. Ivana Chrenková  
IČO: 00 491 870  
IČ DPH: SK2020887022  
bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.  
číslo účtu: SK04 5600 0000 0018 0570 7008  
e-mail adresa: info@ekovps.sk  
/ďalej aj „Prenajíateľ“/

a

Obchodné meno: [•]  
Sídlo/Miesto podnikania: [•]  
IČO: [•]  
IČ DPH: [•]  
Štatutárny zástupca: [•]  
Registračné číslo/zapísaný: [•]  
Bankové spojenie: [•]  
Číslo účtu: [•]  
e-mail adresa: [•]  
/ďalej aj „Nájomca“ a spolu s Prenajíateľom ďalej aj „Zmluvné strany“/

uzatvárajú v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov túto

**Zmluvu o nájme majetku č. [•] zo dňa .....2024**

/ ďalej len „Zmluva“ /.

## Článok 2

### Úvodné ustanovenia

2.1 **Prenajíateľ** je príspevkovou organizáciou zriadenou postupom podľa zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v platnom znení, v spojení s uznesením č. 2/1990 z 2. zasadnutia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Nové mesto, konaného dňa 20.12.1990, ktorý vykonáva správu majetku Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava alebo

majetku, ktorý bol mestskej časti zverený. Prenajímateľ pri uzatvarení tejto zmluvy vystupuje v mene vlastníka zvereného majetku.

**2.2 Nájomca** je právnickou osobou podnikajúcou podľa právneho poriadku Slovenskej republiky s predmetom činnosti najmä v oblasti kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) a poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu. Nájomca má záujem v rámci svojej podnikateľskej činnosti prevádzkovať na majetku v správe Prenajímateľa zariadenie rýchleho občerstvenia. Výpis z obchodného registra Nájomcu tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy.

### Článok 3

#### Predmet nájmu

- 3.1 Predmetom tejto Zmluvy je úprava práv a povinností Zmluvných strán pri nájme časti majetku v správe Prenajímateľa v prospech Nájomcu.
- 3.2 Prenajímateľ vyhlasuje, že vykonáva správu nasledovných nehnuteľností – majetku, nachádzajúceho sa v objekte hornej stanice lanovej dráhy Bratislava – Kamzík so súpisným číslom 2827, postavenom na parc. registra „C“ č. 19614/3 o výmere 601 m<sup>2</sup>, druh pozemku – zastavané plochy a nádvoria, ktorý je zapísaný na liste vlastníctva č. **2275** pre k. ú. Vinohrady, obec Bratislava – m. č. Nové Mesto, okres Bratislava III vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava, v evidencii Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor.
- 3.3 Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi touto Zmluvou časť majetku definovaného v bode 3.2 tohto článku Zmluvy do dočasného užívania, a to nebytový priestor o výmere 110,72 m<sup>2</sup> v objekte Lanovka - horná stanica Kamzík, nachádzajúci sa v suteréne objektu Lanovka – horná stanica (ďalej aj „**Predmet nájmu**“), za čo sa Nájomca zaväzuje hradiť Prenajímateľovi nájomné, dohodnuté v tejto Zmluve. Situačné vymedzenie časti majetku, ktorý má byť Predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy, tvorí Prílohu č. 2 tejto Zmluvy. Nájomca vyhlasuje, že takéto vymedzenie Predmetu nájmu je dostatočne zrejmé a určité, pričom situačné vymedzenie, ktoré tvorí Prílohu č. 2 tejto Zmluvy, súhlasí podľa osobnej obhliadky so stavom na mieste samom a voči takémuto vymedzeniu nemá výhrady a súhlasí s tým, čo má tvoriť Predmet nájmu. Nájomca je povinný za každých okolností rešpektovať vymedzenie Predmetu nájmu podľa tohto článku Zmluvy. Prekročenie rozlohy Predmetu nájmu sa považuje za závažne porušenie tejto Zmluvy s právom Prenajímateľa od Zmluvy odstúpiť.
- 3.4 Prenajímateľ prenecháva Predmet nájmu touto Zmluvou Nájomcovi do dočasného užívania, za čo sa Nájomca zaväzuje hradiť Prenajímateľovi nájomné a úhrady s nájmom spojené dohodnuté v tejto Zmluve.
- 3.5 Nájomca vyhlasuje, že bol zo strany Prenajímateľa oboznámený s prístupovými komunikáciami na Predmet nájmu a Nájomca berie na vedomie práva tretích osôb vzťahujúce sa k Predmetu nájmu a voči takýmto právam tretích osôb nemá výhrady a tieto sa zaväzuje plne rešpektovať. Pri ich porušení sa zaväzuje dotknuté osoby odškodniť v plnom rozsahu.

### Článok 4

#### Účel nájmu

4.1 Predmet nájmu sa prenajíma Nájomcovi za účelom prevádzkovania reštauračného zariadenia/bufetu/predajne a/alebo poskytovanie služieb v predmete nájmu súvisiacich s prevádzkou

Prenajímateľ:

Nájomca:

lanovej dráhy a/alebo podporujúcich cestovný ruch. Nájomca je povinný návštevníkom v objekte hornej stanice lanovej dráhy Bratislava - Kamzík poskytovať stravovacie služby.

- 4.2 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa využívať Predmet nájmu na iný účel ako dohodnutý v tejto Zmluve. Podpis štatutárneho zástupcu Prenajímateľa na takomto súhlase musí byť úradne overený. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu výlučne v súlade s touto Zmluvou a so všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 4.3 Nájomca podpisom Zmluvy potvrdzuje, že sa osobnou obhliadkou oboznámil so stavom Predmetu nájmu a tento je v stave spôsobilom na dohodnutý účel a nevykazuje žiadne vady, ktoré by mu bránili v užívaní Predmetu nájmu na účel dohodnutý touto Zmluvou a že od Prenajímateľa sa nevyžaduje žiadna úprava, prispôbenie, prípadne iné plnenie vrátane zabezpečenia súhlasov príslušných úradov a orgánov v súvislosti so stavom a vlastnosťami Predmetu nájmu v čase jeho odovzdania.

## Článok 5

### Doba nájmu

- 5.1 Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na desať (10) rokov odo dňa účinnosti Zmluvy.

## Článok 6

### Nájomné a súvisiace platby, Platobné podmienky

- 6.1 Nájomca sa na základe tejto Zmluvy zaväzuje platiť nájomné a prevádzkové náklady spojené s užívaním Predmetu nájmu.
- 6.2 Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške ..... EUR bez DPH /ďalej aj „Nájomné“/ za každý aj začatý mesiac nájmu. V prípade, že je Nájomca registrovaným platiteľom DPH, k Nájomnému bude pripočítaná DPH platná v čase zdaniteľného plnenia. Celková cena Nájomného a lehoty splatnosti budú uvedené vo Faktúre/Splátkovom kalendári – s náležitosťami daňového dokladu v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z., ktorý tvorí Prílohu č. 3 tejto Zmluvy. Okamihom doručenia novej Faktúry/Splátkového kalendára Nájomcovi sa táto stáva dňom doručenia neoddeliteľnou prílohou tejto Zmluvy a nahrádza predchádzajúcu Faktúru/Splátkový kalendár. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že v prípade skončenia nájmu podľa tejto Zmluvy, lehota splatnosti posledného plnenia v prospech Prenajímateľa (teda Nájomného a zálohy na úhrady nezahrnuté v Nájomnom, prípadne iných plnení podľa tejto Zmluvy) sa posúva na pätnásť (15.) deň posledného mesiaca trvania nájmu podľa tejto Zmluvy, bez ohľadu na to, čo bude uvedené v ostatnej Faktúre/Splátkovom kalendári, čo Nájomca berie na vedomie a nemá voči tomu žiadne námietky. Táto posledná úhrada sa stáva splatnou priamo na základe dojednania v tejto Zmluve.
- 6.3 V Nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za (i) energie a dodávky služieb spojené s užívaním Predmetu nájmu, ktoré sa zaväzuje hradiť Nájomca zálohovo vo výške a lehotách podľa aktuálnej Faktúry/Splátkového kalendára, (ii) vývoz odpadu zo septiku, (iii) dodávku vody a elektrickej energie na podklade samostatného meradla energií, zriadeného pre Predmet nájmu. Nájomca je povinný zabezpečiť osobu na to odborne spôsobilú a na vlastné náklady inštaláciu samostatných meradiel elektrickej energie a vody dodávaných pre Predmet nájmu, ak na Predmete nájmu tieto meradlá inštalované nie sú. Za účelom prípadného prihlásenia Nájomcu na odber energií v Predmete nájmu a/alebo inštalácie meradiel si poskytnú Zmluvné strany svoju súčinnosť. Neposkytnutie súčinnosti zo strany Nájomcu a/alebo nevyhovenie požiadavke na inštaláciu samostatných meradiel sa považuje za závažné porušenie tejto Zmluvy s právom Prenajímateľa od nej odstúpiť. Nájomca samostatne

zodpovedá za údržbu a predpísané skúšky na meradlách slúžiacich pre meranie odberu energií a služieb dodávaných samostatne pre Predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi. Počas celej doby nájmu je Prenajímateľ oprávnený meniť výšku zálohových platieb v nadväznosti na vývoj hladiny súvisiacich nákladov.

- 6.4 V prípade, ak na základe vyúčtovania skutočného odberu dodávaných služieb od ich dodávateľov Prenajímateľ zistí ku koncu príslušného vyúčtovacieho obdobia alebo ku dňu ukončenia nájomného vzťahu nedoplatok na úhradách za poskytované služby a dodávky Nájomcovi, zaväzuje sa takýto nedoplatok uhradiť Nájomca Prenajímateľovi, a to vo výške a lehote podľa jeho vyúčtovacej faktúry. Prípadný takto vzniknutý preplatok sa Prenajímateľ zaväzuje vrátiť Nájomcovi, a to na základe písomnej výzvy Nájomcu. Prenajímateľ je oprávnený takto vzniknutý preplatok započítať jednostranne s jeho pohľadávkami voči Nájomcovi. V prípade, ak Prenajímateľ príslušných médií pri odpočte spotreby jednotlivých médií zistí podozrenie z neoprávnenej manipulácie s meradlami určenými pre meranie odberu energií a služieb dodávaných samostatne pre Predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi alebo touto zmluvou a túto skutočnosť oznámi Prenajímateľovi alebo dôjde k poškodeniu týchto meradiel, považuje sa to za závažné porušenie tejto Zmluvy. V takom prípade je Nájomca povinný Prenajímateľovi uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 1.000,- EUR za každé jedno zistené porušenie tohto ustanovenia. Zároveň je to dôvod na odstúpenie od zmluvy zo strany Prenajímateľa. Okrem toho v prípade nemožnosti odpočtu spotreby dodávaného média za konkrétne obdobie bude následne Prenajímateľom fakturovaná Nájomcovi spotreba príslušného média vo výške 1,2 násobku spotreby zistenej za predchádzajúce zúčtovacie obdobie. V prípade, ak takto nebude možné spotrebu určiť, určí výšku spotreby Prenajímateľ ako 1,2 násobok spotreby výmerou a predmetom činnosti porovnateľného predmetu nájmu s najvyššou spotrebou a ak ani takto nebude možné spotrebu určiť, určí ju Prenajímateľ odhadom na základe vlastnej úvahy. Zmluvné strany sa dohodli zároveň na tom, že akékoľvek zmeny cien energií a dodávok služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu je Prenajímateľ oprávnený zverejniť v podobe oznamu na svojej webovej stránke.
- 6.5 Prenajímateľ nezaručuje, že dodávky energií a služieb vzťahujúcich sa k Predmetu nájmu prostredníctvom tretích osôb budú neprerušené alebo v požadovanom odbornom množstve, za čo ho Nájomca nebude brať na zodpovednosť, ani sa domáhať zľavy na nájomnom a/alebo náhrady škody alebo inej ujmy.
- 6.6 Nájomné a zálohové platby na dodávku energií a služieb je splatné mesačne vždy najneskôr do posledného dňa príslušného mesiaca aj bez vystavenia faktúry alebo vyúčtovania. Nájomné a iné platby podľa tejto Zmluvy sa považujú za uhradené dňom pripísania v prospech účtu Prenajímateľa.
- 6.7 Nájomca bude hradiť Nájomné a zálohové platby na dodávku energií a služieb bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, pokiaľ Prenajímateľ neurčí inak.
- 6.8 Nájomné môže Prenajímateľ valorizovať na základe harmonizovaného indexu spotrebiteľských cien oproti rovnakému obdobiu predchádzajúceho roka, zverejňovaného Štatistickým úradom SR, pričom východiskovou hodnotou indexu bude hodnota (výška) indexu vykázaná Štatistickým úradom SR v mesiaci, v ktorom prišlo k podpisu tejto Zmluvy. Prvá valorizácia nájmu môže byť uskutočnená od začiatku druhého (2.) roku trvania nájomného vzťahu. Nájomné môže byť následne pravidelne valorizované každoročne o mieru nárastu harmonizovaného indexu spotrebiteľských cien oproti rovnakému obdobiu predchádzajúceho roka. Neuplatnenie nároku na valorizáciu Prenajímateľom k začiatku nasledujúceho, valorizácii podliehajúceho roku trvania nájmu, neznamená vzdanie sa nároku na Nájomné zvýšené o hodnotu indexu. Prenajímateľ je oprávnený tento nárok uplatniť kedykoľvek za obdobie, kedy nárok vznikol, hoci nebol uplatnený k začiatku príslušného roku trvania nájomného vzťahu a Nájomca je ho povinný uspokojiť v rovnakej výške, ako keby bol tento nárok Prenajímateľom uplatnený k začatiu plynutia príslušného nasledujúceho roku trvania nájomného vzťahu. V prípade, že Prenajímateľ neuskutočnil valorizáciu nájomného počas niekoľkých rokov, je

- oprávnený valorizovať nájomné kedykoľvek neskôr o hodnoty indexov všetkých rokov, kedy nedošlo k valorizácii. Takto valorizované Nájomné platí počnúc uskutočnením tejto valorizácie.
- 6.9** Pre prípad omeškania Nájomcu s úhradou akéhokoľvek splatného záväzku na podklade tejto Zmluvy sa Zmluvné strany dohodli na zmluvnej pokute vo výške 0,05% denne z dlžnej sumy za každý deň omeškania, s čím Nájomca bez výhrad súhlasí.
- 6.10** Nájomca nemá právo započítať svoje pohľadávky alebo nároky voči Prenajímateľovi proti pohľadávkam alebo nárokom Prenajímateľa voči Nájomcovi na Nájomné alebo na zálohové platby, ani proti iným nárokom alebo pohľadávkam Prenajímateľa voči Nájomcovi vzniknutým na základe Zmluvy alebo zadržiavať a neplatiť Nájomné alebo akékoľvek iné platby (ich časť) podľa Zmluvy z dôvodu akýchkoľvek nárokov alebo pohľadávok Nájomcu voči Prenajímateľovi. Nájomca nie je oprávnený svoje pohľadávky voči Prenajímateľovi postúpiť na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, s úradne osvedčeným podpisom štatutárneho zástupcu Prenajímateľa.
- 6.11** Nájomca má nárok na pomernú zľavu z Nájomného iba vtedy, pokiaľ Nájomca môže Predmet nájmu užívať obmedzene len preto, že Prenajímateľ si neplní svoje povinnosti zo Zmluvy. Nájomca nie je povinný platiť nájomné iba vtedy a výlučne len za ten čas, keď Nájomca nemohol užívať Predmet nájmu v celosti v súlade s dohodnutým účelom preto, že Prenajímateľ si neplnil svoje povinnosti zo Zmluvy. Nárok na poskytnutie zľavy musí byť Nájomcom uplatnený u Prenajímateľa písomne bez zbytočného odkladu. Nárok zanikne, ak nebol uplatnený do mesiaca odo dňa, kedy sa Nájomca dozvedel o skutočnosti zakladajúcej tento nárok. Nájomca berie na vedomie, že v prípade ak nebude môcť Predmet nájmu užívať v dôsledku vyššej moci (napr. vojna, pandémie a pod.), takáto skutočnosť nezakladá právo Nájomcu na zľavu z nájomného pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak.
- 6.12** Nájomca podpisom tejto Zmluvy udeľuje Prenajímateľovi súhlas, aby tento počas trvania nájmu založeného touto Zmluvou vypoľ dodávku elektrickej energie a/alebo iných médií do Predmetu nájmu pre prípad porušenia povinnosti Nájomcu platiť nájomné každý mesiac v lehotách určených touto Zmluvou, ako aj pre prípad porušenia povinnosti Nájomcu platiť zálohu na prevádzkové náklady či iné nároky Prenajímateľa podľa tejto Zmluvy, a to až do doby, kým si Nájomca začne plniť riadne a včas všetky svoje finančné povinnosti vyplývajúce mu z tejto Zmluvy. Vypnutie dodávky elektrickej energie a/alebo iných médií dodávaných do Predmetu nájmu nemá na strane Nájomcu vplyv na jeho povinnosť plniť si všetky finančné záväzky vyplývajúce z tejto Zmluvy, vrátane platenia Nájomného.
- 6.13** Zmluvné strany sa dohodli na tom, že v súvislosti s prerušením dodávky elektrickej energie a/alebo iných médií dodávaných do Predmetu nájmu podľa predchádzajúceho bodu tejto Zmluvy Nájomcovi nevznikajú žiadne nároky z titulu náhrady škody či ušlého zisku, nakoľko Prenajímateľ takýmto postupom vykonáva svoje práva podľa tejto Zmluvy. Tým sa vylučujú všetky a zároveň akékoľvek nároky Nájomcu, ktoré by hypoteticky mohli vzniknúť v súvislosti s prerušením dodávky elektrickej energie a/alebo iných médií dodávaných do Predmetu nájmu, s čím Nájomca výslovne súhlasí, berie to na vedomie a plne si uvedomuje všetky právne aj faktické dôsledky, ktoré mu vznikli alebo v budúcnosti môžu vzniknúť v súvislosti s takýmto dojednaním a nemá voči nemu žiadne výhrady.

## Článok 7

### Kaucia

- 7.1** Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi v hotovosti pri podpise tejto Zmluvy alebo bezhotovostne pred podpisom Zmluvy (o čom pri podpise Zmluvy predloží Nájomca Prenajímateľovi

potvrdenie o uskutočnení neodvolateľnej bezhotovostnej platby) preddavok na Nájomné a služby spojené s nájmom (ďalej len „**Kaucia**“), t.j. kauciu vo výške 3 mesačných nájomov a preddavkov za služby. Kaucia nepodlieha úročeniu.

- 7.2 Zmluvné strany sa dohodli, že Kaucia zabezpečuje všetky peňažné nároky Prenajímateľa vyplývajúce z tejto Zmluvy voči Nájomcovi.
- 7.3 V prípade, ak Nájomca nespĺní včas svoje záväzky vzniknuté na základe tejto Zmluvy alebo ich splní iba čiastočne, je Prenajímateľ oprávnený uspokojiť svoju pohľadávku zo zloženej Kaucie vrátane príslušenstva, a to do výšky Nájomcovho nesplneného záväzku. Použitie Kaucie alebo jeho časti oznámi Prenajímateľ Nájomcovi písomne.
- 7.4 V prípade, ak Kaucia alebo jej časť bude použitá Prenajímateľom v zmysle predchádzajúceho bodu Zmluvy, Nájomca je povinný Kauciu doplniť tak, aby celá suma Kaucie zodpovedala výške dohodnutej podľa bodu 7.1 Zmluvy a to bez zbytočného odkladu, najneskôr však do sedem (7) dní po tom, čo bol na to písomne vyzvaný zo strany Prenajímateľa. Nedoplnenie kaucie sa považuje za závažné porušenie tejto Zmluvy s právom Prenajímateľa od nej odstúpiť.
- 7.5 V prípade, ak nájom skončí pred uplynutím dohodnutej doby nájmu alebo do lehoty dvoch (2) mesiacov po začatí doby nájmu z dôvodov na strane Nájomcu, prepadá Kaucia v prospech Prenajímateľa, ak sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak, čím nie sú dotknuté iné nároky Prenajímateľa, vyplývajúce z takéhoto ukončenia nájmu.
- 7.6 V prípade, že nájom skončí z dôvodu nezakladajúceho nárok podľa bodu 7.5 tejto Zmluvy, nespotrebovaná časť Kaucie sa po započítaní všetkých nárokov zo strany Prenajímateľa voči Nájomcovi vráti Nájomcovi na základe jeho písomnej žiadosti, a to do 30 dní po doručení písomnej žiadosti.

## **Článok 8**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

#### **Podčlánok 8.1**

#### **Poistenie Predmetu nájmu**

- 8.1.1 Nájomca je povinný do tridsiatich (30) kalendárnych dní od podpisu tejto Zmluvy uzatvoriť a na vlastné náklady po celú dobu nájmu udržiavať v platnosti a účinnosti poisťovnú zmluvu, ktoré budú pokrývať najmä nasledovné riziká týkajúce sa Predmetu nájmu:
  - a) poisťovanie zodpovednosti Nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťami prevádzkovanými v Predmete nájmu a zodpovednosti voči nárokom tretích osôb (zahrňujúce predovšetkým poškodenie majetku a všetky škody a straty na Predmete nájmu a v Predmete nájmu, ako aj na akomkoľvek inom majetku vo vlastníctve alebo v správe Prenajímateľa a prípady poranenia, úrazu alebo úmrtia osôb a iné);
  - b) živelné poisťovanie všetkého majetku Nájomcu (aj zabudovaného) v Predmete nájmu, vrátane poisťovania pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení;
  - c) poisťovanie rizika krádeže vlámaním do Predmetu nájmu alebo lúpežným prepadanutím a rizika vandalizmu v Predmete nájmu vrátane sklenených výplní Predmetu nájmu. V prípade, ak nastanú škody na sklenených častiach Predmetu nájmu je Nájomca povinný uviesť vec do pôvodného stavu v priebehu 24 hodín. Pokiaľ sa tak nestane, vykoná tak Prenajímateľ a Nájomca mu zaplatí všetky s tým súvisiace a vynaložené náklady.

- 8.1.2 Nájomca berie na vedomie a uznáva, že poisťné zmluvy na majetok uzatvorené Prenajímateľom sa nebudú vzťahovať na majetok Nájomcu, bez ohľadu na skutočnosť, či je tento majetok zabudovaný do Predmetu nájmu alebo nie.
- 8.1.3 Nájomca i Prenajímateľ sa týmto vzájomne vzdávajú svojich nárokov na odškodnenie voči druhej Zmluvnej strane za straty alebo škody na majetku v tom rozsahu, v akom je takáto strata alebo škoda poškodenému uhradená z príslušnej poisťnej zmluvy, uzatvorenej podľa tejto Zmluvy Prenajímateľom alebo Nájomcom, a to ku dňu vzniku takýchto nárokov.
- 8.1.4 V prípade, že Nájomca poistenie podľa tohto článku Zmluvy neuzavrie, nemôže si v prípade odcudzenia, poškodenia alebo hocijakej ďalšej škody na vlastnom majetku alebo voči tretím osobám túto škodu uplatňovať u Prenajímateľa. V prípade, že je takáto škoda vzniknutá tretej osobe uplatnená voči Prenajímateľovi, oznámi Prenajímateľ túto skutočnosť Nájomcovi, ktorý sa zaväzuje uhradiť škodu bezodkladne po doručení výzvy zo strany Prenajímateľa. Takéto plnenie sa nepovažuje za bezdôvodné obohatenie na strane Prenajímateľa, ale plnenie záväzku Nájomcu uplatneného treťou osobou voči Prenajímateľovi.
- 8.1.5 Zmluvné strany sa dohodli na tom, že podmienka podľa bodu 8.1.1 tohto článku sa považuje za splnenú jedine za predpokladu, že poisťné krytie je v poisťných zmluvách pre riziko podľa bodu 8.1.1 písm. a) nastavené aspoň na nominálnu sumu 200.000,- €. Zároveň je Nájomca povinný riadne a včas platiť poisťné. Nájomca je povinný predložiť potvrdenie o poistení Prenajímateľovi najneskôr do piatich (5) dní odo dňa jeho uzavretia. Porušenie ktorejkoľvek povinnosti podľa tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie Zmluvy s právom Prenajímateľa od Zmluvy odstúpiť.

## **Podčlánok 8.2**

### **Údržba Predmetu nájmu a jeho úpravy Investície a technické zhodnotenie Predmetu nájmu**

- 8.2.1 Nájomca je povinný nepretržite počas celej doby nájmu udržiavať poriadok a čistotu v Predmete nájmu, ako aj v okolí 20 metrov od Predmetu nájmu a samotného miesta prevádzkovania obchodného zariadenia, atrakcie alebo poskytovania služieb a zabezpečiť, aby sa odpad a iné emisie, ktoré vznikajú v súvislosti s jeho činnosťou v Predmete nájmu, nešírili v objekte hornej stanice lanovej dráhy Bratislava - Kamzík a neobťažovali tretie osoby. Za týmto účelom je Nájomca povinný v celom rozsahu vykonávať údržbu a úpravy Predmetu nájmu, spojenú s užívaním Predmetu nájmu, ako aj opravy a údržbu zariadení, ktoré sú v Predmete nájmu umiestnené a/alebo sa nachádzajú v jeho okolí (čistenie, spevnenie, zabránenie v hromadení odpadu, výmena poškodených častí a pod.) bez ohľadu na výšku nákladov na takúto údržbu a úpravu, vrátane všetkých inštalácií, príslušenstva a vybavenie umiestneného v súčasnosti, resp. kedykoľvek v budúcnosti v Predmete nájmu. Plnenie tejto povinnosti zabezpečuje Nájomca bez zbytočného odkladu a výlučne na vlastné náklady a zodpovednosť. S ohľadom na charakter Predmetu nájmu sa Zmluvné strany dohodli na tom, že Prenajímateľ nezabezpečuje žiadnu údržbu, úpravy a opravy Predmetu nájmu, ani zariadení a inštalácií na Predmete nájmu. Ak uvedené práce v zmysle predchádzajúcej vety Nájomca bez zbytočného odkladu nezabezpečí sám, je tak oprávnený urobiť Prenajímateľ na náklady Nájomcu.
- 8.2.2 Nájomca nie je počas doby nájmu oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu v Predmete nájmu vykonať úpravy, stavebné zmeny a inštaláciu nových technologických a iných zariadení a stavebných prvkov Nájomcu, ktoré budú mať charakter konštrukcií pevne spojených so

zemou (ďalej len „Úpravy“). Žiadosť o udelenie súhlasu na Úpravy musí obsahovať opis požadovaných Úprav. K udeleniu súhlasu s Úpravami musí Nájomca Prenajímateľovi vopred odovzdať riadne vypracovanú a úplnú projektovú dokumentáciu, pokiaľ sa podľa platných predpisov vyžaduje a presnú špecifikáciu Úprav. V prípade, že Úpravy vyžadujú súhlas/y (povolenie/a) orgánov štátnej alebo verejnej správy, potom projektová dokumentácia a presná špecifikácia musia byť overené autorizovaným architektom resp. stavebným inžinierom a musia v celom rozsahu, potrebnom pre takéto podanie, zodpovedať všetkým normám a právnym predpisom, a to všetko na náklady Nájomcu. Získanie prípadných úradných povolení je povinnosťou Nájomcu.

Súhlas Prenajímateľa s Úpravami nezakladá Prenajímateľovi akúkoľvek zodpovednosť za správnosť, dostatočnosť resp. súlad Úprav s príslušnými právnymi predpismi a platnými technickými normami. Funkčnosť (údržbu, opravy a servis) investícií Nájomcu (na jeho vlastné náklady) zabezpečuje Nájomca v celom rozsahu bez obmedzenia.

- 8.2.3 Nájomca sa zaväzuje, že akékoľvek Úpravy a užívanie Predmetu nájmu budú realizované takým spôsobom, aby nerušili a/alebo neobmedzovali hlukom, prašnosťou, vibráciami, pachom a ďalšími nepriaznivými vplyvmi tretie osoby neprimeraným spôsobom. Nájomca sa zaväzuje vykonávať akékoľvek Úpravy až po tom, čo obdržal k takýmto Úpravám všetky povolenia a súhlasy dotknutých orgánov a organizácií, ktoré sa zaväzuje si zabezpečiť samostatne a na vlastné náklady.
- 8.2.4 Zmluvné strany sa dohodli, že na prípady Úprav, čo platí aj pre úpravy v podčlánku č. 8.2.6 tejto Zmluvy, sa neaplikuje ust. § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka a teda nárok na úhradu toho, o čo sa zvýšila hodnota Predmetu nájmu v dôsledku úprav po skončení nájmu Nájomcovi nevzniká bez ohľadu na to, či Prenajímateľ udelil súhlas k takejto úprave.
- 8.2.5 Zmluvné strany sa dohodli na tom, že ak sa nájom skončí ktorýmkoľvek zo spôsobov podľa tejto Zmluvy, Nájomcovi neprináleží z titulu vykonaných Úprav na Predmete nájmu žiadna finančná ani iná majetková náhrada, či akýkoľvek iný nárok, ktorý by si Nájomca mohol uplatňovať na základe ním vynaložených nákladov, ktoré spotreboval na úpravu Predmetu nájmu. Zmluvné strany dodávajú, že všetky Úpravy, ktoré na Predmete nájmu Nájomca vykoná patria Prenajímateľovi a stávajú sa jeho majetkom momentom zabudovania.
- 8.2.6 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný zabezpečiť užívateľnosť Predmetu nájmu na účel dohodnutý v tejto Zmluve formou rekonštrukcie/investícií do Predmetu nájmu na vlastné náklady a vlastnú zodpovednosť. Podrobný rozsah, technické a úžitkové parametre prác/investícií, ktoré je potrebné vykonať a realizovať k zabezpečeniu užívateľnosti Predmetu nájmu sú vymedzené v Prílohe č. 5 tejto Zmluvy – Rozpis prác, ktoré je potrebné realizovať k funkčnosti jednotlivých miestností (resp. Technická správa) a Rozpočte/Výkaze výmer, ktorý tvorí Prílohu č. 6 tejto Zmluvy. Nájomca týmto vyhlasuje, že je podrobne oboznámený s (i) Predmetom nájmu, vrátane predloženej dokumentácie (najmä Výkaz výmer, Technická správa) a (ii) s obsahom plnenia, ktoré sa od neho očakáva v rámci vykonania rekonštrukčných/investičných prác a v tejto súvislosti nemá na Prenajímateľa žiadne doplňujúce otázky či výhrady, na ktoré by chcel Prenajímateľa vopred (pred uzavretím tejto Zmluvy) upozorniť. To platí osobitne k Výkazu výmer a Technickej správe, ktoré sú po kontrole Nájomcu kompletne, úplné a bezchybné.
- 8.2.7 Nájomca sa zaväzuje najneskôr do šesťdesiatich (60) dní od účinnosti tejto Zmluvy predložiť Prenajímateľovi k odsúhlaseniu (i) záväzný realizačný projekt/vizualizáciu zmien Predmetu nájmu, (ii) realizačnú projektovú dokumentáciu ako aj (iii) časový harmonogram prác, pričom s výkonom rekonštrukčných/investičných prác je oprávnený začať až po písomnom odsúhlasení realizačného projektu/vizualizácie zmien, projektovej dokumentácie a časového harmonogramu zo



strany Prenajímateľa. Nájomca berie na vedomie, že akékoľvek zmeny alebo odchýlky v realizačnom pláne, projektovej dokumentácii a časovom harmonograme je oprávnený realizovať až po ich písomnom odsúhlasení zo strany Prenajímateľa.

8.2.8 Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie rekonštrukčných/investičných prác podľa pokynov Prenajímateľa a najmenej v rozsahu a kvalite podľa Výkazu výmer, bez akýchkoľvek väd a nedorobkov.

8.2.9 Pri realizácii rekonštrukčných/investičných prác je Nájomca ďalej povinný dodržiavať nasledovné podmienky:

- a. Nájomca je povinný zabezpečiť si na vlastné náklady a zodpovednosť všetky potrebné povolenia a vykonať všetky administratívne úkony, ktoré sú nevyhnutné k realizácii a užívaniu rekonštrukčných/investičných prác (stavebné povolenie, kolaudačné rozhodnutie, ohlásenie stavby a pod.);
- b. všetky rekonštrukčne/investičné práce realizovať a protokolárne odovzdať Prenajímateľovi najneskôr v lehote 120 dní odo dňa účinnosti tejto Zmluvy, a to tak aby bol Predmet nájmu po ukončení prác v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie na účel tejto Zmluvy ako aj v súlade s príslušnými právnymi predpismi, STN, povoleniami, vrátane dokumentácie vyhotovenej v súvislosti s realizáciou rekonštrukčných/investičných prác;
- c. počas výkonu rekonštrukčných/investičných prác nesmie byť nijako obmedzená prevádzka lanovej dráhy;
- d. o realizácii všetkých stavebných, rekonštrukčných, udržiavacích a investičných prác je Nájomca povinný viesť stavebný alebo montážny denník podľa príslušných právnych predpisov. Zároveň sa zaväzuje viesť podrobnú evidenciu prác, ktorá bude obsahovať minimálne dátum vykonania/dokončenia prác, vrátane každej jednotlivej etapy a medzi-etapy, finančný náklad, stručný opis s odkazom na projektovú dokumentáciu a stavebný/montážny denník ako aj podpis zodpovednej osoby. Nájomca je povinný ustanoviť pri realizácii rekonštrukčných/investičných prác zodpovednú osobu, a to najmä stavebný dozor alebo inú odborne spôsobilú osobu;
- e. Nájomca je povinný pri realizácii rekonštrukčných/investičných prác postupovať s odbornou starostlivosťou a zabezpečiť, aby všetky práce boli realizované v požadovanej kvalite podľa projektovej dokumentácie odsúhlasenej Prenajímateľom a výkazu výmer, pričom je oprávnený všetky práce vykonať len prostredníctvom odborne spôsobilých osôb na výkon príslušnej činnosti;
- f. Nájomca je povinný uskutočniť počas realizácie rekonštrukčných/investičných prác spolu s Prenajímateľom spoločnú obhliadku Predmetu nájmu za účelom zistenia stavu Predmetu nájmu a kontroly vykonaných prác, a to kedykoľvek ho o to Prenajímateľ požiada;
- g. v prípade, že sa na uskutočnenie rekonštrukčných/investičných prác bude vyžadovať súčinnosť Prenajímateľa, je Nájomca povinný na takúto súčinnosť Prenajímateľa písomne vyzvať, a to v dostatočnom časovom predstihu pred požadovaným poskytnutím súčinnosti, najmenej však desať (10) pracovných dní vopred, v opačnom prípade sa má za to, že súčinnosť od Prenajímateľa sa nevyžaduje;
- h. Nájomca je povinný si zabezpečiť vo vlastnej réžii všetky prístroje, nástroje a zariadenia, ktoré bude potrebovať pri realizácii rekonštrukčných/investičných prác;
- i. Nájomca sa zaväzuje pred začatím realizácie prác predložiť Prenajímateľovi k odsúhlaseniu zoznam osôb, ktoré zamýšľa poveriť realizáciou rekonštrukčných/investičných prác, pričom nie je oprávnený poveriť výkonom prác žiadnu tretiu osobu, bez predchádzajúceho písomného

súhlasu Prenajímateľa. Za porušenie povinností zo strany týchto subjektov zodpovedá Nájomca ako keby danú povinnosť porušil on sám. Nájomca sa zaväzuje nevyužiť na poskytnutie plnenia osoby, ktorých využitím by dochádzalo k porušovaniu alebo mohlo dôjsť k porušovaniu predpisov o nelegálnej práci a/alebo nelegálnom zamestnávaní;

- j. akékoľvek navyše práce je Nájomca oprávnený vykonať len na podklade písomného dodatku k Zmluve podpísaného oboma Zmluvnými stranami;
- k. Nájomca sa zaväzuje po ukončení realizácie prác požiadať Prenajímateľa o ich protokolárne odsúhlasenie, ktoré musia byť pre úspešné odsúhlasenie bez akýchkoľvek väd a nedorobkov, vrátane všetkej technickej dokumentácie. Podmienkou odovzdania prác je úspešné vykonanie všetkých skúšok predpísaných príslušnými právnymi predpismi a touto Zmluvou, a to na náklady Nájomcu. Nájomca je zároveň povinný Prenajímateľovi najneskôr pri odovzdaní prác preukázať hodnotu investovaných nákladov, a to predložením príslušných dokladov, Zmluvné strany sa dohodli na tom, že pokiaľ nedôjde k odsúhlaseniu rekonštrukčných/investičných prác zo strany Prenajímateľa ani v dodatočne poskytnutej lehote, je tento oprávnený od Zmluvy odstúpiť;
- l. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť, aby všetky ním uskutočnené úpravy Predmetu nájmu neboli zaťažované akýmikoľvek právami tretích osôb.

8.2.10 Zmluvné strany sa dohodli, že všetky rekonštrukčné/investičné práce ich zabudovaním, resp. splynutím s Predmetom nájmu, najneskôr však protokolárnym odsúhlasením v zmysle tohto článku, sa bezodplatne stávajú majetkom vlastníka Predmetu nájmu. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že Nájomca nemá v súvislosti s vykonaním rekonštrukčných/investičných prác nárok na žiadnu osobitnú odplatu. Hodnota prác je zohľadnená vo výške Nájomného, čo Nájomca berie na vedomie a nemá voči tomu žiadne výhrady. V prípade, ak dôjde ku skončeniu nájmu pred dohodnutou dobou jeho trvania, Nájomca nemá nárok na akúkoľvek náhradu alebo odplatu za vykonané rekonštrukčné/investičné práce či ich hodnotu, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak.

8.2.11 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený začať s užívaním Predmetu nájmu na účel dohodnutý v tejto Zmluve najskôr v deň nasledujúci po protokolárnom odsúhlasení vykonaných rekonštrukčných/investičných prác bez akýchkoľvek väd a nedorobkov. Zmluvné strany sa dohodli, že doba realizácie rekonštrukčných/investičných prác sa započítava do doby nájmu dohodnutej v tejto Zmluve a rekonštrukčné/investičné práce, prípadne neodsúhlasenie prác Prenajímateľom, neopravňuje Nájomcu prestať platiť dohodnuté Nájomné a s nájmom súvisiace platby.

8.2.12 Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení nájmu zostanú rekonštrukčné/investičné práce, resp. takto zhodnotený majetok vypratávaním Predmetu nájmu nedotknuté. Nájomca je povinný tieto zachovať a zdržať sa ich odstránenia, poškodenia či iného znehodnotenia. Pre vylúčenie pochybností platí, že Nájomca je oprávnený z Predmetu nájmu pri skončení nájmu odstrániť len tie veci, ktoré nepatria Prenajímateľovi alebo vlastníkovi Predmetu nájmu a zároveň sú voľne prenosné, pokiaľ Prenajímateľ neurčí inak. Pokiaľ dôjde k poškodeniu, odstráneniu či inému znehodnoteniu, Nájomca sa zaväzuje kompenzovať uvedenú hodnotu Prenajímateľovi zaplatením sumy zodpovedajúcej celkovým požadovaným investíciám v zmysle Prílohy č. 6.

### **Podčlánok 8.3**

#### **Bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci**

- 8.3.1 Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, platnými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarinými predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom (reprodukovanou hudbou a pod.) a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky.
- 8.3.2 Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z právnych predpisov v oblasti BOZP a PO, z nariadení vlády SR a vyhlášok Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky, a Slovenského úradu bezpečnosti práce, v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom Predmete nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať. Nájomca je povinný zabezpečiť školenia svojich zamestnancov z právnych a ostatných predpisov na zaistenie BOZP v rozsahu vykonávaných činností, lekárske prehliadky, vybavenie osobnými ochrannými pracovnými prostriedkami, oboznámenie s ohrozeniami – rizikami, atď. Nájomca zodpovedá za to, že práce, resp. činnosti na ktoré je potrebné oprávnenie podľa osobitných predpisov, budú vykonávať len osoby, ktoré majú platný príslušný doklad a sú odborne spôsobilé.
- 8.3.3 Nájomca ako prevádzkovateľ Predmetu nájmu preberá na seba zodpovednosť a zodpovedá za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa v čase nájmu budú nachádzať v Predmete nájmu, ako aj opatrenia na ochranu majetku nachádzajúceho sa v Predmete nájmu.
- 8.3.4 Nájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v Predmete nájmu alebo v jeho bezprostrednom okolí, je povinný zabezpečiť ich predpísané odborné prehliadky a skúšky ako aj odstránenie závad v nich uvedených. Nájomca sa zaväzuje, že bude používať v Predmete nájmu len stroje, prístroje a zariadenia (spotrebiče), ktoré majú certifikát, resp. preukázanú zhodu podľa osobitných predpisov. Rovnako sa zaväzuje na požiadanie kedykoľvek predložiť Prenajímateľovi príslušné správy o revízií elektrických zariadení a spotrebičov, ktoré sa v Predmete nájmu nachádzajú a/alebo používajú a tieto na vlastné náklady udržiavať v platnosti počas celej doby nájmu. Uvedené platí primerane aj o akýchkoľvek Úpravách Predmetu nájmu.

### **Podčlánok 8.4**

#### **Prevzatie a vrátenie Predmetu nájmu**

- 8.4.1 Nájomca je povinný Predmet nájmu prevziať ku dňu začatia nájmu dohodnutému v tejto Zmluve. O prevzatí Predmetu nájmu sa spíše protokol, ktorý bude obsahovať najmä opis Predmetu nájmu, jeho stavu, vrátane stavu a čísel meradiel energií a vyhlásenie Nájomcu, že Predmet nájmu bez výhrad preberá a vyhlásenie o počte odovzdaných a prevzatých kľúčov, ak sa na vstup do Predmetu nájmu používajú. Neprevzatie Predmetu nájmu sa považuje za závažné porušenie tejto Zmluvy s právom Prenajímateľa od tejto Zmluvy odstúpiť. Neprevzatie Predmetu nájmu nemá vplyv na plynutie doby nájmu a povinnosť Nájomcu platiť Nájomné. V prípade, že Nájomca odmietne prevziať Predmet nájmu, prípadne tento neprevezme, je povinný platiť Nájomné ako keby k prevzatiu Predmetu nájmu došlo.

8.4.2 V prípade skončenia Nájmu je Nájomca povinný na vlastné náklady do desiatich (10) dní odo dňa skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom:

- a. vypratať Predmet nájmu - odstrániť z Predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok Nájomcu, či tretích osôb (vrátane rekonštrukcie poškodeného zatrávnenia prípadne inej zelene v okolí Predmetu nájmu), pokiaľ nie je v tejto Zmluve ustanovené inak;
- b. odstrániť z Predmetu nájmu všetky Úpravy (technické zhodnotenie) vykonané Nájomcom tak, aby pri skončení nájmu Úpravy Predmetu nájmu nemali žiadnu zostatkovú hodnotu, ak Prenajímateľ alebo táto Zmluva neurčí inak;
- c. odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na Predmete nájmu spôsobené Nájomcom alebo vypratáním majetku Nájomcu a odstraňovaním jeho Úprav;
- d. uhradiť všetky nedoplatky spojené s Predmetom nájmu vrátane neuhradeného Nájomného, resp. jeho alikvotnej časti za dobu nájmu;
- e. vrátiť Predmet nájmu do pôvodného stavu, resp. stavu po protokolárnom odsúhlasení rekonštrukčných/investičných prác (8.2.6 tejto Zmluvy), ak Prenajímateľ neurčí inak.

Vrátenie Predmetu nájmu sa považuje za riadne vykonané iba v tom prípade, ak Nájomca vráti všetky kľúče od Predmetu nájmu; inak je Prenajímateľ oprávnený vymeniť všetky zámky a vykonať súvisiace opatrenia na náklady Nájomcu.

8.4.3 O odovzdaní Predmetu nájmu spíšu Zmluvné strany protokol. Na obsah protokolu sa primerane použijú ustanovenia bodu 8.4.1. Zmluvy. Prenajímateľ nie je povinný Predmet nájmu prevziať za predpokladu, že nie sú splnené všetky podmienky podľa bodu 8.4.2. Zmluvy. V takom prípade je Nájomca v omeškaní s odovzdaním Predmetu nájmu až do úplného splnenia týchto podmienok.

8.4.4 V prípade, ak Nájomca nesplní včas svoje povinnosti vyplývajúce pre Nájomcu z bodu 8.4.2 Zmluvy, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 150,- EUR za každý aj začatý deň omeškania so splnením týchto povinností. Prenajímateľ má rovnako v takom prípade právo, nie však povinnosť, vypratať Predmet nájmu, odstrániť všetky úpravy, vykonať opravy a uviesť Predmet nájmu do pôvodného alebo želaného stavu, pričom Prenajímateľ má popri zmluvnej pokute, aj nárok na náhradu všetkých nákladov, ktoré mu v súvislosti so zánikom nájmu a vypratáním Predmetu nájmu v zmysle vyššie uvedeného vznikli. Ak tak Prenajímateľ podľa vlastného uváženia neučiní, na základe dohody Zmluvných strán platí, že všetky takéto Nájomcom včas neodstránené hnutelné a nehnuteľné veci (vrátane vstavaní a úprav Nájomcu) nachádzajúce sa v/na Predmete nájmu sa stávajú majetkom Prenajímateľa za odplatu 200,- EUR vrátane DPH. Taktiež platí, že zaplatením či iným vysporiadaním (napr. započítaním) uvedenej sumy sa považuje za vysporiadanú aj protihodnota toho, o čo sa zvýšila hodnota Predmetu nájmu, ak k takému zvýšeniu vôbec došlo. Zmluvné strany dodávajú, že za účelom vyrovnania predmetnej sumy je Prenajímateľ oprávnený túto započítať na akékoľvek povinnosti Nájomcu, ktoré tento má voči Prenajímateľovi, s čím Nájomca v celom rozsahu súhlasí a nemá voči tomu žiadne výhrady.

## Podčlánok 8.5

### Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán

8.5.1 Nájomca je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu (alebo do užívania z akéhokoľvek titulu a akýmkoľvek spôsobom) len s výslovným a vopred udeleným písomným súhlasom Prenajímateľa, daným pred uzavretím príslušnej zmluvy o podnájme (inej zmluvy).

Súhlas Prenajímateľa musí byť daný ako súhlas s konkrétnym znením zmluvy o podnájme (inej zmluvy), ktorú má Nájomca v úmysle uzavrieť.

Ak vyššie uvedeným spôsobom súhlas Prenajímateľa nebol daný, alebo ak Nájomca uzatvoril zmluvu o podnájme (inú zmluvu) v inom znení, než bola Prenajímateľom odsúhlasená, je takto Nájomcom uzatvorená zmluva neplatná. Zároveň sa to považuje za dôvod na odstúpenie od tejto Zmluvy.

- 8.5.2 Nájomca je povinný dňom začatia nájmu užívať a prevádzkovať Predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou, všeobecne platnými právnymi predpismi vrátane technických noriem platných na území Slovenskej republiky a všetkými ďalšími normami nižšej právnej sily orgánov štátnej moci a verejnej správy, v súlade s povoleniami, ktoré Nájomcovi určujú podmienky prevádzky v Predmete nájmu a tak, aby Nájomca svojou prevádzkou a užívaním Predmetu nájmu nespôsoboval Prenajímateľovi a tretím osobám škodu ani hrozbu vzniku škody ani ich neobmedzoval v ich užívacích a vlastníckych právach.
- 8.5.3 Nájomca je povinný v prípade nebezpečenstva hroziacej alebo vzniknutej škody na zdraví alebo majetku umožniť Prenajímateľovi, prípadne inej poverenej osobe alebo oprávnenej osobe podľa zákona, vstup do Predmet nájmu.
- 8.5.4 Prenajímateľ je oprávnený po predchádzajúcej dohode kedykoľvek kontrolovať plnenie povinností Nájomcu podľa tejto Zmluvy a užívanie Predmetu nájmu a za týmto účelom vstupovať do Predmetu nájmu. V prípade, že k dohode o kontrole nedôjde, je Prenajímateľ tak oprávnený urobiť v termíne oznámenom Prenajímateľom, a to aj za predpokladu, že Nájomca sa v tomto termíne v Predmete nájmu nenachádza.
- 8.5.5 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa o všetkých skutočnostiach brániacich riadnemu užívaniu Predmetu nájmu.
- 8.5.6 Nájomca je povinný na viditeľnom mieste v bezprostrednom okolí Predmetu nájmu, kde bude vykonávať svoju podnikateľskú činnosť, umiestniť cenníky a váhy poskytovaného sortimentu a na účtovanie poskytnutých služieb a produktov využívať výlučne registračné pokladnice.
- 8.5.7 Nájomca je povinný pri užívaní Predmetu nájmu dodržiavať VZN MČ BA – Nové Mesto č. 12/2018 o dodržiavaní čistoty a poriadku na území MČ BNM v znení jeho neskorších predpisov, zákon č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov v znení neskorších predpisov, ako aj ďalšie všeobecne záväzné právne predpisy a pokyny Prenajímateľa.
- 8.5.8 Nájomca nie je oprávnený umiestňovať ani chovať akékoľvek zvieratá na Predmete nájmu, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak.
- 8.5.9 Pri vzniku poruchy na inžinierskych sieťach, nachádzajúcich sa a/alebo umiestnených na Predmete nájmu, je Nájomca povinný o tejto skutočnosti bezodkladne písomne informovať Prenajímateľa, a do 10 pracovných dní od zistenia tejto poruchy je Nájomca povinný zabezpečiť jej odstránenie odborne spôsobilou osobou na vlastné náklady. O čase a rozsahu odstránenia poruchy je Nájomca povinný informovať Prenajímateľa ešte pred jej realizáciou.
- 8.5.10 Povinnosti, stanovené v tejto Zmluve, sa v plnom rozsahu vzťahujú aj na zamestnancov Nájomcu, či iné osoby, ktoré Nájomca poverí alebo splnomocní výkonom jeho činností v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu a jeho prevádzkou. Porušenie povinností podľa tejto Zmluvy týmito osobami má za následok aj porušenie povinností samotným Nájomcom.
- 8.5.11 Nájomca je povinný bezodkladne po uzavretí tejto zmluvy informovať Mestskú časť Bratislava – Nové mesto o uzavretí tejto Zmluvy.
- 8.5.12 Nájomca je povinný na Predmete nájmu zabezpečiť všetky náležitosti spojené s riadnym čistením a prevádzkovaním lokálneho lapača tukov a jedlých olejov. Zároveň je Nájomca povinný

dodržiavať príslušné právne predpisy upravujúce nakladanie s odpadom, najmä, nie však výlučne, odpadom – jedlé oleje a tuky, čo Nájomca berie na vedomie a nemá voči tomu žiadne výhrady. Porušenie povinností podľa toho bodu Zmluvy sa považuje za závažné porušenie tejto Zmluvy s právom Prenajímateľa od Zmluvy odstúpiť.

- 8.5.13 Prenajímateľ si týmto osobitne vymieňuje na Nájomcovi, aby tento počas doby trvania nájmu podľa tejto Zmluvy, nepretržite a minimálne za podmienok tejto Zmluvy, sprístupnil verejnosti všetky hygienické zariadenia, ktoré má k dispozícii na Predmete nájmu. Nájomca sa zaväzuje, že tieto hygienické zariadenia bude na vlastné náklady a zodpovednosť nepretržite udržiavať v čistote, poriadku, riadnom a funkčnom stave (vrátane zabezpečenia spotrebných hygienických materiálov ako mydlo, toaletný papier a pod.), bez akýchkoľvek prekážok prístupu verejnosti, či iných obmedzení, to všetko minimálne v čase počas otváracích hodín prevádzky. V prípade sporu o akejkolvek súvisiacej otázke platí rozhodnutie Prenajímateľa, čo Nájomca berie na vedomie a nemá voči tomu žiadne výhrady.
- 8.5.14 Nájomca je povinný plniť aj povinnosti podľa predchádzajúceho bodu tejto Zmluvy bezodplatne, t. j. sprístupnenie verejnosti zabezpečiť bez nároku na osobitnú zľavu z Nájomného, či vyberanie úhrad od návštevníkov objektu hornej stanice lanovej dráhy Bratislava - Kamzík, či Prenajímateľa.
- 8.5.15 Nájomca je povinný odo dňa začatia nájmu podľa tejto Zmluvy umiestniť na Prenajímateľom vopred určenom a odsúhlasenom mieste (na fasáde) osobitnú tabuľu/označenie, kde bude verejnosť informovať o možnosti užívať hygienické zariadenia, ktoré sú súčasťou Predmetu nájmu. Tabuľka/označenie musí byť na takto na Prenajímateľom vopred odsúhlasenom mieste umiestnená počas celej doby nájmu nepretržite. Pokiaľ dôjde k jej/jeho poškodeniu a/alebo zničeniu, je Nájomca povinný zjednať bezodkladne nápravu na svoje náklady, čo berie na vedomie a nemá voči tomu žiadne výhrady. Ak tak neurobí, môže tak urobiť Prenajímateľ.

#### **Podčlánok 8.6** **Zmluvné pokuty**

- 8.6.1 Zmluvné strany sa dohodli, že okrem prípadov uvedených v tejto Zmluve má Prenajímateľ nárok na zmluvnú pokutu vo výške 200,- EUR za každé jednotlivé porušenie povinností ustanovených v bode 4.1, 4.2, 8.1.1, 8.2.1 – 8.2.3, 8.3.1 – 8.3.4, 8.5.1 – 8.5.9, 8.5.12 – 8.5.15 a podčlánku 8.2 tejto Zmluvy, a to aj opakovane. Zmluvná pokuta je splatná na výzvu Prenajímateľa.
- 8.6.2 Zaplatením zmluvnej pokuty podľa tejto zmluvy nezaniká povinnosť, splnenie ktorej zmluvná pokuta zabezpečuje, ani nárok na náhradu škody v celom rozsahu.

#### **Článok 9** **Skončenie nájmu**

- 9.1 Nájom skončí uplynutím dohodnutej doby nájmu.
- 9.2 Nájom môže skončiť písomnou dohodou Zmluvných strán i pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
- 9.3 Prenajímateľ môže od tejto Zmluvy odstúpiť, ak:
- to ustanovuje táto Zmluva, a to najmä v prípade porušenia povinností Nájomcu, ktoré sa považujú za podstatné alebo ak tak ustanovujú právne predpisy;
  - Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu v rozpore s touto Zmluvou;

- c. Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore so Zmluvou alebo právnymi predpismi; t. j. ak Nájomca poruší niektorú zo svojich povinností prevzatých touto Zmluvou alebo právnymi predpismi a nezjedná nápravu ani v dodatočne poskytnutej lehote;
- d. Nájomca je v omeškaní s úhradou Nájomného alebo iného peňažného plnenia podľa tejto Zmluvy o viac ako 30 dní;
- e. Nájomca do 30 kalendárnych dní od podpísania tejto Zmluvy nepreukáže Prenajímateľovi uzavretú poisťovňu zmluvu podľa článku 8.1.3 tejto Zmluvy;
- f. bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách Predmetu nájmu alebo Pozemku, čo bráni užívať Predmet nájmu alebo jeho časť. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že za zmenu Predmetu nájmu alebo Pozemku, pričom to bráni užívať Predmet nájmu, sa na účely tejto Zmluvy rozumie najmä, nie však výlučne, (i) ak príslušný orgán samosprávy (zastupiteľstvo, starosta, primátor a pod.) rozhodne o zmene spôsobu a účelu využitia Predmetu nájmu alebo Pozemku a/alebo jeho časti a/alebo (ii) o odstránení stavby alebo o zmenách Predmetu nájmu v súlade s príslušným rozhodnutím a/alebo záväzným predpisom vydaným orgánom samosprávy (zastupiteľstvo, starosta, primátor a pod.);
- g. Nájomca nevykoná rekonštrukčné/investičné práce v rozsahu, kvalite a termíne dojednanom v tejto Zmluve;

Účinky odstúpenia a zánik nájmu nastávajú okamihom doručenia písomného odstúpenia Nájomcovi. V takom prípade je Prenajímateľ oprávnený v písomnom odstúpení určiť deň vypratania Predmetu nájmu aj na neskorší deň ako je deň účinnosti odstúpenia. Zmluvné strany nie sú povinné si z dôvodu takéhoto odstúpenia vrátiť dovtedy poskytnuté plnenia, pokiaľ v tejto Zmluve nie je uvedené inak. Odstúpenie nemá spätné účinky.

9.4 Nájomca je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť, ak nemôže Predmet nájmu užívať nepretržite po dobu dlhšiu ako 30 dní z dôvodov na strane Prenajímateľa a Prenajímateľ nezjedná nápravu ani v dodatočne mu za tým účelom poskytnutej lehote, nie kratšej ako 14 dní od doručenia písomnej výzvy.

9.5 Aplikácia ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa vylučuje.

## Článok 10

### Spoločné a záverečné ustanovenia

10.1 Táto Zmluva nadobúda platnosť a zaväzuje Zmluvné strany v deň, v ktorom ju podpíšu oprávnení zástupcovia oboch Zmluvných strán. Ak nedôjde k podpísaniu tejto Zmluvy v ten istý deň oboma jej Zmluvnými stranami, za rozhodujúci deň pre nadobudnutie jej platnosti sa bude pokladať deň, v ktorom druhá zmluvná strana podpíše Zmluvu neskôr. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv podľa ustanovenia § 5a 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 a v súlade s ustanovením § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.. Nájomca berie na vedomie, že na nadobudnutie účinnosti Zmluvy sa vyžaduje jej zverejnenie, s čím súhlasí.

10.2 Právne vzťahy medzi Nájomcom a Prenajímateľom vyplývajúce zo Zmluvy sa riadia prednostne zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušnými právnymi predpismi platnými na území

Slovenskej republiky. Zmluvné strany sa výslovne dohodli na aplikácii ustanovení Obchodného zákonníka na tento zmluvný vzťah.

- 10.3 Zmluva sa môže meniť alebo doplňovať výlučne formou písomných dodatkov, ktoré budú chronologicky číslované a podpísané obidvomi Zmluvnými stranami.
- 10.4 Zmluvné strany sa dohodli, že vznik nároku na zmluvnú pokutu sa nedotýka nároku na náhradu škody v celej výške. Zmluvná pokuta sa nezapočítava do nároku na náhradu škody.
- 10.5 Ak sa neskôr ukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, takáto neplatnosť, neúčinnosť alebo nevykonateľnosť nemá za následok neplatnosť, neúčinnosť a nevykonateľnosť ďalších ustanovení Zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia) alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa Zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým platným, účinným a vykonateľným ustanovením tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením.
- 10.6 Doručovanie pre účely Zmluvy sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, a to aj v prípade, že došlo k jej zmene, avšak povinná strana túto zmenu neohlásila. Obe Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy sídla bez zbytočného odkladu, najneskôr však do piatich (5) pracovných dní od takejto zmeny. Doručenie Nájomcovi je riadne (platne a účinne) vykonané aj vtedy, ak Prenajímateľ doručuje zásielku osobne v Predmete nájmu určenom podľa Zmluvy. V prípade pochybností sa zásielka považuje za doručенú uplynutím tretieho dňa po uložení doručovanej zásielky na pošte v prípade, ak Zmluvná strana doručovanú zásielku neprevezme. Akákoľvek doručovaná zásielka je považovaná za riadne (platne a účinne) doručенú aj v prípade, ak Zmluvná strana, ktorej je zásielka doručovaná, odmietne prevziať zásielku, a to ku dňu odmietnutia jej prevzatia. Inak sa doručovanie spravuje príslušnými ustanoveniami občianskeho práva.
- 10.7 Zmluvná strana berie na vedomie, že v súvislosti so spracúvaním osobných údajov a/alebo osobných údajov členov štatutárneho orgánu, spoločníkov/akcionárov, zamestnancov a poverených osôb druhej zmluvnej strany je viazaná povinnosťou mlčanlivosti v súlade s čl. 90 nariadenia 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) (ďalej len „**Nariadenie**“) a ust. § 79 zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon**“). Zachovávať mlčanlivosť podľa tohto bodu zmluvy sú povinní aj jej zamestnanci, jej štatutárni zástupcovia, členovia jej štatutárneho orgánu, kontaktné osoby ako aj ostatné osoby, ktoré prichádzajú akýmkoľvek spôsobom do kontaktu s osobnými údajmi. Povinnosť podľa tohto bodu Zmluvy naďalej trvá aj po zániku Zmluvy bez obmedzenia, čo Zmluvná strana berie na vedomie a nemá voči tomu žiadne výhrady. Zmluvná strana sa zaväzuje vopred poučiť všetky osoby podľa tohto bodu Zmluvy o povinnosti zachovávať mlčanlivosť, a to aj po zániku ich právneho vzťahu k zmluvnej strane, a o rizikách a nárokoch spojených s porušením tejto povinnosti.
- 10.8 Zmluvná strana berie na vedomie, že druhá Zmluvná strana spracúva jej osobné údaje, osobné údaje členov jej štatutárneho orgánu, štatutárnych zástupcov, kontaktných osôb a jej zamestnancov v nevyhnutnom rozsahu na účel plnenia podľa tejto Zmluvy. Zmluvná strana zároveň vyhlasuje, že osoby podľa prvej vety tohto bodu boli poučené o ich právach v oblasti ochrany osobných údajov a povinnosti zachovávať mlčanlivosť, čo potvrdzuje svojím podpisom.
- 10.9 Zmluvné strany vyhlasujú, že sú oboznámené s Nariadením, Zákonom ako aj ostatnými právnymi predpismi v oblasti ochrany osobných údajov, čo potvrdzujú svojím podpisom.



- 10.10 Zmluvné strany vyhlasujú, že prijali náležité organizačné a technické opatrenia na zabezpečenie ochrany osobných údajov, a to najmä pred ich zneužitím, zničením alebo stratou akýmkoľvek spôsobom.
- 10.11 Táto Zmluva je vyhotovená v troch (3) vyhotoveniach, dve (2) vyhotovenia pre Prenajímateľa a jedno (1) vyhotovenie pre Nájomcu.
- 10.12 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli, že vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu prostú akéhokoľvek omylu na znak čoho túto Zmluvu podpisujú.
- 10.13 Táto Zmluva nahrádza všetky doterajšie ústne dohody Zmluvných strán.
- 10.14 Neoddeliteľnými prílohami tejto Zmluvy sú:
- Príloha č.1 – Výpis z registra Nájomcu
  - Príloha č.2 – Situačné vymedzenie Predmetu nájmu
  - Príloha č.3 – Faktúra/Splátkový kalendár – daňový doklad v súlade so zákonom č. 222/2004 Z. z.
  - Príloha č.4 – Protokol k prevzatiu Predmetu nájmu
  - Príloha č.5 – Rozpis prác, ktoré je potrebné realizovať k funkčnosti jednotlivých miestností (Technická správa)
  - Príloha č.6 - Rozpočet/Výkaz výmer

Zmluvná strana:

**EKO – podnik verejnoprospešných prác**

zast.:

..... dňa .....2024  
odtlačok pečiatky a podpis

Zmluvná strana:

[•]zast.: [•]

..... dňa .....2024  
odtlačok pečiatky a podpis

#### **Ručiteľské vyhlásenie**

[•], nar.: ....., [•], **týmto ako ručiteľ vyhlasujem, že osobne splním za Nájomcu všetky povinnosti a záväzky** Nájomcu voči Prenajímateľovi podľa tejto zmluvy a/alebo v súvislosti s ňou, ako aj podľa iných zmlúv, ktoré majú uzavreté alebo v budúcnosti medzi sebou uzavruť, **pokiaľ ich tento nesplní riadne a včas**, a to aj bez osobitnej výzvy adresovanej Nájomcovi.

Zmluvná strana:

[•]

ručiteľ

..... dňa .....  
podpis