

ZMLUVA č. 500/2023
O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Článok I.
Zmluvné strany

Prenajíateľ : **Bratislavská spoločnosť pre správu majetku, s.r.o.**
Sídlo: Vajnorská č. 135, 831 04 Bratislava
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I
oddiel: Sro, vložka č.: 27764/B
Zastúpený : Mgr. Peter Cabrnach – konateľ
Ing. Milan Kresáč – konateľ
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN : SK74 0900 0000 0051 7080 1436
IČO: 35847689
IČDPH : SK 202 1700 637
(ďalej len „prenajíateľ “)

Nájomca : **Bratislavské kultúrne a informačné stredisko**
Sídlo: Židovská 15, 815 15 Bratislava – m.č. Staré mesto
Zriaďovacou listinou mestského zastupiteľstva Hlavného mesta SR uznesením
č.225/2003 zo dňa 20.11.2003 v znení neskorších zmien a dodatkov
Zastúpený : Mgr. Katarína Hulíková – riaditeľka
Bankové spojenie: SLSP, a.s.
IBAN : SK05 0900 0000 0050 2800 1024
IČO: 30794544
DIČ: 2021795358
IČDPH : SK2021795358
Tel : +421 917 681 972
Mail : prevadzka@bkis.sk
(ďalej len „nájomca “)

Po vzájomnej dohode zmluvné strany uzatvárajú v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov nasledovnú zmluvu o nájme nebytových priestorov:

Článok II.
Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ ako vlastník prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory v objekte na Vajnorskej ulici č. 135 v Bratislave, v katastrálnom území Bratislava - Nové mesto, zapísané na liste vlastníctva č. 4796.
2. Nájomca je povinný využívať predmet nájmu výlučne pre svoju potrebu v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve, v súlade s príslušnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.
3. Predmetné nebytové priestory sa prenajíajú na účely, na ktoré sú stavebne určené. Nájomca prehlasuje, že prenajaté priestory bude využívať výlučne na nasledovné účely : skladovanie a administratíva.
Nájomca prehlasuje, že prenajaté priestory vyhovujú dohodnutému účelu nájmu a jeho podnikateľskej činnosti a súhlasí s využitím predmetu nájmu na dohodnutý účel.
4. S uvedeným účelom využitia prenajatých priestorov prenajíateľ súhlasí. Nájomca nie je oprávnený svojvoľne zmeniť účel nájmu. Takéto konanie sa považuje za závažné porušenie tejto nájmovej zmluvy. V prípade takéhoto porušenia je nájomca povinný zaplatiť prenajíateľovi zmluvnú pokutu vo výške 160,00 € za každý deň od vzniku svojvoľnej zmeny účelu nájmu až do uvedenia prenajatého priestoru do súladu s touto nájmovou zmluvou.
5. V prípade potreby zmeny účelu využitia prenajatých priestorov je nájomca povinný oznámiť túto skutočnosť prenajíateľovi vopred a písomne. Zmena účelu nájmu podlieha stavebnému zákonu a nájomca je povinný ju riešiť v súlade s platnou legislatívou a súhlasným stanoviskom prenajíateľa. Zmena účelu nájmu mení zmluvné dohodnuté podmienky nájmu vrátane ceny nájmu.
6. Parcelné čísla a výmery nebytových priestorov (ďalej len predmet nájmu), sú uvedené v prílohách č. 1 a č. 2 tejto zmluvy, ktoré sú jej neoddeliteľnou súčasťou.

7. Prenajímateľ vyhlasuje, že k predmetu nájmu sa okrem práv prenájomateľa neviažu žiadne ďalšie vlastnícke, reštitučné, záložné prípadne iné práva k cudzej veci, alebo nájomné práva, alebo akékoľvek práva tretích osôb.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že stav prenajímaných priestorov je im známy, nájomca si predmet nájmu prezrel, vykonal jeho obhliadku a voči jeho stavu nemá žiadne výhrady.
9. Zmluvné strany vyhlasujú, že nájomca prevzal predmet nájmu ku dňu podpisu tejto zmluvy písomným protokolom.

Článok III. Doba nájmu

1. Nájom sa dojednáva na **dobu neurčitú, odo dňa 01.08.2023.**

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

1. Ročné nájomné je v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách stanovené dohodou zmluvných strán tak, ako je uvedené v prílohe č. 2 tejto zmluvy, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť a činí spolu : **56.823,00 €**, pričom k nájomnému bude účtovaná sadzba DPH vo výške podľa platných právnych predpisov SR.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť mesačné nájomné vopred na základe prenájomateľom vystavenej faktúry, vo výške uvedenej v prílohe č. 2 tejto zmluvy, tzn. **4.735,25 €** bez DPH, pričom k nájomnému bude účtovaná sadzba DPH vo výške podľa platných právnych predpisov SR.
3. Nájomca sa zaväzuje do 7 dní od podpisu tejto Zmluvy zložiť **na účet prenájomateľa SK11 0900 0000 0051 7929 0070 (variabilný symbol: 5002023) kauciu vo výške mesačného nájomného, t. j. : 5.682,30 €** s DPH. Táto kaucia môže byť použitá len na úhradu prípadných dlhov na nájmomnom a na úhradu stavebných úprav na predmete nájmu realizovaných v prospech nájomcu. Nájomca je povinný počas celej doby nájmu udržiavať kauciu v tejto výške. Ak prenájomateľ oznámi nájomcovi, že došlo k zníženiu kaucie z dôvodu jednostranného zápočtu jeho splatnej pohľadávky, je nájomca povinný v lehote 15 dní odo dňa oznámenia túto kauciu doplatiť. Kaucia, resp. jej zvyšná časť po odpočítaní prípadných pohľadávok prenájomateľa, bude nájomcovi vrátená do siedmich dní od skončenia nájomného vzťahu.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že vystavené faktúry budú doručované elektronickou poštou na adresu: prevádzka@bkis.sk.
5. Lehota splatnosti faktúr je 14 dní od ich vystavenia prenájomateľom a je uvedená na faktúre.
6. Platba sa považuje za uhradenú dňom pripísania fakturovanej sumy na účet prenájomateľa.
7. Reklamáciu ohľadom faktúry sa bude prenájomateľ zaoberať až po uhradení príslušnej faktúry.
8. Dodávku tepla resp. plynu na výrobu tepla (ďalej len „teplo“) a elektriny zabezpečí prenájomateľ nájomcovi uzatvorením samostatnej „Zmluvy o združenej dodávke elektriny, združenej dodávke plynu a dodávke tepla“ s účinnosťou od 01.08.2023. Uzatvorenie Zmluvy o združenej dodávke elektriny, združenej dodávke plynu a dodávke tepla je podmienkou pre uzatvorenie nájomnej zmluvy. Platnosť a účinnosť Zmluvy o združenej dodávke elektriny, združenej dodávke plynu a dodávke tepla skončí dňom skončenia nájmu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
9. Prenajímateľ zabezpečí pre nájomcu dodávku vody z vodovodnej siete, odvedenie odpadovej vody a odvedenie vody z povrchového odtoku, ako aj verejné osvetlenie areálu, pričom :
 - a) platby za dodávku vody z vodovodnej siete (tzv. vodné), odvedenie odpadovej vody (tzv. stočné) a odvedenie vody z povrchového odtoku (stočné), budú nájomcom uhrádzané za podmienok uvedených v tomto článku.
 - b) platby za spotrebu elektriny na prevádzku verejného osvetlenia areálu budú nájomcovi rozúčtované a následne nájomcom uhrádzané podľa skutočnej spotreby meranej určeným meradlom. Výpočet pomernej spotreby takejto elektriny pre nájomcu bude určený pomernou časťou zo skutočnej spotreby elektriny odpočítanej na určenom meradle podľa veľkosti prenajatej plochy s prihliadnutím na dĺžku doby nájmu. Vyúčtovanie sa uskutoční vždy k 30.06. a 31.12. kalendárneho roka na základe faktúry vystavenej prenájomateľom a pri skončení nájmu.
 - c) zmluvné strany sa dohodli, že prenájomateľ je oprávnený bez akýchkoľvek sankcií, pokút, penálov či iných nárokov (vzniku škody...) príslušné dodávky vody prerušiť resp. nájomcu z týchto dodávok úplne vylúčiť, a to v prípade, ak je nájomca v omeškaní s platením úhrad za vodné a stočné viac **ako 5 dní** po lehote ich splatnosti. V prípade, ak nájomca uhradí dlžné sumy v plnej výške, prenájomateľ mu po zaplatení poplatku 30,00 € dodávku vody opätovne obnoví.
10. Ročný výpočet zálohových platieb za dodávku vody z vodovodnej siete (tzv. vodné), odvedenie odpadovej vody (tzv. stočné) podľa počtu osôb nájomcu a odvedenie vody z povrchového odtoku (stočné) podľa výmery prenajatej plochy, činí: **1.000 € bez DPH**, pričom k tejto sume bude účtovaná sadzba DPH v aktuálnej výške.
11. Faktúry za vodné a stočné je nájomca povinný uhrádzať štvrťročne vo výške **250,00 € bez DPH**, pričom k platbám bude účtovaná sadzba DPH v aktuálnej výške.

12. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať skutočnú cenu za vodné a stočné, ktoré prenajímateľ platí dodávateľovi týchto služieb. Skutočnú cenu vyúčtuje prenajímateľ ako rozdiel medzi zaplatenou zálohou a jej skutočnou cenou za zúčtovacie obdobie k 30.06. a 31.12. kalendárneho roka (resp. ku dňu ukončenia nájomnej zmluvy, pričom v takomto prípade sa pre výpočet spotreby pre takéhoto nájomcu použijú údaje o spotrebe vody z predchádzajúceho fakturačného obdobia).
13. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nedoplatky uvedené v zúčtovacej faktúre na vodnom a stočnom s dobou splatnosti 14 dní. Prípadný preplatok záloh vráti prenajímateľ nájomcovi v lehote 30 dní od skončenia zúčtovania záloh.
14. Nájomca je povinný nahlásiť počet osôb, od ktorého závisí výpočet platieb vodného a stočného za dodávku vody, a to :
 - a) pri podpise tejto zmluvy (dohodnutý počet osôb je : 15 osôb)
 - b) pri každej zmene počtu týchto osôb,
 - c) na vyžiadanie prenajímateľa (spravidla 2x ročne).
15. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na jednostrannú zmenu platieb za vodné a stočné v prípade zmeny ceny dodávateľa, alebo zmeny technicko-ekonomických podmienok príslušných dodávok, odberov, odvodov a služieb resp. zmeny dohodnutého počtu osôb nájomcu.
16. Takto zmenené ceny sú uvedené na stránke dodávateľa vody. Na požiadanie nájomcu preukáže prenajímateľ túto zmenu nájomcovi v písomnej forme.
17. Takto zmenené platby je nájomca povinný platiť v zmysle tejto zmluvy od okamihu vzniku tejto zmeny.
18. V prípade nesúhlasu nájomcu so zmenou platieb je prenajímateľ oprávnený ukončiť dodávku vody s okamžitou platnosťou a ukončiť túto nájomnú zmluvu výpoveďou v 30-dňovej výpovednej lehote, počítanej od prvého dňa nasledujúceho po doručení výpovede nájomcovi.
19. Skutočná cena za vodné a stočné sa určí ako pomerná časť nákladov celkovej spotreby vody v areáli rozúčtovaných podľa počtu osôb jednotlivého nájomcu,
20. Skutočná cena za stočné z povrchového odtoku sa určí ako pomerná časť nákladov celkového stočného v areáli rozúčtovaných podľa prenajatej plochy jednotlivého nájomcu.
21. Náklady na vodné a stočné sa vypočítajú ako súčet faktúr dodávateľa za zúčtovacie obdobie, po odpočítaní vlastnej spotreby spoločnosti BSSM, s.r.o..
22. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade oneskorenej úhrady je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi dohodnutý úrok z omeškania vo výške stanovenej Obchodným zákonníkom.
23. Zmluvné strany sa dohodli, že sú oprávnené domáhať sa náhrady škody presahujúcej zmluvnú pokutu.
24. Ak môže nájomca predmet nájmu užívať obmedzene len preto, že prenajímateľ neplní svoje povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy alebo zo zákona číslo 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, má nájomca právo na pomernú zľavu z nájomného za obdobie a priestor v ktorom čiastočné obmedzenie užívania priestoru nastalo. Výšku zľavy určí prenajímateľ, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
25. Nájomca nemá právo na zľavu z nájomného, ak môže nájomca prenajatý priestor užívať obmedzene z dôvodu, ktorý vznikol na strane dodávateľa vody; dodávateľa elektriny z nadradenej distribučnej sústavy, dodávateľa plynu z nadradenej distribučnej siete.
26. Pokiaľ príde ku zmene predpisov upravujúcich výšku nájomného, má prenajímateľ právo nájomné jednostranne primerane upraviť. Takto zmenené nájomné je nájomca povinný platiť v zmysle tejto zmluvy od okamihu kedy mu toto prenajímateľ oznámil.
27. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže výšku nájomného každý kalendárny rok vždy k 1.aprílu nasledujúceho roka zvýšiť o percento zodpovedajúcej medziročnej miere rastu inflácie za predchádzajúci rok, zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky výlučne v prípade, ak ročná miera rastu inflácie dosiahne hodnotu 1,5 % a viac. Takto zmenené nájomné je nájomca povinný platiť od 1.apríla bežného roka a to s účinnosťou tohto ustanovenia od 1. apríla 2025.
28. V prípade nesúhlasu nájomcu s takouto zmenou nájomného, je prenajímateľ oprávnený ukončiť nájom spôsobom podľa Čl. V. bod 4. písm. d) tejto zmluvy.
29. Na zabezpečenie pohľadávky prenajímateľa na nájomnom platí ustanovenie § 672 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení.

Článok V.

Skončenie nájmu a odstúpenie od zmluvy

1. Prenajímateľ i nájomca sú oprávnení vypovedať zmluvu písomne bez udania dôvodu.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná lehota je dva mesiace a počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. Nájom sa skončí aj zánikom nájomcu. V takom prípade je nájomca povinný vypratať prenajaté priestory do 30. dní odo dňa zániku.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže ukončiť nájom výpoveďou s okamžitou platnosťou, bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek záväzkov voči nájomcovi, ak nájomca :
 - a) v rozpore s touto zmluvou dá predmet nájmu do podnájmu, alebo
 - b) užíva predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel, alebo

- c) mešká s úhradou nájomného, platieb za vodné a stočné, alebo za verejné osvetlenie viac ako 5 dní po lehote splatnosti, alebo
- d) vážnym spôsobom porušuje ustanovenia tejto zmluvy alebo právnych predpisov, alebo
- e) bol na majetok nájomcu podaný návrh na vyhlásenie konkurzu, alebo
- f) poškodzuje majetok prenajímateľa alebo iných osôb v areáli Vajnorská č.135.

V týchto prípadoch sa nájom skončí tretím dňom od doručenia prejavu vôle prenajímateľa nájomcovi.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade neuhradenia nájomného za prvý mesiac nájmu, tretím dňom po uplynutí lehoty splatnosti faktúry, nájom skončí.
6. Možnosť odstúpenia niektorej zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá.
7. Užívanie predmetu nájmu aj po skončení nájmu bez súhlasu prenajímateľa, je možné považovať za neoprávnené užívanie cudzej veci v zmysle ustanovenia § 215 Trestného zákona, na základe rozhodnutia príslušných orgánov. Prenajímateľ je oprávnený použiť zákonné prostriedky na vypratanie neoprávnené užívaného predmetu nájmu. Náklady spojené s touto činnosťou znáša nájomca. Pod pojmom neoprávnené užívanie sa rozumie také užívanie, ktoré je v rozpore s touto nájomnou zmluvou, s dobrými mravmi, príp. so všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike. Zákonné prostriedky sú také prostriedky a postupy na dosiahnutie cieľa, ktoré sú v súlade s platnými právnymi normami.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ nájomca po skončení nájmu podľa tejto zmluvy neodovzdá prenajímateľovi prenajaté nebytové priestory **písomne, odovzdávacím protokolom**, v lehote určenej prenajímateľom, prípadne dohodnutej medzi zmluvnými stranami, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 50,00 € za každý deň omeškania s odovzdaním predmetu nájmu prenajímateľovi.
9. V takomto prípade má prenajímateľ právo kedykoľvek vypratať predmet nájmu na náklady nájomcu a uložiť zariadenie a tovar, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu, do depozitu (napríklad do iného objektu) na náklady, škodu a nebezpečenstvo nájomcu, a to aj bez prítomnosti nájomcu.
10. S postupom uvedeným v bode č. 9. tohto článku nájomca bez výhrad súhlasí. Takto vypratávaný predmet nájmu je prenajímateľ oprávnený prenajať ďalšiemu nájomcovi, resp. sám užívať, bez akýchkoľvek záväzkov, sankcií, pokút resp. iných záväzkov voči nájomcovi.
11. Rovnako je v tomto prípade nájomca povinný platiť prenajímateľovi popri zmluvnej pokute z titulu bezdôvodného obohatenia sumu vo výške zodpovedajúcu nájomnému (t.j. sumu 4.735,25 € mesačne), a to od momentu začatia neoprávneného užívania predmetu nájmu po skončení nájmu, až do doby vypratania a odovzdania predmetu nájmu prenajímateľovi. Táto skutočnosť nemá za následok ani predĺženie tejto zmluvy ani vznik novej nájomnej zmluvy.
12. Po skončení nájmu je nájomca oprávnený vstúpiť do bývalého predmetu nájmu, prenajatého mu touto zmluvou, len so súhlasom prenajímateľa a za účelom vypratania a odovzdania predmetu nájmu prenajímateľovi.
13. Prenajímateľ je oprávnený bez akýchkoľvek záväzkov, sankcií, pokút resp. iných nárokov nájomcu, neumožniť vstup nájomcovi do prenajatých priestorov po skončení nájmu za iným účelom, ako je vec vypratania priestoru. Za týmto účelom je prenajímateľ oprávnený osadiť nový zámok na predmete nájmu a umožniť nájomcovi vstup len za účelom vypratania.
14. Nájomca svojim podpisom na tejto zmluve dáva prenajímateľovi vopred svoj vážny, dobrovoľný súhlas na výkon oprávnení uvedených v článku V. bodoch 9. až 14. v zmysle ustanovení § 28, § 29 Trestného zákona a je povinný spolupôsobiť pri výkone týchto oprávnení prenajímateľom, inak je na ich výkon prenajímateľ bez akéhokoľvek postihu oprávnený aj bez prítomnosti nájomcu resp. jeho súčinnosti.
15. Nájomca bez výhrad súhlasí s tým, aby na výkon a uspokojenie práv prenajímateľa, ak nájomca nevypracuje predmet nájmu a protokolárne ho neodovzdá prenajímateľovi, bola použitá svojpomoc podľa § 6 Občianskeho zákonníka a predmet nájmu mu bol primeraným spôsobom odňatý.
16. Nájomca k tomuto činu uvedenému v čl. V bod 15. prenajímateľa výslovne splnomocňuje.
17. Ak nebolo dohodnuté inak, je v prípade skončenia nájmu nájomca povinný formou písomného protokolu vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
18. V prípade nadmerného opotrebenia užívaného priestoru alebo nájomcom realizovaných prác v rozpore s touto zmluvou, je nájomca povinný na svoje náklady zabezpečiť opravy a uvedenie do pôvodného stavu, t.j. stavu pri odovzdaní nájomného priestoru do nájmu.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný zachovávať dobrý mrav a všetky vnútorné smernice vydané prenajímateľom, udržiavať poriadok a čistotu na predmete nájmu a v príslušných priestoroch, neznehodnocovať a nepoškodzovať svoj alebo cudzí majetok, správať sa k prenajatému majetku šetrne, aby sa zamedzilo neprimeranému opotrebeniu prenajatých priestorov, nezasahovať bez právneho dôvodu do práv a oprávnených záujmov iných osôb nachádzajúcich sa v areáli vo vlastníctve spoločnosti BSSM, s.r.o., inak to prenajímateľ bude považovať za vážne porušenie príslušných ustanovení tejto zmluvy a dôvod na postup podľa Čl. V. bod 4. tejto zmluvy. V prípade, že dôjde k nadmernému opotrebeniu predmetu nájmu, bude nájomca znášať všetky náklady vynaložené na jeho rekonštrukciu.

2. Prenajíateľ má povinnosť oboznámiť nájomcu so všetkými vnútornými smernicami ním vydanými a tieto nájomcovi sprístupniť. Za oboznámenie sa považuje aj zverejnenie na webovej stránke prenajíateľa.
3. Nájomca sa zaväzuje včas písomne oznámiť prenajíateľovi potrebu opráv na predmete nájmu a umožniť mu ich vykonanie. V prípade opráv si termín opráv zmluvné strany vzájomne dohodnú. Ak nájomca neoznámí potrebu opráv, zodpovedá nájomca za všetku škodu takto vzniknutú.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný vykonávať bežné drobné opravy spojené s udržiavaním prenajatých nebytových priestorov na svoje náklady, bez možnosti následnej fakturácie, preplatenia, náhrady resp. započítania prenajíateľovi. Za bežné drobné opravy sa považujú činnosti, ktorých náklad na jednotlivý prípad nepresiahne 300,00 €. Ak nájomca zanedbá bežnú údržbu prenajatých nebytových priestorov, v dôsledku čoho vznikne škoda, nájomca zodpovedá za všetku škodu takto vzniknutú.
5. Akékoľvek stavebné úpravy, resp. zmeny na predmete nájmu alebo na technologických vedeniach, je nájomca oprávnený robiť iba s výslovným predchádzajúcim písomným súhlasom prenajíateľa a na vlastné náklady, bez možnosti následnej fakturácie, preplatenia, náhrady resp. započítania prenajíateľovi. Ak nájomca vykoná zmeny na veci bez súhlasu prenajíateľa, je povinný po skončení nájmu najneskôr v deň skončenia nájmu, uviesť vec na svoje náklady do pôvodného stavu, inak tak spraví prenajíateľ na náklady nájomcu, pokiaľ nebude dohodnuté inak.
6. Nájomca nesmie robiť žiadne také zmeny, ktoré by menili vzhľad, charakter a účel prenajatých priestorov, alebo také úpravy, ktoré sú zásahom do statickej konštrukcie objektov, či zhoršia technické, energetické, alebo teplo-technické parametre objektov, alebo by svojim konaním mohol spôsobiť vznik mimoriadnych udalostí na zariadeniach, rozvodoch, inštaláciách alebo škodu na majetku prenajíateľa.
7. V prípade porušenia zmluvných povinností stanovených v bodoch 5.a 6. tohto článku nájomcom, je nájomca povinný uviesť na svoje náklady predmet nájmu do pôvodného stavu, zaplatiť prenajíateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1.600,00 € za každé jednotlivé porušenie alebo zásah, pričom v plnej miere zodpovedá za všetku škodu vzniknutú porušením tejto svojej zmluvnej povinnosti tak prenajíateľovi ako aj iným osobám.
8. Všetky stavebné, alebo technologické úpravy podliehajú príslušným ustanoveniam stavebného zákona. Za jeho nedodržanie zodpovedá dodávateľ a objednávateľ prác, t.j. nájomca. Náklady na stavebné úpravy znáša výlučne nájomca bez možnosti ich uplatnenia u prenajíateľa, s čím nájomca bez výhrad súhlasí.
9. Podkladom na vydanie súhlasného stanoviska prenajíateľa je projektová dokumentácia, doklady a iné povolenia ktoré vyžaduje stavebný zákon v platnom znení (ohlásenie, stavebné povolenie, ...).
10. Rekonštrukčnými prácami nie je možné meniť účel objektu na ktorý bolo vydané užívacie povolenie. Zmenu účelu je možné získať výlučne v stavebnom konaní. V súlade s rozhodnutím o zmene účelu využitia, bude dodatkom k tejto nájomnej zmluve upravená výška nájomného a účel nájmu. V prípade, že nájomca prestavbou bez stavebného povolenia zmení účel nájmu, prenajíateľ je oprávnený po 18 mesiacoch od zmeny účelu nájmu nájomcovi fakturovať podľa skutočného využitia prenajatého priestoru.
11. Nájomca ako prevádzkovateľ nebytového priestoru preberá zodpovednosť, zaväzuje sa zabezpečiť a pri výkone svojich činností v predmete nájmu dodržiavať :
 - na úseku požiarnej ochrany povinnosti vyplývajúce zo zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi, najmä povinnosti podľa ustanovení § 4 a § 5 a zabezpečiť potrebný počet funkčných prenosných hasiacich prístrojov,
 - na úseku hygieny a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci povinnosti vyplývajúce zo zákona NR SR č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v platnom znení a zákona č. 126/2006 Z.z. o verejnom zdravotníctve v platnom znení,
 - všetky právne predpisy o ochrane životného a pracovného prostredia, o ochrane ovzdušia, spodných a povrchových vôd a o nakladaní s odpadmi,
 - a zabezpečiť separovanie, odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu a odpadu, ktorý vzniká jeho prevádzkovou činnosťou na vlastné náklady vlastnými kontajnermi. Za tým účelom je nájomca povinný preukázať sa príslušnou zmluvou o likvidácii odpadu do 30 dní od podpisu tejto nájomnej zmluvy. Ak tak neurobí ani v náhradnom termíne určenom prenajíateľom, je nájomca povinný zaplatiť prenajíateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,00 € za každý deň porušenia tejto svojej povinnosti. Porušenie tejto povinnosti je vážne porušenie tejto zmluvy a dôvod na postup podľa Čl. V. bod 4. tejto zmluvy.
 - všetky právne predpisy na úseku civilnej ochrany obyvateľstva, najmä zákona č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov, v súlade s vyhláškou MV SR č. 303/1996 Z.z. v znení neskorších predpisov, ako aj všetky právne predpisy na ne nadväzujúce a s nimi súvisiace,
 - povinnosti vyplývajúce z platných všeobecne záväzných nariadení Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava - Nové Mesto,
12. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu, najneskôr do 15 dní odo dňa, kedy ku zmene došlo, písomne oznámiť prenajíateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájmu (napr. zmena štatutárneho orgánu, sídla spoločnosti, predmetu činnosti, účtu nájomcu a pod).
13. Nájomca nie je oprávnený uplatňovať odpisy z predmetu nájmu.
14. Nájomca nie je oprávnený použiť prenajaté priestory na reklamu. Pod pojmom reklama sa tu rozumie využitie plochy väčšej ako 3,00 m² a to aj v prípade, ak ide o označenie nájomcu, predmetov jeho činnosti resp. iných údajov nájomcu alebo inej osoby.

15. Nájomca má právo na priečelí budovy umiestniť informačnú tabuľu (ako aj na informačnej tabuli prenajímateľa pri vstupe do areálu objektu Vajnorská č. 135 svoje logo), obsahujúce údaje o nájomcovi (najmä obchodné meno, meno vedúceho prevádzky, prevádzkovú dobu a pod.) na mieste na to prenajímateľom určenom a spôsobom nepoškodzujúcim majetok prenajímateľa resp. iných osôb. Umiestnenie informačnej tabule podlieha schváleniu prenajímateľa. Je právom prenajímateľa s uverejnením iných údajov nesúhlasiť, pričom platí, že prenajímateľ nebude bez vážneho dôvodu odopierať udelenie takéhoto súhlasu alebo ho zdržovať. Ak nájomca umiestni informačnú tabuľu, alebo reklamné zariadenie v rozpore s touto zmluvou, je prenajímateľ na náklady nájomcu oprávnený takúto informačnú tabuľu odstrániť.
16. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku nájomcu spôsobené trestným činom, iným konaním inej osoby ako prenajímateľa, prevádzkovou haváriou, živelnou pohromou, neodborným užívaním predmetu nájmu a pod. Nezodpovedá ani za škodu spôsobenú zlým technickým stavom prenajatých priestorov, ktoré vznikli po protokolárnom prevzatí predmetu nájmu, ak o tomto stave nedostal včas písomné upozornenie resp. ak mu nebolo umožnené potrebné úpravy resp. opravy vykonať. Rovnako nezodpovedá ani za škodu spôsobenú (či už konaním alebo nekonaním) nájomcom, jeho zamestnancami, zákazníkmi, resp. inými osobami, ktoré sa zdržovali v prenajatých priestoroch nájomcu.
17. Nájomca je povinný vykonať všetky potrebné opatrenia na odvrátenie resp. zníženie hroziacej resp. už spôsobenej škody a upovedomiť o nich bezodkladne písomne prenajímateľa.
18. Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa riadi ustanoveniami VI. časti prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.
19. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi okamžitý prístup do prenajatých nebytových priestorov najmä v prípade havárie, živelnej pohromy, kontroly dodržiavania BOZP a OPP (ochrana pred požiarmi), alebo účelu nájmu, v opačnom prípade zodpovedá nájomca za všetku škodu týmto vzniknutú.
20. Nájomca je povinný odo dňa začiatku nájmu, založeného touto zmluvou, poistiť si na svoje náklady svoj majetok (zariadenia, stroje, zásoby a pod.), nachádzajúci sa alebo vnesený do predmetu nájmu, ako aj majetok iných osôb vnesený nájomcom, resp. jeho zamestnancami do predmetu nájmu, a toto poistenie po celý čas trvania nájmu na svoje náklady udržiavať. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu vzniknutú na majetku nájomcu resp. iných osôb.
21. Nájomca je povinný bez výhrad dodržiavať všetky vnútorné smernice, vydané prenajímateľom v areáli objektu Vajnorská č. 135. V prípade porušenia tejto svojej povinnosti je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 160,00 € za každý jednotlivý prípad a deň porušenia tejto svojej povinnosti. Takéto konanie je vážne porušenie tejto zmluvy a dôvod na postup podľa čl. V bod 4. tejto zmluvy. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že všetky smernice, vydané prenajímateľom sú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
22. Prenajímateľ nezodpovedá za ochranu a stráženie majetku nájomcu.
23. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby prípadné odstavované vozidlá boli riadne zabezpečené proti neoprávnenému vniknutiu. Je zakázané spať alebo zdržiavať sa vo vozidlách počas celej doby platnosti tejto zmluvy. V prípade, že prenajímateľ zistí, že sa v čase nočných hodín v odstavených vozidlách zdržujú osoby nájomcu (zamestnanci, zmluvní partneri atď.), je prenajímateľ oprávnený postupovať v zmysle Čl. V. bod 4. písm. d) tejto zmluvy.
24. Nájomca nesmie znečisťovať predmet nájmu a jeho okolie súčasťami vozidiel (pneumatiky, olej atď.), ani na predmete nájmu skladovať iné veci (napr. náhradné diely vozidiel a strojov, súčiastky atď., zvlášť znečistené ropnými produktmi), inak je prenajímateľ oprávnený postupovať v zmysle Čl. V. bod 4. písm. d) tejto zmluvy a nájomca zodpovedá za všetku škodu vzniknutú porušením tejto povinnosti.
25. Všetky pokuty, penále, úroky z omeškania resp. iné finančné sankcie v zmysle tejto zmluvy resp. právnych predpisov, budú oprávnenou zmluvnou stranou povinnej zmluvnej strane fakturované s lehotou splatnosti faktúry 14 dní.

Článok VII. **Podnájom**

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

Článok VIII. **Záverečné ustanovenia**

1. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia ustanovenia zákona číslo 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení a ostatné platné všeobecné záväzné

- predpisy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že všetka korešpondencia týkajúca sa oboch zmluvných strán z akéhokoľvek titulu (ako aj z tejto zmluvy) sa doručuje druhej zmluvnej strane na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, prípadne na adresu zmluvnej strany uvedenú aktuálne v obchodnom registri, prípadne e-mailom na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. V prípade, že sa písomnosť posiela formou doporučenej listovej zásielky, zmluvné strany súhlasia s tým, že písomnosť sa považuje za doručeníu aj vtedy, ak sa takáto písomnosť vráti odosielajúcej zmluvnej strane z akéhokoľvek dôvodu nedoručenia takejto zásielky na adresu druhej zmluvnej strany podľa tohto článku. Takto vrátenú písomnosť zmluvné strany považujú za
 - doručeníu adresátovi,
 - nachádzajúcu sa v dispozícii adresáta,
 - má všetky účinky doručenej písomnosti,
 - adresát nemá žiadne nároky ani námietky voči odosielajúcej strane z tohto titulu.
 3. Ku zmene dohodnutých podmienok nájmu môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán formou písomného dodatku, alebo pokiaľ to vyplýva zo zmien a doplnkov platných zákonov a všeobecne záväzných právnych predpisov.
 4. Zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch s platnosťou originálu, s určením dvoch vyhotovení pre prenajímateľa a jedného vyhotovenia pre nájomcu.
 5. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, nie v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok pre jednu zo zmluvných strán, nie pod nátlakom, ani z donútenia, prečítali si ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme ani obsahu žiadne výhrady, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
 6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.08.2023.

V Bratislave, dňa 12.07.2023

V Bratislave, dňa 12.07.2023

Prenajímateľ:

Nájomca:

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

Bratislavské kultúrne a informačné stredisko

.....
Mgr. Peter Cabrnach
konateľ

.....
Mgr. Katarína Hulíková
riaditeľka

.....
Ing. Milan Kresáč
konateľ

Prílohy : č. 1 - Špecifikácia objektu
 č. 2 - Špecifikácia priestorov a výpočtový list úhrad nájomného