

W / KM

DODATOK Č. 1/2015

k Zmluve o nájme č. 93/2013 o nájme zo dňa 18.01.2013

uzatvorený medzi nasledovnými

Zmluvnými stranami:

1.) Prenajímateľ:

názov: EKO-podnik verejnoprospešných služieb
sídlo: Halašova 20, 832 90 Bratislava
IČO: 00 491 870
IČ DPH: SK2020887022
Zastúpený: Ing. Robert Molnár, riaditeľ
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s. Bratislava,
Číslo účtu: SK04 5600 0000 0018 0570 7008

na jednej strane (ďalej len „Prenajímateľ“)

a

2.) Nájomca:

obchodné meno: Villa Vino rača, a.s.
sídlo: Pri vinohradoch 2, 831 09 Bratislava
IČO: 190 268
IČ DPH: SK2020332138
Registrovaný: OR OS BA I, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 3360/B
bankové spoj.:
Zastúpený: Ing. Ján Krampl, CSc.

na druhej strane (ďalej len „Nájomca“ a spolu s Prenajímateľom ďalej aj „Zmluvné strany“)

Článok I

Predmet dodatku

Dňa 18.01.2013 bola medzi Prenajímateľom a Nájomcom uzavretá zmluva o nájme č. 93/2013 (ďalej len „Nájomná zmluva“), ktorej predmetom bol prenájom nebytových priestorov v Budove Tržnice nachádzajúcej sa na Šancovej ulici č.112 v Bratislave. Vzhľadom na potrebu novej úpravy práv a povinností zmluvných strán vyplývajúcich z Nájomnej zmluvy, uzatvárajú zmluvné strany tento Dodatok k Nájomnej zmluve v nasledovnom znení, ktorý v plnom rozsahu nahrádza pôvodnú Nájomnú zmluvu v znení jej neskorších zmien:

„Článok 1

Zmluvné strany

Názov: EKO - podnik verejnoprospešných služieb
so sídlom: Halašova 20, 832 90 Bratislava
zastúpený: Ing. Robertom Molnárom, riaditeľom podniku
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: pavlovic@ekovps.sk

(ďalej aj „**Prenajímateľ**“)

Nájomca:

obchodné meno: **Villa Vino rača, a.s.**
sídlo: Pri vinohradoch 2, 831 09 Bratislava
IČO: 190 268
IČ DPH: SK2020332138
Registrovaný: OR OS BA I, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 3360/B
bankové spoj.:
Zastúpený: Ing. Ján Krampl, CSc.

na druhej strane (ďalej len „**Nájomca**“ a spolu s Prenajímateľom ďalej aj „**Zmluvné strany**“)

Článok 2 Úvodné ustanovenia

- 2.1 **Prenajímateľ** 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 uzatváraní 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 pohostinská činnosť. Nájomca má záujem v rámci svojej podnikateľskej činnosti zriadiť v nehnuteľnostiach v správe Prenajímateľa svoju obchodnú prevádzku. 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 nebytových priestorov v správe Prenajímateľa v prospech Nájomcu.
- 3.2 Prenajímateľ vyhlasuje, že vykonáva správu nasledovných nehnuteľností:
- Budova Tržnice nachádzajúcej sa na ul. Šancová 112 v Bratislave, stavba so súp. č. 1102 postavená na parc. č. 10403/1 vo výmere 4775 m², druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria zapísanej v evidencii Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 1226 pre k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava – m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy(ďalej aj „**Budova Tržnice**“);
 - v rámci Budovy Tržnice okrem iného aj prevádzkového priestoru č. 87/A, 89, 90, 92 o rozlohe 64,09 m² nachádzajúci sa v Tržnici (ďalej aj „**Predmet nájmu**“). Situačné vymedzenie časti priestoru, ktorý má tvoriť v rámci Budovy Tržnice Predmet 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 oči takémuto vymedzeniu nemá výhrady a súhlasí s tým, čo má tvoriť Predmet nájmu.

- 3.3 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.
- 3.4 Predmet nájmu tvorí uzamykateľný priestor ohraničený stenami. Nájomca je spolu s Predmetom nájmu oprávnený užívať spoločné priestory Budovy Tržnice – zásobovacie trasy, sociálne zariadenia, výťahy, kontajnery na odpad nachádzajúce sa v suteréne Budovy Tržnice. Nájomca berie na vedomie, že spoločné priestory budú užívať aj iní nájomcovia v Budove Tržnice, návštevníci Budovy Tržnice, ako aj tretie osoby. Nájomca sa zaväzuje užívať spoločné priestory Budovy Tržnice tak, aby výkonom svojho práva nezasahoval do práv iných užívateľov, ani ich vo výkone ich práv neobmedzoval.

Článok 4 Účel nájmu

- 4.1 Predmet nájmu sa prenajíma Nájomcovi za účelom zriadenia a prevádzkovania predajne vína a poskytovania pohostinskej činnosti, ktoré predmety činnosti sú v súlade s oprávnením na výkon jeho podnikateľskej činnosti.
- 4.2 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto využívať Predmet nájmu na iný účel ako dohodnutý v tejto Zmluve, rovnako ako nie je oprávnený meniť druh ponúkaného tovaru a služieb. Nájomca je povinný využívať Predmet nájmu výlučne v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a predpismi vzťahujúcimi sa na Budovu Tržnice a jej jednotlivé prevádzkové priestory.
- 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 úradov v súvislosti so stavom a vlastnosťami Predmetu nájmu v čase jeho odovzdania.

Článok 5 Doba nájmu

- 5.1 Zmluva sa uzatvára na dobu určitú na dobu 5 rokov. Nájom začína plynúť dňom nadobudnutia účinnosti tejto 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 **534,08 EUR** /ďalej aj „**Nájomné**“/ za každý aj začatý mesiac nájmu. V prípade, že je Nájomca registrovaným platcom DPH, k Nájomnému bude pripočítaná DPH platná v čase zdaniteľného plnenia. Celková cena Nájomného a lehoty splatnosti budú uvedené vo Faktúre/Splátkovom kalendári – s náležitostiami 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.

V Nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za energie a dodávky služieb spojené s užívaním Predmetu nájmu a Budovou Tržnice, ktoré sa zaväzuje hradiť Nájomca zálohovo vo výške a lehotách podľa aktuálnej Faktúry/Splátkového kalendára a to pre časť energií a dodávok služieb, ktoré Nájomcovi nezabezpečuje priamo dodávateľ služieb a energií na podklade samostatného meradla energií zriadeného pre Predmet nájmu. To nemá vplyv na vyúčtovanie spoločných prevádzkových nákladov týkajúcich sa Budovy Tržnice, ktoré sa Nájomca zaväzuje hradiť bez ohľadu na existenciu samostatného meradla energií a dodávok pre Predmet nájmu. Za predpokladu, že Prenajímateľ kedykoľvek počas trvania nájmu požaduje od Nájomcu

inštaláciu samostatných meradiel energií a služieb dodávaných pre Predmet nájmu, je Nájomca povinný takejto požiadavke bezodkladne vyhovieť a inštaláciu meradla si zabezpečiť osobou na to odborne spôsobilou na vlastné náklady. 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. 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 dodávateľ 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 500,- € 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.

- 6.3 Prenajímateľ nezaručuje, že dodávky energií a služieb vzťahujúcich sa k Predmetu nájmu a Budovy Trznice prostredníctvom tretích osôb budú neprerušené alebo v požadovanom odbernom množstve, za čo ho Nájomca nebude brať na zodpovednosť, ani sa domáhať zľavy na nájomnom a/alebo náhrady škody alebo inej ujmy.
- 6.4 Nájomné a zálohové platby na dodávku energií a služieb je splatné mesačne vopred vždy najneskôr do 15. 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, resp. dňom prevzatia Nájomného v hotovosti.
- 6.5 V prípade bezhotovostných platieb bude Nájomca hradiť Nájomné a zálohové platby na dodávku energií a služieb bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, pokiaľ Prenajímateľ neurčí inak.
- 6.6 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.
- 6.7 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 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.
- 6.8 V prípade, ak sa na základe vyúčtovania skutočného odberu vybraných služieb od dodávateľov služieb zistí nedoplatok na úhradách za poskytované služby a dodávky, zaväzuje sa takýto nedoplatok uhradiť Nájomca Prenajímateľovi a to vo výške a lehote podľa 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.
- 6.9 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.

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 nájomom (ďalej len „Kaucia“) vo výške zodpovedajúcej Nájomnému a zálohovým platbám za služby spojené s nájomom za 1 mesiac nájmu, t.j. kauciu vo výške **1.328,30 EUR** vrátane 20% DPH. 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 nesplní 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. To isté platí v prípade, že dôjde k zvýšeniu Nájomného a/alebo zvýšeniu zálohových platieb za služby spojené s nájomom. 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 **2 mesiacov** po začatí doby nájmu z dôvodov na strane Nájomcu, prepadá Kaucia v prospech Prenajímateľa ako zmluvná pokuta, 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 Prenajímateľ vyhlasuje, že má na Budovu Tržnice uzavreté poistenie voči nasledovným rizikám: požiar, flexa (priamy úder blesku), živé, víchrica, krúpy, výbuch, voda z vodovodu, krádež.
- 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 Nájomcovi sa odporúča uzatvoriť a na vlastné náklady po celú dobu nájmu udržiavať v platnosti a účinnosti poisťné zmluvy, ktoré budú pokrývať najmä nasledovné riziká týkajúce sa Predmetu nájmu:
- a) poistenie 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 a v prípade poranenia, úrazu alebo úmrtia osôb a iné);
 - b) živelné poistenie všetkého majetku Nájomcu (aj zabudovaného) v Predmete nájmu, vrátane poistenia pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení;
 - c) poistenie rizika krádeže vlámaním do Predmetu nájmu alebo lúpežným prepadnutím a rizika vandalizmu v Predmete nájmu vrátane sklenených výplní Predmetu nájmu. V prípade, ak nastanú

škody na sklených 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.

- 8.1.4 Nájomca je povinný odovzdať Prenajímateľovi ku dňu uzavretia tejto Zmluvy poistné certifikáty (potvrdenia o poistnom krytí, poistky) preukazujúce existenciu poistenia rizík a majetku v zmysle bodu 8.1.3 Zmluvy. Nájomca sa zaväzuje kedykoľvek počas trvania nájmu podľa tejto Zmluvy na požiadanie Prenajímateľa, predložiť mu poistné certifikáty (potvrdenia o poistnom krytí, poistky) preukazujúce existenciu poistenia rizík a majetku v zmysle bodu 8.1.3 Zmluvy.
- 8.1.5 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 poistnej zmluvy, uzatvorenej podľa tejto Zmluvy Prenajímateľom alebo Nájomcom, a to ku dňu vzniku takýchto nárokov.
- 8.1.6 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 v lehote 30 dní od doručenia oznámenia je povinný vyjadriť či nárok uznáva alebo popiera. V prípade, že nárok uznáva, zaväzuje sa ho Nájomca uhradiť bezodkladne po doručení výzvy zo strany Prenajímateľa a predložení výzvy na jej úhradu zo strany tretej osoby. Takéto plnenie sa nepovažuje za bezdôvodné obohatenie na strane Prenajímateľa, ale plnenie záväzku Nájomcu uplatneného treťou osobou voči Prenajímateľovi. V prípade, že Nájomca s nárokom nesúhlasí, je povinný túto skutočnosť Prenajímateľovi oznámiť v lehote 30 dní od doručenia oznámenia Prenajímateľa, pričom v takom prípade sa Nájomca zaväzuje znášať všetky náklady spojené s obranou Prenajímateľa voči takémuto nároku. V prípade, ak sa Nájomca v ustanovenej lehote nevyjadrí, má sa za to, že tento nárok neuznáva.

Podčlánok 8.2

Údržba predmetu nájmu a jeho úpravy

- 8.2.1 Údržbu, opravy, úpravy a servis Predmetu nájmu v celom rozsahu do hodnoty 500,- EUR jednotlivo, vrátane všetkých inštalácií, príslušenstva a vybavenia umiestneného v súčasnosti resp. kedykoľvek v budúcnosti v Predmete nájmu zabezpečuje Nájomca, a to bez zbytočného odkladu a výlučne na vlastné náklady.
- 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 je povinný oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu všetkých opráv, ktoré podľa tejto Zmluvy zabezpečuje Prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto opráv alebo zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky (napr. na zľavu z Nájomného), ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať Predmet nájmu. Nájomca sa zaväzuje poskytovať Prenajímateľovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú Prenajímateľovi porušením príslušnej povinnosti.
- 8.2.3 Nájomca je počas doby nájmu oprávnený v Predmete nájmu vykonať stavebné zmeny a inštaláciu nových technologických a iných zariadení Nájomcu (ďalej len „Úpravy“) výlučne na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa s rozsahom a časovým harmonogramom takýchto Úprav.

Prenajímateľ bezdôvodne neodoprie súhlas s Úpravami za predpokladu, že:

- Úpravy neohrozia Predmet nájmu alebo Budovu Tržnice, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza;
- práce týkajúce sa elektroinštalácií, vodoinštalácií a požiarnej bezpečnosti budú realizované dodávateľmi schválenými Prenajímateľom;
- nebudú mať za následok akékoľvek obmedzenie Prenajímateľa, resp. ďalších nájomcov alebo návštevníkov Budovy Tržnice, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza neprimeraným spôsobom;

- d) neznižia úžitkovú hodnotu Predmetu nájmu alebo Budovy Tržnice, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza;
- e) budú realizované výlučne na náklady Nájomcu;
- f) budú realizované v súlade s touto Zmluvou, jej prílohami, dodatkami, príslušnými právnymi predpismi a platnými technickými normami
- g) všetky povolenia a súhlasy potrebné na Úpravy si obstará Nájomca v celom rozsahu samostatne vopred ku dňu udelenia súhlasu.

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 podľa bodu 8.2.1. a 8.2.2. Zmluvy.

- 8.2.4 Nájomca sa zaväzuje, že akékoľvek Úpravy a prevádzka Predmetu nájmu budú realizované takým spôsobom, aby nerušili a/alebo neobmedzovali hlukom, prašnosťou, vibráciami, pachom a ďalšími nepriaznivými vplyvmi iných užívateľov Budovy Tržnice, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza neprimeraným spôsobom. Úpravy budú vykonávané výlučne podľa Prenajímateľom vopred písomne schváleného časového harmonogramu s tým, že pokiaľ Prenajímateľ požiada Nájomcu o dočasné prerušenie prác, potom je Nájomca (resp. dodávateľ Nájomcu) povinný bezodkladne práce na Úpravách prerušiť len na nevyhnutný čas a nebude v nich pokračovať počas tejto nevyhnutnej doby určenej Prenajímateľom.
- 8.2.5 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený odpisovať technické zhodnotenie Predmetu nájmu uhradené Nájomcom.
- 8.2.6 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak dôjde k poškodeniu alebo zmenšeniu stavebnej substancie Predmetu nájmu nad rámec obvyklého opotrebovania, a to konaním, nekonaním, opomenutím nájomcu, jeho zamestnancov, príp. osôb nachádzajúcich sa v Predmete nájmu v jeho záujme, nesie všetky príslušné náklady na uvedenie Predmetu nájmu do pôvodného stavu (s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie) Nájomca a to aj počas doby nájmu na výzvu Prenajímateľa.
- 8.2.7 Zmluvné strany sa dohodli, že na prípady Úprav 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.

Podčlánok 8.3

Bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci – Požiarna ochrana

- 8.3.1 Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, platnými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi 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 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, 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.

Podčlánok 8.4 **Prevzatie a vrátenie predmetu**

- 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, 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 právnom Prenajímateľa od tejto Zmluvy odstúpiť. Neprevzatie Predmetu nájmu nemá vplyv na plynutie doby nájmu. V prípade, že Nájomca odmietne prevziať Predmet nájmu, prípadne tento neprevezme, je povinný platiť Nájomné, ako keby k prevzatí Predmetu nájmu došlo. Nájomca je oprávnený neprevziať Predmet nájmu jedine v prípade, že nie je technicky spôsobilý na činnosť, ktorú má zámer Nájomca v ňom prevádzkovať a takýto stav nastal po podpise Zmluvy do dňa prevzatia Predmetu nájmu. Dôkazné bremeno o tejto skutočnosti znáša Nájomca.
- 8.4.2 V prípade skončenia Nájmu je Nájomca povinný na vlastné náklady do 5 dní odo dňa skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom:
- a) vypratať Predmet nájmu - odstrániť z Predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok Nájomcu;
 - 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 neurčí inak;
 - c) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na Predmete nájmu spôsobené Nájomcom alebo vyprataním majetku Nájomcu a odstraňovaním jeho Úprav, a to tak, aby Predmet nájmu v deň odovzdania zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi;
 - d) uhradiť všetky nedoplatky spojené s Predmetom nájmu.

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 zámkové na účet Nájomcu.

- 8.4.3 O odovzdaní Predmetu nájmu spíše 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.
- 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 50,- EUR za každý deň omeškania so splnením povinnosti. Prenajímateľ má rovnako v takom prípade právo, nie však povinnosť vypratať Predmet nájmu, odstrániť všetky úpravy, vykonať opravy a uviesť Predmet nájmu do takého stavu, v akom bol ku dňu odovzdania Nájomcovi, pričom Prenajímateľ má popri zmluvnej pokute, aj nárok na náhradu všetkých nákladov, ktoré mu v súvislosti so zánikom nájmu a vyprataním 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 hnutelne a nehnuteľné veci (vrátane vstavaní a úprav Nájomcu) nachádzajúce sa v Predmete nájmu, ktoré budú

Prenajímateľom protokolárne spísané sa stanú kúpnu zmluvou vlastníctvom Prenajímateľa za kumulatívneho splnenia nasledovných podmienok:

- a) Prenajímateľ Nájomcovi po márnom uplynutí lehoty uvedenej v bode 8.4.2 tejto Zmluvy písomne oznámi, že má záujem na uplatnení práva na kúpu neodstránených vecí nachádzajúcich sa v Predmete nájmu;
- b) Nájomca ani v lehote do 30 dní od odoslania oznámenia Prenajímateľa podľa písm. a) tohto bodu všetky veci z Predmetu nájmu neodstráni;
- c) Nájomca v pozícii Dodávateľa vecí vyhotoví Prenajímateľovi v pozícii Odberateľa vecí faktúru v hodnote **100,- EUR bez DPH** za neodstránené hnutelné a nehnuteľné veci (vrátane vstavaní a úprav Nájomcu) nachádzajúce sa v Predmete nájmu. V prípade, že je Nájomca registrovaným platcom DPH, k fakturovanej hodnote bude pripočítaná DPH platná v čase zdaniteľného plnenia. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, že Nájomca z pozície dodávateľa faktúru nevyhotoví, môže v súlade so Zákonom o dani z pridanej hodnoty č. 222/2004 Z.z. túto faktúru v mene a na účet Nájomcu vyhotoviť Prenajímateľ, na čom sa Zmluvné strany výslovne dohodli a Nájomca akceptuje takto vyhovenú faktúru. Faktúru v mene a na účet Nájomcu vyhotovuje Prenajímateľ podľa zákona členského štátu, v ktorom je miesto dodania tovaru;
- d) Prenajímateľ zaplatí fakturovanú sumu na účet Nájomcu alebo povinnosť zaplatiť túto sumu zanikne iným spôsobom zániku záväzkov.

Po splnení uvedených podmienok sa Nájomca zaväzuje na základe tohto článku Zmluvy všetky Prenajímateľom spísané hnutelné a nehnuteľné veci, ktoré ostali v Predmete nájmu previesť na Prenajímateľa za uvedenú sumu, pričom pre prípad pochybností platí, že zaplatením sumy **100,- EUR bez DPH** sa považuje za vysporiadanú aj protihodnota toho, o čo sa zvýšila hodnota Predmetu nájmu. Prenajímateľ je oprávnený úhradu uvedenej sumy realizovať aj formou započítania tejto pohľadávky Nájomcu voči svojim splatným pohľadávkam. Na účely tohto ustanovenia sa nárok Nájomcu stane splatným márnym uplynutím dodatočnej lehoty podľa písm. b) tohto bodu Zmluvy.

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 uzavrel 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 nespôsobil Prenajímateľovi a tretím osobám škodu ani hrozbu vzniku škody ani ich neobmedzoval v ich užívaniach a vlastníckych právach. Nájomca je ďalej povinný osobitne dodržiavať alebo zabezpečovať:

- a) pokyny Prenajímateľa vydané prostredníctvom nápisov a piktogramov v Budove Tržnice (vrátane tých, ktoré sa nachádzajú na miestach určených pre ukladanie odpadu – lisovacích kontajneroch);
- b) VZN č. 3/2015 a č. 4/2015 MČ Bratislava – Nové Mesto, resp. také VZN, ktoré ich nahrádza, prípadne dopĺňa;
- c) pokyny pracovníkov bezpečnostnej služby, osoby poverenej správou Budovy Tržnice (Dozorca) a služby zabezpečujúcej bezpečnostný poriadok;

- d) dodržiavať pravidlá triedenia a zberu odpadu do zberných nádob umiestnených v suteréne Budovy Tržnice;
 - e) pri nakladaní s odpadom dotknuté právne predpisy;
 - f) návod na obsluhu výťahu;
 - g) pravidelnú prehliadku a servis vyhradených technických zariadení a hasiacich prístrojov v predmete nájmu a záznamy o týchto prehliadkach a/alebo servisoch uchovávať a predkladať ich Prenajímateľovi a osobám oprávneným na kontrolu vyhradených zariadení;
 - h) poriadok v Predmete nájmu a údržbu tak, aby nedochádzalo k jeho opotrebeniu nad obvyklú mieru. Uvedené sa primerane vzťahuje aj spoločné priestory Budovy Tržnice;
 - i) dodržiavať Prevádzkový a Trhový poriadok Budovy Tržnice. Nájomca potvrdzuje svojim podpisom, že sa oboznámil s Prevádzkovým a Trhovým poriadkom a zaväzuje sa ho dodržiavať.
- 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 Predmetu nájmu. Za týmto účelom bude jedna sada kľúčov od Predmetu nájmu deponovaná u Prenajímateľa s tým, že Prenajímateľ je povinný uchovávať túto sadu kľúčov tak, aby neprišlo k neoprávnenej dispozícii s kľúčmi, príp. k neoprávnenému vstupu do Predmetu nájmu. Nájomca s uvedeným bez výhrad súhlasí. V prípade vstupu do Predmetu nájmu Prenajímateľom je Prenajímateľ povinný to oznámiť bezodkladne nájomcovi.
- 8.5.4 Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek počas obvyklých prevádzkových hodín Nájomcu kontrolovať plnenie povinností Nájomcu podľa tejto Zmluvy a za týmto účelom vstupovať do Predmetu nájmu.
- 8.5.5 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa o všetkých skutočnostiach brániacich riadnemu užívaniu Predmetu nájmu.
- 8.5.6 Nájomca nebude odkladať tovar a/alebo iné predmety na miestach určených pre spoločné užívanie iných užívateľov priestorov nachádzajúcich sa v Budove Tržnice, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza. Nájomca nie je oprávnený vnášať do Predmetu nájmu veci nesúvisiace s Predmetom podnikania (napríklad lampy, prenosné vykurovacie telesá, ventilátory a pod.), ktoré sa nepovažujú za veci osobnej povahy na každodenné použitie. Nájomca je oprávnený parkovať svoje autá len na verejných priestranstvách, pokiaľ nemá uzavretú osobitnú nájomnú zmluvu. To isté platí pre autá, ktoré zabezpečujú Nájomcovi dodávku tovaru a služieb. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať nariadenia Prenajímateľa o spôsobe zásobovania, pokiaľ je také vydané.
- 8.5.7 Nájomca nie je oprávnený vykonávať žiadne také zmeny, ktoré spôsobia zmeny súvisiace s vonkajším vzhľadom Predmetu nájmu alebo Budovy Tržnice, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Spolu so žiadosťou o súhlas je Nájomca povinný predložiť Prenajímateľovi aj grafickú vizualizáciu navrhovanej úpravy vzhľadu. Odchýlenie sa od odsúhlasenej úpravy alebo vykonanie úpravy vzhľadu bez predchádzajúceho súhlasu sa považuje za závažné porušenie Zmluvy s právom Prenajímateľa od Zmluvy odstúpiť. Za každých okolností je však Nájomca povinný zabezpečiť, aby vonkajší vzhľad Predmetu nájmu alebo Budovy Tržnice, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza, nebol esteticky znehodnotený materiálmi, tovarmi alebo inými vecami Nájomcu. Nájomca rovnako nie je oprávnený umiestňovať mimo Predmetu nájmu žiadne reklamné pútače a nosiče bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 8.5.8 Nájomca nie je oprávnený umiestňovať akékoľvek zvieratá v Predmete nájmu, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak.
- 8.5.9 Nájomca je povinný zabezpečovať riadne upratovanie Predmetu nájmu na vlastné náklady prostredníctvom svojho pracovníka alebo dodávateľa služieb. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať nariadenia Prenajímateľa na zabezpečenie likvidácie odpadu, pokiaľ je také vydané.
- 8.5.10 Nájomca je povinný bezodkladne, najneskôr však do 5 pracovných dní od zmeny, oznámiť Prenajímateľovi písomne každú zmenu týkajúcu sa jeho oprávnenia na vykonávanie činnosti v Predmete nájmu (zánik oprávnenia, pozastavenie oprávnenia, zmena zapísaných údajov a pod.).
- 8.5.11 Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že na podklade rozhodnutia Prenajímateľa je Prenajímateľ oprávnený najmenej štyri (4) krát v kalendárnom roku uzavrieť Budovu Tržnice za účelom deratizácie, dezinfekcie a dezinsekcie priestorov Budovy Tržnice a tým znemožniť užívanie Predmetu nájmu na dĺžku

trvania jedného dňa (pre každý jednotlivý prípad). V prípade potreby (napríklad v prípade uloženého príkazu, ohrozenia života, zdravia, predchádzania vzniku škody na majetku a pod.) má takéto oprávnenie aj častejšie. Nájomca berie na vedomie, že takéto znemožnenie užívania Predmetu nájmu je výkonom práva Prenajímateľa a nezakladá nárok na zľavu z Nájmu, ani nárok na náhradu škody s čím súhlasí.

8.5.12 Prenajímateľ je povinný:

- a/ odovzdať Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené užívanie;
- b/ zabezpečiť Nájomcovi nerušený výkon jeho práv za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve;
- c/ poskytovať alebo zabezpečovať služby, ku ktorých poskytovaniu a/alebo zabezpečovaniu sa zaviazal.

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 písomne vypovedať túto Zmluvu, ak:
 - a) Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu v rozpore s touto Zmluvou;
 - b) bolo rozhodnuté o odstránení Predmetu nájmu alebo budovy, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza;
 - c) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - d) 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;
- 9.4 Nájomca môže písomne ukončiť túto Zmluvu výlučne v súlade s ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- 9.5. Výpovedná lehota je dvojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej Zmluvnej strane.
- 9.6 Nájom zaniká:
 - a) zánikom Predmetu nájmu;
 - b) zánikom Nájomcu, ktorý je právnickou osobou bez právneho nástupcu;
 - c) smrťou Nájomcu, ktorý je fyzickou osobou, pokiaľ dedičia po poručníkovi, ktorý bol Nájomcom, do tridsať (30) dní od jeho smrti neoznámia Prenajímateľovi, že pokračujú v nájme.

V prípade zániku Nájomcu alebo Prenajímateľa s právnym nástupcom sa Zmluvné strany ku dňu zániku príslušnej Zmluvnej strany dohodli, že nájom nezaniká, pričom žiadna zo Zmluvných strán nemá právo Zmluvu z tohto dôvodu vypovedať a príslušný právny nástupca Zmluvnej strany v celom rozsahu vstupuje do práv a povinností zaniknutej Zmluvnej strany. Nájomca nie je oprávnený požadovať od právneho nástupcu žiadne plnenie výlučne z titulu odstúpenia Predmetu nájmu. To sa netýka plnenia poskytnutého právnym nástupcom z titulu prevzatia plnení po právnom predchodcovi.

- 9.7 V prípade, ak:
 - a) je Nájomca v omeškaní viac ako pätnásť (15) dní s plnením akéhokoľvek peňažného záväzku voči Prenajímateľovi;
 - b) je to ustanovené v tejto Zmluve;

je Prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy. Účinky odstúpenia a zánik nájmu nastáva 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.

- 9.8 V prípade skončenia nájmu výpoveďou je Nájomca povinný počas plynutia výpovednej doby umožniť Prenajímateľovi vstup do Predmetu nájmu za účelom jej predvedenia záujemcovi o ďalší Nájom Predmetu nájmu a to v rámci obvyklých prevádzkových hodín Nájomcu, ako aj umiestnenie informácie vo výklade Predmetu nájmu o ponuke na prenájom Predmetu nájmu.

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 na internetovej stránke Prenajímateľa v súlade s ustanovením § 47a Občianskeho zákonníka. Nájomca berie na vedomie, že na nadobudnutie účinnosti Zmluvy sa vyžaduje jej zverejnenie prostredníctvom internetovej stránky Prenajímateľa, s čím súhlasí.
- 10.2 Právne vzťahy medzi Nájomcom a Prenajímateľom vyplývajúce zo Zmluvy sa riadia prednostne zákonom 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 dopĺňať výlučne formou písomných dodatkov podpísaných 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 Zmluvy a to aj v prípade, že došlo k jej zmene, avšak povinná strana túto zmenu neohlásila alebo osobne. Obe Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy sídla bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 5 pracovných dní od právoplatnosti 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 doručenie 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) doručenie aj v prípade, ak Zmluvná strana, ktorej je zásielka doručovaná, odmietne prevziať zásielku, a to ku dňu odmietnutia jej prevzatia.
- 10.7 Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) vyhotoveniach, jedno (1) vyhotovenie pre Prenajímateľa a jedno (1) vyhotovenie pre Nájomcu.
- 10.8 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.
- 10.9 Táto Zmluva nahrádza všetky doterajšie ústne dohody Zmluvných strán.

Neoddeliteľnými prílohami tejto Zmluvy sú:

Príloha č. 1 – Výpis z registra Nájomcu

Príloha č. 2 – Situačné vymedzenie Predmetu nájmu v Budove Tržnice

Príloha č. 3 – Faktúra/Splátkový kalendár – daňový doklad v súlade so zákonom č. 222/2004 Z.z.“

Článok II

Spoločné a záverečné ustanovenia

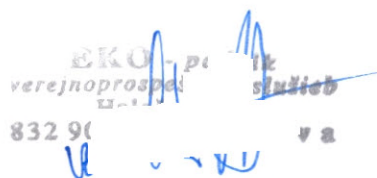
1. Tento Dodatok nadobúda platnosť dňom podpisu oboma Zmluvnými stranami. Dodatok nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia na internetovej stránke

Prenajímateľa v súlade s ustanovením § 47a Občianskeho zákonníka. Nájomca berie na vedomie, že na nadobudnutie účinnosti Dodatku sa vyžaduje jeho zverejnenie prostredníctvom internetovej stránky Prenajímateľa, s čím súhlasí.

2. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že sú plne spôsobilé na právne úkony, úmyselne neuviedli druhú stranu do omylu, a že všetky tu uvedené vyhlásenia a ustanovenia tohto Dodatku obsahujú ich slobodnú, vážnu, určitú a zrozumiteľnú vôľu, prejavenu bez tiesne alebo nápadne nevýhodných podmienok.
3. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že si tento Dodatok pozorne prečítali, jeho obsahu porozumeli a na znak ich súhlasu so všetkými jeho ustanoveniami ho podpisujú.
4. Tento Dodatok je vyhotovený v 2 rovnopisoch, pričom každá zmluvná strana obdrží po 1 rovnopise.

Zmluvná strana:

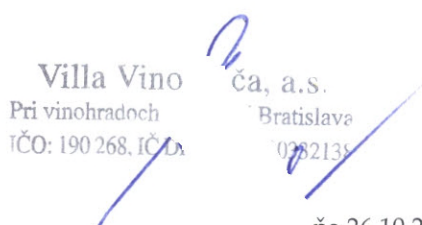
EKO – podnik verejnoprospešných prác
zast.: Ing. Robertom Molnárom - riaditeľ


832 90

..... dňa 26.10.2015
odtlačok pečiatky a podpis

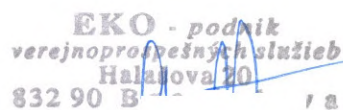
Zmluvná strana:

Villa VINO Rača, a.s.
zast.: Ing. Ján Krampl, CSc.


Villa VINO Rača, a.s.
Pri vinohradoch Bratislava
IČO: 190 268, IČDA: 0382138

..... dňa 26.10.2015
odtlačok pečiatky a podpis

k zmluve č. 93/2013 o nájme nebytových priestorov zo dňa 18.01.2013 s vyznačením predmetu nájmu



Villa Vinohrad Rača, a.s.
Pri vinohradoch 11 06 Bratislava
IČO: 190 000 000 : SK2020332138

nájomca