



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-DÚBRAVKA

Žatevná 2, 844 02 Bratislava

Obchodná verejná súťaž

na prenájom nebytového priestoru nachádzajúceho sa v Dome kultúry Dúbravka na Saratovskej ulici č. 2/A v Bratislave, určené na reštauračné účely vo výmere 202,3 m²

mestská časť Bratislava-Dúbravka, Žatevná 52, 841 02 Bratislava,

v y h l a s u j e

obchodnú verejnú súťaž v zmysle ustanovenia § 281 a nasl. Zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov o najvhodnejší návrh na uzavretie nájomnej zmluvy k nebytovému priestoru – v Dome kultúry Dúbravka, na Saratovskej ulici č. 2/A v Bratislave, vo výmere 202,3 m².

PODMIENKY

Obchodnej verejnej súťaže

1. Predávajúci/ Vyhlasovateľ

mestská časť Bratislava-Dúbravka

Žatevná 52, 841 02 Bratislava

v zastúpení: RNDr. Martin Zaťovič - starosta

IČO: 00 603 406

DIČ: 2020919120

2. Predmet obchodnej verejnej súťaže

Predmetom obchodnej verejnej súťaže je prenájom nebytového priestoru nachádzajúceho sa na prízemí Domu kultúry Dúbravka na Saratovskej ulici č. 2/A v Bratislava, vo výmere 202,3 m². Nebytový priestor pozostáva z týchto miestností: reštaurácia vo výmere 82 m², bar vo výmere 18,8 m², šatňa vo výmere 6,5 m², umývareň vo výmere 4,4 m², predsieň, WC vo výmere 3,6 m², WC vo výmere 3,6 m², chodba vo výmere 26,5 m², kuchyňa vo výmere 37,4 m², umyváreň riadu vo výmere 4,9 m², sklad vo výmere 4,8 m², sklad vo výmere 9,8 m².

Účel nájmu je viazaný výlučne na reštauračné služby, s podávaním varených teplých jedál.

Dom kultúry Dúbravka je vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Dúbravka, zapísaný na LV 1631, postavený na parc. č. 3026/4, k.ú. Dúbravka.

3. Kontaktná osoba vyhlasovateľa:

Meno a priezvisko: JUDr. Jana Jakubkovič

Telefónne číslo: 02/69 202 543

e-mail: jana.jakubkovic@dubravka.sk

4. Termín obhliadky:

Záujemcovia o nájom predmetného nebytového priestoru si môžu dohodnúť termín obhliadky s kontaktnou osobou vyhlasovateľa uvedenou v predchádzajúcom bode týchto podmienok.

Výdavky spojené s obhliadkou nebytového priestoru idú na ťarchu záujemcu.

5. Typ zmluvy

Nájomná zmluva podľa Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

6. Cena nájmu

Najnižšia cena nájmu je stanovená na sumu 84,- EUR za m² a rok, bez ceny za služby spojené s nájmom, a to v zmysle Uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Dúbravka č. 10/2018 zo dňa 04.12.2018.

6.1 Nájomná zmluva na predmetný nebytový priestor bude uzatvorená za nasledujúcich podmienok:

1. Nájomná zmluva bude uzatvorená na dobu neurčitú.
2. Nájomca je povinný strpieť obmedzenia užívania prevádzky, vrátane jej prípadného dočasného uzatvorenia počas rekonštrukcie Domu kultúry Dúbravka.
3. Účel nájmu je viazaný výlučne na reštauračné služby, s podávaním teplých varených jedál.
4. V prevádzke reštaurácie nesmú byť umiestnené žiadne hracie automaty alebo iné formy hazardných hier.

7. Spôsob podávania ponúk

Navrhovatelia sú povinní doručiť záväzné ponuky v zalepenej obálke, na adresu mestská časť Bratislava-Dúbravka, Žatevná 2, 824 02 Bratislava alebo osobne na uvedenú adresu.

Návrh v zalepenej obálke musí byť označený:

„OBCHODNÁ VEREJNÁ SÚŤAŽ – DKD, Bratislava.
NEOTVÁRAŤ.“

7.1 Obsahom záväznej ponuky musí byť:

1. Kópia dokladu o oprávnení poskytovať reštauračné služby.
2. Vyplnená záväzná ponuka (Príloha č. 1).
3. Podpísaný návrh Nájomnej zmluvy (Príloha č. 2).

7.2 Súťažné návrhy je možné podať len na tlačive záväznej ponuky, ktorá je prílohou týchto podmienok spolu s podpísanou nájomnou zmluvou. Na iné návrhy nebude vyhlasovateľ prihliadať.

8. Lehota na predkladanie ponúk

Závazné ponuky je možné predkladať v lehote do **18.01.2019**. Pri záväzných ponukách doručených vyhlasovateľovi poštou, je rozhodujúci dátum doručenia na adresu vyhlasovateľa.

- 8.1 Predloženú ponuku nie je možné odvolať po uplynutí lehoty určenej na predkladanie súťažných návrhov. Lehota viazanosti záväzných ponúk je do 31.03.2019.

9. Kritériá hodnotenia súťažných návrhov

Kritériom pre posudzovanie súťažných návrhov je najvyššia ponúknuté nájomné v súlade s bodom 6 týchto podmienok.

10. Vyhlásenie výsledkov súťaže – lehota na uzatvorenie zmluvy

- 10.1 Obálky so súťažnými návrhmi sa budú otvárať a súťažné návrhy sa vyhodnocovať dňa 22.01.2019. Otváranie obálok je neverejné.
- 10.2 Výsledky súťaže budú po vyhodnotení ponúk zverejnené na internetovej stránke vyhlasovateľa www.dubravka.sk.
- 10.3 Víťaznému účastníkovi súťaže bude v lehote do 10 dní odo dňa vyhodnotenia súťaže odoslané oznámenie o tom, že je víťazným účastníkom súťaže. Ponuka víťazného účastníka súťaže bude predložená na schválenie miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti.
- 10.4 Neúspešní navrhovatelia budú o neúspešnosti svojho návrhu upovedomení písomne.
- 10.5 V prípade, ak z akýchkoľvek dôvodov nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy s víťazom súťaže, vyhlasovateľ môže uzavrieť zmluvu s nasledujúcim navrhovateľom, ktorý predložil druhú najvýhodnejšiu ponuku.

11. Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo

- 11.1 Kedykoľvek bez uvedenia dôvodu zrušiť túto obchodnú verejnú súťaž, prípadne zmeniť podmienky obchodnej verejnej súťaže. O zrušení a zmene podmienok budú navrhovatelia, ktorí podali návrhy, informovaní písomne. Zrušenie, ako aj zmeny podmienok súťaže budú uverejnené na internetovej stránke vyhlasovateľa www.dubravka.sk.
- 11.2 Odmietnuť všetky predložené súťažné návrhy.
- 11.3 V prípade neúplnosti súťažného návrhu z hľadiska požiadaviek vyhlasovateľa uvedených v súťažných podkladoch, vyradiť návrh z obchodnej verejnej súťaže.

V Bratislave, dňa 12.12.2018

RNDr. Martin Zaťovič
Starosta

ZÁVÄZNÁ PONUKA

**do obchodnej verejnej súťaže na nájom nebytového priestoru nachádzajúceho sa
v Dome kultúry Dúbravka na Saratovskej ulici č. 2/A v Bratislave, určené na
reštauračné účely vo výmere 202,3 m²**

Názov / meno a priezvisko

Sídlo / trvalé bydlisko

IČO / dátum narodenia

Štatutárny zástupca

Telefónne číslo

E-mailová adresa

Závazná ponuka na nájom nebytového priestoru nachádzajúceho sa v Dome kultúry Dúbravka na Saratovskej ulici č. 2/A v Bratislave, určené na reštauračné účely vo výmere 202,3 m²

I. Cenová ponuka

.....EUR za m² a rok

(slovom:EUR)

V, dňa

vlastnoručný podpis

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV Č. 706/2018

Článok 1 Zmluvné strany

1.1 Prenajíateľ: **mestská časť Bratislava-Dúbravka**
Sídlo: Žatevná 2, 844 02 Bratislava
IČO: 00 603 406
DIČ: 2020919120
Zastúpený: RNDr. Martin Zaťovič
IBAN: SK3102000000000010128032
(ďalej v zmluve ako **Prenajíateľ**)

a

1.2 Nájomca:
Sídlo/miesto podnikania:
Príslušný register:

IČO:
DIČ:
IČ DPH:
Zastúpený:
(ďalej v zmluve ako **Nájomca** alebo spolu ako **Zmluvné strany**)

uzatvárajú túto zmluvu o nájme:

Článok 2

Preambula

- 1.1. Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu za účelom prenechania Predmetu nájmu Prenajíateľom do dočasného užívania Nájomcovi za podmienok, ktoré sú dohodnuté v tejto zmluve.
- 1.2. Nájomca vyhlasuje, že je obchodnou spoločnosťou (živnostníkom), ktorá bola riadne založená a vznikla podľa právneho poriadku Slovenskej republiky. Podľa tohto právneho poriadku je tiež subjektom práva, ktorý má plnú spôsobilosť na právne úkony. Nájomca ďalej vyhlasuje, že osoba, ktorá koná v jeho mene, má na takéto konanie plnú spôsobilosť a oprávnenie.

- 2.3. Nájomná zmluva sa uzatvára na základe predloženej záväznej ponuky Nájomcu, ktorú predložil ako úspešný záujemca o uzatvorenie nájomnej zmluvy v obchodnej verejnej súťaži vyhlásenej prenajímateľom.

3. Predmet zmluvy

- 3.1. Prenajímateľ prenecháva za odplatu Nájomcovi Predmet nájmu, aby ho dočasne (v dojednanej dobe) užíval a Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu nájomné (odplatu), to všetko za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.
- 3.2. Prenajímateľ záväzne vyhlasuje, že užívanie Predmetu nájmu nie je ničím obmedzené, na Predmete nájmu neviaznu žiadne práva tretích osôb, ktoré by obmedzovali užívanie Predmetu nájmu Nájomcom.

4. Predmet nájmu

- 4.1. Predmetom nájomného vzťahu je:

- 4.1.1. nebytový priestor o výmere **202,3 m²** –nachádzajúci sa Dome kultúry Dúbravka, na ulici Saratovská 2/A v Bratislave, ktorá sa nachádza v katastrálnom území Dúbravka a je zapísaná na liste vlastníctva číslo 1631 vedenom Správou katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu. Nebytový priestor pozostáva z týchto miestností: reštaurácia vo výmere 82 m², bar vo výmere 18,8 m², šatňa vo výmere 6,5 m², umývareň vo výmere 4,4 m², predsieň, WC vo výmere 3,6 m², WC vo výmere 3,6 m², chodba vo výmere 26,5 m², kuchyňa vo výmere 37,4 m², umyváreň riadu vo výmere 4,9 m², sklad vo výmere 4,8 m², sklad vo výmere 9,8 m² (v zmluve ako **Predmet nájmu**).

Stav Predmetu nájmu

- 4.2. Nájomca výslovne vyhlasuje, že Predmet nájmu si riadne s odbornou starostlivosťou prezrel, fyzický a technický stav Predmetu nájmu mu je dobre známy a zodpovedá tejto zmluve, a v tomto stave Predmet nájmu preberá do nájmu.
- 4.3. Nájomca vyhlasuje, že Predmet nájmu nemá žiadne zjavné vady. Zmluvné strany majú za to, že Predmet nájmu je v plnej miere spôsobilý plniť účel nájmu podľa tejto zmluvy. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje prevzatie Predmetu nájmu.

5. Účel nájmu

- 5.1. Účelom nájmu je využívanie Predmetu nájmu o rozlohe **202,3 m² na reštauračné účely**. Nájomca sa zaväzuje nezmeniť účel nájmu po celú dobu existencie užívacieho práva. Nájomca sa zaväzuje v prevádzke reštaurácie pripravovať teplé jedlá.
- 5.2. Nájomca sa zároveň zaväzuje, že v prevádzke reštaurácie neumiestni žiadne hracie automaty ani žiadne iné formy hazardných hier.

6. Doba nájmu

- 6.1. Nájomný vzťah k Predmetu nájmu sa uzatvára na dobu neurčitú.

7. Nájomné, jeho výška, splatnosť a spôsob platenia

- 7.1. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi nájomné ako odplatu za užívanie Predmetu nájmu Nájomcom, a to odo dňa začatia nájmu do jeho skončenia vo výške a spôsobom podľa tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške:

- 7.1.1. za nájom Predmetu nájmu – **202,3 m² nebytového priestoru** _____,- EUR (slovom: _____ EUR) za 1 m² podlahovej plochy Predmetu nájmu ročne. Prenajímateľ nie je platcom DPH.

- 7.2. Náklady za poskytovanie služieb a prevádzkových nákladov spojených s užívaním Predmetu nájmu sú:
- a) **studená voda** vo výške 47,00 EUR mesačne,
 - b) **teplá úžitková voda** vo výške 47,00 EUR mesačne,
 - c) **plyn** vo výške 50,00 EUR mesačne,
 - d) **zrážková voda** vo výške 8,00 EUR mesačne.
- 7.2.1. Vyúčtovanie nákladov za poskytované služby bude uskutočňovať prenajímateľ kvartálne podľa skutočnej spotreby.
- 7.2.2. Nájomca je povinný si dodávanie elektrickej energie zabezpečiť na vlastné meno uzatvorením zmluvy na dodávku elektrickej energie priamo s dodávateľom tejto služby.
- 7.3. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude uhrádzať nájomné spôsobom podľa tejto zmluvy:
- 7.3.1. za nájom Predmetu nájmu: _____ **EUR** ročne
 - 7.3.2. za nájom Predmetu nájmu: _____ **EUR** mesačne.
- 7.4. Nájomca bude uhrádzať dohodnuté mesačné nájomné a zálohové platby za služby v mene EURO spravidla bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa za daný mesiac so splatnosťou do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
- 7.5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca najneskôr do jedného mesiaca od podpisu tejto zmluvy uhradí prenajímateľovi kauciu vo výške dvojmesačného nájomného. V prípade ak kaucia nebude uhradená alebo doplnená, prenajímateľ má právo od zmluvy odstúpiť. Pri riadnom ukončení nájmu a riadnom odovzdaní predmetu nájmu, vrátane úhrady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov, prenajímateľ vráti kauciu nájomcovi bezodkladne od ukončenia nájmu. Kaucia môže byť použitá iba na úhradu vzniknutých škôd na predmete nájmu, jeho zariadenia alebo ak bude existovať nedoplatok na nájomnom alebo na službách spojených s užívaním nebytových priestorov. Ak zložená kaucia nepokryje škody alebo nedoplatky spojené s užívaním nebytového priestoru, zaväzuje sa ich nájomca uhradiť do 3 dní od doručenia oznámenia výšky vzniknutej škody. Nájomca je povinný počas celej doby nájmu dopĺňať kauciu tak, aby bola vo výške dvojmesačného nájomného.
- 7.6. V prípade ak nebude trvať nájomný vzťah celý kalendárny mesiac (najmä pri skončení nájmu, alebo pri začatí nájmu), zaplatí Nájomca Prenajímateľovi pomerné nájomné, ktoré sa vypočíta z mesačného nájomného a zodpovedá pomeru počtu dní trvania nájmu v danom mesiaci k počtu dní v celom mesiaci.
- 7.7. Zmluvné strany sa dohodli, že ak je Nájomca v omeškaní so zaplatením nájomného, alebo jeho časti, alebo akéhokoľvek peňažného záväzku, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu nasledovne:
- 7.7.1. ak omeškanie Nájomcu trvá menej ako 10 dní je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% za každý, aj začatý, deň omeškania z dlžnej čiastky,
 - 7.7.2. ak omeškanie Nájomcu trvá viac ako 10 dní je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,3% za každý, aj začatý, deň omeškania z dlžnej čiastky.

8. Úhrada služieb spojených s nájmom, a niektorých nákladov

- 8.1. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady na služby a prevádzkové náklady spojené s užívaním Predmetu nájmu znáša Nájomca, pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak.
- 8.2. Úhrady za poskytovanie služieb a prevádzkových nákladov spojených s užívaním Predmetu nájmu sa zaväzuje hradiť Nájomca v plnom rozsahu, ak to nie je v tejto zmluve dohodnuté iným spôsobom.
- 8.3. Prenajímateľ technicky umožní zavedenie priamych telefónnych liniek a Internetu poskytovateľom tejto služby do Predmetu nájmu v mene a na náklady Nájomcu. Nájomca bude hradiť telefónne účty a účty za Internet priamo poskytovateľovi tejto služby. Prenajímateľ súhlasí s tým, aby si Nájomca v Predmete nájmu inštaloval na svoje náklady vlastnú lokálnu telefónnu ústredňu. Nájomca zabezpečí aby ústredňa a používané telekomunikačné prístroje v Predmete nájmu, boli v súlade s požiadavkami poskytovateľa tejto služby. V prípade skončenia nájmu určí Prenajímateľ či Nájomca na svoje náklady prevedie telefónne linky a Internet na nového Nájomcu určeného Prenajímateľom alebo Prenajímateľa samotného, alebo tieto telefónne linky a Internet na svoje náklady zruší. Prenajímateľ je oprávnený toto právo uplatniť najskôr 45 dní pred skončením nájmu a Nájomca je povinný požiadavku Prenajímateľa splniť do 10 dní odo dňa uplatnenia tohto práva.
- 8.4. Nájomca zodpovedá za svoje veci nachádzajúce sa v Predmete nájmu a/alebo veci vnesené do Predmetu nájmu tretími osobami, a to aj pre prípad ich poškodenia, zničenia, straty, odcudzenia alebo iných aj náhodných škôd počas celej doby trvania nájmu. Prenajímateľ súhlasí, aby Nájomca za týmto účelom veci nachádzajúce sa v Predmete nájmu na vlastné náklady poistil. Nájomca je uzrozumený, že v prípade, ak veci nachádzajúce sa v Predmete nájmu nepoistí, znáša povinnosť nahradiť škodu spôsobenú na týchto veciach výlučne Nájomca, a to v celom rozsahu.

9. Technický stav a opravy a úpravy Predmetu nájmu

- 9.1. S predmetom nájmu je Nájomca povinný zaobchádzať s náležitou starostlivosťou, ktorá zahŕňa najmä odbornú starostlivosť a užívanie Predmetu nájmu spôsobom, aby na ňom nedochádzalo k škodám a väčšiemu ako bežnému opotrebeniu.
- 9.2. Na zabudovanie zariadení, a to aj zabezpečovacích, je Nájomca oprávnený na základe písomného súhlasu Prenajímateľa. Vnútorne vybavenie obstarané Nájomcom na jeho náklady zostáva vo vlastníctve Nájomcu, jeho vypratanie vykoná Nájomca na vlastné náklady najneskôr do dňa skončenia nájmu tak aby nedošlo k poškodeniu Predmetu nájmu. Ak Nájomca vypratanie v tejto lehote nevykoná, je Prenajímateľ oprávnený vykonať ju na náklady Nájomcu, čím nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu vzniknutej škody. Všetky zariadenia a vybavenie Predmetu nájmu pevne zabudované do Predmetu nájmu a/alebo spojené s Predmetom nájmu zo strany Nájomcu sú vlastníctvom Prenajímateľa, a Nájomca je povinný ich po skončení nájomného vzťahu ponechať v Predmete nájmu, pokiaľ sa Nájomca a Prenajímateľ písomne nedohodnú inak.

Opravy Predmetu nájmu

- 9.3. Drobné opravy Predmetu nájmu je povinný vykonávať Nájomca na svoje náklady, pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať Predmet nájmu pre vady, ktoré včas neoznámil Prenajímateľovi. V prípade ak Nájomca nevykoná drobnú opravu Predmetu nájmu, na ktorú je povinný ani na základe písomnej výzvy Prenajímateľa v Prenajímateľom poskytnutej lehote, je Prenajímateľ oprávnený (nie však povinný) takúto opravu uskutočniť na náklady Nájomcu, a Nájomca je povinný

uhradiť Prenajímateľovi všetky takto účelne vynaložené náklady na vykonanie drobnej opravy. Prenajímateľ je tiež vždy oprávnený vykonať opravy Predmetu nájmu sám na svoje náklady.

- 9.4. Nájomca nemá právo na úhradu nákladov na vykonané opravy. Zmluvné strany prehlasujú, že nájomné stanovené touto zmluvou v plnom rozsahu zohľadňuje náklady Nájomcu na drobné opravy Predmetu nájmu. Ak potreba takýchto opráv bola spôsobená Nájomcom, jeho zamestnancami, alebo tretími osobami, ktoré vystúpili do Predmetu nájmu so súhlasom Nájomcu, náklady na takúto opravu vždy znáša Nájomca, aj keby túto opravu uskutočnil Prenajímateľ.
- 9.5. Drobné opravy musia byť Nájomcom vykonávané v primeranej dobe, a to najneskôr do 10 pracovných dní. Nájomca však musí drobné opravy vykonať vždy tak, aby nedošlo k ďalšiemu poškodeniu Predmetu nájmu, a to aj tým, že drobná oprava nebude uskutočnená v potrebnom čase, aby sa zamedzilo vzniku ďalších škôd.
- 9.6. Na účely tejto zmluvy sa drobnými opravami Predmetu nájmu rozumejú opravy Predmetu nájmu do výšky 200,- EUR.

Zmeny a stavebné úpravy Predmetu nájmu

- 9.7. Nájomca je oprávnený vykonať zmeny na Predmete nájmu alebo technické, stavebné a iné úpravy na Predmete nájmu, a to aj v prípade ak smerujú k jeho zhodnoteniu (v zmluve len **Stavebné úpravy**) len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa alebo predchádzajúcej osobitnej písomnej dohody medzi Prenajímateľom a Nájomcom. V prípade oprávneného vykonávania Stavebných úprav má Nájomca právo požadovať úhradu nákladov iba v prípade, ak sa Prenajímateľ písomne zaviazal na ich úhradu. Ak dá Prenajímateľ súhlas so Stavebnými úpravami, ale nezaviazal sa na úhradu nákladov, nemá Nájomca právo požadovať po skončení nájmu ani protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci.
- 9.8. Ak Nájomca vykonáva Stavebné úpravy bez súhlasu Prenajímateľa a/alebo v rozpore s touto zmluvou, je na základe žiadosti Prenajímateľa a Nájomca povinný okamžite ukončiť uskutočňovanie Stavebných úprav a/alebo akékoľvek práce na týchto úpravách. Na základe požiadavky Prenajímateľa je Nájomca povinný na vlastné náklady tieto Stavebné úpravy odstrániť alebo dokončiť spôsobom určeným Prenajímateľom. Ak Nájomca ktorúkoľvek z povinností uvedených v tomto odseku nesplní ani na základe písomnej výzvy s poskytnutím 5 dňovej lehoty, je Prenajímateľ oprávnený (nie však povinný) zabezpečiť splnenie tejto povinnosti na náklady Nájomcu, a Nájomca je povinný Prenajímateľovi tieto náklady uhradiť.

Spoločné ustanovenia k opravám a stavebným úpravám

- 9.9. Stavebné úpravy a opravy, ktoré sa stanú súčasťou Predmetu nájmu budú vo vlastníctve Prenajímateľa.
- 9.10. Stavebné úpravy a/alebo opravy môže Nájomca vykonávať len na základe stavebného zákona a ak sa vyžaduje povolenie, len na základe povolenia príslušného stavebného úradu, pričom všetky potrebné povolenia, a to aj iných orgánov verejnej moci pri stavebnej činnosti zabezpečí Nájomca, inak zodpovedá za škodu, ktorá tým Prenajímateľovi vznikne.

10. Práva a povinnosti zmluvných strán

10.1. Prenajímateľ:

- 10.1.1. sa zaväzuje vykonávať Stavebné úpravy Predmetu nájmu len po predchádzajúcej písomnej dohode s Nájomcom. Toto neplatí pre prípady, ak má Prenajímateľ vykonať práce, ktoré súvisia s udrжанím spôsobilosti Predmetu nájmu na dohodnutý účel užívania,
- 10.1.2. sa zaväzuje vykonať prehliadku Predmetu nájmu po predchádzajúcom oznámení aspoň dva pracovné dni vopred, spravidla medzi 8. až 17. hodinou pracovného dňa, a to aj v sprievode

iných osôb, najmä z dôvodu kontroly Predmetu nájmu, zariadení a Príslušenstva predmetu nájmu, zistenia spôsobu užívania Predmetu nájmu, pre uskutočňovanie prác potrebných pre opravy a odstránenia škôd, Stavebné úpravy a pod.,

- 10.1.3. sa zaväzuje umožniť Nájomcovi prístup do Predmetu nájmu 24 hodín denne, vrátane sobôt, nediel' a štátnych sviatkov,
- 10.1.4. sa zaväzuje poskytnúť Nájomcovi nevyhnutnú súčinnosť, na ktorú sa podľa tejto zmluvy zaviazal,
- 10.1.5. je oprávnený kedykoľvek, v období posledných troch mesiacov pred ukončením nájmu alebo po podaní výpovede ktoroukoľvek zmluvou stranou, vykonať obhliadku Predmetu nájmu s tretími osobami ako záujemcami o nájom,
- 10.1.6. je oprávnený v prípade podstatného porušenia tejto zmluvy /článok 11.5./ pozastaviť dodávku všetkých služieb do Predmetu nájmu bez predošlého upozornenia Nájomcu. Nájomca nemá nárok v tomto prípade na náhradu škody prípadne domáhať sa zľavy na nájomnom alebo prípadného ušlého zisku.

10.2. Nájomca:

- 10.2.1. sa zaväzuje umožniť vstup do Predmetu nájmu alebo Predmet nájmu sprístupniť Prenajímateľovi alebo tretím osobám za podmienok podľa tejto zmluvy, inak je Prenajímateľ oprávnený svojpomocne vstúpiť do Predmetu nájmu, alebo Predmet nájmu sprístupniť, a to na náklady Nájomcu, Nájomca sa zaväzuje, že nevykoná žiadne opatrenia, ktorými by bránil uplatneniu tohto nároku Prenajímateľa,
 - 10.2.2. nesmie umožniť alebo prenechať bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa akejkolvek tretej osobe podnájom a/alebo užívanie Predmetu nájmu,
 - 10.2.3. zodpovedá za škodu na Predmete nájmu, ktorú sám spôsobí. Nájomca je zodpovedný i za škody na Predmete nájmu spôsobené tretími osobami, ktoré sa zdržujú v Predmete nájmu v súlade s pokynmi Nájomcu alebo s jeho vedomím. Všetky škody, za ktoré zodpovedá Nájomca v súlade s týmto ustanovením, odstráni na vlastné náklady Nájomca alebo uhradí Prenajímateľovi v obvyklých cenách. Nájomca zodpovedá za osoby a majetok, ktorý sa v čase nájmu bude nachádzať v Predmete nájmu,
 - 10.2.4. je povinný Predmet nájmu udržiavať v stave, ktorý neohrozuje bezpečnosť osôb a majetku,
 - 10.2.5. sa zaväzuje, že v Predmete nájmu bude používať len stroje, prístroje a zariadenia, ktoré majú certifikát alebo inú preukázanú zhodu podľa osobitných predpisov,
 - 10.2.6. nesmie bez súhlasu Prenajímateľa zasahovať do inžinierskych sietí vyhradených elektrických, zdvíhacích, tlakových a plynových technických zariadení, a v prípade súhlasu Prenajímateľa výlučne prostredníctvom osoby, ktorá na to má oprávnenie podľa právnych predpisov,
 - 10.2.7. v zmysle platných STN a príslušných predpisov zodpovedá za bezpečný technický stav strojov a technologických zariadení používaných v prenajatej prevádzke, je povinný zabezpečiť predpísané odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení, revízie ručného elektrického náradia, ako aj odstránenie závad v nich uvedených,
- 10.3. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu v rozsahu a spôsobom dohodnutom v tejto Zmluve, a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, normami ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými najmä s právnymi predpismi v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (najmä § 8 a § 9 zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, nariadenia vlády SR, vyhlášky MPSVaR SR, SÚBP a interné predpisy majiteľa objektu), v oblasti ochrany pred požiarmi (najmä § 4, 5, 8 a § 9 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi, vyhláška č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii), v oblasti ochrany životného prostredia (zákon č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí) tak, aby nevznikla Prenajímateľovi ani tretím osobám škoda. Nájomca preberá na seba všetky

povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti ochrany pred požiarmi, bezpečnosti, ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany, odpadového hospodárstva (likvidácia odpadov, príp. nebezpečného odpadu – povinnosť uzavrieť zmluvy s oprávnenými subjektami na likvidáciu konkrétneho druhu odpadu), prípadne iných predpisov, ktoré majú vzťah k činnosti Nájomcu v Predmete nájmu, v zmysle ktorých bude zabezpečovať bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci, požiarnu ochranu v Predmete nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať. Za týmto účelom sa Nájomca zaväzuje zabezpečiť školenia svojich zamestnancov z právnych a ostatných predpisov na zaistenie bezpečnosti na ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarmi v rozsahu vykonávaných činností, lekárske prehliadky, vybavenie s OOPP, oboznámenie s hroziacimi rizikami. Všetky skutočnosti, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť a zdravie osôb alebo majetok, ktorý sa v čase nájmu bude nachádzať v Predmete nájmu, je Nájomca povinný bezodkladne hlásiť Prenajímateľovi.

- 10.4. Nájomca nesmie skladovať ani používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem, pričom nesmie vnieť do Predmetu nájmu nebezpečné látky, zamorujúce alebo znečisťujúce materiály, jedovaté látky alebo odpady, ropné produkty a infekčné materiály, okrem bežných čistiacich prostriedkov v množstvách obvyklých pre takéto použitie (v žiadnom prípade nie za účelom ich predaja alebo skladovania). Nájomca sa zaväzuje nahradiť Prenajímateľovi akékoľvek škody, straty, náklady alebo výdavky, ktoré mu vzniknú v súvislosti s odstraňovaním takto vnesených nebezpečných materiálov do objektu, v ktorom sa Predmet nájmu nachádza.
- 10.5. Nájomca nesmie skladovať ani používať látky, postupy a zariadenia spôsobujúce hluk a pachy, ktoré by mohli obťažovať užívateľov alebo Nájomcov ostatných priestorov.
- 10.6. Ak nájomca poruší akúkoľvek povinnosť alebo je v omeškaní so splnením akejkoľvek povinnosti podľa tejto zmluvy alebo sa týkajúcej zmluvného vzťahu zo zmluvy, a Nájomca túto povinnosť nesplní na výzvu Prenajímateľa v lehote určenej Prenajímateľom, je Prenajímateľ oprávnený zabezpečiť splnenie povinnosti na náklady Nájomcu sám alebo prostredníctvom tretej osoby, a Nájomca je povinný tieto náklady Prenajímateľovi zaplatiť.
- 10.7. Nájomca je povinný strpieť prípadné obmedzenia užívania prevádzky, vrátane jej prípadného dočasného uzatvorenia počas rekonštrukcie Domu kultúry Dúbravka. Nájomca podpisom tejto zmluvy prehlasuje, že za uvedené prípadné obmedzenia si nebude u prenajímateľa uplatňovať žiadne náhrady. V prípade nutnosti úplného uzatvorenia prevádzky počas rekonštrukcie Domu kultúry Dúbravka nemá prenajímateľ nárok na nájomné po dobu ich nevyhnutného uzatvorenia.
- 10.8. Nájomca nesmie umiestňovať a prevádzkovať v prenajatých priestoroch výherné, nevýherné hracie prístroje a im podobné zariadenia len inak označené napr. kvízomaty a pod.
- 10.9. Nájomca je povinný poskytovať v prenajatých priestorov aj varenú teplú stravu (napr. obedy, večere).

11. Skončenie nájmu

- 11.1. Nájom Predmetu nájmu podľa tejto zmluvy zaniká
 - 11.1.1. na základe písomnej dohody medzi Prenajímateľom a Nájomcom,
 - 11.1.2. zánikom Predmetu nájmu,
 - 11.1.3. zánikom Nájomcu bez právneho nástupcu,
 - 11.1.4. uplynutím výpovednej doby v prípade písomnej výpovede,
 - 11.1.5. odstúpením od zmluvy v prípadoch uvedených v zmluve alebo v zákone alebo v bode 11.4. tejto zmluvy.
- 11.2. Ktorákoľvek zo zmluvných strán je oprávnená písomne vypovedať túto zmluvu podľa 11.1.4. kedykoľvek bez udania dôvodu. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade výpovede

ktoroukoľvek zo zmluvných strán je výpovedná lehota 2 mesiace pokiaľ v konkrétnom prípade nie je výslovne stanovené inak. Výpoveď musí mať písomnú formu a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej zmluvnej strane.

- 11.3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade odstúpenia od zmluvy sa táto zrušuje momentom doručenia písomného odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane. V prípade zániku tejto zmluvy na základe odstúpenia od zmluvy, zanikajú všetky práva a povinnosti strán zo zmluvy. Odstúpenie od zmluvy, výpoveď, prípadne iný zánik či zrušenie zmluvy sa okrem zákonom stanovených prípadov nedotýka aj
 - 11.3.1. voľby Obchodného zákonníka podľa § 262,
 - 11.3.2. iných ustanovení tejto zmluvy, ktoré podľa prejavenej vôle strán alebo vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po ukončení zmluvy,
 - 11.3.3. ustanovení, ktoré stanovujú spôsob vysporiadania medzi zmluvnými stranami pri skončení nájmu, najmä sa nedotýka záväznosti tohto článku o skončení nájmu a čl. 12. tejto zmluvy.
 - 11.3.4. plnení, ktoré si zmluvné strany poskytli do momentu odstúpenia, najmä prenechanie užívania Predmetu nájmu a zaplatenie nájomného ako aj právo na nezaplatené nájomné do momentu odstúpenia.
- 11.4. Zmluvné strany sa dohodli, že za podstatné porušenie zmluvy sa považujú aj tieto prípady:
 - 11.4.1. Nájomca v rozpore so zmluvou užíva Predmet nájmu na iný účel ako bolo dohodnuté,
 - 11.4.2. Nájomca je v omeškaní s úhradou akéhokoľvek peňažného záväzku Nájomcu o viac ako jeden mesiac po splatnosti, najmä ak včas nezaplatí nájomné a služby spojené s nájmom.
 - 11.4.3. Nájomca poruší povinnosti ustanovené v bode 10.8 a 10.9 tejto zmluvy.
 - 11.4.4. Prípady porušenia podľa ods. 11.4.1. a 11.4.2. a 11.4.3. tejto zmluvy považujú zmluvné strany za podstatné porušenie zmluvy a strana porušujúca zmluvu (nájomca) bola výslovne upozornená a vedela v čase uzavretia zmluvy, že druhá strana (prenajímateľ) nebude mať záujem na plnení povinností pri takom porušení zmluvy. Tento výklad je v súlade s vôľou strán a zmluvné strany s tým výslovne súhlasia a toto potvrdzujú.

12. Odovzdávanie Predmetu nájmu pri skončení nájomného vzťahu

- 12.1. Ku dňu skončenia nájmu je Nájomca povinný vypratať Predmet nájmu a uviesť Predmet nájmu do stavu v akom mu bol odovzdaný s prihliadnutím na stavebné úpravy, zabudované zariadenia a vybavenie Predmetu nájmu vykonané v súlade s touto zmluvou. V prípade, ak Nájomca tieto povinnosti nesplní ani na základe písomnej výzvy s poskytnutím 5 dňovej lehoty, vypratanie Predmetu nájmu a/alebo jeho uvedenie do požadovaného stavu je oprávnený (nie však povinný) uskutočniť Prenajímateľ svojpomocne osobne alebo prostredníctvom tretej osoby na náklady Nájomcu.
- 12.2. Predmet nájmu je Nájomca povinný odovzdať Prenajímateľovi najneskôr v deň skončenia nájmu, o odovzdaní Predmetu nájmu musí byť spísaný protokol, inak sa nepovažuje Predmet nájmu za odovzdaný. V prípade, ak Nájomca predmet nájmu neodovzdá Prenajímateľovi v tejto lehote, je Prenajímateľ oprávnený svojpomocne osobne alebo prostredníctvom tretej osoby vstúpiť do Predmetu nájmu a/alebo svojpomocne osobne alebo prostredníctvom tretej osoby Predmet nájmu prevziať a vypratať bez akéhokoľvek predchádzajúceho upozornenia, a to na náklady Nájomcu, Nájomca sa zaväzuje, že nevykoná žiadne opatrenia, ktorými by bránil uplatneniu tohto práva Prenajímateľovi. Nájomca nemá právo nárokovať si prípadné škody, ktoré mu týmto vyprataním nastali.
- 12.3. Pri odovzdaní Predmetu nájmu odovzdá Nájomca kľúče prevzaté od Prenajímateľa od všetkých miestností Predmetu nájmu, inak je Prenajímateľ oprávnený vymeniť zámky, od ktorých nebudú v uvedenej lehote vrátené všetky kľúče Prenajímateľovi, a to na náklady Nájomcu.

- 12.4. V prípade Nájomcovho omeškania s odovzdaním predmetu nájmu Prenajímateľovi, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi počas omeškania zmluvnú pokutu vo výške 1/15 (slovom jedna pätnástina) mesačného nájomného, a to za každý deň omeškania bez ohľadu na dôvody vzniku či trvania takého omeškania, resp. či Predmet nájmu počas tohto omeškania nájomca skutočne užíval.
- 12.5. Opravy, ktorých potreba vznikla počas nájomného vzťahu, je povinný vykonať Nájomca aj v prípade ak k oprave nedošlo do ukončenia nájmu.
- 12.6. Nájomca má pri skončení nájomného vzťahu tieto povinnosti:
- 12.6.1. poskytnúť súčinnosť pri prevzatí Predmetu nájmu, predovšetkým z pohľadu dodávateľov služieb a ich postúpenia a/alebo pri ukončení zmluvných vzťahov s nimi a taktiež ukončenie podnájomných vzťahov,
- 12.6.2. uhradiť všetky náklady na služby spojené s užívaním predmetu nájmu počas trvania nájmu.
- 12.7. V prípade, že sa bude Nájomca alebo akékoľvek tretie osoby zdržovať bez písomného súhlasu Prenajímateľa v predmete nájmu i po ukončení nájomného vzťahu, je prenajímateľ oprávnený na náklady Nájomcu tieto osoby vykázat' z Predmetu nájmu a tieto osoby do Predmetu nájmu nevpuštit', pričom Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody vzniknuté v dôsledku uplatnenia tohto práva Prenajímateľa.
- 12.8. V prípade ak je podľa tejto zmluvy Prenajímateľ z dôvodu nesplnenia povinností alebo porušenia povinností alebo neposkytnutia súčinnosti Nájomcom oprávnený postupovať svojpomocne osobne alebo prostredníctvom tretej osoby, zodpovedá za prípadné škody vzniknuté v dôsledku svojpomocného postupu (napr. vstupu do Predmetu nájmu alebo svojpomocného prevzatia a vypratania Predmetu nájmu) iba v prípade, ak škodu zavinił hrubou nedbalosťou. To znamená, že Prenajímateľ v týchto prípadoch nezodpovedá ani za prípadné poškodenie vecí (majetku) Nájomcu alebo tretích osôb ak oprávnene použil svojpomoc, ibaže tieto škody Prenajímateľ zavinił hrubou nedbalosťou.

13. Doručovanie

- 13.1. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky Písomnosti, doručované Prenajímateľom Nájomcovi, budú doručované na adresu na doručovanie (v texte len **Adresa na doručovanie**). Za Adresu na doručovanie pre Nájomcu sa považuje adresa uvedená v úvodnej časti Zmluvy s označením Zmluvnej strany. V prípade zmeny Adresy na doručovanie, je Nájomca povinný Prenajímateľovi doručiť písomné oznámenie s novou Adresou na doručovanie, od momentu doručenia oznámenia sa bude táto adresa považovať za Adresu na doručovanie pre Nájomcu. Nájomca berie na vedomie, že preberanie Písomností na Adrese pre doručovanie je nevyhnutné, a je si vedomý že v prípade ak nepreberie na Adrese na Doručovanie Písomnosť, bude mať takéto doručenie všetky následky akoby k doručeniu došlo. Za Adresu na doručovanie pre Prenajímateľa sa považuje adresa sídla zapísaná v obchodnom registri.
- 13.2. Pokiaľ nie je v tejto zmluve výslovne uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti so Zmluvou a jej plnením, musia byť urobené v písomnej forme (ďalej len **Písomnosť**). Za doručenie písomnosti v súvislosti so Zmluvou druhej Zmluvnej strane sa považuje:
- 13.2.1. osobné doručenie Písomnosti Zmluvnej strane, ktorá je povinná potvrdiť prevzatie, k doručeniu môže dôjsť priamo Zmluvnou stranou alebo prostredníctvom kuriéra; ak Zmluvná strana odmietne prevziať Písomnosť, považuje sa táto za doručeníu dňom odmietnutia prevzatia Písomnosti, alebo
- 13.2.2. zaslanie Písomnosti ako doporučenej poštovej zásielky prostredníctvom pošty; v prípade ak sa zaslaná Písomnosť vráti späť ako nedoručená z akéhokoľvek dôvodu, táto sa považuje za doručeníu siedmy deň od jej odoslania, alebo
- 13.2.3. iný spôsob ak je v konkrétnom prípade výslovne dohodnutý.

14. Záverečné ustanovenia

- 14.1. Zmluvné strany sa v súlade s ust. § 262 ods. 2 Obchodného zákonníka dohodli, že ich záväzkový vzťah založený touto zmluvou sa spravuje Obchodným zákonníkom.
- 14.2. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu je možné len na základe písomnej dohody zmluvných strán, pokiaľ v tejto zmluve nie je výslovne dohodnuté, že sa v konkrétnom prípade môže zmeniť aj iným spôsobom. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania všetkými Zmluvnými stranami, a týmto dňom je pre Zmluvné strany právne záväzná.
- 14.3. Ak sa v tejto zmluve uvádza účet, myslí sa tým bankový účet zmluvnej strany uvedený na úvodnej strane tejto zmluvy alebo bankový účet, ktorý oprávnená zmluvná strana pre konkrétnu platbu oznámi povinnej strane, ak v zmluve nie je uvedené inak. V prípade zmeny účtu písomne oznámi zmluvná strana druhej zmluvnej strane jeho zmenu, od tohto momentu je druhá zmluvná strán povinná plniť na takto uvedený účet.
- 14.4. Zmluvné strany sa dohodli, že zaplatením zmluvných pokút nie je dotknuté právo zmluvných strán na náhradu škody, pričom zmluvná strana je povinná nahradiť škody v celom rozsahu, a to vo výške presahujúcej dohodnutú zmluvnú pokutu. Splnenie povinnosti zabezpečenej zmluvnou pokutou nie je dotknuté ani po zaplatení zmluvnej pokuty.
- 14.5. V prípade, že akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy je alebo sa stane neplatným, neúčinným a/alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť, účinnosť a/alebo vykonateľnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy, pokiaľ to nevyklučuje v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov samotná povaha takého ustanovenia. Zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu po tom, ako zistia, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné, neúčinné a/alebo nevykonateľné, nahradiť dotknuté ustanovenie ustanovením novým, ktorého obsah bude v čo najväčšej miere zodpovedať vôli Zmluvných strán v čase uzatvorenia tejto zmluvy.
- 14.6. Táto zmluva obsahuje úplnú dohodu Zmluvných strán v nej zúčastnených vo vzťahu k príslušnej predmetnej záležitosti a nahrádza všetky prípadné predchádzajúce zmluvy a dohody ako ústne tak aj písomné, týkajúce sa Predmetu nájmu. Táto zmluva sa riadi platným právnym poriadkom Slovenskej republiky, prípadné spory z nej vyplývajúce patria do právomoci súdov Slovenskej republiky. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa previesť svoje pohľadávky voči Prenajímateľovi vzniknuté na základe tejto zmluvy a/alebo z nej vyplývajúce na inú osobu.
- 14.7. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania všetkými Zmluvnými stranami. Táto zmluva sa vyhotovuje v slovenskom jazyku v 4 rovnopisoch, z ktorých 1 rovnopis obdrží nájomca a 3 prenajímateľ.
- 14.8. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
- 14.9. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, ich zmluvná vôľnosť nie je obmedzená, zmluvu uzatvorili po vzájomnej dohode na základe ich slobodnej a vážnej vôle, ktorú prejavili určite a zrozumiteľne, zmluvu neuzavreli v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluva je urobená v predpísanej forme, zmluvu si pred jej podpísaním prečítali a na znak súhlasu ju podpísali. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

RNDr. Martin Zat'ovič
starosta