

Nájomná zmluva
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a podľa
ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka

(ďalej v texte ako „**Zmluva**“) medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:	Mestská časť Bratislava–Nové Mesto
Zastúpený:	Mgr. Matúš Čupka, starosta
Sídlo:	Junácka 1, 832 91 Bratislava
IČO:	00 603 317
DIČ:	2020887385
Bankové spojenie:	Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN:	SK83 5600 0000 0018 0034 7015
Variabilný symbol:	3180070120

(ďalej v texte ako „**Prenajímateľ**“)

Nájomca:
Štatutárny zástupca:
Sídlo:
IČO:
Bankové spojenie:
IBAN:
Zapísaný v:

(ďalej v texte ako „**Nájomca**“)

(Prenajímateľ a Nájomca v texte spoločne uvádzaní aj ako „**zmluvné strany**“).

Čl. I
Úvodné ustanovenie

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je vlastníkom nehnuteľnosti gastro prevádzky - bufet nachádzajúcej sa na pozemku registra „C“ KN parc. č. 11903/352, katastrálne územie Nové Mesto – podľa geometrického plánu č. 74/2023 zo dňa 12.06.2023, úradne overeného Okresným úradom Bratislava pod č. 1951/2023 zo dňa 09.10.2023, na ulici J.C. Hronského v Bratislave.

Čl. II.
Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ v rozsahu a za podmienok uvedených v tejto Zmluve prenecháva Nájomcovi do odplatného užívania na účel opísaný v bode 2. tohto článku Zmluvy **nehnuteľnosť gastro prevádzku - bufet o výmere podlahovej plochy 71 m²** (z toho úžitková vnútorná plocha je vo výmere 63,3 m² vrátane sociálnych zariadení – toaliet pre verejnosť so samostatným vchodom o výmere 3m²) umiestnenú podľa priloženého situačného nákresu, ktorý tvorí **prílohu č. 1** k tejto Zmluve (ďalej v texte ako „**Predmet nájmu**“) a Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu riadne a včas nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom (.....) podľa Článku 4 Zmluvy.
2. Predmet nájmu sa prenája **za účelom** prevádzkovania kaviarne.

3. Nájomca vyhlasuje, že bol zo strany Prenajímateľa oboznámený s prístupovými komunikáciami na predmet nájmu a prevádzkovým poriadkom ihrísk pre deti a mládež (vo forme platného VZN MČ BA — Nove Mesto 2/2008), ktorého súčasťou je Predmet nájmu.

Čl. III. Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára **na dobu určitú 5 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy**. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že ustanovenie § 676 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník sa vylučuje.

Čl. IV. Výška nájomného a úhrady za služby spojené s nájomom

1. Výška Nájomného za Predmet nájmu bola zmluvnými stranami dohodnutá v sumeEUR/mesiac.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že **nájomné** bude Nájomca uhrádzať mesačne vopred, pričom úhrada nájomného je splatná vždy do 15. dňa príslušného mesiaca. **Úhrady za služby spojené s nájomom** bude Nájomca uhrádzať formou **zálohových platieb mesačne**, a vo výške uvedenej vo výpočtovom liste odo dňa protokolárneho prevzatia Predmetu nájmu.
3. Zálohové úhrady za služby spojené s nájomom budú zúčtované každoročne vždy do 01.06. nasledujúceho kalendárneho roku. Prípadné preplatky budú Nájomcovi vrátené na jeho účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Prípadné nedoplatky je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi na základe ním vystavenej faktúry s lehotou splatnosti 30 dní odo dňa jej doručenia Nájomcovi.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo zvýšenia zálohovej úhrady za služby spojené s nájomom formou jednostranného písomného vyhlásenia Prenajímateľa, ktorej výška bude závisieť od platného cenníka dodávateľov sieťových odvetví, resp. poskytovateľa služby.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné, ako aj úhrada za služby spojené s nájomom budú zo strany Nájomcu platené spoločne na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy v lehotách uvedených v tomto článku Zmluvy, s uvedením variabilného symbolu uvedeného v záhlaví Zmluvy. Za deň úhrady nájomného a úhrady za služby spojené s nájomom sa považuje deň, kedy bolo plnenie v plnej výške pripísané na účet Prenajímateľa.
6. Ak Nájomca neuhradí v stanovenej lehote nájomné a úhrady za služby spojené s nájomom, prípadne ich vyúčtovanie, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zákonný úrok z omeškania.
7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranného zvýšenia nájomného formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za Predmet nájmu maximálne vo výške miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien Štatistického úradu Slovenskej republiky jedenkrát ročne. Nájomné platné k 31.decembru bežného roka sa môže zvýšiť o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom SR, a to od 01. januára nasledujúceho roka, pričom o zvýšení nájomného s uvedením novej výšky nájomného sa Prenajímateľ zaväzuje Nájomcov informovať v lehote najneskôr 10 pracovných dní pred splatnosťou zvýšeného nájomného.
8. Nájomca sa zaväzuje v lehote 10 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy, zložiť na účet Prenajímateľa, **kauciu vo výške trojmesačného nájomného, t.j. vo výške** ako zábezpeku pre prípad poškodenia Predmetu nájmu, prípadne ak sa Nájomca dostane do omeškania s platením nájomného a úhrad za služby spojené s nájomom, alebo tieto neuhradí vôbec, prípadne na zabezpečenie zmluvných pokút a sankcií. Kaucia bude po odčítaní prípadných nárokov Prenajímateľa vrátená Nájomcovi do 30 dní odo dňa ukončenia tejto Zmluvy. V prípade, ak Nájomca kauciu nezloží v stanovenej lehote, má Prenajímateľ právo od tejto zmluvy odstúpiť.
9. Nájomca je povinný zabezpečiť osobou na to odborne spôsobilou a na vlastné náklady inštaláciu samostatných meradiel elektrickej energie a vody dodávaných pre Predmet nájmu, ak na Predmete nájmu tieto meradlá inštalované nie sú. Za účelom prípadného prihlásenia Nájomcu na odber energií v Predmete nájmu a/alebo inštalácie meradiel si poskytnú zmluvné strany svoju súčinnosť. Neposkytnutie súčinnosti zo strany Nájomcu a/alebo nevyhovenie požiadavke na inštaláciu samostatných meradiel sa považuje za podstatné porušenie tejto Zmluvy s právom Prenajímateľa od nej odstúpiť. Nájomca samostatne zodpovedá za údržbu a predpísané skúšky na meradlách

slúžiacich pre meranie odberu energií a služieb dodávaných samostatne pre Predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi. V prípade, ak na základe vyúčtovania skutočného odberu dodávaných služieb od ich dodávateľov Prenajímateľ zistí ku koncu príslušného vyúčtovacieho obdobia alebo ku dňu ukončenia nájomného vzťahu nedoplatok na úhradách za poskytované služby a dodávky Nájomcovi, zaväzuje sa takýto nedoplatok uhradiť Nájomca Prenajímateľovi, a to vo výške a lehote podľa jeho vyúčtovacej faktúry. Prípadný takto vzniknutý preplatok sa Prenajímateľ zaväzuje vrátiť Nájomcovi, a to na základe písomnej výzvy Nájomcu. Prenajímateľ je oprávnený takto vzniknutý preplatok započítať jednostranne s jeho pohľadávkami voči Nájomcovi. V prípade, ak Prenajímateľ príslušných médií pri odpočte spotreby jednotlivých médií zistí podozrenie z neoprávnenej manipulácie s meradlami určenými pre meranie odberu energií a služieb dodávaných samostatne pre Predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi alebo touto Zmluvou a túto skutočnosť oznámi Prenajímateľovi alebo dôjde k poškodeniu týchto meradiel, považuje sa to za závažné porušenie tejto Zmluvy. V takom prípade je Nájomca povinný Prenajímateľovi uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 1000,-EUR za každé jedno zistené porušenie tohto ustanovenia. Zároveň je to dôvod na odstúpenie od Zmluvy zo strany Prenajímateľa. Okrem toho v prípade nemožnosti odpočtu spotreby dodávaného média za konkrétne obdobie bude následne Prenajímateľom fakturovaná nájomcovi spotreba príslušného média vo výške 1,2 násobku spotreby zistenej za predchádzajúce účtovacie 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.

10. Prenajímateľ nezaručuje, že dodávky energií a služieb vzťahujúcich sa k Predmetu nájmu Prostredníctvom tretích osôb budú neprerušené alebo v požadovanom odbornom množstve, za čo ho Nájomca nebude brať na zodpovednosť, ani sa domáhať zľavy na nájomnom a/alebo náhrady škody alebo inej ujmy.
11. Nájomca nie je povinný platiť nájomné iba vtedy a výlučne len za ten čas, keď Nájomca nemohol užívať Predmet nájmu v celosti v súlade s dohodnutým účelom preto, že Prenajímateľ si neplnil svoje povinnosti zo Zmluvy.
12. Nájomca podpisom tejto Zmluvy udeľuje Prenajímateľovi súhlas, aby tento počas trvania nájmu založeného touto Zmluvou vypoľ dodávku elektrickej energie a/alebo iných médií do Predmetu nájmu pre prípad porušenia povinnosti Nájomcu platiť nájomné každý mesiac v lehotách určených touto Zmluvou, ako aj pre prípad porušenia povinnosti Nájomcu platiť zálohu na prevádzkové náklady či iné nároky Prenajímateľa podľa tejto Zmluvy, a to až do doby, kým si Nájomca začne plniť riadne a včas všetky svoje finančné povinnosti vyplývajúce mu z tejto Zmluvy. Vypnutie dodávky elektrickej energie a/alebo iných médií dodávaných do Predmetu nájmu nemá na strane Nájomcu vplyv na jeho povinnosť plniť si všetky finančné záväzky vyplývajúce z tejto Zmluvy, vrátane platenia nájomného.
13. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že v súvislosti s prerušením dodávky elektrickej energie a/alebo iných médií dodávaných do Predmetu nájmu podľa predchádzajúceho bodu tejto Zmluvy Nájomcovi nevznikajú žiadne nároky z titulu náhrady škody či ušlého zisku, nakoľko Prenajímateľ takýmto postupom vykonáva svoje práva podľa tejto Zmluvy. Tým sa vylučujú všetky a zároveň akékoľvek nároky Nájomcu, ktoré by hypoteticky mohli vzniknúť v súvislosti s prerušením dodávky elektrickej energie a/alebo iných médií dodávaných do Predmetu nájmu, s čím Nájomca výslovne súhlasí, berie to na vedomie a plne si uvedomuje všetky právne aj faktické dôsledky, ktoré mu vznikli alebo v budúcnosti môžu vzniknúť v súvislosti s takýmto dojednaním a nemá voči nemu žiadne výhrady.

Čl. V.

Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu

1. Nájomca je povinný Predmet nájmu prevziať v lehote určenej Prenajímateľom vo výzve na protokolárne prevzatie, inak v lehote 10 dní odo dňa doručenia výzvy Nájomcovi. O prevzatí Predmetu nájmu sa spíše protokol, ktorý bude obsahovať najmä opis Predmetu nájmu, jeho stavu, vrátane stavu a čísel meradiel energií a vyhlásenie Nájomcu, že Predmet nájmu bez výhrad preberá a vyhlásenie o počte odovzdaných a prevzatých kľúčov, ak sa na vstup do Predmetu nájmu používajú. Neprevzatie Predmetu nájmu sa považuje za podstatné porušenie tejto Zmluvy s právnom Prenajímateľa od tejto Zmluvy odstúpiť. Neprevzatie Predmetu nájmu nemá vplyv na plynutie doby nájmu a povinnosť Nájomcu platiť služby spojené s nájmom. V prípade, že Nájomca odmietne prevziať Predmet nájmu, prípadne tento neprevezme, je povinný platiť služby spojené s nájomným, ako keby k prevzatiu Predmetu nájmu došlo.
2. V prípade, ak Nájomca nesplnil včas svoje povinnosti vyplývajúce pre Nájomcu z bodu 1 tohto článku Zmluvy, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 150,- EUR za každý aj začatý deň omeškania so splnením týchto povinností. Prenajímateľ má rovnako v takom prípade právo, nie však povinnosť, vypratať Predmet nájmu, odstrániť všetky úpravy, vykonať opravy a uviesť Predmet nájmu do pôvodného alebo želaného stavu, pričom Prenajímateľ má popri zmluvnej pokute, aj nárok na náhradu všetkých nákladov, ktoré mu v súvislosti so zánikom nájmu a 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 hnutelné a nehnuteľné veci (vrátane vstavaní a úprav Nájomcu) nachádzajúce sa v/na Predmete nájmu sa stali majetkom Prenajímateľa zaplatením čiastky 200,- EUR, ktorá je už vrátane príslušnej DPH, na účet Nájomcu uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. Taktiež platí, že zaplatením uvedenej sumy sa považuje za vysporiadanú aj protihodnota toho, o čo sa zvýšila hodnota Predmetu nájmu, ak k takému zvýšeniu vôbec došlo. Zmluvné strany dodávajú, že za účelom vyrovnania predmetnej sumy je Prenajímateľ oprávnený túto započítať na akékoľvek povinnosti Nájomcu, ktoré tento má voči Prenajímateľovi, s čím Nájomca v celom rozsahu súhlasí a nemá voči tomu žiadne výhrady.
3. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu len v súlade s právnymi predpismi a ustanoveniami tejto Zmluvy.
4. Nájomca je povinný v Predmete nájmu samostatne a na vlastné náklady zabezpečiť plnenie všetkých povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v platnom znení a všetkých príslušajúcich vykonávacích predpisov ako aj technických noriem. Nájomca zodpovedá aj za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v plnom rozsahu podľa príslušných predpisov. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie Zmluvy.
5. Nájomca je povinný vykonávať pravidelné kontroly a revízie elektrických spotrebičov a zariadení nainštalovaných a používaných v Predmete nájmu v zmysle právnych predpisov platných v SR ako aj v zmysle príslušných STN v stanovených termínoch. Nájomca je povinný na základe požiadavky povereného pracovníka Prenajímateľa predložiť zápis alebo kópiu zápisu z týchto kontrol, odborných prehliadok a odborných skúšok alebo revízií.
6. Nájomca sa zaväzuje sprístupniť Predmet nájmu Prenajímateľovi za účelom vykonávania kontrol užívania a stavu Predmetu nájmu, a to po predchádzajúcej dohode s Nájomcom a v jeho prítomnosti, avšak najneskôr v lehote do 3 pracovných dní od požiadania Prenajímateľa. Pre prípad akejkoľvek hrozacej škody, pričom postačí aj podozrenie, má Prenajímateľ právo vstupu do Predmetu nájmu kedykoľvek, o čom bezodkladne informuje Nájomcu. Za týmto účelom bude mať Prenajímateľ jedno vyhotovenie kľúčov, ktoré bude uložené v zapečatenej obálke.
7. Všetky úpravy a zmeny urobené v Predmete nájmu sú prípustné len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa a pri dodržaní príslušných platných právnych predpisov a technických noriem.
8. Akékoľvek stavebné úpravy, ktoré Nájomca vykoná v/na Predmete nájmu, so súhlasom Prenajímateľa (a to aj vrátane pevne zabudovateľných súčastí), prípadne akékoľvek iné investície zo strany Nájomcu, po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa počas trvania Zmluvy,

sa stanú majetkom Prenajímateľa po ich zabudovaní / investovaní, a to bez nároku na ich úhradu, na základe výslovného súhlasu Nájomcu. Nájomca bude znášať všetky náklady vyplývajúce zo zmien na Predmete nájmu, o ktoré požiadal, ako aj všetky výdavky na povolenie takýchto zmien a nebude v prípade takéhoto súhlasu požadovať žiadnu protihodnotu toho, o čo sa hodnota Predmetu nájmu zvýšila, čo potvrdzuje svojim výslovným súhlasom, podpisom na Zmluve. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie tejto Zmluvy.

9. Nájomca je povinný počínať si v Predmet nájmu tak, aby na ňom nevznikali Prenajímateľovi škody a súčasne hroziace škody odvracať.
10. Nájomca sa zaväzuje v plnom rozsahu uhradiť všetky vzniknuté škody na/v Predmete nájmu, a to nie len tie, ktoré spôsobil sám, ale aj akékoľvek tretie osoby, ktorým umožnil vstup do Predmetu nájmu. Ak sa tak nestane, má Prenajímateľ právo závady a poškodenia odstrániť a požadovať od Nájomcu náhradu účelne a preukázateľne vynaložených nákladov.
11. Nájomca je povinný na svoje náklady vykonávať drobné opravy a vykonávať bežnú údržbu Predmetu nájmu. Za drobné opravy a bežnú údržbu sa považujú opravy a údržba predmetu nájmu podľa ustanovenia § 5 a § 6 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Ak sa Nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby predmetu nájmu, má Prenajímateľ právo tak urobiť sám alebo prostredníctvom inej poverenej osoby a požadovať od Nájomcu náhradu primerane a účelne vynaložených nákladov.
12. Nájomca je povinný Predmet nájmu na svoje náklady udržiavať v stave spôsobilom na dohovorené užívanie a účel a je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním.
13. Opravy a údržbu vecí, umiestnených v Predmete nájmu, ktoré sú vo vlastníctve Nájomcu, vykonáva Nájomca na svoje náklady.
14. Nájomca je povinný nepretržite počas celej doby nájmu udržiavať poriadok a čistotu na Predmete nájmu, vrátane terasy, na ktorej sa nachádza mobiliár prenajímateľa a zabezpečiť, aby sa odpad a iné emisie, ktoré vznikajú v súvislosti s jeho činnosťou na Predmete nájmu, nešírili v areáli detského ihriska a jeho okolí a neobťažovali tretie osoby. Za týmto účelom je Nájomca povinný v celom rozsahu vykonávať údržbu a úpravy Predmetu nájmu, spojenú s užívaním Predmetu nájmu, ako aj opravy a údržbu zariadení, ktoré sú na Predmete nájmu umiestnené bez ohľadu na výšku nákladov na takúto údržbu a úpravu, vrátane všetkých inštalácií, príslušenstva a vybavenie umiestneného v súčasnosti, resp. kedykoľvek v budúcnosti na Predmete nájmu. Plnenie tejto povinnosti zabezpečuje Nájomca bez zbytočného odkladu a výlučne na vlastné náklady a zodpovednosť. Porušenie tohto ustanovenia zo strany Nájomcu sa považuje za podstatné porušenie Zmluvy a zároveň dôvod k odstúpeniu od Zmluvy.
15. Nájomca nie je počas doby nájmu oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu na Predmete nájmu vykonať úpravy, stavebné zmeny a inštaláciu nových technologických a iných zariadení a stavebných prvkov Nájomcu, ktoré budú mať charakter konštrukcií pevne spojených so zemou (ďalej len „Úpravy“). Žiadosť o udelenie súhlasu na Úpravy musí obsahovať opis požadovaných Úprav. K udeleniu súhlasu s úpravami musí Nájomca Prenajímateľovi vopred odovzdať riadne vypracovanú a úplnú projektovú dokumentáciu, pokiaľ sa podľa platných predpisov vyžaduje a presnú špecifikáciu Úprav. V prípade, že Úpravy vyžadujú súhlas/y (povolenie/a) orgánov štátnej alebo verejnej správy, potom projektová dokumentácia a presná špecifikácia musia byť overené autorizovaným architektom resp. stavebným inžinierom a musia v celom rozsahu, potrebnom pre takéto podanie, zodpovedať všetkým normám a právnym predpisom, a to všetko na náklady Nájomcu. Získanie prípadných úradných povolení je povinnosťou Nájomcu. Súhlas Prenajímateľa s Úpravami nezakladá Prenajímateľovi akúkoľvek zodpovednosť za správnosť, dostatočnosť resp. súlad Úprav s príslušnými právnymi predpismi a platnými technickými normami. Funkčnosť (údržbu, opravy a servis) investícií Nájomcu (na jeho vlastné náklady) zabezpečuje Nájomca v celom rozsahu bez obmedzenia.
16. Nájomca sa zaväzuje, že akékoľvek úpravy a užívanie Predmetu nájmu budú realizované takým spôsobom, aby nerušili a/alebo neobmedzovali hlukom, prašnosťou, vibráciami, pachom a ďalšími nepriaznivými vplyvmi tretie osoby neprimeraným spôsobom. Nájomca sa zaväzuje vykonávať akékoľvek úpravy až po tom, čo obdržal k takýmto Úpravám všetky povolenia a súhlasy dotknutých orgánov a organizácií, ktoré sa zaväzuje si zabezpečiť samostatne a na vlastné náklady.

17. 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.
18. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že ak sa nájom skončí ktorýmkoľvek zo spôsobov podľa tejto Zmluvy, Nájomcovi neprináleží z titulu vykonaných úprav na Predmete nájmu žiadna finančná ani iná majetková náhrada, či akýkoľvek iný nárok, ktorý by si Nájomca mohol uplatňovať na základe ním vynaložených nákladov, ktoré spotreboval na úpravu Predmetu nájmu. Zmluvné strany dodávajú, že všetky Úpravy, ktoré na Predmete nájmu Nájomca vykoná patria Prenajímateľovi a stávajú sa jeho majetkom momentom zabudovania.

Čl. VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a zabezpečiť riadne plnenie služieb spojených s nájom.
2. Nájomca vyhlasuje a zaväzuje sa, že v čase uzatvorenia Zmluvy má splnené povinnosti, ktoré mu vyplývajú v zmysle zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej ako „živnostenský zákon“) a počas trvania tejto Zmluvy bude dodržiavať a riadne plniť všetky povinnosti vyplývajúce pre neho zo živnostenského zákona. Nájomca sa zaväzuje počas celej doby účinnosti tejto Zmluvy mať platné živnostenské oprávnenie na výkon podnikateľskej činnosti v oblasti poskytovania služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu, prevádzkovanie výdajne stravy a mať takéto živnostenské oprávnenie zapísané v Živnostenskom registri Slovenskej republiky a Obchodnom registri Slovenskej republiky. Porušenie akéhokoľvek záväzku Nájomcu podľa tohto bodu Zmluvy sa považuje za podstatné porušenie Zmluvy Nájomcom a Prenajímateľovi vzniká právo odstúpiť od tejto Zmluvy.
3. Nájomca je povinný do 30 dní odo dňa podpisu zmluvy podpísať aj notársku zápisnicu, ktorou vyjadrí svoj súhlas s vykonateľnosťou svojich záväzkov voči prenájomcovi, ktoré mu vyplývajú z tejto zmluvy, a to predovšetkým s vykonateľnosťou záväzku po skončení nájmu predmet nájmu vypratať a odovzdať prenájomcovi v prvý pracovný deň po skončení nájmu či už z dôvodu (i) uplynutia dohodnutej doby nájmu, (ii) uzavretia dohody o skončení nájmu alebo (iii) zániku nájmu uplynutím výpovednej lehoty, ako aj s vykonateľnosťou svojho záväzku uhradiť všetky pohľadávky prenájomcu, ktoré vznikli zo zmluvy, spolu s ich príslušenstvom, splatné v deň skončenia nájmu. Náklady na spísanie notárskej zápisnice znáša nájomca. Jeden originál notárskej zápisnice odovzdá nájomca prenájomcovi v lehote do 30 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. V prípade, ak tak nájomca neučiní ani po výzve prenájomcu v dodatočnej lehote 15 dní, môže prenájomca od zmluvy odstúpiť. Súčasne je prenájomca oprávnený požadovať za nesplnenie tejto povinnosti zmluvnú pokutu vo výške 500,- EUR.
4. Prenajímateľ je oprávnený splnomocniť tretiu osobu na poskytovanie dohodnutých služieb spojených s nájomom, ako aj na výkon všetkých práv a povinností Prenajímateľa.
5. Nájomca je povinný ohlásiť stav meračov ústredného kúrenia a osvetlenia Prenajímateľovi do januára príslušného kalendárneho roka.
6. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu výlučne pre svoje potreby, na dohodnutý účel nájmu v súlade s platnými právnymi predpismi a ustanoveniami tejto Zmluvy. Predmet nájmu nebude využitý na podporu alebo propagáciu hnutí smerujúcich k potláčaniu základných práv a slobôd, prejavov extrémizmu, násilia, a rovnako ani na činnosť odporujúcu dobrým mravom. Porušenie tohto ustanovenia sa bude považovať za podstatné porušenie Zmluvy.
7. Nájomca je povinný počínať si v Predmete nájmu, tak, aby na Predmete nájmu, Prenajímateľovi nevznikli škody a súčasne je povinný hroziace škody odvracať.

8. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu do užívania, podnájom alebo výpožičky tretej osobe. V prípade porušenia tejto povinnosti je Nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 500,- €. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie Zmluvy.
9. Nájomca nie je oprávnený postúpiť akékoľvek pohľadávky voči Prenajímateľovi na tretiu osobu.
10. 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 (reprodukovanou hudbou a pod.) a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky.
11. 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 pracovných a ostatných predpisov na zaistenie BOZP v rozsahu vykonávaných činností, lekárske prehliadky, vybavenie osobnými ochrannými pracovnými prostriedkami, oboznámenie s ohrozeniami rizikami. 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.
12. 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.
13. Nájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v Predmete nájmu alebo v jeho bezprostrednom okolí, je povinný zabezpečiť ich predpísané odborné prehliadky a skúšky ako aj odstránenie závad v nich uvedených. Nájomca sa zaväzuje, že bude používať v Predmete nájmu len stroje, prístroje a zariadenia (spotrebiče), ktoré majú certifikát resp. preukázanú zhodu podľa osobitných predpisov.
14. Povinnosti stanovené v tejto Zmluve sa v plnom rozsahu vzťahujú aj na zamestnancov Nájomcu, či iné osoby, ktoré Nájomca poverí alebo splnomocní výkonom jeho činností v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu a prevádzkou svojho obchodného zariadenia. Porušenie povinností podľa tejto Zmluvy týmito osobami má za následok aj porušenie povinností samotným Nájomcom.
15. Nájomca počas doby trvania nájmu podľa tejto Zmluvy, nepretržite a minimálne za podmienok tejto Zmluvy je povinný sprístupniť verejnosti sociálne zariadenia pre verejnosť so samostatným vchodom, ktoré má k dispozícii na Predmete nájmu. Nájomca sa zaväzuje, že tieto verejnosti sociálne zariadenia pre verejnosť so samostatným vchodom bude na vlastné náklady a zodpovednosť nepretržite udržiavať v čistote, poriadku, riadnom a funkčnom stave (vrátane zabezpečenia spotrebných hygienických materiálov ako mydlo, toaletný papier a pod.), bez akýchkoľvek prekážok prístupu verejnosti, či iných obmedzení, to všetko v čase počas otváracích hodín prevádzky. V prípade sporu o akejkoľvek súvisiacej otázke platí rozhodnutie Prenajímateľa, čo Nájomca berie na vedomie a nemá voči tomu žiadne výhrady.
16. Nájomca je povinný plniť aj povinnosti podľa predchádzajúceho bodu tejto Zmluvy bezodplatne, t. j. sprístupnenie verejnosti zabezpečiť bez nároku na osobitnú zľavu z Nájomného, či vyberanie úhrad od návštevníkov areálu detského ihriska, či Prenajímateľa.
17. Nájomca je povinný odo dňa začatia nájmu podľa tejto Zmluvy umiestniť na Prenajímateľom vopred určenom a odsúhlasenom mieste osobitnú tabuľu /označenie, kde bude verejnosť informovať o možnosti užívať hygienické zariadenia, ktoré sú súčasťou prevádzky. Tabuľa/označenie musí byť na takto odsúhlasenom mieste umiestnené počas celej doby nájmu nepretržite. Pokiaľ dôjde k jej/jeho poškodeniu a/alebo zničeniu, je Nájomca povinný zjednať bezodkladne nápravu na svoje náklady, čo berie na vedomie a nemá voči tomu žiadne výhrady.

18. Nájomca je povinný na svoje náklady udržiavať schodnosť chodníku v okolí prevádzky a udržiavať hracie prvky detského ihriska umiestneného na/pri Predmete nájmu v prevádzkyschopnom stave a zároveň vykonávať kontrolu dodržiavania hygienických predpisov pri prevádzke detského ihriska.
19. Zmluvné strany sa dohodli, že okrem prípadov uvedených v tejto zmluve má prenajímateľ nárok na zmluvnú pokutu vo výške 100,-EUR za jednotlivé porušenie povinností ustanovených v Čl. II. bod 2, Čl. V. bod 15, Čl. IV. bod 10, Čl. V. bod 14 tejto Zmluvy, a to aj opakovane. Zmluvná pokuta je splatná na výzvu Prenajímateľa.
20. Zaplatením zmluvnej pokuty podľa tejto Zmluvy nezaniká povinnosť, splnenie ktorej zmluvná pokuta zabezpečuje, ani nárok na náhradu škody v celom rozsahu.
21. Prenajímateľ má predkupné právo na vybavenie Predmetu nájmu, alebo akúkoľvek časť vybavenia Predmetu nájmu, za cenu stanovenú znaleckým posudkom.
22. Nájomca je povinný do 3 mesiacov od protokolárneho prevzatia Predmetu nájmu otvoriť prevádzku kaviarne. Nesplnenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie tejto Zmluvy a dôvod na odstúpenie od Zmluvy.

Čl. VII. Poistenie

1. Nájomcovi sa odporúča uzatvoriť a na vlastné náklady po celú dobu nájmu udržiavať v platnosti a účinnosti poistné 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 prípady poranenie, 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 sklenených častiach Predmetu nájmu je Nájomca povinný uviesť vec do pôvodného stavu v priebehu 24 hodín. Pokiaľ sa tak nestane, vykoná tak Prenajímateľ a Nájomca mu zaplatí všetky s tým súvisiace a vynaložené náklady.
2. Nájomca berie na vedomie a uznáva, že poistné 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.
3. Nájomca a 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.
4. V prípade, že Nájomca poistenie podľa tohto článku Zmluvy neuzavrie, nemôže si v prípade odcudzenia, poškodenia alebo hocijakej ďalšej škody na vlastnom majetku alebo voči tretím osobám túto škodu uplatňovať u Prenajímateľa. V prípade, že je takáto škoda vzniknutá tretej osobe uplatnená voči Prenajímateľovi, oznámi Prenajímateľ túto skutočnosť Nájomcovi, ktorý sa 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 predložením 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.

Čl. VIII. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah v zmysle tejto zmluvy môže byť ukončený:
 - a) uplynutím doby nájmu,
 - b) písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - c) na základe výpovede zo strany Prenajímateľa,
 - d) na základe výpovede zo strany Nájomcu,
 - e) odstúpením od Zmluvy.
2. Výpovedná lehota je trojmesačná a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ môže Zmluvu vypovedať v prípade, ak Nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so Zmluvou, najmä ak:
 - a) Nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením peňažného nájomného, alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom;
 - b) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok, resp. spôsobujú škodu na Predmete nájmu;
 - c) bolo rozhodnuté o odstránení Predmetu nájmu alebo jeho zmenách, čo ho bráni užívať;
 - d) Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu Prenajímateľa;
 - e) Nájomca užíva nebytový priestor na iný účel, ako je uvedený v Čl. II. bod. 2 tejto Zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca môže vypovedať zmluvu v prípade, ak:
 - a) Nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal,
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
 - c) Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy.
5. Prenajímateľ ako aj nájomca sú oprávnení od zmluvy okamžite odstúpiť jednostranným právny úkonom podľa ust. § 679 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Prenajímateľ je oprávnený od Zmluvy odstúpiť aj v prípade, ak Nájomca podstatným spôsobom poruší Zmluvu v zmysle jej dojednaní. Odstúpenie je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.
6. Skončením nájmu podľa tejto Zmluvy nie je dotknutá povinnosť Nájomcu zaplatiť pomernú časť nájomného, ako ani právo Prenajímateľa na prípadné sankcie (zmluvná pokuta, úroky z omeškania) a náhradu škody.
7. Nájomca sa zaväzuje vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi ku dňu skončenia nájmu v stave, akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, vypratáný a uprataný. V prípade skončenia nájmu odstúpením od Zmluvy je Nájomca povinný vypratať Predmet nájmu v lehote 15 dní odo dňa doručenia odstúpenia nájomcovi.
8. Nájomca dáva Prenajímateľovi súhlas k tomu, aby si bez súdneho rozhodnutia sprístupnil Predmet nájmu v prípade akéhokoľvek skončenia nájmu, ak Nájomca Predmet nájmu dobrovoľne neodovzdá Prenajímateľovi v stanovenej lehote a veci nachádzajúce sa v ňom uskladnil na náklady Nájomcu po dobu 2 mesiacov vo svojich skladových priestoroch. V prípade, že si Nájomca veci v tejto lehote nevyzdvihne, dáva svoj výslovný súhlas k tomu, aby Prenajímateľ uskladnené veci zlikvidoval bez nároku Nájomcu na akúkoľvek náhradu. Prípadné náklady Prenajímateľa vzniknuté z titulu uskladnenia, resp. likvidácie vecí znáša v plnom rozsahu Nájomca.

Čl. IX. Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek písomnosti zo strany Prenajímateľa alebo Nájomcu budú vyhotovené v písomnej podobe v slovenskom jazyku a považujú sa za riadne doručené ak sa doručia osobne, prostredníctvom kuriéra, doporučenej poštovej zásielky alebo zásielky s doručenkou druhej zmluvnej strane, na adresu zmluvnej strany, ktorá je uvedená ako adresa sídla v záhlaví tejto zmluvy,

resp. na takú adresu, ktorú zmluvná strana oznámila prostredníctvom písomného oznámenia druhej zmluvnej strane.

2. Písomnosť sa považuje za doručení aj vtedy, ak adresát túto odmietol prevziať. Za deň doručenia sa vtedy považuje deň odmietnutia prevzatia písomnosti adresátom. Ak adresát nebol zastihnutý na adrese určenej na doručovanie a zásielku si do troch (3) dní od jej uloženia na pošte alebo odo dňa oznámenia kuriérskej spoločnosti o neúspešnom doručovaní nevyzdvihne, považuje sa posledný deň tejto lehoty za deň doručenia, i keď sa adresát o uložení zásielky a jej obsahu nedozvedel. Ak bola zásielka vrátená odosielateľovi ako nedoručiteľná najmä preto, že nebolo možné adresáta zastihnúť na adrese sídla uvedenej v záhlaví tejto Zmluvy, resp. príslušnom registri, v ktorom je zapísaný a jeho iná adresa nie je odosielateľovi známa a teda nie je možné písomnosť doručiť, písomnosť sa považuje po troch (3) dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručení, a to aj vtedy ak sa adresát o tom nedozvie.

Čl. X.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov v súlade s ustanovením § 47a Občianskeho zákonníka.
2. Akékoľvek zmeny tejto Zmluvy, dodatky alebo prílohy k tejto Zmluve musia byť vyhotovené výlučne v písomnej forme a podpísané zmluvnými stranami.
3. Práva a povinnosti neupravené touto Zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ostatnými všeobecne platnými a záväznými právnymi predpismi.
4. V prípade, ak sa niektoré z ustanovení tejto Zmluvy ukáže alebo neskôr stane neplatným, neúčinným alebo neaplikovateľným, platnosť a vykonateľnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy zostáva nedotknutá, platná a účinná. Zmluvné strany sa zaväzujú dohodou nahradiť neplatné alebo neúčinné alebo neaplikovateľné ustanovenie novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného alebo neaplikovateľného ustanovenia, a to v lehote tridsiatich (30) dní odo dňa doručenia výzvy jednej zmluvnej strany druhej zmluvnej strane.
5. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy je:
- **Príloha č. 1** – výpočtový list.
6. Zmluva je vyhotovená v šiestich (6) rovnopisoch, z ktorých štyri (4) rovnopisy obdrží Prenajímateľ a dva (2) rovnopisy Nájomca.
7. Zmluvné strany, ako účastníci právneho úkonu vyhlasujú, že túto Zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, že nebola uzavretá v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a súčasne, že prejavy vôle každej zo zmluvných strán sú dostatočne určité, zrozumiteľné a prosté omylu a na znak súhlasu s celým jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave dňa:

V Bratislave dňa:

Prenajímateľ:

Nájomca:

Mgr. Matúš Čupka
starosta
