



EKO - podnik verejnoprospešných služieb Halašova 20, 832 90 Bratislava

EKO-podnik verejnoprospešných služieb Halašova 20, 832 90 Bratislava

v zmysle ustanovení § 281 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov, § 9aa ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, Čl. XIII. Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mestskej časti Bratislava-Nové Mesto

v y h l a s u j e

OBCHODNÚ VEREJNÚ SÚŤAŽ

na predloženie najvhodnejšieho návrhu na uzatvorenie nájomnej zmluvy na prenájom nebytového priestoru o výmere 539,45 m² v objekte Mestskej tržnice, na ulici Šancová 112 v Bratislave (ďalej len „OVS“).

Súťažné podmienky OVS sú sprístupnené a je možné ich obdržať nasledovne:

na adrese EKO-podnik verejnoprospešných služieb, príspevková organizácia mestskej časti Bratislava – Nové Mesto,
Halašova 20, 832 90 Bratislava
sekretariát riaditeľa, č. dv. 16

na webovom sídle EKO-podniku verejnoprospešných služieb: www.ekovps.sk
mestskej časti Bratislava – Nové Mesto: www.banm.sk

SÚŤAŽNÉ PODMIENKY OVS

1. Vyhlasovateľ (ďalej aj „vyhlasovateľ“ alebo „prenajímateľ“)

Názov: EKO-podnik verejnoprospešných služieb
so sídlom: Halašova 20, 832 90 Bratislava
zastúpený: Ing. Ivana Chrenková, riaditeľka
IČO: 00491870
IČ DPH: SK2020887022
zapísaný: OÚ BA, číslo živn. reg.: 110-235965

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.

kontaktná osoba: Peter Briatka, stredisko Tržnica
tel. kontakt: 0903 552 162
e-mail: briatka@ekovps.sk

2. Predmet obchodnej verejnej súťaže / predmet nájmu

Predmetom obchodnej verejnej súťaže je predloženie najvhodnejšieho návrhu na uzatvorenie nájomnej zmluvy na prenájom nebytového priestoru o výmere 539,45 m² v objekte Mestskej tržnice na ulici Šancová 112 v Bratislave, postavená na parc. reg. „C“ č. 10403/1 o výmere 4775 m², druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria, zapísaná na LV č. 1226 pre k. ú. Nové Mesto, obec Bratislava - m. č. Nové Mesto, okres Bratislava III vo výlučnom vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, zverený do správy mestskej časti Bratislava – Nové Mesto a následne zverený do správy EKO-podniku verejnoprospešných služieb (ďalej aj „predmet nájmu“)

3. Účel nájmu

Účelom nájmu je prevádzkovanie gastronomického zariadenia alebo zariadenia poskytujúceho pridružené kultúrnospoločenské podujatia, ako napríklad:

- výroba produktov pre gastro (pivovar, pražiareň kávy, pekáreň, a iné)
- gastro prevádzka (reštaurácia, bistro...)
- zariadenia poskytujúce kultúrne, spoločenské alebo vzdelávacie aktivity (koncerty, divadelné predstavenia, výstavy, filmové premietanie, workshopy, tvorivé dielne)

4. Nájomné

Minimálna výška požadovaného nájomného je stanovená Znaleckým posudkom č. 85/2024 vypracovaným znalcom Ing. Ivan Šimekom zo dňa 08.04.2024 ako všeobecná hodnota nájmu vo výške: **2160,00 EUR za celý predmet nájmu / mesačne, s príslušnou čiastkou DPH (a viac, a to podľa najvyššieho predloženého návrhu zo strany navrhovateľov)**

Výška nájomného je stanovená bez ceny energií a dodávok služieb spojených s užívaním predmetu nájmu.

Navrhovateľ je povinný uviesť v súťažnom návrhu ním ponúkanú výšku nájomného za celý predmet nájmu mesačne, ktorá nesmie byť nižšia ako minimálna výška nájomného ustanovená v tomto bode súťažných podmienok OVS.

5. Doba nájmu

Nájomná zmluva bude uzatvorená na dobu určitú, a to na 10 (desať) rokov odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy.

6. Typ zmluvy

Zmluva o nájme uzatvorená v súlade s ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v súlade s ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

7. Podmienky nájmu

(ostatný obsah návrhu na uzavretie nájomnej zmluvy)

Návrh zmluvy o nájme vypracuje a predloží vyhlasovateľ OVS.

Ustanovenia návrhu zmluvy o nájme nebytových priestorov sú záväzné a nemenné. Návrh zmluvy tvorí prílohu č. 2 tejto OVS ako jej neoddeliteľná príloha.

Návrh na uzavretie zmluvy o nájme v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov bude spracovaný v slovenskom jazyku a bude obsahovať minimálne náležitosti, a to najmä :

1. Identifikačné údaje vyhlasovateľa, názov a sídlo organizácie, meno a priezvisko štatutárneho orgánu, IČO, IČ DPH, označenie bankového spojenia, číslo účtu vo forme IBAN, e-mail kontaktnej osoby;
2. Identifikačné údaje navrhovateľa:
 - a. ak ide o právnickú osobu: obchodné meno, meno a priezvisko štatutárneho orgánu, sídlo, IČO, IČ DPH, zápis v príslušnom registri (oddiel a vložka), označenie bankového spojenia, číslo účtu vo forme IBAN, z ktorého bude poukázané nájomné, telefónny kontakt a e-mail;
 - b. ak ide o fyzickú osobu - podnikateľa: meno a priezvisko, adresu miesta podnikania, IČO, IČ DPH, zápis v príslušnom registri (číslo živnostenského oprávnenia), označenie bankového spojenia, číslo účtu vo forme IBAN, z ktorého bude poukázané nájomné, telefónny kontakt a e-mail;
3. Identifikáciu predmetu nájmu;
4. Účel predmetu nájmu;
5. Dobu nájmu;
6. Navrhovanú výšku nájomného za predmet nájmu;
7. Spôsob a lehoty platenia nájomného ustanovené nasledovne:
 - a. mesačné nájomné bude hradené bezhotovostným prevodom na účet vyhlasovateľa/prenajímateľa;
 - b. mesačné nájomné je splatné vždy najneskôr k poslednému dňu príslušného mesiaca aj bez vystavenia faktúry/vyúčtovania prenajímateľom;
 - c. v nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za energie a dodávky služieb spojené s užívaním predmetu nájmu, ktoré budú hradené zálohovo a vo výške a lehotách podľa faktúry/vyúčtovania vystavenej prenajímateľom;
8. Práva a povinnosti zmluvných strán, najmä:
 - a. poistenie predmetu nájmu na vlastné náklady nájomcu;
 - b. údržba predmetu nájmu a jeho úpravy;

- c. prevzatie a vrátenie predmetu nájmu;
- 9. Skončenie nájmu a
- 10. Záverečné ustanovenia

8. Termín obhliadky

Obhliadka predmetu nájmu sa uskutoční v termíne od **15.01.2025** do **14.02.2025** v čase 8:00 – 16:00. Záujemcovia sa môžu zúčastniť na obhliadke predmetu nájmu na základe vopred telefonicky/mailom dojednaných termínov, a to výlučne s kontaktnou osobou vyhlasovateľa uvedenou v bode 1 týchto súťažných podmienok OVS.

9. Podmienky účasti v OVS

Navrhovateľ je povinný súťažný návrh predložiť vo forme vyplneného súťažného formuláru podľa prílohy č. 1 tejto OVS v slovenskom jazyku a uviesť nasledovné údaje, a to:

1. **Identifikačné údaje navrhovateľa:**
 - a. ak ide o právnickú osobu: obchodné meno, meno a priezvisko štatutárneho orgánu, sídlo, IČO, IČ DPH, zápis v príslušnom registri (oddiel a vložka), označenie bankového spojenia, číslo účtu vo forme IBAN, z ktorého bude poukázané nájomné, telefónny kontakt a e-mail;
 - b. ak ide o fyzickú osobu - podnikateľa: meno a priezvisko, adresu miesta podnikania, IČO, IČ DPH, zápis v príslušnom registri (číslo živnostenského oprávnenia), označenie bankového spojenia, číslo účtu vo forme IBAN, z ktorého bude poukázané nájomné, telefónny kontakt a e-mail;
2. **Identifikáciu predmetu nájmu;**
3. **Účel predmetu nájmu;**
4. **Navrhovanú výšku nájomného za predmet nájmu.**

Vyhlasovateľ súťaže si vyhradzuje právo odmietnuť predložené návrhy v prípade, ak nebudú splnené podmienky ustanovené podľa bodu 4 a bodu 9 týchto súťažných podmienok.

OVS sa môžu zúčastniť záujemcovia – fyzické osoby – živnostníci a právnické osoby (ďalej aj „navrhovatelia“), ktorí predložia pri podaní súťažného návrhu nasledovné podklady:

- a) **aktuálny výpis z príslušného registra**, v ktorom sú zaregistrovaní, (podnikateľská činnosť v súlade s účelom nájmu);
- b) **čestné prehlásenie o neexistujúcich záväzkoch** voči vyhlasovateľovi, mestskej časti Bratislava – Nové Mesto, hlavnému mestu SR Bratislava, sociálnej poisťovni, zdravotným poisťovniám a daňovému úradu v mieste sídla, resp. mieste podnikania navrhovateľa;
- c) **čestné prehlásenie o finančnej spoľahlivosti a platobnej schopnosti**;
- d) **čestné prehlásenie o tom, že voči navrhovateľovi nie je vedené konkurzné, resp. reštrukturalizačné konanie**;
- e) **návrh súťažného formuláru v súlade s podmienkami tejto OVS.**

Navrhovateľ je povinný pred podaním súťažného návrhu zložiť finančnú zábezpeku zo svojho účtu vo výške 1000,00 EUR prevodom na číslo účtu vyhlasovateľa súťaže číslo účtu (IBAN): SK49 5600 0000 0018 0570 9011, BIC-SWIFT: KOMASK2, variabilný symbol: 03. O tomto prevode predloží spolu so súťažným návrhom doklad o úhrade z banky. Zložením finančnej zábezpeky sa rozumie deň jej pripísania na účet vyhlasovateľa súťaže.

Navrhovatelia sú povinní pred podaním súťažného návrhu zaplatiť paušálnu náhradu výdavkov vyhlasovateľovi vo výške 50,- EUR, a to v hotovosti, v pokladni vyhlasovateľa súťaže, VS: 03. Kópiu potvrdenia o zaplatení paušálnej náhrady výdavkov sú navrhovatelia povinní priložiť k súťažnému návrhu do zalepenej obálky. Táto náhrada sa navrhovateľom nevracia.

Vybratému navrhovateľovi OVS bude výška zábezpeky započítaná do nájomného. V prípade, že po ukončení OVS vybraný navrhovateľ akýmkoľvek spôsobom zmarí uzavretie zmluvy, zábezpeka prepadá v prospech vyhlasovateľa.

Neúspešným navrhovateľom bude zábezpeka vrátená najneskôr do 15 (pätnástich) dní odo dňa ukončenia OVS. V prípade zrušenia OVS a v prípade odmietnutia súťažného návrhu bude zábezpeka vrátená navrhovateľom OVS najneskôr do 15 (pätnástich) dní odo dňa vyhlásenia OVS za zrušenú, alebo odo dňa odmietnutia súťažného návrhu.

V súlade s ust. § 284 Obchodného zákonníka bude do OVS zahrnutý len ten návrh, ktorého obsah zodpovedá uverejneným súťažným podmienkam tejto OVS, navrhovateľ zloží finančnú zábezpeku a zaplatí paušálnu náhradu výdavkov podľa tohto bodu OVS a ktorý bude spĺňať všetky podmienky účasti v tejto OVS.

10. Spôsob podávania návrhov a lehota na podávanie súťažných návrhov

Navrhovatelia sú povinní podať záväzné súťažné návrhy cez elektronickú schránku s elektronicky zaručeným podpisom.

V prípade, že navrhovateľ nemá aktivovanú elektronickú schránku je povinný návrh podať osobne alebo poštou na adrese sídla vyhlasovateľa OVS

EKO - podnik verejnoprospešných služieb, Halašova 20, 832 90 Bratislava

v termíne do 19.02.2025 do 14:00 hod.

v zalepenej obálke s uvedením názvu (mena a priezviska) a poštovej adresy účastníka/navrhovateľa súťaže s výrazným označením:

OBCHODNÁ VEREJNÁ SÚŤAŽ - prenájom nebytového priestoru v objekte Mestskej tržnice – NEOTVÁRAŤ!“

Rozhodujúci je dátum a čas prijatia ponuky uvedenej na doručenke-kópii v elektronickej schránke alebo prezenčnej pečiatke podateľne EKO podniku

- Návrhy podané po vyššie uvedenom termíne a čase nebudú zaradené do OVS.
- Súťažné návrhy nemôžu navrhovatelia po podaní nijako meniť, ani dopĺňať. Návrhy nie je možné odvolať zo strany navrhovateľov už po ich predložení vyhlasovateľovi. Do súťaže nemožno zahrnúť návrhy, ktoré boli predložené po termíne určenom v týchto súťažných podmienkach, ani návrhy, ktorých obsah nezodpovedá týmto súťažným podmienkam. Takéto návrhy súťažná komisia odmietne/vylúči.
- Vyhlasovateľ nenahrádza navrhovateľom náklady, ktoré im vznikli v súvislosti s účasťou v OVS.

11. Vyhlásenie výsledkov OVS, lehota na uzatvorenie zmluvy o nájme nebytových priestorov

Štatutárny zástupca vyhlasovateľa vymenuje komisiu k posúdeniu súťažných návrhov (ďalej len „komisia“) za podmienky, že do OVS je podaná aspoň jedna súťažná ponuka.

Vyhlasovateľ je povinný zvolať zasadnutie komisie najneskôr do 30 dní od uplynutia lehoty na podávanie súťažných návrhov do OVS

Konečné výsledky OVS, v prípade, ak sa do OVS neprihlási žiadny navrhovateľ so svojim súťažným návrhom, sa nezverejňujú.

Ak do vyhlásenej OVS nebol doručený žiadny súťažný návrh, vyhlasovateľ predloží miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti informáciu o neúspešnej OVS a zároveň túto skutočnosť oznámi na svojom webovom sídle.

Vyhlasovateľ je povinný do 30 dní odo dňa určenia najvýhodnejšieho návrhu komisiou písomne oznámiť navrhovateľovi, ktorého súťažný návrh bol vyhodnotený ako najvýhodnejší, že prijal jeho návrh a vyzvať ho k uzavretiu zmluvy. Vyhlasovateľ je súčasne povinný o tejto skutočnosti v rovnakej lehote písomne upovedomiť ostatných navrhovateľov a súčasne ich informovať o poradi ich súťažného návrhu.

Ak nebude zo strany schváleného úspešného navrhovateľa zmluva podpísaná v lehote 30 dní odo dňa obdržania písomnej výzvy vyhlasovateľa na uzavretie zmluvy, je vyhlasovateľ povinný o podmienkach uzavretia zmluvy rokovať s ďalším úspešným navrhovateľom v poradí. Vyhlasovateľ je povinný o tejto skutočnosti informovať v lehote 15 dní od uplynutia vyššie uvedenej lehoty na úradnej tabuli mestskej časti, webovom sídle mestskej časti, ako aj vyhlasovateľa (ak je vyhlasovateľom správca) a iným vhodným spôsobom.

V prípade, ak vyhlasovateľ odporučí návrh navrhovateľa, resp. poradie úspešnosti návrhov navrhovateľov, ktorí splnili podmienky účasti v OVS, výber najvhodnejšieho návrhu sa bude posudzovať v súlade s bodom 12 týchto súťažných podmienok – kritériá pre posudzovanie súťažných návrhov.

12. Kritéria hodnotenia súťažných návrhov

Kritériá hodnotenia zohľadňujú nielen finančný prínos pre prenajímateľa, ale aj kvalitu plánovaných investícií a odbornosť nájomcu. Najvyššiu váhu má kritérium výška nájmu, pretože má priamy vplyv na hospodárnosť a dlhodobú ekonomickú návratnosť.

Kritériá pre vyhodnotenie predložených súťažných návrhov:

Kritérium	Váha (%)	Maximálny počet bodov
1. Výška nájmu	70 %	70 bodov
2. Kvalitatívne aspekty	30 %	30 bodov (20+10 bodov)

Predložené návrhy budú hodnotené podľa uvedených kritérií s váhami vyjadrenými v bodoch. Najvhodnejší návrh je ten návrh, ktorý získa sumárne najvyšší počet bodov v hodnotiacich kategóriách podľa pravidiel komisie na vyhodnotenie návrhov (ďalej ako „komisia“).

12.1 Kritérium výška ceny nájmu (váha 70 %)

- Popis hodnotenia:* kritérium bude hodnotené podľa absolútnej výšky ponúkaného mesačného nájomného. Uchádzač s najvyššou ponukou získa maximálny počet bodov (70 bodov). Ostatné ponuky budú hodnotené podľa relatívneho pomeru k najvyššej ponuke.
- Spôsob hodnotenia:* body pre jednotlivé ponuky sa vypočítajú podľa vzorca:

$$\text{Výpočet bodov} = \left(\frac{\text{ponúkaná výška nájmu}}{\text{najvyššia ponúkaná výška nájmu}} \right) \times 70$$

12.2 Kritérium kvalitatívnych aspektov (sortiment, výnimočnosť) (váha 30 %)

- a) *Popis hodnotenia*: kritérium posudzuje mieru vhodnosti a prínosu sortimentu navrhovaného uchádzačom s ohľadom na účel prenájmu, lokalitu, potreby miestneho trhu a súlad so zámermi správcu tržnice. Posudzuje sa pridaná hodnota a výnimočnosť ponúkaného sortimentu, jeho potenciál prispieť k rozšíreniu ponuky tržnice a prilákať nových návštevníkov.
- b) *Spôsob hodnotenia*: členovia komisie posúdia sortiment podľa nasledujúcich podkritérií, pričom boduje každé z podkritérií na stupnici od 1 do 10 bodov: skúsenosti navrhovateľa (maximálne 10 bodov);
- 1. Skúsenosti a odborná kvalifikácia navrhovateľa – (maximálne 10 bodov)**
 - posudzuje sa relevantná skúsenosť navrhovateľa v danej oblasti vrátane kvalifikácie a odbornosti, prípadne úspešné fungovanie podobných prevádzok, vyhodnotí sa schopnosť zabezpečiť dlhodobý chod a stabilitu prevádzky, čo môže posilniť atraktivitu tržnice.
 - 2. Rozsah sortimentu a originalita sortimentu – (maximálne 10 bodov)**
 - posudzuje sa šírka, rôznorodosť a originalita ponúkaného sortimentu, zohľadňuje sa jedinečnosť a atraktivita produktového radu/služieb, ktoré vhodne dopĺňajú existujúcu ponuku tržnice a môžu prilákať nových návštevníkov.
 - 3. Prínos pre lokalitu a cieľovú skupinu – (maximálne 10 bodov)**
 - hodnotí sa spoločenský prínos, ktorý sortiment prináša cieľovej skupine a tržnici, posúdi sa, do akej miery podporuje lokálne iniciatívy, vzdelávanie, komunitné hodnoty alebo reaguje na špecifické potreby lokality a dokáže ponúknuť/podporiť služby v priestoroch tržnice, prípadne ich vlastným podnikaním obohatiť.

Hodnotenie bude vyjadrené bodovým systémom, pričom najvyššie body získajú návrhy s najväčšou relevanciou a prínosom pre miesto a cieľovú skupinu.

13. Výhrada zmeny podmienok OVS, výhrada zrušenia OVS a ďalšie

Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo kedykoľvek, t.j. až do oznámenia o prijatí návrhu zmluvy meniť podmienky OVS, ako aj zrušiť OVS. O zrušení OVS, resp. o zmene jej podmienok, budú všetci navrhovatelia, ktorí podali súťažné návrhy a splnili podmienky účasti v OVS písomne upovedomení. V prípade zmeny podmienok OVS alebo zrušenia OVS budú tieto skutočnosti uverejnené spôsobom akým boli vyhlásené podmienky OVS.

Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo v súlade s ustanovením § 287 ods. 2 Obchodného zákonníka odmietnuť všetky predložené návrhy.

Vyhlasovateľ si taktiež zároveň vyhradzuje právo jednostranne zrušiť OVS, pokiaľ bude mať vybraný úspešný navrhovateľ OVS nedoplatky voči vyhlasovateľovi, sociálnej poisťovni, zdravotným poisťovniam, Daňovému úradu v mieste sídla, resp. mieste podnikania, resp. voči iným tretím osobám, z ktorých je možné vyvodiť záver o finančnej nespoľahlivosti, platobnej neschopnosti, resp. iných závažných skutočnostiach, na základe ktorých možno mať pochybnosti o schopnosti vybraného úspešného navrhovateľa OVS splniť záväzky vyplývajúce z tejto OVS. V takom prípade má vyhlasovateľ právo Nájomnú zmluvu neuzatvoriť, ako aj odstúpiť od už uzavretej Nájomnej zmluvy, pokiaľ sa o týchto skutočnostiach dozvie po vyhlásení výsledkov OVS, prípadne po uzatvorení Nájomnej zmluvy.

14. Sumár základných termínov OVS

1. Termín obhliadky od **15.01.2025** do **14.02.2025** .
2. Termín prevzatia súťažných podmienok a podkladov od vyhlásenia súťaže do **14.02.2025**.
3. Termín predkladania súťažných návrhov od vyhlásenia súťaže do **19.02.2025**.
4. Termín otvárania obálok a vyhodnotenia súťažných návrhov **20.02.2025**.
5. Výsledky vyhodnotenia súťaže budú zverejnené v termíne do 15 dní od vyhodnotenia.

Príloha č. 1 – Vzor súťažného formuláru

Príloha č. 2 – Návrh nájomnej zmluvy

V Bratislave dňa 09.01.2025

EKO – podnik VPS
Ing. Ivana Chrenková
riaditeľka organizácie

Príloha č. 1 OVS - SÚŤAŽNÝ FORMULÁR - VZOR

1. Identifikačné údaje navrhovateľa:

a. právnická osoba:

- i. obchodné meno:
- ii. meno a priezvisko štatutárneho orgánu:
- iii. sídlo:
- iv. IČO:
- v. IČ DPH:
- vi. zápis v príslušnom registri (oddiel a vložka):
- vii. bankové spojenie:
- viii. číslo účtu vo forme IBAN:
- ix. kontaktná osoba:
- x. telefónny kontakt a e-mail:

b. fyzická osoba - podnikateľ:

- i. meno a priezvisko:
- ii. adresu miesta podnikania:
- iii. IČO:
- iv. IČ DPH:
- v. zápis v príslušnom registri (číslo živnostenského oprávnenia):
- vi. bankové spojenie:
- vii. číslo účtu vo forme IBAN:
- viii. kontaktná osoba:
- ix. telefónny kontakt a e-mail:

2. Identifikácia predmetu nájmu

nebytový priestor o výmere 539,45 m² v objekte Mestskej tržnice na ulici Šancová 112 v Bratislave, postavená na parc. reg. „C“ č. 10403/1 o výmere 4775 m², druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria, zapísaná na LV č. 1226 pre k. ú. Nové Mesto, obec Bratislava - m. č. Nové Mesto, okres Bratislava III vo výlučnom vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, zverený do správy mestskej časti Bratislava – Nové Mesto a následne zverený do správy EKO-podniku verejnoprospešných služieb.

3. Účel nájmu

Navrhovateľ uvedie účel nájmu vrátane navrhovaných otváracích hodín prevádzky

4. Návrh plnenia kritérií

a. Navrhovaná výška nájomného za predmet nájmu

..... EUR / za celý predmet nájmu / mesačne + príslušná DPH

b. Kvalitatívne aspekty

- 1.....
- 2.....
- 3.....

V dňa

Podpis navrhovateľa

Informácie pre navrhovateľa:

Žiadame navrhovateľov, aby vo svojom návrhu podrobne popísali kvalitatívne aspekty ponúkaného sortimentu a výnimočnosť ponuky. Váš návrh by mal pokryť nasledovné body, pričom každý bod bude predmetom hodnotenia a porovnávania s ostatnými uchádzačmi.

1. Skúsenosti a odborná kvalifikácia

Popíšte svoje doterajšie skúsenosti s prevádzkou podobného typu a uveďte relevantné príklady, ktoré ilustrujú vašu kvalifikáciu a schopnosť úspešne viesť prevádzku v tomto priestore.

Špecifikujte kľúčové úspechy a príklady prevádzok, ktoré preukazujú váš prínos v danom odvetví. Uveďte, aké špeciálne znalosti alebo odborné skúsenosti máte, ktoré by boli prínosom pre túto lokalitu.

Odporúčame priložiť referencie alebo iné doklady o vašich úspešných projektoch, ak je to možné.

2. Rozsah sortimentu a originalita sortimentu

Detailne opíšte sortiment a jeho šírku, hĺbku a originalitu. Uveďte, aké produktové rady alebo služby budete ponúkať, ako sa odlišujú od iných ponúk na trhu, a v čom vidíte ich jedinečnosť.

Zdôraznite aspekty, ktoré váš sortiment robia výnimočným – napríklad originálne produkty alebo unikátny sortiment, ktorý dopĺňa tržnicu a môže prilákať nových zákazníkov.

Uveďte, ako váš sortiment prispeje k rozšíreniu ponuky tržnice a či dokáže uspokojiť širší okruh návštevníkov.

3. Prínos pre lokalitu a cieľovú skupinu

Popíšte spoločenský prínos vášho sortimentu – ako môže sortiment pozitívne ovplyvniť miestnu komunitu a podporiť jej rozvoj.

Uveďte, ako vaša ponuka reaguje na konkrétne potreby cieľovej skupiny alebo ako bude prínosom pre lokalitu (napr. podpora lokálnych výrobcov, ekologické produkty, komunitné iniciatívy).

Definujte prípadné vzdelávacie či komunitné hodnoty, ktoré môže vaša ponuka priniesť – napríklad podpora sociálnych hodnôt, ekologických iniciatív alebo miestnych projektov.

Odporúčania:

Dôraz na konkrétnosť a dôkazy: Snažte sa uviesť konkrétne fakty, číselné údaje alebo prípadové štúdie tam, kde je to možné. Tým zvýšite dôveryhodnosť svojho návrhu.

Prílohy a vizualizácie: Odporúčame priložiť akékoľvek podporné dokumenty, ako napríklad produktové katalógy, fotografie, certifikáty alebo iné relevantné prílohy, ktoré môžu priblížiť charakter vášho sortimentu a váš záväzok k cieľovým hodnotám tržnice.

Váš návrh by mal byť štruktúrovaný podľa vyššie uvedených bodov. Každá časť bude hodnotená osobitne a body budú pridelené na základe hodnotiacej tabuľky, ktorá bola vopred stanovená.

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. /2024

Článok 1

Zmluvné strany

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

/ďalej aj „Prenajímateľ“/

a

Obchodné meno:
Zastúpený:
Sídlo:
IČO:
IČ DPH:
Registračné číslo/zapísaný:
bankové spojenie:
číslo účtu:
kontaktná osoba:
tel. č.:
e-mail adresa:

/ďalej aj „Nájomca“ a spolu s Prenajímateľom ďalej aj „Zmluvné strany“/

uzatvárajú podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov túto

zmluvu o nájme nebytových priestorov
/ ďalej len ako „Zmluva“ /.

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
Nájomca má záujem v rámci svojej podnikateľskej činnosti zriadiť v nehnuteľnostiach v správe

Prenajímateľa svoju obchodnú prevádzku. Výpis z príslušného 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:
- objekt Tržnice, nachádzajúcej sa na ul. Šancová 112 v Bratislave, postavený na parc. č. 10403/1 vo výmere 4775 m² druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísanej na liste vlastníctva č. 1226 pre k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava – m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, SR (ďalej aj „**Tržnica**“);
 - v rámci objektu Tržnice okrem iného aj prevádzkového priestoru č. **S01** o výmere **539,45 m²** (ďalej aj „**Predmet nájmu**“). Situačné vymedzenie časti priestoru, ktorý má tvoriť v rámci 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 voči 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 Tržnice – zásobovacie trasy, sociálne zariadenia, výťahy, kontajnery na odpad nachádzajúce sa v suteréne Tržnice. Nájomca berie na vedomie, že spoločné priestory budú užívať aj iní nájomcovia v Tržnici, návštevníci Tržnice, ako aj tretie osoby. Nájomca sa zaväzuje užívať spoločné priestory 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 prenájma Nájomcovi za účelom zriadenia a prevádzkovania
....., a to v súlade s oprávnením na výkon jeho podnikateľskej činnosti.
- 4.2 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu MÚ MČ B-NM 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 Tržnicu 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, a to na 10 rokov odo dňa 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 € bez DPH /ďalej aj „Nájomné“/ za každý aj začatý mesiac nájmu. V prípade, že je Nájomca registrovaným platiteľom DPH, k Nájomnému bude pripočítaná DPH platná v čase zdaniteľného plnenia. Celková cena Nájomného a lehoty splatnosti budú uvedené vo Faktúre/Splátkovom kalendári – s náležitosťami daňového dokladu v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z., ktorý tvorí Prílohu č. 3 tejto Zmluvy. Okamihom doručenia novej Faktúry/Splátkového kalendára Nájomcovi sa táto stáva dňom doručenia neoddeliteľnou prílohou tejto Zmluvy a nahrádza predchádzajúcu Faktúru/Splátkový kalendár. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že v prípade skončenia nájmu podľa tejto Zmluvy, lehota splatnosti posledného plnenia v prospech Prenajímateľa (teda Nájomného a zálohy na úhrady nezahrnuté v Nájomnom, prípadne iných plnení podľa tejto Zmluvy) sa posúva na pätnásty (15.) deň posledného mesiaca trvania nájmu podľa tejto Zmluvy, bez ohľadu na to, čo bude uvedené v ostatnej Faktúre/Splátkovom kalendári, čo Nájomca berie na vedomie a nemá voči tomu žiadne námietky. Táto posledná úhrada sa stáva splatnou priamo na základe dojednaní v tejto Zmluve.
- 6.3 V Nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za energie a dodávky služieb spojené s užívaním Predmetu nájmu a 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 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 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. Prenajímateľ je oprávnený počas trvania tejto Zmluvy zmeniť zálohovú platbu úhrad za energie a dodávky služieb spojených s nájomom, a to osobitne v prípade zmeny hladiny ich cien či priebežného stavu spotreby.
- 6.4 Prenajímateľ nezaručuje, že dodávky energií a služieb vzťahujúcich sa k Predmetu nájmu a Tržnici 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.
- 6.5 Nájomné a zálohové platby na dodávku energií a služieb je splatné mesačne vždy najneskôr do posledného dňa príslušného mesiaca aj bez vystavenia faktúry alebo vyúčtovania. Nájomné a iné platby podľa tejto Zmluvy sa považujú za uhradené dňom pripísania v prospech účtu Prenajímateľa, resp. dňom prevzatia Nájomného v hotovosti.
- 6.6 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.
- 6.7 Nájomné môže Prenajímateľ valorizovať na základe harmonizovaného indexu spotrebiteľských cien oproti rovnakému obdobiu minulého roku, zverejňovaného Štatistickým úradom SR, pričom východiskovou hodnotou indexu bude hodnota (výška) indexu vykázaná Štatistickým úradom SR v mesiaci, v ktorom prišlo k podpisu tejto Zmluvy. Prvá valorizácia nájmu môže byť uskutočnená od začiatku 2. roku trvania nájomného vzťahu. Nájomné môže byť následne pravidelne valorizované každoročne o mieru nárastu harmonizovaného indexu spotrebiteľských cien oproti rovnakému obdobiu minulého roku. Neuplatnenie nároku na valorizáciu Prenajímateľom k začiatku nasledujúceho, valorizácii podliehajúceho roku trvania nájmu, neznamena vzdanie sa nároku na Nájomné zvýšené o hodnotu indexu. Prenajímateľ je oprávnený tento nárok uplatniť kedykoľvek za obdobie, kedy nárok vznikol, hoci nebol uplatnený k začiatku príslušného roku trvania nájomného vzťahu a Nájomca je ho povinný uspokojiť v rovnakej výške, ako keby bol tento nárok Prenajímateľom uplatnený k začiatku plynutia príslušného nasledujúceho roku trvania nájomného vzťahu. V prípade, že Prenajímateľ neuskutočnil valorizáciu nájomného počas niekoľkých rokov, je oprávnený valorizovať nájomné kedykoľvek neskôr o hodnoty indexov všetkých rokov, kedy nedošlo k valorizácii. Takto valorizované Nájomné platí počnúc uskutočnením tejto valorizácie.
- 6.8 Pre prípad omeškania Nájomcu s úhradou akéhokoľvek splatného záväzku na podklade tejto Zmluvy sa Zmluvné strany dohodli na zmluvnej pokute vo výške 0,05% denne z dlžnej sumy za každý deň omeškania, s čím Nájomca bez výhrad súhlasí.
- 6.9 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.
- 6.10 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.
- 6.11 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.
- 6.12 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.
- 6.13 Nájomca týmto výslovne súhlasí s tým, aby mu Prenajímateľ na plnenie poskytované podľa tejto Zmluvy vystavoval elektronické faktúry a tieto mu následne zasielal elektronickou formou (e-mailom). Pokiaľ Prenajímateľ zvolí pre jednotlivé plnenie elektronickú faktúru a jej následné elektronické doručenie, nie je povinný vystaviť faktúru v inej (listinnej) forme.
- 6.14 Za účelom elektronickej fakturácie si Nájomca volí adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, pričom v prípade zmeny či doplnenia ďalšej adresy je povinný doručiť svoju požiadavku/oznámenie o zmene Prenajímateľovi aspoň päť (5) pracovných dní pred požadovanou účinnosťou takejto zmeny.

Prenajímateľ si vyhradzuje právo overiť si správnosť poskytnutej adresy kontrolným e-mailom, a to kedykoľvek počas trvania vzťahu založeného touto Zmluvou. Nájomca zároveň súhlasí s tým, že Prenajímateľ je oprávnený za účelom zabezpečenia vierohodnosti, neporušenosti obsahu a čitateľnosti elektronických faktúr využívať formát .pdf a/alebo akýkoľvek iný obdobný elektronický formát, prípadne faktúry opatriť zaručeným elektronickým podpisom (formát .asice, prípadne .xzep) alebo heslom. Elektronická faktúra sa považuje za doručení najneskôr tretím dňom odo dňa jej odoslania na e-mailovú adresu Nájomcu, a to bez ohľadu na to, či sa s ňou Nájomca reálne oboznámi.

Článok 7

Kaucia

- 7.1 Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi v hotovosti pri podpise tejto Zmluvy alebo bezhotovostne pred podpisom Zmluvy (o čom pri podpise Zmluvy predloží Nájomca Prenajímateľovi potvrdenie o uskutočnení neodvolateľnej bezhotovostnej platby) preddavok na Nájomné a služby spojené s nájmom (ďalej len „**Kaucia**“) vo výške zodpovedajúcej Nájomnému a zálohovým platbám za služby spojené s nájmom, t.j. kauciu vo výške EUR vrátane 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 nájmom. 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 Tržnicu uzavreté poistenie voči nasledovným rizikám: požiar , flexa (priamy úder blesku), živel, víchrica, krúpy, výbuch, voda z vodovodu, krádež.
- 8.1.2 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.
- 8.1.3 Nájomcovi je povinný do 30 kalendárnych dní od podpisu tejto Zmluvy 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 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 500,00 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:

- a) Úpravy neohrozia Predmet nájmu alebo Tržnicu, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza;

- b) práce týkajúce sa elektroinštalácií, vodoinštalácií a požiarnej bezpečnosti budú realizované dodávateľmi schválenými Prenajímateľom;
- c) nebudú mať za následok akékoľvek obmedzenie Prenajímateľa, resp. ďalších nájomcov alebo návštevníkov Tržnice, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza neprimeraným spôsobom;
- d) neznížia úžitkovú hodnotu Predmetu nájmu alebo 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 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 protipožiarňmi 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 prevzatiu 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 15 dní odo dňa skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom:
- a) vypratať Predmet nájmu - odstrániť z Predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok Nájomcu;
 - b) ak tak Prenajímateľ výslovne určí, odstrániť podľa pokynov Prenajímateľa z Predmetu nájmu všetky Úpravy (technické zhodnotenie) vykonané Nájomcom tak, aby pri skončení nájmu Úpravy Predmetu nájmu nemali žiadnu zostatkovú hodnotu, inak platí (t.j. ak Prenajímateľ výslovne neurčí Úpravy odstrániť), že Nájomca Úpravy zachová ako starostlivý hospodár s tým, že mu nevzniká žiadny nárok na protihodnotu takýchto Úprav;
 - 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 zámky 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 25,-EUR za každý deň omeškania so splnením povinností. 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 vypratáním Predmetu nájmu v zmysle vyššie uvedeného vznikli. Ak tak Prenajímateľ podľa vlastného uváženia neučiní, na základe dohody Zmluvných strán platí, že všetky takéto Nájomcom včas neodstránené hnutelné a nehnuteľné veci (vrátane vstavaní a úprav Nájomcu) nachádzajúce sa v 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 5 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 **50,00 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 Zákom 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 vecí;
- d) Prenajímateľ zaplatí fakturovanú sumu na účet Nájomcu alebo povinnosť zaplatiť túto sumu zanikne iným spôsobom zániku záväzkov.

Po splnení uvedených podmienok Nájomca prevádza na základe tohto článku Zmluvy všetky Prenajímateľom spísané hnutelné a nehnuteľné veci, ktoré ostali v Predmete nájmu na Prenajímateľa za uvedenú sumu, pričom pre prípad pochybností platí, že zaplacením sumy **50,00 EUR bez DPH** sa považuje za vysporiadanú aj protihodnota toho, o čo sa zvýšila hodnota Predmetu nájmu (ak uvedené nebolo vysporiadané už inak podľa tejto Zmluvy). 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.

- 8.4.5 Pre vylúčenie pochybností sa Zmluvné strany dohodli na vylúčení aplikácie ustanovenia § 667 ods. 1 štvrtej vety Občianskeho zákonníka. Nájomca po skončení nájmu teda aj v prípade zachovania Úprav (bod 8.4.2 písm. b) tejto Zmluvy) nemá nárok na náhradu ich protihodnoty, s čím výslovne súhlasí, toto berie na vedomie a nemá voči tomu žiadne výhrady. Nájomca vyhlasuje, že si je vedomý toho, že pokiaľ vykoná na Predmete nájmu akékoľvek Úpravy, tieto zostanú vo vlastníctve Prenajímateľa ako súčasť priestorov, bez nároku na náhradu protihodnoty, o čo sa hodnota týchto priestorov zvýšila.

Podčlánok 8.5

Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán

- 8.5.1 Nájomca je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu (alebo do užívania z akéhokoľvek titulu a akýmkoľvek spôsobom) len s výslovným a vopred udeleným písomným súhlasom Prenajímateľa, daným pred uzavretím príslušnej zmluvy o podnájme (inej zmluvy). Súhlas Prenajímateľa musí byť daný ako súhlas s konkrétnym znením zmluvy o podnájme (inej zmluvy), ktorú má Nájomca v úmysle uzavrieť. Ak vyššie uvedeným spôsobom súhlas Prenajímateľa nebol daný, alebo ak Nájomca uzatvoril zmluvu o podnájme (inú zmluvu) v inom znení, než bola Prenajímateľom odsúhlasená, je takto Nájomcom uzatvorená zmluva neplatná. Zároveň sa to považuje za dôvod na odstúpenie od tejto Zmluvy.
- 8.5.2 Nájomca je povinný dňom začatia nájmu užívať a prevádzkovať Predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou, všeobecne platnými právnymi predpismi vrátane technických noriem platných na území Slovenskej republiky a všetkými ďalšími normami nižšej právnej sily orgánov štátnej moci a verejnej

správy, v súlade s povoleniami, ktoré Nájomcovi určujú podmienky prevádzky v Predmete nájmu a tak, aby Nájomca svojou prevádzkou a užívaním Predmetu nájmu nespôsoboval Prenajímateľovi a tretím osobám škodu ani hrozbu vzniku škody ani ich neobmedzoval v ich užívacích a vlastníckych právach. Nájomca je ďalej povinný osobitne dodržiavať alebo zabezpečovať:

- a) pokyny Prenajímateľa vydané prostredníctvom nápisov a piktogramov v Tržnici (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 Tržnice (Dozorca) a služby zabezpečujúcej bezpečnostný poriadok;
- d) dodržiavať pravidlá triedenia a zberu odpadu do zberných nádob umiestnených v suteréne 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 na spoločné priestory Tržnice;
- i) dodržiavať Prevádzkový a Trhový poriadok Tržnice. Nájomca potvrdzuje svojim podpisom, že sa oboznámil s Prevádzkovým a Trhovým poriadkom a zaväzuje sa ho dodržiavať;
- j) zabezpečiť, aby jeho prevádzka mala stanovené a dodržiavala otváracie hodiny podľa bodu 8.5.13 tejto Zmluvy.

- 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 Tržnici, 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 Tržnicou, 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 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 Tržnicu za účelom deratizácie, dezinfekcie a dezinsekcie priestorov 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.
- 8.5.13 Zmluvné strany sa dohodli na tom, že Nájomca musí počas celej doby trvania nájomného vzťahu založeného touto Zmluvou rešpektovať (zabezpečiť a zároveň dodržiavať) nasledovné minimálne otváracie hodiny svojej prevádzky:
- každý pracovný deň od 07:00 hod. do 18:00 hod. a
 - každú sobotu v čase od 07:00 hod. do 14:00 hod.
- a maximálne otváracie hodiny v rozsahu aktuálnych otváracích hodín Tržnice, ak sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že počas trvania vzťahu založeného touto Zmluvou môže Prenajímateľ kedykoľvek určiť Nájomcovi iný minimálny rozsah otváracích hodín jeho prevádzky. Nájomca sa zaväzuje takéto stanovenie minimálneho rozsahu otváracích hodín zo strany Prenajímateľa plne rešpektovať a dodržiavať ho.
- 8.5.14 Zmluvné strany sa dohodli na tom, že ak dôjde počas trvania vzťahu založeného touto Zmluvou k zmene otváracích hodín Tržnice, tejto zmene budú v nadväznosti na to rovnako prispôsobené aj maximálne otváracie hodiny prevádzky Nájomcu, s čím Nájomca súhlasí a nemá voči tomu žiadne námietky.
- 8.5.15 Zmluvné strany sa dohodli na tom, že pokiaľ Nájomca nedodrží svoju povinnosť podľa ustanovenia bodu 8.5.2 j) tejto Zmluvy, Prenajímateľovi vzniká nárok na zmluvnú pokutu vo výške 50,- € za každý deň porušenia tejto povinnosti, najmenej však vo výške 10,- €, a to aj opakovane. Pokiaľ Prenajímateľ zistí porušenie tejto povinnosti Nájomcom, má sa za to, že porušenie Nájomcovej povinnosti trvá od momentu jeho zistenia až do času, kým Nájomca preukázateľne toto porušenie neodstráni. Za preukázateľné odstránenie porušenia sa považuje zosúladenie a dodržiavanie otváracích hodín prevádzky aspoň s minimálnymi a najviac s maximálnymi otváracími hodinami a následným písomným oznámením tejto skutočnosti Prenajímateľovi, pričom oboje musí byť splnené kumulatívne.
- 8.5.16 Nájomca podpisom tejto Zmluvy udeľuje Prenajímateľovi súhlas, aby tento počas trvania nájmu založeného touto Zmluvou vypol 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.

- 8.5.17 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.
- 8.5.18 Nájomca je povinný do piatich (5) dní odo dňa zahájenia svojej činnosti v Predmete nájmu písomne alebo prostredníctvom e-mailu Prenajímateľovi oznámiť meno, priezvisko a kontaktné údaje (e-mail a telefonický kontakt) osoby, ktorá je oprávnená v jeho mene osobne preberať písomnosti podľa tejto Zmluvy v Predmete nájmu ale aj mimo neho. Účastníci sa dohodli na tom, že doručenie akejkoľvek písomnosti podľa tejto Zmluvy osobe, ktorú Nájomca oznámil podľa tohto bodu, sa považuje za doručenie priamo Nájomcovi. Tým nie sú dotknuté ustanovenia platných právnych predpisov upravujúcich doručovanie písomností. Nájomca je oprávnený oznámiť Prenajímateľovi zmenu kontaktnej osoby alebo ďalšiu kontaktnú osobu s tým, že počas celej doby nájmu je povinný mať zvolenú aspoň jednu kontaktnú osobu pre osobné doručovanie. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie tejto Zmluvy s právom Prenajímateľa od nej odstúpiť.

Článok 9

Skončenie nájmu

- 9.1 Nájom skončí uplynutím dohodnutej doby nájmu s uplatnením podľa bodu 5.1 Zmluvy.
- 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 stavby alebo o zmenách Predmetu nájmu alebo budovy, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza, čo bráni užívať nebytový priestor alebo jeho časť. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že za zmenu Predmetu nájmu alebo budovy, v ktorej sa tento nachádza, pričom to bráni užívať nebytový priestor, sa na účely tejto Zmluvy rozumie najmä, nie však výlučne, (i) ak príslušný orgán samosprávy (zastupiteľstvo, starosta, primátor a pod.) rozhodne o zmene spôsobu nájmu nebytových priestorov a/alebo ich časti v budove Tržnice a/alebo (ii) vypísanie výberového konania na nájomcu komplexu obchodných priestorov v budove Tržnice alebo ich časti v súlade s príslušným rozhodnutím a/alebo záväzným predpisom vydaným orgánom samosprávy (zastupiteľstvo, starosta, primátor a pod.);
 - 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, okrem prípadu výpovede podľa bodu 9.3 písm. b), kedy je výpovedná lehota jednomesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení 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 poručiteľovi, 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

Prenajímateľ:

Nájomca:

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;
- c/ Nájomca do 30 kalendárnych dní od podpísania tejto Zmluvy nepreukáže Prenajímateľovi uzavretú poisťnú zmluvu podľa článku 8.1.3 tejto Zmluvy;

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 jeho predvedenia záujemcovi o ďalší Nájom Predmetu nájmu, a to v rámci obvyklých prevádzkových hodín Nájomcu, ako aj umiestnenie informácie na Predmetu nájmu o ponuke na prenájom Predmetu nájmu.

9.9 Nájomca berie na vedomie aktuálny technický stav Tržnice a súhlasí s tým, aby bol nájom založený touto Zmluvou ukončený oznámením Prenajímateľa o tom, že Predmet nájmu a/alebo Tržnica je ďalej nespôsobilá z technického hľadiska k užívaniu. V takom prípade sa nájom končí dorúčením oznámenia Nájomcovi. Zároveň sa Zmluvné strany dohodli na tom, že Prenajímateľ je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť, ak sa stane Predmet nájmu a/alebo Tržnica nespôsobilou z technického hľadiska k užívaniu, a to bez ohľadu na to, či je takýto stav odstrániteľný alebo nie.

Článok 10

Spoločné a záverečné ustanovenia

- 10.1 Táto Zmluva nadobúda platnosť a zaväzuje Zmluvné strany v deň, v ktorom ju podpíšu oprávnení zástupcovia oboch Zmluvných strán. Ak nedôjde k podpísaniu tejto Zmluvy v ten istý deň oboma jej Zmluvnými stranami, za rozhodujúci deň pre nadobudnutie jej platnosti sa bude pokladať deň, v ktorom druhá zmluvná strana podpíše Zmluvu neskôr. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s ustanovením § 47a Občianskeho zákonníka. Nájomca berie na vedomie, že na nadobudnutie účinnosti Zmluvy sa vyžaduje jej zverejnenie, s čím súhlasí.
- 10.2 Právne vzťahy medzi Nájomcom a Prenajímateľom vyplývajúce zo Zmluvy sa riadia prednostne zákonom č. 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 piatich (5) pracovných dní od takejto zmeny. Doručenie Nájomcovi je riadne (platne a účinne) vykonané aj vtedy, ak

Prenajímateľ doručuje zásielku osobne v Predmete nájmu určenom podľa Zmluvy. V prípade pochybností sa zásielka považuje za 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 Zmluvná strana berie na vedomie, že v súvislosti so spracúvaním osobných údajov a/alebo osobných údajov členov štatutárneho orgánu, spoločníkov/akcionárov, zamestnancov a poverených osôb druhej zmluvnej strany je viazaná povinnosťou mlčanlivosti v súlade s čl. 90 nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) (ďalej len „**Nariadenie**“) a ust. § 79 zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon**“). Zachovávať mlčanlivosť podľa tohto bodu zmluvy sú povinní aj jej zamestnanci, jej štatutárni zástupcovia, členovia jej štatutárneho orgánu, kontaktné osoby ako aj ostatné osoby, ktoré prichádzajú akýmkoľvek spôsobom do kontaktu s osobnými údajmi. Povinnosť podľa tohto bodu Zmluvy naďalej trvá aj po zániku Zmluvy bez obmedzenia, čo Zmluvná strana berie na vedomie a nemá voči tomu žiadne výhrady. Zmluvná strana sa zaväzuje vopred poučiť všetky osoby podľa tohto bodu Zmluvy o povinnosti zachovávať mlčanlivosť, a to aj po zániku ich právneho vzťahu k zmluvnej strane, a o rizikách a nárokoch spojených s porušením tejto povinnosti.
- 10.8 Zmluvná strana berie na vedomie, že druhá Zmluvná strana spracúva jej osobné údaje, osobné údaje členov jej štatutárneho orgánu, štatutárnych zástupcov, kontaktných osôb a jej zamestnancov v nevyhnutnom rozsahu na účel plnenia podľa tejto Zmluvy. Zmluvná strana zároveň vyhlasuje, že osoby podľa prvej vety tohto bodu boli poučené o ich právach v oblasti ochrany osobných údajov a povinnosti zachovávať mlčanlivosť, čo potvrdzuje svojím podpisom.
- 10.9 Zmluvné strany vyhlasujú, že sú oboznámené s Nariadením, Zákonom ako aj ostatnými právnymi predpismi v oblasti ochrany osobných údajov, čo potvrdzujú svojím podpisom.
- 10.10 Zmluvné strany vyhlasujú, že prijali náležité organizačné a technické opatrenia na zabezpečenie ochrany osobných údajov, a to najmä pred ich zneužitím, zničením alebo stratou akýmkoľvek spôsobom.
- 10.11 Táto Zmluva je vyhotovená v troch (3) vyhotoveniach, dve (2) vyhotovenia pre Prenajímateľa a jedno (1) vyhotovenie pre Nájomcu.
- 10.12 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli, že vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu prostú akéhokoľvek omylu na znak čoho túto Zmluvu podpisujú.
- 10.13 Táto Zmluva nahrádza všetky doterajšie ústne dohody Zmluvných strán.

Neoddeliteľnými prílohami tejto Zmluvy sú:

Príloha č.1 – Výpis z registra Nájomcu

Príloha č.2 – Situačné vymedzenie Predmetu nájmu v Tržnici

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

Zmluvná strana:

EKO – podnik verejnoprospešných služieb

zast.:

..... dňa
odtlačok pečiatky a podpis

Zmluvná strana:

.....

zast:

..... dňa
odtlačok pečiatky a podpis

Prenajímateľ:

Nájomca: