

ZMLUVA o nájme nebytových priestorov

podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení
a zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v platnom znení

Prenajímateľ: **Slovenská republika - Kancelária Národnej rady Slovenskej republiky**
Nám. Alexandra Dubčeka 1, 812 80 Bratislava
zastúpený: Ing. Daniel Guspan, vedúci Kancelárie Národnej rady Slovenskej republiky
IČO: 00 151 491
DIČ: 2020845049
bankové spojenie: Štátna pokladnica
číslo účtu: IBAN SK66 8180 0000 0070 0000 4812
SWIFT: SPSRSKBA

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **THOREN s.r.o.**
Račianska 88 B, 831 02 Bratislava – Nové Mesto
zastúpený: Linda Ginzery, konateľka
IČO: 54 067 936
DIČ: SK2121560034
bankové spojenie:
číslo účtu:
zapísaný v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel Sro,
vložka č. 156974/B

(ďalej len „nájomca“)

I. Predmet a účel zmluvy

1. Táto zmluva upravuje odplatný nájom a užívanie nebytových priestorov o celkovej výmere 466,72 m² nachádzajúcich sa v budove na Západnej terase so súpis. číslom 6977, na parcele č. 876/5 (druh zastavané plochy a nádvoria o výmere 2391 m²) a časť pozemku o výmere 30 m² (zodpovedajúca obslužnej terase) z pozemku parc. č. 876/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3 734 m², vo vlastníctve Slovenskej republiky v správe Kancelárie Národnej rady Slovenskej republiky, pričom nehnuteľnosti sú zapísané na Liste vlastníctva č. 896, v katastrálnom území Staré mesto, okres Bratislava I., vedený Okresným úradom v Bratislave, Katastrálnym odborom, a ktoré sa nachádzajú v areáli Národnej kultúrnej pamiatky Bratislavský hrad. Špecifikácia predmetných priestorov je v prílohe č. 2 (ďalej len „predmet nájmu“).
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do nájmu za účelom vykonávania jeho podnikateľskej činnosti špecifikovanej v čl. VI. bode 1. tejto zmluvy, s čím nájomca vyslovuje súhlas a prehlasuje, že tento stav predmetu nájmu zodpovedá jeho zámeru na dohodnuté užívanie, pričom v predmete nájmu sú vytvorené riadne pracovné a prevádzkové podmienky z hľadiska stavebných a hygienických právnych predpisov, právnych predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ochrany majetku a ochrany pred požiarimi. Nájomca ďalej prehlasuje, že stav predmetu nájmu je mu známy a nemá k nemu žiadne výhrady.
3. Nájomca je oprávnený vykonávať činnosť uvedenú v bode 2. tohto článku zmluvy v zmysle jeho výpisu z obchodného registra. Za tým účelom je nájomca zodpovedný za všetky povolenia a súhlasy potrebné k jeho podnikateľskej činnosti.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu podľa tejto zmluvy pri začatí užívania i pri jeho ukončení odovzdajú a preberú protokolárne. Súčasťou odovzdávacieho a preberacieho protokolu bude aj vzájomné písomné odsúhlasenie stavu príslušných meračov v zmysle prílohy č. 1 tejto zmluvy.

II.
Nájomné, splatnosť a spôsob platenia nájmu
a úhrada služieb spojených s nájmom

1. Zmluvné strany sa v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení dohodli na nájmomnom, cene služieb spojených s nájmom, kaucii, refundácii dane z nehnuteľností a úhrady ostatných nákladov vynaložených na odborné prehliadky (revízie), údržbu, servis a opravu vyhradených technických zariadení, splatnosti a spôsobe ich platenia nasledovne:

a) **nájomné** vo výške **29 100,- €** (slovom dvadsaťdeväťtisícsto eur) **vrátane DPH ročne**, čo predstavuje **mesačné nájomné vo výške 2425,- €** (slovom: dvetisícštyristodvadsaťpäť eur) **vrátane DPH**.

- a1) mesačné nájomné bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi bezhotovostne vždy do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa v Štátnej pokladnici, č. ú.: SK85 8180 0000 0070 0000 4812. Ak nájom netrvá celý kalendárny mesiac, výška nájomného sa vypočíta ako pomerná časť mesačného nájomného podľa počtu nájomných dní v danom kalendárnom mesiaci;
- a2) prvá úhrada nájomného, t. j. odo dňa protokolárneho odovzdania predmetu nájmu z rúk prenajímateľa nájomcovi do začatia dohodnutého pravidelného mesačného fakturačného obdobia bude uskutočnená do 25. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa v Štátnej pokladnici č.: SK85 8180 0000 0070 0000 4812;
- a3) pri skončení doby nájmu, ak nájomný pomer netrvá celý kalendárny mesiac, je nájomné splatné do 25. dňa ostatného kalendárneho mesiaca, v ktorom nájom končí;
- a4) v prípade obmedzenia prevádzky podnikateľskej činnosti nájomcu podľa bodu 9. tohto článku zmluvy, prenajímateľ vráti pomernú časť mesačného nájomného nájomcovi. Pomernú časť mesačného nájomného prenajímateľ poukáže na bankový účet nájomcu bezhotovostne, a to do 30 dní odo dňa riadneho doručenia dôvodnej písomnej žiadosti nájomcu prenajímateľovi.

b) **Prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu** (ďalej spolu ako „služby spojené s nájmom“) zahŕňajú:

- b1) ústredné vykurovanie,
- b2) náklady na elektrickú energiu,
- b3) vodné – stočné,
- b4) odborné prehliadky a servis vyhradených technických zariadení (EPS - elektronický požiarny systém, výťah, elektrozariadenia),
- b5) lapol,
- b6) odborná údržba a opravy vzduchotechnických, chladiacich, klimatizačných a vykurovacích zariadení,
- b7) čistenie a opravy kanalizácie,
- b8) vykonanie deratizácie, dezinfekcie a dezinfekcie,

Výška prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu a spôsob ich výpočtu je špecifikovaná v prílohe č. 1 tejto zmluvy.

Prevádzkové náklady vyššie uvedené pod písm. b1), b2) a b3) (ústredné vykurovanie, elektrická energia a vodné – stočné) bude nájomca uhrádzať **zálohovo mesačne**, a to vždy do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa v Štátnej pokladnici, a to:

- **elektrická energia a vodné stočné**, platba na č. ú.: SK66 8180 0000 0070 0000 4863;
- **ústredné vykurovanie**, platba na č. ú.: SK35 8180 0000 0070 0000 4839;

Skutočné prevádzkové náklady budú vyúčtované nájomcovi polročne vždy najneskôr do 31. júla príslušného kalendárneho roka a 31. januára nasledujúceho kalendárneho roka. V prípade poruchy podružného merača tepla/vody/elektriny sa spotreba určí podľa priemernej spotreby za porovnateľné obdobie.

Prípadný nedoplatok je nájomca povinný uhradiť na základe faktúry vystavenej prenajímateľom a to bezhotovostne v lehote splatnosti faktúry 14 dní odo dňa jej riadneho doručenia nájomcovi na účet uvedený v príslušnej faktúre.

Prípadný preplatok poukáže prenajímateľ na účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy najneskôr do 15 dní od vyúčtovania zálohových platieb.

Prevádzkové náklady vyššie uvedené pod písm. b4), b5), b6), b7) a b8) (odborné prehliadky a servis vyhradených technických zariadení, EPS, elektrozariadení, výťahu, lapol, odborná údržba a oprava vzduchotechnických, chladiacich, klimatizačných a vykurovacích zariadení, čistenie a opravy kanalizácie, deratizácia, dezinfekcia a dezinfekcia) bude prenajímateľ refakturovať nájomcovi štvrťročne, vždy najneskôr do 30. apríla, 31. júla, a 31. októbra príslušného

kalendárneho roka a do 31. januára nasledujúceho kalendárneho roka vo výške skutočných nákladov vyfakturovaných dodávateľskou spoločnosťou; súčasťou faktúr bude aj faktúra príslušnej spoločnosti.

- c) **refundáciu zaplatenej dane z nehnuteľnosti** v zmysle ustanovení zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v platnom znení a Všeobecne záväzného nariadenia Hlavného mesta SR Bratislavy na príslušný kalendárny rok, v rozsahu predmetu nájmu podľa čl. I. bodu 1. tejto zmluvy bude prenajímateľ nájomcovi **refakturovať do 20 dní** po jej zaplatení prenajímateľom.

2. Zmluvné strany si pre prípad omeškania nájomcu s úhradou nájomného, služieb spojených s nájmom alebo refundácie zaplatenej dane z nehnuteľností po uplynutí lehôt dohodli úrok z omeškania vo výške určenej § 3 ods. 1 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.
3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne upraviť výšku nájomného o ročnú mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky, a to vždy k výročnému dňu účinnosti tejto zmluvy s tým, že výšku nájomného nemožno upraviť nižšie ako je uvedená v čl. II. bodu 1. písm. a) tejto zmluvy.
4. Nájomca je povinný zložiť prenajímateľovi **kauciu** (záručnú sumu) **vo výške 14 550,- €** (slovom: štrnásťtisícpäťstopäťdesiat eur), **do 7 pracovných dní odo dňa zverejnenia tejto zmluvy** v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky, bezhotovostne na účet prenajímateľa v Štátnej pokladnici č. SK37 8180 0000 0070 0000 4900, VS: 302022.

Kauciu môže prenajímateľ použiť na započítanie:

- a) nájomcom spôsobenej škody v/na predmete nájmu, ktorú nájomca prenajímateľovi neuhradil ani po uplynutí lehoty uvedenej v písomnej výzve preukázateľne doručenej nájomcovi;
- b) dlžnej platby podľa bodu 1. tohto článku zmluvy v prípade omeškania nájomcu s jej úhradou riadne a včas,
- c) úrokov z omeškania z dlžnej platby v súlade s bodom 2. tohto článku zmluvy v prípade omeškania nájomcu s úhradou dlžnej platby podľa bodu 1. tohto článku zmluvy riadne a včas,
- d) zmluvnej pokuty v prípade porušenia zmluvných povinností nájomcom, na zaplatenie ktorej vznikol prenajímateľovi právny nárok,
- e) úhradu nevyhnutných opatrení, služieb alebo činností upravených v rámci povinností nájomcu v článku VI. tejto zmluvy, ktoré nájomca nezabezpečil riadne a včas a ktoré bolo potrebné zabezpečiť prenajímateľom prostredníctvom tretích osôb alebo vlastnými zamestnancami (napr. zabezpečiť odvoz odpadu, bezpečnosť, atď....).

Nájomcovi zaniká nárok na vrátenie kaucie z vyššie uvedených dôvodov v započítanej výške, pričom tieto dôvody prenajímateľ uvedie vo vyúčtovaní kaucie.

Kaucia (resp. jej zostatok) bude nájomcovi vrátená bezhotovostne, najneskôr do 30 dní po zániku nájomného vzťahu. Na započítanie vyššie uvedenej pohľadávky prenajímateľa zo zloženej kaucie sa primerane vzťahujú ustanovenia § 8 zákona č. 374/2014 Z. z. o pohľadávkach štátu v platnom znení.

5. Použitím kaucie podľa predchádzajúceho bodu tohto článku zmluvy nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody resp. na náhradu iného peňažného dluhu prevyšujúceho výšku kaucie.
6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne upraviť výšku nájomného o ročnú mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky, a to vždy k výročnému dňu účinnosti tejto zmluvy s tým, že výšku nájomného nemožno upraviť nižšie ako je v čl. II. bodu 1. písm. a) tejto zmluvy.
7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne formou písomného oznámenia upraviť:
 - a) výšku zálohových platieb za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu v prípade nedoplatkov alebo preplatkov zistených na základe vyúčtovania skutočných nákladov,
 - b) spôsob výpočtu zálohových platieb a/alebo výšky zálohových platieb špecifikovaných v prílohe tejto zmluvy z dôvodu zmeny spôsobu ich výpočtu.
8. Prenajímateľ je oprávnený po dohode s nájomcom zvýšiť dohodnuté nájomné v závislosti od preukázateľného rastu cien trhového nájomného, pretože majetok štátu možno prenechať do užívania len za trhové nájomné. Ak sa zmluvné strany podľa tohto bodu nedohodnú, má ktorákoľvek zo zmluvných strán právo túto zmluvu vypovedať s vypovednou lehotou ako pri závažnom porušení tejto zmluvy.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade požiadavky prenajímateľa spôsobujúcich obmedzenie užívania predmetu nájmu prekážkami na strane prenajímateľa (napr.: pri štátnopolitických a spoločenských udalostiach), má nájomca nárok na pomernú zľavu z mesačného nájomného.
10. Pomerná zľava z výšky mesačného nájomného sa vypočíta ako súčin nájomného prepočítaného na deň alebo hodinu (v závislosti od doby trvania nepredvídanej prekážky na strane prenajímateľa) a počtu dní alebo hodín trvania tejto prekážky na strane prenajímateľa. Pre účely výpočtu pomernej

- zľavy z mesačného nájomného je určujúca celková doba otváracích hodín určená v hodinách v danom dni.
11. Nájomca sa zaväzuje uplatniť pomernú zľavu z mesačného nájomného u prenajímateľa riadnym doručením písomnej žiadosti na uplatnenie zľavy z nájomného bezodkladne po uplynutí doby trvania prekážky spôsobujúcej obmedzenie užívania predmetu nájmu, najneskôr do konca kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom takáto prekážka nastala. Písomná žiadosť na uplatnenie pomernej zľavy z nájomného musí obsahovať okrem všeobecných náležitostí aj určenie doby, po ktorú trvalo obmedzenie užívania predmetu nájmu a to s presným určením dňa, resp. hodín z otváracie doby nájomcu, po ktorú obmedzenie užívania predmetu nájmu trvalo.
 12. Prenajímateľ oznámi nájomcovi spôsob vybavenia žiadosti na uplatnenie pomernej zľavy z nájomného v lehote do tridsiatich (30) dní odo dňa jej doručenia prenajímateľovi. V prípade oprávnenosti žiadosti prenajímateľ v lehote do pätnástich (15) dní odo dňa doručenia oznámenia o vybavení žiadosti nájomcovi poukáže sumu, o ktorú sa pomerne znížilo mesačné nájomné, bezhotovostne na účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
 13. Zmluvné strany sa dohodli, že na účely tejto zmluvy sa:
 - za úhradu / platbu v prospech prenajímateľa bude považovať deň pripísania peňažných prostriedkov na príslušný účet prenajímateľa;
 - za úhradu / platbu v prospech nájomcu bude považovať deň ich odpísania z účtu prenajímateľa.

III. Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na dobu päť (5) rokov odo dňa protokolárneho odovzdania predmetu nájmu nájomcovi.
2. Na platnosť tejto zmluvy sa vyžaduje súhlas zriaďovateľa správcu majetku štátu v zmysle § 13 ods. 9 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v platnom znení, ktorého funkciu pre tento účel vykonáva Ministerstvo financií Slovenskej republiky (ďalej len „Ministerstvo“).
3. Táto zmluva nadobúda **platnosť podpísaním** jej zmluvnými stranami a zároveň **dňom udelenia súhlasu** Ministerstva podľa predchádzajúceho bodu tohto článku zmluvy. Zmluva nadobudne **účinnosť nasledujúci deň po dni jej zverejnenia** v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.

IV. Zánik nájmu

1. Nájom zaniká:
 - a) **uplynutím času**, na ktorý bol dojednaný,
 - b) **písomnou dohodou** zmluvných strán,
 - c) **písomnou výpoveďou** pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dojednaný, ktoroukoľvek zmluvnou stranou, a to v prípade nebytových priestorov z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a ods. 3. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a v prípade pozemku o výmere 30 m² (obslužná terasa) podľa § 677 ods. 2 a § 678 Občianskeho zákonníka v platnom znení v súlade s bodmi 2., 3., 4. tohto ustanovenia,
 - d) **zánikom nájomcu**,
 - e) **zánikom predmetu nájmu**.
2. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných výpovedných lehotách:
 - a) **jednomesačná** - v prípade závažného porušenia zmluvy jednou zo zmluvných strán,
 - b) **trojmesačná** - v prípade menej závažného porušenia zmluvy jednou zo zmluvných strán.Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po preukázateľnom doručení písomnej výpovede.
3. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na tom, že čo nie je v tejto zmluve označené ako závažné porušenie tejto zmluvy sa považuje za menej závažné porušenie tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že porušenie povinností uvedenej v čl. V. bod 1., čl. II. bod 4. a čl. VI. body 1., 3., 8., 14., 16 a 18. tejto zmluvy sa považujú za závažné porušenie ustanovení tejto zmluvy.
5. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že písomnej výpovedi bude predchádzať písomné upozornenie jednej zmluvnej strany o porušení zmluvných podmienok druhou zmluvnou stranou, ktoré musí byť tejto zmluvnej strane preukázateľne doručené.

V.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie za úhradu podľa tejto zmluvy; zaväzuje sa predmet nájmu v tomto stave na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť dodávku elektrickej energie, plynu a vody. Náhrada škody sa upravuje podľa ustanovení Občianskeho zákonníka v platnom znení.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca si bude zabezpečovať na vlastné náklady odborné prehliadky a odborné skúšky elektrospotrebičov (STN 331610) a ručného náradia (STN 331600) ním vnesených do predmetu nájmu.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť vstup do predmetu nájmu osobám povereným nájomcom a tam, kde je potrebné osobitné povolenie k vstupu, vjazdu či parkovaniu, toto povolenie môže zabezpečiť.
5. Prenajímateľ je oprávnený v prípade technickej alebo inej havárie alebo v prípade nebezpečenstva hroziaceho na predmete nájmu alebo na zdraví vstúpiť do predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu. Prenajímateľ bude nájomcu o takomto vstupe bezodkladne informovať.
6. Prenajímateľ protokolárne odovzdá nájomcovi predmet nájmu po udelení súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky v zmysle § 13 ods. 9 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v platnom znení a zároveň po zverejnení zmluvy v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky, najneskôr však v lehote do 14 dní odo dňa zverejnenia tejto zmluvy v predmetnom registri zmlúv, avšak **za podmienky zloženia kaucie nájomcom** na účet prenajímateľa v súlade s čl. II. bodu 4. tejto zmluvy.

VI.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu **na prevádzkovanie reštauračných, resp. pohostinských služieb**, v rozsahu a na dohodnutý účel podľa tejto zmluvy, v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a vnútroorganizačnými normami prenajímateľa. V prípade porušenia tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený uplatniť si voči nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku mesačného nájomného podľa tejto zmluvy.
2. Nájomca je povinný do 10 dní od platnosti tejto zmluvy predložiť prenajímateľovi na schválenie návrh svojho prevádzkového poriadku (vrátane otváracích hodín) vypracovaný v súlade s platnými predpismi (najmä v súlade so zákonom č. 355/2007 z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia v platnom znení) a na základe schválenia požiadať o povolenie vecne príslušné orgány. Po schválení prevádzkového poriadku príslušným orgánmi je nájomca povinný svoj prevádzkový poriadok predložiť prenajímateľovi bezodkladne. Predmetný prevádzkový poriadok je nájomca povinný dodržiavať a mať v platnosti počas celej doby nájmu.
3. Nájomca sa zaväzuje riadne a včas uhrádzať nájomné, prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu a refundáciu zaplatenej dane z nehnuteľností, ako aj uhradiť kauciu v zmysle článku II. bodu 4. tejto zmluvy.
4. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) predmet nájmu protokolárne prevziať od prenajímateľa vo vzájomne dohodnutom čase, najneskôr však do 14 dní od zverejnenia tejto zmluvy v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády Slovenskej republiky,
 - b) zabezpečiť riadnu ochranu predmetu nájmu,
 - c) vykonať také opatrenia, aby nedochádzalo k poškodzovaniu alebo ničeniu predmetu nájmu a
 - d) udržiavať predmet nájmu po celú dobu nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára.
5. Nájomca sa zaväzuje počas doby nájmu sprístupniť prenajímateľovi na požiadanie predmet nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu.
6. Nájomca je oprávnený po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa umiestniť v predmete nájmu svoje vlastné technické zariadenie, hnuťelné veci a inventár (s výnimkou drobného inventáru napr. riad, sklo...) potrebné/ý na dohodnutý účel užívania predmetu nájmu. Poistenie proti prípadným škodám takto vneseného majetku si nájomca zabezpečí na vlastné náklady.
7. Nájomca sa zaväzuje v prípade, že na základe súhlasu prenajímateľa si do predmetu nájmu nainštaluje vlastné vyhradené technické zariadenie, pravidelne prenajímateľovi predložiť protokoly o skúškach a ďalšie doklady v zmysle príslušných právnych predpisov, a tiež ich predložiť prenajímateľovi na jeho

výzvu. Zároveň, nájomca si je vedomý, že prenajímateľ nebude na takto inštalované vyhradené technické zariadenia zabezpečovať odborné prehliadky a odborné skúšky, odbornú údržbu a/alebo opravy, pričom tieto si nájomca je povinný zabezpečiť na svoje vlastné náklady.

8. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú spôsobenú škodu na predmete nájmu, nehodu, živelnú pohromu a ďalšie udalosti, ktoré spôsobili/by mohli spôsobiť škodu na predmete nájmu. Takisto je súčasne povinný bezodkladne v písomnej forme oznámiť poverenej osobe prenajímateľa návrh spôsobu odstránenia vzniknutej škody. Spôsob odstránenia vzniknutej škody podlieha odsúhlaseniu prenajímateľa.
9. Nájomca je povinný nahradiť prenajímateľovi každú škodu, ktorá prenajímateľovi vznikne na predmete nájmu zanedbaním povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy, ako aj za škodu na predmete nájmu spôsobenú tretími osobami (napr. zamestnancami, ostatným zabezpečujúcim personálom, hosťami, atď.).
10. Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi na odsúhlasenie návrh obchodného názvu, spôsobu označenia a reklamy prevádzky na predmete nájmu alebo na ostatných blízkyh nehnuteľnostiach v správe prenajímateľa.
11. Nájomca sa zaväzuje najneskôr do 15 dní odo dňa začatia prevádzky predložiť prenajímateľovi zoznam:
 - a) motorových vozidiel s uvedením mena/obchodného názvu vlastníka motorového vozidla vrátane IČO, sídla alebo miesta podnikania, pre ktoré navrhuje povolenie príjazd k predmetu nájmu za podmienok podľa bodu 12. tohto článku zmluvy,
 - b) zamestnancov alebo osôb zabezpečujúceho personálu s uvedením mena, priezviska, bydliska, dátumu narodenia, resp. čísla preukazu totožnosti, pre ktoré navrhuje vstup k predmetu nájmu, a to aj v prípade zmeny niektorého z poskytnutých údajov do 15 dní od vzniku tejto právnej skutočnosti, resp. získania preukazu totožnosti,za účelom ich preverenia Úradom pre ochranu ústavných činiteľov a diplomatických misií z dôvodu dodržiavania osobitných prevádzkových režimov u prenajímateľa.
12. Príjazd/vjazd motorových (vrátane nákladných) vozidiel nájomcu alebo jeho dodávateľov k predmetu nájmu bude umožnený iba v nevyhnutných prípadoch a na nevyhnutný čas (napr. nakládka-vykládka tovaru, technického vybavenia a pod.). Ak vlastníci motorových vozidiel napriek výzve strážnej služby u prenajímateľa neposlúchnu pokyn na odjazd motorového vozidla pred predmetu nájmu, bude prenajímateľ oprávnený uplatniť si voči nájomcovi zmluvnú pokutu 100,- € (slovom: sto eur) za každý kalendárny deň, v ktorom došlo k porušeniu tejto povinnosti zo strany nájomcu alebo jeho dodávateľov.
13. Parkovanie osobných motorových vozidiel nájomcu, zamestnancov, ostatného zabezpečujúceho personálu alebo hostí nebude pri predmete nájmu povolený. Zamestnanci strážnej služby prenajímateľa majú právo kontroly vozidiel pri príjazde a odjazde pred predmetu nájmu.
14. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať pokoj, čistotu a poriadok.
15. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) dodržiavať osobitný prevádzkový režim pre budovu, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, vzhľadom k účelu užívania ostatnej časti tejto budovy v správe prenajímateľa,
 - b) dodržiavať osobitný prevádzkový režim pre areál Národnej kultúrnej pamiatky Bratislavský hrad a ostatné nehnuteľnosti v správe prenajímateľa,
 - c) rešpektovať požiadavky prenajímateľa na obmedzenie prevádzky pri štátnopolitických a spoločenských udalostiach, ako aj požiadavky prenajímateľa na obmedzenie takých činností, ktoré by mohli rušivo pôsobiť vo vzťahu k osobitným prevádzkovým režimom objektov v správe prenajímateľa.

V prípade, že nájomca i napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa poruší tieto povinnosti, bude sa ich porušenie považovať za závažné porušenie ustanovení tejto zmluvy. Súčasne nájomca podpisom tejto zmluvy prehlasuje, že v rozsahu vzťahujúcom sa na dohodnutý účel užívania predmetu nájmu bol prenajímateľom oboznámený s vnútroorganizačnými normami a povinnosťami z nich pre nájomcu vyplývajúcimi.

16. Nájomca je povinný po celú dobu nájmu zabezpečiť bežnú a drobnú údržbu, pričom za drobné opravy sa rozumie tie, ktoré sú špecifikované v prílohe č. 3 tejto zmluvy. V prípade nerentabilnej opravy zariadenia alebo veci nie je prenajímateľ povinný nahradiť ju a nájomca je oprávnený vnieť si do predmetu nájmu vlastné, obdobné zariadenie. Zároveň je nájomca povinný zabezpečovať po dobu nájmu upratovanie predmetu nájmu vrátane udržiavania vonkajších priestorov, ako aj priestorov bezprostredne spojených s predmetom nájmu (t. j. chodníky a schody) vrátane odpratávania lístia, snehu a ľadu, ako aj odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu na vlastné náklady. Nájomca zodpovedá za škody spôsobené na majetku alebo na zdraví svojich zamestnancov alebo tretích osôb, ktoré vzniknú v dôsledku porušenia týchto povinností nájomcom a súčasne je povinný vzniknutú škodu odstrániť, uhradiť a uspokojiť nároky poškodených na vlastné náklady.

17. Nájomca je povinný v priestoroch predmetu nájmu zabezpečovať požiaru ochranu a bezpečnosť práce tak, ako to vyplýva zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v platnom znení a zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v platnom znení a ďalších súvisiacich právnych predpisov, ako aj vnútroorganizačných noriem prenajímateľa. Súčasne nájomca prehlasuje, že v rozsahu vzťahujúcom sa na dohodnutý účel užívania predmetu nájmu bol prenajímateľom oboznámený s vnútroorganizačnými normami na úseku ochrany majetku a ochrany pred požiarimi a s povinnosťami pre nájomcu z nich vyplývajúcich.
18. Nájomca sa zaväzuje umožniť zmluvným partnerom prenajímateľa prístup k technickým zariadeniam za účelom obhliadky alebo vykonania dohodnutých prác a/alebo služieb (napr. vykonanie odborných prehliadok a odborných skúšok VTZ, IBS a EPS, odbornej údržby a opráv, a.i.).
19. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv bez nároku na finančnú náhradu. Pri porušení tejto povinnosti nájomca zodpovedá za škody tým spôsobené a nemá nárok na náhradu škody, ktorá by mu inak prináležala z dôvodu nemožnosti alebo obmedzenia užívania predmetu nájmu pre jeho vady.
20. Zmeny (napr. stavebné alebo technické úpravy, rekonštrukčné práce vrátane udržiavacích prác, atď.) na predmete nájmu môže nájomca vykonať len s písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca môže požiadať o úhradu nákladov spojených so zmenou na veci, len ak prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas s takouto zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady. V prípade nejednoznačnosti, či sa jedná o takéto úpravy (vyžadujúce súhlas prenajímateľa), je nájomca pod hrozbou zmluvnej pokuty vo výške 1 000,- € za každé zistené porušenie tejto povinnosti oprávnený takéto úpravy vykonať až po súhlase prenajímateľa.
21. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť podľa tejto zmluvy do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretím osobám. Ak nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky, je taká zmluva neplatná. Pri porušení tejto povinnosti nájomcom je prenajímateľ oprávnený uplatniť si voči nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške ročného nájomného podľa tejto zmluvy, pričom zároveň týmto nie je dotknuté právo prenajímateľa na uplatnenie si nároku na náhradu škody, ktorá prenajímateľovi vznikla a bola spôsobená s týmto nedovoleným konaním nájomcu.
22. Nájomca sa zaväzuje v prípade porušenia zmluvných povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 200,- € (slovom: dvesto eur) za každé porušenie zmluvnej povinnosti samostatne, s výnimkou ustanovení tejto zmluvy, pre ktoré bola dohodnutá osobitná zmluvná pokuta. Zmluvnú pokutu je nájomca povinný uhradiť v lehote stanovenej v písomnej výzve na zaplatenie zmluvnej pokuty, ktorá bola nájomcovi preukázateľne doručená.
23. V prípade zániku nájomného vzťahu založeného touto zmluvou, je nájomca povinný do zániku nájomného vzťahu vypratať predmet nájmu a riadne ho odovzdať prenajímateľovi čistý a v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Ak nájomca nesplní túto povinnosť, zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu bude vypratý prenajímateľom na náklady a zodpovednosť nájomcu. Veci, ktoré nepatria prenajímateľovi, budú v takom prípade prenajímateľom uložené na náklady nájomcu v priestore, ktorý uzná prenajímateľ za vhodný na uvedený účel.
24. Nájomca sa zaväzuje strpieť prerušenie (odstávku) dodávok vody, elektriny, plynu alebo dodávok tepla prenajímateľom alebo z dôvodu na strane dodávateľa energií, a to na čas nevyhnutne potrebný na opravu, odstránenie poruchy a / alebo výmenu zdrojov. Prenajímateľ je povinný nájomcu o tejto skutočnosti informovať v primeranej lehote vopred, ak mu to okolnosti umožňujú.
25. Odvoz odpadu si nájomca zabezpečí na vlastné náklady. V oblasti nakladania s odpadom je nájomca povinný postupovať podľa zákona o odpadoch č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení, najmä v súlade s ustanovením § 83 tohto zákona.
26. Nájomcovi sa prísne zakazuje používať drviče biologicky rozložiteľného kuchynského a reštauračného odpadu a zbavovať sa použitých jedlých olejov a tukov vypúšťaním do kanalizácie.
27. V prípade prekročenia maximálnych koncentračných limitov znečistenia odpadových vôd vypúšťaných do verejnej kanalizácie na mieste Kanalizačná prípojka č. 3 je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške poplatku za nedodržanie limitov znečistenia od Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a. s.
28. Na stanovišti kontajnerov pri predmete nájmu je nájomca povinný dodržiavať čistotu a poriadok.
29. Nájomca je povinný najneskôr do dňa začatia prevádzkovania reštauračných služieb predložiť prenajímateľovi svoje platné zmluvy týkajúce sa likvidácie komunálnych odpadov, biologicky rozložiteľných kuchynských a reštauračných odpadov a likvidácie použitých jedlých tukov a oleja. Tiež počas trvania nájmu je prenajímateľ oprávnený nájomcu kedykoľvek požiadať o predloženie platných zmlúv o likvidácii odpadov u nájomcu. Prenajímateľ je oprávnený po predchádzajúcej dohode vstupovať do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok nakladania s odpadmi.

30. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa umiestňovať v okolí alebo na budovách v správe prenajímateľa nosič informácie o prevádzke vrátane vhodného spôsobu jej označenia (napr. navigačné tabule, šípky s označením prevádzky a pod.).
31. Zaplatením zmluvnej pokuty nájomcom podľa tejto zmluvy nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.
32. Ak nájomca v stanovenej alebo dohodnutej lehote predmet nájmu protokolárne neprevzme z rúk prenajímateľa alebo prevzatie predmetu nájmu odmietne / povinnosť prevziať predmet nájmu poruší resp. k odovzdaniu / prevzatiu predmetu nájmu nedôjde z dôvodov na strane nájomcu, prenajímateľ má nárok na zmluvnú pokutu v sume 200,- € (slovom: dvesto eur) za každý jeden deň omeškania s prevzatím predmetu nájmu.

VII. Doručovanie

1. Všetky dokumenty, oznámenia, žiadosti, správy, výzvy, požiadavky a ostatné písomnosti určené druhej zmluvnej strane (ďalej len „písomnosti“) musia byť doručené, ak zmluva neustanovuje inak:
 - a) v písomnej forme prostredníctvom pošty doporučené s doručenkou; za deň doručenia sa považuje dátum prevzatia zásielky; za deň doručenia sa považuje aj deň, v ktorý príslušná zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, alebo 3. deň odo dňa uloženia zásielky doručovanej poštou na pošte, alebo v ktorý je na zásielke doručovanej poštou príslušnej zmluvnej strane preukázateľne poštou vyznačená poznámka, že „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu, ak sa súčasne takáto poznámka zakladá na pravde, alebo
 - b) osobne do sídla zmluvnej strany, alebo
 - c) formou e-mailu, pri bežnej komunikácii zaslaním spätného potvrdzujúceho e-mailu príjemcom, pričom za spätný potvrdzujúci e-mail príjemcu sa nepovažuje správa automaticky vygenerovaná systémom.
2. V prípade zmeny ktoréhokoľvek z údajov v záhlaví zmluvy je príslušná zmluvná strana, ktorej sa zmena týka, povinná túto skutočnosť bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane. Ak si zmluvné strany nespĺnia svoju oznamovaciu povinnosť, má sa za to, že platia posledné známe identifikačné údaje alebo údaje vyplývajúce z príslušného registra.

VIII. Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ je povinnou osobou a táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov, na základe čoho sa na účinnosť zmluvy podľa Občianskeho zákonníka v platnom znení vyžaduje zverejnenie zmluvy v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.
2. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, Občianskeho zákonníka v platnom znení, ako aj ustanoveniami zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v platnom znení a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
3. Ak nie je uvedené inak, akékoľvek ďalšie zmeny a doplnky zmluvy je možné vykonať len so súhlasom zmluvných strán písomne formou dodatku k tejto zmluve, ktorého platnosť je podmienená udelením súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky v zmysle § 13 ods. 9 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v platnom znení a účinnosť zverejnením príslušného dodatku v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.
4. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu.
5. Zmluvné strany si na vecné plnenie a realizáciu tejto zmluvy určili kontaktné osoby:
prenajímateľ:
nájomca:
Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zmeny svojich kontaktných osôb nebudú uzatvárať dodatok k tejto zmluve, avšak kontaktné osoby oznámia druhej zmluvnej strane bezodkladne.
6. Táto zmluva je vyhotovená v ôsmich vyhotoveniach, z ktorých päť vyhotovení je pre prenajímateľa, dve vyhotovenia sú pre nájomcu a jedno vyhotovenie obdrží Ministerstvo financií Slovenskej republiky.
7. Neoddeliteľnými súčasťami tejto zmluvy sú nasledovné prílohy:
 - **príloha č. 1** – Vyčíslenie prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu,
 - **príloha č. 2** – Špecifikácia predmetu nájmu;

- **príloha č. 3** - Špecifikácia pojmu drobných úprav a údržby na účely tejto zmluvy;
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsah zmluvy je im dostatočne určitý a zrozumiteľný, je prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, zmluvu si prečítali, oboznámili sa s jej obsahom a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

Bratislava, dňa

....., dňa

za prenajímateľa:

za nájomcu:

.....
Ing. Daniel Guspan
vedúci Kancelárie Národnej rady
Slovenskej republiky

.....
Linda Ginzery
konateľka THOREN s.r.o.