




## ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÉHO PRIESTORU N - 518/2024

Zmluva o nájme nebytového priestoru je uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ustanovení § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník (ďalej len „Zmluva“) medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

**Obchodné meno:** Bratislavská spoločnosť pre správu majetku, s.r.o.  
**Sídlo:** Vajnorská ulica 135, 831 04 Bratislava, Slovenská republika  
**IČO:** 35 847 689  
**IČ DPH:** SK2021700637  
**DIČ:** 2021700637  
**Zápis:** Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 27764/B  
**IBAN:** SK74 0900 0000 0051 7080 1436  
v mene spoločnosti koná: Ing. Andrej Včelík, konateľ  
email:   
(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

**Názov:** Divadlo Pavla Országha Hviezdoslava n.o.  
**sídlo:** Gorkého 478/17, 811 01 Bratislava  
**IČO:** 54775868  
**IČ DPH:** SK2121787118  
**DIČ:** 2121787118  
**Zast.:** Mgr. art. Valeria Schulczová, ArtD., riaditeľka  
**bankové spojenie:** Československá obchodná banka, a.s.  
**číslo účtu:** IBAN: SK60 7500 0000 0040 3091 2439  
**e-mail:**   
**tel.:** 

(ďalej len „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca sa ďalej tiež označujú jednotlivo ako „Strana“ a spoločne ako „Strany“)

### 1. ÚVODNÉ USTANOVENIA

- 1.1 V nadväznosti na ustanovenia § 273 Obchodného zákonníka sú súčasťou Zmluvy aj VZP, v ktorých sú bližšie upravené práva a povinnosti Strán, podmienky nájmu nebytového priestoru, a ďalšie s tým spojené otázky, ktoré medzi Stranami môžu vzniknúť pri nájme nebytového priestoru podľa Zmluvy. Akákoľvek povinnosť vyplývajúca pre ktorúkoľvek Stranu z VZP je rovnako záväzná, ako keby bola obsiahnutá priamo v texte samotnej Zmluvy. V prípade rozdielnej úpravy v Zmluve a vo VZP, má prednosť úprava v Zmluve.
- 1.2 Zmluva využíva pre zvýšenie právnej istoty Strán a za účelom zachovania prehľadnosti Zmluvy definície, ktoré sú uvedené v článku 1. VZP; tieto definície sa vzťahujú na celú Zmluvu, teda na text samotnej Zmluvy, ako aj na všetky jej Prílohy, dodatky a VZP.
- 1.3 Pre vylúčenie pochybností platí, že:
  - 1.3.1 „Objekt“ znamená objekt postavený na Pozemkoch, ktorý sa nachádza na adrese Vajnorská č. 135, 831 04 Bratislava, a ktorý pozostáva zo (i) stavieb zapísaných na liste vlastníctva č. 4796, ktorý je vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, pre okres Bratislava III, obec Bratislava – Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto, (ii) Parkoviska, (iii) ďalších komunikácií (chodníky, spevnené

plochy, prístupové cesty, a pod.), (iv) reklamných zariadení a (v) zelene. Umiestnenie Objektu je graficky znázornené v situačnom pláne, ktorý je uvedený v **Prílohe č. 2** Zmluvy;

- 1.3.2 „**Priestor**“ znamená nebytový priestor nachádzajúci sa v Objekte, spolu so všetkými súčasťami a príslušenstvom, pričom označenie Priestoru a celková podlahová plocha Priestoru (pre vylúčenie pochybností platí, že z takto určenej výmery celkovej podlahovej plochy Priestoru bude Nájomca uhrádzať Prenajímateľovi Nájomné a iné príslušné poplatky) je uvedená v **Prílohe č. 3** Zmluvy. Umiestnenie Priestoru je graficky znázornené v situačnom pláne, ktorý je uvedený v **Prílohe č. 3** Zmluvy. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa takto určenú plochu Priestoru akokoľvek rozširovať alebo inak zväčšovať (napr. budovaním mezonetových poschodí, zasahovaním do stavu Priestoru takým spôsobom, ktorý nespadá pod dovolené zmeny Priestoru zo strany Nájomcu podľa Zmluvy, a pod.).

## 2. PREDMET ZMLUVY

### 2.1 PRENECHANIE PRIESTORU DO UŽÍVANIA

2.1.1 Prenajímateľ na základe Zmluvy a za podmienok uvedených vo VZP a Zmluve prenecháva Nájomcovi do užívania (do Nájmu) Priestor a Nájomca na základe Zmluvy a za podmienok stanovených vo VZP a Zmluve Priestor do užívania (do Nájmu) prijíma.

2.1.2 Nájomca vyhlasuje, že okrem povinností, ktoré na seba prevzal podpísaním Zmluvy, a ktoré sú uvedené v jej texte a vo VZP, sa ďalej zaväzuje plniť počas celej Doby nájmu povinnosti, ktoré mu vyplývajú alebo môžu vyplývať z VZP a Vnútorých smerníc. Strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený počas celej Doby nájmu jednostranne meniť Vnútoré smernice s tým, že žiadna zmena Vnútorých smerníc nemôže Nájomcovi uložiť nový a/alebo zvýšiť existujúce finančné záväzky Nájomcu a/alebo záväzok s finančným dosahom. Avšak, v prípade prijatia novej právnej úpravy, ukladajúcej Nájomcovi povinnosť vykonať zmenu v rámci Priestoru, ktorá nie je statického alebo konštrukčného charakteru, je Nájomca povinný túto zmenu bezodkladne zabezpečiť sám a na vlastné náklady. Povinnosti vyplývajúce zo zmien Vnútorých smerníc sa Nájomca zaväzuje dodržiavať a takéto zmeny, pokiaľ bol o nich Nájomca informovaný Prenajímateľom v písomnej forme aspoň pätnásť (15) dní vopred (a to alternatívne (i) priamym oznámením Nájomcovi od Prenajímateľa, alebo (ii) vyvesením zmenených Vnútorých smerníc na verejne prístupnom mieste v Objekte, ktoré je alebo bude Prenajímateľom určené na tieto účely, sa budú považovať za riadne zmeny Vnútorých smerníc tvoriace súčasť Zmluvy a nevyžadujú si podpísanie (uzavretie) novej Zmluvy alebo dodatku k Zmluve. Oznámením Nájomcovi a uplynutím dohodnutej lehoty sa nové znenie Vnútorých smerníc stáva pre Nájomcu záväzným.

2.1.3 Nájomca sa zaväzuje, že najneskôr ku Dňu začatia nájmu, ktorý je uvedený v **Prílohe č. 3** Zmluvy (ďalej len „**Deň začatia nájmu**“), zabezpečí vydanie a nadobudnutie právoplatnosti a udrží počas celej Doby nájmu v platnosti a účinné všetky povolenia na výkon podnikateľskej činnosti, licencie, koncesie, príslušné rozhodnutia potvrdzujúce splnenie bezpečnostných, protipožiarňových, hygienických požiadaviek na realizáciu účelu Nájmu v Priestore (ďalej len „**Povolenia Nájomcu**“).

2.1.4 Nájomca povinný zabezpečiť, aby zamestnanci, obchodní partneri alebo iné osoby spolupracujúce s Nájomcom využívali výlučne Nájomcom prenajaté parkovacie miesta (ak ich má Nájomca prenajaté od Prenajímateľa) a/alebo parkovacie miesta určené Prenajímateľom verejnosti na Parkovisku. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby prenajaté parkovacie miesta a/alebo parkovacie miesta určené Prenajímateľom verejnosti na Parkovisku slúžili výhradne na odstavenie motorových vozidiel, pričom Nájomca je povinný zabezpečiť, aby sa v odstavených vozidlách na parkovacích miestach na Parkovisku nezdržovali a/alebo nespali osoby.

### 2.2 ODOVZDANIE PRIESTORU

2.2.1 Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi Priestor v Deň začatia nájmu na základe preberacieho protokolu.

### 3. ÚČEL NÁJMU

- 3.1 Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Priestor na užívanie výhradne v súlade s predmetom jeho činnosti v rozsahu platnom počas platnosti Zmluvy na účel dohodnutý Stranami v tomto odseku Zmluvy (ďalej len „**Povolené užívanie**“), a to vo vlastnom mene, na vlastný účet a na vlastné riziko Nájomcu. Prenajímateľ dáva Nájomcovi Priestor do Nájomu za účelom **skladovania kulís pre potreby divadla** a vykonávania iných súvisiacich činností v rozsahu Povoleného užívania. Nájomca nie je a taktiež ani nebude oprávnený v Priestore, bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, zmeniť Povolené užívanie (t. j. účel Nájomu). Priestor bude oprávnený užívať Nájomca, jeho zamestnanci, manažéri, zákazníci, dodávatelia a iné tretie osoby, ktoré Nájomca podľa vlastného uváženia schváli. Nájomca je oprávnený v súvislosti s vykonávaním svojej činnosti v Priestore užívať v potrebnej miere Spoločné priestory. Užívanie Spoločných priestorov však nesmie byť nad rámec bežného spôsobu prevádzkovania Priestoru (s prihliadnutím na rozsah Povoleného užívania) na ujmu ostatných užívateľov Objektu a Prenajímateľa a Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť, aby tieto požiadavky boli dodržané aj zo strany zmluvných partnerov Nájomcu, resp. ich zamestnancov (t. j. Nájomca sa zaväzuje zdržať sa akýchkoľvek konaní, ktoré by rušili alebo mohli rušiť výkon práv ostatných užívateľov Objektu a Prenajímateľa, a to napr. neskladovať veci na miestach, ktoré na to nie sú určené; parkovať a odstaviť dopravné prostriedky iba na miestach na to určených; neblokovať príjazdové komunikácie; dodržiavať Vnútorne smernice; zdržať sa vydávania alebo emitovania akýchkoľvek neprimeraných zvukov, vibrácií, emisií alebo iných imisií nad rámec určený všeobecne záväznými normami, a pod.). Prenajímateľ má právo kedykoľvek užívať alebo dať dočasne do nájmu tretej osobe ľubovoľnú časť Spoločných priestorov. V prípade, ak Nájomca bude využívať Priestor v rozpore s Povoleným užívaním (t. j. dohodnutým účelom Nájomu), má Prenajímateľ nárok na zmluvnú pokutu vo výške jednej tridsatiny (1/30) výšky Nájomného za každý deň, v ktorom Nájomca využíval Priestor v rozpore s Povoleným užívaním (t. j. dohodnutým účelom Nájomu).

### 4. DOBA NÁJMU

- 4.1 Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Priestor do užívania na dobu určitú, ktorá sa začne Dňom začatia nájmu a skončí uplynutím **7 (siedmich) rokov** odo Dňa podpisu (ďalej len „**Deň skončenia nájmu**“). Ustanovenia § 676 odseku 2 Občianskeho zákonníka na základe dohody Strán vylučujú.
- 4.2 Pre vylúčenie pochybností platí, že Deň podpisu znamená deň, v ktorom bude Zmluva podpísaná oboma Stranami (teda deň, kedy bude Zmluva podpísaná aj druhou podpisujúcou Stranou, v prípade, ak Strany nebudú podpisovať Zmluvu v rovnaký deň) (ďalej len „**Deň podpisu**“).

### 5. NÁJOMNÉ

#### 5.1 NÁJOMNÉ

- 5.1.1 Nájomca bude mesačne vopred platiť Prenajímateľovi za užívanie Priestoru Nájomné, ktoré je v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách ku Dňu podpisu dohodnuté Stranami vo výške uvedenej v **Prílohe č. 4** Zmluvy. Nájomné bude upravované tak, ako je uvedené v článku 5. odseku 5.5 Zmluvy nižšie.
- 5.1.2 Nájomca začne Prenajímateľovi platiť Nájomné za užívanie Priestoru počnúc Dňom začatia nájmu.
- 5.1.3 Nájomca sa zaväzuje, že bude platiť na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy alebo na iný účet písomne oznámený Nájomcovi Nájomné v EUR vrátane DPH, a to na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom. V prípade pochybnosti je rozhodujúci účet uvedený na faktúre.
- 5.1.4 Nájomné pripadajúce podľa Zmluvy na neúplný kalendárny mesiac na začiatku a na konci Doby nájmu sa určí pomerne podľa počtu dní Nájomu v danom kalendárnom mesiaci.

#### 5.2 SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO

- 5.2.1 Nájomné sa uhrádza mesačne vopred na základe faktúry, a to do štrnástich (14) dní odo dňa vystavenia faktúry Prenajímateľom (ďalej len „**Deň splatnosti Nájomného**“).

5.2.2 Pre účely doručovania daňového dokladu (faktúry) podľa tohto článku 5. odseku 5.2 Zmluvy môže Prenajímateľ použiť aj spôsob elektronickej komunikácie prostredníctvom emailových adries uvedených v Zmluve, pričom príslušná faktúra sa bude považovať za doručenú zobrazením potvrdenia o doručení v e-mailovej pošte odosielateľa. Pre tento účel je Nájomca povinný nastaviť si v systéme prijímania elektronickej správ protokol o potvrdení doručenia elektronickej správy. Ustanovením predchádzajúcej vety nie je dotknuté právo Nájomcu namietat' správnosť vystavenej faktúry v prípade, ak táto nebude vystavená v súlade so Zmluvou a/alebo VZP. Faktúra bude doručená Nájomcovi najneskôr do troch dní od jej vystavenia.

### 5.3 SPÔSOB PLATENIA NÁJOMNÉHO A OSTATNÝCH ČIASTOK

5.3.1 Nájomné a akékoľvek ostatné čiastky, ktoré je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi podľa Zmluvy a/alebo VZP, bude Nájomca uhrádzať Prenajímateľovi bezhotovostným prevodom peňažných prostriedkov na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy alebo na taký iný bankový účet Prenajímateľa, aký Prenajímateľ Nájomcovi primerane vopred písomne oznámi, a to napr. uvedením nového bankového čísla účtu Prenajímateľa na doručenom daňovom doklade – faktúre.

5.3.2 Pre vylúčenie pochybností platí, že ak nie je v Zmluve uvedené explicitne inak, všetky čiastky uvedené v Zmluve sú uvedené bez DPH a DPH k nim bude prirátaná vždy v sadzbe podľa aktuálne účinnej legislatívy vždy v čase vzniku povinnosti.

### 5.4 ÚROKY Z OMEŠKANIA

Ak sa Nájomca dostane do omeškania so splnením si svojho peňažného záväzku podľa Zmluvy a/alebo VZP, bude povinný zaplatiť Prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške stanovenej príslušnými právnymi predpismi, a to Obchodným zákonníkom a jeho vykonávacími predpismi za každý aj začatý deň omeškania.

### 5.5 ÚPRAVA VÝŠKY NÁJOMNÉHO

5.5.1 Výška Nájomného môže byť Prenajímateľom každoročne upravovaná výlučne smerom nahor (t. j. indexáciou nemôže dôjsť k poklesu indexovanej platby) tak, aby odrážala zmeny sto percent (100 %) hodnoty Indexu spotrebiteľských cien v priebehu kalendárneho roku bezprostredne predchádzajúcemu kalendárnemu roku, v ktorom sa vykonáva úprava výšky Nájomného podľa tohto bodu Zmluvy (napr. v prípade, ak sa bude upravovať Nájomné na rok 2025, do úvahy sa berie zmena (rozdiel) v percentách, ktorú Index spotrebiteľských cien dosiahol počas celého roka 2024 v porovnaní oproti celému roku 2023). Strany sa dohodli, že indexácia Nájomného v zmysle článku 5. odseku 5.5 Zmluvy sa uplatní prvýkrát k 1.3.2025 (t. j. indexácia Nájomného sa vykoná na rok 2025).

5.5.2 Prenajímateľ vypočíta zmenu Nájomného spravidla k prvému (1.) marcu príslušného kalendárneho roku a upovedomí Nájomcu o výške zmeny spravidla do dvadsiateho ôsmeho (28.) februára daného kalendárneho roku s tým, že Nájomca bude povinný uhradiť upravené Nájomné vždy s účinnosťou od prvého (1.) marca príslušného kalendárneho roku. Prenajímateľ je oprávnený vykonať indexáciu iba v prípade, ak ročná miera rastu inflácie dosiahne hodnotu 1,5% (slovom: jeden a pol percenta) a viac.

## 6. SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVANÍM PRIESTORU A PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY

### 6.1 SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVANÍM PRIESTORU

6.1.1. Nájomca si zabezpečí uzatvorením osobitnej Zmluvy o združenej dodávke elektriny a združenej dodávke plynu s Prenajímateľom dodávky nasledovných služieb spojených s užívaním Priestoru, najmä (i) dodávky tepla, resp. plynu, a (ii) dodávky elektrickej energie (ďalej len „**Vlastné prevádzkové náklady 1**“). Ak by z akéhokoľvek dôvodu došlo k ukončeniu Zmluvy o združenej dodávke elektriny a združenej dodávke plynu s Prenajímateľom a/alebo nebude uzatvorená Zmluva o združenej dodávke elektriny a združenej dodávke plynu s Prenajímateľom, Nájomca si zabezpečí dodávku tepla, resp. plynu a elektrickej energie do Priestoru uzatvorením priamej zmluvy s poskytovateľmi služieb týchto dodávok.

- 6.1.1 Nájomca si zabezpečí uzatvorením priamej zmluvy s príslušnými poskytovateľmi služieb dodávky nasledovných služieb spojených sužívaním Priestoru, najmä: (i) dodávky hlasových, telekomunikačných, dátových a/alebo iných obdobných služieb, (ii) vlastnú strážnu službu v rozsahu podľa uváženia Nájomcu, (iii) deratizáciu a dezinfekciu Priestoru, (iv) akékoľvek iné dodávky médií a/alebo služieb pre vlastnú spotrebu alebo potrebu Nájomcu v Priestore (napr. upratovacie práce Priestoru, a pod.) (náklady za uvedené služby ďalej len „**Vlastné prevádzkové náklady 2**“).
- 6.1.2 Prenajímateľ zabezpečí do Priestoru dodávky nasledovných služieb: dodávky vody a odvod odpadových vôd a odvod dažďových vôd z Priestoru (ďalej len „**Vlastné prevádzkové náklady 3**“). Nájomca sa zaväzuje umožniť Prenajímateľovi alebo ním poverenej osobe kontrolu meradiel spotreby umiestnených v Priestore, najmä pre potreby fakturácie a poskytnúť Prenajímateľovi alebo ním poverenej osobe potrebnú súčinnosť.
- 6.2 **VLASTNÉ PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY**
- 6.3 Nájomca bude uhrádzať Vlastné prevádzkové náklady 1 Prenajímateľovi, ako poskytovateľovi uvedených služieb v súlade s podmienkami uzavretej Zmluvy o združenej dodávke elektriny a združenej dodávke plynu alebo príslušným poskytovateľom služieb na základe uzavretej zmluvy v prípade, ak dôjde k ukončeniu Zmluvy o združenej dodávke elektriny a združenej dodávke plynu uzavretej s Prenajímateľom alebo ak Zmluva o združenej dodávke elektriny a združenej dodávke plynu nebude s Prenajímateľom uzatvorená.
- 6.4 Nájomca bude uhrádzať Vlastné prevádzkové náklady 2 priamo príslušným poskytovateľom uvedených služieb v súlade s podmienkami zmlúv, ktoré Nájomca uzavrel s príslušnými poskytovateľmi uvedených služieb.
- 6.5 Nájomca bude uhrádzať Vlastné prevádzkové náklady 3 Prenajímateľovi mesačnou zálohovou platbou vo výške uvedenej v **Prílohe č. 4** Zmluvy. Nájomca uhradí Prenajímateľovi Vlastné prevádzkové náklady 3 na základe skutočnej spotreby podľa údajov meradiel spotreby inštalovaných v Priestore a v cenách, za ktoré je vodné a stočné dodávané Prenajímateľovi (bez akýchkoľvek prirážok).
- 6.6 Suma Vlastných prevádzkových nákladov 3 je oddelená od Spoločných prevádzkových nákladov a nie je zahrnutá v Nájomnom.
- 6.7 Zálohová výška Vlastných prevádzkových nákladov 3 je predpokladanou výškou týchto úhrad platnou a účinnou pre daný kalendárny rok Doby nájmu na základe údajov, ktoré budú Prenajímateľovi poskytnuté od dodávateľov takýchto energií a/alebo služieb. Suma Vlastných prevádzkových nákladov 3 podlieha ročnému zúčtovaniu, pričom po jeho vykonaní bude zálohová výška Vlastných prevádzkových nákladov 3 upravená Prenajímateľom v súlade so skutočnou spotrebou Nájomcu za daný kalendárny rok. Skutočná výška Vlastných prevádzkových nákladov 3 za príslušný kalendárny rok bude Nájomcovi písomne oznámená listom Prenajímateľa doručeného (i) do tridsiateho (30.) apríla kalendárneho roku nasledujúceho po uplynutí príslušného kalendárneho roka, alebo (ii) ihneď po tom, ako budú Prenajímateľovi doručené všetky vyúčtovacie doklady od dodávateľov jednotlivých energií a/alebo služieb, a to formou písomného vyúčtovania, ktorého súčasťou bude vyúčtovací daňový doklad, z ktorého bude vyplývať rozdiel medzi sumou už vyššie uvedených zálohových úhrad, ktoré Nájomca podľa Zmluvy uhradil za príslušný kalendárny rok a sumou predstavujúcou skutočný odber Nájomcu za príslušný kalendárny rok. Prípadný nedoplatok z tohto vyúčtovania sa Nájomca zaväzuje Prenajímateľovi uhradiť najneskôr do desiatich (10) Pracovných dní odo dňa doručenia daňového dokladu od Prenajímateľa. V prípade vzniku preplatku z vyúčtovania sa Prenajímateľ zaväzuje uhradiť Nájomcovi tento preplatok po odrátaní akýchkoľvek nedoplatkov, sankcií a záväzkov Nájomcu najneskôr do desiatich (10) Pracovných dní odo dňa doručenia vyúčtovania Nájomcovi. Na požiadanie Nájomcu mu Prenajímateľ poskytne vyúčtovacie doklady, z ktorých vyplýva nedoplatok alebo preplatok Nájomcu na Vlastných prevádzkových nákladoch.
- 6.8 Strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený vykonať zúčtovanie v zmysle článku 6. odseku 6.7 Zmluvy aj v iných časových intervaloch (napríklad každý polrok). Ak Prenajímateľ vykoná zúčtovanie

v zmysle predchádzajúcej vety, ustanovenia o spôsobe úhrady nedoplatku a preplatku podľa článku 6. odseku 6.7 Zmluvy sa vzťahujú primerane aj na zúčtovanie podľa tohto odseku Zmluvy.

#### 6.9 SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVANÍM OBJEKTU ZABEZPEČOVANÉ PRENAJÍMATEĽOM

6.9.1 Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nasledovné služby, resp. vynaložiť nasledovné náklady spojené s užívaním Spoločných priestorov a/alebo Objektu: (i) dodávku vody a odvod odpadových vôd do a zo Spoločných priestorov a odvod dažďových vôd z celej plochy Objektu (avšak s výnimkou plochy Priestoru), (ii) dodávku elektrickej energie do Spoločných priestorov, (iii) dodávky tepla alebo plynu do Spoločných priestorov, (iv) osvetlenie Objektu, (v) upratovanie Spoločných priestorov, (vi) deratizáciu a dezinfekciu Spoločných priestorov, (vii) odvoz a likvidácia odpadov zo Spoločných priestorov, z Parkoviska a Priestoru, (viii) zabezpečenie prevádzky a sezónnej starostlivosti o Parkovisko a prístupové komunikácie, (ix) starostlivosť o zeleň v areáli Objektu, (x) správu a manažment Objektu, (xi) dane spojené s Objektom a/alebo Priestorom, (xii) služby súvisiace so správou, údržbou a/alebo pravidelným servisom príslušných meračov, rozvodov, technických zariadení nachádzajúcich sa v Priestore a/alebo inžinierskych sietí Priestoru (s výnimkou zariadení inštalovaných v Priestore Nájomcom na vlastné náklady) (xiii) zabezpečenie technickej údržby Spoločných priestorov, Parkoviska, prístupových komunikácií a infraštruktúry Objektu, a (xiv) ďalšie služby po vzájomnej písomnej dohode Strán (ďalej len „**Spoločné prevádzkové náklady**“).

6.9.2 Strany sa dohodli, že ak si Nájomca zabezpečuje odvoz a likvidáciu odpadov priamou zmluvou s poskytovateľom tejto služby, je Nájomca povinný, na požiadanie Prenajímateľa, bez zbytočného odkladu, predložiť Prenajímateľovi uzatvorenú zmluvu o odvoze a likvidácii odpadu z Priestoru. V prípade, ak Nájomca nezabezpečí odvoz a likvidáciu odpadu z Priestoru, je oprávnený zabezpečiť odvoz a likvidáciu odpadu priamo Prenajímateľ, pričom Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu Prenajímateľovi nahradiť všetky náklady s tým spojené.

#### 6.10 SPOLOČNÉ PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY

6.10.1 Nájomca bude uhrádzať Spoločné prevádzkové náklady za služby špecifikované v článku 6. bode 6.9.1 Zmluvy (teda Nájomca sa bude počas Doby nájmu, počnúc Dňom začatia nájmu, podieľať na Spoločných prevádzkových nákladoch) fixnou platbou, ktorá je ku Dňu podpisu dojednaná vo výške uvedenej v **Prílohe č. 4** Zmluvy (ďalej len „**Jednotková cena SPN**“). Nájomca je povinný uhrádzať Spoločné prevádzkové náklady mesačne vopred v Deň splatnosti Nájomného, a to na základe faktúry, resp. platobného predpisu vystaveného a doručeného Prenajímateľom aspoň štrnásť (14) dní vopred.

#### 6.11 INDEXÁCIA A ÚPRAVA VÝŠKY SPOLOČNÝCH PREVÁDZKOVÝCH NÁKLADOV

6.11.1 Indexácia Spoločných prevádzkových nákladov: Strany sa dohodli, že Jednotková cena SPN môže byť Prenajímateľom každoročne upravovaná, najviac do výšky dohodnutej Stranami. Strany sa dohodli, že pri podpise Zmluvy je horná hranica Jednotkovej ceny SPN podľa tohto bodu Zmluvy stanovená vo výške uvedenej v **Prílohe č. 4** Zmluvy (ďalej len „**Maximálna výška SPN**“).

6.11.2 Strany sa dohodli, že Maximálna výška SPN môže byť Prenajímateľom každoročne upravovaná výlučne smerom nahor (t. j. indexáciou nemôže dôjsť k poklesu indexovanej platby) tak, aby odrážala zmeny sto percent (100 %) hodnoty Indexu spotrebiteľských cien v priebehu kalendárneho roku bezprostredne predchádzajúceho kalendárnemu roku, v ktorom sa vykonáva úprava Maximálnej výšky SPN podľa tohto bodu Zmluvy (napr. v prípade, ak sa bude upravovať Maximálna výška SPN na rok 2026, do úvahy sa berie zmena (rozdiel) v percentách, ktorú Index spotrebiteľských cien dosiahol počas celého roka 2025 v porovnaní oproti celému roku 2024). Strany sa dohodli, že indexácia Maximálnej výšky SPN podľa tohto bodu Zmluvy sa uplatní prvýkrát k 1.3.2025 (t. j. indexácia Maximálnej výšky SPN sa vykoná na rok 2025). Po každom uplatnení indexácie Maximálnej výšky SPN sa zvýšená cena bude pre účely ďalšej úpravy považovať za novú Maximálnu výšku SPN pre účely ďalšej indexácie.

6.11.3 Prenajímateľ vypočíta zmenu výšky fixných platieb spravidla k prvému (1.) marcu príslušného kalendárneho roku a upovedomí Nájomcu o výške zmeny spravidla do dvadsiateho ôsmeho (28.) februára daného kalendárneho roku s tým, že Nájomca bude povinný uhradiť upravené zálohové platby vždy s účinnosťou od prvého (1.) marca príslušného kalendárneho roku. Prenajímateľ je oprávnený

vykonať indexáciu iba v prípade, ak ročná miera rastu inflácie dosiahne hodnotu 3% (slovom: tri percentá) a viac.

- 6.11.4 Strany sa dohodli, že Jednotková cena SPN, resp. Maximálna výška SPN môžu byť Prenajímateľom upravované (výlučne smerom nahor) aj v prípade zmeny právnych predpisov upravujúcich výšku daní a poplatkov súvisiacich s Objektom a/alebo Priestorom, tak, aby odrážali sto percent (100 %) zmeny výšky príslušnej sadzby poplatku a/alebo dane.
- 6.11.5 Ročné vyúčtovanie Spoločných prevádzkových nákladov: Prenajímateľ písomne vyúčtuje skutočné náklady na prevádzku Objektu za príslušný kalendárny rok **(i)** najneskôr do tridsiateho (30.) apríla nasledujúceho kalendárneho roka alebo **(ii)** bez zbytočného odkladu po tom ako budú Prenajímateľovi doručené všetky vyúčtovacie doklady od dodávateľov jednotlivých energií a/alebo služieb, a to formou písomného vyúčtovania, ktorého súčasťou bude vyúčtovací daňový doklad, z ktorého bude vyplývať rozdiel medzi sumou už vyššie uvedených zálohových úhrad, ktoré Nájomca podľa Zmluvy a/alebo VZP uhradil za príslušný kalendárny rok a sumou predstavujúcou skutočnú výšku nákladov pripadajúcu na Nájomcu za príslušný kalendárny rok. Prenajímateľ vypočíta podiel Nájomcu na Spoločných prevádzkových nákladoch podľa definície Podielu Nájomcu na Objekte a porovná výsledok s celkovou sumou platieb uhradených Nájomcom za príslušný kalendárny rok (resp. jeho časť, počas ktorej trvala Doba nájmu) a oznámi Nájomcovi výsledný rozdiel.

Ak bude suma výsledného porovnania záporná, t. j. ak celková suma platieb zaplatených Nájomcom bude nižšia ako Podiel Nájomcu na Spoločných prevádzkových nákladoch za príslušný kalendárny rok, potom bude Nájomca povinný uhradiť záporný rozdiel, najviac však do aktuálne určenej Maximálnej výšky SPN (t. j. vypočíta sa ako: suma Maximálnej výšky SPN x m<sup>2</sup> Priestoru x 12 mesiacov), na základe faktúry Prenajímateľa, ktorá bude splatná v lehote štrnástich (14) dní po vystavení faktúry Prenajímateľom.

V prípade, ak bude suma výsledného porovnania kladná, t. j. ak celková suma platieb zaplatených Nájomcom bude vyššia ako podiel Nájomcu na Spoločných prevádzkových nákladoch za príslušný kalendárny rok, Nájomcovi vzniká nárok na úhradu sumy kladného rozdielu, najneskôr do desiatich (10) pracovných dní odo dňa doručenia vyúčtovania Nájomcovi. Na požiadanie Nájomcu mu Prenajímateľ poskytne vyúčtovacie doklady, y ktorých vyplýva nedoplatok alebo preplatok Nájomcu na Spoločných prevádzkových nákladoch.

## **7. ZABEZPEČENIE PLNENIA ZÁVÄZKOV NÁJOMCU**

### **7.1 ZÁBEZPEKA**

- 7.1.1 V prípade, ak je Deň začatia nájmu zhodný s Dňom podpisu, Nájomca je povinný najneskôr v Deň podpisu zaplatiť na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy Zábezpeku vo výške uvedenej v **Prílohe č. 4** Zmluvy (ďalej len „**Zábezpeka**“). Ak Deň začatia nájmu nie je zhodný s Dňom podpisu (t. j. Deň začatia nájmu je neskôr ako je Deň podpisu), Nájomca je povinný najneskôr do päť (5) dní odo Dňa podpisu, zaplatiť na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy Zábezpeku. Ak Nájomca neuhradí Zábezpeku v lehote podľa tohto bodu Zmluvy, Zmluva automaticky zaniká dňom nasledujúcim po dni, kedy uplynie lehota na úhradu Zábezpeky.
- 7.1.2 Nájomca je povinný Zábezpeku doplniť do pôvodnej výšky, vždy do desiatich (10) Pracovných dní po tom, ako ho na to Prenajímateľ podľa Zmluvy vyzve (vrátane elektronického doručenia na e-mail) v prípade, ak bude Zábezpeka alebo jej časť použitá zo strany Prenajímateľa v súlade so Zmluvou a/alebo VZP. V prípade porušenia tejto povinnosti, ktoré nebude napravené ani do desať (10) dní od dodatočnej výzvy Prenajímateľa, vzniká Prenajímateľovi za každý, aj začatý deň takéhoto omeškania nárok na zaplatenie úroku z omeškania vo výške jednej tridsatiny (1/30) zo sumy, o ktorú je Nájomca povinný Zábezpeku navýšiť tak, aby sa výška Zábezpeky rovnala sume Zábezpeky dohodnutej podľa Zmluvy. V prípade, ak je Prenajímateľ oprávnený použiť Zábezpeku na úhradu alebo splnenie akýchkoľvek záväzkov Nájomcu voči Prenajímateľovi, uvedená skutočnosť nemá dopad na nárok Prenajímateľa žiadať o zaplatenie, resp. úhradu týchto záväzkov priamo Nájomcom. Pre vylúčenie

pochybností je rozhodnutie, či a akým spôsobom Prenajímateľ použije akúkoľvek a všetku časť Zábezpeky na úhradu pohľadávok Prenajímateľa v súlade so Zmluvou a/alebo VZP, výsostne ponechané na voľnom uvážení a vlastnom rozhodnutí Prenajímateľa.

- 7.1.3 Prenajímateľ si ponechá Zábezpeku s tým, že nie je povinný uhrádzať Nájomcovi úrok zo Zábezpeky a takto napočítaný úrok zo Zábezpeky sa stáva vlastníctvom Prenajímateľa (pričom táto skutočnosť – ponechanie si úroku – je odôvodnená dojednaním Strán o tom, že Zábezpeka nebude predmetom indexácie). Prenajímateľ si ponechá Zábezpeku za účelom zabezpečenia riadneho a včasného splnenia splatných peňažných povinností Nájomcu podľa Zmluvy a/alebo VZP.
- 7.1.4 Nájomca súhlasí s tým a oprávňuje Prenajímateľa na to, aby Prenajímateľ použil akúkoľvek časť Zábezpeky na úhradu akejkoľvek nezaplatenej splatnej čiastky, ktorú je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi podľa Zmluvy a/alebo VZP.
- 7.1.5 Prenajímateľ vráti Nájomcovi Zábezpeku alebo jej zostávajúcu časť najneskôr do tridsiatich (30) dní odo dňa skončenia Nájmu.

## **8. PRÁVA A POVINNOSTI STRÁN**

### **8.1 BEZPEČNOSTNÉ OPATRENIA, PO A BOZP**

- 8.1.1 Nájomca je povinný užívať Priestor a Spoločné priestory Objektu v súlade so všeobecne záväznými nariadeniami Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Nové Mesto, právnymi predpismi, platnými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky.
- 8.1.2 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 príslušných orgánov, v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom Priestore a za tieto 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, a pod., to všetko v rozsahu vyžadovanom všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky. 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 na vykonávanie takých prác alebo činností.
- 8.1.3 Nájomca 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 Priestore, ako aj opatrenia na ochranu majetku nachádzajúceho sa v Priestore.

## **9. UKONČENIE ZMLUVY**

### **9.1 VÝPOVEĎ ZO STRANY PRENAJÍMATEĽA**

- 9.1.1 Prenajímateľ je oprávnený ukončiť Zmluvu pred uplynutím Doby nájmu na základe nasledovných skutočností doručením písomnej výpovede Nájomcovi:
  - 9.1.1.1 Nájomca užíva Priestor v rozpore so Zmluvou a/alebo VZP (vrátane Vnútrošných smerníc) alebo platnými a účinnými právnymi predpismi,
  - 9.1.1.2 Nájomca o viac ako dvadsať (20) dní mešká s platením Nájomného a/alebo inej platby podľa Zmluvy a/alebo VZP a svoj záväzok nesplní ani do piatich dní od výzvy Prenajímateľa.
  - 9.1.1.3 Nájomca a/alebo jeho zamestnanci hrubo porušujú pokoj alebo poriadok, prípadne dobré mravy v Priestore a/alebo Objekte,



- 9.1.1.4 Nájomca poruší svoju povinnosť udržiavať a doplniť Zábezpeku v lehote uvedenej v bode 7.1.1 Zmluvy a uvedenú povinnosť si nespĺní ani v náhradnej lehote poskytnutej zo strany Prenajímateľa na tento účel, ktorá nesmie byť kratšia ako pätnásť (15) Pracovných dní, v ktorej Prenajímateľ Nájomcu upozornil, že ak nebude vykonaná včasná náprava, zamýšľa Zmluvu vypovedať,
- 9.1.1.5 Nájomca poruší svoju povinnosť udržiavať poistenie podľa Zmluvy a/alebo VZP a uvedenú povinnosť si nespĺní ani v náhradnej lehote poskytnutej zo strany Prenajímateľa na tento účel, ktorá nesmie byť kratšia ako tridsať (30) Pracovných dní, v ktorej Prenajímateľ Nájomcu upozornil, že ak nebude vykonaná včasná náprava, zamýšľa Zmluvu vypovedať,
- 9.1.1.6 Nájomca uskutočnil stavebné úpravy alebo iné konštrukčné práce na Priestore bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa v rozpore so Zmluvou a/alebo VZP alebo poruší ktorúkoľvek svoju povinnosť podľa článku 6. odseku 6.1 VZP a toto konanie Nájomca nenapraví a neuvedie Priestor do pôvodného stavu (t. j. do stavu pred porušením Zmluvy a/alebo VZP) a nenahradí Prenajímateľovi všetku vzniknutú škodu ani do tridsať (30) dní odo dňa doručenia písomnej výzvy od Prenajímateľa, v ktorej Prenajímateľ Nájomcu upozornil, že ak nebude vykonaná včasná náprava, zamýšľa Zmluvu vypovedať,
- 9.1.1.7 orgánmi verejnej správy alebo samosprávy alebo súdmi bolo rozhodnuté o odstránení Objektu, resp. Priestoru alebo o zmenách Objektu, resp. Priestoru, čo bráni užívať Priestor na dohodnutý účel, alebo
- 9.1.1.8 Nájomca dá Priestor do podnájmu alebo umožní užívanie Priestoru alebo akejkoľvek jeho časti v rozpore so Zmluvou a/alebo VZP alebo užíva Priestor alebo jeho časť v rozpore s Povoleným užívaním.

## 9.2 VÝPOVEĎ ZO STRANY NÁJOMCU

9.2.1 Nájomca je oprávnený ukončiť Zmluvu pred uplynutím Doby nájmu na základe nasledovných skutočností doručením písomnej výpovede Prenajímateľovi:

9.2.1.1 Nájomca stratí spôsobilosť (verejnoprávne oprávnenie) prevádzkovať činnosť, na ktorú si Priestor prenajal.

9.2.1.2 Priestor alebo jeho podstatná časť sa stanú bez zavinenia Nájomcu nespôsobilé na dohovorené užívanie, pričom tento stav trvá neprerušene viac ako tridsať (30) dní, alebo

Prenajímateľ hrubo porušuje svoju povinnosť udržiavať Priestor v stave spôsobilom na dohovorené užívanie alebo zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním Priestoru spojené a na ktorých zabezpečenie je Prenajímateľ povinný a Prenajímateľ nezačne realizovať nápravu daného stavu ani v dodatočnej lehote poskytnutej Prenajímateľovi na daný účel od Nájomcu, ktorá nesmie byť kratšia ako tridsať (30) dní odo dňa doručenia písomnej výzvy od Nájomcu Prenajímateľovi, v ktorej Nájomca Prenajímateľa upozornil, že došlo k porušeniu jeho práva na dohovorené užívanie Priestoru a že pokiaľ nebude vykonaná včasná náprava, Nájomca hodlá Zmluvu vypovedať. Toto ustanovenie sa neuplatní, pokiaľ sa Nájomca sám rozhodne zabezpečiť splnenie záväzkov Prenajímateľa a na náklady Prenajímateľa.

### VÝPOVEDNÁ LEHOTA

9.2.2 Výpovedná lehota vzťahujúca sa na Nájomcu je jeden (1) mesiac, pričom začne plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede Prenajímateľovi.

9.2.3 Výpovedná lehota (Prenajímateľa) je v zmysle článku 9. bodov 9.1.1.1. až 9.1.1.8. Zmluvy jeden (1) mesiac, pričom začne plynúť deň nasledujúci po dni doručenia písomnej výpovede Prenajímateľa Nájomcovi.

9.2.4 Výpoveď musí byť riadne podložená tak, aby Strana, ktorej bola výpoveď doručená sa mohla kedykoľvek od druhej Strany dožadovať riadneho preukázania dôvodov a dôkazov zakladajúcich právo takej výpovede.

### 9.3 ODSŤUPENIE

- 9.3.1 Strany sa dohodli, že aj pred uplynutím Doby nájmu je Nájomca oprávnený odstúpiť od Zmluvy doručením písomného oznámenia Prenajímateľovi o odstúpení s okamžitou účinnosťou, ak:
- 9.3.1.1 Prenajímateľ vstúpi do likvidácie alebo bude zrušený alebo bude na neho vyhlásený konkurz alebo povolená reštrukturalizácia alebo bude na neho podaný návrh na vyhlásenie konkurzu alebo povolenie reštrukturalizácie zo strany tretích osôb alebo zo strany Prenajímateľa alebo súd vydá uznesenie o začatí konkurzného alebo reštrukturalizačného konania na Prenajímateľa alebo ak súd zamietne návrh na vyhlásenie konkurzu z dôvodu, že majetok Prenajímateľa nepostačuje ani na pokrytie nákladov konkurzného konania, s výnimkou, ak Prenajímateľ preukázateľne nevyvráti, resp. nenapraví tieto skutočnosti alebo nezabezpečí, že dôjde k urovneniu týchto skutočností (napr. zaplatením pohľadávky veriteľa), a to najneskôr v lehote desiatich (10) dní odo dňa doručenia žiadosti od Nájomcu,
- 9.3.1.2 v ostatných prípadoch stanovených v niektorom z ustanovení Zmluvy a/alebo VZP.
- 9.3.2 Strany sa dohodli, že aj pred uplynutím Doby nájmu je Prenajímateľ oprávnený odstúpiť od Zmluvy doručením písomného oznámenia Nájomcovi o odstúpení s okamžitou účinnosťou, ak:
- 9.3.2.1 Nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Priestor prenajal,
- 9.3.2.2 Nájomca vstúpi do likvidácie alebo bude zrušený alebo bude na neho vyhlásený konkurz alebo povolená reštrukturalizácia alebo bude na neho podaný návrh na vyhlásenie konkurzu alebo povolenie reštrukturalizácie zo strany tretích osôb alebo zo strany Nájomcu alebo súd vydá uznesenie o začatí konkurzného alebo reštrukturalizačného konania na Nájomcu alebo ak súd zamietne návrh na vyhlásenie konkurzu z dôvodu, že majetok Nájomcu nepostačuje ani na pokrytie nákladov konkurzného konania, s výnimkou, ak Nájomca preukázateľne nevyvráti, resp. nenapraví tieto skutočnosti alebo nezabezpečí, že dôjde k urovneniu týchto skutočností (napr. zaplatením pohľadávky veriteľa), a to najneskôr v lehote desiatich (10) dní odo dňa doručenia žiadosti od Prenajímateľa,
- 9.3.2.3 Nájomca v dohodnutej lehote neuhradí prvé Nájomné, alebo
- 9.3.2.4 v ostatných prípadoch stanovených v niektorom z ustanovení Zmluvy a/alebo VZP.
- 9.3.3 Na vzťah založený Zmluvou sa neaplikujú a dohodou Strán sa vylučuje pôsobnosť ustanovení § 345 až § 348, § 352 a § 356 Obchodného zákonníka. Strany potvrdzujú, že ukončenie Zmluvy je možné iba v prípadoch a podľa ustanovení uvedených v Zmluve a/alebo VZP. Strany tak nie sú oprávnené ukončiť tento vzťah na základe ktoréhokoľvek dôvodu podľa Zákona.
- 9.3.4 V prípade odstúpenia od Zmluvy zaniká Zmluva v plnom rozsahu ku dňu doručenia oznámenia o odstúpení. Odstúpenie od Zmluvy musí byť písomné a zároveň musí byť riadne podložené tak, aby Strana, ktorej bolo príslušné odstúpenie od Zmluvy doručené sa mohla kedykoľvek od druhej Strany dožadovať riadneho preukázania dôvodov a dôkazov zakladajúcich právo takéhoto odstúpenia. Odstúpenie od Zmluvy nemá vplyv na nárok Strán na náhradu škody, na zaplatenie zmluvných pokút a ostatných sankcií vyplývajúcich zo zákona a/alebo zo Zmluvy, nárokov na akékoľvek plnenia, na prijatie ktorých vznikol príslušnej Strane nárok pred ukončením Zmluvy, na všetky ustanovenia týkajúce sa vrátenia Zábezpeky a jej započítania s nárokmi Prenajímateľa a na povinnosti Nájomcu súvisiace s odovzdaním Priestoru Prenajímateľovi.
- 9.4 Ak Prenajímateľ od Zmluvy odstúpi alebo ju vypovie (s výnimkou výpovede podľa článku 9. bodu 9.1.1.7 Zmluvy) má právo na náhradu škody, ktorá mu z dôvodu výpovede alebo odstúpenia od Zmluvy

vznikla, pričom takáto škoda sa považuje za škodu spôsobenú porušením povinnosti alebo nesplnením záväzkov Nájomcom, ktorá bola dôvodom pre výpoveď alebo odstúpenie od Zmluvy.

#### 9.5 AUTOMATICKÝ ZÁNİK ZMLUVY

9.5.1 Pre vylúčenie pochybností platí, že ak Nájomca neuhradí Zábezpeku v lehote podľa článku 7. bodu 7.1.1 Zmluvy, Zmluva automaticky zaniká dňom nasledujúcim po dni, kedy uplynie lehota na úhradu Zábezpeky.

#### 9.6. DOHODA O ZÁNÍKU ZMLUVY

9.6.1 Strany sa dohodli, že Zmluvu je možné ukončiť aj písomnou dohodou Strán k dohodnutému dňu.

### 10. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

#### 10.1 ZMLUVNÉ POKUTY

10.1.1 V prípade porušenia akýchkoľvek povinností podľa tejto Zmluvy alebo VZP je Prenajímateľ povinný upozorniť Nájomcu na porušenie a poskytnúť mu lehotu na nápravu primeranú danej situácii ako aj súvisiacim skutočnostiam (napríklad možného všeobecného ohrozenia a podobne) alebo minimálne v dĺžke ako je uvedené v jednotlivých článkoch tejto Zmluvy.

10.1.2 Ak si Nájomca nesplní ktorúkoľvek zo svojich povinností podľa článku 4. odseku 4.4 VZP, Prenajímateľ je oprávnený (i) požadovať zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 300,- EUR (slovom: tristo eur) za každý aj začatý deň omeškania Nájomcu so splnením povinnosti za každý prípad porušenia a/alebo (ii) splniť túto povinnosť na náklady Nájomcu.

10.1.2.1 V prípade, ak Nájomca po uplynutí pätnásťdňovej (15) lehoty uvedenej v článku 9. odseku 9.1 VZP Priestor Prenajímateľovi neodovzdá, bude Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške jednej pätnástiny (1/15) Nájomného za každý aj začatý deň omeškania so splnením si svojej povinnosti a rovnako aj pomernú časť Nájomného a pomernú časť Vlastných prevádzkových nákladov 3 a Spoločných prevádzkových nákladov, a to až do dňa faktického vypratania a odovzdania Priestoru Prenajímateľovi potvrdeného v súlade s článkom 9. odsekom 9.2 VZP.

10.1.3 Ak vznikne Prenajímateľovi nárok na zmluvnú pokutu podľa Zmluvy a/alebo VZP, je Nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu do štrnástich (14) dní po tom, čo mu bude doručená výzva Prenajímateľa k jej uhradeniu.

10.1.4 Ak vznikne Prenajímateľovi nárok na úhradu nákladov spojených so splnením povinnosti Nájomcu podľa Zmluvy a/alebo VZP, je Nájomca povinný uhradiť náklady do štrnástich (14) dní po tom, čo mu bude doručený príslušný daňový doklad od Prenajímateľa.

10.1.5 Ak nie je v Zmluve alebo VZP uvedené inak, popri zmluvnej pokute môže Prenajímateľ požadovať od Nájomcu náhradu škody ním spôsobenej a to v rozsahu prevyšujúcom výšku zmluvnej pokuty, ako aj zaplatenie úplného dohodnutého úroku z omeškania.

#### 10.2 OBSAH A ZMENY ZMLUVY

Zmluva spolu s príslušnými dokumentmi, na ktoré Zmluva odkazuje, predstavuje úplnú dohodu medzi Stranami v súvislosti a s ohľadom na právne vzťahy Strán založené Zmluvou a nahrádza všetky predchádzajúce ústne a písomné dohody alebo dojednania medzi Stranami v súvislosti a s ohľadom na právne vzťahy Strán založené Zmluvou. Pokiaľ Zmluva neustanovuje inak (napr. v prípade jednostrannej zmeny VZP uskutočnenej spôsobom uvedeným v článku 13. VZP), Zmluvu možno meniť a dopĺňať výlučne písomným dokumentom podpísaným obidvoma Stranami, v ktorom bude výslovne uvedené, že mení, dopĺňa alebo ukončuje Zmluvu.

### 10.3 ODELITEĽNOSŤ A PLATNOSŤ A ÚČINNOSŤ NIEKTORÝCH USTANOVENÍ

- 10.3.1 Ktorékoľvek ustanovenie Zmluvy, ktoré bude neplatné alebo nevykonateľné, bude neúčinné v rozsahu takejto neplatnosti alebo nevykonateľnosti bez toho, aby to ovplyvnilo platnosť alebo vykonateľnosť ostatných ustanovení Zmluvy a/alebo VZP. Strany sa v takom prípade bez zbytočného odkladu dohodnú na náhradnom ustanovení, ktoré bude sledovať ten istý alebo čo najbližší účel, ako je účel, ktorý sledovalo neúčinné ustanovenie.
- 10.3.2 Všetky ustanovenia Zmluvy, ktoré boli dohodnuté Stranami ako ustanovenia, ktoré majú zostať platné a účinné aj po skončení Zmluvy a/alebo VZP, resp. Nájmu, alebo z povahy takých ustanovení bude zrejmé, že majú zostať platné a účinné aj po skončení Zmluvy, budú platné a účinné aj po skončení Zmluvy, resp. Nájmu.
- 10.3.3 V prípade, ak niektorá zo Strán nevyužije, alebo neuplatní ktorékoľvek zo svojich práv alebo nárokov, nebude sa to posudzovať ako zrieknutie sa týchto práv alebo nárokov. Podobne prijatie akýchkoľvek i čiastočných platieb sa nebude posudzovať ako zrieknutie sa akýchkoľvek oprávnených nárokov, ktoré má veriteľ voči dlžníkovi. S výnimkou prípadov výslovne ustanovených Zmluvou, žiadne konanie, okrem jasného písomného vyhlásenia týkajúceho sa zrieknutia sa príslušných práv, nemožno posudzovať ako zrieknutie sa akýchkoľvek práv, na ktoré má príslušná Strana.

### 10.4 PRÍLOHY, JAZYKOVÉ VERZIE, ROVNOPISY A INÉ

10.4.1 Neoddeliteľnú súčasť Zmluvy tvoria nasledovné prílohy:

1. **Príloha č. 1** Zmluvy – Pozemky,
2. **Príloha č. 2** Zmluvy – Špecifikácia Objektu,
3. **Príloha č. 3** Zmluvy – Špecifikácia Priestoru,
4. **Príloha č. 4** Zmluvy – Nájomné a Zábezpeka, Vlastné prevádzkové náklady 3 a Spoločné prevádzkové náklady
5. **Príloha č. 5** Zmluvy – Všeobecné zmluvné podmienky platné ku dňu uzavretia Zmluvy zverejnené na webovej adrese <http://www.bssmsro.eu/sk/dokumenty.html>,
6. **Príloha č. 6** Zmluvy – Vnútorne smernice zverejnené na webovej adrese <http://www.bssmsro.eu/sk/dokumenty.html>.

10.4.2 Zmluva je uzatvorená v slovenskom jazyku. V prípade prekladu do inej jazykovej verzie ostáva slovenská jazyková verzia Zmluvy rozhodujúca.

10.4.3 Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch Strán.

10.4.4 Pri plnení peňažného záväzku sa plnenie vždy započítava najprv na istinu a potom na úroky

10.4.5 Nájomca nie je oprávnený zapísať alebo inak registrovať vzťah založený Zmluvou do katastra nehnuteľností alebo inej úradnej evidencie bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

10.4.6 Nájomca berie na vedomie, že za stanovených podmienok podľa § 672 Občianskeho zákonníka prislúcha Prenajímateľovi záložné právo a zádržné právo k veciam Nájomcu. V prípade, ak Prenajímateľ niektoré z týchto práv využije, Nájomca sa zaväzuje nevzdorovať výkonu týchto práv. Za účelom zabezpečenia svojich pohľadávok voči Nájomcovi je Prenajímateľ oprávnený veci, na ktoré si Prenajímateľ uplatnil záložné právo alebo zádržné právo, uložiť do depozitu na náklady Nájomcu. V prípade, ak si Nájomca nesplní svoje záväzky v celosti voči Prenajímateľovi ani do desiatich (10) Pracovných dní odo dňa upovedomenia o danej skutočnosti zo strany Prenajímateľa, Prenajímateľ je oprávnený predmetné veci predať. Z výťažku z predaja Prenajímateľ uspokojí najprv náklady na realizáciu takého predaja, následne všetky svoje pohľadávky voči Nájomcovi a ostávajúci výťažok z predaja vráti Nájomcovi bez zbytočného odkladu.

10.4.7 Strana nie je v omeškaní s plnením akéhokoľvek jej záväzku podľa Zmluvy, ak takej Strane bráni v splnení záväzku omeškanie druhej Strany a/alebo okolnosti vyššej moci.

- 10.4.8 Nájomca podpisom Zmluvy vyhlasuje a zaručuje, že ešte pred uzavretím Zmluvy mu boli sprístupnené Všeobecné zmluvné podmienky zverejnené na webovej adrese Prenajímateľa, konkrétne na adrese: <http://www.bssmsro.eu/sk/dokumenty.html>, že si ich prečítal, v plnom rozsahu porozumel ich obsahu, ktorý je preňho dostatočne určitý a zrozumiteľný, a že výslovne súhlasí so všetkými ich ustanoveniami, ako aj s právom Prenajímateľa jednostranne meniť Všeobecné zmluvné podmienky postupom podľa Všeobecných zmluvných podmienok, čo potvrdzuje svojím podpisom.
- 10.4.9 Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, z ktorých každý bude originál a všetky budú predstavovať jeden a ten istý dokument. Každá zo Strán prevezme dva (2) rovnopisy.
- 10.4.10 Osoby, ktoré podpisujú Zmluvu za Strany týmto vyhlasujú a zaručujú, že sú v plnom rozsahu oprávnené uzatvoriť Zmluvu.

STRANY VYHLASUJÚ, že si Zmluvu a VZP prečítali, vzájomne vysvetlili, ich obsahu porozumeli a na znak súhlasu s nimi Zmluvu slobodne, vážne, dobrovoľne, s určitosťou, nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok vlastnoručne podpísali a sú si plne vedomé následkov z nej vyplývajúcich.

**Prenajímateľ:**

**Nájomca:**

V mene **Bratislavská spoločnosť  
pre správu majetku, s.r.o.**

V mene **Divadlo Pavla Országha Hviezdoslava n.o.**

Miesto: Bratislava

Miesto: Bratislava

Dátum:

Dátum:

---

Meno a priezvisko: Ing. Andrej Včelík  
Funkcia: konateľ

---

Meno a priezvisko: Mgr. art. Valeria Schulczová, ArtD  
Funkcia: riaditeľka

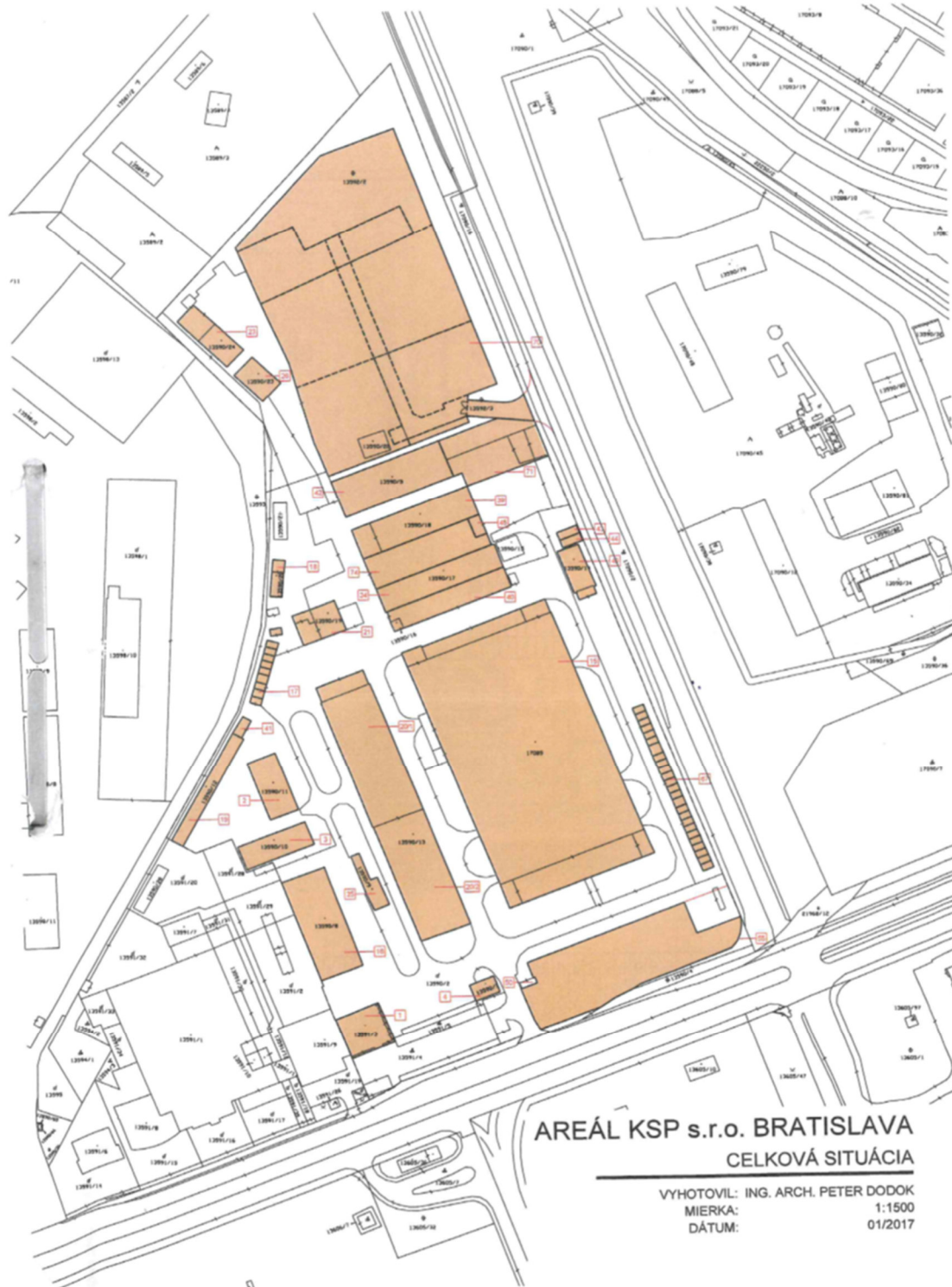
PRÍLOHA ČÍSLO 1

POZEMKY

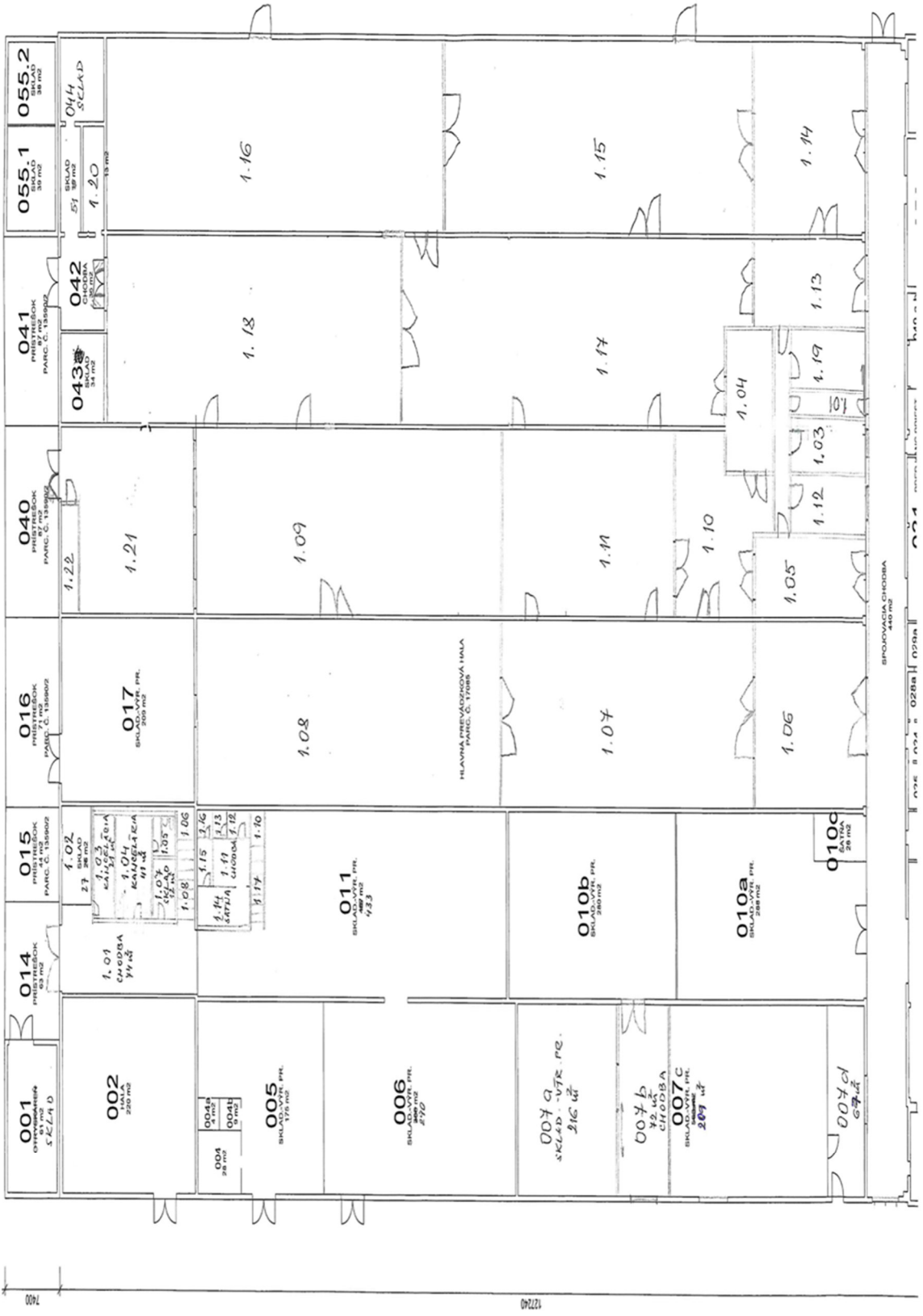
Parcelné číslo	Výmera	Druh pozemku	Číslo listu vlastníctva
13590/2	25113	zastavaná plocha a nádvorie	4796
13590/5	1034	zastavaná plocha a nádvorie	4796
13590/7	102	zastavaná plocha a nádvorie	4796
13590/8	1100	zastavaná plocha a nádvorie	4796
13590/9	170	zastavaná plocha a nádvorie	4796
13590/10	408	zastavaná plocha a nádvorie	4796
13590/11	426	zastavaná plocha a nádvorie	4796
13590/12	366	zastavaná plocha a nádvorie	4796
13590/13	3205	zastavaná plocha a nádvorie	4796
13590/14	240	zastavaná plocha a nádvorie	4796
13590/15	104	zastavaná plocha a nádvorie	4796
13590/16	24	zastavaná plocha a nádvorie	4796
13590/17	739	zastavaná plocha a nádvorie	4796
13590/18	902	zastavaná plocha a nádvorie	4796
13590/19	331	zastavaná plocha a nádvorie	4796
13590/21	113	zastavaná plocha a nádvorie	4796
13591/3	457	zastavaná plocha a nádvorie	4796
13592/7	457	zastavaná plocha a nádvorie	4796
17085	9634	zastavaná plocha a nádvorie	4796
13590/4	538	ostatná plocha	4796
13590/20	101	zastavaná plocha a nádvorie	4796
13590/22	131	zastavaná plocha a nádvorie	4796
13590/23	230	zastavaná plocha a nádvorie	4796
13590/24	214	zastavaná plocha a nádvorie	4796
13590/29	2854	ostatná plocha	4796
13590/87	4530	zastavaná plocha a nádvorie	4796
13591/4	1216	zastavaná plocha a nádvorie	4796
13591/5	204	zastavaná plocha a nádvorie	4796
13592/2	15892	ostatná plocha	4796
13592/3	2792	ostatná plocha	4796
17085	9634	zastavaná plocha a nádvorie	4796

PRÍLOHA ČÍSLO 2  
SITUAČNÝ PLÁN AREÁLU, ŠPECIFIKÁCIA PRIESTORU

Situačný plán areálu, špecifikácia Priestoru



OBJ. č. 15



001	002	003	004	005	006	007	008	009	010a	010b	010c	011	012a	012b	012c	012d	012e	012f	012g	012h	012i	012j	012k	012l	012m	012n	012o	012p	012q	012r	012s	012t	012u	012v	012w	012x	012y	012z	016	017	040	041	042	043	044	055.1	055.2
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-------	-------



PRÍLOHA ČÍSLO 3 A PRÍLOHA ČÍSLO 4

NÁJOMNÉ, ZÁBEZPEKA, VLASTNÉ PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY 3 A SPOLOČNÉ PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY

Deň začatia nájmu, Výmera Priestoru, Výška Nájomného, Výška Zábezpeky, Spoločné prevádzkové náklady, t. j. Jednotková cenu SPN a Maximálna výšku SPN.

Prenajímateľ :	BSSM,s.r.o Vajnorská č. 135 Bratislava					
Nájomca :	Divadlo Pavla Országha Hviezdoslava n.o.					
Parcelné číslo :	13590/2					
<b>Platí od 1.10.2024</b>						
Účel využitia	Objekt	Číslo miestností	K	M2	Nájomné	Ročné nájomné
					€/m2/rok	€ bez DPH
<b>Hlavné priestory</b>						
Sklady -výrobné priestory						
Skladové priestory	15	010/b	K7	280	72,00	20 160,00
Sklady -výrobné priestory						
sklady						
sklady						
archív						
Vonkajšie skladové plochy						
Prístrešky						
<b>Obslužné priestory</b>						
V priamom užívaní						
ostatné (chodby,WC)	15	007/b	K7	36	40,00	1 440,00
<b>Spoločné prevádzkové náklady</b>				316	18,00	5 688,00
<i>Jednotková a maximálna cena SPN</i>						
<b>Ročná platba nájomného bez DPH</b>						<b>27 288,00</b>
<b>Mesačná platba nájomného bez DPH</b>						<b>2 274,00</b>
Sumár vykurovaných plôch			K7	280		
Vykurovanie plochy infražiar.						
Nevykurované plochy				36		
Celková plocha				316		
ceny sú bez energií						
					<b>Výška Zábezpeky</b>	<b>2 274,00</b>