

ZMLUVA O NÁJME POZEMKU

č.

Článok 1

Zmluvné strany

Názov: **EKO - podnik verejnoprospešných služieb**
so sídlom: Halašova 20, 832 90 Bratislava
zastúpený: Mgr. Vladimír Mikuš, riaditeľ podniku
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: stepianska@ekovps.sk
(ďalej aj „Prenajímateľ“)

a

Obchodné meno: **FEELING, spol. s r.o.**
Sídlo: Štúrova 6, 811 02 Bratislava
IČO: 31 626 556
IČ DPH: SK 2020 47 6656
Štatutárny zástupca: Ing. Július Jackuliak, konateľ
Bankové spojenie: UnicreditBank
Číslo účtu: SK64 1111 0000 0011 8323 6001
e-mail adresa: jackie@feeling.sk

(ďalej aj „Nájomca“ a spolu s Prenajímateľom ďalej aj „Zmluvné strany“)

uzatvárajú v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka túto

zmluvu o nájme pozemku
(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. Pri uzavretí tejto zmluvy koná prenajímateľ v mene vlastníka predmetu nájmu.
- 2.2 **Nájomca** je spoločnosťou založenou podľa právneho poriadku Slovenskej republiky s predmetom činnosti najmä v oblasti usporiadania kultúrnych a spoločenských podujatí a prevádzkovania športových, kultúrnych, spoločenských a zábavných zariadení pre verejnosť. Nájomca má záujem v rámci svojej podnikateľskej činnosti organizovať na pozemkoch v správe Prenajímateľa podujatia za účelom výkonu vyššie uvedenej činnosti.

Článok 3 Predmet zmluvy a Predmet nájmu

- 3.1 Predmetom tejto Zmluvy je úprava práv a povinností Zmluvných strán pri nájme časti pozemku v správe Prenajímateľa v prospech Nájomcu.
- 3.2 Prenajímateľ vyhlasuje, že vykonáva správu nasledovných nehnuteľností – pozemku nachádzajúceho sa v areáli prírodného kúpaliska Kuchajda, parcela registra „C“ č. parc. č. 15 123/28 o výmere 10.377 m² druh pozemku Ostatné plochy, ktorý je zapísaný na LV č. 2382 pre k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava – m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III vo vlastníctve Hlavného Mesta SR Bratislava v evidencii Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor.
- 3.3 Prenajímateľ prenecháva časť pozemku definovaného v bode 3.2 tohto článku Zmluvy o rozlohe **2.000 m²** touto Zmluvou Nájomcovi do dočasného užívania (ďalej aj „**Predmet nájmu**“), za čo sa Nájomca zaväzuje hradiť Prenajímateľovi nájomné dohodnuté v tejto Zmluve. Situačné vymedzenie časti pozemku, ktorý má byť Predmetom 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.
- 3.4 Predmet nájmu tvorí nespevnená trávnatá plocha bez porastu a stavebných objektov, bez privedenia inžinierskych sietí, s oplotením a s prístupom z miestnej účelovej komunikácie.
- 3.5 S Predmetom nájmu nie je spojená dodávka služieb alebo plnení zo strany Prenajímateľa. Tieto k Predmetu nájmu Prenajímateľ neposkytuje, ani nezabezpečuje.

Článok 4 Účel nájmu

- 4.1 Predmet nájmu sa prenajíma Nájomcovi za účelom výkonu podnikateľskej činnosti Nájomcu, konkrétne za účelom umiestnenia veľkokapacitného stanu, v ktorom má Nájomca záujem organizovať kultúrno-spoločenské podujatia, konkrétne koncerty, predstavenia, divadelné, tanečné, moderované a hudobné produkcie, predstavenia pre deti, mládež a seniorov, oslavy, výročia, workshopy, eventy pre inštitúcie a spoločnosti, akcie spojené s kultúrou, športom a pohybovými aktivitami, podujatia rozmanitých kultúr a folklóru a iné kultúrno-spoločenské aktivity. Nájomca nie je oprávnený vykonávať na Predmete nájmu iné než v tejto Zmluve dohodnuté činnosti a nie je oprávnený vykonávať na Predmete nájmu inú svoju podnikateľskú činnosť. Nájomca je oprávnený na naplnenie účelu nájmu vymedzeného v tomto bode Zmluvy umiestniť na Predmete nájmu výlučne hnuťelné veci - veľkokapacitný stan a stánok na predaj tovaru (v rozsahu nepresahujúcom plochu 50 m² a len v čase umiestnenia veľkokapacitného stanu) v súvislosti s účelom nájmu. Žiadne zo zariadení umiestňovaných na Predmete nájmu v súlade s týmto bodom nebude spĺňať kvalifikáciu stavby v zmysle ust. § 43 zákona č. 50/1976 Zb..
Nájomca je povinný pred podpisom tejto Zmluvy predložiť Prenajímateľovi nákras rozmiestnenia zariadení – hnuťelných vecí, podľa ich druhu, ktoré bude umiestňovať na Predmete nájmu a takéto rozmiestnenie zariadení podľa nákrasu počas celej doby nájmu dodržiavať. Pod týmito zariadeniami sa na účely tejto Zmluvy rozumejú najmä hnuťelné veci, ktoré Nájomca potrebuje na výkon činností uvedených v prvej vete tohto odseku. Nákras tvorí Prílohu č. 4 tejto Zmluvy. Tieto zariadenia je Nájomca oprávnený na Predmete nájmu priebežne počas trvania tejto Zmluvy podľa potreby a v nevyhnutnom rozsahu zamieňať alebo dopĺňať (ďalej aj „**Drobné úpravy**“), pričom o ich vykonaní je povinný vopred písomne informovať Prenajímateľa; v opačnom prípade sa má za to, že Nájomca nie je Drobné úpravy oprávnený vykonať. Prenajímateľ si vyhradzuje právo s takýmito úpravami nesúhlasíť, čo sa zaväzuje Nájomca rešpektovať. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že rozmiestnenie a uloženie zariadení však musí za každých okolností rešpektovať rozlohu Predmetu nájmu. Porušenie akejkoľvek povinnosti Nájomcu podľa tohto ustanovenia sa považuje za závažné porušenie tejto Zmluvy s právom Prenajímateľa od Zmluvy odstúpiť, pokiaľ Nájomca nezjedná nápravu ani po upozornení a výzve Prenajímateľa.

Nájomca je súčasne povinný Prenajímateľa vopred písomne informovať o každom kultúrno-spoločenskom podujatí organizovanom na Predmete nájmu a dobe jeho trvania, a to najneskôr tri pracovné dni pred začiatkom. Informovanie podľa tohto ustanovenia môže prebehnúť aj formou elektronickej komunikácie (e-mailom).

Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu využívať Predmet nájmu na iný účel ako dohodnutý v tejto Zmluve.

- 4.2 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. Nájomca ďalej vyhlasuje, že bol zo strany Prenajímateľa oboznámený s prístupovými komunikáciami na Predmet nájmu a prevádzkovým poriadkom areálu vzťahujúcim sa k pozemku (vo forme platného VZN MČ BA – Nové Mesto č. 1/1997), ktorého súčasťou je Predmet nájmu. Nájomca berie na vedomie práva tretích osôb vzťahujúcich sa k pozemku, ktorého časť tvorí Predmet nájmu a voči takýmto právam tretích osôb, ktoré mu nebránia v užívaní Predmetu nájmu na dohovorený účel, nemá výhrady.

Článok 5

Doba nájmu

- 5.1 Zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od 01.09.2021 do 31.08.2031.
- 5.2 Pre účely tejto Zmluvy sa za užívanie Predmetu nájmu považuje každý aj začatý kalendárny mesiac, v ktorom Nájomca umiestni a/alebo ma umiestnenú na Predmet nájmu hnutelnú vec v súlade s touto Zmluvou bez ohľadu na dĺžku trvania takéhoto umiestnenia a charakter umiestnenej huteľnej veci.
- 5.3 Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi zámer užívať Predmet nájmu spolu s presným harmonogramom jeho užívania (termín začiatku - dovoz a montáž hnutelných vecí a ukončenia – demontáž a odvoz hnutelných vecí) písomne aspoň 30 kalendárnych dní vopred pred plánovaným začiatkom užívania a súčasne v lehote splatnosti podľa bodu 6.1.3 Zmluvy uhradiť Nájomné vo výške podľa bodu 6.1.1 Zmluvy, v opačnom prípade nemá Nájomca právny nárok domáhať sa využitia Predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy (napríklad v prípade, že by takéto využitie bolo v rozpore so zámerom Prenajímateľa) a Prenajímateľ je oprávnený zabrániť Nájomcovi Predmet nájmu využiť.

Článok 6

Platobné podmienky

Podčlánok 6.1

Nájomné a súvisiace platby

- 6.1.1 Nájomca sa na základe tejto Zmluvy zaväzuje platiť za užívanie Predmetu nájmu nájomné.
- 6.1.2 Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 2.500,- EUR bez DPH za každý aj začatý mesiac užívania Predmetu nájmu (ďalej len „**Nájomné**“). V prípade, že je Nájomca registrovaným platiteľom DPH, k nájomnému bude pripočítaná DPH platná v čase zdaniteľného plnenia. Cena Nájomného bude uvedená vo Faktúre/Splátkovom kalendári – s náležitostiami daňového dokladu v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z.. V Nájomnom podľa tohto bodu nie je zahrnuté nájomné podľa bodu 7.5.2 Zmluvy.
- 6.1.3 Nájomné je splatné vopred, a to na základe daňového dokladu vystaveného po tom, čo si Nájomca splní informačnú povinnosť podľa bodu 5.3 tejto Zmluvy a ak takýto nie je Prenajímateľom vystavený tak na základe tejto Zmluvy, najneskôr 15 kalendárnych dní pred dňom, ktorý je v zmysle oznámenia Nájomcu podľa bodu 5.3 Zmluvy možné považovať za deň začatia užívania Predmetu nájmu.. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania platby v prospech Prenajímateľa.

- 6.1.4 Zmluvné strany sa dohodli na tom, že Nájomné, na ktoré vznikol Prenajímateľovi nárok za obdobie do v poradí prvého kultúrno-spoločenského podujatia na Predmete nájmu sa stáva splatným najskôr do troch (3) dní odo dňa začatia užívania Predmetu nájmu (ďalej len „**rozhodujúci deň**“).
- 6.1.5 V Nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za energie a dodávky služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu (ďalej aj „**Služby**“), ak o takéto Služby Nájomca Prenajímateľa požiada. Ak budú Služby počas trvania nájmu predmetom dodávok zo strany Prenajímateľa, Nájomca sa zaväzuje tieto hradiť zálohovo vo výške a lehotách podľa aktuálnej Faktúry/Splátkového kalendára, a to pre odvoz odpadu, dodávku vody a elektrickej energie na podklade samostatného meradla energií, zriadeného pre Predmet nájmu. V tom prípade je Nájomca povinný zabezpečiť na vlastné náklady inštaláciu samostatných meradiel elektrickej energie a vody dodávaných pre Predmet nájmu, k čomu mu Prenajímateľ dáva súhlas podpisom tejto Zmluvy v prípade, ak sa na Predmete nájmu už nenachádzajú. Nájomca samostatne zodpovedá za údržbu a predpísané skúšky na meradlách slúžiacich pre meranie odberu energií a služieb dodávaných samostatne pre Predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- V prípade, ak na základe vyúčtovania skutočného odberu dodávaných Služieb od ich dodávateľov Prenajímateľ zistí ku koncu príslušného vyúčtovacieho obdobia, ku dňu ukončenia nájomného vzťahu alebo kedykoľvek počas trvania nájmu nedoplatok na úhradách za poskytované služby a dodávky Nájomcovi, zaväzuje sa takýto nedoplatok Nájomca Prenajímateľovi uhradiť, 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 vzniknutý preplatok započítať jednostranne s jeho pohľadávkami voči Nájomcovi. V prípade, ak Prenajímateľ 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 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 rovnajúcej sa mesačnému Nájomnému s DPH, a to za každé jedno zistené porušenie tohto ustanovenia. Zároveň je to dôvod na odstúpenie od Zmluvy zo strany Prenajímateľa, pokiaľ Nájomca nezjedná nápravu ani po upozornení a výzve Prenajímateľa. Okrem toho v prípade nemožnosti odpočtu spotreby dodávaného média za konkrétne obdobie bude následne Nájomcovi fakturovaná spotreba príslušného média vo výške 1,2 násobku spotreby zistenej za predchádzajúce zúčtovacie 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.
- 6.1.6 Nájomca bude hradiť Nájomné bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, pokiaľ Prenajímateľ neurčí inak.
- 6.1.7 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.
- 6.1.8 Nájomca nemá právo započítať svoje pohľadávky alebo nároky voči Prenajímateľovi proti pohľadávkam alebo nárokom Prenajímateľa voči Nájomcovi na Nájomné alebo na platby za Služby, ako 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. Nájomca nie je oprávnený svoje pohľadávky voči Prenajímateľovi postúpiť na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Podpis Prenajímateľa na takomto súhlase musí byť úradne overený notárom alebo matrikou.
- 6.1.9 Nájomca má nárok na pomernú zľavu z Nájomného iba vtedy, pokiaľ 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 v celosti v súlade s dohodnutým účelom preto, že Prenajímateľ si neplnil svoje povinnosti zo Zmluvy. Nárok na poskytnutie zľavy musí byť Nájomcom uplatnený u Prenajímateľa písomne bez zbytočného odkladu. Akékoľvek rozhodnutie orgánu verejnej moci, ktorým bude znemožnené Nájomcovi

vykonávať podnikateľskú činnosť a/alebo užívať Predmet nájmu na dohodnutý účel po dobu trvania tejto Zmluvy nemá vplyv na povinnosť Nájomcu platiť dohodnuté Nájomné riadne a včas a ani nezakladá právo Nájomcu na zľavu z Nájomného.

- 6.1.10 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, neznamená 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.
- 6.1.11 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.
- 6.1.12 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 doručenie 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.

Podčlánok 6.2 **Zábezpeka**

- 6.2.1 Nájomca je povinný najneskôr do 30 dní pred uskutočnením prvého podujatia (podľa oznámenia Nájomcu) zložiť na účet Prenajímateľa zábezpeku vo výške jedného aktuálneho mesačného Nájomného dohodnutého v tejto Zmluve vrátane DPH (v prípade ak je Nájomca registrovaným platiteľom DPH) a túto zábezpeku udržiavať v určenej výške počas celej doby platnosti a účinnosti tejto Zmluvy. Zložená zábezpeka nepodlieha úročeniu v prospech Nájomcu. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že Prenajímateľ nie je povinný počas trvania nájomného vzťahu založeného touto Zmluvou zábezpeku Nájomcovi vrátiť, a to ani čiastočne a ani v prípade zníženia platieb rozhodných pre určenie výšky zábezpeky.
- 6.2.2 V prípade, že výška zábezpeky klesne počas trvania nájomného vzťahu založeného touto Zmluvou pod sumu zábezpeky dohodnutú v tejto Zmluve z dôvodu jej použitia Prenajímateľom v súlade s touto Zmluvou, je Nájomca povinný doplniť zábezpeku, a to aj bez výzvy Prenajímateľa, do výšky zábezpeky dohodnutej v tejto Zmluve. To všetko v lehote piatich (5) dní odo dňa použitia zábezpeky.
- 6.2.3 Zložená zábezpeka slúži na krytie všetkých finančných nárokov Prenajímateľa voči Nájomcovi, vrátane ich príslušenstva, majúcich pôvod v tejto Zmluve, s ktorými je Nájomca v omeškaní alebo na krytie ktorých udelil Prenajímateľovi súhlas v tejto Zmluve.

- 6.2.4 V súlade s účelom, na ktorý je zábezpeka určená, je Prenajímateľ oprávnený túto použiť v deň, v ktorý sa Nájomca dostal do omeškania so splnením nároku Prenajímateľa alebo v deň, v ktorý vznikol nárok na plnenie, na krytie ktorého udelil Nájomca Prenajímateľovi súhlas v tejto Zmluve.
- 6.2.5 Porušenie povinnosti Nájomcu zložiť zábezpeku v lehotách a vo výške určenej v tejto Zmluve, ako aj porušenie povinnosti doplniť zábezpeku podľa tejto Zmluvy, sa považuje za jej podstatné porušenie. V prípade porušenia týchto povinností je Prenajímateľ oprávnený účtovať Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% denne z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- 6.2.6 Po skončení nájmu je Prenajímateľ povinný zábezpeku alebo jej nespotrebovanú časť do tridsiatich (30) dní odo dňa doručenia osobitnej výzvy Nájomcu na vrátenie zábezpeky poukázať na bankový účet Nájomcu uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, ak táto Zmluva neustanovuje inak. Nájomca týmto vyhlasuje, že ide o jeho bankový účet, ktorý používa na podnikateľské účely. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania Nájomcu s plnením akéhokoľvek finančného nároku Prenajímateľa voči Nájomcovi vrátane príslušenstva, majúcim pôvod v tejto Zmluve, Nájomca nie je oprávnený vyzvať Prenajímateľa na vrátenie zábezpeky alebo jej časti. V prípade, ak Nájomca vyzve Prenajímateľa na vrátenie zábezpeky alebo jej časti, hoci k tomu nie je oprávnený alebo na vrátenie zábezpeky nie sú splnené podmienky dohodnuté v tejto Zmluve, považuje sa výzva Nájomcu za neúčinnú.

Článok 7

Práva a povinnosti Zmluvných strán

Podčlánok 7.1

Poistenie predmetu nájmu

- 7.1.1 Nájomcovi sa odporúča uzatvoriť a na vlastné náklady po celú dobu nájmu udržiavať v platnosti a účinnosti poistné zmluvy, ktoré budú pokrývať poistenie jeho majetku, ktorý sa nachádza na Predmete nájmu a škody spôsobené tretím osobám v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu, a to bez ohľadu na to či k škodovej udalosti dôjde na Predmete nájmu alebo na inej časti areálu Kuchajda nachádzajúcich sa v správe Prenajímateľa. Prenajímateľ osobitne upozorňuje Nájomcu, že neručí a nezodpovedá za akékoľvek škody na majetku, životoch či zdraví, pokiaľ budú mať pôvod v činnosti Nájomcu na Predmete nájmu či s ňou akokoľvek súvisieť.
- 7.1.3 Nájomca berie na vedomie a uznáva, že akékoľvek poistenie uzavreté zo strany Prenajímateľa vzťahujúce sa k Predmetu nájmu sa nebude vzťahovať na majetok Nájomcu, bez ohľadu na skutočnosť, či je tento majetok zabudovaný do Predmetu nájmu alebo nie.
- 7.1.4 Nájomca i Prenajímateľ týmto vzájomne potvrdzujú, že si neuplatnia nároky 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 Nájomcovi, a to ku dňu vzniku takýchto nárokov.
- 7.1.5 Prenajímateľ si vymieňuje právo požadovať po Nájomcovi pred začatím nájmu či kedykoľvek počas jeho trvania preukázanie uzavretia poistenia škôd spôsobených činnosťou Nájomcu či zariadeniami, ktoré umiestni na Predmete nájmu, čo Nájomca berie na vedomie a nemá voči tomu žiadne námietky. Nájomca sa zároveň zaväzuje v takomto prípade preukázať Prenajímateľovi aj riadnu úhradu príslušného poistného. Porušenie akejkoľvek povinnosti z tohto ustanovenia sa považuje za podstatné, s právom Prenajímateľa od Zmluvy odstúpiť, pokiaľ Nájomca nezjedná nápravu ani po upozornení a výzve Prenajímateľa.

Podčlánok 7.2

Údržba Predmetu nájmu, jeho úpravy a Bezpečnosť

- 7.2.1 Nájomca je povinný počas celej doby nájmu nepretržite udržiavať poriadok a čistotu na Predmete nájmu, ako aj v okolí Predmetu nájmu každým smerom, vrátane samotného miesta prevádzkovania činností v zmysle tejto Zmluvy (v rámci areálu Kuchajda na oplotenom pozemku, vrátane pri vstupe

z parkoviska a pri vchodoch a východoch areálu Kuchajda od strany z Vajnorskej a Junáckej ulice aj mimo tohto areálu) a zabezpečiť, aby sa odpad a iné emisie, ktoré vzniknú v súvislosti s jeho činnosťou na Predmete nájmu nešírili v prírodnom areáli Kuchajda a neobťažovali tretie osoby. Za tým účelom je Nájomca povinný v celom rozsahu vykonávať údržbu a úpravy Predmetu nájmu spojenú s užívaním Predmetu nájmu, ako aj opravy a údržbu zariadení, ktoré sú na Predmete nájmu umiestnené (najmä kosenie prenajatej plochy, jej čistenie, spevnenie, zabránenie v hromadení odpadu, výmena poškodených častí a pod.) bez ohľadu na výšku nákladov na takúto údržbu a úpravu, vrátane všetkých inštalácií, príslušenstva a vybavenia umiestneného v súčasnosti resp. kedykoľvek v budúcnosti na Predmete nájmu. Plnenie tejto povinnosti zabezpečuje Nájomca bez zbytočného odkladu a výlučne na vlastné náklady. Nájomca sa súčasne zaväzuje počas celej doby nájmu zabezpečiť na vlastné náklady odvoz a likvidáciu odpadu, ktorý vznikne na Predmete nájmu alebo v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu, a to bez ohľadu na to, či tento vznikne činnosťou Nájomcu alebo tretích osôb. S ohľadom na charakter Predmetu nájmu sa Zmluvné strany dohodli, že Prenajímateľ nezabezpečuje žiadnu údržbu, úpravy a opravy Predmetu nájmu, ani zariadení a inštalácií na Predmete nájmu. Ak uvedené práce v zmysle predchádzajúcej vety Nájomca bez zbytočného odkladu nezabezpečí sám, ani po upozornení a výzve Prenajímateľa, je tak oprávnený urobiť Prenajímateľ na náklady Nájomcu, bez predchádzajúcej výzvy. Náklady vynaložené na vykonanie týchto prác je Prenajímateľ oprávnený odpočítať zo zábezpeky Nájomcu, s čím Nájomca súhlasí. Nájomca nie je oprávnený zasahovať do elektrických rozvodov a inštalácií bez súhlasu správcu areálu Kuchajdy.

7.2.2 Nájomca nie je počas doby nájmu oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu na Predmete nájmu vykonať úpravy, stavebné zmeny a inštaláciu akýchkoľvek technologických a iných zariadení a stavebných prvkov, ktoré budú mať charakter konštrukcií pevne spojených so zemou a ktoré nespĺňajú účel vymedzený v bode 4.1 tejto Zmluvy (ďalej len „**Úpravy**“). V prípade pochybností o charaktere takýchto konštrukcií a zariadení je Nájomca povinný pred ich umiestnením požiadať o stanovisko a súhlas s umiestnením týchto predmetov Prenajímateľa. Žiadosť o udelenie súhlasu na Úpravy musí obsahovať opis požadovaných Úprav. Súhlas Prenajímateľa s Úpravami nezakladá Prenajímateľovi akúkoľvek zodpovednosť za správnosť, dostatočnosť resp. súlad Úprav s príslušnými právnymi predpismi a platnými technickými normami. Ustanovením tohto bodu nie sú dotknuté Drobné úpravy, ktorých režim sa spravuje ustanovením bodu 4.1.

Funkčnosť (údržbu, opravy a servis) investícií/Úprav Nájomcu (na jeho vlastné náklady) zabezpečuje Nájomca v celom rozsahu bez obmedzenia, na vlastné náklady a zodpovednosť.

7.2.3 Nájomca sa zaväzuje, že akékoľvek Drobné úpravy a/alebo Úpravy a užívanie Predmetu nájmu budú realizované takým spôsobom, aby nerušili a/alebo neobmedzovali hlukom, prašnosťou, vibráciami, pachom a ďalšími nepriaznivými vplyvmi tretie osoby nad mieru primeranú pomerom. Nájomca sa zaväzuje vykonávať akékoľvek Úpravy až po tom, čo obdržal k takýmto Úpravám všetky povolenia a súhlasy dotknutých orgánov a organizácií, ktoré sa zaväzuje si zabezpečiť samostatne a na vlastné náklady.

7.2.4 Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, platnými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarinými predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom (reprodukovanou hudbou a pod.) a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky. Porušenie akejkoľvek povinnosti z tohto ustanovenia sa považuje za podstatné, s právom Prenajímateľa od Zmluvy odstúpiť.

7.2.5 Nájomca sa zaväzuje počas trvania nájmu založeného touto Zmluvou dodržiavať nočný pokoj a v čase od 21:45 do 6:00 (ak nie je všeobecne záväznými predpismi určená dlhšia doba trvania nočného kludu alebo vymedzená inak) nepúšťať v Predmete nájmu reprodukovanú alebo akúkoľvek inú hudbu či zvuky rušiacie nočný klud. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade porušenia tohto ustanovenia Zmluvy je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi na výzvu zmluvnú pokutu vo výške 500,-€, a to aj opakovane za každé jednotlivé porušenie tejto povinnosti.

- 7.2.6 Nájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných či umiestnených na Predmete nájmu alebo v jeho bezprostrednom okolí, je povinný zabezpečiť ich predpísané odborné prehliadky a skúšky, ako aj odstránenie ich akýchkoľvek závad.
- 7.2.7 Nájomca je povinný na viditeľnom mieste v bezprostrednom okolí Predmetu nájmu, kde bude vykonávať svoju činnosť, umiestniť cenníky a váhy poskytovaného sortimentu a na účtovanie poskytnutých služieb a produktov využívať výlučne registračné pokladnice. Táto povinnosť sa vzťahuje aj na osoby, ktoré so súhlasom či na pokyn Nájomcu budú na Predmete nájmu realizovať akýkoľvek predaj, pričom za splnenie tejto povinnosti ručí Prenajímateľovi priamo Nájomca.
- 7.2.8 Nájomca je povinný pri užívaní Predmetu nájmu dodržiavať VZN MČ BA – Nové Mesto č. 1/1997 v znení jeho neskorších zmien /prevádzkový poriadok prírodného areálu Kuchajda/ vrátane vymedzenej prevádzkovej doby, ako aj ďalšie všeobecne záväzné právne predpisy a pokyny Prenajímateľa. Zároveň je Nájomca povinný rešpektovať a dodržiavať pokyny správcu areálu Kuchajdy ako aj pokyny Prenajímateľa. Porušenie akejkoľvek povinnosti z tohto ustanovenia sa považuje za podstatné, s právom Prenajímateľa od Zmluvy odstúpiť, pokiaľ Nájomca nezjedná nápravu ani po upozornení a výzve Prenajímateľa.
- 7.2.9 Povinnosti stanovené v tejto Zmluve sa v plnom rozsahu vzťahujú aj na zamestnancov Nájomcu, či iné osoby, ktoré Nájomca poverí a splnomocní výkonom jeho činností či použije v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu. Porušenie povinností podľa tejto Zmluvy týmito osobami má za následok aj porušenie povinností samotným Nájomcom.
- 7.2.10 Nájomca je povinný vopred písomne informovať Prenajímateľa o zámere umiestniť na Predmete nájmu hygienické zariadenia, ako aj o spôsobe, mieste a dobe ich umiestnenia. Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ je oprávnený vydať Nájomcovi pokyn akékoľvek hygienické zariadenie bezodkladne odstrániť. Nájomca sa súčasne zaväzuje, že v prípade umiestnenia hygienických zariadení na Predmete nájmu bude tieto na vlastné náklady a zodpovednosť nepretržite udržiavať v čistote, poriadku, riadnom a funkčnom stave, vrátane zabezpečenia spotrebných hygienických materiálov ako mydlo, toaletný papier a pod.. Pokiaľ sa tak nestane, je Prenajímateľ oprávnený, nie však povinný zabezpečiť uvedené na náklady Nájomcu a prípadne na ich úhradu použiť zloženú zábezpeku.

Podčlánok 7.3

Prevzatie a vrátenie Predmetu nájmu

- 7.3.1 Nájomca je povinný Predmet nájmu prevziať najneskôr ku dňu začatia užívania oznámenému Nájomcom Prenajímateľovi podľa bodu 5.4 tejto Zmluvy okrem prípadu vymedzeného v tejto Zmluve, keď Prenajímateľ nie je povinný Predmet nájmu Nájomcovi odovzdať. Prenajímateľ nie je povinný odovzdať Nájomcovi Predmet zmluvy do užívania skôr, než Nájomca zaplatí celú zábezpeku dohodnutú v tejto Zmluve a/alebo Nájomné. Neprevzatie Predmetu nájmu zo strany Nájomcu alebo jeho neodovzdanie zo strany Prenajímateľa z dôvodov vymedzených v tejto Zmluve nemá vplyv na povinnosť Nájomcu platiť Nájomné.
- 7.3.2 O prevzatí Predmetu nájmu sa spíše protokol, ktorý bude obsahovať najmä opis Predmetu nájmu, jeho stavu, vrátane stavu a čísel meradiel energií dodávaných k Predmetu nájmu (ak budú tieto počas trvania nájmu dodávané) a vyhlásenie Nájomcu, že Predmet nájmu bez výhrad preberá, pokiaľ bude Prenajímateľ trvať na spísaní takéhoto protokolu.
- 7.3.3 V prípade skončenia Nájmu a každého jednotlivého užívania je Nájomca povinný na vlastné náklady do štrnástich (14) pracovných dní odo dňa skončenia nájmu a každého jednotlivého užívania (z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom):
- a) vypratať Predmet nájmu - odstrániť z Predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok Nájomcu, či tretích osôb a uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu, t.j. do stavu, v akom ho Nájomca od Prenajímateľa prevzal (vrátane rekonštrukcie poškodeného zatrávnenia, prípadne inej zelene, ktorú je Nájomca povinný vykonať do 90 dní od skončení nájmu a/alebo každého jednotlivého užívania);

- b) odstrániť z Predmetu nájmu všetky Úpravy (technické zhodnotenie) vykonané Nájomcom tak, aby pri skončení nájmu a každého jednotlivého užívania Úpravy Predmetu nájmu nemali žiadnu zostatkovú hodnotu, ak Prenajímateľ písomne neoznámí inak;
- c) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na Predmete nájmu spôsobené Nájomcom alebo vypratáním 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.

Nájomca je ďalej povinný do desiatich (10) dní odo dňa skončenia nájmu a každého jednotlivého užívania:

d) uhradiť všetky nedoplatky spojené s Predmetom nájmu vrátane neuhradeného Nájomného..

7.3.4 O odovzdaní Predmetu nájmu po skončení doby nájmu a každom jednotlivom užívaní spíšu Zmluvné strany protokol. Na obsah protokolu sa primerane použijú ustanovenia bodu 7.3.2 Zmluvy. Prenajímateľ nie je povinný Predmet nájmu prevziať za predpokladu, že nie sú splnené všetky podmienky podľa bodu 7.3.3 Zmluvy. V takom prípade je Nájomca v omeškaní s odovzdaním Predmetu nájmu. Pre účely výpočtu Nájomného je rozhodujúci deň, v ktorom Prenajímateľ potvrdil prevzatie Predmetu nájmu.

7.3.5 V prípade, ak Nájomca nesplní včas svoje povinnosti vyplývajúce pre Nájomcu z bodu 7.3.3 Zmluvy, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,-€ za každý aj začatý deň omeškania. 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. Náklady spojené s vypratáním Predmetu nájmu a uvedením do pôvodného stavu je Prenajímateľ oprávnený uhradiť zo zábezpeky Nájomcu. Nájomca k použitiu zábezpeky na tento účel udeľuje týmto Prenajímateľovi výslovný súhlas. Ak tak Prenajímateľ neučiní, na základe dohody Zmluvných strán platí, že všetky takéto Nájomcom včas neodstránené hnutelné a nehnuteľné veci (vrátane vstavaní a úprav Nájomcu) nachádzajúce sa na Predmete nájmu, ktoré budú Prenajímateľom protokolárne spísané, sa stávajú vlastníctvom Prenajímateľa za kumulatívneho splnenia nasledovných podmienok:

- a) Prenajímateľ Nájomcovi po márnom uplynutí lehoty uvedenej v bode 7.3.3 tejto Zmluvy písomne oznámí, že má záujem na uplatnení práva na kúpu neodstránených vecí nachádzajúcich sa na Predmete nájmu,
- b) Nájomca ani v lehote do štrnástich (14) 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 **100,- EUR bez DPH** za neodstránené hnutelné a nehnuteľné veci (vrátane vstavaní a úprav Nájomcu) nachádzajúce sa na Predmete nájmu. V prípade, že je Nájomca registrovaným platiteľom 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 zákonom 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;
- d) Prenajímateľ zaplatí fakturovanú sumu na účet Nájomcu alebo túto vysporiada iným spôsobom (napr. započítaním s nedoplatkami a pod.).

Po splnení uvedených podmienok na základe tohto článku Zmluvy platí, že Nájomca Prenajímateľovi previedol splnením poslednej z týchto podmienok všetky Prenajímateľom spísané hnutelné a nehnuteľné veci, ktoré ostali na Predmete nájmu za uvedenú sumu, pričom pre prípad pochybností platí, že zaplatením sumy **100,- EUR** sa považuje za vysporiadanú aj protihodnota toho, o čo sa zvýšila hodnota Predmetu nájmu – ak zvýšeniu došlo. 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.

Podčlánok 7.4

Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán

- 7.4.1 Nájomca je povinný dňom začatia nájmu užívať Predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou tak, aby Nájomca užívaním Predmetu nájmu nespôsobil Prenajímateľovi a tretím osobám škodu ani hrozbu vzniku škody, ani ich neobmedzoval v ich užívacích a vlastníckych právach. V čase, kedy Nájomca Predmet nájmu nevyužíva pre účely v zmysle tejto Zmluvy, je ho oprávnený využívať pre svoje potreby alebo potreby tretích osôb Prenajímateľ.
- 7.4.2 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 na Predmet nájmu.
- 7.4.3 Prenajímateľ je oprávnený po predchádzajúcej dohode kedykoľvek kontrolovať plnenie povinností Nájomcu podľa tejto Zmluvy a užívanie Predmetu nájmu a za týmto účelom vstupovať na Predmet nájmu. V prípade, že k dohode o kontrole nedôjde, je Prenajímateľ tak oprávnený urobiť v termíne, ktorý oznámi Nájomcovi, a to aj za predpokladu, že Nájomca sa v tomto termíne na Predmete nájmu nenachádza.
- 7.4.4 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa o všetkých skutočnostiach brániacich riadnemu užívaniu Predmetu nájmu.
- 7.4.5 Nájomca je oprávnený stáť a parkovať v areáli Kuchajdy k Predmetu nájmu výlučne (i) na Predmete nájmu v súlade s nákresom Situačného vymedzenia, ktorý tvorí Prílohu č. 2 tejto Zmluvy, (ii) tak, aby tým nedochádzalo k zasahovaniu do práv vlastníka, Prenajímateľa či tretích osôb, (iii) výlučne v dobe užívania Predmetu nájmu, (iv) za účelom jeho užívania v súlade s touto Zmluvou, (v) v nevyhnutnom rozsahu a (vi) rešpektujúc Prevádzkový poriadok, s ktorým sa Nájomca pred podpisom tejto Zmluvy podrobne oboznámil. Na vjazd/výjazd je nájomca povinný použiť výhradne k Predmetu nájmu najbližšie sa nachádzajúci riadny vstup do areálu, pričom v areáli Kuchajdy je oprávnený sa pohybovať výlučne takým spôsobom, aby nepoškodzoval majetok Prenajímateľa a/alebo tretích osôb a/alebo okolitú zeleň a/alebo zdravie osôb. Príjazdové komunikácie je Nájomca oprávnený využívať výlučne na prístup k Predmetu nájmu. Nájomca je na základe aj ústnej výzvy Prenajímateľa (či správcu areálu) povinný preukázať opodstatnenie konkrétne realizovaného vjazdu/výjazdu. V prípade, že Nájomca na výzvu Prenajímateľa priamo na mieste nepreukáže dostatočne dôvodne opodstatnenie vjazdu vozidla, je Prenajímateľ oprávnený dostupnými zákonnými spôsobmi zabezpečiť odstránenie vozidla z areálu Kuchajda. Porušenie akejkoľvek povinnosti z tohto ustanovenia sa považuje za podstatné.
- 7.4.6 Nájomca nie je oprávnený umiestňovať ani chovať akékoľvek zvieratá na Predmete nájmu, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak. Nájomca nesmie obmedziť svojimi aktivitami návštevníkov a ostatných nájomcov a prevádzkovateľov služieb v areáli Kuchajdy.
- 7.4.7 Nájomca je povinný bezodkladne po uzavretí tejto Zmluvy informovať Mestskú časť Bratislava – Nové mesto o uzavretí tejto Zmluvy.
- 7.4.8 Ak v súvislosti s porušením povinností Nájomcu podľa tejto Zmluvy vznikne akákoľvek škoda, je Prenajímateľ oprávnený uhradiť túto škodu zo zábezpeky Nájomcu. Nájomca k použitiu zábezpeky na tento účel udeľuje Prenajímateľovi svoj výslovný súhlas.
- 7.4.9 Nájomca nie je oprávnený brániť Prenajímateľovi vstup na Predmet nájmu.
- 7.4.10 Nájomca sa zaväzuje, že nebude organizovať žiadne kultúrno-spoločenské podujatie počas akcie letné kino v rámci Kultúrneho leta organizovaného Mestskou časťou Bratislava – Nové Mesto.

Podčlánok 7.5

Podnájom

- 7.5.1 Nájomca je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájomu (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 môže byť daný výlučne 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.

- 7.5.2 Zmluvné strany sa dohodli na tom, že pod účel nájmu tejto Zmluvy nespadá akýkoľvek predaj jedál či nápojov na Predmete nájmu. Pokiaľ však Nájomca bude mať záujem v súvislosti s určitými podujatiami o dočasný predaj jedál či nápojov vlastnými kapacitami (vlastné gastrostánky) alebo externe (prostredníctvom podnájmu, prenechania časti Predmetu nájmu do užívania tretej osobe, vždy s predchádzajúcim súhlasom Prenajímateľa v súlade s bodom 7.5.1 tejto Zmluvy a maximálne na ploche podľa bodu 4.1 tejto Zmluvy), **zvyšuje sa Nájomné za čas umiestnenia gastro-prevádzok na Predmete nájmu a to nasledovne: za každú jednu gastro-prevádzku o rozmere do 15 m² bude cena 80,00 EUR bez DPH na deň.** Takéto zvýšené nájomné bude účtované spolu nad rámec Nájomného za príslušný mesiac s čím Nájomca súhlasí a nemá voči tomu žiadne výhrady.
- 7.5.3 Zmluvné strany sa dohodli na tom, že Nájomca zodpovedá za činnosť použitých osôb, t.j. prevádzkovateľov gastro-prevádzok v celom rozsahu tak, ako by ich činnosť vykonával sám. Nájomca sa teda zaväzuje zabezpečiť, že použité osoby budú užívať Predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, platnými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmú používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom (reprodukovanou hudbou a pod.) a vibráciami alebo inak, nad mieru primeranú pomerom. Zároveň sa Nájomca zaväzuje oboznámiť takéto použité osoby s ustanoveniami tejto Zmluvy a zabezpečiť jej dodržiavanie. V prípade, ak v dôsledku konania použitých osôb bude spôsobená akákoľvek škoda, zaväzuje sa Nájomca takto vzniknutú škodu v celom rozsahu nahradiť a to tak ako by za túto škodu zodpovedal sám. Za týmto účelom je Prenajímateľ zároveň oprávnený siahnúť na zábezpeku Nájomcu, s čím Nájomca výslovne súhlasí.
- 7.5.4 Nájomca sa zaväzuje, že v prípade prenechania Predmetu nájmu alebo jeho časti do podnájmu bude rešpektovať situačné vymedzenie rozmiestnenia zariadení a hnuiteľných vecí, podľa nákresu, ktorý tvorí Prílohu č. 4 tejto Zmluvy a zabezpečí rešpektovanie tohto rozmiestnenia aj zo strany použitých osôb.

Podčlánok 7.6 Zmluvné pokuty

- 7.6.1 Zmluvné strany sa dohodli, že okrem prípadov uvedených v tejto Zmluve má Prenajímateľ nárok na zmluvnú pokutu rovnajúcu sa mesačnému Nájomnému s DPH dohodnutému v tejto Zmluve, a to za každé jednotlivé porušenie povinností Nájomcu ustanovených v tejto Zmluve, ktoré táto Zmluva považuje za podstatné, a to aj opakovane. Zmluvná pokuta podľa tohto bodu sa uplatní, ak Nájomca nezjedná nápravu ani po upozornení a výzve Prenajímateľa.
- 7.6.2 Zmluvné strany sa dohodli, že všetky povinnosti Nájomcu podľa tejto Zmluvy sa považujú za podstatné. Zmluvná pokuta je splatná na výzvu Prenajímateľa.
- 7.6.3 Zaplatením zmluvnej pokuty podľa tejto Zmluvy nezaniká povinnosť, splnenie ktorej zmluvná pokuta zabezpečuje, ani nárok na náhradu škody v celom rozsahu.
- 7.6.4 V prípade, že povinnosť zaplatiť akúkoľvek zmluvnú pokutu podľa tejto Zmluvy zaťažuje Nájomcu, je Prenajímateľ oprávnený celú splatnú zmluvnú pokutu odpočítať z Nájomcovej zábezpeky, ak Nájomca napriek písomnej výzve na zaplatenie zmluvnej pokuty doručenej Nájomcovi túto nezaplatí. Nájomca udeľuje Prenajímateľovi k takémuto postupu svoj výslovný súhlas.

Článok 8 Skončenie nájmu

- 8.1 Nájom skončí uplynutím dohodnutej doby nájmu.
- 8.2 Nájom môže skončiť písomnou dohodou Zmluvných strán i pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
- 8.3 Prenajímateľ môže od tejto Zmluvy odstúpiť, ak:
- a) to ustanovuje táto Zmluva, a to najmä v prípade podstatných porušení povinností Nájomcu alebo ak tak ustanovujú právne predpisy;
 - b) Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu v rozpore s touto Zmluvou;
 - c) 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;
 - d) Nájomca je v omeškaní s úhradou Nájomného alebo iného peňažného plnenia podľa tejto Zmluvy o viac ako 30 dní,
 - e) ak Nájomca nerešpektuje pokyny a výzvy (aj ústne) Prenajímateľa a/alebo správcu areálu Kuchajda, ktorými je upozornený na hrubé porušovanie ustanovení tejto Zmluvy alebo Prevádzkového poriadku areálu Kuchajda, či iných všeobecne záväzných právnych predpisov a od porušovania týchto ani po výzve neupustí.

Účinky odstúpenia a zánik nájmu nastáva okamihom doručenia písomného odstúpenia Nájomcovi. Prenajímateľ je 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. Prenajímateľ má však nárok na zaplatenie Nájomného za každý aj začatý kalendárny mesiac, vrátane jeho prípadného zvýšenia za gastro-prevádzky, a to i keď k odstúpeniu došlo v priebehu takéhoto mesiaca. Odstúpenie nemá spätné účinky. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že dňom doručenia odstúpenia Prenajímateľa od tejto Zmluvy zaniká jeho nárok na vrátenie zábezpeky alebo jej dosiaľ nespotrebovanej časti.

- 8.4 Nájomca je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť, ak nemôže Predmet nájmu užívať nepretržite po dobu dlhšiu ako 30 dní z dôvodov na strane Prenajímateľa a Prenajímateľ nezjedná nápravu ani v dodatočne mu za tým účelom poskytnutej lehote nie kratšej ako 30 dní od doručenia výzvy na zjednanie nápravy..
- 8.5 Aplikácia ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa vylučuje a teda platí, že nájom sa po uplynutí dohodnutej doby v žiadnom prípade nepredlžuje a Prenajímateľ nemusí uplatniť nárok na vypratanie nehnuteľnosti na súde, ak aj Nájomca bude po uplynutí dohodnutej doby nájmu Predmet nájmu naďalej užívať. Pre vylúčenie pochybností Zmluvné strany uvádzajú, že takéto užívanie sa považuje za neoprávnené.

Článok 9 Doručovanie

- 9.1 Písomnosti na základe tejto Zmluvy sa doručujú druhej zmluvnej strane osobne alebo prostredníctvom doporučenej zásielky na adresu uvedenú v tejto Zmluve. Nájomca je povinný každú zmenu adresy ohlásiť Prenajímateľovi. V prípade, že takúto zmenu neohlási, nie je Prenajímateľ povinný preverovať aktuálnu adresu na doručovanie písomností Nájomcovi v obchodnom/živnostenskom registri a v prípade rozporu zápisu adresy Nájomcu podľa obchodného/živnostenského registra s adresou uvedenou v záhlaví tejto Zmluvy bude doručovanie prebiehať na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, ak Prenajímateľ neučí inak. Doručovanie sa bude spravovať príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka (ust. § 45 OZ).
- 9.2 Nájomca ako osobu oprávnenú v jeho mene (okrem štatutárneho orgánu) osobne preberať písomnosti podľa tejto Zmluvy v Predmete nájmu ale aj mimo neho označuje nasledovnú osobu (*Július Jackuliak - e-*

mail: jackie@feeling.sk a telefonický kontakt: +421 2 5292 0175). 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.

- 9.3 Tam, kde je podľa tejto Zmluvy dojednaná povinnosť pre uplatnenie nároku na zaplatenie zmluvnej pokuty doručovať výzvu Nájomcovi na zjednanie nápravy, zmluvné strany sa dohodli, že takáto výzva sa bude doručovať cestou elektronickej pošty na adresu jackie@feeling.sk.

Článok 10 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 na internetovej stránke Prenajímateľa v súlade s ustanovením § 47a Občianskeho zákonníka. Nájomca berie na vedomie, že na nadobudnutie účinnosti Zmluvy sa vyžaduje jej zverejnenie prostredníctvom internetovej stránky Prenajímateľa, s čím súhlasí.
- 10.2 Zmluvné strany sa zaväzujú, že v prípade, ak sa podstatne zmenia podmienky, ktorých splnenie považujú za podstatné, zosúladiu Zmluvu s aktuálnym stavom, vo forme jej písomných dodatkov, ktoré budú chronologicky číslované. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvný vzťah založený touto Zmluvou sa s výnimkou ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve bude riadiť príslušnými ustanoveniami zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v platnom znení.
- 10.3 Zmluvné strany sa zaväzujú, že sa vyvarujú akýchkoľvek krokov, ktoré by znemožnili, sťažili alebo spochybnili práva, povinnosti alebo záväzky, ktoré sú predmetom tejto Zmluvy.
- 10.4 Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné spory týkajúce sa záväzkov a povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy sa Zmluvné strany zaväzujú prednostne riešiť osobným rokovaním.
- 10.5 Ak niektoré ustanovenia Zmluvy nie sú celkom alebo sčasti účinné alebo neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu Zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní Zmluvy Zmluvné strany túto otázku brali do úvahy. Zmluvné strany sa dohodli, že zánikom zmluvného vzťahu založeného touto Zmluvou nezanikajú vzájomné práva a povinnosti, ktoré majú s ohľadom na ich charakter trvať aj po zániku tohto zmluvného vzťahu (zmluvné pokuty, zákaz postúpenia pohľadávok, ochrana osobných údajov).
- 10.6 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.

- 10.7 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.
- 10.8 Zmluvné strany vyhlasujú, že sú oboznámené s Nariadením, Zákonom ako aj ostatnými právnymi predpismi v oblasti ochrany osobných údajov, čo potvrdzujú svojím podpisom.
- 10.9 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.
- 10.10 Zmluvné strany, zhodne každá vyhlasujú, že sú plne spôsobilé a oprávnené na tento právny úkon, že nikoho neuviedli do omylu a ustanovenia tejto Zmluvy obsahujú ich slobodnú, vážnu, určitú a zrozumiteľnú vôľu, prejavenu bez tiesne alebo nápadne nevýhodných podmienok.
- 10.11 Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že si túto Zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak ich súhlasu so všetkými jej ustanoveniami ju podpisujú.
- 10.12 Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch, pričom Prenajímateľ ako aj Nájomca obdržia po jednom (1) vyhotovení Zmluvy.
- 10.13 Neoddeliteľnými prílohami tejto Zmluvy sú:

Príloha č. 1 – Výpis z obchodného registra Nájomcu

Príloha č. 2 – Situačné vymedzenie Predmetu nájmu v priestore

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

Príloha č. 4 – Nákras rozmiestnenia zariadení Nájomcu na Predmete nájmu

Zmluvná strana:

EKO – podnik verejnoprospešných služieb

zast: Mgr. Vladimír Mikuš, riaditeľ podniku

..... dňa
odtlačok pečiatky a podpis

Zmluvná strana:

FEELING, spol. s r.o.

konajúca prostr.: Ing. Július Jackuliak, konateľ

..... dňa
odtlačok pečiatky a podpis

Ručiteľské vyhlásenie

Ing. Július Jackuliak, nar.:, bytom, **týmto ako ručiteľ vyhlasujem, že osobne splním za Nájomcu všetky povinnosti a záväzky** Nájomcu voči Prenajímateľovi podľa tejto zmluvy a/alebo v súvislosti s ňou, ako aj podľa iných zmlúv, ktoré majú uzavreté alebo v budúcnosti medzi sebou uzavrujú, **pokiaľ ich tento nesplní riadne a včas**, a to aj bez osobitnej výzvy adresovanej Nájomcovi.

Zmluvná strana:

Ing. Július Jackuliak

ručiteľ

..... dňa
podpis