



Mestská časť Bratislava–Ružinov

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
MČ Bratislava-Ružinov
dňa 26.06.2018

Návrh

**na uzatvorenie nájomnej zmluvy s víťazným navrhovateľom obchodnej verejnej súťaže na
nájom objektu Domu kultúry Bulharská 60.**

Predkladateľ:

MVDr. Marián Gajdoš, v.r.
zástupca starostu

Obsah materiálu:

1. Návrh uznesenia MZ
2. Dôvodová správa
3. Návrh zmluvy o nájme

Zodpovední:

Ing. Ignác Olexík, PhD., v.r.
prednosta

Mgr. Henrieta Valková, v.r.
vedúca odboru sociálnych vecí

Spracovateľ:

Silvia Valčeková, v.r.
referát nájomných bytov

Ing. Dušan Rychtárik, v.r.

Bratislava, jún 2018



N á v r h u z n e s e n i a

Miestne zastupiteľstvo
mestskej časti Bratislava–Ružinov
po prerokovaní materiálu

b e r i e n a v e d o m i e

návrh zmluvy o nájme objektu - Dom kultúry Bulharská 60, súpisné číslo 4435 v Bratislave s víťazným
navrhovateľom: JAN, s.r.o., Pribinova 25, 811 09 Bratislava



Dôvodová správa

Uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Ružinov č. 600/XXXVI/2018 zo dňa 17.4.2018 bola vyhlásená obchodná verejná súťaž na uzatvorenie zmluvy o nájme objektu Domu kultúry Bulharská 60 Bratislava.

Komisia na vyhodnotenie ponúk, ktorú vymenoval starosta v zložení Mgr. Igor Adamec, MVDr. Marián Gajdoš, PhDr. Patrik Guldan, Ing. Martin Patoprstý, Ing. Peter Turlík, Ing. Ignác Olexík, PhD. dňa 30. mája 2018 na svojom zasadnutí konštatovala, že boli podané dva návrhy:

- A) JAN, s.r.o.
Pribinova 25
811 09 Bratislava
- B) Nadácia Zdravie, školstvo a vzdelanie
Lubinská 19
811 03 Bratislava

Podmienky účasti uchádzača v súťaži

1. Predloženie dokladu o oprávnení podnikať, resp. oprávnení vykonávať mimo podnikateľské aktivity a činnosti, t. j. pri právnických osobách výpis z Obchodného registra, pri fyzických osobách – podnikateľoch výpis zo Živnostenského registra, ktoré nesmú byť staršie ako jeden mesiac, stanovky alebo iný zakladateľský dokument mimovládnej organizácie, neziskovej organizácie, nadácie alebo občianskeho združenia a výpis z príslušného registra, ak sa tam zapisujú. Za splnenie podmienky oprávnenia podnikať sa považuje usporiadavanie / organizovanie umeleckých, kultúrnych, divadelných, hudobných, spoločenských a zábavných podujatí.
2. Doklad / doklady o tom, že navrhovateľ nemá záväzky voči príslušnému daňovému úradu, sociálnej poisťovni, ktorejkoľvek zdravotnej poisťovni, nie je v likvidácii ani v konkurze, ani že voči nemu nie je vedené žiadne exekučné konanie.
3. Všetky požadované doklady musia byť vo forme originálov, alebo úradne overených fotokópií.
4. Uchádzač nesmie mať voči vyhlasovateľovi nesplnené záväzky.
5. Písomný súhlas uchádzača, podpísaný štatutárnym orgánom, že súhlasí so spracovávaním svojich osobných údajov v zmysle zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení, pokiaľ sa v predložených dokladoch nachádzajú.
6. Referencie predajcu vstupeniek o počte verejných kultúrnych, alebo kultúrno-spoločenských podujatí, ktoré uchádzač produkoval za posledných 5 rokov, ako aj o počte predaných vstupeniek (minimálny počet vstupeniek na podujatie – 100; minimálny počet podujatí – 30 za kalendárny rok).

Kritériá hodnotenia návrhov:

1. zámer využitia podľa účelu nájmu
(Kritérium č. 1)

celková váha kritéria **60** bodov

Každý ponuke sa prideli počet bodov nasledovne:

- a. kultúrne a kultúrno-spoločenské akcie (počet vstupeniek a počet podujatí vo váhe 50:50), - 0 až 40 bodov
- b. kultúrne a kultúrno-spoločenské akcie poskytnuté pre prenajímateľa bezodplatne
 - i. počet bezplatných vstupov na produkovanie podujatia (počet vstupeniek za rok) - 0 až 10 bodov
 - ii. počet hodín na využitie priestorov prenajímateľom za kalendárny rok - 0 až 10 bodov



Maximálny počet bodov sa prideli ponuke uchádzača s najvyšším počtom podujatí (príp. vstupeniek), pričom ďalší uchádzač v poradí získa úmerne nižší počet bodov.

2. výška ponúkaného nájomného a investícií celková váha kritéria **40** bodov
(Kritérium č. 2)

Navrhovateľ, ktorý nie je platcom DPH bude do hodnotenia zaradená ponúkaná cena bez DPH. Navrhovateľ, ktorý je platcom DPH bude do hodnotenia zaradená ponúkaná cena vrátane DPH. Navrhovateľ musí zreteľne uviesť túto skutočnosť, t.j. či je platcom DPH alebo nie je platcom DPH.

Uchádzač B – Nadácia Zdravie, školstvo a vzdelanie bol vylúčený z obchodnej verejnej súťaže, nakoľko nesplnil podmienky – nepredložil požadované doklady.

Uchádzač A – JAN, s.r.o. doložil všetky požadované doklady. Nakoľko v hodnotení zostal iba jeden uchádzač, bodové hodnotenie jeho ponuky nebolo potrebné.

Komisia po oboznámení sa s predloženými návrhmi odporučila starostovi Mestskej časti Bratislava–Ružinov uzatvoriť nájomnú zmluvu na nájom objektu – Dom kultúry Bulharská 60 v Bratislave, s víťazným uchádzačom: JAN, s.r.o., Pribinova 25, 811 09 Bratislava.

Výsledok súťaže bol zverejnený 5.6.2018 na úradnej tabuli miestneho úradu a na internetovej stránke www.ruzinov.sk a uchádzači boli písomne informovaní o výsledku súťaže.

Na základe vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže na uzatvorenie zmluvy o nájme objektu Domu kultúry Bulharská 60, Bratislava a na základe uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava–Ružinov č. 600/XXXVI/2018 zo dňa 17. 4 .2018 predkladáme návrh zmluvy o nájme objektu.

Zmluva o nájme

objektu - Dom kultúry Bulharská 60 súpisné číslo 4435 v Bratislave

č. 02 0007 18

uzavretá v zmysle ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov
(ďalej len „Zmluva“)

Zmluvné strany:

- Prenajímateľ:** **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**
Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava
IČO: 603481
Zastúpené správcom v zmysle § 6 ods. 4 zákona SNR
č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov
Mestská časť Bratislava–Ružinov
Mierová ul. č. 21, 827 05 Bratislava
zastúpená: JUDr. Ing. Dušan Pekár, starosta
IČO: 603 155
DIČ: 2020699516
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
Číslo účtu: 19-4029062/0200
IBAN: SK60 0200 0000 1900 0402 9062
(ďalej len „prenajímateľ“)
- 2. Nájomca:** **JAN, s.r.o.**
Pribinova 25, 811 09 Bratislava
zastúpený: Mgr. Ján Ďurovčík, konateľ
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu
Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 24836/B
IČO: 35 819 413
DIČ: 2020215175
Bankové spojenie: Tatrabanka, a.s.
Číslo účtu: 2627253625/1100
IBAN: SK51 1100 0000 0026 2725 3625
(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej aj ako „zmluvné strany“, každý jednotlivo ďalej aj ako „zmluvná strana“)

po vzájomnej dohode uzatvárajú v zmysle zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) nasledovnú Zmluvu.

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Mestská časť Bratislava–Ružinov je správcom objektu Domu kultúry Bulharská 60 súpisné číslo 4435 v Bratislave (ďalej len „DK Bulharská“), ktorý je postavený na pozemkoch parcelné číslo 14790/8, 14814/440, zapísaný na liste vlastníctva č. 1, okres: Bratislava II, obec: BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Trnávka na Okresnom úrade Bratislava, katastrálny odbor. Vlastníkom DK Bulharská je hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava. DK Bulharská bol do správy mestskej časti Bratislava–Ružinov zverený dňom 1.10.1991 v zmysle ustanovenia § 8 ods. 1 zákona SNR č. 138/1991 Zb.

o majetku obcí v znení neskorších predpisov a štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy Protokolom č. 73 o zverení obecného majetku a s ním súvisiacich práv a záväzkov do správy mestskej časti Bratislava–Ružinov.

2. Pozemky parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape, parcela číslo 14790/8, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 83 m² a parcela číslo 14814/440, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 440 m², na ktorých je DK Bulharská postavený, sú vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava, zapísané na liste vlastníctva č. 1, okres: Bratislava II, obec: BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Trnávka na Okresnom úrade Bratislava, katastrálny odbor. Predmetné pozemky neboli zverené do správy mestskej časti Bratislava–Ružinov a sú v priamej správe hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava.

3. Prenajímateľ za nižšie uvedených podmienok prenajíma nájomcovi DK Bulharská.

Odbor výstavby a územného plánovania ObNV Bratislava II, ako príslušný stavebný úrad vydal na návrh stavebníka ObNV Bratislava II, odbor výstavby a územného plánovania, odd. akcie „Z“ kolaudačné rozhodnutie Výst. 327/3490/83/Tr-40 zo dňa 5.12.1983, ktorým sa povoľuje užívanie stavby „SPOLOČENSKÝ DOM“ v Bratislave, Trnávke, Bulharská ul. bez reštauračnej časti, kuchyne, bufetu a bytovej jednotky a kolaudačné rozhodnutie Výst./327/4287/83/Tr-18 zo dňa 8.5.1984, ktorým sa povoľuje užívanie stavby „SPOLOČENSKÝ DOM“ v Bratislave – Trnávke, Bulharská ul. v reštauračnej časti, kuchyne, bufete a bytovej jednotky.

Prenajímateľ nemá k dispozícii kompletnú projektovú dokumentáciu z obdobia výstavby a nie je zhotovená ani dokumentácia skutkového stavu. Časť výkresovej dokumentácie, ktorá sa zachovala v archíve prenajímateľa v rozsahu pôdorysov a niektorých rezov budovy tvorí prílohu č. 1 k Zmluve a je jej neoddeliteľnou súčasťou.

Skutkový stav na 1.PP nie je v úplnom súlade s projektovou dokumentáciou, keďže časť tohto podlažia (bývalá kolkáreň) bola prerobená na priestory baru a kaviarne. Dispozícia 1.NP (prízemie) je v súlade s projektovou dokumentáciou. Dispozícia 2.NP (1.poschodie) je tiež v podstate v súlade s projektovou dokumentáciou, dorobené boli len dve priečky, čím sa ubralo z priestorov chodby a vytvorili sa priestory pre sprchu a sklad.

V pôvodnej projektovej dokumentácii nie je zakreslené:

- časť vonkajšieho vstupného schodiska do reštaurácie,
- letná terasa – patriaca k reštaurácii, 4 okná na južnej strane sú zamurované, jedno okno bolo nahradené dverami na terasu,
- v pôvodnej kolkárni na východnej strane objektu boli okenné otvory zamurované,
- malá klubovňa na 1.PP bola prerobená na WC ženy,
- časť manipulačnej rampy a sklad nápojov boli rozdelené na viaceré skladové priestory,
- byt bol zmenšený o jednu miestnosť – spálňu s výmerou 13,44 m², ktorá je pričlenená k reštaurácii,
- jedno okno na reštaurácii – herni bolo zo severozápadnej strany objektu nahradené dverami.

Vonkajšie schody mali mať podľa pôvodnej projektovej dokumentácie nástupnice z mramoru, v skutočnosti boli použité terazzové dlaždice. Balkón z klubovne na 1.NP nebol realizovaný, otvor je riešený francúzskym oknom, na chodbe 2.NP je v projektovej dokumentácii zakreslené schodisko k manipulácii scénického osvetlenia, ktoré je v skutočnosti nahradené rebríkom, v chodbe na 2.NP boli dobudované miestnosti pre upratovačku a sprchu.

Predmetom nájmu nie je na 1.PP služobný dvojizbový byt, ktorý je prenajatý na dobu určitú, t.j. počas plnenia požadovanej funkcie domovník – údržbár. Dispozíciu bytu tvoria: zádverie, predsieň, WC, kuchyňa, komora, dve izby, chodbička, kúpeľňa s vaňou a umývadlom. (ďalej len „predmet nájmu“).

Článok II Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá predmet nájmu za podmienok a spôsobom dohodnutým v tejto Zmluve, pričom nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi pravidelne nájomné dohodnuté v tejto Zmluve.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že k predmetu nájmu sa okrem práv prenajímateľa neviažu žiadne ďalšie vlastnícke, reštitučné, záložné prípadne iné práva k cudzej veci, nájomné práva alebo akékoľvek práva tretích osôb.
3. Predmetom nájmu je Dom kultúry Bulharská 60 súpisné číslo 4435 v Bratislave (ďalej len „DK Bulharská“), ktorý je postavený na pozemkoch KN „C“ parcelné číslo 14790/8, 14814/440, zapísaný na liste vlastníctva č. 1, okres: Bratislava II, obec: BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Trnávka na Okresnom úrade Bratislava, katastrálny odbor.
Predmetom nájmu nie je na 1.PP služobný dvojizbový byt, bližšie špecifikovaný v článku I ods.3 tejto Zmluvy.

Článok III. Účel nájmu

1. Táto Zmluva sa uzatvára na základe výsledkov obchodnej verejnej súťaže po predchádzajúcom schválení podmienok obchodnej verejnej súťaže a to uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava–Ružinov zo dňa 17.04.2018, č. 600/XXXVI./2018, ktoré tvorí prílohu č. 2 k Zmluve a je jej neoddeliteľnou súčasťou.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu v súlade s predloženým súťažným návrhom vo verejnej obchodnej súťaži, ktorý tvorí prílohu č. 3 k Zmluve a je jej neoddeliteľnou súčasťou a kolaudačným rozhodnutím, a to za účelom:
 - a) prevádzka budovy DK Bulharská na kultúrne a kultúrno-spoločenské účely, sústredená okolo prevádzky kompletne zrekonštruovanej hlavnej („estrádnej“) sály ako divadelnej sály s multifunkčným využitím a pridružená prevádzka súvisiacich kancelárskych priestorov (napr. divadelné kancelárie, skúšobné miestnosti, tréningové tanečné sály, zvukové, grafické, scénografické štúdiá, divadelná kaviareň/bufet a pod.),
 - b) prevádzka kamenného divadla s každodenným programom pre verejnosť, ktorý budú tvoriť pôvodné produkcie Jána Ďurovčíka (licencované svetové muzikály, pôvodné slovenské muzikály, tanečné divadlo a ďalšie javiskové formy) a hosťujúce divadelné produkcie a koncerty. Pod prevádzkou kamenného divadla s každodenným programom pre verejnosť sa rozumie minimálne 50 (päťdesiat) verejných predstavení profesionálnych umeleckých súborov za divadelnú sezónu (tzn. od septembra do júna každého roka) pri kapacite hľadiska minimálne 400 miest na sedenie/predstavenie

- c) nájomca môže iné účely využitia predmet nájmu použiť len ako doplňujúci cieľ využitia objektu tak, aby bol v prevažnej miere zachovaný primárny účel využitia objektu definovaný v písm. a) a b) vyššie.
3. Nájomca pre dosiahnutie účelu nájmu tejto Zmluvy na vlastné náklady zabezpečí všetky úpravy, opravy, údržbu, rekonštrukciu a modernizáciu DK Bulharska, predovšetkým:
- odstránenie havarijného stavu DK Bulharská,
 - rekonštrukciu a výmenu prvkov krátkodobej životnosti a zlepšenie úžitkových vlastností DK Bulharská
 - kompletnú rekonštrukciu DK Bulharská vrátane fasád budovy, strechy, vstupov do budovy, prístupov, interiérov, okien, vykurovania, rozvodov médií (voda, elektrina, plyn) a pod.
 - kompletnú rekonštrukciu hlavnej divadelnej sály vrátane zateplenia strechy,
 - rekonštrukciu javiska v hlavnej divadelnej sále, najmenej s rozmermi 10m (šírka) x 8m (hĺbka) x 8m (výška), vrátane úpravy povraziska nad javiskom, v súlade s aktuálnymi štandardmi profesionálnych divadelných javísk v SR vrátane k tomu potrebných stavebných úprav,
 - kompletné vybavenie javiska a hlavnej divadelnej sály profesionálnou osvetľovacou a ozvučovacou technikou atď.,
 - rekonštrukciu hľadiska hlavnej divadelnej sály vrátane osadenia sedení v počte minimálne 400 miest na sedenie,
 - vzduchotechniku v hlavnej divadelnej sále a ďalšie nutné technologické vybavenie potrebné pre prevádzkovanie špičkovej hlavnej divadelnej sály
- (ďalej aj ako „Investícia“).
4. Nájomca prehlasuje, že ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy má všetky oprávnenia potrebné k realizácii účelu tejto Zmluvy v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov a že oprávnenia sú v súlade s predmetom jeho podnikania. Kópia výpisu z obchodného registra tvorí prílohu č. 4 tejto Zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou.
5. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto Zmluve a v súlade s príslušnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

Článok IV. Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na dobu 25 (dvadsaťpäť) rokov od 01.07.2018 do 30.06.2043. O odovzdaní predmetu nájmu sa spíše protokol o odovzdaní a prevzatí, ktorý bude tvoriť prílohu č. 5 tejto Zmluvy a bude jej neoddeliteľnou súčasťou.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že užívanie predmetu nájmu po skončení doby nájmu nepredlžuje dobu nájmu.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že túto zmluvu nie je možné obnoviť podľa § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka.
4. Zmluva a nájomný vzťah ňou založený zaniká:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán

- b) výpoveďou prenajímateľa z dôvodu ak:
 - bolo rozhodnuté o odstránení stavby
- c) výpoveďou nájomcu ak:
 - bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo zmenách Predmetu nájmu, ktoré bránia nájomcovi užívať Predmet nájmu v súlade s účelom nájmu,
 -
 - predmet nájmu sa stane nespôsobilým na dohodnuté užívanie bez porušenia povinností nájomcu,
 - ak stavebný úrad neschváli stavebné povolenie potrebné k stavebným úpravám/opravám/rekonštrukcii objektu, ktoré smerujú k naplneniu účelu Predmetu nájmu.

Výpovedná lehota je tri mesiace pre obidve zmluvné strany a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.

- d) odstúpením od Zmluvy prenajímateľom, v prípade ak:
 - nájomca dlhšie ako 30 dní mešká s úhradou nájomného,
 - nájomca užíva predmet nájmu alebo jeho časť v rozpore s účelom vymedzeným v nájomnej Zmluve,
 - nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - nájomca v lehote dvadsaťštyri mesiacov odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy neuskutoční rekonštrukciu DK Bulharská a nezabezpečí právoplatné užívacie povolenie a v uvedenom termíne nezaháji plnenie zámeru účelu tejto Zmluvy,
 - nájomca neuskutoční rekonštrukciu prvkov krátkodobej životnosti a zlepšenie úžitkových vlastností objektu podľa nájomnej Zmluvy a/alebo nepreinvestuje minimálnu výšku Investície,
 - nájomca opakovane porušuje svoje záväzky alebo povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy,

pričom v prípade odstúpenia od Zmluvy podľa akéhokoľvek dôvodu uvedeného pod písmenom d) prenajímateľ nájomcu najskôr vyzve na zabezpečenie nápravy vadného stavu, pričom ak nájomca napriek výzve požadovanú nápravu nezabezpečí, a to ani v lehote 14 dní od doručenia písomného upozornenia prenajímateľa,

- e) odstúpením od Zmluvy nájomcom, v prípade, ak:
 - preukáže, že v dôsledku skrytej vady predmetu nájmu nie je možné uskutočniť jeho rekonštrukciu v zmysle článku VI tejto Zmluvy,
 - nastane niektorí z dôvodov pre ktoré je oprávnený Zmluvu vypovedať,
 - ak sa objekt stane predmetom dražby v zmysle zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov; ak sa na majetok prenajímateľa začne exekúcia predajom objektu.
- f) odstúpením od Zmluvy podľa § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade odstúpenia od Zmluvy ktoroukoľvek zmluvnou stranou sa Zmluva zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od Zmluvy druhej zmluvnej strane (ex nunc).

5. Nájomca sa zaväzuje do 30 dní odo dňa účinnosti tejto Zmluvy uhradiť na účet Mestskej časti Bratislava–Ružinov:

Názov účtu:	Mestská časť Bratislava–Ružinov
Bankové spojenie:	VÚB, a.s.
Číslo účtu	1986031851/0200,
IBAN:	SK77 0200 0000 0019 8603 1851

BIC: SUBASKBX
Variabilný symbol: 3 02 0007 18

finančnú zábezpeku vo výške 30.000,- EUR (slovom tridsaťtisíc euro). Finančnú zábezpeku prenajímateľ vráti/zúčtuje nájomcovi, ak preukáže preinvestovanie prostriedkov minimálne vo výške 180.000,- EUR vrátane DPH (slovom jednoosemdesiatitisíc euro) na rekonštrukciu prvkov krátkodobej životnosti a zlepšenie úžitkových vlastností objektu DK Bulharská v prvom roku nájmu.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že uplynutie doby nájmu nemá vplyv na práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré majú trvať aj po dobe účinnosti tejto zmluvy.

Článok V. Nájomné a platobné podmienky

1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu je na základe výsledkov obchodnej verejnej súťaže stanovené vo výške
2.500,- EUR/ rok (slovom dvetisícpäťsto euro)
(ďalej len „nájomné“).

2. Nájomné sa nájomca zaväzuje platiť mesačne vopred vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, bezhotovostným prevodom prostredníctvom banky, na účet prenajímateľa:

Názov účtu:	Mestská časť Bratislava-Ružinov
Bankové spojenie:	VÚB, a.s.
Číslo účtu:	19-4029062/0200
IBAN:	SK60 0200 0000 1900 0402 9062
BIC:	SUBASKBX
Variabilný symbol:	3 02 0007 18.

3. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.
4. V prípade, že nájomca neuvedie obdobie, za ktoré sa úhrada platí alebo uvedie obdobie, ktoré už bolo uhradené, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám. Prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
5. Nájomné za prvý mesiac nájmu, alebo jeho pomernú časť bude splatné v lehote do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti nájomnej Zmluvy. Pomerná časť nájomného sa vypočíta tak, že denné nájomné vypočítané ako $1/365$ ročného nájomného sa vynásobí počtom dní odo dňa nadobudnutia účinnosti nájomnej Zmluvy do konca mesiaca, v ktorom sa Zmluva uzavrela, prípadne vypovedala.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený vždy k 1. júlu kalendárneho roka upraviť výšku nájomného dohodnutého v tejto zmluve jednostranným právnym úkonom o výšku miery inflácie stanovenú Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok zverejnenú Štatistickým úradom SR v januári nasledujúceho roku.
K úprave nájomného dôjde prvý krát ku dňu 01.07.2020.
Zvýšenie nájomného prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne, zaslaním doporučenej zásielky na adresu nájomcu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy minimálne 30 (tridsať) dní vopred.

Zvýšené nájomné je nájomca povinný platiť za obdobie od 01.07. príslušného kalendárneho roka v termíne splatnosti nájomného dohodnutého v tejto Zmluve.

V prípade, že oznámenie o zvýšení nájomného bude nájomcovi doručené po splatnosti nájomného za daný kalendárny mesiac, zaplatí nájomca rozdiel medzi pôvodným nájomným a nájomným zvýšeným o mieru inflácie v lehote do 30 dní od doručenia oznámenia.

7. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca nezaplatí nájomné v dohodnutých termínoch podľa tejto Zmluvy riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 percenta z dlžnej sumy za každý aj začatý deň trvania nesplnenia tejto povinnosti. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá. Zároveň týmto nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.

Článok VI. Investície

a stavebné úpravy, rekonštrukcia a modernizácia DK Bulharská

1. Minimálna výška investície na základe výsledkov obchodnej verejnej súťaže pre dosiahnutie účelu nájmu v zmysle tejto Zmluvy je vo výške
360.000,- EUR vrátane DPH (slovom tristošesťdesiatisíc euro).
Nájomca je platcom DPH.
2. Nájomca je povinný pred začatím plánovaných stavebných úprav, opráv, rekonštrukčných prác a udržiavacích prác predložiť prenajímateľovi rozpis vrátane projektovej dokumentácie a návrh rozpočtu (ocenený výkaz výmer podľa predloženého rozpisu a projektovej dokumentácie) za účelom odsúhlasenia rozsahu stavebných úprav, opráv a rekonštrukčných prác a určenia predbežnej výšky nákladov (ďalej aj „Investícia“).
3. Predmetom Investície je minimálne:
 - a) odstránenie havarijného stavu DK Bulharská,
 - b) rekonštrukcia a výmena prvkov krátkodobej životnosti DK Bulharská,
 - c) zlepšenie úžitkových vlastností DK Bulharská,v rozsahu a v zmysle článku III ods. 3 tejto Zmluvy.
4. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť Investície na vlastné náklady počas doby nájmu tejto Zmluvy, bez nároku na ich náhradu a nebudú započítané s nájomným za predmet nájmu, a to:
 - a) v prvom roku nájmu minimálne vo výške 180.000,- EUR vrátane DPH (slovom jednoosmdesiatistisíc euro),
 - b) v druhom a treťom roku nájmu spolu minimálne vo výške 180.000,- EUR vrátane DPH (slovom jednoosmdesiatistisíc euro).K porušeniu povinnosti podľa tohto odseku Zmluvy nedôjde, ak celková výška preinvestovaných prostriedkov podľa tohto odseku Zmluvy ku koncu posudzovaného prvého roku nájmu bude minimálne vo výške 180.000,- EUR vrátane DPH a ku koncu tretieho roku nájmu bude minimálne vo výške 360.000,- EUR vrátane DPH.
5. V prípade, ak je nutné k úprave predmetu nájmu povolenie príslušného stavebného úradu, po písomnom odsúhlasení rozsahu Investície predmetu nájmu a predpokladanej výšky vložených finančných prostriedkov

prenajímateľom, sa nájomca zaväzuje v lehote do 90 (deväťdesiat) dní od takého odsúhlasenia, požiadať príslušný stavebný úrad o vydanie povolenia nevyhnutného na začatie Investície predmetu nájmu.

6. V lehote do 24 (dvadsaťštyri) mesiacov odo dňa účinnosti tejto Zmluvy sa nájomca zaväzuje uskutočniť stavebné úpravy, rekonštrukciu a modernizáciu DK Bulharská v rozsahu Investície, aby bol predmet nájmu v stave jeho užívania podľa účelu nájmu tejto Zmluvy a najneskôr do 1.7.2020 spustiť prevádzku DK Bulharská.
7. V prípade akéhokoľvek ukončenia nájmu zo strany prenajímateľa, ako aj v prípade uplynutia doby nájmu v súlade s článkom IV ods. 1 tejto Zmluvy sa zmluvné strany dohodli a bez výhrad súhlasia s tým, že prenajímateľ nie je povinný nájomcovi uhradiť zhodnotenie predmetu nájmu. V takomto prípade bude nárok nájomcu na zhodnotenie predmetu nájmu usporiadaný bezodplatne ku dňu skončenia nájmu.
8. Za zhodnotenie predmetu nájmu, pre odstránenie akýchkoľvek pochybností, sa pre účely tejto Zmluvy považuje vykonanie takých zmien predmetu nájmu, ktoré boli vykonané za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve a ktorými sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.
9. Nájomca vyhlasuje, že po ukončení nájmu nebude žiadať vrátenie už vynaložených finančných prostriedkov, k vynaloženiu ktorých bol touto Zmluvou zaviazaný, alebo ktoré si v súvislosti s touto Zmluvou sám objednal, či zabezpečil.

Článok VII.

Správa, opravy a údržba

1. Nájomca sa zaväzuje po celú dobu nájmu vykonávať správu, opravy a údržbu DK Bulharská a to na vlastné náklady bez nároku na ich náhradu, ktorých výsledok bude zaznamenaný vo forme revízných správ a technologických prehliadok a odstraňovať havárie. Tieto náklady nebudú započítané do nájomného za predmet nájmu. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v užívaniashopnom stave.
2. Nájomca sa zaväzuje uzavrieť zmluvy s dodávateľmi vody, plynu, elektriny, odvoz a likvidáciu odpadu a pod. na vlastné meno a na vlastnú zodpovednosť.
3. Nájomca sa zaväzuje zabezpečovať odstránenie závad brániacich riadne užívanie DK Bulharská. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v lehotách stanovených v osobitných predpisoch revízie a kontroly v DK Bulharská. Ak nájomca nemá v predmete činnosti poskytovanie takýchto činností, zaväzuje sa obstaráť splnenie uvedených zákonných povinností tretími odborne spôsobilými osobami. Nájomca sa zaväzuje odstrániť vady a nedostatky v DK Bulharská, ktoré vyvstali na základe revízií a kontrol vykonaných nájomcom alebo tretími osobami v zmysle osobitných predpisov a v písomných správach týchto osôb v časti zistené nedostatky, bez zbytočného odkladu po doručení správ a protokolov. Uvedené vykoná nájomca na vlastné náklady bez nároku na ich náhradu, pričom tieto nebudú započítané s nájomným za predmet nájmu.
4. Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady prevádzku a obsluhu plynovej kotolne v zmysle platných právnych predpisov alebo alternatívne ekvivalentné riešenie systému vykurovania, vykurovanie celého objektu ako aj

dodávku tepla, teplej úžitkovej vody a studenej vody aj pre ostatných nájomcov v DK Bulharská, vrátane služobného bytu uvedeného v článku I ods. 3 tejto Zmluvy. Na spôsobe vyúčtovania a úhrady za poskytnutie týchto médií a služieb je nájomca povinný sa osobitne dohodnúť s nájomcom služobného bytu v DK Bulharská.

5. Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady na plynovej kotolni alebo na alternatívnom ekvivalentnom riešení systému vykurovania všetky potrebné a plánované opravy, údržby, revízie, ktorých výsledok bude zaznamenaný vo forme revíznych správ, technologických prehliadok, udržiavať predmet nájmu v užívateľskom stave a odstraňovať havárie. Pri vykonávaní akejkoľvek rekonštrukcie, opravy, úpravy, technického zhodnotenia alebo údržby plynovej kotolni alebo na alternatívnom ekvivalentnom riešení systému vykurovania sa nájomca zaväzuje dodržiavať súvisiace platné právne predpisy,

Článok VIII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu a v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto Zmluve. Taktiež je povinný na vlastné náklady zabezpečiť ochranu predmet nájmu pred poškodením alebo zneužitím.
2. Nájomca nie je oprávnený vykonávať odpisy z predmetu nájmu.
3. Nájomca je oprávnený počas doby nájmu vykonávať v súlade s § 24 ods. 2 zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov odpisy zhodnotenia predmetu nájmu (článok VI ods. 8 tejto Zmluvy).
4. Nájomca sa zaväzuje riadne starať o predmet nájmu, najmä zabezpečovať na vlastné náklady všetky úpravy, opravy, údržbu, rekonštrukčné práce a modernizáciu, ako aj znášať náklady spojené s neprimeraným užívaním predmetu nájmu.
5. Nájomca sa zaväzuje akékoľvek úpravy, opravy, rekonštrukčné práce a modernizáciu predmetu nájmu realizovať na základe právoplatného stavebného povolenia a predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa pričom bude postupovať podľa článku VI tejto Zmluvy
6. Nájomca sa zaväzuje, že bez vopred udeleného písomného súhlasu prenajímateľa nevykoná žiadne stavebné úpravy na predmete nájmu.
7. Nájomca na predmete nájmu preberá povinnosti prenajímateľa ako vlastníka, ktoré vyplývajú z platných všeobecne záväzných nariadení hlavného mesta SR Bratislavy a mestskej časti Bratislava–Ružinov v platnom znení, týkajúcich sa najmä dodržiavania čistoty, poriadku, udržiavanie mestskej zelene, zimnej údržby a pod..
8. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť zneškodnenie komunálneho odpadu oprávnenou osobou podľa platného všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta (VZN č. 12/2001).
9. Nájomca na predmete nájmu preberá povinnosti prenajímateľa ako vlastníka, ktoré vyplývajú z platných všeobecne záväzných právnych predpisov týkajúcich sa protipožiarnej ochrany v súlade s ustanoveniami zákona

č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, ochrany zdravia a bezpečnosti pri práci (zákon NR SR č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov), hygienických predpisov (zákon NR SR č. 126/2006 Z.z. o verejnom zdravotníctve v znení neskorších predpisov), predpisov o ochrane majetku, predpisov civilnej obrany a pod.

10. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok a čistotu predmetu nájmu.
11. Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť na vlastné náklady poistné zmluvy počas celej doby trvania nájmu, ktoré bude pokrývať nasledovné riziká:
 - a) poistenie zodpovednosti nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťou v predmete nájmu (najmä poškodenie majetku a všetkých škôd na predmete nájmu);
 - b) poistenie predmetu nájmu a všetkého zhodnotenia predmetu nájmu podľa článku VI ods. 8 tejto Zmluvy nachádzajúceho sa v/na predmete nájmu proti živelným pohromám;
 - c) poistenie rizika krádeže vlámaním do predmetu nájmu alebo lúpežným prepadnutím a rizika vandalizmu.

Na základe žiadosti prenajímateľa nájomca predloží prenajímateľovi fotokópiu poistnej zmluvy vzťahujúcej sa na predmet nájmu a k nahliadnutiu originál predmetnej poistnej zmluvy. V prípade porušenia povinnosti nájomcu podľa prvej vety tohto odseku má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi pokutu vo výške 3.000,- EUR (slovom tritisíc euro). V prípade porušenia povinnosti nájomcu podľa druhej vety tohto odseku má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi pokutu vo výške 33,- EUR (slovom tridsaťtri euro) za každý deň omeškania so splnením tejto povinnosti.
12. Zmeny, ktoré vykonal nájomca na predmete nájmu so súhlasom prenajímateľa, nie je nájomca povinný po skončení nájmu uviesť do pôvodného stavu.
13. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu najneskôr tri pracovné dni vopred pripravovanú realizáciu všetkých opráv, údržby, revízie a technických prehliadok podľa článku VII tejto Zmluvy. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu havárie podľa článku VII tejto Zmluvy.
14. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi pomernú časť nákladov na daň z nehnuteľnosti po preukázaní oprávnenosti predpísanej výšky dane. Výška pomernej časti dane bude určená dodatkom k tejto Zmluve.
15. Zmluvné strany v súlade s princípom autonómie vôle zmluvných strán dohodli, že nájomca nemá nárok na úhradu nákladov vynaložených na akékoľvek zhodnotenie predmetu nájmu. Každé zhodnotenie predmetu nájmu realizované nájomcom počas doby nájmu po posúdení, schválení a písomnom protokolárnom prevzatí bude prevzaté do majetku prenajímateľa bezodplatne ku dňu skončenia doby nájmu. Náklady na zhodnotenie predmetu nájmu nebudú započítané s nájomným za predmet nájmu.
16. Zmluvná strana je oprávnená započítať akékoľvek svoje pohľadávky voči druhej zmluvnej strane vyplývajúce z tejto zmluvy len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
17. Prenajímateľ je oprávnený vykonať kedykoľvek kontrolu stavu predmetu nájmu, pričom nájomca sa zaväzuje poskytnúť prenajímateľovi plnú súčinnosť a k nahliadnutiu všetku dokumentáciu vzťahujúcu sa k predmetu nájmu,

najmä však akékoľvek záznamy a revízne správy súvisiace s vykonanými opravami a revíziami.

18. Nájomca nemá právo na prednostný prevod predmetu nájmu do vlastníctva.

Článok IX. Podnájom

1. Nájomca nie je oprávnený okrem výnimky uvedenej v ods. 2 tohto článku Zmluvy, prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Prenajímateľ sa zaväzuje, že vydanie takéhoto písomného súhlasu bez vážneho dôvodu neodoprie a vydá ho bez zbytočného odkladu.
2. Ods. 1 tohto článku Zmluvy neplatí, pokiaľ krátkodobý nájom s tým istým nájomcom nie je dlhší ako 10 (desať) dní v kalendárnom mesiaci.

Článok X. Zodpovednosť za škodu a náhrada škody

Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa riadi príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

Článok XI. Sankcie

1. Za každé porušenie ktorejkoľvek z povinností nájomcu uvedenej v príslušných ustanoveniach tejto Zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že nájomca uhradí prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 33,- EUR (slovom tridsaťtri euro) za každý aj začatý deň trvania porušenia resp. nesplnenia svojej povinnosti ustanovenej v tejto Zmluve. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie resp. nesplnenie povinností nájomcom a nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.
2. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností, zaplatenie zmluvnej pokuty podľa tejto Zmluvy neobmedzuje právo prenajímateľa domáhať sa náhrady škody spôsobenej porušením povinností nájomcu zabezpečených zmluvnou pokutou, a to v celom rozsahu vzniknutej škody (i nad rámec výšky zmluvnej pokuty).

Článok XII. Postup pri odovzdávaní predmetu nájmu

1. Nájomca vyhlasuje, že pozná stav predmetu nájmu na základe vykonanej obhliadky a v takomto stave ako stojí a leží ho preberá.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu protokol do 3 (troch) dní od prevzatia predmetu nájmu nájomcom. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi najneskôr do 5 (päť) dní od účinnosti tejto Zmluvy, v ktorom uvedú najmä:

- a) stav, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase odovzdania,
 - b) zoznam zariadení a ich stav,
 - c) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán,
 - d) dátum a miesto spísania protokolu a podpisy poverených zástupcov zmluvných strán.
3. Nájomca sa zaväzuje, že najneskôr do **XY** dní od skončenia tejto Zmluvy odovzdá prenajímateľovi predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dohodnutému užívaniu s prihliadnutím k bežnému opotrebeniu so zreteľom na dohodnutý účel nájmu.
4. V prípade, že ku skončeniu nájmu zo strany prenajímateľa dôjde v čase vykonávania stavebných úprav, rekonštrukcie a modernizácie DK Bulharská v rozsahu Investície na predmete nájmu, sa zmluvné strany dohodli, že prenajímateľ na náklady nájomcu nechá vypracovať znalecký posudok, ktorého predmetom bude uvedenie opráv, ktoré bude nevyhnutne vykonať na riadne užívanie DK Bulharská vrátane služobného bytu a stanovenia nákladov potrebných na opravu vrátane rozpočtu so zohľadnením stavu predmetu nájmu spísanom v protokole o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu. V prípade, že sa nájomca s prenajímateľom nedohodne inak do 7 (sedem) dní odo dňa doručenia písomnej výzvy zaslanej prenajímateľom nájomcovi, nájomca sa zaväzuje na svoje náklady uviesť predmet nájmu do stavu podľa vyššie uvedeného znaleckého posudku v lehote do 30 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy zaslanej prenajímateľom nájomcovi.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ nájomca po skončení nájmu podľa tohto článku Zmluvy neodovzdá predmet nájmu prenajímateľovi v lehote podľa ods. 3 tohto článku Zmluvy alebo v lehote určenej prenajímateľom alebo v lehote dohodnutej medzi zmluvnými stranami, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 33,- EUR (slovom tridsaťtri euro) za každý aj začatý deň nasledujúci po dni, v ktorom sa má predmet nájmu odovzdať, a to až do skutočného odovzdania a podpísania protokolu o spätnom odovzdaní a prebratí predmetu nájmu nájomcom a prenajímateľom. Nájomca sa súčasne zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety na základe prenajímateľom zaslanej faktúry. Týmto nie je právo prenajímateľa na náhradu škody dotknuté. Uhradením zmluvnej pokuty sa nájomca nezbaňuje povinnosti uhradiť prenajímateľovi škodu spôsobenú nemožnosťou užívať predmet nájmu a povinnosti zaplatiť prenajímateľovi náhradu za užívanie predmetu nájmu vo výške všeobecnej hodnoty nájmu DK Bulharská. Zmluvná pokuta sa v týchto prípadoch do náhrady škody nezapočítava.
6. V prípade, že nájomca po skončení nájmu nevyprace predmet nájmu, prenajímateľ písomne, listovou zásielkou alebo e-mailom vyzve nájomcu na vypratanie predmetu nájmu, t.j. opustenie predmetu nájmu nájomcom a vysťahovanie všetkých hnuiteľných vecí patriacich nájomcovi, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu v lehote určenej vo výzve nie kratšej ako 5 dní. V prípade, že nájomca predmet nájmu ani po takejto výzve nevyprace, prenajímateľ je oprávnený vypratať predmet nájmu na náklady a nebezpečenstvo nájomcu, pričom hnuiteľné veci z predmetu nájmu patriace nájomcovi uloží do úschovy vo vlastných priestoroch, resp. v priestoroch tretej osoby. Prenajímateľ nezodpovedá za poškodenie, zničenie, stratu, odcudzenie ani iné zmenšenie majetkovej hodnoty takýchto vypratáných hnuiteľných vecí, ak nešlo o následok úmyselného konania prenajímateľa alebo ním použitých osôb.

7. Prenajímateľ, príp. nim určené osoby, sú po uplynutí lehoty podľa ods. 3 tohto článku Zmluvy oprávnení vstúpiť do predmetu nájmu a vymeniť zámok na vchodových dverách. Nájomca je povinný umožniť prenájomcovi vstup do predmetu nájmu. Nájomca je povinný zdržať sa akéhokoľvek bránenia vstupu prenájomcovi do predmetu nájmu, výmeny zámky, či inej činnosti prenájomcu v predmete nájmu. Nájomca berie na vedomie tento postup prenájomcu, súhlasí s ním a rešpektuje, že ide o výkon vlastníckeho práva prenájomcu v súlade s právnymi predpismi. Po výmene zámku je prenájomca povinný umožniť nájomcovi vstup do predmetu nájmu za účelom prevzatia jeho vecí.
8. Nájomca berie na vedomie, že postupom prenájomcu podľa ods. 6 a 7 tohto článku Zmluvy môžu byť dotknuté údaje nájomcu uložené na pamäťových nosičoch a iných médiách určených na zaznamenávanie dát (počítače, harddisky, USB kľúče, CD/DVD, atď.), ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu. V prípade, že nastane skutočnosť uvedená v predchádzajúcej vete, nájomca vyhlasuje, že túto skutočnosť zavinil on sám, lebo nesplnil povinnosť vypratáť predmet nájmu po skončení nájmu, čo však nijako neoprávňuje prenájomcu nakladať s predmetnými vecami v rozpore s touto Zmluvou alebo s úmyslom poškodiť nájomcu.
9. Nájomca udeľuje vopred prenájomcovi súhlas, aby prenájomca postupoval pri skončení nájmu spôsobom uvedeným v tomto článku Zmluvy. Nájomca berie na vedomie, že ak prenájomca pristúpi k uplatneniu svojich oprávnení podľa ods. 6 až 8 tohto článku Zmluvy, bude to iba z toho dôvodu, že nájomca nevypratá po skončení nájmu nebytový priestor.

Článok XIII. Doručovanie a komunikácia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti týkajúce sa právnych vzťahov založených touto Zmluvou alebo na základe tejto Zmluvy budú doručované na adresy zmluvných strán uvedené ako ich adresy v záhlaví tejto Zmluvy, ak sa nejedná o bežnú komunikáciu, ktorá môže byť realizovaná telefonicky, osobne alebo prostredníctvom elektronickej pošty. Miestom doručenia nájomcu bude aj adresa predmetu nájmu – Dom kultúry Bulharská 60 súpisné číslo 4435 v Bratislave alebo miesto kde bude nájomca, alebo osoba oprávnená konať v mene nájomcu zastihnutá.
2. V prípade písomností mimo bežnej komunikácie doručovaných prostredníctvom pošty, kuriéra alebo osobne sa tieto písomnosti považujú za doručené zmluvnej strane aj keď:
 - zmluvná strana odoprela prijatie zásielky; zásielka sa považuje za doručenie dňom odmietnutia prijatia zásielky,
 - zásielka bola na pošte uložená a zmluvná strana ju neprevzala do troch dní od uloženia; posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, i keď sa zmluvná strana o uložení nedozvedela,
 - kedy bola na nej zamestnancom pošty vyznačená poznámka, že “adresát sa odsťahoval”, “adresát je neznámy” alebo iná poznámka, ktorá podľa poštového poriadku znamená nedoručiteľnosť zásielky.
3. Komunikáciou vo veciach súvisiacich s touto Zmluvou sú poverení:
Za prenájomcu:
 - vo veciach zmluvných [·], t.č. [·], e-mail: [·]
 - vo veciach technických [·], t.č. [·], e-mail: [·]Za nájomcu:

- vo veciach zmluvných [.], t.č. [.], e-mail: [.]
- vo veciach technických [.], t.č. [.], e-mail: [.]

4. Zmenu osôb oprávnených na komunikáciu podľa tohto článku Zmluvy je každá zmluvná strana povinná bez zbytočného odkladu oznámiť druhej zmluvnej strane písomne.

Článok XIV. Vyhlásenia

1. Nájomca vyhlasuje, že ku dňu podpisu tejto Zmluvy proti nemu nie je vedené žiadne exekučné a ani iné konanie o výkon rozhodnutia, alebo iné konanie, ktorého výsledkom by mohlo byť akékoľvek peňažné alebo nepeňažné plnenie, alebo iný právny záväzok na ťarchu nájomcu, ktorý by mohol zmať alebo sťažiť plnenie záväzkov nájomcu vyplývajúcich z tejto Zmluvy.
2. V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie podľa tejto Zmluvy ukáže ako nepravdivé alebo zavádzajúce, bude sa to považovať za hrubé porušenie tejto Zmluvy, oprávňujúce prenajímateľa od tejto Zmluvy jednostranne odstúpiť, ako aj oprávňujúce prenajímateľa požadovať od nájomcu náhradu škody, ktorá mu takýmto vyhlásením vznikla.

Článok XV. Osobitné ustanovenia

1. Nájomca v súlade s predloženým súťažným návrhom vo verejnej obchodnej súťaži sa zaväzuje poskytnúť mestskej časti Bratislava–Ružinov ako prenajímateľovi DK Bulharská 2 (dve) bezplatné vstupenky na každé verejné predstavenie (reprízu) organizované nájomcom v priestoroch DK Bulharská, teda v súhrnnom počte minimálne 100 (sto) vstupeniek / rok. Záujem o bezplatné vstupenky na konkrétne predstavenie môže mestská časť Bratislava–Ružinov oznámiť nájomcovi najneskôr 5 (päť) pracovných dní pred konaním predstavenia.
2. Výnimkou sú premiéry nových predstavení, na ktoré nájomca mestskej časti Bratislava–Ružinov 4 (štyri) bezplatné vstupenky. Predpokladaný počet premiér v každej divadelnej sezónne je minimálne 2 (dve). Za premiéru sa považuje prvá verejná prezentácia nového predstavenia.
3. Počty bezplatných vstupeniek podľa ods. 1 a ods. 2 tohto článku Zmluvy sú garantovaným minimom, avšak podľa aktuálnej dostupnosti a vzájomnej dohody je nájomca otvorený poskytnutiu vyššieho počtu vstupeniek pre mestskú časť Bratislava–Ružinov.
4. Zároveň sa nájomca zaväzuje 4-krát ročne poskytnúť mestskej časti Bratislava–Ružinov bezodplatne divadelnú sálu DK Bulharská na využitie prenajímateľom na 1 (jeden) pracovný deň, t.j. na 8 (osem) hodín. Celkový počet hodín na využitie divadelnej sály prenajímateľom je teda 32 (tridsaťdva). Toto číslo je len garantovaným minimom, nájomca je otvorený prípadným rokovaniám o poskytnutí vyššieho počtu hodín.

Článok XVI. Záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami, pričom účinnosť nadobúda Zmluva po jej zverejnení dňom reálneho odovzdania predmetu nájmu, uvedenom v protokole o odovzdaní predmetu nájmu. Pred nadobudnutím účinnosti zmluvy bude táto Zmluva zverejnená v celom rozsahu na webovom sídle prenajímateľa v zmysle zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
2. Táto Zmluva je vypracovaná v šiestich vyhotoveniach, každé s platnosťou originálu, z toho štyri vyhotovenia pre prenajímateľa a dve vyhotovenia pre nájomcu.
3. Táto Zmluva sa uzatvára v písomnej forme, v slovenskom jazyku. Túto Zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len vzostupne očíslovanými písomnými dodatkami odsúhlasenými obidvoma zmluvnými stranami a podpísanými oprávnenými osobami zmluvných strán. To sa netýka zmeny bankových údajov a adresy pre fakturáciu a kontaktnej osoby, pri ktorých je postačujúce písomné oznámenie zmeny. Návrh dodatku je oprávnená predložiť ktorákoľvek zmluvná strana a druhá zmluvná strana po jeho obdržaní zaujme k nemu písomné stanovisko a doručiť ho zmluvnej strane, od ktorej návrh dodatku k tejto Zmluve obdržala.
4. Neplatnosť jednotlivých ustanovení tejto Zmluvy alebo ich častí nemá vplyv na platnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy alebo na platnosť Zmluvy ako celku. V prípade, že je alebo sa stane niektoré ustanovenie tejto Zmluvy neplatné, zostávajú ostatné ustanovenia tejto Zmluvy platné a účinné. Miesto neplatného ustanovenia sa použijú ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúce otázku vzájomného vzťahu zmluvných strán. Zmluvné strany sa potom zaväzujú upraviť svoj vzťah prijatím iného ustanovenia, ktoré svojim obsahom a povahou najlepšie zodpovedá neplatnému ustanoveniu.
5. Pre právne vzťahy touto Zmluvou zvlášť neupravené platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov z tejto Zmluvy alebo na základe tejto Zmluvy bude ich riešenie v právomoci príslušných slovenských súdov za použitia slovenského práva.
6. Zmluvné strany sú povinné neodkladne vzájomne si oznámiť skutočnosti, ktoré by mohli ohroziť plnenie tejto Zmluvy, a to aj v jej častiach.
7. Neoddeliteľnosťou súčasťou tejto Zmluvy sú prílohy č. 1, 2, 3, 4 a 5.
8. Nájomca vyhlasuje, že sa ku dňu podpisu tejto zmluvy oboznámil s obsahom všetkých rozhodnutí týkajúcich sa predmetu nájmu, ktorých sa táto Zmluva týka, najmä s kolaudačným rozhodnutím Výst. 327/3490/83/Tr-40 zo dňa 5.12.1983, ktorým sa povoľuje užívanie stavby „SPOLOČENSKÝ DOM“ v Bratislave, Trnávke, Bulharská ul. bez reštauračnej časti, kuchyne, bufetu a bytovej jednotky a kolaudačné rozhodnutia Výst./327/4287/83/Tr-18 zo dňa 8.5.1984, ktorým sa povoľuje užívanie stavby „SPOLOČENSKÝ DOM“ v Bratislave – Trnávke, Bulharská ul. v reštauračnej časti, kuchyne, bufete a bytovej jednotky.
9. Prenajímateľ a ani nájomca sa nedostane do omeškania so splnením ktoréhokoľvek svojho záväzku podľa tejto Zmluvy, ak tento záväzok nesplní v dôsledku okolností, ktorá (i) bola zapríčinená pôsobením *vis maior*, teda objektívnej udalosti, ako je napríklad zemetrasenie, povodeň či iný vplyv

prírodných síl, štrajk, vojnový stav, či sociálne nepokoje, (ii) nastala v dôsledku, alebo spočíva v nezákonnom konaní alebo nekonaní orgánu verejnej moci alebo (iii) nastala nezávisle od vôle prenajímateľa, nájomcu a bráni mu v splnení záväzku, ak nemožno rozumne predpokladať, že by prenajímateľ, nájomca túto okolnosť alebo jej následky mohol odvrátiť alebo prekonať primeraným, rozumným a právne dovoleným úsilím nezaťažujúcim prenajímateľa, nájomcu dodatočnými nákladmi. Po pominutí okolností podľa tohto bodu je prenajímateľ, nájomca povinný bezodkladne pokračovať v činnostiach smerujúcich k splneniu jeho záväzku podľa tejto zmluvy.

10. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto Zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, Zmluvu si prečítali, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne výhrady, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

Prílohy:

1. Časť výkresovej dokumentácie, ktorá sa zachovala v archíve prenajímateľa v rozsahu pôdorysov a niektorých rezov
2. Uznesenie Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Bratislava–Ružinov zo dňa 17.04.2018, č. 600/XXXVI./2018
3. Súťažný návrh nájomcu vo verejnej obchodnej súťaži
4. Výpis z obchodného registra
5. Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu

V Bratislave,

V Bratislave,

Prenajímateľ:

Nájomca:

JUDr. Ing. Dušan Pekár
starosta

pečiatka a podpis
Mgr. Ján Ďurovčík
konateľ

STANOVISKO

K bodu: "Návrh na uzatvorenie nájomnej zmluvy s víťazným navrhovateľom obchodnej verejnej súťaže na nájom objektu Domu kultúry Bulharská 60"

Predkladateľ: MVDr. Marián Gajdoš, zástupca starostu

zo zasadnutia Komisie mandátovej, legislatívno-právnej a kontroly (KLPaK)
mestskej časti Bratislava – Ružinov zo dňa 19. 06. 2018

KLPaK

prerokovala a navrhla nové uznesenie

- 1. odporúča zrušiť obchodnú verejnú súťaž a vyhlásiť novú verejnú súťaž** na nájom objektu Domu kultúry Bulharská 60",
- 2. odporúča priložiť** k materiálu ponuku víťazného uchádzača,
- 3. odporúča doplniť** zápisnicu z obchodnej verejnej súťaže,
- 4. odporúča MZ upraviť** nájomnú zmluvu tak, aby sa osobitné ustanovenia zmluvy preniesli do predmetu zmluvy alebo práv a povinností nájomcu

Hlasovanie:

Za: 4

Proti: 0

Zdržal sa: 0

JUDr. Daniela Šurinová, v. r.
predsedníčka komisie

V Bratislave, 19. 06. 2018
Zapísala: Zeleníková