

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

## č. 2519111

### Článok 1 Zmluvné strany

|                   |                                                |
|-------------------|------------------------------------------------|
| Názov:            | <b>EKO - podnik verejnoprospešných služieb</b> |
| so sídlom:        | Halašova 20, 832 90 Bratislava                 |
| zastúpený:        | Ing. Ivana Chrenková, riaditeľka               |
| 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:    | ekovps@ekovps.sk                               |

/ďalej aj „Prenajímateľ“/

a

|                             |                                                                  |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Obchodné meno:              | <b>FATCAT Delikatessen s. r. o.</b>                              |
| so sídlom:                  | Lermontovova 911/3, 811 05 Bratislava - mestská časť Staré Mesto |
| IČO:                        | 56 882 076                                                       |
| DIČ:                        | 2122503757                                                       |
| štatutárny orgán:           | Matúš Bielik, konateľ                                            |
| registračné číslo/zapísaný: | OR Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vl. č.: 187321/B  |
| bankové spojenie:           |                                                                  |
| číslo účtu:                 |                                                                  |
| e-mail adresa:              |                                                                  |

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

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

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

### Článok 2 Úvodné ustanovenia

- 2.1 **Prenajímateľ** je príspevkovou organizáciou zriadenou postupom podľa zákona č. 377/1990 Zb. o Hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, 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, 832 91 Bratislava alebo majetku, ktorý bol Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto zverený do správy. Prenajímateľ pri uzatváraní tejto Zmluvy vystupuje v mene vlastníka zvereného majetku.
- 2.2 **Nájomca** je právnickou osobou podnikajúcou podľa právneho poriadku Slovenskej republiky s predmetom činnosti najmä v oblasti poskytovania služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu, prevádzkovanie výdajne stravy a pohostinskej činnosti a výroby hotových jedál určených na priamu spotrebu mimo prevádzkových priestorov. Nájomca má záujem v rámci svojej podnikateľskej činnosti zriadiť v nehnuteľnostiach v správe Prenajímateľa svoju reštauračnú prevádzku. Výpis z obchodného registra Nájomcu tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy.

### Článok 3 Predmet nájmu

- 3.1 Predmetom tejto Zmluvy je úprava práv a povinností Zmluvných strán pri nájme nebytových priestorov v správe Prenajímateľa v prospech Nájomcu.
- 3.2 Prenajímateľ vyhlasuje, že vykonáva správu nasledovných nehnuteľností:
- objektu – stavby Tržnica, súp. č. 3132, nachádzajúcej sa na ul. Šancová 112 v Bratislave, postavenej na parc. č. 10403/1 vo výmere 4775 m<sup>2</sup> druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísanej na liste vlastníctva č. 1226 pre k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava – m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, SR a v správe správcu Mestská časť Bratislava-Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, SR (ďalej aj „**Tržnica**“) vrátane pozemku zastavaného stavbou a príslušných pozemkov patriacich k stavbe;
  - v rámci Tržnice okrem iného aj časti Tržnice, t. j. nebytového priestoru č. 204 o výmere 40,01 m<sup>2</sup>, priestoru č. 202A o výmere 24,92 m<sup>2</sup>, priestoru č. 202B o výmere 4,73 m<sup>2</sup>, priestoru č. 205A o výmere 6,33 m<sup>2</sup>, priestoru č. 205B o výmere 2,55 m<sup>2</sup>, priestoru č. 206 o výmere 10,73 m<sup>2</sup> celkovo spolu 89,27 m<sup>2</sup> na 1. poschodí Tržnice (ďalej aj „**Predmet nájmu**“). Situačné vymedzenie časti nebytového priestoru, ktorý má tvoriť v rámci Tržnice Predmet nájmu podľa tejto Zmluvy tvorí Prílohu č. 2 tejto Zmluvy. Nájomca vyhlasuje, že takéto vymedzenie Predmetu nájmu je dostatočne zrejmé a určité, pričom situačné vymedzenie, ktoré tvorí Prílohu č. 2 tejto Zmluvy súhlasí podľa osobnej obhliadky so stavom na mieste samom a voči takémuto vymedzeniu nemá výhrady a súhlasí s tým, čo má tvoriť Predmet nájmu;
  - pozemku parc. č. 10403/2 o výmere 9.101 m<sup>2</sup>, ostatná plocha, parcela registra „C“, zapísaného na liste vlastníctva č. 1226 pre k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava – m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III taktiež vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava, ktorý obklopuje objekt Tržnice ako príslušný pozemok a na časti ktorého je vybudované parkovisko. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude mať k dispozícii jedno (1) štandardné parkovacie miesto na predmetnom parkovisku podľa určenia Prenajímateľa, a to za odplatu vo výške 240,- € / jedno státie / ročne.
- 3.3 Prenajímateľ prenecháva Predmet nájmu touto Zmluvou Nájomcovi do dočasného užívania, za čo sa Nájomca zaväzuje hradiť Prenajímateľovi nájomné a úhrady za služby s nájmom spojené dohodnuté v tejto Zmluve.
- 3.4 Predmet nájmu tvorí uzamykateľný priestor ohraničený stenami. Nájomca je spolu s Predmetom nájmu oprávnený užívať spoločné priestory Tržnice – zásobovacie trasy, chodby, sociálne zariadenia, sociálne zariadenia určené výhradne pre personál potravinárskych (reštauračných) prevádzok, výťahy, kontajnery na odpad nachádzajúce sa v suteréne Tržnice. Nájomca berie na vedomie, že spoločné priestory budú užívať aj iní nájomcovia v Tržnici, návštevníci Tržnice, ako aj tretie osoby. Nájomca sa zaväzuje užívať spoločné priestory Tržnice tak, aby výkonom svojho práva nezasahoval do práv iných užívateľov, ani ich vo výkone ich práv neobmedzoval.

### Článok 4 Účel nájmu

- 4.1 Predmet nájmu sa prenajíma Nájomcovi za účelom prevádzky reštaurácie - pohostinská činnosť a výroba hotových jedál, výroba vegánskych a vegetariánskych potravinárskych produktov, skladové priestory, a to v súlade s oprávnením na výkon jeho podnikateľskej činnosti.
- 4.2 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa využívať Predmet nájmu na iný účel ako dohodnutý v tejto Zmluve, rovnako ako nie je oprávnený meniť druh ponúkaného tovaru a služieb (t.j. druh konceptu prevádzky). Nájomca je povinný využívať Predmet nájmu výlučne v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a predpismi vzťahujúcimi sa na Tržnicu a jej jednotlivé prevádzkové priestory, najmä tými ktoré sú sprístupnené Prenajímateľom na webovej stránke Prenajímateľa <https://www.ekovps.sk/>. Prenajímateľ sa zaväzuje informovať Nájomcu o každej zmene predpisov, ktorých je pôvodcom a ktorá má vplyv na plnenie povinností Nájomcu v zmysle tejto Zmluvy.

Prenajímateľ:

Nájomca:

- 4.3 Nájomca podpisom Zmluvy potvrdzuje, že sa osobnou obhliadkou oboznámil so stavom Predmetu nájmu a tento je v stave spôsobilom na dohodnutý účel a nevykazuje žiadne vady, pre ktoré by Predmet nájmu nebolo možné užívať na účel uvedený v bode 4.1 tohto článku Zmluvy. Nájomca vykoná na vlastné náklady a zodpovednosť v Predmete nájmu so súhlasom Prenajímateľa a MČ BA – NM stavebné úpravy, ktoré sú uvedené v prílohe č. 5 tejto Zmluvy. Nakoľko Predmet nájmu bude Nájomcom v zmysle predchádzajúcej vety stavebne upravený na účel dohodnutý touto Zmluvou, k čomu Prenajímateľ poskytol súčinnosť, Nájomca od Prenajímateľa v tejto súvislosti nevyžaduje žiadne úpravy, prispôsobenie, prípadne iné plnenie vrátane zabezpečenia súhlasov úradov v súvislosti so stavom a vlastnosťami Predmetu nájmu v čase jeho odovzdania.

## **Článok 5**

### **Doba nájmu**

- 5.1 Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 07.05.2025 do 31.12.2027.
- 5.2 Prenajímateľ sa zaväzuje Predmet nájmu odovzdať Nájomcovi najneskôr dňa 07.05.2025. Za prekážku odovzdania sa nepovažuje nepripravenosť priestoru v dôsledku stavebných úprav, ktoré vykoná Nájomca v zmysle bodu 4.3 tejto Zmluvy.

## **Článok 6**

### **Nájomné a súvisiace platby, Platobné podmienky**

- 6.1 Nájomca sa na základe tejto Zmluvy zaväzuje platiť nájomné a prevádzkové náklady spojené s užívaním Predmetu nájmu vrátane spoločných priestorov Tržnice.
- 6.2 Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom počas celej doby nájmu vo výške **598,12 EUR** bez DPH/ ďalej aj „**Nájomné**“/ za každý aj začatý mesiac nájmu s výnimkou, ak dôjde k predčasnému skončeniu nájmu z dôvodov na strane Prenajímateľa. V takom prípade sa nájomné vypočíta pomerne z mesačného nájomného podľa počtu dní nájmu z mesiaca. V prípade, že je Nájomca registrovaným platiteľom DPH, k Nájomnému bude pripočítaná DPH platná v čase zdaniteľného plnenia. Nájomné a lehota splatnosti Nájomného budú uvedené vo Faktúre/Rozpise mesačných platieb s náležitostiami daňového dokladu v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov /ďalej len „zákon č. 222/2004 Z. z.“/, ktorý tvorí Prílohu č. 3 tejto Zmluvy. Okamihom doručenia novej Faktúry/Rozpisu mesačných platieb Nájomcovi sa táto stáva dňom doručenia neoddeliteľnou prílohou tejto Zmluvy a nahrádza predchádzajúcu Faktúru/Rozpis mesačných platieb. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že v prípade skončenia nájmu podľa tejto Zmluvy, lehota splatnosti posledného plnenia v prospech Prenajímateľa (teda Nájomného a zálohy na úhrady nezahrnuté v Nájomnom, prípadne iných plnení podľa tejto Zmluvy) sa posúva na pätnásť (15.) deň posledného mesiaca trvania nájmu podľa tejto Zmluvy, bez ohľadu na to, čo bude uvedené v ostatnej Faktúre/Rozpise mesačných platieb, čo Nájomca berie na vedomie a nemá voči tomu žiadne námietky. Táto posledná úhrada sa stáva splatnou priamo na základe dojednaní v tejto Zmluve.
- 6.3 V Nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za energie a dodávky služieb spojené s užívaním Predmetu nájmu, ktoré sa zaväzuje hradiť Nájomca zálohovo vo výške a lehotách podľa aktuálnej Faktúry/Rozpisu mesačných platieb, a to pre časť energií a dodávok služieb, ktoré Nájomcovi nezabezpečuje priamo dodávateľ služieb a energií na podklade samostatného meradla energií zriadeného pre Predmet nájmu (priestor má nainštalovaný elektromer a vodomer, ktoré je Nájomca povinný zachovať počas celej doby trvania nájmu). To nemá vplyv na vyúčtovanie spoločných prevádzkových nákladov týkajúcich sa Tržnice, ktoré sa Nájomca zaväzuje hradiť pomerne k prenajímateľnej ploche bez ohľadu na existenciu samostatného meradla energií a dodávok pre Predmet nájmu. V prípade, ak na základe vyúčtovania skutočného odberu dodávaných služieb od ich dodávateľov Prenajímateľ zistí ku koncu príslušného vyúčtovacieho obdobia alebo ku dňu ukončenia nájomného vzťahu nedoplatok na úhradách za poskytované služby a dodávky Nájomcovi, zaväzuje sa takýto nedoplatok uhradiť Nájomca Prenajímateľovi a to vo výške a lehote podľa jeho vyúčtovacej faktúry. Prípadný takto vzniknutý preplatok sa Prenajímateľ zaväzuje vrátiť Nájomcovi a to na základe písomnej výzvy Nájomcu. Prenajímateľ je oprávnený takto vzniknutý preplatok započítať jednostranne s jeho

pohľadávkami voči Nájomcovi. V prípade, ak dodávateľ príslušných médií pri odpočte spotreby jednotlivých médií zistí podozrenie z neoprávnenej manipulácie s meradlami určenými pre meranie odberu energií a služieb dodávaných samostatne pre Predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi alebo touto Zmluvou a túto skutočnosť oznámi Prenajímateľovi alebo dôjde k poškodeniu týchto meradiel, považuje sa to za závažné porušenie tejto Zmluvy. V takom prípade je Nájomca povinný Prenajímateľovi uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 500,- € za každé jedno zistené porušenie tohto ustanovenia, vzniknutú škodu a všetky náklady spojené s opravou, výmenou meradla. Zároveň je to dôvod na odstúpenie od Zmluvy zo strany Prenajímateľa. O závažné porušenie Zmluvy nejde, pokiaľ poškodenie meradiel bolo spôsobené pri udalosti, ktorá nastala mimo otváracích hodín prevádzky v dôsledku neoprávneného vniknutia tretích osôb do budovy Tržnice. V prípade nemožnosti odpočtu spotreby dodávaného média za konkrétne obdobie, pričom túto nemožnosť nespôsobila udalosť, ktorá nastala mimo otváracích hodín prevádzky v dôsledku neoprávneného vniknutia tretích osôb do budovy Tržnice, bude následne Prenajímateľom fakturovaná Nájomcovi 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/alebo predmetom činnosti porovnateľného predmetu nájmu s najvyššou spotrebou. Prenajímateľ je oprávnený počas trvania tejto Zmluvy zmeniť zálohovú platbu úhrad za energie a dodávky služieb spojených s nájmom, a to osobitne v prípade zmeny hladiny ich cien či priebežného stavu spotreby.

- 6.4 Prenajímateľ nezaručuje, že dodávky energií a služieb vzťahujúcich sa k Predmetu nájmu a Tržnici prostredníctvom tretích osôb budú neprerušené alebo v požadovanom odbernom množstve, za čo ho Nájomca nebude brať na zodpovednosť, ani sa domáhať zľavy na nájomnom a/alebo náhrady škody alebo inej ujmy. V prípade poruchy, prerušenia alebo nedostatočných dodávok energií a služieb Prenajímateľ bude o tom informovať Nájomcu a v rámci svojich možností vykoná úkony k zabezpečeniu nápravy.
- 6.5 Nájomné a zálohové platby na dodávku energií a služieb je splatné mesačne vždy najneskôr do posledného dňa príslušného mesiaca aj bez vystavenia faktúry alebo vyúčtovania. Nájomné a iné platby podľa tejto Zmluvy sa považujú za uhradené dňom pripísania v prospech účtu Prenajímateľa.
- 6.6 Nájomca bude hradiť Nájomné a zálohové platby na dodávku energií a služieb výlučne bezhotovostným prevodom prípadne vkladom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, pokiaľ Prenajímateľ neurčí inak.
- 6.7 Nájomné môže Prenajímateľ valorizovať na základe harmonizovaného indexu spotrebiteľských cien oproti rovnakému obdobiu minulého roku, zverejňovaného Štatistickým úradom SR, pričom východiskovou hodnotou indexu bude hodnota (výška) indexu vykázaná Štatistickým úradom SR v mesiaci, v ktorom prišlo k podpisu tejto Zmluvy. Prvá valorizácia nájmu môže byť uskutočnená od začiatku 2. roku trvania nájomného vzťahu. Nájomné môže byť následne pravidelne valorizované každoročne o mieru nárastu harmonizovaného indexu spotrebiteľských cien oproti rovnakému obdobiu minulého roku. Neuplatnenie nároku na valorizáciu Prenajímateľom k začiatku nasledujúceho, valorizácii podliehajúceho roku trvania nájmu, 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.
- 6.8 Pre prípad omeškania Nájomcu s úhradou akéhokoľvek splatného záväzku na podklade tejto Zmluvy sa Zmluvné strany dohodli na zmluvnej pokute vo výške 0,05% denne z dlžnej sumy za každý deň omeškania, s čím Nájomca bez výhrad súhlasí. Prenajímateľ je oprávnený uplatniť nároky na zmluvnú pokutu za situácie, že omeškanie s tou-ktorou platbou trvá dlhšie ako pätnásť (15) dní. Zmluvná pokuta v takomto prípade vzniká od prvého dňa omeškania bez ohľadu na dojednanie v predchádzajúcej vete.
- 6.9 Nájomca nemá právo započítavať svoje pohľadávky alebo nároky voči Prenajímateľovi proti pohľadávkam alebo nárokom Prenajímateľa voči Nájomcovi na Nájomné alebo na zálohové platby, ani

- proti iným nárokom alebo pohľadávkam Prenajímateľa voči Nájomcovi vzniknutým na základe Zmluvy alebo zadržiavať a neplatiť Nájomné alebo akékoľvek iné platby (ich časť) podľa Zmluvy z dôvodu akýchkoľvek nárokov alebo pohľadávok Nájomcu voči Prenajímateľovi.
- 6.10 Nájomca má nárok na pomernú zľavu z Nájomného iba vtedy, pokiaľ Nájomca môže Predmet nájmu užívať obmedzene len preto, že Prenajímateľ si neplní svoje povinnosti zo Zmluvy. Nájomca nie je povinný platiť nájomné iba vtedy a výlučne len za ten čas, keď Nájomca nemohol užívať Predmet nájmu preto, že Prenajímateľ si neplnil svoje povinnosti zo Zmluvy. Nárok na poskytnutie zľavy musí byť Nájomcom uplatnený u Prenajímateľa písomne bez zbytočného odkladu. Nárok zanikne, ak nebol uplatnený do jedného roka odo dňa, kedy sa Nájomca dozvedel o skutočnosti zakladajúcej tento nárok.
- 6.11 V prípade, ak sa na základe vyúčtovania skutočného odberu vybraných služieb od dodávateľov služieb zistí nedoplatok na úhradách za poskytované služby a dodávky, zaväzuje sa takýto nedoplatok uhradiť Nájomca Prenajímateľovi a to vo výške a lehote podľa vyúčtovacej faktúry. Prípadný takto vzniknutý preplatok sa Prenajímateľ zaväzuje vrátiť Nájomcovi a to na základe písomnej výzvy Nájomcu. Prenajímateľ je oprávnený takto vzniknutý preplatok započítať jednostranne s jeho pohľadávkami voči Nájomcovi.
- 6.12 Nájomca samostatne zodpovedá za údržbu a predpísané skúšky na meradlách slúžiacich pre meranie odberu energií a služieb dodávaných samostatne pre Predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 6.13 Nájomca týmto výslovne súhlasí s tým, aby mu Prenajímateľ na plnenie poskytované podľa tejto Zmluvy vystavoval elektronické faktúry a tieto mu následne zasielal elektronickou formou (e-mailom). Pokiaľ Prenajímateľ zvolí pre jednotlivé plnenie elektronickú faktúru a jej následné elektronické doručenie, nie je povinný vystaviť faktúru v inej (listinnej) forme.
- 6.14 Za účelom elektronickej fakturácie si Nájomca volí adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, pričom v prípade zmeny či doplnenia ďalšej adresy je povinný doručiť svoju požiadavku/oznámenie o zmene Prenajímateľovi aspoň päť (5) pracovných dní pred požadovanou účinnosťou takejto zmeny. Prenajímateľ si vyhradzuje právo overiť si správnosť poskytnutej adresy kontrolným e-mailom, a to kedykoľvek počas trvania vzťahu založeného touto Zmluvou. Nájomca zároveň súhlasí s tým, že Prenajímateľ je oprávnený za účelom zabezpečenia vierohodnosti, neporušenosti obsahu a čitateľnosti elektronických faktúr využívať formát .pdf a/alebo akýkoľvek iný obdobný elektronický formát, prípadne faktúry opatriť zarúčeným elektronickým podpisom (formát .asice, prípadne .xzep) alebo heslom. Elektronická faktúra sa považuje za doručенú najneskôr tretím dňom odo dňa jej odoslania na e-mailovú adresu Nájomcu, a to bez ohľadu na to, či sa s ňou Nájomca reálne oboznámi.

## Článok 7

### Kaucia

- 7.1 Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi výlučne bezhotovostným prevodom prípadne vkladom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy do 14 dní od podpisu tejto Zmluvy preddavok na Nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom (ďalej len „**Kaucia**“) vo výške zodpovedajúcej Nájomnému a zálohovým platbám za služby spojené s nájmom za dva mesiace, t. j. kauciu vo výške **3600,68 EUR** vrátane DPH. Kaucia nepodlieha úročeniu.
- 7.2 Zmluvné strany sa dohodli, že Kaucia zabezpečuje všetky peňažné nároky Prenajímateľa vyplývajúce z tejto Zmluvy voči Nájomcovi.
- 7.3 V prípade, ak Nájomca nesplní včas svoje záväzky vzniknuté na základe tejto Zmluvy alebo ich splní iba čiastočne, je Prenajímateľ oprávnený uspokojiť svoju pohľadávku zo zloženej Kaucie vrátane príslušenstva, a to do výšky Nájomcovho nesplneného záväzku. Použitie Kaucie alebo jeho časti oznámi Prenajímateľ Nájomcovi písomne.
- 7.4 V prípade, ak Kaucia alebo jej časť bude použitá Prenajímateľom v zmysle predchádzajúceho bodu Zmluvy, Nájomca je povinný Kauciu doplniť tak, aby celá suma Kaucie zodpovedala výške dohodnutej podľa bodu 7.1 Zmluvy, a to bez zbytočného odkladu, najneskôr však do dvadsať (20) dní po tom, čo bol na to písomne vyzvaný zo strany Prenajímateľa. To isté platí v prípade, že dôjde k zvýšeniu Nájomného a/alebo zvýšeniu zálohových platieb za služby spojené s nájmom. Nedoplnenie kaucie sa považuje za závažné porušenie tejto Zmluvy s právom Prenajímateľa od nej odstúpiť.

- 7.5 V prípade, ak nájom skončí do lehoty 2 mesiacov po začatí doby nájmu z dôvodov na strane Nájomcu, prepadá Kaucia v prospech Prenajímateľa ako zmluvná pokuta, ak sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak, čím nie sú dotknuté iné nároky Prenajímateľa, vyplývajúce z takeého ukončenia nájmu.
- 7.6 V prípade, že nájom skončí z dôvodu nezakladajúceho nárok podľa bodu 7.5 tejto Zmluvy, nespotrebovaná časť kaucie sa po započítaní všetkých oprávnených nárokov zo strany Prenajímateľa voči Nájomcovi vráti Nájomcovi na základe jeho písomnej žiadosti, a to do 20 dní po doručení písomnej žiadosti.

## Článok 8

### Práva a povinnosti zmluvných strán

#### Podčlánok 8.1

##### Poistenie Predmetu nájmu

- 8.1.1 Prenajímateľ vyhlasuje, že má na Tržnicu uzavreté poistenie voči nasledovným rizikám: požiar, flexa (priamy úder blesku), živel, víchrica, krúpy, výbuch, voda z vodovodu, krádež.
- 8.1.2 Nájomca berie na vedomie a uznáva, že poistné zmluvy na majetok uzatvorené Prenajímateľom sa nebudú vzťahovať na majetok Nájomcu, bez ohľadu na skutočnosť, či je tento majetok zabudovaný do Predmetu nájmu alebo nie.
- 8.1.3 Nájomca je povinný do 30 kalendárnych dní od podpisu tejto Zmluvy uzatvoriť a na vlastné náklady po celú dobu nájmu udržiavať v platnosti a účinnosti poistné zmluvy, ktoré budú pokrývať nasledovné riziká týkajúce sa Predmetu nájmu:
- a) poistenie zodpovednosti Nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťami prevádzkovanými v Predmete nájmu a zodpovednosti voči nárokom tretích osôb (zahrňujúce predovšetkým poškodenie majetku a všetky škody a straty na Predmete nájmu a v Predmete nájmu a prípady poranenia, úrazu alebo úmrtia osôb a iné);
  - b) živelné poistenie všetkého majetku Nájomcu (aj zabudovaného) v Predmete nájmu, vrátane poistenia pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení;
  - c) poistenie rizika krádeže vlámaním do Predmetu nájmu alebo lúpežným prepadnutím a rizika vandalizmu v Predmete nájmu vrátane sklenených výplní Predmetu nájmu. V prípade, ak nastanú škody na sklených častiach Predmetu nájmu je Nájomca povinný uviesť vec do pôvodného stavu v priebehu 48 hodín od nahlásenia poistnej udalosti. Pokiaľ sa tak nestane, vykoná tak Prenajímateľ a Nájomca mu zaplatí všetky s tým súvisiace a vynaložené náklady.
- 8.1.4 Nájomca je povinný odovzdať Prenajímateľovi poistné certifikáty (potvrdenia o poistnom krytí, poistky) preukazujúce existenciu poistenia rizík a majetku v zmysle bodu 8.1.3 Zmluvy. Nájomca sa zaväzuje kedykoľvek počas trvania nájmu podľa tejto Zmluvy na požiadanie Prenajímateľa, predložiť mu poistné certifikáty (potvrdenia o poistnom krytí, poistky) preukazujúce existenciu poistenia rizík a majetku v zmysle bodu 8.1.3 Zmluvy.
- 8.1.5 Nájomca i Prenajímateľ sa týmto vzájomne vzdávajú svojich nárokov na odškodnenie voči druhej Zmluvnej strane za straty alebo škody na majetku v tom rozsahu, v akom je takáto strata alebo škoda poškodenému uhradená z príslušnej poistnej zmluvy, uzatvorenej podľa tejto Zmluvy Prenajímateľom alebo Nájomcom, a to ku dňu vzniku takýchto nárokov.
- 8.1.6 V prípade, že Nájomca poistenie podľa tohto článku Zmluvy neuzavrie, nemôže si v prípade odcudzenia, poškodenia alebo hocjakej ďalšej škody na vlastnom majetku alebo voči tretím osobám túto škodu uplatňovať u Prenajímateľa s výnimkou prípadov, keď škoda vznikla v dôsledku porušenia povinnosti Prenajímateľa v zmysle tejto Zmluvy a všeobecne záväzných právnych predpisov. V prípade, že je takáto škoda vzniknutá tretej osobe uplatnená voči Prenajímateľovi, oznámi Prenajímateľ túto skutočnosť Nájomcovi, ktorý sa v lehote 30 dní od doručenia oznámenia je povinný vyjadriť či nárok uznáva alebo popiera. V prípade, že nárok uznáva, zaväzuje sa ho Nájomca uhradiť bezodkladne po doručení výzvy zo strany Prenajímateľa a predložení výzvy na jej úhradu zo strany tretej osoby. V prípade, že Nájomca s nárokom nesúhlasí, je povinný túto skutočnosť Prenajímateľovi oznámiť v lehote 30 dní od doručenia oznámenia Prenajímateľa, pričom

v takom prípade sa Nájomca zaväzuje znášať všetky náklady spojené s obranou Prenajímateľa voči takémuto nároku. V prípade, ak sa Nájomca v ustanovenej lehote nevyjadrí, má sa za to, že tento nárok neuznáva.

## **Podčlánok 8.2**

### **Údržba predmetu nájmu a jeho úpravy**

- 8.2.1 Údržbu, opravy, úpravy a servis Predmetu nájmu v celom rozsahu do hodnoty 100,00 EUR jednotlivu, vrátane všetkých inštalácií, príslušenstva a vybavenia umiestneného v súčasnosti resp. kedykoľvek v budúcnosti v Predmete nájmu zabezpečuje Nájomca, a to bez zbytočného odkladu a výlučne na vlastné náklady.  
Ak uvedené práce v zmysle predchádzajúcej vety Nájomca bez zbytočného odkladu nezabezpečí sám, je tak oprávnený urobiť Prenajímateľ na náklady Nájomcu.
- 8.2.2 Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu všetkých opráv, ktoré podľa tejto Zmluvy zabezpečuje Prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto opráv alebo zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky (napr. na zľavu z Nájomného), ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať Predmet nájmu. Nájomca sa zaväzuje poskytovať Prenajímateľovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú Prenajímateľovi porušením príslušnej povinnosti.
- 8.2.3 Nájomca je počas doby nájmu oprávnený v Predmete nájmu vykonať stavebné zmeny a inštaláciu nových technologických a iných zariadení Nájomcu (ďalej len „**Úpravy**“) výlučne na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa s rozsahom a časovým harmonogramom takýchto Úprav.

Prenajímateľ bezdôvodne neodoprie súhlas s Úpravami za predpokladu, že:

- a) Úpravy neohrozia Predmet nájmu alebo Tržnicu, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza;
- b) práce týkajúce sa elektroinštalácií, vodoinštalácií a požiarnej bezpečnosti budú realizované dodávateľmi schválenými Prenajímateľom;
- c) nebudú mať za následok akékoľvek obmedzenie Prenajímateľa, resp. ďalších nájomcov alebo návštevníkov Tržnice, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza neprimeraným spôsobom;
- d) neznížia úžitkovú hodnotu Predmetu nájmu alebo Tržnice, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza;
- e) budú realizované výlučne na náklady Nájomcu;
- f) budú realizované v súlade s touto Zmluvou, jej prílohami, dodatkami, príslušnými právnymi predpismi a platnými technickými normami
- g) všetky povolenia a súhlasy potrebné na Úpravy si obstará Nájomca v celom rozsahu samostatne vopred ku dňu udelenia súhlasu.

K udeleniu súhlasu s Úpravami musí Nájomca Prenajímateľovi vopred odovzdať riadne vypracovanú a úplnú projektovú dokumentáciu, pokiaľ sa podľa platných predpisov vyžaduje a presnú špecifikáciu Úprav. V prípade, že Úpravy vyžadujú súhlas/y (povolenie/a) orgánov štátnej alebo verejnej správy, potom projektová dokumentácia a presná špecifikácia musia byť overené autorizovaným architektom resp. stavebným inžinierom a musia v celom rozsahu, potrebnom pre takéto podanie, zodpovedať všetkým normám a právnym predpisom, a to všetko na náklady Nájomcu. Získanie prípadných úradných povolení je povinnosťou Nájomcu.

Súhlas Prenajímateľa s Úpravami nezakladá Prenajímateľovi akúkoľvek zodpovednosť za správnosť, dostatočnosť resp. súlad Úprav s príslušnými právnymi predpismi a platnými technickými normami.

Funkčnosť (údržbu, opravy a servis) investícií Nájomcu (na jeho vlastné náklady) zabezpečuje Nájomca v celom rozsahu bez obmedzenia podľa bodu 8.2.1. a 8.2.2. Zmluvy. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť Nájomcovi potrebnú súčinnosť, o ktorú ho Nájomca požiada v súvislosti so získaním súhlasov (povolení) príslušných orgánov štátnej alebo verejnej správy.

- 8.2.4 Nájomca sa zaväzuje, že akékoľvek Úpravy a prevádzka Predmetu nájmu budú realizované takým spôsobom, aby nerušili a/alebo neobmedzovali hlukom, prašnosťou, vibráciami, pachom a ďalšími

nepriaznivými vplyvmi iných užívateľov Tržnice, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza neprimeraným spôsobom. Úpravy budú vykonávané výlučne podľa Prenajímateľom vopred písomne schváleného časového harmonogramu s tým, že pokiaľ Prenajímateľ požiada Nájomcu o dočasné prerušenie prác a s ohľadom na charakter prác je to možné, potom je Nájomca (resp. dodávateľ Nájomcu) povinný bezodkladne práce na Úpravách prerušiť len na nevyhnutný čas a nebude v nich pokračovať počas tejto nevyhnutnej doby určenej Prenajímateľom.

- 8.2.5 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený odpisovať technické zhodnotenie Predmetu nájmu uhradené Nájomcom.
- 8.2.6 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak dôjde k poškodeniu alebo zmenšeniu stavebnej substancie Predmetu nájmu nad rámec obvyklého opotrebovania, a to konaním, nekonaním, opomenutím nájomcu, jeho zamestnancov, príp. osôb nachádzajúcich sa v Predmete nájmu v jeho záujme, nesie všetky príslušné náklady na uvedenie Predmetu nájmu do pôvodného stavu (s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie) Nájomca a to aj počas doby nájmu na výzvu Prenajímateľa.
- 8.2.7 Zmluvné strany sa dohodli, že na prípady Úprav sa neaplikuje ust. § 667 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov /ďalej len „Občiansky zákonník“, a teda nárok na úhradu toho, o čo sa zvýšila hodnota Predmetu nájmu v dôsledku úprav po skončení nájmu Nájomcovi nevzniká bez ohľadu na to, či Prenajímateľ udelil súhlas k takejto úprave.

### **Podčlánok 8.3**

#### **Bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci – Požiarna ochrana**

- 8.3.1 Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, platnými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky.
- 8.3.2 Nájomca preberá na seba povinnosti vyplývajúce z právnych predpisov v oblasti BOZP a PO, z nariadení vlády SR a vyhlášok Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky, a Slovenského úradu bezpečnosti práce, v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom Predmete nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať. Nájomca je povinný zabezpečiť školenia svojich zamestnancov z právnych a ostatných predpisov na zaistenie BOZP v rozsahu vykonávaných činností, lekárske prehliadky, vybavenie osobnými ochrannými pracovnými prostriedkami, oboznámenie s ohrozeniami – rizikami, atď. Nájomca zodpovedá za to, že práce, resp. činnosti na ktoré je potrebné oprávnenie podľa osobitných predpisov, budú vykonávať len osoby, ktoré majú platný príslušný doklad a sú odborne spôsobilé.
- 8.3.3 Nájomca ako prevádzkovateľ Predmetu nájmu preberá na seba zodpovednosť a zodpovedá za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa v čase nájmu budú nachádzať v Predmete nájmu, ako aj opatrenia na ochranu majetku nachádzajúceho sa v Predmete nájmu.
- 8.3.4 Nájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v Predmete nájmu, je povinný zabezpečiť ich predpísané odborné prehliadky a skúšky ako aj odstránenie závad v nich uvedených. Nájomca sa zaväzuje, že bude používať v Predmete nájmu len stroje, prístroje a zariadenia (spotrebiče), ktoré majú certifikát, resp. preukázanú zhodu podľa osobitných predpisov.

### **Podčlánok 8.4**

#### **Prevzatie a vrátenie predmetu**

- 8.4.1 Nájomca je povinný Predmet nájmu prevziať ku dňu začatia nájmu dohodnutému v tejto Zmluve. O prevzatí Predmetu nájmu sa spíše protokol, ktorý bude obsahovať najmä opis Predmetu nájmu, jeho stavu / vyhlásenie Nájomcu, že Predmet nájmu bez výhrad preberá a vyhlásenie o počte odovzdaných a prevzatých kľúčov, ak sa na vstup do Predmetu nájmu používajú. Bezodôvodné neprevzatie Predmetu nájmu sa považuje za závažné porušenie tejto Zmluvy s právom

Prenajímateľa od tejto Zmluvy odstúpiť. Bezdôvodné neprevzatie Predmetu nájmu nemá vplyv na plynutie doby nájmu. V prípade, že Nájomca odmietne prevziať Predmet nájmu, prípadne tento bezdôvodne neprevzme, je povinný platiť Nájomné, ako keby k prevzatíu Predmetu nájmu došlo. Nájomca je oprávnený neprevziať Predmet nájmu jedine v prípade, že nie je technicky spôsobilý na činnosť, ktorú má zámer Nájomca v ňom prevádzkovať. Dôkazné bremeno o tejto skutočnosti znáša Nájomca. Protokol tvorí Prílohu č. 4 tejto Zmluvy. Prehľad odsúhlasených stavebných úprav, ktoré vykoná Nájomca v Predmete nájmu tvorí Prílohu č. 5 tejto Zmluvy.

8.4.2 V prípade skončenia Nájmu je Nájomca povinný na vlastné náklady do 14 dní odo dňa skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom:

- a) vypratať Predmet nájmu - odstrániť z Predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok Nájomcu;
- b) ak tak Prenajímateľ výslovne určí, odstrániť podľa pokynov Prenajímateľa z Predmetu nájmu všetky Úpravy (technické zhodnotenie) vykonané Nájomcom tak, aby pri skončení nájmu Úpravy Predmetu nájmu nemali žiadnu zostatkovú hodnotu, inak platí (t.j. ak Prenajímateľ výslovne neurčí Úpravy odstrániť), že Nájomca Úpravy zachová ako starostlivý hospodár s tým, že mu nevzniká žiadny nárok na protihodnotu takýchto Úprav;
- c) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na Predmete nájmu spôsobené Nájomcom alebo 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;
- d) uhradiť všetky nedoplatky spojené s Predmetom nájmu.

Vrátenie Predmetu nájmu sa považuje za riadne vykonané iba v tom prípade, ak Nájomca vráti všetky kľúče od Predmetu nájmu; inak je Prenajímateľ oprávnený vymeniť všetky zámky na účet Nájomcu.

8.4.3 O odovzdaní Predmetu nájmu spíšu Zmluvné strany protokol. Na obsah protokolu sa primerane použijú ustanovenia bodu 8.4.1. Zmluvy. Prenajímateľ nie je povinný Predmet nájmu prevziať za predpokladu, že nie sú splnené všetky podmienky podľa bodu 8.4.2. Zmluvy. V takom prípade je Nájomca v omeškaní s odovzdaním Predmetu nájmu.

8.4.4 V prípade, ak Nájomca nesplní včas svoje povinnosti vyplývajúce pre Nájomcu z bodu 8.4.2. Zmluvy, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10,-EUR za každý deň omeškania so splnením povinnosti. Prenajímateľ má rovnako v takom prípade právo vypratať Predmet nájmu, odstrániť všetky úpravy, vykonať opravy a uviesť Predmet nájmu do takého stavu, v akom bol ku dňu odovzdania Nájomcovi, pričom Prenajímateľ má popri zmluvnej pokute, aj nárok na náhradu všetkých nákladov, ktoré mu v súvislosti so zánikom nájmu a vypratáním Predmetu nájmu v zmysle vyššie uvedeného vznikli. Ak tak Prenajímateľ podľa vlastného uváženia neučiní, na základe dohody Zmluvných strán platí, že všetky takéto Nájomcom včas neodstránené hnutelné a nehnuteľné veci (vrátane vstavaní a úprav Nájomcu) nachádzajúce sa v Predmete nájmu, ktoré budú Prenajímateľom protokolárne spísané sa stanú kúpnu zmluvou vlastníctvom Prenajímateľa za kumulatívneho splnenia nasledovných podmienok:

- a) Prenajímateľ Nájomcovi po márnom uplynutí lehoty uvedenej v bode 8.4.2 tejto Zmluvy písomne oznámi, že má záujem na uplatnení práva na kúpu neodstránených vecí nachádzajúcich sa v Predmete nájmu;
- b) Nájomca ani v lehote do 14 dní od odoslania oznámenia Prenajímateľa podľa písm. a) tohto bodu všetky veci z Predmetu nájmu neodstráni;
- c) neaplikuje sa;
- d) Prenajímateľ zaplatí sumu 50,- € za neodstránené hnutelné a nehnuteľné veci (vrátane vstavaní a úprav Nájomcu) nachádzajúce sa v Predmete nájmu na účet Nájomcu alebo povinnosť zaplatiť túto sumu zanikne iným spôsobom zániku záväzkov.

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

pohľadávkam. Na účely tohto ustanovenia sa nárok Nájomcu stane splatným márnym uplynutím dodatočnej lehoty podľa písm. b) tohto bodu Zmluvy.

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

#### Podčlánok 8.5

##### Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán

- 8.5.1 Nájomca je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu (alebo do užívania z akéhokoľvek titulu a akýmkoľvek spôsobom) len s výslovným a vopred udeleným písomným súhlasom Prenajímateľa, daným pred uzavretím príslušnej zmluvy o podnájme (inej zmluvy). Súhlas Prenajímateľa musí byť daný ako súhlas s konkrétnym znením zmluvy o podnájme (inej zmluvy), ktorú má Nájomca v úmysle uzavrieť.
- Ak vyššie uvedeným spôsobom súhlas Prenajímateľa nebol daný, alebo ak Nájomca uzatvoril zmluvu o podnájme (inú zmluvu) v inom znení, než bola Prenajímateľom odsúhlasená, je takto Nájomcom uzatvorená zmluva neplatná. Zároveň sa to považuje za dôvod na odstúpenie od tejto Zmluvy.
- 8.5.2 Nájomca je povinný dňom začatia nájmu užívať a prevádzkovať Predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou, všeobecne platnými právnymi predpismi vrátane technických noriem platných na území Slovenskej republiky a všetkými ďalšími normami nižšej právnej sily orgánov štátnej moci a verejnej správy, v súlade s povoleniami, ktoré Nájomcovi určujú podmienky prevádzky v Predmete nájmu a tak, aby Nájomca svojou prevádzkou a užívaním Predmetu nájmu nespôsobil Prenajímateľovi a tretím osobám škodu ani hrozbu vzniku škody ani ich neobmedzoval v ich užívacích a vlastníckych právach. Nájomca je ďalej povinný osobitne dodržiavať alebo zabezpečovať:
- a) pokyny Prenajímateľa vydané prostredníctvom nápisov a piktogramov v Tržnici (vrátane tých, ktoré sa nachádzajú na miestach určených pre ukladanie odpadu – lisovacích kontajneroch);
  - b) VZN č. 2/2018 MČ Bratislava – Nové Mesto, resp. také VZN, ktoré ho nahrádza, prípadne dopĺňa;
  - c) pokyny pracovníkov bezpečnostnej služby, osoby poverenej správou Tržnice (Dozorca) a služby zabezpečujúcej bezpečnostný poriadok;
  - d) dodržiavať pravidlá triedenia a zberu odpadu do zberných nádob umiestnených v suteréne Tržnice;
  - e) pri nakladaní s odpadom dotknuté právne predpisy;
  - f) návod na obsluhu výfahu;
  - g) pravidelnú prehliadku a servis vyhradených technických zariadení a hasiacich prístrojov v Predmete nájmu a záznamy o týchto prehliadkach a/alebo servisoch uchovávať a predkladať ich Prenajímateľovi a osobám oprávneným na kontrolu vyhradených zariadení;
  - h) poriadok v Predmete nájmu a údržbu tak, aby nedochádzalo k jeho opotrebeniu nad obvyklú mieru. Uvedené sa primerane vzťahuje aj spoločné priestory Tržnice;
  - i) dodržiavať Prevádzkový a Trhový poriadok Tržnice. Nájomca potvrdzuje svojim podpisom, že sa oboznámil s Prevádzkovým a Trhovým poriadkom a zaväzuje sa ho dodržiavať;
  - j) zabezpečiť, aby jeho prevádzka mala stanovené otváracie hodiny a dodržiavala otváracie hodiny Tržnice podľa bodu 8.5.13 tejto Zmluvy a stanovené otváracie hodiny prevádzky menila so súhlasom Prenajímateľa; Prenajímateľ sa zaväzuje bezdôvodne neodoprieť súhlas so zmenou otváracích hodín prevádzky Nájomcu, pokiaľ táto rešpektuje otváracie hodiny Tržnice.

- 8.5.3 Nájomca je povinný v prípade nebezpečenstva hroziacej alebo vzniknutej škody na zdraví alebo majetku umožniť Prenajímateľovi, prípadne inej poverenej osobe alebo oprávnenej osobe podľa zákona, vstup do Predmetu nájmu. Za týmto účelom bude jedna sada kľúčov od Predmetu nájmu deponovaná u Prenajímateľa s tým, že Prenajímateľ je povinný uchovávať túto sadu kľúčov tak, aby neprišlo k neoprávnenej dispozícii s kľúčmi, príp. k neoprávnenému vstupu do Predmetu nájmu. Nájomca s uvedeným bez výhrad súhlasí. V prípade vstupu do Predmetu nájmu Prenajímateľom je Prenajímateľ povinný to oznámiť bezodkladne nájomcovi.
- 8.5.4 Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek počas obvyklých prevádzkových hodín Nájomcu kontrolovať plnenie povinností Nájomcu podľa tejto Zmluvy a za týmto účelom vstupovať do Predmetu nájmu, ak sú dôvodné pochybnosti, že Nájomca porušuje ustanovenia tejto Zmluvy, pričom Prenajímateľ smie pri kontrole obmedziť prevádzku Nájomcu v Predmete nájmu primerane okolnostiam.
- 8.5.5 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa o všetkých skutočnostiach brániacich riadnemu užívaniu Predmetu nájmu.
- 8.5.6 Nájomca nebude odkladať tovar a/alebo iné predmety na miestach určených pre spoločné užívanie iných užívateľov priestorov nachádzajúcich sa v Tržnici, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza. Nájomca nie je oprávnený vnášať do Predmetu nájmu veci nesúvisiace s Predmetom podnikania (napríklad lampy, prenosné vykurovacie telesá, ventilátory a pod.), ktoré sa nepovažujú za veci osobnej povahy na každodenné použitie. Nájomca je oprávnený parkovať svoje autá len na verejných priestranstvách, pokiaľ nemá uzavretú osobitnú nájomnú zmluvu. To isté platí pre autá, ktoré zabezpečujú Nájomcovi dodávku tovaru a služieb. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať nariadenia Prenajímateľa o spôsobe zásobovania, pokiaľ je také vydané.
- 8.5.7 Nájomca nie je oprávnený vykonávať žiadne také zmeny, ktoré spôsobia zmeny súvisiace s vonkajším vzhľadom Predmetu nájmu alebo Tržnicou, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Spolu so žiadosťou o súhlas je Nájomca povinný predložiť Prenajímateľovi aj grafickú vizualizáciu navrhovanej úpravy vzhľadu. Odchýlenie sa od odsúhlasenej úpravy alebo vykonanie úpravy vzhľadu bez predchádzajúceho súhlasu sa považuje za závažné porušenie Zmluvy s právom Prenajímateľa od Zmluvy odstúpiť. Za každých okolností je však Nájomca povinný zabezpečiť, aby vonkajší vzhľad Predmetu nájmu alebo Tržnice, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza, nebol esteticky znehodnotený materiálmi, tovarmi alebo inými vecami Nájomcu. Nájomca rovnako nie je oprávnený umiestňovať mimo Predmetu nájmu žiadne reklamné pútače a nosiče bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 8.5.8 Nájomca nie je oprávnený umiestňovať akékoľvek zvieratá v Predmete nájmu, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak.
- 8.5.9 Nájomca je povinný zabezpečovať riadne upratovanie Predmetu nájmu na vlastné náklady prostredníctvom svojho pracovníka alebo dodávateľa služieb. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať nariadenia Prenajímateľa na zabezpečenie likvidácie odpadu, pokiaľ je také vydané.
- 8.5.10 Nájomca je povinný bezodkladne, najneskôr však do 14 pracovných dní od zmeny, oznámiť Prenajímateľovi písomne každú zmenu týkajúcu sa jeho oprávnenia na vykonávanie činnosti v Predmete nájmu (zánik oprávnenia, pozastavenie oprávnenia, zmena zapísaných údajov a pod.).
- 8.5.11 Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že na podklade rozhodnutia Prenajímateľa je Prenajímateľ oprávnený najviac desať (10) krát v kalendárnom roku uzavrieť Tržnicu za účelom deratizácie, dezinfekcie a dezinfekcie priestorov Tržnice, a tým znemožniť užívanie Predmetu nájmu na dĺžku trvania jedného dňa (pre každý jednotlivý prípad). Nájomca berie na vedomie, že takéto znemožnenie užívania Predmetu nájmu je výkonom práva Prenajímateľa a nezakladá nárok na zľavu z Nájmu, ani nárok na náhradu škody s čím súhlasí.
- 8.5.12 Prenajímateľ je povinný:
- a/ odovzdať Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené užívanie;
  - b/ zabezpečiť Nájomcovi nerušený výkon jeho práv za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve;
  - c/ poskytovať alebo zabezpečovať služby, ku ktorých poskytovaniu a/alebo zabezpečovaniu sa zaviazal.
- 8.5.13 Zmluvné strany sa dohodli na tom, že Nájomca musí počas celej doby trvania nájomného vzťahu založeného touto Zmluvou rešpektovať (zabezpečiť a zároveň dodržiavať) otváracie hodiny v rozsahu aktuálnych otváracích hodín Tržnice. Otváracie hodiny prevádzky Nájomcu a ich zmena

- podliehajú súhlasu Prenajímateľa. Prenajímateľ sa zaväzuje bezdôvodne neodoprieť súhlas so zmenou otváracích hodín prevádzky Nájomcu, pokiaľ táto rešpektuje otváracie hodiny Tržnice.
- 8.5.14 Zmluvné strany sa dohodli na tom, že ak dôjde počas trvania vzťahu založeného touto Zmluvou k zmene otváracích hodín Tržnice, tejto zmene budú v nadväznosti na to rovnako prispôsobené aj otváracie hodiny prevádzky Nájomcu, s čím Nájomca súhlasí a nemá voči tomu žiadne námietky.
- 8.5.15 Neuplatňuje sa.
- 8.5.16 Nájomca podpisom tejto Zmluvy udeľuje Prenajímateľovi súhlas, aby tento počas trvania nájmu založeného touto Zmluvou vypoľ dodávku elektrickej energie a/alebo iných médií do Predmetu nájmu pre prípad porušenia povinnosti Nájomcu platiť nájomné každý mesiac v lehotách určených touto Zmluvou, ako aj pre prípad porušenia povinnosti nájomcu platiť zálohu na prevádzkové náklady či iné nároky Prenajímateľa podľa tejto Zmluvy, a to až do doby, kým si Nájomca začne plniť riadne a včas všetky svoje finančné povinnosti vyplývajúce mu z tejto Zmluvy, to všetko po tom ako Prenajímateľ Nájomcu márne písomne vyzval na nápravu s lehotou minimálne 15 dní odo dňa odoslania výzvy. Vypnutie dodávky elektrickej energie a/alebo iných médií dodávaných do Predmetu nájmu nemá na strane Nájomcu vplyv na jeho povinnosť plniť si všetky finančné záväzky vyplývajúce z tejto Zmluvy, vrátane platenia nájomného.
- 8.5.17 Zmluvné strany sa dohodli na tom, že v súvislosti s prerušením dodávky elektrickej energie a/alebo iných médií dodávaných do Predmetu nájmu podľa predchádzajúceho bodu tejto Zmluvy Nájomcovi nevznikajú žiadne nároky z titulu náhrady škody či ušlého zisku, nakoľko Prenajímateľ takýmto postupom vykonáva svoje práva podľa tejto Zmluvy. Tým sa vylučujú všetky a zároveň akékoľvek nároky Nájomcu, ktoré by hypoteticky mohli vzniknúť v súvislosti s prerušením dodávky elektrickej energie a/alebo iných médií dodávaných do Predmetu nájmu, s čím Nájomca výslovne súhlasí, berie to na vedomie a plne si uvedomuje všetky právne aj faktické dôsledky, ktoré mu vznikli alebo v budúcnosti môžu vzniknúť v súvislosti s takýmto dojednaním a nemá voči nemu žiadne výhrady. Týmto ustanovením nie je dotknutý nárok na zľavu z nájomného alebo náhradu ušlého zisku v prípadoch, keď k prerušeniu dodávky elektrickej energie a/alebo iných médií dodávaných do Predmetu nájmu, a teda znemožneniu užívať riadne Predmet nájmu, došlo výlučne z dôvodu porušenia povinnosti Prenajímateľa v zmysle tejto Zmluvy a všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 8.5.18 Nájomca je povinný do piatich (5) dní odo dňa zahájenia svojej činnosti v Predmete nájmu písomne alebo prostredníctvom e-mailu Prenajímateľovi oznámiť meno, priezvisko a kontaktné údaje (e-mail a telefonický kontakt) osoby, ktorá je oprávnená v jeho mene osobne preberať písomnosti podľa tejto Zmluvy v Predmete nájmu ale aj mimo neho. Účastníci sa dohodli na tom, že doručenie akejkoľvek písomnosti podľa tejto Zmluvy osobe, ktorú Nájomca oznámil podľa tohto bodu, sa považuje za doručenie priamo Nájomcovi. Tým nie sú dotknuté ustanovenia platných právnych predpisov upravujúcich doručovanie písomností. Nájomca je oprávnený oznámiť Prenajímateľovi zmenu kontaktnej osoby alebo ďalšiu kontaktnú osobu s tým, že počas celej doby nájmu je povinný mať zvolenú aspoň jednu kontaktnú osobu pre osobné doručovanie. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie tejto Zmluvy s právom Prenajímateľa od nej odstúpiť.
- 8.5.19 Nájomca je oprávnený umiestniť na Predmete nájmu po odsúhlasení Prenajímateľom označenie svojej prevádzky.

## Článok 9 Skončenie nájmu

- 9.1 Nájom skončí uplynutím dohodnutej doby nájmu s uplatnením podľa bodu 5.1 Zmluvy.
- 9.2 Nájom môže skončiť písomnou dohodou Zmluvných strán i pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
- 9.3 Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto Zmluvu, ak:
- Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu v rozpore s touto Zmluvou;
  - Bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách Predmetu nájmu alebo budovy, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza, čo bráni užívať nebytový priestor alebo jeho časť. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že za zmenu Predmetu nájmu alebo budovy, v ktorej sa tento nachádza, pričom to bráni užívať nebytový priestor, sa na účely tejto Zmluvy rozumie najmä, nie však

Prenajímateľ:

Nájomca:

- výlučne, (i) ak príslušný orgán samosprávy (zastupiteľstvo, starosta, primátor a pod.) rozhodne o zmene spôsobu nájmu nebytových priestorov a/alebo ich časti v budove Tržnice a/alebo (ii) vypísanie výberového konania na nájomcu komplexu obchodných priestorov v budove Tržnice alebo ich časti v súlade s príslušným rozhodnutím a/alebo záväzným predpisom vydaným orgánom samosprávy (zastupiteľstvo, starosta, primátor a pod.);
- c) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
  - d) Nájomca užíva napriek písomnému upozorneniu Predmet nájmu v rozpore so Zmluvou alebo právnymi predpismi; t. j. ak Nájomca poruší niektorú zo svojich povinností prevzatých touto Zmluvou alebo právnymi predpismi a nezjedná nápravu ani v dodatočne poskytnutej lehote.
- 9.4 Nájomca môže písomne ukončiť túto Zmluvu výlučne v súlade s ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov /ďalej len „zákon č. 116/1990 Zb“/.
- 9.5 Výpovedná lehota je dvojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej Zmluvnej strane, okrem prípadu výpovede podľa bodu 9.3 písm. b), kedy je výpovedná lehota jednomesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej Zmluvnej strane.
- 9.6 Nájom zaniká:
- a) zánikom Predmetu nájmu;
  - b) zánikom Nájomcu, ktorý je právnickou osobou bez právneho nástupcu;
  - c) smrťou Nájomcu, ktorý je fyzickou osobou, pokiaľ dedičia po poručníkovi, ktorý bol Nájomcom, do tridsať (30) dní od jeho smrti neoznámia Prenajímateľovi, že pokračujú v nájme.
- V prípade zániku Nájomcu alebo Prenajímateľa s právnym nástupcom sa Zmluvné strany ku dňu zániku príslušnej Zmluvnej strany dohodli, že nájom nezaniká, pričom žiadna zo Zmluvných strán nemá právo Zmluvu z tohto dôvodu vypovedať a príslušný právny nástupca Zmluvnej strany v celom rozsahu vstupuje do práv a povinností zaniknutej Zmluvnej strany. Nájomca nie je oprávnený požadovať od právneho nástupcu žiadne plnenie výlučne z titulu odstúpenia Predmetu nájmu. To sa netýka plnenia poskytnutého právnym nástupcom z titulu prevzatia plnení po právnom predchodcovi (napr. kaucia).
- 9.7 V prípade, ak:
- a/ je Nájomca v omeškaní viac ako pätnásť (15) dní s plnením akéhokoľvek peňažného záväzku voči Prenajímateľovi;
  - b/ je to ustanovené v tejto Zmluve;
  - c/ Nájomca do 30 kalendárnych dní od podpísania tejto Zmluvy nepreukáže Prenajímateľovi uzavretú poisťovňu zmluvu podľa článku 8.1.3 tejto Zmluvy;
- je Prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy. Účinky odstúpenia a zánik nájmu nastáva okamihom doručenia písomného odstúpenia Nájomcovi. V takom prípade je Prenajímateľ oprávnený v písomnom odstúpení určiť deň vypratania Predmetu nájmu aj na neskorší deň ako je deň účinnosti odstúpenia a to s ohľadom na charakter prevádzky a potrebné stavebné úpravy. Zmluvné strany nie sú povinné si z dôvodu takéhoto odstúpenia vrátiť dovtedy poskytnuté plnenia, pokiaľ v tejto Zmluve nie je uvedené inak. Odstúpenie nemá spätné účinky.
- 9.8 V prípade skončenia nájmu výpoveďou je Nájomca povinný počas plynutia výpovednej doby umožniť Prenajímateľovi vstup do Predmetu nájmu za účelom jeho predvedenia záujemcovi o ďalší Nájom Predmetu nájmu a to v rámci obvyklých prevádzkových hodín Nájomcu, ako aj umiestnenie informácie vo výklade Predmetu nájmu o ponuke na prenájom Predmetu nájmu.
- 9.9 Nájomca berie na vedomie aktuálny technický stav Tržnice a súhlasí s tým, aby bol nájom založený touto Zmluvou ukončený oznámením Prenajímateľa o tom, že Predmet nájmu a/alebo Tržnica je ďalej nespôsobilá z technického hľadiska k užívaniu. V takom prípade sa nájom končí dorúčením oznámenia Nájomcovi. Zároveň sa Zmluvné strany dohodli na tom, že Prenajímateľ je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť, ak sa stane Predmet nájmu a/alebo Tržnica nespôsobilou z technického hľadiska k užívaniu, a to bez ohľadu na to, či je takýto stav odstrániteľný alebo nie. Prenajímateľ je pri správe Tržnice limitovaný financovaním zriaďovateľa, čo Nájomca berie na vedomie.

## Článok 10

### Spoločné a záverečné ustanovenia

- 10.1 Táto Zmluva nadobúda platnosť a zaväzuje Zmluvné strany v deň, v ktorom ju podpíšu oprávnení zástupcovia oboch Zmluvných strán. Ak nedôjde k podpísaniu tejto Zmluvy v ten istý deň oboma jej Zmluvnými stranami, za rozhodujúci deň pre nadobudnutie jej platnosti sa bude pokladať deň, v ktorom druhá zmluvná strana podpíše Zmluvu neskôr. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s ustanovením § 47a Občianskeho zákonníka. Nájomca berie na vedomie, že na nadobudnutie účinnosti Zmluvy sa vyžaduje jej zverejnenie, s čím súhlasí.
- 10.2 Právne vzťahy medzi Nájomcom a Prenajímateľom vyplývajúce zo Zmluvy sa riadia prednostne zákonom č. 116/1990 Zb. a príslušnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky. Zmluvné strany sa výslovne dohodli na aplikácii ustanovení zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov na tento zmluvný vzťah.
- 10.3 Zmluva sa môže meniť alebo doplňovať výlučne formou písomných dodatkov podpísaných obidvomi Zmluvnými stranami.
- 10.4 Zmluvné strany sa dohodli, že vznik nároku na zmluvnú pokutu sa nedotýka nároku na náhradu škody v celej výške. Zaplatená zmluvná pokuta sa započítava do nároku na náhradu škody.
- 10.5 Ak sa neskôr ukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, takáto neplatnosť, neúčinnosť alebo nevykonateľnosť nemá za následok neplatnosť, neúčinnosť a nevykonateľnosť ďalších ustanovení Zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia) alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa Zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým platným, účinným a vykonateľným ustanovením tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením.
- 10.6 Doručovanie pre účely Zmluvy sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na adresu uvedenú v záhlaví Zmluvy a to aj v prípade, že došlo k jej zmene, avšak povinná strana túto zmenu neohlásila alebo osobne. Obe Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy sídla bez zbytočného odkladu, najneskôr však do piatich (5) pracovných dní od takejto zmeny. Doručenie Nájomcovi je riadne (platne a účinne) vykonané aj vtedy, ak Prenajímateľ doručuje zásielku osobne v Predmete nájmu určenom podľa Zmluvy. V prípade pochybností sa zásielka považuje za doručенú uplynutím tretieho dňa po uložení doručovanej zásielky na pošte v prípade, ak Zmluvná strana doručovanú zásielku neprevezme. Akákoľvek doručovaná zásielka je považovaná za riadne (platne a účinne) doručенú aj v prípade, ak Zmluvná strana, ktorej je zásielka doručovaná, odmietne prevziať zásielku, a to ku dňu odmietnutia jej prevzatia.
- 10.7 Zmluvná strana berie na vedomie, že v súvislosti so spracúvaním osobných údajov a/alebo osobných údajov členov štatutárneho orgánu, spoločníkov/akcionárov, zamestnancov a poverených osôb druhej zmluvnej strany je viazaná povinnosťou mlčanlivosti v súlade s čl. 90 nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) (ďalej len „Nariadenie“) a ust. § 79 zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon“). Zachovávať mlčanlivosť podľa tohto bodu zmluvy sú povinní aj jej zamestnanci, jej štatutárni zástupcovia, členovia jej štatutárneho orgánu, kontaktné osoby ako aj ostatné osoby, ktoré prichádzajú akýmkoľvek spôsobom do kontaktu s osobnými údajmi. Povinnosť podľa tohto bodu Zmluvy naďalej trvá aj po zániku Zmluvy bez obmedzenia, čo Zmluvná strana berie na vedomie a nemá voči tomu žiadne výhrady. Zmluvná strana sa zaväzuje vopred poučiť všetky osoby podľa tohto bodu Zmluvy o povinnosti zachovávať mlčanlivosť, a to aj po zániku ich právneho vzťahu k zmluvnej strane, a o rizikách a nárokoch spojených s porušením tejto povinnosti.
- 10.8 Zmluvná strana berie na vedomie, že druhá Zmluvná strana spracúva jej osobné údaje, osobné údaje členov jej štatutárneho orgánu, štatutárnych zástupcov, kontaktných osôb a jej zamestnancov v nevyhnutnom rozsahu na účel plnenia podľa tejto Zmluvy. Zmluvná strana zároveň vyhlasuje, že osoby podľa prvej vety tohto bodu boli poučené o ich právach v oblasti ochrany osobných údajov a povinnosti zachovávať mlčanlivosť, čo potvrdzuje svojím podpisom.
- 10.9 Zmluvné strany vyhlasujú, že sú oboznámené s Nariadením, Zákonom ako aj ostatnými právnymi predpismi v oblasti ochrany osobných údajov, čo potvrdzujú svojím podpisom.

Prenajímateľ:

Nájomca:

- 10.10 Zmluvné strany vyhlasujú, že prijali náležité organizačné a technické opatrenia na zabezpečenie ochrany osobných údajov, a to najmä pred ich zneužitím, zničením alebo stratou akýmkoľvek spôsobom.
- 10.11 Táto Zmluva je vyhotovená v troch (3) vyhotoveniach, dve (2) vyhotovenia pre Prenajímateľa a jedno (1) vyhotovenie pre Nájomcu.
- 10.12 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli, že vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu prostú akéhokoľvek omylu na znak čoho túto Zmluvu podpisujú.
- 10.13 Táto Zmluva nahrádza všetky doterajšie ústne dohody Zmluvných strán.

Neoddeliteľnými prílohami tejto Zmluvy sú:

Príloha č.1 – Výpis z obchodného registra Nájomcu

Príloha č.2 – Situačné vymedzenie Predmetu nájmu v Tržnici

Príloha č.3 – Faktúra/Rozpis mesačných platieb – daňový doklad v súlade so zákonom č. 222/2004 Z. z.

Príloha č.4 – Protokol

Príloha č.5 – Prehľad odsúhlasených stavebných úprav Nájomcu v Predmete nájmu

Zmluvná strana:

**EKO – podnik verejnoprospešných služieb**

zast.: Ing. Ivana Chrenková, riaditeľka

..... dňa .....  
odtlačok pečiatky a podpis

Zmluvná strana:

**FATCAT Delikatessen s. r. o.**

Zast.: Matúš Bielik, konateľ

..... dňa 5.5. 2025  
odtlačok pečiatky a podpis

## MINISTERSTVO SPRAVODLIVOSTI SLOVENSKEJ REPUBLIKY

**OBCHODNÝ REGISTER**  
NA INTERNETE

Slovensky | English

**Výpis z Obchodného registra Mestského súdu Bratislava III****Tento výpis má len informatívny charakter a nie je použiteľný pre právne úkony !**

Oddiel: Sro

Vložka číslo: 187321/B

|                                   |                                                                                                                                  |                  |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Obchodné meno:                    | FATCAT Delikatessen s. r. o.                                                                                                     | (od: 15.04.2025) |
| Sídlo:                            | Lermontovova 911/3<br>Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 05                                                               | (od: 15.04.2025) |
| IČO:                              | 56 882 076                                                                                                                       | (od: 15.04.2025) |
| Deň zápisu:                       | 15.04.2025                                                                                                                       | (od: 15.04.2025) |
| Právna forma:                     | Spoločnosť s ručením obmedzeným                                                                                                  | (od: 15.04.2025) |
| Predmet podnikania<br>(činnosti): | Pohostinská činnosť a výroba hotových jedál určených na priamu spotrebu mimo prevádzkových priestorov                            | (od: 15.04.2025) |
|                                   | Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)       | (od: 15.04.2025) |
|                                   | Sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby                                                                   | (od: 15.04.2025) |
|                                   | Skladové, pomocné a prepravné služby v doprave                                                                                   | (od: 15.04.2025) |
|                                   | Reklamné, marketingové, fotografické a informačné služby, prieskum trhu a verejnej mienky                                        | (od: 15.04.2025) |
|                                   | Výroba textílií, textilných výrobkov, odevov a odevných doplnkov                                                                 | (od: 15.04.2025) |
|                                   | Poskytovanie služieb osobného charakteru                                                                                         | (od: 15.04.2025) |
|                                   | Vedenie účtovníctva                                                                                                              | (od: 15.04.2025) |
|                                   | Počítačové služby a služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov                                                            | (od: 15.04.2025) |
|                                   | Výskum a vývoj v oblasti prírodných, technických, spoločenských a humanitných vied                                               | (od: 15.04.2025) |
|                                   | Výroba potravinárskych a škrobových výrobkov                                                                                     | (od: 15.04.2025) |
|                                   | Organizovanie športových, kultúrnych a iných spoločenských podujatí                                                              | (od: 15.04.2025) |
|                                   | Prevádzkovanie kultúrnych, spoločenských, zábavných, športových zariadení a zariadení slúžiacich na regeneráciu a rekondíciu     | (od: 15.04.2025) |
|                                   | Výroba celulózy, papiera, lepenky a výrobkov z týchto materiálov                                                                 | (od: 15.04.2025) |
|                                   | Výroba výrobkov z gumených a plastových                                                                                          | (od: 15.04.2025) |
|                                   | Výroba ostatných nekovových minerálnych výrobkov                                                                                 | (od: 15.04.2025) |
|                                   | Výroba a hutnícke spracovanie kovov, výroba a opracovanie jednoduchých kovových výrobkov                                         | (od: 15.04.2025) |
|                                   | Výroba hračiek, hier, bižutérie, suvenírov, sviečok, tieniacej techniky, hudobných nástrojov, metiel, kief a maliarskeho náradia | (od: 15.04.2025) |

|                                  |                                                                                                                     |                  |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|                                  | Nákladná cestná doprava vykonávaná vozidlami s celkovou hmotnosťou do 3,5 t vrátane pripojného vozidla              | (od: 15.04.2025) |
|                                  | Uskutočňovanie stavieb a ich zmien                                                                                  | (od: 15.04.2025) |
|                                  | Prípravné práce k realizácii stavby                                                                                 | (od: 15.04.2025) |
|                                  | Dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov                                                  | (od: 15.04.2025) |
|                                  | Služby súvisiace s produkciou filmov, videozáznamov a zvukových nahrávok                                            | (od: 15.04.2025) |
|                                  | Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom                   | (od: 15.04.2025) |
|                                  | Poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu, prevádzkovanie výdajne stravy | (od: 15.04.2025) |
|                                  | Prenájom, úschova a požíčovanie hnuťel'ných vecí                                                                    | (od: 15.04.2025) |
| Spoločníci:                      | <u>Matúš Bielik</u><br>Bojnická cesta 593/50<br>Kanianka 972 17                                                     | (od: 15.04.2025) |
| Výška vkladu každého spoločníka: | Matúš Bielik<br>Vklad: 5 000 EUR ( peňažný vklad ) Splatené: 5 000 EUR                                              | (od: 15.04.2025) |
| Štatutárny orgán:                | konateľ                                                                                                             | (od: 15.04.2025) |
|                                  | <u>Matúš Bielik</u><br>Bojnická cesta 593/50<br>Kanianka 972 17<br>Vznik funkcie: 15.04.2025                        | (od: 15.04.2025) |
| Konanie menom spoločnosti:       | Konateľ koná v mene spoločnosti samostatne.                                                                         | (od: 15.04.2025) |
| Výška základného imania:         | 5 000 EUR Rozsah splatenia: 5 000 EUR                                                                               | (od: 15.04.2025) |
| Dátum aktualizácie údajov:       | 04.05.2025                                                                                                          |                  |
| Dátum výpisu:                    | 05.05.2025                                                                                                          |                  |

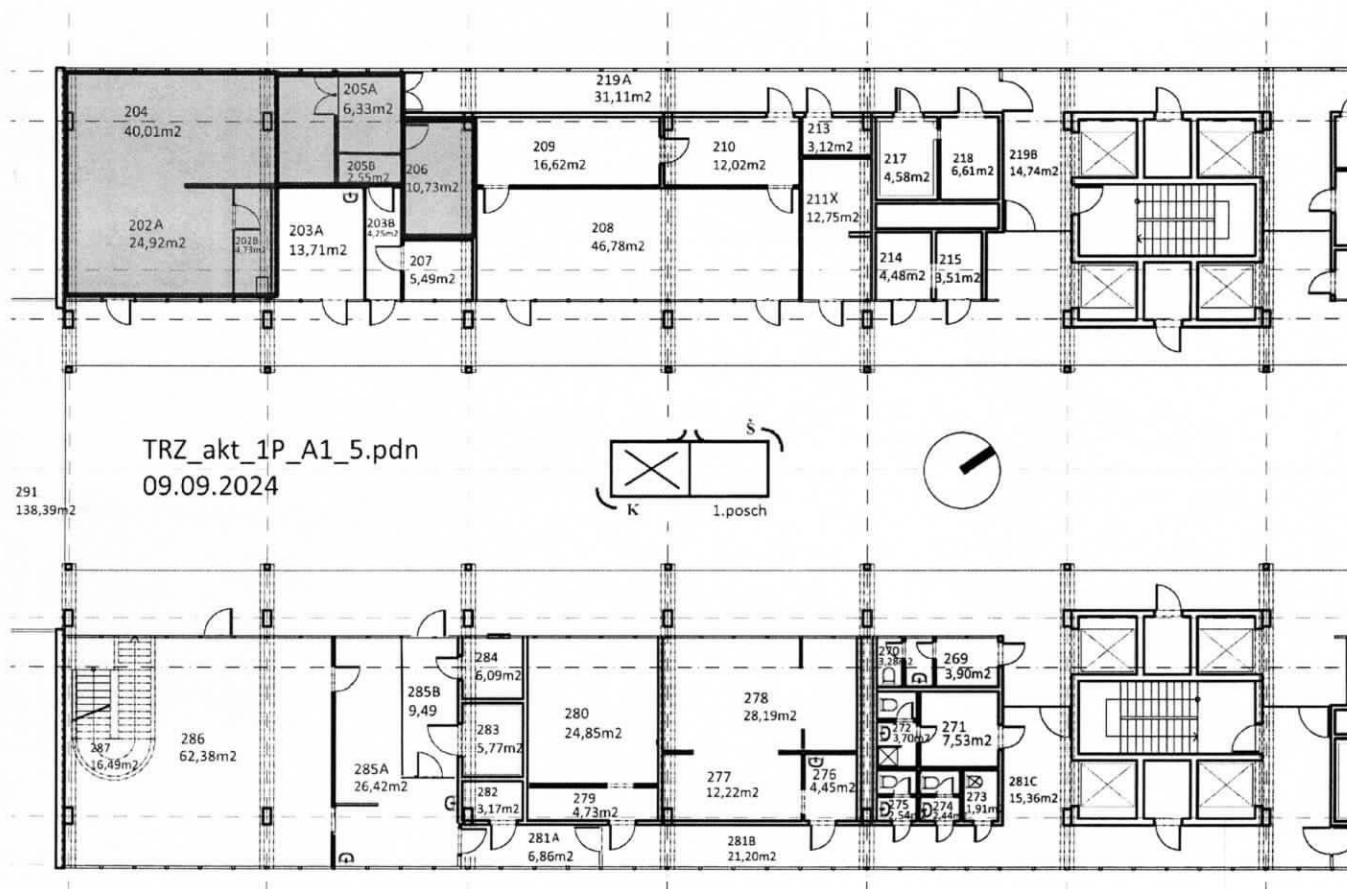
Aktuálne zmeny | Elektronické služby Obchodného registra

Vyhľadávanie podľa : obchodného mena | identifikačného čísla  
sídla | spisovej značky | priezviska a mena osoby

O obchodnom registri SR | Návod na používanie ORI | Kontakty na registrové súdy  
Aktuality a oznamy

# Situačné vymedzenie Predmetu nájmu v objekte „Tržnica“

k zmluve č. 2519111 o nájme časti nebytových priestorov s vyznačením predmetu nájmu





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

IČO: 00491870

DIČ: 2020887022

IČ DPH: SK2020887022

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.

BIC:KOMASK2X

Číslo účtu: SK04 5600 0000 0018 0570 7008

**Rozpis mesačných platieb**

**nájomného a služieb k faktúre č.: 3 25 191 0067**

Variabilný symbol 3251910067

**Dátum vystavenia 2. 5. 2025**

Odberateľ **FATCAT Delikatessen s. r. o.**

Adresa **Lermontovova 911/3**

**81105 Bratislava**

IČO 56882076

DIČ 2122503757

IČ DPH nie je platiteľ

| P.č.  | Nájomné<br>bez DPH | DPH 23%<br>za nájomné | Služby<br>bez DPH | DPH 23%<br>za služby | Elektrina<br>bez DPH | DPH 19%<br>za elektrinu | <b>Spolu<br/>k úhrade</b> | Dátum<br>splatnosti | Dátum<br>dodania |
|-------|--------------------|-----------------------|-------------------|----------------------|----------------------|-------------------------|---------------------------|---------------------|------------------|
| 1     | 598,12 €           | 0,00 €                | 716,16 €          | 164,72 €             | 270,00 €             | 51,30 €                 | <b>1 800,30 €</b>         | <b>31. 5. 2025</b>  | 31. 5. 2025      |
| 2     | 598,12 €           | 0,00 €                | 716,16 €          | 164,72 €             | 270,00 €             | 51,30 €                 | <b>1 800,30 €</b>         | <b>30. 6. 2025</b>  | 30. 6. 2025      |
| 3     | 598,12 €           | 0,00 €                | 716,16 €          | 164,72 €             | 270,00 €             | 51,30 €                 | <b>1 800,30 €</b>         | <b>31. 7. 2025</b>  | 31. 7. 2025      |
| 4     | 598,12 €           | 0,00 €                | 716,16 €          | 164,72 €             | 270,00 €             | 51,30 €                 | <b>1 800,30 €</b>         | <b>31. 8. 2025</b>  | 31. 8. 2025      |
| 5     | 598,12 €           | 0,00 €                | 716,16 €          | 164,72 €             | 270,00 €             | 51,30 €                 | <b>1 800,30 €</b>         | <b>30. 9. 2025</b>  | 30. 9. 2025      |
| 6     | 598,12 €           | 0,00 €                | 716,16 €          | 164,72 €             | 270,00 €             | 51,30 €                 | <b>1 800,30 €</b>         | <b>31. 10. 2025</b> | 31. 10. 2025     |
| 7     | 598,12 €           | 0,00 €                | 716,16 €          | 164,72 €             | 270,00 €             | 51,30 €                 | <b>1 800,30 €</b>         | <b>30. 11. 2025</b> | 30. 11. 2025     |
| 8     | 598,11 €           | 0,00 €                | 716,12 €          | 164,69 €             | 270,00 €             | 51,30 €                 | <b>1 800,22 €</b>         | <b>31. 12. 2025</b> | 31. 12. 2025     |
| Spolu | <b>4 784,95 €</b>  | <b>0,00 €</b>         | <b>5 729,24 €</b> | <b>1 317,73 €</b>    | <b>2 160,00 €</b>    | <b>410,40 €</b>         | <b>14 402,32 €</b>        |                     |                  |

Pri platbách uvádzajte variabilný symbol 3251910067

Služby a preddavky budú vyúčtované k poslednému dňu nájmu, v súlade s platnou zmluvou, samostatnou faktúrou.



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

IČO: 00491870

DIČ: 2020887022

IČ DPH: SK2020887022

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s

BIC:KOMASK2X

Číslo účtu: SK04 5600 0000 0018 0570 7008

Odberateľ **FATCAT Delikatessen s. r. o.**

Adresa **Lermontovova 911/3**

**81105 Bratislava**

IČO 56882076

DIČ 2122503757

IČ DPH nie je platiteľ

**Faktúra č.: 3 25 191 0067**

Variabilný symbol 3251910067

**Fakturované obdobie: 1. 5. 2025 - 31. 12. 2025**

**Dátum vystavenia: 2. 5. 2025**

Číslo zmluvy **2519111**

**Platnosť zmluvy: 1. 5. 2025 - 31. 12. 2025**

Účely prenájmu sú uvedené v sekcii "Predmet nájmu"

Dátum splatnosti: Podľa rozpisu platieb

Dátum dodania: Podľa rozpisu platieb

#### Predmet nájmu

Účel: U 09 Farmárske produkty, home made výrobky

| Priestor       | Podlažie     | Plocha               | Jedn. cena | Zľava | Spolu za priestor |
|----------------|--------------|----------------------|------------|-------|-------------------|
| prevádzka; 204 | 1. Poschodie | 40,01 m <sup>2</sup> | 75,00 €    | 0,00% | 2 000,50 €        |

Účel: U 39 Reštaurácia, rýchle občerstvenie

| Priestor        | Podlažie     | Plocha               | Jedn. cena | Zľava | Spolu za priestor |
|-----------------|--------------|----------------------|------------|-------|-------------------|
| prevádzka; 202A | 1. Poschodie | 24,92 m <sup>2</sup> | 109,00 €   | 0,00% | 1 810,85 €        |

Účel: U 40 Sklad

| Priestor        | Podlažie     | Plocha               | Jedn. cena | Zľava | Spolu za priestor |
|-----------------|--------------|----------------------|------------|-------|-------------------|
| sanitárne; 202B | 1. Poschodie | 4,73 m <sup>2</sup>  | 60,00 €    | 0,00% | 189,20 €          |
| vestibul; 205A  | 1. Poschodie | 6,33 m <sup>2</sup>  | 60,00 €    | 0,00% | 253,20 €          |
| vestibul; 205B  | 1. Poschodie | 2,55 m <sup>2</sup>  | 60,00 €    | 0,00% | 102,00 €          |
| sklad; 206      | 1. Poschodie | 10,73 m <sup>2</sup> | 60,00 €    | 0,00% | 429,20 €          |

|              |                            |                   |
|--------------|----------------------------|-------------------|
| <b>Spolu</b> | <b>89,27 m<sup>2</sup></b> | <b>4 784,95 €</b> |
|--------------|----------------------------|-------------------|

#### Rekapitulácia platieb za fakturované obdobie

|                             | cena bez DPH       | DPH 23%           | DPH 19%         | cena s DPH         |                                     |
|-----------------------------|--------------------|-------------------|-----------------|--------------------|-------------------------------------|
| Cena za priestory           | 4 784,95 €         | 0,00 €            | 0,00 €          | 4 784,95 €         |                                     |
| Cena za elektrinu (19% DPH) | 2 160,00 €         | 0,00 €            | 410,40 €        | 2 570,40 €         |                                     |
| Cena za služby (23% DPH)    | 5 729,24 €         | 1 317,73 €        | 0,00 €          | 7 046,97 €         |                                     |
| <b>Celková cena</b>         | <b>12 674,19 €</b> | <b>1 317,73 €</b> | <b>410,40 €</b> | <b>14 402,32 €</b> | <b>mesačné nájomné (cena s DPH)</b> |
|                             |                    |                   |                 |                    | <b>1 800,29 €</b>                   |

v službách: za parkovanie 160,00 €

preddavok na el. energiu 2 160,00 €

preddavok na vodné a stočné 112,05 €

za ostatné služby 5 457,19 €

Cena za vyhradené parkovanie:  
240 € za prvé parkovacie miesto,  
480 € za druhé parkovacie miesto,  
960 € za tretie parkovacie miesto,

V službách je zahrnutý zber a likvidácia odpadu, zrážková voda, vzduchotechnika, kúrenie, chladenie a osvetlenie, deratizácia, hygienické zariadenia, upratovanie, údržba spoločných priestorov a poriadková služba.

**Všetky ceny sú vypočítané na dobu nájmu 8 mesiacov**

Jedn. cena = ročná sadzba za 1 m<sup>2</sup> prenajatého priestoru

Vystavil

Prevzal

piatok, 2. máj 2025

Strana 2 z 2



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

IČO: 00491870

DIČ: 2020887022

IČ DPH: SK2020887022

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s

BIC:KOMASK2X

Číslo účtu: SK04 5600 0000 0018 0570 7008

**Faktúra č.: 3 25 191 0067**

Variabilný symbol 3251910067

**Fakturované obdobie: 1. 5. 2025 - 31. 12. 2025**

**Dátum vystavenia: 2. 5. 2025**

Číslo zmluvy **2519111**

**Platnosť zmluvy: 1. 5. 2025 - 31. 12. 2025**

Odberateľ **FATCAT Delikatessen s. r. o.**

Adresa **Lermontovova 911/3**

**81105 Bratislava**

IČO 56882076

DIČ 2122503757

IČ DPH nie je platiteľ

Účely prenájmu sú uvedené v sekcii "Predmet nájmu"

Dátum splatnosti: Podľa rozpisu platieb

Dátum dodania: Podľa rozpisu platieb

Vystavil

Prevzal

piatok, 2. máj 2025

Strana 1 z 2

## Opis stavebných úprav

### 1.1 Opis stavebných úprav:

V celom prenajímanom objekte muselo prísť k stavebným úpravám bez výraznej zmeny dispozície.

Odstránenie pôvodných nánosov – inžinierske siete (voda, odpad, elektrina).

Odstránenie kotviacich prvkov vo všetkých miestnostiach.

Odstránenie pôvodných omietok a príprava nových vo všetkých miestnostiach aj s maľovkou (prvé 2 vrstvy protiplesňovou a proti vlhkostnou farbou, ďalšie dve fixačnou umývateľnou farbou.

Odstránenie farieb a lakov z hliníkových rámov.

Odstránenie fólii z okien.

Odstránenie lakov a lazúr z kameninových kachličiek a ich ošetrovanie do pôvodného stavu a zafixovanie novým lazúrovým náterom v dvoch vrstvách.

Odstránenie náterov z dreveného zábradlia, prebrúsenie a naniesenie 3 vrstiev ochranného oleja na drevo.

Odstránenie starého poškodeného náteru vzduchotechniky a naniesenie nového syntetického lakového náteru podľa stanovenej RAL.

Namaľovanie potrubí rozvodov vody podľa RAL.

Odstránenie starého náteru a hrdze z dažďového zvodu v sklade, prebrúsenie a natretie novým farebným náterom.

Odstránenie poškodeného obkladu, náhrada novým aj so špárovacou hmotou na všetky obklady.

Vyčistenie podlahy v sklade od starých náterov a znečistenia.

Zadebnenie pôvodných dvoch otvorov na dvere – konštrukcia + SD kartón + náter.

Vyrezanie nového otvoru na dreve do sanitačného skladu, osadenie zárubní a nákup dverí.

Nákup nových dverí do suchého skladu.

Inštalácia nových inžinierskych sietí do celého priestoru (voda, odpad, elektrina), inštalácia a príprava rozvodnej skrine a el. prívodu.

Inštalácia nových priečok a kovovej brány do: umyvárka, toaleta, predsieň. Výroba a stavba konštrukcie, nosných a kotviacich prvkov, nákup obkladu a vykachličkovanie stien.

Nové podlahy v priestoroch kuchyne, výroby, odbytu, vstupnej predsieni a sanitačného skladu – nivelácia + epoxidová podlaha s chipsami podľa RAL (kuchyňa + výroby) a priehľadný epoxid (odbyt – zafixovanie kameninovej podlahy a škár.

Ukončenie priečky v odbyte kovovými kotviacimi prvkami na mieru.

Vyliatie diery po pôvodnej priečke – vedenie el. rozvodov.

### 1.2 Hodnota vykonaných stavebných úprav

Hodnota vykonaných stavebných úprav bude vydokladovaná na základe daňových dokladov a faktúr alebo znaleckým posudkom, ak to niektorá zo zmluvných strán bude vyžadovať na ďalšie úkony.

### 1.3 Fotodokumentácia vykonaných stavebných úprav

Fotodokumentácia vykonaných stavebných úprav bude k dispozícii počas trvania zmluvy na priloženom linku: <https://drive.google.com/drive/folders/1D9urX95Tg-qM-2yG5KQGKsBNtSFI0-hB>



*Mgr. Matúš Čupka*  
*starosta*  
*Bratislava - Nové Mesto*

Bratislave, dňa 30. apríla 2025

Dobrý deň, vážená pani riaditeľka,

v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mestskej časti Bratislava-Nové Mesto a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavy, čl. XII, ods. 4, písm. C udeľujem

### **S Ú H L A S**

s uzatvorením nájomnej zmluvy pre nájomcu **FATCAT Delikatessen s. r. o.**, v objekte Tržnice na obdobie presahujúce 1 rok.

Ďakujem za spoluprácu.

S úctou

Vážená pani  
Ing. Ivana Chrenková  
EKO – podnik VPS  
Halašova 20