

ZMLUVA č. XX/2026 O NÁJME NEBYTOVÉHO PRIESTORU

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov,
podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a podľa § 261 a nasl. zákona č.
513/1991 Zb., Obchodného zákonníka, v ich platných zneniach

medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

1. Prenajímateľ:

Názov: **Mestská časť Bratislava – Podunajské Biskupice**
Sídlo: Trojičné námestie 11, 821 06 Bratislava
IČO: 00 641 383
Bankové spojenie:

Zastúpenie: Ing. Roman Lamoš, MBA – starosta mestskej časti

(ďalej „Prenajímateľ“)

a

2. Nájomca:

Obchodné meno: **Bytový podnik Podunajské Biskupice, s.r.o.;**
skrátенý názov: bppb, s.r.o.
Sídlo: Priekopnícka 19, Bratislava
IČO: 35 815 353
DIČ: 2020246679
IČ DPH: SK2020246679
Bankové spojenie:
Registrácia: OR Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sro, vložka č. **24429/B**
Zastúpenie: Bc. Zdenko Ryšavý, konateľ

(ďalej „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

Preambula

Prenajímateľ je správcom nehnuteľného majetku vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktorý je zverený do správy mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice na základe Protokolu o zverení správy nehnuteľného majetku č. 118807052500 zo dňa 17.10.2025.

Predmet nájmu predstavuje nebytový priestor nachádzajúci sa v stavbe so súpisným číslom 12379 na Latorickej ulici v Bratislave, ktorý bol v minulosti využívaný ako maloobchodná prevádzka drogérie. Od ukončenia nájomného vzťahu (31.3.2021) je predmetný objekt dlhodobo nevyužívaný.

Dlhodobá nevyužívanosť objektu viedla k jeho ďalšej postupnej degradácii, zhoršeniu technického a estetického stavu a k opakovaným prejavom vandalizmu. Tento stav má negatívny dopad na kvalitu verejného priestoru a bezpečnostnú situáciu v jeho okolí, pričom ide o jav známy aj v odbornej literatúre ako „broken windows effect“, podľa ktorého zanedbané a nevyužívané objekty podporujú vznik ďalších nežiaducich javov v území.

Predmet nájmu sa nachádza v bezprostrednej blízkosti významného verejného priestoru, ktorý v posledných rokoch prešiel rozsiahlou revitalizáciou. V jeho okolí sa nachádza športovo-rekreačný areál pozostávajúci najmä z basketbalového ihriska, hokejbalového ihriska, pumptracku, detského ihriska a zóny na cvičenie s vlastnou váhou. Súčasťou areálu je aj cykloservisný stojan. Lokalita je zároveň situovaná v blízkosti Gymnázia Federica Garcíu Lorcu a materskej školy s knižnicou, čo z nej robí intenzívne využívaný priestor najmä deťmi, mládežou a rodinami.

Napriek výraznému zlepšeniu infraštruktúry verejného priestoru v území absentuje základné zázemie pre jeho užívateľov, najmä hygienické zariadenia, drobné služby, priestor na oddych a organizované komunitné aktivity. Zároveň v území absentuje prirodzený dohľad vyplývajúci z aktívneho využívania priestoru, čo má za následok zvýšenú mieru vandalizmu a poškodzovania verejného majetku.

Cieľom tejto zmluvy je preto zabezpečiť sfunkčnenie predmetného objektu prostredníctvom jeho rekonštrukcie a následného využívania spôsobom, ktorý bude kombinovať ekonomickú udržateľnosť s verejnoprospešným a komunitným účelom. Navrhované riešenie vychádza z princípu aktívneho využívania verejného priestoru a podpory prirodzeného dohľadu („natural surveillance“), ktorý je považovaný za jeden z najúčinnějších nástrojov prevencie nežiaducich javov v území.

Zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu bude využívaný ako komunitný priestor s v rámci prevádzky kaviarne, cukrárne alebo obdobnej gastro prevádzky, ktorá bude slúžiť ako nástroj zabezpečenia dlhodobej prevádzkovej udržateľnosti objektu. Súčasťou využívania predmetu nájmu bude aj poskytovanie verejnoprospešných služieb, najmä sprístupnenie hygienických zariadení pre verejnosť, zabezpečenie požičovne športového vybavenia, starostlivosť o cykloservisný stojan a vytváranie zázemia pre návštevníkov športového areálu.

Zmluva je uzatváraná ako nájom z dôvodu hodného osobitného zreteľa v súlade s ustanovením § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení a v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava – Podunajské Biskupice, keďže ide o riešenie, ktoré zabezpečuje zhodnotenie majetku bez zaťaženia verejných financií, zvyšuje kvalitu verejného priestoru, vytvára podmienky pre komunitné aktivity, posilňuje bezpečnosť v území a prináša priamy úžitok obyvateľom mestskej časti.

Článok 1

Predmet nájmu, predmet zmluvy

1.1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do nájmu nebytový priestor nachádzajúci sa v okrese Bratislava II, obec Bratislava – mestská časť Podunajské Biskupice, katastrálne územie Podunajské Biskupice, a to:

- stavba so súpisným číslom: **12379**,
- druh stavby: **budova obchodu a služieb**,
- popis stavby: **obchodný priestor**,

- postavená na pozemku parcely registra „C“ parc. č. **5539/4**,
- druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- výmera: **96 m²**,
- zapísaná na liste vlastníctva č. **1395**,

(ďalej len „Predmet nájmu“).

Predmet nájmu je vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a je zverený do správy Prenajímateľa, ktorý je oprávnený s ním nakladať v rozsahu tejto zmluvy.

1.2. Nájomca vyhlasuje, že sa pred uzavretím tejto zmluvy oboznámil so stavebno-technickým stavom Predmetu nájmu, ktorý je v stave vyžadujúcom rekonštrukciu, a tento stav berie na vedomie bez výhrad. Nájomca preberá Predmet nájmu v stave spôsobilom na realizáciu rekonštrukcie a zaväzuje sa ho na vlastné náklady uviesť do prevádzkyschopného stavu. Situačný náčrt nebytového priestoru je Prílohou č. 1 tejto Zmluvy.

1.3. Prenajímateľ prenecháva Predmet nájmu Nájomcovi do dočasného užívania za podmienok uvedených v tejto zmluve a Nájomca sa zaväzuje:

- a) užívať Predmet nájmu výlučne v súlade s účelom nájmu podľa tejto zmluvy,
- b) vykonať rekonštrukciu a technické zhodnotenie Predmetu nájmu,
- c) zabezpečiť jeho prevádzkovanie v súlade s verejnoprospešným účelom.

Článok 2

Účel nájmu

2.1 Hlavným účelom nájmu je:

- a) rekonštrukcia a technické zhodnotenie Predmetu nájmu,
- b) vytvorenie a prevádzkovanie **komunitného priestoru slúžiaceho verejnosti**, najmä návštevníkom športovo-rekreačného areálu a obyvateľom dotknutého územia,
- c) zabezpečenie verejnoprospešných funkcií, ktoré prispievajú k zvyšovaniu kvality verejného priestoru, bezpečnosti a komunitného života.

2.2 Účelom nájmu je prevádzkovanie kaviarne, cukrárne alebo obdobnej gastro prevádzky, a to najmä ako ekonomického nástroja zabezpečenia dlhodobej prevádzkovej udržateľnosti Predmetu nájmu. Účel nesmie byť nadradený hlavnému účelu nájmu.

2.3 Nájomca je povinný počas celej doby trvania nájmu zabezpečovať najmä:

- a) sprístupnenie hygienických zariadení pre verejnosť, a to za primeraný poplatok, najviac však 0,50 € za použitie hygienického zariadenia.
- b) prevádzkovanie alebo zabezpečenie požičovne športového vybavenia,
- c) starostlivosť o cykloservisný stojan v športovom areáli,
- d) vytváranie zázemia pre návštevníkov športovo-rekreačného areálu,
- e) umožnenie využívania priestoru na komunitné a voľnočasové aktivity primeraného rozsahu.

2.4 Nájomca je povinný zabezpečiť, aby prevádzka nebola zdrojom nadmerného hluku, narúšania verejného poriadku alebo iných negatívnych javov a neumožňovala predaj alebo podávanie

alkoholických nápojov s výnimkou piva, vína a miešaných nápojov s obsahom alkoholu do 17 %, bola prevádzkovaná v súlade s právnymi predpismi a dobrými mravmi.

2.5 Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ týmto udeľuje Nájomcovi, ako stavebníkovi, iné právo k Predmetu nájmu, ktoré slúži ako právny titul na uskutočnenie stavby alebo jej zmeny podľa osobitných právnych predpisov. Toto právo sa udeľuje najmä v zmysle:

- § 29 a/alebo § 65 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon, alebo
- § 38 a/alebo § 58 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v závislosti od toho, ktorý právny režim bude aplikovateľný.

Na základe tohto práva je Nájomca oprávnený najmä:

- a) zabezpečiť projektovú dokumentáciu,
- b) iniciovať a viesť konania podľa stavebného zákona,
- c) zabezpečiť vydanie všetkých potrebných rozhodnutí a vyjadrení,
- d) realizovať rekonštrukciu a stavebné úpravy,
- e) zabezpečiť kolaudáciu a užívanie stavby.

Prenajímateľ potvrdzuje, že Nájomca je oprávnený toto právo preukazovať ako právny titul voči orgánom verejnej moci. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť potrebnú súčinnosť.

2.6 Nájomca je povinný začať prevádzkovať činnosť určenú v predchádzajúcom bode tohto článku Zmluvy najneskôr do 12 mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy.

2.7 Rekonštrukcia bude ukončená vydaním právoplatného rozhodnutia príslušného orgánu o povolení užívania Predmetu nájmu, pričom Nájomca sa zaväzuje jeden rovnopis takéhoto rozhodnutia alebo jeho kópiu bezodkladne predložiť Prenajímateľovi spolu s písomným oznámením o ukončení Rekonštrukcie a určením dátumu spustenia prevádzky Nájomcu dojednanej ako účel nájmu.

Článok 3

Doba nájmu, skončenie nájmu

3.1 Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní 15 (pätnásť) rokov od 1.5.2026, *(alternatívne: a to na 15 rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa nebytový priestor uvedie do prevádzky, avšak najneskôr od 1.1.2027)*. Počnúc dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy je Nájomca oprávnený užívať Predmet nájmu.

3.2 Prenajímateľ je povinný odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi najneskôr do **15 dní** odo dňa účinnosti zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu bude vyhotovený písomný odovzdávací protokol, ktorý bude obsahovať najmä opis stavu Predmetu nájmu, existujúce vady a nedostatky, stav meradiel a zariadení, fotodokumentáciu.

3.3 Zmluvné strany môžu nájom ukončiť kedykoľvek písomnou dohodou. Nájom zaniká uplynutím doby podľa bodu 3.1 bez potreby ďalšieho úkonu.

3.4 Nájomca je povinný:

- a) odovzdať Predmet nájmu v stave zodpovedajúcom vykonanému technickému zhodnoteniu,
- b) odstrániť vady spôsobené jeho činnosťou,
- c) odovzdať kompletnú dokumentáciu,
- d) umožniť vykonanie prehliadky.

- 3.5 Každá zmluvná strana je oprávnená od zmluvy odstúpiť len v prípade, ak porušujúcu zmluvnú stranu písomne upozornila na skutočnosť, ktorá zakladá jej právo na odstúpenie od zmluvy, vyzvala porušujúcu zmluvnú stranu na nápravu tejto skutočnosti v lehote 30 kalendárnych dní od doručenia výzvy (tzv. lehota na nápravu) a porušujúca zmluvná strana túto skutočnosť v uvedenej lehote neodstránila.
- 3.6 Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že nájomný vzťah založený touto zmluvou je možné ukončiť výlučne spôsobmi uvedenými v tomto článku, pričom použitie všeobecných ustanovení o výpovedi nájmu podľa Občianskeho zákonníka sa vylučuje v rozsahu, v akom to právne predpisy umožňujú.
- 3.7 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne ukončiť nájomný vzťah odstúpením od zmluvy výlučne v prípade podstatného porušenia tejto zmluvy zo strany Nájomcu.
- 3.8 Za podstatné porušenie zmluvy sa považuje:
- a) užívanie Predmetu nájmu v rozpore s dohodnutým účelom nájmu, najmä ak Nájomca prestane plniť verejnoprospešnú funkciu alebo prevádzka stratí komunitný charakter,
 - b) dlhodobé alebo opakované neprevádzkovanie Predmetu nájmu bez vážneho dôvodu,
 - c) prenechanie Predmetu nájmu alebo jeho časti do užívania tretej osobe bez súhlasu Prenajímateľa,
 - d) porušenie zákazu predaja alebo podávania nepovoleného alkoholu,
 - e) omeškanie s úhradou nájomného alebo iných platieb o viac ako 60 dní,
 - f) závažné porušenie povinností v oblasti bezpečnosti, verejného poriadku alebo hygieny,
 - g) poškodzovanie majetku alebo jeho zanedbanie vedúce k jeho znehodnoteniu.
- 3.9 Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že nájomný vzťah nie je možné vypovedať bez uvedenia dôvodu, ani z dôvodov, ktoré nepredstavujú podstatné porušenie tejto zmluvy.
- 3.10 Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva sleduje verejnoprospešný účel, a preto jej predčasné ukončenie je prípustné len vo výnimočných prípadoch, ak dôjde k zásadnému narušeniu tohto účelu.

Článok 4

Nájomné, splatnosť a spôsob úhrady a započítania

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za užívanie Predmetu nájmu je stanovené vo výške zodpovedajúcej všeobecnej hodnote nájomného v danom mieste a čase, určenej na základe odborného posúdenia alebo znaleckého posudku, a to vo výške **4 310 EUR ročne (ďalej len „Nájomné“)**.
- 4.2 Výška Nájomného je určená znaleckým posudkom č. 38/2026, ktorý vypracoval znalec, evidenčné číslo, znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností a pozemné stavby v súlade s ustanoveniami § 9aa ods. 2 písm. e) ods. 3 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení. Znalecký posudok je prílohou č. 2 tejto Zmluvy.
- 4.3 Nájomné, ako aj započítanie nákladov na technické zhodnotenie Predmetu nájmu voči nájomnému, sa začína uplatňovať odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia príslušného orgánu, ktorým sa povoľuje užívanie Predmetu nájmu (napr. kolaudačné rozhodnutie), ktorým sa Predmet nájmu uvedie do prevádzky, najneskôr však odo dňa 1. januára 2027. Do započítania podľa tejto Zmluvy sa zahrnú výlučne také náklady na rekonštrukciu a technické zhodnotenie Predmetu nájmu, ktoré boli vopred písomne odsúhlasené Prenajímateľom a riadne preukázané účtovnými dokladmi.
- 4.4 Zmluvné strany sa dohodli, že povinnosť Nájomcu uhrádzať nájomné v peňažnej forme vzniká až po úplnom započítaní všetkých oprávnených Nákladov na rekonštrukciu a technické

zhodnotenie Predmetu nájmu v súlade s touto Zmluvou. Do momentu úplného započítania týchto Nákladov sa nájomné považuje za uhrádzané formou započítania voči pohľadávke Nájomcu na protihodnotu zvýšenia hodnoty Predmetu nájmu. Po úplnom započítaní Nákladov podľa predchádzajúcich viet je Nájomca povinný uhrádzať nájomné Prenajímateľovi v plnej výške. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že po vzniku povinnosti uhrádzať nájomné v peňažnej forme bude Nájomca uhrádzať nájomné mesačne vopred, a to bezhotovostným prevodom na bankový účet Prenajímateľa na základe vystavenej faktúry, vo výške jednej dvanástiny (1/12) ročného nájomného.

- 4.5 V prípade skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu nemá Nájomca nárok na náhradu za investície vynaložené na Predmete nájmu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, s výnimkou prípadu podľa článku 5 tejto zmluvy.
- 4.6 Nájomca berie na vedomie, že všetky stavby pevne spojené so zemou, ktoré budú vybudované na Predmete nájmu, sa po skončení nájmu stávajú vlastníctvom Prenajímateľa, ak právne predpisy neustanovujú inak.

Článok 5

Rekonštrukcia a technické zhodnotenie Predmetu nájmu

- 5.1 Nájomca je po uzatvorení tejto Zmluvy povinný začať na Predmete nájmu vykonávanie stavebných zmien, ktoré spočívajú v Rekonštrukcii Predmetu nájmu v zmysle projektovej dokumentácie, ktorá bude vopred schválená Prenajímateľom.
- 5.2 Nájomca je povinný začať rekonštrukčné práce najneskôr do 3 mesiacov odo dňa účinnosti tejto zmluvy. Za začatie rekonštrukcie sa považuje preukázateľné zahájenie stavebných alebo prípravných prác na Predmete nájmu. Nesplnenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá dôvod na odstúpenie o zmluvy zo strany prenajímateľa.
- 5.3 Nájomca je povinný dokončiť rekonštrukciu najneskôr do 12 mesiacov odo dňa účinnosti zmluvy. Túto lehotu je možné primerane predĺžiť len v prípade preukázateľných prieťahov v povoľovacích konaniach, a v prípade vyššej moci, a to na základe písomnej dohody zmluvných strán.
- 5.4 Prenajímateľ výslovne udeľuje Nájomcovi súhlas s realizáciou Rekonštrukcie v zmysle predloženej a schválenej projektovej dokumentácie, výkazu výmer, harmonogramu prác a podľa podmienok dohodnutých v tejto Zmluve. Nájomca je oprávnený vykonávať Rekonštrukciu výlučne v rozsahu takto schválenom.
- 5.5 Akékoľvek zmeny v Predmete nájmu iné ako sú uvedené v bode 5.1 tohto článku Zmluvy, najmä prestavba, zmeny stavebnej dispozície, iné stavebné úpravy, inštalácia technológie a pod., je Nájomca oprávnený vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa. K žiadosti o súhlas je Nájomca povinný predložiť Prenajímateľovi presnú špecifikáciu úprav, projektovú dokumentáciu a navrhovaný harmonogram prác. Pokiaľ je na realizáciu zmien potrebné akékoľvek povolenie príslušných orgánov, Nájomca je povinný zabezpečiť takéto povolenie na vlastné náklady, pričom je povinný postupovať v súlade s podmienkami týchto povolení.
- 5.6 Nájomca sa zaväzuje vykonať Rekonštrukciu a akékoľvek úpravy a/alebo zmeny Predmetu nájmu v súlade s platnými právnymi predpismi, technickými normami a rozhodnutiami príslušných orgánov tak, aby neprimerane nerušil a neobmedzoval práva iných osôb. Nájomca realizuje Rekonštrukciu na vlastné náklady podľa Prenajímateľom vopred odsúhlaseného výkazu výmer, pričom Prenajímateľ je oprávnený priebežne kontrolovať realizáciu Rekonštrukcie.
- 5.7 Prenajímateľ nebude znášať náklady súvisiace s Rekonštrukciou ani so žiadnymi ďalšími zmenami Predmetu nájmu, ktoré budú uskutočnené s jeho súhlasom, ak sa zmluvné strany výslovne nedohodnú inak.

- 5.8 Zmluvné strany sa dohodli, že investície vynaložené Nájomcom na Rekonštrukciu Predmetu nájmu a/alebo na akékoľvek ďalšie zmeny Predmetu nájmu sú považované za náklady na technické zhodnotenie Predmetu nájmu (ďalej len „Náklady“), pričom za Náklady sa považujú len také výdavky, ktoré boli vopred odsúhlasené Prenajímateľom a preukázateľne vynaložené.
- 5.9 Po zániku tejto Zmluvy z akéhokoľvek dôvodu je Nájomca povinný odstrániť a/alebo demontovať z Predmetu nájmu všetky predmety, ktoré pri Rekonštrukcii do Predmetu nájmu vniesol a/alebo namontoval a ktoré sú odstrániteľné bez porušenia podstaty stavby, najmä technologické zariadenia, vybavenie prevádzky a hnuťelné veci. Uvedené neplatí, ak sa zmluvné strany dohodnú inak.
- 5.10 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia nájmu uplynutím doby alebo jeho ukončenia z dôvodov na strane Nájomcu, Nájomcovi nevzniká nárok na náhradu ani na zaplatenie protihodnoty za technické zhodnotenie Predmetu nájmu.
- 5.11 V prípade, že dôjde k ukončeniu tejto Zmluvy z dôvodov na strane Prenajímateľa, Nájomcovi vzniká nárok na zaplatenie protihodnoty toho, o čo sa zvýšila hodnota Predmetu nájmu, znížený o poskytnuté zľavy na nájomnom. Hodnota zvýšenia bude určená znaleckým posudkom, ktorý zabezpečí Nájomca na vlastné náklady.
- 5.12 Maximálna hodnota Nákladov, ktoré je možné započítať voči nájomnému, je určená sumou 150.000,- EUR bez DPH. Do tejto hodnoty sa započítavajú výlučne náklady na trvalé zhodnotenie Predmetu nájmu, ktoré zostanú jeho súčasťou.
- 5.13 Akékoľvek ďalšie investície nad rámec maximálnej hodnoty podľa bodu 5.12 tohto článku Zmluvy nie je možné započítať voči nájomnému a Nájomca ich znáša v plnom rozsahu na vlastné náklady bez nároku na náhradu.
- 5.14 Nájomca je povinný viesť riadnu evidenciu všetkých Nákladov a po skončení nájmu predložiť Prenajímateľovi ich úplné vyúčtovanie spolu s preukázaním ich oprávnenosti.
- 5.15 V čase uzavretia tejto zmluvy zabezpečuje Nájomca obstarávanie projektovej dokumentácie Stavby. Investičný zámer Stavby je prílohou č. 3 tejto zmluvy (ďalej len „Investičný zámer“). Prenajímateľ vyhlasuje, že si je vedomý skutočnosti, že Investičný zámer vyjadruje len predbežnú predstavu o Stavbe a môže byť v budúcnosti zmenený, či už na základe návrhu Nájomcu alebo v dôsledku požiadaviek stavebného úradu, dotknutých orgánov alebo tretích strán.

Článok 6

Práva a povinnosti Zmluvných strán

- 6.1 Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu riadne, hospodárne a výlučne v súlade s účelom nájmu podľa tejto Zmluvy. Nájomca je povinný počas celej doby trvania nájmu zabezpečovať riadne a kontinuálne prevádzkovanie činnosti, na ktorú je Predmet nájmu určený, a zdržať sa akéhokoľvek konania, ktoré by bolo v rozpore s týmto účelom. Porušenie účelu nájmu sa považuje za podstatné porušenie Zmluvy.
- 6.2 Nájomca je povinný sám a na vlastné náklady zabezpečiť majetok proti odcudzeniu, poškodeniu alebo zničeniu a zväžiť účelnosť jeho poistenia taktiež na vlastné náklady. Nájomca je taktiež povinný dodržiavať príslušné hygienické a ekologické predpisy v nebytovom priestore tak, aby nebola narušená hygienická a ekologická nezávadnosť priestorov nebytového priestoru a susediacich priestorov budov. Uvedené zahŕňa najmä povinnosť nájomcu vykonať na vlastné náklady všetky potrebné a nevyhnutné dezinfekčné, dezinfekčné a ďalšie ekologické opatrenia za účelom zamedziť výskytu škodcov, parazitov, resp. škodlivín a škodlivých látok v priestoroch nebytového priestoru a susediacich priestorov budov a ich všetkých súčastí. Nájomca preberá v plnom rozsahu

zodpovednosť za hygienické a ekologické škody a ujmy vzniknuté v súvislosti s prevádzkou jeho podnikateľskej činnosti v nebytovom priestore podľa tejto zmluvy.

- 6.3 Nájomca preberá v rozsahu ním užívaného nebytového priestoru na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne platných právnych predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, o ochrane majetku, o ochrane pred požiarmi, ako aj hygienické predpisy. Nájomca je súčasne povinný rešpektovať informácie súvisiace s ochranou pred požiarmi oznámené zo strany prenajímateľa. Nájomca je povinný udržiavať nebytový priestor v stave, ktorý neohrozuje bezpečnosť osôb a majetku. Akákoľvek škoda, ktorá vznikne v priestoroch nebytového priestoru a bude spôsobená nájomcom, resp. osobami majúcimi vzťah k nájomcovi, bude nájomcom odstránená. V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje k náhrade vzniknutej škody, následkov škody ako aj nákladov na odstránenie škody v plnej výške prenajímateľovi, bezodkladne po výzve prenajímateľa. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu vzniknutú v nebytovom priestore, ktorú zavinil on sám, resp. jeho zamestnanci, resp. ručí prenajímateľovi za škodu spôsobenú klientmi nájomcu, jeho dodávateľmi, resp. inými osobami, ktorým nájomca umožnil do nebytového priestoru prístup.
- 6.4 Prenajímateľ sa zaväzuje v súlade s platným právnymi predpismi zabezpečiť výkon všetkých pravidelných revízií potrebných v zmysle platných právnych predpisov k prevádzkovaniu nebytového priestoru, a to revízie tých zariadení, ktoré sú vo vlastníctve prenajímateľa a nachádzajú sa v nebytovom priestore. Revízie ďalších zariadení, ktoré prevádzkuje nájomca a ktoré nie sú vo vlastníctve prenajímateľa zabezpečuje vo vlastnom mene a na vlastný účet nájomca. Nájomca je povinný dodržiavať predpisy o skladovaní a manipulácii s horľavými látkami, zabezpečiť a udržiavať plnú priechodnosť únikových ciest, voľný prístup k únikovým východom, rozvodným elektrickým zariadeniam, prostriedkom požiarnej ochrany, uzáverom vody a plynu, dodržiavať zákaz používania chybných a poškodených elektrických spotrebičov, predlžovacích šnúr a iných predmetov a zariadení nevyhovujúcich normám a predpisom.
- 6.5 Prenajímateľ súhlasí s označením prevádzky nájomcu pred vstupom do nebytového priestoru, propagujúcim nájomcu, resp. ním ponúkané služby vo forme a spôsobom zmluvnými stranami vopred písomne odsúhlasenom.
- 6.6 Nájomca je povinný prevádzkovať a udržiavať nebytový priestor ako aj svoje zariadenia inštalované v nebytovom priestore tak, aby ich činnosť negatívne neovplyvňovala životné prostredie, pričom príp. odpadové produkty je povinný likvidovať podľa príslušných legislatívnych noriem a postupov na vlastné náklady. Nájomca je povinný nepoužívať chemikálie a suroviny, ktoré sú na zozname nežiaducich látok a zaväzuje sa na vlastné náklady znášať príp. následky ekologickej havárie. Zodpovednosť nájomcu vo vzťahu k prenajímateľovi týmto nie je dotknutá.
- 6.7 Nájomca nie je oprávnený dať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe alebo umožniť užívanie nebytového priestoru treťou osobou bez súhlasu prenajímateľa. O súhlas s podnájomom požiadá nájomca prenajímateľa vo forme písomnej žiadosti, ktorej prílohou bude písomný návrh zmluvy o podnájme. Poskytnutý súhlas s podnájomom môže prenajímateľ zrušiť formou písomného oznámenia doručeného nájomcovi.
- 6.8 Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu riadne, v súlade s jeho účelom podľa tejto zmluvy, právnymi predpismi Slovenskej republiky, ako aj v súlade s dobrými mravmi a zásadami poctivého obchodného styku. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby činnosti vykonávané v Predmete nájmu mali počas celej doby trvania nájmu charakter zodpovedajúci účelu nájmu, najmä komunitnému a verejnoprospešnému charakteru, a aby nedochádzalo k jeho obchádzaniu, formálnemu plneniu alebo zneužívaniu.
- 6.9 Nájomca je povinný zabezpečiť riadnu, pravidelnú a kontinuálnu prevádzku Predmetu

nájmu, pričom táto musí byť vykonávaná reálne a v rozsahu primeranom charakteru územia a potrebám verejnosti. Prevádzka musí byť organizovaná tak, aby nedochádzalo k narušeniu verejného poriadku, nadmernému hluku, znečisťovaniu verejného priestoru ani iným negatívnym zásahom do okolia. Nájomca je povinný prispôbiť režim prevádzky charakteru športovo-rekreačného areálu a zabezpečiť, aby Predmet nájmu plnil aj funkciu prirodzeného dohľadu nad verejným priestorom.

- 6.10 Nájomca sa zaväzuje zabezpečovať verejnoprospešné činnosti podľa tejto zmluvy riadne, včas a v primeranom rozsahu, pričom tieto činnosti nesmú byť redukované na formálne plnenie. Nájomca je povinný zabezpečiť najmä dostupnosť hygienických zariadení pre verejnosť, prevádzku alebo zabezpečenie požičovne športového vybavenia, starostlivosť o cykloservisný stojan a primerané zázemie pre návštevníkov areálu, a to spôsobom zodpovedajúcim charakteru a frekvencii využívania územia.
- 6.11 Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť riadnu údržbu Predmetu nájmu, vrátane jeho technického stavu, čistoty a prevádzkyschopnosti. Nájomca znáša všetky náklady spojené s užívaním Predmetu nájmu, najmä náklady na dodávku energií, vodné a stočné, odvoz odpadu, upratovanie, servis, revízie technických zariadení a všetky ďalšie prevádzkové náklady. Nájomca je povinný bezodkladne odstrániť všetky závady a poruchy, ktoré vzniknú v súvislosti s jeho činnosťou, a zabezpečiť, aby Predmet nájmu bol po celý čas v stave spôsobilom na riadne užívanie.
- 6.12 Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu, a to bez ohľadu na to, či boli spôsobené jeho vlastnou činnosťou, činnosťou jeho zamestnancov, podnájomcov alebo iných osôb, ktoré sa nachádzajú v Predmete nájmu s jeho vedomím alebo súhlasom. Nájomca je povinný takéto škody bezodkladne odstrániť alebo nahradiť. Nájomca je povinný počas celej doby trvania nájmu zabezpečiť primerané poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú prevádzkou, pričom na požiadanie Prenajímateľa je povinný preukázať existenciu tohto poistenia.
- 6.13 Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek počas trvania nájmu vykonávať kontrolu dodržiavania tejto zmluvy, najmä kontrolu účelu nájmu, rozsahu prevádzky, plnenia verejnoprospešných činností a technického stavu Predmetu nájmu. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi vstup do Predmetu nájmu a poskytnúť mu všetku potrebnú súčinnosť.
- 6.14 Nájomca je povinný bezodkladne informovať Prenajímateľa o všetkých skutočnostiach, ktoré môžu mať vplyv na plnenie tejto zmluvy, najmä o vzniku škody, havárie, prerušení prevádzky alebo o akýchkoľvek okolnostiach, ktoré môžu viesť k porušeniu zmluvy.
- 6.15 Po skončení nájmu je Nájomca povinný odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi riadne vypratáný, v stave zodpovedajúcom dohodnutému užívaniu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to bezodkladne, najneskôr v deň skončenia nájmu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. V prípade omeškania s odovzdaním Predmetu nájmu je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 200 EUR a následne 100 EUR za každý deň omeškania.
- 6.16 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa previesť svoje práva a povinnosti z tejto zmluvy na tretiu osobu, ani inak zaťažiť Predmet nájmu alebo meniť účel jeho užívania.
- 6.17 Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť Nájomcovi riadne užívanie Predmetu nájmu v súlade s touto zmluvou a poskytnúť mu potrebnú súčinnosť, pričom nie je povinný znášať náklady spojené s prevádzkou ani rekonštrukciou Predmetu nájmu.
- 6.18 Nájomca zodpovedá za konanie podnájomcu, ako keby konal sám. Porušenie povinností podnájomcom sa považuje za porušenie zmluvy Nájomcom.

Článok 7

Doručovanie

- 7.1 Písomnosti na základe tejto Zmluvy sa doručujú druhej zmluvnej strane osobne alebo prostredníctvom doporučenej zásielky na adresu uvedenú v tejto Zmluve. Nájomca je povinný každú zmenu adresy ohlásiť Prenajímateľovi. V prípade, že takúto zmenu neohlási, nie je Prenajímateľ povinný preverovať aktuálnu adresu na doručovanie písomností Nájomcovi v obchodnom/živnostenskom registri a v prípade rozporu zápisu adresy Nájomcu podľa obchodného/živnostenského registra s adresou uvedenou v záhlaví tejto Zmluvy bude doručovanie prebiehať na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, ak Prenajímateľ neučí inak. Doručovanie sa bude spravovať príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka (ust. § 45 OZ).
- 7.2 Nájomca ako osobu oprávnenú v jeho mene (okrem štatutárneho orgánu) osobne preberať písomnosti podľa tejto Zmluvy v Predmete nájmu ale aj mimo neho označuje nasledovnú osobu (Bc. Zdenko Ryšavý - e-mail: a telefonický kontakt: +421 000 000). 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.
- 7.3 Tam, kde je podľa tejto Zmluvy dojednaná povinnosť pre uplatnenie nároku na zaplatenie zmluvnej pokuty doručovať výzvu Nájomcovi na zjednanie nápravy, zmluvné strany sa dohodli, že takáto výzva sa bude doručovať cestou elektronickej pošty na adresu xxxx .@bppb.sk

Článok 8

Záverečné ustanovenia

- 8.1 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 centrálnom registri zmlúv (www.crz.gov.sk) v súlade s ustanovením § 47a Občianskeho zákonníka. Nájomca berie na vedomie, že na nadobudnutie účinnosti Zmluvy sa vyžaduje jej zverejnenie, s čím súhlasí.
- 8.2 Zmluvné strany sa zaväzujú, že v prípade, ak sa podstatne zmenia podmienky, ktorých splnenie považujú za podstatné, zosúladiť Zmluvu s aktuálnym stavom, vo forme jej písomných dodatkov, ktoré budú chronologicky číslované. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvný vzťah založený touto Zmluvou sa s výnimkou ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve bude riadiť príslušnými ustanoveniami zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v platnom znení.
- 8.3 Zmluvné strany sa zaväzujú, že sa vyvarujú akýchkoľvek krokov, ktoré by znemožnili, sťažili alebo spochybnili práva, povinnosti alebo záväzky, ktoré sú predmetom tejto Zmluvy.
- 8.4 Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné spory týkajúce sa záväzkov a povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy sa Zmluvné strany zaväzujú prednostne riešiť osobným rokovaním.
- 8.5 Ak niektoré ustanovenia Zmluvy nie sú celkom alebo sčasti účinné alebo neskôr stratia

účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu Zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní Zmluvy Zmluvné strany túto otázku brali do úvahy. Zmluvné strany sa dohodli, že zánikom zmluvného vzťahu založeného touto Zmluvou nezanikajú vzájomné práva a povinnosti, ktoré majú s ohľadom na ich charakter trvať aj po zániku tohto zmluvného vzťahu (zmluvné pokuty, zákaz postúpenia pohľadávok, ochrana osobných údajov).

- 8.6 Zmluvná strana berie na vedomie, že v súvislosti so spracúvaním osobných údajov a/alebo osobných údajov členov štatutárneho orgánu, spoločníkov/akcionárov, zamestnancov a poverených osôb druhej Zmluvnej strany je viazaná povinnosťou mlčanlivosti v súlade s čl. 90 nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) (ďalej len „Nariadenie“) a ust. § 79 zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len
- 8.7 „Zákon“).
- 8.8 Zmluvné strany, zhodne každá vyhlasujú, že sú plne spôsobilé a oprávnené na tento právny úkon, že nikoho neuviedli do omylu a ustanovenia tejto Zmluvy obsahujú ich slobodnú, vážnu, určitú a zrozumiteľnú vôľu, prejavenu bez tiesne alebo nápadne nevýhodných podmienok.
- 8.9 Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že si túto Zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak ich súhlasu so všetkými jej ustanoveniami ju podpisujú.
- 8.10 Táto Zmluva je vyhotovená v piatich (5) rovnopisoch, pričom Prenajímateľ obdrží tri(3) rovnopisy a Nájomca obdrží dve (2) vyhotovenia Zmluvy.

Bratislava, dňa

Prenajímateľ

Nájomca

.....
Ing. Roman Lamoš, MBA

starosta

.....
Bc. Zdenko Ryšavý

konateľ