

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie pravidelnej porady primátora dňa: 26.03.2019	Termín splnenia: Kontrolný termín:
--	---------------------------------------

Oddelenie: GMB odd. kultúry, školstva, športu a mládeže	Spracovateľ: PhDr. Ivan Jančár Telefónne číslo: 02/54435102	Podpis: Dátum:
Vec (názov materiálu): Návrh na schválenie prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa nájmu podbránia a časti nádvorja Pálffyho paláca na Panskej ulici 19 v Bratislave na dobu neurčitú spoločnosti Galeria BK, a.s., so sídlom v Bratislave		
Materiál predložiť do komisií MsZ: Komisia finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta	Spracovateľ: PhDr. Ivan Jančár, riaditeľ GMB dňa: 20.03.2019 Zodpovedný: PhDr. Ivan Jančár, riaditeľ GMB dňa: 20.03.2019 Mgr. Ema Tesarčíková vedúca oddelenia .kultúry, školstva, športu a mládeže dňa: 20.03.2019 Predkladateľ: Mgr. Marcela Gbelecová riaditeľka sekcie sociálnych vecí, kultúry, školstva a športu dňa: 20.03.2019	
Materiál obsahuje: 1. Predkladaciu správu 2. Materiál na rokovanie MsR dňa 11.4.2019, ktorý obsahuje : <ul style="list-style-type: none">- návrh uznesenia s prílohou- dôvodovú správu- prílohy		
Dôvod predloženia materiálu: <ul style="list-style-type: none">- súčasnému nájomcovi spoločnosti Galeria BK, a.s., Gercenova 6/C, 851 01 Bratislava končí nájomná zmluva 30.05.2019- GMB ako príspevková organizácia zriadená hlavným mestom SR Bratislava je povinná vytvárať mimorozpočtové zdroje o na zabezpečenie svojho poslania a činnosti		
Návrh záverov: PPP súhlasí s predložením materiálu na rokovanie : <ul style="list-style-type: none">- Komisie finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta- MsR dňa 11.04.2019- MsZ dňa 25.04.2019		

Predkladacia správa

1. Dôvod predloženia materiálu alebo podnet, na základe ktorého je materiál vypracovaný:

Kontinuita prenájmu a využitia podbránia a časti nádvorcia Pálffyho paláca na Panskej ul.č. 19, ktorý je vlastníctvom mesta v správe GMB

2. Stručné zdôvodnenie potreby materiálu:

Nájomná zmluva doterajšieho nájomcu Galeria BK, a.s., Gercenova 6/C, 851 01 Bratislava končí dňa 30.05.2019, po desiatich rokoch nepretržitého bezproblémového nájmu

3. Stručný obsah materiálu:

Nájom **54,3** m² podbránia NKP Pálffyho palác na Panskej ulici 19 v Bratislave a časť vnútroblokového priestoru – nádvorcia o výmere **115,0** m². Nehnutelnosť zapísaná v liste vlastníctva č. 1656 – čiastočný v katastrálnom území Staré mesto má súpisné číslo 261 a je umiestnená na parcele č. 300. Vlastníkom budovy a pozemku je Hlavné mesto SR Bratislava, GMB má nehnuteľnosť zverenú do správy
Pri tvorbe výšky nájomného sme vychádzali z „Rozhodnutia č. 33/2015 primátora hlavného mesta SR Bratislavy, ktorým sa ustanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno.“

4. Materiál prešiel pripomienkovým konaním Oddelenia nájomov majetku hl. m. SR Bratislavy.

Materiál na rokovanie
Mestskej rady
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **11.04. 2019**

Návrh

**na schválenie prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa nájmu podbránia
a časti nádvorcia Pálffyho paláca na Panskej ulici 19 v Bratislave na dobu neurčitú
spoločnosti Galeria BK, a.s., so sídlom v Bratislave**

Predkladateľ:

Mgr. Ctibor Košťál, v .r.
riaditeľ magistrátu

Zodpovedný :

PhDr. Ivan Jančár, v .r.
Riaditeľ Galérie mesta Bratislavy

Spracovateľ :

PhDr. Ivan Jančár, v .r.
Riaditeľ Galérie mesta Bratislavy

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Žiadosť
4. Výpis z OR SR
5. List vlastníctva
6. Kópiu katastrálnej mapy
7. Pôdorys prenajímanej časti
8. Návrh zmluvy o nájme nebytových priestorov

kód uzn. 5.3
.53.1
5.3.2
7.3

Návrh uznesenia

Mestská rada po prerokovaní materiálu

odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy

schváliť ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov nájom nebytových priestorov - podbránia Pálffyho paláca s výmerou 54,3 m² a časti vnútorného nádvoria Pálffyho paláca na Panskej ulici 19 v Bratislave s výmerou 115,00 m² v Bratislave, k. ú. Staré Mesto za účelom prevádzkovania kaviarne – espressa a vybudovania a užívania kontajnerového stojiska na dobu neurčitú, spoločnosti Galeria BK, a.s., Gercenova 6/C v Bratislave, IČO 35880031, za nájomné:

Alternatíva 1

6 500,00 Eur/rok za celý predmet nájmu

Alternatíva 2

0,50 Eur/m²/rok za prídomovú zeleň verejnosti prístupnú,
5,00 Eur/m²/rok za kontajnerové stojiská,
210,00 Eur/m²/rok za hlavné priestory a 63 Eur/m²/rok za obslužné priestory,
čo predstavuje sumu 10 858,70 Eur ročne za celý predmet nájmu

s podmienkou:

Zmluva o nájme nebytových priestorov bude nájomcom podpísaná do 30 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta SR Bratislavy. V prípade, že Zmluva o nájme nebytových priestorov nebude nájomcom v uvedenej lehote podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.

Návrh na predĺženie Zmluvy o nájme nebytových priestorov ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov predkladáme z dôvodu, že žiadateľ Galeria BK, a.s., Gercenova 6/C, 851 01 Bratislava má prenajatý nebytový priestor uvedený vyššie za účelom prevádzkovania kaviarne – espressa. Do prenajatého priestoru doteraz investoval finančné prostriedky a chce investovať ešte ďalšie, čím chce služby ešte viac skvalitniť, prevádzku zmodernizovať, pre zákazníkov zatriktívniť, čím sa bude podieľať na pozitívnom obraze centra Bratislavy.

Dôvodová správa

PREDMET NÁJMU:

Nájom podbránia a časti nádvorí Pálffyho paláca na Panskej ulici 19 v Bratislave na prevádzkovanie kaviarne – espressa v celkovej výmere 169,30 m², t. j. nebytový priestor – podbránie s výmerou 49,90 m², nebytový priestor – sociálne zariadenie 4,40 m², nádvorie s plochou 105, m², kontajnerové stojisko 10,00 m² Nehnutelnosť je zapísaná na liste vlastníctva č.1656 – čiastočný, k. ú. 804 096 Bratislava – Staré mesto.

ÚČEL NÁJMU:

prevádzkovanie kaviarne – espressa a vybudovanie a užívanie kontajnerového stojiska

DOBA NÁJMU:

na dobu neurčitú

VÝŠKA NAVRHOVANÉHO NÁJOMNÉHO:

Alternatíva 1

Návrh žiadateľa

6 500,00 Eur/rok za celý predmet nájmu

Alternatíva 2

Pri stanovení ceny za nájom sme vychádzali z rozhodnutia primátora hlavného mesta SR Bratislavy č. 33/2015:

z položky č. 191b– prídومová zeleň verejnosti prístupná 0,50 € / m²/rok,
položky 193 kontajnerové stojiská 5,00 €/ m²/rok
položky č. 211 kaviarne, reštaurácie, espressá, bistrá - 210,00 €/ m²/rok.
v prípade nájmu nebytových priestorov podľa pol. č. 21, ktoré neslúžia priamo na predmetný účel (sociálne zariadenie) sa k základnej cene uplatní zrážka 70 %

Pol. č. 191b	prenajímaná plocha :	105 m ² x 0,50 Eur	52,50	Eur/rok
Pol. č. 193	prenajímaná plocha :	10 m ² x 5,00 Eur	50,00	Eur/rok
Pol. č. 211	prenajímaná plocha - kaviareň :	49,9 m ² x 210,00 Eur	10 479,00	Eur/rok
Pol. č. 211	prenajímaná plocha -sociálne zar.	4,4 m ² x 210,00 Eur	924,00	Eur/rok

Zrážka 01 70% z pol. č. 211 –soc. zariadenie 924 € x 70 % -646,80 Eur/rok

Nájomné za celý predmet nájmu predstavuje sumu **10 858,70** Eur/rok.

SKUTKOVÝ STAV:

Nájomná zmluva doterajšieho nájomcu končí dňa 30.05.2019, po desiatich rokoch nepretržitého bezproblémového nájmu. Nájomca na svoje náklady prestaval podbránie Pálffyho paláca dovtedy využívané na parkovanie svojho služobného vozidla a prevádzkuje v ňom espresso. Podľa doložených faktúr a dokladov do prestavby a zhodnotenia priestoru investoval doterajší nájomca cca 186.610,- €. Vynaložené náklady na zhodnotenie priestoru sa nájomcovi nezohľadňovali v nájomnom a ani mu zo strany GMB nebola poskytnutá žiadna finančná kompenzácia.

Nájomca požiadal o predĺženie zmluvy za nájomné **6 500,00 Eur** ročne na dobu neurčitú. Svoju žiadosť odôvodnil tým, že po skončení doby nájmu 30.05.2019 zostane priestor prázdny a nevyužitý a finančné prostriedky plynúce z prenájmu určite budú chýbať prenajímateľovi na zabezpečenie prevádzkových nákladov. Z toho dôvodu navrhuje predĺžiť zmluvu na dobu neurčitú, aby v čase turistickej sezóny nezostal priestor prázdny, čím by neposkytoval žiadnu pridanú hodnotu návštevníkom mesta, vrátane zahraničných turistov.

Zmluva o nájme nebytového priestoru

podľa 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
(ďalej len „Zmluva“)

Zmluvné strany

Prenajíateľ: Galéria mesta Bratislavy
zastúpená: PhDr. Ivanom Jančárom, riaditeľom GMB
peňažný ústav: SLSP, a.s.
IBAN: SK 3909000000005028001091
IČO: 00179752
DIČ: 2020801772
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca:

Názov: Galéria BK, a.s.
Zastúpený : Beáta Katreniaková, predseda predstavenstva
Sídlo: Gercenova 6/C, 851 05 Bratislava
Zapísaná v OR: vložka č. 3301/B
IČO: 35 880 031
DIČ: 2021969279
IČ DPH: nie je platcom DPH
Číslo účtu: Poštová banka č. ú. 20322445/6500
Číslo telefónu: 0915711850
E-mail: bkatreniak@chello.sk
(ďalej len „nájomca“)
(„prenajíateľ“ a „nájomca“ ďalej spoločne aj ako „**zmluvné strany**“ a jednotlivito ako „**zmluvná strana**“)

PREAMBULA

Zmluvné strany uzatvárajú túto Zmluvu podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky.

Článok 1

Predmet a účel nájmu

1. *Prenajímateľ má zverenú do správy nehnuteľnosť –zapísanú v liste vlastníctva č. 1656 – čiastočný v katastrálnom území Staré mesto má súpisné číslo 261 a je umiestnená na parcele č. 300. Prenajímateľ prenecháva a nájomca prijíma do nájmu, za podmienok uvedených v tejto zmluve podbránie Pálffyho paláca s výmerou 54,3 m² a časť nádvoría s plošnou výmerou 115 m².
(ďalej len „predmet nájmu“).*
2. *Účelom nájmu je prevádzkovanie kaviarne – espressa a vybudovanie a užívanie kontajnerového stojiska.*
3. *Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý účel. Pre prípad porušenia tohto záväzku zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu v súlade s ust. § 544 a nasl. Občianskeho zákonníka vo výške 17,00 Eur za každý, aj začatý deň trvania porušenia tohto záväzku, ktorú má prenajímateľ právo od nájomcu požadovať. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry.*
4. *Nájomca vyhlasuje, že mu je známy faktický stav predmetu nájmu, ako aj právny stav predmetu nájmu. Nájomca vyhlasuje, že ku dňu podpísania tejto Zmluvy je predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takomto stave ho do nájmu preberá.*
5. *Prenajímateľ vyhlasuje, že k predmetu nájmu sa okrem práv prenajímateľa neviažu ďalšie vlastnícke, reštitučné, záložné, prípadne iné práva k cudzej veci, alebo nájomné práva, alebo akékoľvek práva tretích osôb.*

Článok 2

Doba nájmu a spôsob ukončenia nájmu

1. *Nájom sa dojednáva na dobu neurčitú a začne plynúť dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy v súlade s Čl. 8 ods. 2 tejto zmluvy.*
2. *Zmluvu je možné ukončiť niektorým z nasledujúcich spôsobov:*
 - a) *výpoveďou niektorej zo zmluvných strán podľa § 10 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, pričom výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane,*
 - b) *prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od tejto Zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov voči nájomcovi ak: ba) nájomca v rozpore s touto Zmluvou dá predmet nájmu, alebo jeho časť, do podnájmu, alebo inej dispozícii tretej osobe, alebo*
 - bb) *nájomca alebo tretia osoba užíva predmet nájmu, alebo jeho časť, na iný ako dohodnutý účel, alebo*
 - bc) *nájomca mešká s úhradou nájomného viac ako 30 dní, alebo*
 - bd) *nájomca predá podnik alebo jeho časť alebo ak dôjde k akémukoľvek prevodu alebo prevodom akéhokoľvek podielu s výnimkou prevodu obchodného podielu na osoby blízke alebo spoločníka alebo zmeny v súvislosti s dedičským konaním, alebo*

be) bez zavinenia zmluvných strán bolo príslušným stavebným úradom rozhodnuté o zmenách stavby, ktoré bránia riadne užívať predmet nájmu, alebo o odstránení stavby, alebo

bf) nájomca poruší povinnosť uvedenú v článku 5 ods. 1 tejto Zmluvy,

bg) nájomca poruší povinnosť uvedenú v článku 4 ods. 2 tejto Zmluvy.

V prípadoch odstúpenia z vyššie uvedených dôvodov sa Zmluva ruší dňom, keď prejav vôle o odstúpení dôjde druhej zmluvnej strane v súlade s článkom 6 ods. 3 a 4 tejto Zmluvy. Na tieto prípady sa vzťahuje postup podľa odseku 4 až 6 tohto článku.

- 3. Možnosť odstúpenia od tejto Zmluvy niektorou zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá.*
- 4. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu vypratať po skončení nájmu podľa čl. 2 ods.2 tejto Zmluvy do 10 pracovných dní po poslednom dni nájmu, v opačnom prípade má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 17,00 Eur za každý aj začatý deň, nasledujúci po dni, v ktorom sa má predmet nájmu odovzdať, a to až do skutočného odovzdania a podpísania protokolu o prebratí predmetu nájmu prenajímateľom. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť. Uhradením zmluvnej pokuty sa nájomca nezbavuje povinnosti zaplatiť prenajímateľovi náhradu za užívanie predmetu nájmu vo výške nájomného. Zmluvná pokuta sa v týchto prípadoch do náhrady škody nezapočítava.*
- 5. V prípade porušenia povinnosti podľa odseku 4 tohto článku, má prenajímateľ tiež právo vypratať predmet nájmu na náklady nájomcu a na jeho náklady uložiť zariadenie, prípadne tovar, ktoré sa v predmete nájmu nachádzajú, do úschovy. Za týmto účelom je prenajímateľ oprávnený:
 - a) vstúpiť do predmetu nájmu spôsobom primeraným okolnostiam, tzn. v prípade potreby aj za pomoci odstránenia prekážok (výmena zámkov a pod.),*
 - b) zabezpečiť prerušenie dodávky elektrickej energie, vody prípadne iných médií do predmetu nájmu.**
- 6. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu fyzicky odovzdať prenajímateľovi podľa ods. 4 tohto článku v stave zodpovedajúcom dohodnutému užívaniu s prihliadnutím na bežné opotrebovanie; v tomto termíne zmluvné strany podpíšu protokol o spätnom odovzdaní a prebratí predmetu nájmu nájomcom prenajímateľovi.*

Článok 3

Úhrada za nájom a spôsob jeho platenia

- 1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške Eur ročne*
- 2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté nájomné v štvrtročných splátkach v sume,- Eur, vždy do 15. dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrtroka na účet prenajímateľa vedený v SLSP, a.s. č. účtu IBAN: SK3909000000005028001091, variabilný symbol : číslo faktúry.*
- 3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený meniť každoročne k 01.04. (od 2. štvrtroka príslušného kalendárneho roka) výšku nájomného dohodnutého v tejto*

Zmluve o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok a zverejnenú Štatistickým úradom SR v januári nasledujúceho roka. Zvýšenie nájomného prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne, zaslaním doporučenej zásielky na adresu podľa článku 7 tejto Zmluvy. Zvýšené nájomné sa nájomca zaväzuje platiť za obdobie od 01.04. príslušného kalendárneho roka v termínoch splatnosti nájomného dohodnutých v odseku 3 tohto článku Zmluvy. V prípade, že oznámenie o zvýšení nájomného bude nájomcovi doručené po splatnosti nájomného za 2. štvrtrok príslušného kalendárneho roka, nájomca sa zaväzuje zaplatiť rozdiel medzi pôvodným nájomným a nájomným zvýšeným o mieru inflácie v lehote 15 dní od doručenia oznámenia.

4. V prípade, že nájomca pri platbe neuvedie obdobie, za ktoré sa úhrada platí, alebo uvedie obdobie, ktoré už bolo uhradené, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám; prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
5. Všetky platby podľa tejto Zmluvy sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
6. Prenajímateľ zabezpečí nasledovné služby: dodávku studenej vody a stočné. Úhrada vzniknutej spotreby bude fakturovaná podľa odpočtu podružného merača 1x ročne, po skončení kalendárneho roka. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať skutočnú cenu, ktorú platí prenajímateľ dodávateľovi tejto služby. Nájomca sa zaväzuje uhradiť dohodnutú službu na účet prenajímateľa vedený v SLSP, a.s. č. účtu IBAN: SK3909000000005028001091, variabilný symbol : číslo faktúry
7. Ak nájom začne v priebehu mesiaca, vypočíta sa alikvotná časť nájomného tak, že denné nájomné, čo je 1/365 ročného nájomného, sa vynásobí počtom dní odo dňa začiatku nájmu do konca príslušného kalendárneho štvrtroka. Takto vypočítané nájomné sa nájomca zaväzuje zaplatiť na účet prenajímateľa s variabilným symbolom uvedeným v záhlaví tejto Zmluvy do 15 dní od účinnosti tejto Zmluvy.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane s akoukoľvek platbou podľa tejto Zmluvy do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05% zo splatnej dlžnej sumy za každý deň omeškania. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá.
9. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu podľa tejto Zmluvy aj v prípade, ak nezavinil porušenie povinnosti.

Článok 4

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Protokol o stave predmetu nájmu a jeho fyzickom odovzdaní nájomcovi (ďalej len „preberací protokol“) vyhotovia a podpíšu zmluvné strany najneskôr do 15 pracovných dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, a to v termíne dohodnutom zmluvnými stranami pri podpise tejto zmluvy. Preberací protokol bude podpísaný v dvoch vyhotoveniach, po jednom pre každú zmluvnú stranu. Súčasťou preberacieho protokolu bude zoznam zariadenia a vybavenia predmetu nájmu a popis technického stavu predmetu nájmu ako aj zariadenia a vybavenia nachádzajúceho sa v/na predmete nájmu.

2. *V prípade, že nájomca bude mať záujem predmet nájmu využívať inak ako je stanovené užívacím povolením, nájomca sa zaväzuje po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa požiadať o schválenie zmeny účelu využitia príslušný stavebný úrad.*
3. *Zmluvné strany sa dohodli, že rekonštrukciu predmetu nájmu bude nájomca vykonávať na vlastné náklady po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a schválení príslušným stavebným úradom, v prípade, že súhlas stavebného úradu bude potrebný.*
4. *Nájomca sa zaväzuje, že zabezpečí užívania schopnosť nebytových priestorov na vlastné náklady.*
5. *Nájomca sa zaväzuje vykonávať drobné opravy predmetu nájmu na vlastné náklady ako aj znášať náklady spôsobené neprímeraným užívaním predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv predmetu nájmu, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie.*
6. *Nájomca nie je oprávnený počas doby nájmu vykonávať odpisy z predmetu nájmu a odpisy z technického zhodnotenia.*
7. *Nájomca užívajúci predmet nájmu sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v stave, ktorý je v súlade s platnými právnymi predpismi súvisiacimi s prevádzkou obdobného zariadenia. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti prenajímateľa ako vlastníka objektu vyplývajúce z platných všeobecne záväzných právnych predpisov a to najmä na úseku požiarnej ochrany - povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v platnom znení, najmä povinnosti v zmysle ustanovení § 4 a § 5, na úseku hygieny, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci - povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákona č. 126/2006 Z. z. o verejnom zdravotníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov, o ochrane majetku a pod. a z platných všeobecne záväzných nariadení Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Staré Mesto týkajúcich sa najmä udržiavania čistoty, poriadku, verejnej zelene, zimnej údržby a Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 4/2016 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými odpadmi na území hlavného mesta SR Bratislavy.*
8. *Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu, najneskôr do 15 dní, kedy ku zmene došlo, oznámiť písomne prenajímateľovi každú zmenu a skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom (ako napr. zmena právnej formy, obchodného mena, štatutárneho zástupcu, sídla a bankového spojenia a pod.). Za nesplnenie tejto podmienky má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 70,00 Eur. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť.*
9. *Nájomca sa zaväzuje uskutočňovať prípadné zásobovanie v súlade s povolením príslušného úradu.*
10. *Pri nesplnení podmienok uvedených v tomto článku nájomca zodpovedá v plnej výške za škodu, ktorá týmto nesplnením vznikla.*
11. *Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa riadi ustanoveniami VI. časti prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.*

12. *V súlade s ust. § 545 občianskeho zákonníka bolo zmluvnými stranami dohodnuté, že prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu náhradu škody spojenú s porušením povinnosti nájomcu, na ktoré sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tejto Zmluvy vo výške presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.*
13. *Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi bezodkladný vstup do prenajatých priestorov najmä v prípade havárie, živelnj pohromy, kontroly dodržiavania účelu a podmienok nájmu a pod.. Za nesplnenie tejto podmienky si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 1 000,00 Eur. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie uvedenej povinnosti a nájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.*
14. *Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť a po celú dobu nájmu udržiavať na vlastné náklady v platnosti poisťnú zmluvu, ktoré budú pokrývať nasledovné riziká:*
 - a) *poistenie zodpovednosti nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťou v predmete nájmu (najmä poškodenie majetku a všetkých škôd na predmete nájmu);*
 - b) *poistenie predmetu nájmu a všetkého majetku (aj zabudovaného) nájomcom proti živelným pohromám;*
 - c) *poistenie rizika krádeže vlámaním do predmetu nájmu alebo lúpežným prepadnutím a rizika vandalizmu.*

Nájomca sa zaväzuje na základe žiadosti prenajímateľa kedykoľvek predložiť vyššie uvedené poisťnú zmluvu. Za nesplnenie tejto podmienky má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 70,00 Eur. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť.
15. *Pred začatím stavebných úprav, opráv príp. rekonštrukčných prác na predmete nájmu sa nájomca zaväzuje predložiť prenajímateľovi na odsúhlasenie projektovú dokumentáciu s cenovou kalkuláciou a to v lehote 20 dní od nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy. Prenajímateľ sa zaväzuje bezdôvodne neodoprieť udelenie súhlasu s úpravami, opravami príp. rekonštrukčnými prácami na predmete nájmu a doručiť nájomcovi písomné vyjadrenie v lehote 20 dní od preukázateľného predloženia projektovej dokumentácie na jej posúdenie prenajímateľovi.*
16. *Po písomnom odsúhlasení projektovej dokumentácie prenajímateľom sa nájomca zaväzuje bez zbytočného odkladu od takéhoto odsúhlasenia, písomne oznámiť príslušnému stavebnému úradu zahájenie stavebných úprav v súlade s prenajímateľom odsúhlasenou projektovou dokumentáciou.*
17. *Nájomca podpísaním tejto Zmluvy vyhlasuje a zaručuje, že si počas nájmu ani po jeho skončení nebude u prenajímateľa uplatňovať kompenzáciu nákladov vynaložených na stavebné úpravy a opravy predmetu nájmu, rekonštrukčné práce a pod. realizované v súlade s touto Zmluvou ani si nebude uplatňovať voči prenajímateľovi žiadne nároky titulom vykonania týchto prác.*
18. *Nájomca sa zaväzuje počas trvania prenájmu zabezpečiť bezplatné parkovacie miesto pre služobné vozidlo Galérie mesta Bratislavy v bezprostrednej blízkosti jej sídla. Za porušenie tejto povinnosti má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú*

pokutu vo výške 17,00 Eur za každý aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.

19. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť zariadenie samostatnej prípojky elektrickej energie pre prenajímaný priestor v lehote do 30 dní od účinnosti tejto Zmluvy. Za nesplnenie tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1 000,00 Eur.
20. Nájomca zabezpečí na svoje náklady v lehote do 30 dní od účinnosti tejto Zmluvy osadenie podružného merača spotreby vody, ktorá mu bude fakturovaná raz ročne – po skončení kalendárneho roka. Za nesplnenie tejto povinnosti nájomcu je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1 000,00 Eur.

Článok 5 Podnájom

1. *Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, alebo jeho časť, do podnájmu, alebo inej dispozície, tretiemu subjektu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.*

Článok 6 Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti si doručujú osobne, poštou alebo iným vhodným spôsobom.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených touto Zmluvou alebo na základe tejto Zmluvy, bude miestom doručenia nájomcu:
 - a) adresa uvedená v záhlaví tejto Zmluvy, alebo
 - b) adresa podľa aktuálneho výpisu z Obchodného registra, alebo
 - c) adresa konateľa spoločnosti podľa aktuálneho výpisu z Obchodného registra, alebo
 - d) miesto, kde bude osoba oprávnená konať v mene nájomcu, zastihnutá.
3. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia s tým, že písomnosť sa považuje za doručení priamo do vlastných rúk aj v prípade, ak táto písomnosť bude vrátená poštou zmluvnej strane, ktorá je odosielateľom, ako písomnosť neprevzatá adresátom; v takomto prípade sa za deň doručenia považuje deň vrátenia zásielky odosielateľovi. Uvedené platí aj v tom prípade, ak sa zmluvná strana, ktorá je adresátom, o tejto skutočnosti nedozvie.
4. V prípade, že zmluvná strana, ktorá je adresátom, bezdôvodne odoprie písomnosť prijať, je písomnosť doručená dňom, keď jej prijatie bolo odopreté.

Článok 7

Vyhlásenia a záruky

1. Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje sa prenajímateľovi, ktorý uzatvára túto zmluvu spoliehajúc sa na tieto vyhlásenia a záruky, že ku dňu podpisu tejto zmluvy:
 - 1.1. *nájomca je právnym subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky, podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene nájomcu;*
 - 1.2. *nájomca nemá záväzky voči Hlavnému mestu SR Bratislava, príslušnému daňovému úradu, Sociálnej poisťovni, ktorejkoľvek zo zdravotných poisťovní, nie je v likvidácii ani v konkurze a že nie je voči nemu vedené žiadne exekučné konanie.*
2. *V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa ods. 1 tohto článku ukáže ako nepravdivé alebo zavádzajúce, bude sa to považovať za hrubé porušenie tejto zmluvy, oprávňujúce prenajímateľa od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť, ako aj oprávňujúce prenajímateľa požadovať od nájomcu náhradu škody, ktorá mu nepravdivým alebo zavádzajúcim vyhlásením alebo zárukou vznikla.*

Článok 8

Záverečné ustanovenia

1. *Tento nájom bol schválený ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa §9a ods. 9 písm. c) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislava č./2019 zo dňa*
2. *Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a právne účinky nadobúda nasledujúci deň po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa, a to v súlade s ustanovením § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov. V prípade, že nájomca neprevezme predmet nájmu do 15 dní odo dňa účinnosti tejto Zmluvy, táto Zmluva stráca platnosť aj účinnosť.*
3. *Zmluvu je možné meniť a dopĺňať po dohode zmluvných strán, a to len vo forme písomných a riadne očíslovaných dodatkov.*
4. *Neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy sú:*
 - Príloha č. 1 – pôdorys prenajímaných priestorov
 - Príloha č. 2 – kópia katastrálnej mapy
 - Príloha č. 3 - Výpočtový list
 - Príloha č. 4 - Odpis uznesenia MsZ č./2019 zo dňa
5. *Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, príslušné ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a ostatné platné všeobecne záväzné právne predpisy Slovenskej republiky. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov z tejto zmluvy*

alebo na základe tejto zmluvy bude ich riešenie v právomoci príslušných slovenských súdov za použitia slovenského práva.

6. Nájomca, ako dotknutá osoba berie na vedomie, že prenajímateľ, ako prevádzkovateľ spracúva osobné údaje na základe predzmluvných a zmluvných vzťahov v spojitosti s osobitnými predpismi (zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákon č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov, zákon č. 301/2005 Z. z. Trestný poriadok v znení neskorších predpisov, zákon č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok v znení neskorších predpisov, zákon č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, zákon č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov, zákon č. 563/2009 Z. z. o správe daní (daňový poriadok) v znení neskorších predpisov, zákon č. 283/2002 Z. z. o cestovných náhradách v znení neskorších predpisov, zákon č. 152/1994 Z. z. o sociálnom fonde a o zmene a doplnení zákona č. 286/1992 Zb. o daniach z príjmov v znení neskorších predpisov, zákon č. 552/2003 Z. z. o výkone práce vo verejnom záujme v znení neskorších predpisov, zákon č. 311/2001 Z. z. Zákonník práce v znení neskorších predpisov, zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov, zákon č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov) za účelom nájmu nebytových priestorov, spracovania účtovných dokladov a taktiež prípadného vybavovania súdnych sporov. Spracúvanie sa vykonáva v súlade s nariadením č. 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov a zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Osobné údaje sa poskytujú len v prípade plnenia povinností v zákonom stanovených prípadoch orgánom verejnej moci (najmä orgánom činným v trestnom konaní, súdnym exekútorom a pod.), osobné údaje sú poskytované sprostredkovateľom v rámci zmluvných vzťahov. Osobné údaje sa uchováajú po dobu stanovenú v registratúrnom pláne prevádzkovateľa vedeného podľa osobitného zákona. Dotknutá osoba si môže uplatniť právo na prístup k osobným údajom, právo na opravu a vymazanie osobných údajov, právo na obmedzenie spracúvania, právo na prenosnosť, právo podať sťažnosť úradu na ochranu osobných údajov. Bližšie informácie týkajúce sa spracúvania a ochrany osobných údajov sú uvedené na stránke hlavného mesta <https://bratislava.sk/sk/ochrana-osobnych-udajov> alebo osobne na pracovisku prvého kontaktu hlavného mesta. Poskytnutie osobných údajov je zmluvnou požiadavkou. Neposkytnutie osobných údajov má za následok nemožnosť uzatvorenia zmluvy .

6. Pokiaľ sú v tejto zmluve alebo jej dodatkoch odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli medzičasom zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahradené inými príslušnými právnymi predpismi alebo ich ustanoveniami. považujú sa tieto odkazy za odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahrádzajú pôvodné príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, v ich platnom znení. V prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy ukáže (alebo sa neskôr stane) neplatným alebo neúčinným alebo neaplikovateľným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné, zmluvné strany sa zaväzujú dohodou nahradiť neplatné alebo neúčinné alebo neaplikovateľné ustanovenie novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného alebo neaplikovateľného

ustanovenia a to v lehote 30 (tridsiatich) dní odo dňa doručenia výzvy jednej zmluvnej strany druhej zmluvnej strane.

7. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré vzniknú z tejto Zmluvy, vrátane sporov o jej platnosť, výklad alebo zrušenie, vrátane sporov týkajúcich sa výkladu a/alebo platnosti ustanovení tejto Zmluvy, budú riešiť predovšetkým dohodou. Ak vzájomná dohoda nebude možná, o spore rozhodne príslušný súd SR .
8. Táto Zmluva je vyhotovená v siedmich (7) rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom päť (5) rovnopisov dostane prenajímateľ a dva (2) rovnopisy dostane nájomca.
9. Zmluvné strany si Zmluvu prečítali, všetky jej ustanovenia sú im jasné a zrozumiteľné, pričom vyjadrujú ich slobodnú a vážnu vôľu zbavenú akýchkoľvek omylov, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

.....

.....

PhDr. Ivan Jančár,
riaditeľ GMB

Beáta Katreniaková, Galeria BK
predseda predstavenstva

Príloha č. 1 k zmluve o nájme

Objekt: Pálffyho palác Panská ul. 19, Bratislava
Nájomca: Galéria BK, a.s., Gercenova 6/C, 851 01 Bratislava

A. Špecifikácia priestorov:

Nebytový priestor – podbránie	49,90 m ²
Nebytový priestor – sociálne zariadenie	4,40 m ²
nádvorie	105,00 m ²
nádvorie – vybudovanie a užívanie kontajnerového stojiska	10,00 m ²
spolu	169,30 m²

B. Výpočtový list - Výška a rozpis záloh za služby spojené s nájmom

Elektrina prenajímateľ nezabezpečuje
Vodné, stočné – studená vodaskutočná spotreba fakturovaná po skončení kal. roka
Teplo prenajímateľ nezabezpečuje
Odvoz a likvidácia odpadu prenajímateľ nezabezpečuje
Upratovanie prenajímateľ nezabezpečuje

Ročná úhrada za nájomEur
Ročná úhrada za služby spojené s nájmom podľa skutočnosti
Štvrťročná úhrada za nájomEur

V Bratislave,