Zmluva o nájme nebytových priestorov
č. 07 83 0477 26 00

podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník („**Zmluva**")

uzatvorená medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Názov:	**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**
sídlo:	Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava
v zastúpení:	Ing. arch. Matúšom Vallom, primátorom mesta
IČO:	00 603 481
DIČ:	2020372596
Bankové spojenie:	Československá obchodná banka, a.s.
IBAN - nájomné:	SK58 7500 0000 0000 2582 8453
Variabilný symbol - nájomné:	7 83 0477 26
E-mail:	[redacted]

(„**Prenajímateľ**")

a

Nájomca:

Názov:	**Vysoká škola výtvarných umení v Bratislave**
Sídlo:	Hviezdoslavovo nám. 18, 814 37 Bratislava
Konajúc:	doc. Mgr. Bohunka Koklesová, PhD., rektorka
IČO:	00157805
Vecný gestor:	rektorka VŠVU
E-mail:	[redacted]

(„**Nájomca**")

Prenajímateľ a Nájomca sa ďalej označujú jednotlivo aj ako „**Strana**" a spoločne ako „**Strany**".

Článok I
Predmet Zmluvy a účel nájmu

1.1 Prenajímateľ je vlastníkom stavby so súpis. č. 6763 postavenej na pozemku registra „C" KN parc. č. 2781 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 981 m², k. ú. Staré Mesto, zapísané na LV č. 5148 (ďalej len ako „**Budova**"). Predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy sú nasledovné nebytové priestory nachádzajúce sa v Budove:

a) nebytové priestory na 1. nadzemnom podlaží o celkovej výmere 697,38 m²,

b) nebytové priestory na 2. nadzemnom podlaží o celkovej výmere 218,12 m²,

c) nebytové priestory na 1. podzemnom podlaží o celkovej výmere 258,25 m² v období od 01.01. do 31.12. kalendárneho roka a

d) nebytové priestory na 1. podzemnom podlaží o celkovej výmere 317,67 m² v období od 01.01. do 30.04. a v období od 01.10. do 31.12. kalendárneho roka,

(ďalej len ako „**Predmet nájmu**"). Pôdorysy Predmetu nájmu tvoria Prílohu č. 1 tejto Zmluvy. Prenajímateľ v rámci svojich právnych a faktických možností zabezpečí, aby výkon práv iných užívateľov Budovy alebo areálu neobmedzoval bezpečnosť, prístup, prevádzku ani ochranu majetku Nájomcu v Predmete nájmu.

1.2 Predmetom tejto Zmluvy je nájom Predmetu nájmu Nájomcom za podmienok uvedených v tejto Zmluve.

1.3 Prenajímateľ touto Zmluvou prenajíma Predmet nájmu Nájomcovi a Nájomca berie do prenájmu Predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou (ďalej len ako „**Nájom**").

1.4 Účelom Nájmu je zriadenie kultúrno-komunitného centra, v ktorom budú realizované kultúrne a komunitné aktivity, umelecké výstavy, podujatia pre širokú verejnosť, ako aj kultúrno-vzdelávacie a voľnočasové aktivity zamerané na výtvarnú a environmentálnu výchovu pre deti a mládež, a to aj v spolupráci s inštitúciami, ktoré poskytujú služby ľuďom s cudzineckým pôvodom a nízkopríjmovým rodinám, a v spolupráci s organizáciami, ktoré organizujú rôzne typy festivalov a eventov (ďalej len ako „**Účel nájmu**"). Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu využívať výlučne na Účel nájmu, pričom je povinný realizovať aktivity pre verejnosť tak, aby zahŕňali všetky vekové kategórie s dôrazom na deti a mládež. Za splnenie tejto povinnosti sa nepovažuje požiadavka, aby každé jednotlivé podujatie bolo určené pre všetky vekové skupiny alebo pre deti a mládež. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať funkčné využitie Predmetu nájmu v súlade s určením uvedeným v Pôdorysoch Predmetu nájmu, ktoré tvoria Prílohu č. 1 tejto Zmluvy, pričom Nájomca je oprávnený vykonať primerané dočasné prevádzkové zmeny potrebné na organizáciu výstav, podujatí, výučby, inštalácií, ochranu umeleckých diel, techniky a bezpečnosť osôb.

Nájomca je povinný spolupracovať pri zabezpečení vzdelávacích aktivít v oblasti environmentálnej výchovy s príspevkovou organizáciou hlavného mesta SR Bratislava - Mestské lesy v Bratislave a jej Centrom ekovýchovy na Kamzíku, a to v rozsahu a spôsobom podľa Memoranda o spolupráci uzavretého medzi Nájomcom a Mestskými lesmi v Bratislave. Spolupráca Nájomcu spočíva v poskytnutí odborných pedagogických a lektorských kapacít a priestorového zázemia v Predmete nájmu pre aktivity, ktorých obsah, termín a rozsah Nájomca a Mestské lesy v Bratislave vopred písomne dohodnú. Z povinnosti podľa tejto vety nevyplýva pre Nájomcu povinnosť poskytovať akékoľvek finančné plnenie, materiálne vybavenie ani personálne kapacity nad rámec písomne dohodnutých aktivít; každá zo zúčastnených strán znáša náklady spojené so svojou účasťou na spolupráci sama, ak sa písomne nedohodnú inak. Zmluvnú pokutu možno uplatniť iba v prípade, ak Nájomca bez objektívneho dôvodu neposkytne súčinnosť pri konkrétnej, riadne písomne dohodnutej aktivite a porušenie neodstráni ani v lehote 10 dní od doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa. Zmluvná pokuta môže byť uplatnená najviac vo výške **100,00 EUR** za jedno porušenie.

1.5 Nájomca zabezpečí sprístupnenie vstupnej haly, vestibulu a sály verejnosti v rozsahu zodpovedajúcom jeho aktuálnemu programu, personálnemu zabezpečeniu, bezpečnostným opatreniam a prevádzkovým možnostiam, spravidla v pracovných dňoch od 8.00 do 16.00 hod. Nájomca je oprávnený prístup verejnosti primerane obmedziť alebo vylúčiť najmä z dôvodu konania podujatia, výučby, inštalácie alebo deinštalácie výstavy, ochrany umeleckých diel, ochrany osobných údajov, bezpečnosti osôb a majetku, technickej údržby, havárie alebo inej objektívnej prevádzkovej potreby. Nájomca o plánovanom obmedzení informuje Prenajímateľa bez zbytočného odkladu, ak to okolnosti umožňujú. Sprístupnením sa na účely tohto bodu rozumie umožnenie vstupu verejnosti do uvedených priestorov počas doby, keď sú tieto priestory prevádzkované Nájomcom v rámci jeho činnosti; Nájomca nie je povinný zriaďovať osobitnú recepčnú, dozornú alebo inú službu výlučne na účel plnenia povinnosti podľa tohto bodu. Povinnosť podľa tohto bodu neobmedzuje právo Nájomcu užívať Predmet nájmu na Účel nájmu aj mimo uvedeného času, a to v súlade s Prevádzkovým poriadkom areálu.

1.6 Nájomca je povinný predkladať Prenajímateľovi na účely koordinácie prevádzky areálu a posúdenia dodržiavania podmienok poskytnutia nenávratného finančného príspevku v zmysle bodu 1.9 tejto Zmluvy na vyjadrenie zoznam aktivít/podujatí s uvedením termínov a spolupracujúcich subjektov, ktoré plánuje zrealizovať v každom kalendárnom štvrťroku, a to vždy najneskôr aspoň mesiac pred uplynutím predchádzajúceho kalendárneho štvrťroka. Nájomca je povinný prvýkrát predložiť zoznam podľa predchádzajúcej vety na obdobie prvého štvrťroka 2027, a to najneskôr do 31.12.2026, nie však skôr ako 30 dní odo dňa odovzdania Predmetu nájmu. Zmluvnú pokutu vo výške 50,00 EUR za každý, aj začatý deň omeškania možno uplatniť iba v prípade, ak Nájomca plán nepredloží ani v dodatočnej lehote najmenej 10 pracovných dní od doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa, a to najviac do výšky 500,00 EUR za jeden plán. Prenajímateľ môže v lehote 15 dní od doručenia plánu uplatniť písomné, konkrétne a odôvodnené pripomienky iba z dôvodu bezpečnosti, ochrany majetku, dodržania právnych predpisov alebo

preukázateľného konfliktu s vopred potvrdeným podujatím iného subjektu v areáli, ako aj v prípade, ak by bolo využitie Predmetu nájmu zo strany Nájomcu v preukázateľnom rozpore s podmienkami poskytnutia nenávratného finančného príspevku v zmysle bodu 1.9 tejto Zmluvy. Ak sa Prenajímateľ v tejto lehote nevyjadrí, plán sa považuje za akceptovaný. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi iba takú zmenu plánu, ktorá môže mať podstatný vplyv na prevádzku spoločných častí areálu, letného kúpaliska, amfiteátra, prístupové alebo zásobovacie trasy alebo bezpečnostný režim, a zároveň takú zmenu plánu, ktorá môže mať vplyv na dodržanie podmienky využitia priestorov Predmetu nájmu na kultúrne účely v rozsahu najmenej 87 % z celkovej priestorovo-časovej kapacity Predmetu nájmu v zmysle bode 1.9 tejto Zmluvy. V prípade, ak plánovaná aktivita/podujatie Nájomcu môže mať vplyv na prevádzku letného kúpaliska Mičurin, využívanie amfiteátra, prístupové alebo zásobovacie trasy alebo na kultúrne podujatie vopred oznámené Prenajímateľom alebo Správou telovýchovných a rekreačných zariadení hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len ako „**STARZ**"), Nájomca je povinný túto aktivitu/podujatie vopred prerokovať so STARZ a rešpektovať termíny skôr oznámených alebo schválených aktivít/podujatí.

1.7 Nájomca je povinný každoročne predkladať Prenajímateľovi správu o svojej činnosti a nakladaní s Predmetom nájmu za príslušný kalendárny rok, a to vždy najneskôr do 31.03. nasledujúceho kalendárneho roka. Pre prípad porušenia povinnosti Nájomcu uvedenej v predchádzajúcej vete tohto bodu si Strany dojednali zmluvnú pokutu vo výške **50,00** EUR, a to za každý, aj začatý deň omeškania s predložením správy. Zmluvnú pokutu možno uplatniť iba pri zavinenom neposkytnutí správy ani v dodatočnej lehote najmenej 10 pracovných dní od doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa. Súčasťou správy je špecifikácia všetkých aktivít/podujatí, ktoré Nájomca realizoval v Predmete nájmu v príslušnom kalendárnom roku, a to aj na základe spolupráce s inými subjektmi. Ak Nájomca v správe uvedie nepravdivý a/alebo neúplný údaj, Prenajímateľ ho písomne vyzve na opravu alebo doplnenie správy a poskytne mu primeraný lehotu najmenej 10 pracovných dní. Zmluvnú pokutu možno uplatniť iba v prípade úmyselného uvedenia nepravdivého/neúplného údaja, ktorý Nájomca ani po doručení výzvy neopraví/nedoplní, a to vo výške 100,00 EUR za každý jeden prípad nepravdivého/neúplného údaju. Nájomca berie na vedomie a bez výhrad súhlasí, že Prenajímateľ bude každoročne po doručení správy Nájomcu o svojej činnosti a nakladaní s Predmetom nájmu informovať Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy o činnosti Nájomcu a nakladaní s Predmetom nájmu.

1.8 Štvrťročné plány a ročné správy o svojej činnosti a nakladaní s Predmetom nájmu podľa bodov 1.6 a 1.7 tejto Zmluvy je Nájomca povinný predkladať Prenajímateľovi formou e-mailovej komunikácie na adresu: [redacted] Rovnako tak informáciu o zmene plánu je Nájomca povinný bezodkladne zasielať Prenajímateľovi na uvedenú e-mailovú adresu, ktorá platí dovtedy, pokiaľ nedôjde k jej zmene formou oznámenia zo strany Prenajímateľa odoslaného na e-mailovú adresu Nájomcu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy.

1.9 Nájomca sa zaväzuje, že v prípade schválenia Žiadosti o poskytnutie nenávratného finančného príspevku, predloženej v rámci výzvy PSK-MIRRI-014-2024-ITI-EFRR (ďalej len „Žiadosť o NFP"), zabezpečí dodržanie podmienky využitia priestorov Predmetu nájmu na kultúrne účely v rozsahu najmenej 87 % z celkovej priestorovo-časovej kapacity Predmetu nájmu. O schválení Žiadosti o NFP bude Nájomca bezodkladne informovaný zo strany Prenajímateľa. Na účely preukázania splnenia podmienky podľa predchádzajúcej vety je Nájomca povinný predkladať Prenajímateľovi prehľad plánovaných a realizovaných činností, aktivít a podujatí vykonávaných v Predmete nájmu, vrátane evidencie návštevnosti podujatí (napr. prezenčné listiny), a fotodokumentáciu podujatí, a to vo forme a v rozsahu nevyhnutnom na preukázanie plnenia podmienok zmluvy o poskytnutí NFP, ktorých relevantné časti Prenajímateľ Nájomcovi písomne oznámi, a v primeraných lehotách, nie kratších ako 15 pracovných dní od doručenia žiadosti Prenajímateľa. Povinnosti podľa tohto bodu vznikajú Nájomcovi až odo dňa, keď mu Prenajímateľ písomne oznámi schválenie Žiadosti o NFP. Nájomca je zároveň povinný riadne viesť a uchovávať všetku dokumentáciu a podklady preukazujúce plnenie povinností podľa tohto bodu, a to nielen počas obdobia trvania tejto Zmluvy, ale i po jej skončení, a to po dobu, počas ktorej je Prenajímateľ povinný predmetnú dokumentáciu uchovávať podľa zmluvy o poskytnutí NFP, minimálne však po dobu 2 rokov po skončení tejto Zmluvy. Na základe výzvy Prenajímateľa je Nájomca povinný bezodkladne predložiť dokumentáciu na účely výkonu kontroly zo strany Prenajímateľa, ako aj zo strany orgánov oprávnených vykonávať kontrolu, audit alebo iný druh

overovania v súvislosti s poskytnutím nenávratného finančného príspevku, a to aj po skončení tejto Zmluvy po dobu, počas ktorej je Prenajímateľ povinný predmetnú dokumentáciu predkladať podľa zmluvy o poskytnutí NFP, minimálne však po dobu 2 rokov po skončení tejto Zmluvy, pričom Nájomca sa zaväzuje poskytnúť súčinnosť Prenajímateľovi aj po uplynutí tejto doby a to v prípade kontroly, auditu alebo iného druhu overovania zo strany orgánov oprávnených vykonávať kontrolu v súvislosti s poskytnutím NFP. Týmto bodom nie sú dotknuté povinnosti Nájomcu uvedené v bodoch 1.6 až 1.8 tejto Zmluvy. Každá zo Strán sa zaväzuje, že pri plnení povinností podľa tohto bodu bude v rozsahu, v akom spracúva osobné údaje, postupovať v súlade s Nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 (GDPR), zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi o ochrane osobných údajov.

1.10 Prenajímateľ vyhlasuje, že sa k Predmetu nájmu a k Budove neviažu žiadne užívacie práva tretích osôb okrem tých, ktoré sú vo vzťahu k Predmetu nájmu zapísané na liste vlastníctva č. 5148 vedenom pre katastrálne územie Staré Mesto, a ďalej uvedených. Nájomca berie na vedomie, že na streche Budovy sa nachádzajú zariadenia verejnej telekomunikačnej siete prevádzkované tretími osobami v súlade so zákonom č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách v platnom znení. Nájomca týmto výslovne súhlasí a zaväzuje sa strpieť výkon práv súvisiacich s prevádzkou, údržbou, opravami, modernizáciou, výmenou a odstraňovaním zariadení verejnej telekomunikačnej siete, vrátane vstupu oprávnených osôb do príslušných častí Budovy. Nájomca zároveň berie na vedomie, že súčasťou zariadení verejnej telekomunikačnej siete sú aj káblové vedenia a súvisiace technické prvky vedené v Budove. Nájomca je povinný bez akéhokoľvek nároku strpieť ich umiestnenie, prevádzku, údržbu a nevyhnutné zásahy do dotknutých častí Budovy a zdržať sa akéhokoľvek konania, ktoré by mohlo obmedziť alebo znemožniť ich riadne užívanie, najmä nesmie do nich zasahovať alebo ich prekladať. Nájomca berie na vedomie, že prístup k Predmetu nájmu vedie cez pozemok parc. č. 2792/70 – ostatná plocha vo výmere 17.062 m², k. ú. Staré Mesto, zapísaný na LV č. 9638, vo vlastníctve tretej osoby, pričom prístup k Predmetu nájmu cez tento pozemok je možný výlučne po určených prístupových komunikáciách a schodiskách, v nevyhnutnom rozsahu a spôsobom vyznačeným v Prevádzkovom poriadku areálu, ktorý je Nájomca povinný dodržiavať v zmysle bodu 1.11 tejto Zmluvy. V tejto súvislosti sa Prenajímateľ zaväzuje vynaložiť všetko úsilie, ktoré možno od neho spravodlivo požadovať, na zabezpečenie prístupu k Predmetu nájmu cez uvedený pozemok, tak, aby Nájomca mohol nerušene užívať Predmet nájmu na Účel nájmu. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť Prenajímateľovi každé znemožnenie alebo obmedzenie prístupu k Predmetu nájmu, ktoré môže mať vplyv na riadne užívanie Predmetu nájmu alebo na plnenie povinností Nájomcu podľa tejto Zmluvy. V prípade, ak prístup k Predmetu nájmu bude znemožnený alebo obmedzený z dôvodov na strane vlastníka dotknutého pozemku, napriek splneniu povinnosti Prenajímateľa podľa predchádzajúcej vety, nepovažuje sa to za porušenie povinnosti Prenajímateľa podľa tejto Zmluvy, a Nájomca z tohto dôvodu nemá voči Prenajímateľovi žiadne nároky. Ak však v dôsledku takéhoto znemožnenia alebo obmedzenia prístupu Nájomca objektívne nebude môcť splniť niektorú zo svojich povinností podľa tejto Zmluvy, ktorej splnenie vyžaduje prístup k Predmetu nájmu, nepovažuje sa nesplnenie takejto povinnosti za porušenie Zmluvy a Nájomca nie je povinný uhradiť zmluvnú pokutu za dobu a v rozsahu, v akom mu znemožnenie alebo obmedzenie prístupu objektívne bránilo v splnení príslušnej povinnosti. Nájomca berie na vedomie, že časť nebytových priestorov na 1. podzemnom podlaží Budovy o celkovej výmere 118,13 m² je v obdobiach dohodnutých v Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 07 83 0245 25 00 v znení jej dodatkov prenajatá STARZ na účel zabezpečenia technického zázemia pre prevádzku letného kúpaliska Mičurin vrátane zázemia pre občerstvenie návštevníkov kúpaliska. Práva STARZ vyplývajúce z uvedenej zmluvy v znení jej dodatkov nie sú touto Zmluvou dotknuté a Nájomca je povinný ich rešpektovať. Nájomca zároveň berie na vedomie, že priľahlé pozemky a stavby tvoriace areál letného kúpaliska Mičurin, vrátane amfiteátra, javiska, murovanej šatne a plaveckého bazéna, sú zverené do správy STARZ na základe Protokolu č. 11 88 0794 24 00 na účel správy amfiteátra a letného kúpaliska. Výkon správy a prevádzky uvedeného areálu zo strany STARZ, ako aj organizovanie kultúrnych podujatí v amfiteátri subjektmi, ktorým STARZ umožní jeho využitie na základe osobitnej dohody, nie sú touto Zmluvou dotknuté.

1.11 Nájomca je povinný dodržiavať Prevádzkový poriadok mestského areálu Mičurin v rozsahu, v akom je v súlade s touto Zmluvou, právnymi predpismi a nájomnými právami Nájomcu. Prenajímateľ môže Prevádzkový poriadok meniť iba z objektívnych bezpečnostných, technických alebo zákonných dôvodov,

Zmena nesmie jednostranne rozšíriť povinnosti Nájomcu, zúžiť jeho nájomné práva, obmedziť prístup do Predmetu nájmu, vjazd, zásobovanie, parkovanie ani organizovanie aktivít v rozsahu Účelu nájmu. Návrh zmeny Prevádzkového poriadku Prenajímateľ doručí Nájomcovi najmenej 30 dní pred jej účinnosťou. Zmena s podstatným vplyvom na prevádzku Nájomcu nadobudne účinnosť iba po písomnej dohode Strán; to neplatí pri neodkladnom opatrení nevyhnutnom na ochranu života, zdravia alebo odvrátenie bezprostrednej škody. Prenajímateľ zabezpečí počas celej Doby nájmu právne a fakticky vykonateľný, bezpečný a primeraný prístup k Predmetu nájmu pre Nájomcu, jeho zamestnancov, študentov, návštevníkov, dodávateľov, zásobovacie služby, osoby zabezpečujúce prevoz umeleckých diel a techniky, ako aj záchranné zložky, a to v rozsahu svojich právnych a faktických možností. Nájomca rešpektuje oprávnenia STARZ v rozsahu jeho právneho titulu a primerané prevádzkové a bezpečnostné pokyny STARZ, ak tieto podstatne neobmedzujú práva Nájomcu podľa tejto Zmluvy. Strany a STARZ budú koordinovať podujatia, zásobovanie a technické práce s možným vplyvom na prevádzku ostatných subjektov. Nájomca zodpovedá za porušenie povinností návštevníkmi a inými osobami, ktorým umožní vstup, iba v rozsahu, v akom ich konanie mohol primerane ovplyvniť alebo mu predísť. Nájomca však vždy zodpovedá za porušenie povinností osobami, ktoré sú jeho zamestnancami, študentmi, hosťujúcimi umelcami, odbornými spolupracovníkmi, grantovými partnermi, dodávateľmi, spoluorganizátormi podujatí, účastníkmi podujatí organizovanými Nájomcom a/alebo inými osobami zapojenými do činnosti Nájomcu v súlade s Účelom nájmu. Zmluvnú pokutu možno uplatniť iba pri zavinenom a podstatnom porušení povinnosti, ktoré Nájomca v prípade odstrániteľného porušenia neodstráni ani v dodatočnej lehote najmenej 15 pracovných dní od doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa; pokuta môže byť uplatnená najviac vo výške 100 EUR za jedno porušenie.

1.12 Nájomca sa pred podpisom tejto Zmluvy osobne oboznámil so stavom Predmetu nájmu miestnou obhliadkou a vyhlasuje, že je plne oboznámený s právnym a technickým stavom Predmetu nájmu a že ku dňu podpisu tejto Zmluvy je:
a) Predmet nájmu spôsobilý na užívanie na Účel nájmu a nemá žiadne vady, ktoré by bránili jeho užívaniu na Účel nájmu; a zároveň
b) stav Budovy nebráni užívaniu Predmetu nájmu na Účel nájmu; vyhlásenie podľa tohto bodu sa nevzťahuje na vady, ktoré neboli pri obhliadke zjavné, ani na vady zistené pri prehliadkach, skúškach a revíziách podľa bodu 2.5 tejto Zmluvy, ktorých odstránenie zabezpečí Prenajímateľ pred odovzdaním Predmetu nájmu.

1.13 Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený disponovať s Predmetom nájmu v rozsahu tejto Zmluvy a na uzatvorenie tejto Zmluvy mu boli udelené všetky potrebné interné súhlasy.

Článok II
Doba nájmu a odovzdanie Predmetu nájmu

2.1 Nájom sa dojednáva na dobu určitú 5 (päť) rokov a začína plynúť dňom odovzdania Predmetu nájmu Nájomcovi podpísaním Preberacieho protokolu, definovaného v bode 2.2 tejto Zmluvy („**Doba nájmu**"). Prenajímateľ je povinný odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi najneskôr do 90 (deväťdesiat) dní odo dňa účinnosti tejto Zmluvy, a to po splnení povinností podľa bodu 2.5 tejto Zmluvy .

2.2 Odovzdanie Predmetu nájmu musí byť preukázané podpísaním preberacieho protokolu („**Preberací protokol**"). Preberací protokol bude vyhotovený a podpísaný v dvoch identických vyhotoveniach, po jednom pre každú Stranu a bude obsahovať:
a) skutočnosť, že Nájomca prevzal Predmet nájmu;
b) vybavenie a stav, v akom sa Predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania Nájomcovi;
c) súpis odovzdávaných vecí, potrebných pre riadne užívanie Predmetu nájmu, vrátane prostriedkov umožňujúcich vstup do Predmetu nájmu;
d) zoznam zariadenia v Predmete nájmu a ich stav;
e) odpis stavu oddelených a spoločných meračov;
f) súpis prípadných zistených vád a nedorobkov Predmetu nájmu a doba na ich odstránenie, ak sa na ich odstránení Strany dohodnú;
g) návrh Nájomcu na označenie Predmetu nájmu podľa bodu 10.7 tejto Zmluvy;
h) prípadné iné dojednania Strán a iné skutočnosti, ktorých vyznačenia požaduje jedna zo Strán;

i) dátum a miesto spísania Preberacieho protokolu a podpisy oprávnených zástupcov Strán.
j) fotodokumentáciu Predmetu nájmu, stav prístupových trás, stav technických zariadení, odovzdané revízne správy, doklady o spôsobilosti Predmetu nájmu na dohodnutý Účel nájmu a potvrdenie o funkčnosti dodávok energií.

2.3 Vady alebo nedorobky, ktoré nebránia riadnemu užívaniu Predmetu nájmu na Účel nájmu, nebránia podpisu Preberacieho protokolu, ak sú v Preberacom protokole riadne špecifikované vrátane záväznej lehoty ich odstránenia. Nájomca nie je povinný podpísať Preberací protokol, ak Predmet nájmu nie je spôsobilý na dohodnutý Účel nájmu, ak chýba riadny prístup, dodávka energií, revízie, základné technické vybavenie alebo ak existujú vady, ktoré podstatne obmedzujú jeho užívanie.

2.4 Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od Zmluvy iba v prípade, ak Nájomca bez vecného dôvodu neprevezme riadne pripravený Predmet nájmu ani v dodatočnej lehote najmenej 15 pracovných dní od doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa. Odmietnutie prevzatia z dôvodu vád, nedorobkov, chýbajúcich povolení, revízií, energií, prístupu alebo inej prekážky riadneho užívania sa nepovažuje za porušenie Zmluvy.

2.5 Prenajímateľ je povinný pred odovzdaním Predmetu nájmu na vlastné náklady zabezpečiť vykonanie všetkých odborných prehliadok, odborných skúšok, revízií a kontrol elektrických zariadení a elektroinštalácie, plynových zariadení, zdrojov tepla, komínov a dymovodov, tlakových nádob, bleskozvodov, hasiacich prístrojov, hydrantov a ostatných požiarnotechnických zariadení a iných vyhradených technických zariadení v Predmete nájmu a v Budove, ktorých lehota uplynula alebo uplynie do 3 (troch) mesiacov odo dňa odovzdania Predmetu nájmu, ako aj odstránenie všetkých vád a nedostatkov zistených pri týchto prehliadkach, skúškach, revíziách a kontrolách. Prenajímateľ je povinný pred odovzdaním Predmetu nájmu na vlastné náklady zabezpečiť zariadenia na ohrev vody (bojlery) v Predmete nájmu, a to v priestoroch toaliet a kuchyne na 1. nadzemnom podlaží, a v rozsahu a kvalite podľa uváženia Prenajímateľa, najmenej však v rozsahu a kvalite zodpovedajúcej požiadavkám všeobecne záväzných právnych predpisov na užívanie Predmetu nájmu na Účel nájmu. Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi najneskôr pri podpise Preberacieho protokolu príslušné správy a doklady, z ktorých vyplýva, že zariadenia sú bezpečné a spôsobilé na prevádzku. Do splnenia povinností podľa tohto bodu nie je Nájomca povinný Predmet nájmu prevziať a nie je v omeškaní s jeho prevzatím.

Článok III
Nájomné a prevádzkové náklady

3.1 Na základe tejto Zmluvy sa Nájomca odo dňa začiatku Doby nájmu zaväzuje platiť nájomné (body 3.2 až 3.4 tejto Zmluvy) a prevádzkové náklady (bod 3.5 tejto Zmluvy).

Nájomné

3.2 Nájomné za Predmet nájmu je stanovené v zmysle zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v platnom znení dohodou Strán ako ročné nájomné vo výške **1,00 EUR** za každý kalendárny rok („**Nájomné**"). Nájomné za prvý kalendárny rok Doby nájmu je stanovené dohodou Strán v plnej výške **1,00 EUR** bez ohľadu na začiatok Doby nájmu v priebehu prvého kalendárneho roka.

3.3 Nájomca je povinný platiť Nájomné ročne vopred vždy najneskôr do 20. (dvadsiateho) dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho roka. Nájomné za prvý kalendárny rok Doby nájmu vo výške **1,00 EUR** je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi do 30 (tridsať) dní odo dňa odovzdania Predmetu nájmu Nájomcovi.

3.4 V prípade, ak bude Zmluva skončená k inému dátumu ako ku dňu, ktorým končí rok, Strany sa dohodli, že pomerná časť Nájomného sa Nájomcovi nevracia.

Prevádzkové náklady

3.5 Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť do Predmetu nájmu dodávku elektrickej energie a vody (vrátane odvedenia odpadovej vody), ktoré Prenajímateľ bude Nájomcovi fakturovať podľa nameraných hodnôt na

podružných meračoch spravidla na mesačnej báze. Nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi náklady na dodávku elektrickej energie a vody (vrátane odvedenia odpadovej vody) vo výške, v lehote splatnosti a na účet, ako bude uvedené vo faktúre vystavenej Prenajímateľom. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť si dodávku všetkých ostatných služieb spojených s nájmom (najmä dodávku plynu, odvoz a likvidáciu odpadu, služby elektronických komunikácií vrátane prístupu na internet a televíznych služieb, atď.) samostatne uzatvorením zmlúv priamo s dodávateľmi jednotlivých služieb. Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť zmluvy na dodávku plynu a odvoz a likvidáciu odpadu priamo s dodávateľmi týchto služieb bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 30 dní odo dňa odovzdania Predmetu nájmu Nájomcovi a kópiu týchto zmlúv predložiť Prenajímateľovi do 10 pracovných dní od ich uzatvorenia. Za omeškanie so splnením povinnosti Nájomcu podľa predchádzajúcej vety si Strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 20,00 Eur/deň za každý deň omeškania. Nájomca nie je v omeškaní, ak zmluva nebola uzatvorená výlučne z dôvodov na strane dodávateľa služby, z dôvodu postupu podľa predpisov o verejnom obstarávaní alebo pre neposkytnutie súčinnosti Prenajímateľom. Nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi náklady na dodávku plynu prípadne iných služieb vzniknutých za obdobie odo dňa odovzdania Predmetu nájmu Nájomcovi do dňa účinnosti zmlúv uzatvorených Nájomcom s príslušnými dodávateľmi týchto služieb, a to na základe faktúr Prenajímateľa podľa nameraných hodnôt na príslušných meračoch, prípadne podľa vyúčtovania príslušného dodávateľa služby. Prenajímateľ je povinný najneskôr pri odovzdaní Predmetu nájmu poskytnúť Nájomcovi všetku súčinnosť potrebnú na uzatvorenie zmluvy o dodávke plynu, najmä identifikáciu odberného miesta (EIC kód), stav meradla, technickú dokumentáciu odberného plynového zariadenia a doklad o jeho spôsobilosti na prevádzku, a zabezpečiť, aby odberné plynové zariadenie bolo ku dňu odovzdania prevádzkyschopné.

Článok IV
Všeobecné platobné podmienky

4.1 Všetky peňažné záväzky Nájomcu podľa tejto Zmluvy sú splatné v EURO podľa podmienok uvedených v tejto Zmluve. Nájomca je povinný zaplatiť Nájomné na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy s dovetkom „nájomné" a s variabilným symbolom pre nájomné, a ostatné platby na účet, ktorý Prenajímateľ určí („**Príslušný účet Prenajímateľa**").

4.2 Ak táto Zmluva v konkrétnom prípade neustanovuje inak, všetky platby podľa tejto Zmluvy sa považujú za uhradené dňom pripísania na Príslušný účet Prenajímateľa.

4.3 Ak v súvislosti s Predmetom nájmu alebo touto Zmluvou vznikne daňová alebo poplatková alebo obdobná povinnosť na základe všeobecne záväzného právneho predpisu a/alebo nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a/alebo jeho mestskej časti alebo z iného verejnoprávneho titulu, Nájomca znáša iba dane, poplatky a iné verejnoprávne platby, ktoré sa preukázateľne týkajú jeho konkrétnej prevádzkovej činnosti alebo spotreby. Nájomca nenesie daň z nehnuteľností, poplatky, odvody ani iné platby súvisiace s vlastníctvom, správou, technickým stavom alebo zhodnotením Budovy, ani sankcie spôsobené Prenajímateľom, správcom areálu alebo treťou osobou.

4.4 Nájomca nemá právo zadržiavať a neplatiť Nájomné a ani žiadne iné platby podľa tejto Zmluvy z dôvodu akýchkoľvek nárokov alebo pohľadávok Nájomcu voči Prenajímateľovi. Započítanie pohľadávok Nájomcu voči pohľadávkam Prenajímateľa a postúpenie pohľadávok Nájomcu voči Prenajímateľovi na tretiu osobu je možné len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.

4.5 Všetky platby vrátane sankčných, ktoré je Nájomca povinný podľa tejto Zmluvy zaplatiť Prenajímateľovi, s výnimkou platieb Nájomného, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi na základe riadne vystavenej a Nájomcovi doručenej faktúry Prenajímateľa v lehote splatnosti uvedenej na danej faktúre. Platby Nájomného je Nájomca povinný platiť na základe Zmluvy a nie na základe faktúry.

4.6 V prípade omeškania akejkoľvek platby zo strany Nájomcu podľa tejto Zmluvy je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Táto pokuta prináleží Prenajímateľovi odo dňa začatia omeškania bez nutnosti doručenia akéhokoľvek upozornenia a výška tejto pokuty bude vyfakturovaná Nájomcovi. Týmto nie je dotknuté právo Prenajímateľa vypovedať túto Zmluvu alebo od Zmluvy odstúpiť. Prenajímateľ je oprávnený po predchádzajúcej písomnej výzve s

lehotou najmenej 30 dní prerušiť dodávku elektrickej energie a vody zabezpečovanej Prenajímateľom, ak je Nájomca v omeškaní s úhradou nesporných platieb za tieto dodávky dlhšie ako 60 dní. Prerušenie dodávky nesmie ohroziť bezpečnosť osôb, požiarnu bezpečnosť, ochranu umeleckých diel a iného majetku v Predmete nájmu ani funkčnosť zabezpečovacích systémov.

4.7 V prípade, že Nájomca pri platbe neuvedie obdobie, za ktoré sa úhrada platí alebo uvedie obdobie, ktoré už bolo uhradené a/alebo pri iných platbách ako Nájomnom neuvedie do poznámky účel platby, je obdobie a/alebo účel platby, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť Prenajímateľ sám; Prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.

4.8 Nájomca nie je oprávnený započítať žiadne pohľadávky, ktoré má voči Prenajímateľovi, voči pohľadávkam, ktoré má Prenajímateľ voči Nájomcovi; najmä nie však výlučne, Nájomné, úroky z omeškania a zmluvné pokuty, ktoré je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi, nepodliehajú žiadnemu započítaniu na sumy požadované Nájomcom od Prenajímateľa (ak aj nejaké sú). Postúpenie pohľadávok Nájomcu voči Prenajímateľovi na tretiu osobu je možné len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.

Článok V
Zmluvná pokuta

5.1 Strany sa dohodli, že ak Zmluva pri porušení konkrétnej povinnosti nestanovuje inú výšku zmluvnej pokuty, zmluvnú pokutu možno uplatniť iba pri zavinenom a podstatnom porušení povinnosti Nájomcu. Pri odstrániteľnom porušení povinnosti je Prenajímateľ oprávnený uplatniť zmluvnú pokutu až po márnom uplynutí primeranej lehoty na nápravu určenej v písomnej výzve Prenajímateľa. Zmluvná pokuta nesmie presiahnuť **100,00 EUR** za jedno porušenie. To neplatí v prípade zmluvnej pokuty za omeškanie so splnením povinnosti Nájomcu dohodnutej v tejto Zmluve.

5.2 Nájomca nie je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu, ak preukáže, že porušenie povinnosti nezavinil alebo že porušenie bolo spôsobené vyššou mocou, konaním Prenajímateľa, správcu areálu, STARZ alebo inej tretej osoby. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutá povinnosť Nájomcu odstrániť porušenie, ak je jeho odstránenie objektívne možné.

5.3 Strany sa dohodli, že náhradu škody nad rámec zmluvnej pokuty možno požadovať iba v rozsahu priamej, skutočnej, preukázanej škody spôsobenej zavineným porušením povinnosti Nájomcu a v rozsahu účelne vynaložených nákladov na odstránenie takejto škody. Nájomca nezodpovedá za nepriamu škodu, následnú škodu ani ušlý zisk, s výnimkou škody spôsobenej úmyselne alebo hrubou nedbanlivosťou.

Článok VI
Poistenie

6.1 Nájomca sa zaväzuje počas Doby nájmu udržiavať poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú jeho prevádzkovou činnosťou s poistným limitom 500 000 EUR na jednu poistnú udalosť. Nájomca je oprávnený poistiť svoj vlastný hnuteľný majetok, umelecké diela a vybavenie nachádzajúce sa v Predmete nájmu podľa ich hodnoty a povahy. Poistenie Budovy, Predmetu nájmu, stavebných súčastí, rozvodov a technických zariadení, ktoré nie sú vo vlastníctve alebo pod kontrolou Nájomcu, zabezpečuje Prenajímateľ. Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ je oprávnený, nie však povinný, na základe vlastného uváženia uzatvoriť alebo udržiavať poistenie Budovy, Predmetu nájmu, stavebných súčastí, rozvodov a technických zariadení, ktoré nie sú vo vlastníctve alebo pod kontrolou Nájomcu, a to v rozsahu, ktorý považuje za primeraný.

6.2 Zvýšenie poistného limitu alebo vinkulácia poistného plnenia v prospech Prenajímateľa sú možné iba na základe predchádzajúcej písomnej dohody Strán, ak Prenajímateľ preukáže objektívnu potrebu takejto zmeny a primeranosť požadovaného rozsahu poistného krytia.

6.3 Pre vylúčenie pochybností, akékoľvek poistenie uzatvorené Prenajímateľom vo vzťahu k Predmetu nájmu a/alebo Budove sa nevzťahuje na majetok Nájomcu, ktorý sa nachádza v Predmete nájmu.

Článok VII
Údržba a opravy Predmetu nájmu

7.1 Nájomca sa zaväzuje, že odo dňa odovzdania Predmetu nájmu bude zabezpečovať užívania schopnosť Predmetu nájmu na vlastné náklady a to v stave, ktorý je v súlade s platnými právnymi predpismi vzťahujúcimi sa na Účel nájmu, vrátane nie však výlučne predpisov uvedených v bode 10.1 a 10.2 tejto Zmluvy. Nájomca je povinný na vlastné náklady zachovávať a udržiavať Predmet nájmu v čistote a dobrom stave.

7.2 Nájomca sa zaväzuje vykonávať drobné opravy Predmetu nájmu a technických zariadení v Budove na vlastné náklady a znášať náklady spôsobené bežným užívaním Predmetu nájmu (napr. náklady na vymaľovanie stien) alebo jeho zavineným konaním. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv Predmetu nájmu, ktoré má vykonať Prenajímateľ, a umožniť mu ich vykonanie. Za drobnú opravu Predmetu nájmu a/alebo technických zariadení v Budove, najmä zdrojov tepla, rozvodov vykurovania, zariadení na prípravu teplej vody, elektroinštalácie, vodoinštalácie, kanalizácie, plynoinštalácie, zabezpečovacích a požiarnotechnických zariadení, sa považuje oprava, ktorej náklad nepresiahne 800,00 EUR bez DPH za jednu opravu. Okrem opráv, ktoré sa nepovažujú za drobné opravy v zmysle tohto bodu, Prenajímateľ znáša aj náklady na opravy, výmenu a obnovu stavebných konštrukcií, strechy a fasády Budovy, vrátane bleskozvodov, ako aj náklady na výmenu a obnovu technických zariadení Budovy, najmä zdrojov tepla, rozvodov vykurovania, zariadení na prípravu teplej vody, elektroinštalácie, vodoinštalácie, kanalizácie, plynoinštalácie, zabezpečovacích a požiarnotechnických zariadení, ak náklad na výmenu/obnovu technického zariadenia Budovy presiahne 800,00 EUR bez DPH. Jednou opravou sa rozumie odstránenie jednej poruchy alebo vady, prípadne oprava jedného funkčného celku; oprava sa nesmie účelovo rozdeliť na viac samostatných objednávok alebo faktúr. Na odstránenie vád, ktoré existovali ku dňu odovzdania Predmetu nájmu a prejavia sa do 12 mesiacov od odovzdania, sa limit drobnej opravy neuplatní a ich odstránenie zabezpečí Prenajímateľ. Náklady na opravy, údržbu a prevádzku technických zariadení vrátane kotla, ktoré slúžia aj iným užívateľom Budovy, znáša Nájomca len v pomere zodpovedajúcom jeho podielu na ich využívaní. I napriek uvedenému Nájomca je vždy povinný výlučne na vlastné náklady zabezpečovať bežnú prevádzku a údržbu kotla bez ohľadu na výšku týchto nákladov v rozsahu: bežná prevádzková údržba a servis kotla, pravidelné, najmenej mesačné prehliadky kotla, odborné skúšky, kontroly a pravidelné revízie, čistenie, prevádzkové nastavenie a ostatné úkony potrebné na riadnu a bezpečnú prevádzku kotla. Ak Prenajímateľ nezačne s vykonaním opravy, ktorú je povinný vykonať, bez zbytočného odkladu po doručení oznámenia Nájomcu, najneskôr do 15 dní, a v prípade havárie alebo nefunkčnosti vykurovania počas vykurovacieho obdobia bez zbytočného odkladu, je Nájomca oprávnený po predchádzajúcom písomnom upozornení vykonať opravu v nevyhnutnom rozsahu sám a Prenajímateľ je povinný nahradiť mu účelne vynaložené náklady do 30 dní od doručenia ich vyúčtovania.

7.3 Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za prerušenie poskytovania dodávky energií a médií spôsobené vyššou mocou alebo nezávislými dodávateľmi tepla, vody, plynu, elektriny a telekomunikačných služieb. V prípade, že k obnoveniu poskytovania týchto služieb je nevyhnutná súčinnosť Prenajímateľa, Prenajímateľ sa zaväzuje vyvinúť primerané úsilie za účelom obnovenia poskytovania týchto služieb v čo najkratšom čase. Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že Prenajímateľ alebo tretia osoba – dodávateľ sú oprávnení vstúpiť do Predmetu nájmu bez predchádzajúceho upozornenia za účelom zabezpečenia poskytovania týchto služieb.

Článok VIII
Poškodenie Predmetu nájmu

8.1 Nájomca je povinný bezodkladne opraviť akékoľvek poškodenie Predmetu nájmu, ktoré vzniklo v dôsledku činnosti a/alebo opomenutia Nájomcu alebo osôb, ktorým Nájomca umožnil vstup do Predmetu nájmu. Za poškodenie spôsobené osobami, ktorým Nájomca umožnil vstup do Predmetu nájmu, zodpovedá Nájomca iba v rozsahu, v akom ich konanie mohol primerane ovplyvniť alebo mu predísť; to platí najmä pre osoby z radov verejnosti, ktorým Nájomca umožnil vstup v rámci plnenia povinnosti podľa bodu 1.5 tejto Zmluvy. Ak Nájomca preukáže, že prijal primerané opatrenia na predchádzanie škode, náklady na odstránenie poškodenia spôsobeného neznámou osobou alebo osobou, za ktorú Nájomca podľa predchádzajúcej vety

nezodpovedá, znáša Prenajímateľ; Nájomca postúpi Prenajímateľovi prípadný nárok voči škodcovi. Nájomca však vždy zodpovedá za poškodenie Predmetu nájmu, ktoré vzniklo v dôsledku činnosti a/alebo opomenutia osobami, ktoré sú jeho zamestnancami, študentmi, hosťujúcimi umelcami, odbornými spolupracovníkmi, grantovými partnermi, dodávateľmi, spoluorganizátormi podujatí, účastníkmi podujatí organizovanými Nájomcom a/alebo inými osobami zapojenými do činnosti Nájomcu v súlade s Účelom nájmu. Nájomca je nezávisle od povinnosti opraviť vzniknutú škodu povinný bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi vznik škody, ktorú Nájomca zistil alebo mohol zistiť. V prípade, že Nájomca neoznámi Prenajímateľovi bezodkladne vznik škody, okrem zodpovednosti za vzniknutú škodu zodpovedá aj za prípadné ďalšie škody, ktoré neoznámením spôsobil Prenajímateľovi. Nájomca je povinný prijať všetky opatrenia potrebné na zníženie rizika vzniku škody a/alebo zníženia rozsahu škôd na Predmete nájmu v súvislosti s už vznikajúcou škodou.

8.2 V prípade, že Nájomca neodstráni škody v súlade s bodom 8.1 vyššie, Prenajímateľ požiada Nájomcu, aby vykonal práce v primeranej lehote s prihliadnutím na povahu škody, nie však v dlhšej ako 30 (tridsať) dní. V prípade, že Nájomca neuskutoční požadované práce, je Prenajímateľ oprávnený uskutočniť tieto práce, vrátane uskutočnenia prostredníctvom tretích osôb a Nájomca je povinný do 7 (siedmich) dní po obdržaní špecifikácie nákladov nahradiť Prenajímateľovi všetky výdavky, ktoré mu tým vznikli, vrátane nákladov Prenajímateľa na koordináciu uskutočnenia týchto prác.

8.3 Nájomca nie je povinný opraviť škody, ktoré nespôsobil a ku ktorým došlo v dôsledku požiaru, poveternostných podmienok, zemetrasenia, žiarenia, výbuchu alebo následkov výbuchu, nárazu vozidla alebo konštrukčných a vnútorných chýb Predmetu nájmu a/alebo zariadení zabudovaných v Predmete nájmu, vyššej moci, vzbury, povstania a štrajku. V prípade škody spôsobenej týmito udalosťami je Prenajímateľ podľa vlastného uváženia oprávnený buď:

a) vrátiť Predmet nájmu do pôvodného stavu v primeranej lehote s prihliadnutím na rozsah a povahu škody a čas potrebný na získanie stavebných povolení a schválení; alebo
b) odstúpiť od tejto Zmluvy.

8.4 V prípade poškodenia Predmetu nájmu inak ako udalosťami podľa bodu 8.3 vyššie, ku ktorým nedošlo zavinením Nájomcu a/alebo tretej osoby, ktorej Nájomca umožnil vstup do Predmetu nájmu, je Prenajímateľ podľa vlastného uváženia oprávnený buď:

a) obnoviť Predmet nájmu v primeranej lehote, ktorá začne plynúť odo dňa, kedy Prenajímateľ dostal poistné plnenie; alebo
b) odstúpiť od tejto Zmluvy.

8.5 Prenajímateľ oznámi svoje rozhodnutie podľa bodu 8.3 alebo bodu 8.4 tejto Zmluvy Nájomcovi do 30 (tridsiatich) dní odo dňa, kedy mu Nájomca vznik škody oznámil alebo odo dňa kedy sa Prenajímateľ o vzniku škody s prihliadnutím na všetky okolnosti mohol dozvedieť, podľa toho čo nastane neskôr.

Článok IX
Zmeny Predmetu nájmu

9.1 Nájomca nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, a v prípade požiadavky vyplývajúcej z príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov ani bez predchádzajúceho písomného súhlasu príslušného pamiatkového úradu, oprávnený vykonávať žiadne zmeny Predmetu nájmu. To platí najmä, nie však výlučne na akékoľvek stavebné úpravy Predmetu nájmu, zmeny zabudovaného vybavenia Predmetu nájmu, systémov rozvodov, kúrenia, ventilácie a pod. („**Zmeny**"). Písomná žiadosť Nájomcu o súhlas Prenajímateľa so Zmenami musí obsahovať všetky plány a špecifikácie všetkých navrhovaných prác a ich indikatívny rozpočet, vrátane dokumentácie žiadosti o vydanie stavebného povolenia, ak je potrebné. Ak vykonanie Zmeny vyžaduje zmenu účelu užívania Predmetu nájmu alebo vydanie iného rozhodnutia, súhlasu, záväzného stanoviska alebo povolenia príslušného orgánu verejnej moci, Nájomca je povinný takéto rozhodnutie, súhlas, záväzné stanovisko alebo povolenie zabezpečiť na vlastné náklady pred vykonaním príslušnej Zmeny. Súhlas Prenajímateľa nenahrádza žiadne verejnoprávne povolenie a naopak vydanie verejnoprávneho povolenia nenahrádza súhlas Prenajímateľa.

9.2 Nájomca berie na vedomie, že Budova, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza, je národnou kultúrnou pamiatkou a pri svojej prevádzke, údržbe, rekonštrukcii, technickom zhodnotení a opravách sa zaväzuje dodržiavať právne predpisy na úseku ochrany pamiatkového fondu a záväzné stanoviská príslušných orgánov. Prenajímateľ poskytne Nájomcovi pred podpisom Zmluvy všetky jemu dostupné rozhodnutia, záväzné stanoviská, podmienky ochrany pamiatkového fondu a dokumentáciu o známom stave Budovy. Zmluvnú pokutu možno uplatniť iba pri zavinenom a podstatnom porušení povinnosti podľa tohto bodu, ktoré Nájomca neodstráni ani v dodatočnej lehote určenej Prenajímateľom, ak povaha porušenia jeho odstránenie umožňuje.

9.3 V prípade, že Nájomca bude mať záujem Predmet nájmu užívať iným spôsobom, ako vyplýva z kolaudačného alebo iného užívacieho povolenia vydaného pre Budovu, Nájomca sa zaväzuje po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa požiadať príslušný stavebný úrad o povolenie zmeny v užívaní Predmetu nájmu a na vlastné náklady zabezpečiť všetky rozhodnutia, povolenia, súhlasy a záväzné stanoviská príslušných orgánov verejnej moci, ktoré sa na takúto zmenu vyžadujú, vrátane príslušného rozhodnutia, súhlasu alebo záväzného stanoviska orgánu ochrany pamiatkového fondu, ak sa vyžaduje. Ak si takáto zmena vyžiada vykonanie stavebných alebo iných úprav Predmetu nájmu, Nájomca je oprávnený vykonať ich výlučne za podmienok stanovených v tomto článku Zmluvy.

9.4 Prenajímateľ sa môže, ale nemusí vyjadriť, či má v úmysle pred vrátením Predmetu nájmu Prenajímateľovi (i) nadobudnúť Zmeny Predmetu nájmu alebo (ii) či bude Nájomca povinný Predmet nájmu uviesť do stavu, v akom bol ku dňu podpisu Preberacieho protokolu s prihliadnutím na povinnosti Nájomcu podľa článku XII tejto Zmluvy („**stav ku dňu podpisu Preberacieho protokolu**"). V prípade, že sa Prenajímateľ nevyjadrí, má sa za to, že Nájomca je povinný Predmet nájmu pred vrátením Prenajímateľovi uviesť do stavu ku dňu podpisu Preberacieho protokolu a odstrániť Zhodnotenie, pokiaľ sa Strany v konkrétnom prípade písomne nedohodnú inak.

9.5 Nájomca vykonáva Zmeny Predmetu nájmu podľa tohto článku IX Zmluvy na svoje vlastné náklady. Nájomca je povinný zabezpečiť a zodpovedá za to, že akékoľvek Zmeny budú vykonávať výlučne kvalifikované osoby s oprávneniami zodpovedajúcimi vykonávaným prácam.

9.6 Ukončenie prác na Zmenách je Nájomca povinný Prenajímateľovi písomne oznámiť a Prenajímateľovi odovzdať projekt skutočných realizovaných zmien Predmetu nájmu v lehote 1 mesiaca po ukončení prác.

9.7 Nájomca nie je bez výslovného súhlasu Prenajímateľa oprávnený počas Doby nájmu vykonávať odpisy zo zhodnotenia Predmetu nájmu. Ak Prenajímateľ udelí Nájomcovi súhlas s odpismi Zhodnotenia realizovaného podľa tohto článku, Nájomca je povinný odpisy realizovať metódou zrýchleného odpisovania podľa príslušných ustanovení zák. č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov.

9.8 Strany sa dohodli, že v prípade, ak Nájomca vykoná akékoľvek Zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, je:

a) bezodkladne povinný na vlastné náklady vrátiť Predmet nájmu do stavu ku dňu podpisu Preberacieho protokolu; a zároveň
b) ak Predmet nájmu neuvedie do stavu podľa písm. a) ani v dodatočnej lehote 10 (desať) dní odo dňa výzvy Prenajímateľa, Prenajímateľ je oprávnený Predmet nájmu uviesť do stavu podľa písm. a) na náklady Nájomcu a Nájomca je povinný náklady na uvedenie Predmetu nájmu do stavu podľa písm. a) uhradiť Prenajímateľovi v plnej výške nákladov vynaložených Prenajímateľom, vrátane interných nákladov Prenajímateľa a nákladov Prenajímateľa na služby tretích osôb.

9.9 Strany sa ďalej dohodli, že ak Nájomca vykoná Zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa alebo bez predchádzajúceho písomného súhlasu príslušného pamiatkového úradu, ak sa takýto súhlas vyžaduje, je Prenajímateľovi povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 1 000,00 EUR za každé porušenie povinnosti vykonávať Zmeny výlučne s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa a s predchádzajúcim písomným súhlasom príslušného pamiatkového úradu, a zároveň aj zmluvnú pokutu vo výške 1 000,00 EUR za každé porušenie povinnosti bezodkladne na vlastné náklady vrátiť Predmet nájmu do stavu ku dňu podpisu Preberacieho protokolu. Nájomca je zároveň povinný

nahradiť Prenajímateľovi v plnom rozsahu všetky pokuty, sankcie, odvody, náklady a inú majetkovú ujmu, ktoré budú Prenajímateľovi právoplatne uložené alebo ktoré Prenajímateľ preukázateľne utrpí v dôsledku porušenia povinností Nájomcu vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov, najmä predpisov na úseku ochrany pamiatkového fondu, alebo z tejto Zmluvy.

9.10 Prenajímateľ je oprávnený vykonávať nevyhnutné alebo potrebné zmeny Predmetu nájmu v súlade s platnými právnymi predpismi alebo nariadeniami alebo akýmkoľvek súdnym príkazom.

9.11 Nájomca vyhlasuje, že si je vedomý a bez výhrad akceptuje výkon stavebných prác na Budove, ktoré Prenajímateľ plánuje realizovať v priebehu Doby nájmu (najmä výmenu fasádneho obkladu a odkrytie a zabezpečenie základovej škáry na severozápadnom rohu Budovy, rekonštrukciu plochy pred Budovou a schodiska do Budovy). Nájomca sa zaväzuje, že nebude žiadnym spôsobom brániť Prenajímateľovi v realizácii stavebných prác a bude riadne dodržiavať všetky pokyny a obmedzenia súvisiace s ich realizáciou. Nájomca berie na vedomie, že v súvislosti s realizáciou stavebných prác môže dôjsť najmä k vzniku hluku, prašnosti a k dočasnému obmedzeniu užívania Predmetu nájmu alebo prístupu k nemu, a zaväzuje sa z týchto dôvodov neuplatňovať voči Prenajímateľovi žiadne nároky. Prenajímateľ oznámi Nájomcovi harmonogram stavebných prác najmenej 30 dní pred ich začatím. Prenajímateľ zabezpečí počas realizácie stavebných prác bezpečný náhradný prístup do Predmetu nájmu pre osoby a zásobovanie, pokiaľ to bude vzhľadom na charakter, rozsah a aktuálny stav realizovaných stavebných prác objektívne možné. Počas doby, keď je v dôsledku stavebných prác užívanie Predmetu nájmu alebo prístup k nemu podstatne obmedzený, Nájomca nie je povinný plniť povinnosti podľa bodov 1.5 a 1.9 tejto Zmluvy v rozsahu, v akom mu to obmedzenie objektívne neumožňuje, a nie je povinný uhradiť zmluvnú pokutu. Tým nie je dotknuté právo Nájomcu podľa bodu 15.3 písm. d) tejto Zmluvy.

Článok X
Ostatné práva a povinnosti Strán

10.1 Nájomca je povinný dodržiavať všetky všeobecne záväzné právne predpisy, predpisy orgánov územnej samosprávy ako aj záväzné rozhodnutia a iné správne akty vydané orgánmi verejnej moci, vzťahujúce sa k Predmetu nájmu a jeho užívaniu. Nájomca sa zaväzuje udržiavať Predmet nájmu v stave, ktorý je v súlade s týmito predpismi a aktami tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia rušiace ostatných užívateľov priestorov v okolí Predmetu nájmu a/alebo poškodzujúce životné prostredie, a to výparmi, hlukom, vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných právnych noriem platných na území Slovenskej republiky.

10.2 Prenajímateľ a Nájomca sa ďalej dohodli, že Nájomca na seba preberá nasledujúce povinnosti, za ktoré bude v celom rozsahu vo vzťahu k Predmetu nájmu zodpovedný:
a) všetky úlohy ochrany pred požiarmi, ktoré Prenajímateľovi ako vlastníkovi Predmetu nájmu ukladajú všeobecne záväzné právne predpisy na úseku ochrany pred požiarmi, predovšetkým zákon č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení, najmä nie však výlučne úlohy podľa § 4 a § 5 tohto zákona;
b) všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku hygieny a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, najmä nie však výlučne povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení a zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

Prenajímateľ a Nájomca sa ďalej dohodli, že Nájomca na seba preberá vo vzťahu k spevnenej ploche (námestie) a k schodisku pred hlavným vstupom do Budovy, ktorých rozsah je graficky vyznačený v Prílohe č. 2 tejto Zmluvy, povinnosti vyplývajúce z platných všeobecne záväzných nariadení Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Staré Mesto týkajúcich sa najmä udržiavania čistoty, poriadku, verejnej zelene, zimnej údržby a všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 6/2020 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v platnom znení.

10.3 Nájomca ako prevádzkovateľ Predmetu nájmu ďalej zodpovedá za vykonanie a za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa nachádzajú v Predmete nájme počas Doby nájmu, ako aj opatrení na ochranu majetku nachádzajúceho sa v Predmete nájmu.

10.4 Nájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav zariadení používaných v Predmete nájmu. Nájomca je povinný zabezpečiť povinné technické kontroly a testy zariadení a odstránenie zistených vád. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady v celom rozsahu vykonávanie všetkých odborných prehliadok, odborných skúšok, revízií a kontrol zariadení používaných v Predmete nájmu, najmä revízií elektrických zariadení a elektrických spotrebičov, plynových zariadení, hasiacich prístrojov, hydrantov, požiarnotechnických zariadení a ostatných vyhradených technických zariadení, pri ktorých takúto povinnosť ustanovujú všeobecne záväzné právne predpisy. Nájomca sa zaväzuje používať v Predmete nájmu iba také zariadenia, vybavenie a prístroje, ktoré majú certifikáciu alebo osvedčenie zhody v súlade s osobitnými predpismi. Povinnosti podľa tohto bodu vznikajú Nájomcovi odo dňa odovzdania Predmetu nájmu a vzťahujú sa na pravidelné odborné prehliadky, skúšky a revízie, ktorých lehota začne plynúť po splnení povinnosti Prenajímateľa podľa bodu 2.5 tejto Zmluvy. Odstránenie vád zistených pri prehliadkach, skúškach a revíziách, ktoré nie je drobnou opravou alebo vyžaduje výmenu či obnovu technického zariadenia Budovy s nákladom nad 800,00 Eur bez DPH, zabezpečuje na svoje náklady Prenajímateľ podľa bodu 7.2 tejto Zmluvy.

10.5 Nájomca zodpovedá za realizáciu a za dodržiavanie primeraných opatrení na ochranu Predmetu nájmu pred vlámaním a/alebo krádežou. Za primerané opatrenia sa považuje najmä riadne uzamykanie vstupov do Predmetu nájmu a používanie elektrického zabezpečovacieho systému, ak je súčasťou Predmetu nájmu. Nájomca nie je povinný zabezpečovať fyzickú ochranu Predmetu nájmu. Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi existujúce zabezpečovacie zariadenia v prevádzkyschopnom stave.

10.6 Nájomca nesmie do Predmetu nájmu vnášať a ani umožniť vnášať tretím osobám akékoľvek nebezpečné materiály. Nájomca nahradí Prenajímateľovi všetky priame a nepriame právne a finančné škody vzniknuté v dôsledku akéhokoľvek porušenia tejto povinnosti.

10.7 Nájomca má právo na primerané označenie Predmetu nájmu na priečelí Budovy. Vizuálna podoba a text označenia Predmetu nájmu ako aj grafický návrh podoby a obsahu označenia Predmetu nájmu, podlieha predchádzajúcemu súhlasu Prenajímateľa a označenie na priečelí Budovy aj súhlasu príslušného pamiatkového úradu, ak sa tento podľa právnych predpisov vyžaduje. Návrh Nájomcu na označenie Predmetu nájmu bude súčasťou Preberacieho protokolu. Prenajímateľ je povinný vyjadriť sa k týmto návrhom do 15 (pätnástich) dní odo dňa podpisu Preberacieho protokolu; v prípade, že sa nevyjadrí, považuje sa to za súhlas Prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa označenie Predmetu nájmu meniť. Nájomca je na požiadanie Prenajímateľa povinný zmeniť označenie Predmetu nájmu v lehote 15 (pätnásť) dní od doručenia na náklady Prenajímateľa, ak má Prenajímateľ za to, že nie je primerané.

10.8 Nájomca je oprávnený umiestňovať informačné plagáty, programy, bannery, tabule a iné informačné, orientačné alebo propagačné materiály kultúrno-komunitného centra výlučne v Predmete nájmu. Nájomca nie je oprávnený umiestňovať takéto materiály na vstupnej bráne do areálu ani na iných miestach v areáli mimo Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Miesto, spôsob, rozsah a vizuálnu formu ich prípadného umiestnenia pri vstupe do areálu alebo v areáli je Nájomca povinný vopred písomne dohodnúť s Prenajímateľom. Ak Nájomca umiestni materiál v rozpore s týmto bodom, je povinný Prenajímateľovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 100,00 EUR za jednotlivý prípad.

10.9 Pre vylúčenie pochybností Strany potvrdzujú, že Nájomca nie je oprávnený užívať vonkajšie priestory areálu, v ktorom sa nachádza Budova, na iný účel než na vstup a prístup k Predmetu nájmu, a to v čase, spôsobom a v rozsahu vyplývajúcom z Prevádzkového poriadku areálu. Nájomca najmä nie je oprávnený vo vonkajších priestoroch areálu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa organizovať alebo uskutočňovať akékoľvek podujatia, aktivity alebo iné obdobné činnosti ani tieto priestory na takéto účely využívať.

10.10 Nájomca je povinný zabezpečiť, aby jeho zamestnanci, študenti a tretie osoby, ktorým Nájomca umožní vstup do Predmetu nájmu alebo do areálu, dodržiavali povinnosti a pravidlá vyplývajúce z tejto Zmluvy a Prevádzkového poriadku areálu, ktoré sa vzhľadom na svoju povahu vzťahujú na užívanie Predmetu nájmu alebo pohyb a pobyt v areáli. Za porušenie týchto povinností a pravidiel uvedenými osobami zodpovedá Nájomca, akoby ich porušil sám.

10.11 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nerušený výkon práv Nájomcu spojených s nájmom Predmetu nájmu. Po celú Dobu nájmu Nájomca súhlasí s tým, že niektoré práce, ktoré významne nebránia užívaniu Predmetu nájmu a výkonu činnosti Nájomcu, môžu byť v Predmete nájmu vykonávané v časoch, ktoré Prenajímateľ Nájomcovi oznámi najmenej 15 dní vopred, v prípade havárie alebo inej naliehavej potreby bez zbytočného odkladu, pričom Prenajímateľ primerane zohľadní program Nájomcu predložený podľa bodu 1.6 tejto Zmluvy, najmä termíny výstav, podujatí a výučby. Práce vykonávané v tomto čase sa nepovažujú za porušenie tejto Zmluvy Prenajímateľom a Nájomca nemá z tohto dôvodu žiadne nároky. Za porušenie povinnosti Prenajímateľa zabezpečiť nerušený výkon práv Nájomcu sa nepovažuje riadna prevádzka letného kúpaliska Mičurin a amfiteátra zo strany STARZ ani organizovanie kultúrnych podujatí v amfiteátri zo strany STARZ alebo subjektov oprávnených na základe osobitnej dohody so STARZ. Nájomca je povinný strpieť s tým súvisiaci primeraný pohyb návštevníkov, zamestnancov a dodávateľov, technickú prípravu, montáž a demontáž zariadení, ako aj primerané svetelné a zvukové prejavy, ak sú tieto činnosti vykonávané v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a Prevádzkovým poriadkom areálu. Tým nie je dotknutá zodpovednosť príslušného subjektu za škodu spôsobenú porušením právnej alebo zmluvnej povinnosti. Ustanovenie bodu 9.11 nie je dotknuté ustanovením tohto bodu.

10.12 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu po vyrozumení Prenajímateľa alebo jeho zástupcu alebo správcu areálu, v ktorom sa nachádza Budova, o vzniku havárie v Predmete nájmu, umožniť Prenajímateľovi, správcovi areálu a zodpovedným osobám prístup k rozvodovým systémom všetkých druhov médií a k iným dôležitým zariadeniam, pokiaľ to bude alebo podľa okolností daného prípadu môže byť potrebné na identifikáciu, lokalizáciu alebo riešenie vzniknutej havarijnej situácie alebo na predchádzanie, zmierňovanie a odstraňovanie jej následkov. V prípade, že Nájomca poruší túto povinnosť, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,00- EUR za každý jeden prípad neumožnenia takéhoto vstupu do Predmetu nájmu. V prípade naliehavej potreby alebo nebezpečenstva ohrozenia života, zdravia alebo majetku je Prenajímateľ, správca areálu alebo iná zodpovedná osoba oprávnená vstúpiť do Predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho upozornenia Nájomcu. Nájomca je vždy povinný bezodkladne oznámiť vznik havárie Prenajímateľovi a osobe určenej v Prevádzkovom poriadku areálu pre ohlasovanie havárií.

10.13 Prenajímateľ je ďalej oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu:

a) za účelom kontroly stavu Predmetu nájmu a dodržiavania povinností Nájomcu podľa tejto Zmluvy na základe predchádzajúceho oznámenia Nájomcovi deň vopred; oznámenie je Prenajímateľ oprávnený urobiť prostredníctvom elektronickej pošty na emailovú adresu Nájomcu. Nájomca je povinný zabezpečiť účasť svojho povereného zástupcu na kontrole. Ak Nájomca neumožní Prenajímateľovi vykonať kontrolu oznámenú podľa predchádzajúcej vety, Prenajímateľ je oprávnený za účelom kontroly vstúpiť do Predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho oznámenia Nájomcovi;

b) za účelom ohliadky Predmetu nájmu tretími osobami, najmä potenciálnymi nájomcami alebo kupujúcimi na základe dohody s Nájomcom o termíne ohliadky; Nájomca nie je oprávnený vykonanie ohliadky alebo termín navrhovaný Prenajímateľovi bezdôvodne odmietnuť a je povinný na navrhovaný termín zabezpečiť účasť svojho povereného zástupcu. V prípade, že termín navrhovaný Prenajímateľom Nájomca odmietne 2-krát (dvakrát) alebo sa k nemu nevyjadrí, Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu s tretími osobami aj bez predchádzajúceho oznámenia Nájomcovi;

c) ak mu takéto právo vyplýva z iných ustanovení tejto Zmluvy.

10.14 Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu, najneskôr do 10 pracovných dní od okamihu, keď sa o nich dozvedel, iba také skutočnosti, ktoré objektívne a podstatne ovplyvňujú plnenie tejto Zmluvy, najmä zmenu sídla, štatutárneho orgánu, kontaktných alebo bankových údajov, zánik oprávnenia vykonávať činnosť v rozsahu Účelu nájmu alebo okolnosť vážne ohrozujúcu plnenie podstatnej povinnosti

Nájomcu. Zmluvná pokuta sa neuplatní pri oneskorení bez materiálneho dopadu ani pri skutočnosti, ktorá je Prenajímateľovi známa z verejného registra alebo z iného vierohodného zdroja.

10.15 Nájomca nie je oprávnený počas Doby nájmu vykonávať odpisy z Predmetu nájmu s výnimkou odpisov zo zhodnotenia za podmienok podľa bodu 9.7 tejto Zmluvy.

Článok XI
Podnájom a postúpenie

11.1 Nájomca je oprávnený umožniť užívanie Predmetu nájmu svojim zamestnancom, študentom, hosťujúcim umelcom, odborným spolupracovníkom, grantovým partnerom, dodávateľom, účastníkom podujatí a iným osobám zapojeným do činnosti Nájomcu v súlade s Účelom nájmu; takéto užívanie sa nepovažuje za podnájom ani iné prenechanie Predmetu nájmu tretej osobe. Na podnájom alebo dlhodobé prenechanie časti Predmetu nájmu tretej osobe je potrebný predchádzajúci písomný súhlas Prenajímateľa. Nájomca je povinný na základe písomnej žiadosti Prenajímateľa alebo organizácie v jeho zriaďovateľskej pôsobnosti umožniť Prenajímateľovi a/alebo organizácii v jeho zriaďovateľskej pôsobnosti bezplatné užívanie Predmetu nájmu v celom rozsahu a/alebo v časti najviac v rozsahu 15 dní v kalendárnom roku, ak je termín oznámený najmenej 30 dní vopred. Prenajímateľ alebo príslušná organizácia znáša mimoriadne prevádzkové náklady a zodpovedá za škodu spôsobenú osobami, ktorým umožnila vstup.

11.2 Strany týmto berú na vedomie, že Predmet nájmu je vo vlastníctve alebo v správe Prenajímateľa alebo jeho právneho nástupcu alebo postupníka a že Prenajímateľ alebo jeho právny nástupca alebo postupník bude vykonávať práva a povinnosti Prenajímateľa vyplývajúce z tejto Zmluvy. Ak dôjde k zmene vlastníctva/správy Predmetu nájmu, vstupuje nadobúdateľ/správca do právneho postavenia Prenajímateľa a právne postavenie Nájomcu sa nemení. Nájomca je na požiadanie Prenajímateľa povinný podpísať dohodu o postúpení a prevzatí práv a povinností Prenajímateľa z tejto Zmluvy na osobu právneho nástupcu Prenajímateľa alebo postupníka.

11.3 Prenajímateľ je oprávnený postúpiť alebo založiť svoje práva zo Zmluvy iba spôsobom, ktorý nezhorší právne postavenie Nájomcu, neobmedzí jeho prístup do Predmetu nájmu, užívanie Predmetu nájmu ani výkon jeho práv podľa Zmluvy. Prenajímateľ o takom postúpení alebo založení Nájomcu bez zbytočného odkladu písomne informuje.

Článok XII
Vrátenie Predmetu nájmu

12.1 Ku (i) dňu, kedy uplynie Doba nájmu alebo (ii) dňu, kedy uplynie výpovedná lehota alebo (iii) dňu, kedy nadobudne účinnosť odstúpenie od tejto Zmluvy, je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi prázdny, čistý, v dobrom stave, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, so všetkým príslušenstvom, inštaláciami a inými predmetmi uvedenými v Preberacom protokole, a je povinný vypratať z Predmetu nájmu všetky ním vnesené veci alebo veci vnesené tretími osobami, ktorým umožnil vstup do Predmetu nájmu a odstrániť všetky ním umiestnené nápisy, označenia, bannery, tabule z Predmetu nájmu, budovy ako aj z areálu. Pre vylúčenie pochybností, Nájomca je povinný uviesť Predmet nájmu do dobrého stavu, ktorý je vyhovujúci pre ďalší prenájom, čím nie sú dotknuté ustanovenia tohto článku o odstránení Zhodnotenia.

12.2 Nájomca uskutoční vypratanie Predmetu nájmu a odstránenie Zhodnotenia podľa tohto článku Zmluvy tak, aby mohol riadne vyprataný Predmet nájmu vrátiť Prenajímateľovi v posledný deň trvania Nájmu.

12.3 Akékoľvek úpravy, stavebné a technické vybavenia, doplnky a zariadenia v Predmete nájmu nad rámec tých, ktoré sú uvedené v Preberacom protokole, vykonané alebo inštalované Nájomcom resp. pre potreby Nájomcu, ktorých náklady znášal Nájomca („**Zhodnotenie**"), je Nájomca povinný odstrániť na vlastné náklady a ak vykonanie alebo inštalácia Zhodnotenia zapríčinila odstránenie alebo zmenu zložiek Predmetu nájmu uvedených v Preberacom protokole, uviesť Predmet nájmu do stavu ku dňu podpisu Preberacieho protokolu, ak sa Strany nedohodnú inak. Začatie odstraňovacích prác je Nájomca povinný písomne oznámiť

Prenajímateľovi aspoň 21 (dvadsaťjeden) dní vopred. Ak Prenajímateľ kedykoľvek pred začatím odstraňovania písomne oznámi Nájomcovi, ktoré Zhodnotenie alebo jeho časť chce ponechať v Predmete nájmu, Nájomca nie je povinný ani oprávnený toto Zhodnotenie z Predmetu nájmu odstrániť. Ak sa Prenajímateľ pred začatím odstraňovania Zhodnotenia nevyjadrí, Nájomca je povinný celé Zhodnotenie odstrániť podľa prvej vety tohto bodu. Ak Prenajímateľ oznámi Nájomcovi, že si chce Zhodnotenie alebo jeho časť ponechať a zároveň Prenajímateľ vyslovil predchádzajúci súhlas s ich odpisovaním Nájomcom podľa bodu 9.7 tejto Zmluvy, Prenajímateľ, alebo ak je Prenajímateľom správca majetku hlavného mesta SR Bratislavy, vlastník Predmetu nájmu, nadobudne Zhodnotenie alebo jeho časť za účtovnú zostatkovú cenu a ak bude táto ku dňu odovzdania Predmetu nájmu 0,- EUR, tak za cenu vo výške 1,- EUR. Ak Prenajímateľ nevyjadril predchádzajúci súhlas s odpisovaním podľa bodu 9.5 Zmluvy, Prenajímateľ alebo vlastník Predmetu nájmu nadobudne Zhodnotenie za cenu zodpovedajúcu zostatkovej cene Zhodnotenia ako keby bolo Zhodnotenie predmetom odpisov realizovaných metódou zrýchleného odpisovania podľa príslušných ustanovení zák. č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov.

12.4 Vo vzťahu k Zhodnoteniu, ktoré je pri skončení Nájmu vo vlastníctve Nájomcu a ktoré nebude Nájomcom odstránené z Predmetu nájmu riadne a včas, sa Strany dohodli, že toto je Prenajímateľ oprávnený nadobudnúť, ak svoj úmysel písomne oznámi Nájomcovi. Strany sa dohodli, že v takomto prípade zaplatením sumy 50,- EUR Nájomcovi, Prenajímateľ nadobúda toto Zhodnotenie a je s ním oprávnený voľne nakladať, pokiaľ sa Strany nedohodnú inak.

12.5 V prípade, že Nájomca nevyprace Predmet nájmu, neodstráni Zhodnotenie a/alebo nevráti Predmet nájmu Prenajímateľovi v súlade s týmto článkom XII Zmluvy, je Prenajímateľ:

a) oprávnený bez ďalšieho vstúpiť do Predmetu nájmu a na náklady Nájomcu dať vypratať Predmet nájmu;
b) oprávnený požadovať od Nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100,- Eur za každý deň omeškania;
c) oprávnený požadovať od Nájomcu zaplatenie náhrady všetkých škôd vzniknutých Prenajímateľovi priamo následkom porušenia záväzkov Nájomcu uvedených v tomto článku XII Zmluvy; ustanovenie bodu 5.3 nie je týmto dotknuté.

Dojednanie podľa tohto bodu ani prijatie zmluvnej pokuty neznamená akceptovanie pokračovania v užívaní Predmetu nájmu Nájomcom a ani obmedzenie akýchkoľvek práv Prenajímateľa vyplývajúcich z tejto Zmluvy alebo zo zákona a ani vzdanie sa týchto práv.

Článok XIII
Doručovanie

13.1 Strany sa dohodli, že písomnosti si doručujú osobne, poštou, elektronickou poštou alebo iným vhodným spôsobom. Elektronickou poštou je možné doručovať všetky oznámenia, výzvy, informácie, plány, správy a inú bežnú korešpondenciu podľa tejto Zmluvy, ak Zmluva alebo všeobecne záväzný právny predpis nevyžaduje inú formu doručenia. Výpoveď Zmluvy, odstúpenie od Zmluvy, faktúry a iné právne úkony smerujúce k vzniku, zmene alebo zániku práv a povinností podľa tejto Zmluvy je potrebné doručovať v listinnej podobe osobne alebo prostredníctvom poštového podniku, ak sa Strany písomne nedohodnú inak. Písomnosť doručovaná elektronickou poštou sa považuje za doručenú dňom nasledujúcim po dni jej odoslania na e-mailovú adresu druhej Strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedená iná e-mailová adresu, alebo na inú e-mailovú adresu, ktorú Strana druhej Strane preukázateľne oznámila, ak odosielateľ neobdrží správu o nedoručení elektronickej pošty.

13.2 Strany sa ďalej 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 iného registra, v ktorom je Nájomca zapísaný, alebo
c) adresa štatutárneho zástupcu Nájomcu podľa aktuálneho výpisu z Obchodného registra alebo iného registra, v ktorom je Nájomca zapísaný, alebo
d) miesto, kde bude osoba oprávnená konať v mene Nájomcu, zastihnutá.

13.3 Strany berú na vedomie a súhlasia s tým, že písomnosť sa považuje za doručenú priamo do vlastných rúk aj v prípade, ak táto písomnosť bude vrátená poštou Strane, ktorá je odosielateľom, ako písomnosť neprevzatá adresátom vrátane vrátenia s poznámkou „adresát neznámy" alebo „adresát nezastihnutý" alebo s obdobnou poznámkou; v takomto prípade sa za deň doručenia považuje deň vrátenia zásielky odosielateľovi. Uvedené platí aj v tom prípade, ak sa Strana, ktorá je adresátom, o tejto skutočnosti nedozvie.

13.4 V prípade, že Strana, ktorá je adresátom, odoprie písomnosť prijať, je písomnosť doručená dňom, kedy bolo jej prijatie odopreté.

Článok XIV
Vyhlásenia a záruky

14.1 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:

a) Nájomca je právnym subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky a podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene Nájomcu;
b) Nájomca nemá záväzky po lehote splatnosti voči hlavnému mestu Slovenskej republiky 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.

14.2 V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa bodu 14.1 vyššie ukáže ako nepravdivé, neúplné alebo zavádzajúce, bude sa to považovať za hrubé porušenie tejto Zmluvy, oprávňujúce Prenajímateľa od tejto Zmluvy odstúpiť, ako aj oprávňujúce Prenajímateľa požadovať od Nájomcu náhradu škody, ktorá mu nepravdivým, neúplným alebo zavádzajúcim vyhlásením alebo zárukou vznikla.

Článok XV
Skončenie Zmluvy

15.1 Nájom podľa tejto Zmluvy skončí uplynutím Doby nájmu. Pred uplynutím Doby nájmu sa Nájom môže skončiť písomnou dohodou Strán, výpoveďou alebo odstúpením od Zmluvy.

15.2 Okrem uplatnenia nárokov vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov je Prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy i v týchto prípadoch:

a) v prípade, že Nájomné a/alebo akákoľvek iná platba Nájomcu na základe tejto Zmluvy, neuvedená v písmenách nižšie, nie je uhradená v deň splatnosti a ani v dodatočnej lehote 30 (tridsať) dní po dátume splatnosti, a/alebo
b) v prípade začatia konkurzného alebo obdobného konania proti Nájomcovi, podania návrhu na povolenie reštrukturalizácie Nájomcu alebo jeho vstupu do likvidácie a/alebo
c) v súlade s bodom 8.3 písm. b) tejto Zmluvy, a/alebo
d) v súlade s bodom 8.4 písm. b) tejto Zmluvy, a/alebo
e) v prípade, že Predmet nájmu je Nájomcom využívaný v rozpore s Účelom nájmu a/alebo je Nájomca v omeškaní s plnením ktorejkoľvek povinnosti uvedenej v bodoch 1.4 až 1.11 tejto Zmluvy viac ako 15 dní, a/alebo Nájomca opakovane (aspoň trikrát) porušuje ktorúkoľvek povinnosť uvedenú v bodoch 1.4 až 1.11 tejto Zmluvy; a/alebo
f) v súlade s bodom 2.4 tejto Zmluvy, a/alebo
g) v prípade, že Nájomca vykoná akékoľvek Zmeny Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, a/alebo bez predchádzajúceho písomného súhlasu príslušného pamiatkového úradu, a/alebo v súvislosti so Zmenami Predmetu nájmu poruší inú povinnosť podľa čl. IX. Zmluvy;
h) v prípade, že Nájomca nesplní svoju povinnosť podľa bodu 9.8 písm. a) tejto Zmluvy, a/alebo
i) v prípade, že sa ktorékoľvek z vyhlásení a záruk Nájomcu podľa bodu 14.1 tejto Zmluvy ukáže ako nepravdivé, neúplné alebo zavádzajúce, a/alebo
j) v prípade porušenia akejkoľvek povinnosti stanovenej v tejto Zmluve zo strany Nájomcu a za podmienky, že táto Zmluva nestanovuje inú osobitnú lehotu, ak nevykoná nápravu bez zbytočného odkladu po

doručení písomného upozornenia Prenajímateľa najneskôr však do 15 (pätnástich) dní od doručenia písomného upozornenia Prenajímateľa, a/alebo

k) v prípade, že bolo rozhodnuté príslušnými úradmi o odstránení Budovy, alebo o jej zmene, čo bráni Nájomcovi užívať Predmet nájmu dohodnutým spôsobom, a/alebo

l) Nájomca dá v rozpore s touto Zmluvou Predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osoby, a/alebo

m) v prípade iného hrubého porušenia Zmluvy Nájomcom. Hrubým porušením Zmluvy, okrem porušení podľa predchádzajúcich písmen tohto bodu, sa rozumie najmä: opakované porušovanie povinnosti Nájomcu podľa tejto Zmluvy alebo zákona (aspoň trikrát) alebo iný prípad porušenia, kedy Nájomca vedel, alebo mohol predpokladať, že Prenajímateľ nebude mať záujem na ďalšom plnení povinností podľa tejto Zmluvy pri takomto porušení Zmluvy.

15.3 Nájomca je oprávnený od Zmluvy odstúpiť, ak:

a. Prenajímateľ neodovzdá Predmet nájmu riadne ani v dodatočnej lehote 30 dní odo dňa uplynutia lehoty v zmysle v bode 2.1 tejto Zmluvy;

b. Prenajímateľ nezabezpečí právny alebo faktický prístup k Predmetu nájmu, pokiaľ tento stav trvá viac ako 60 po sebe nasledujúcich dní;

c. Predmet nájmu nie je alebo sa bez zavinenia Nájomcu stane nespôsobilým na dohodnutý Účel nájmu a Prenajímateľ tento stav neodstráni ani v lehote 60 dní od doručenia písomnej výzvy Nájomcu;

d. užívanie Predmetu nájmu je opakovane alebo dlhodobo úplne znemožnené alebo podstatne obmedzené stavebnými prácami, činnosťou STARZ alebo tretej osoby; opakované znemožnenie a/alebo podstatné obmedzenie znamená aspoň 60 dní v priebehu kalendárneho roka, a dlhodobé znemožnenie a/alebo podstatné obmedzenie znamená trvanie tohto stavu viac ako 60 po sebe nasledujúcich dní; alebo

e. Prenajímateľ neodstráni podstatnú vadu alebo podstatné porušenie povinnosti ani v primeranej lehote, najmenej však 60 dní od doručenia písomnej výzvy Nájomcu; ak povaha vady alebo porušenia povinnosti vyžaduje dlhší čas na odstránenie, lehota sa primerane predlžuje, za predpokladu, že Prenajímateľ bez zbytočného odkladu začne vykonávať kroky smerujúce k náprave;

f. dôjde na strane Nájomcu k podstatnej a od Nájomcu nezávislej zmene okolnosti, ktorá nastala po uzatvorení tejto Zmluvy a ktorú Nájomca nemohol pri vynaložení odbornej starostlivosti predvídať ani jej zabrániť, pričom v dôsledku takejto zmeny sa pokračovanie v Nájme stane pre Nájomcu objektívne nemožným alebo neprimerane zaťažujúcim, hospodársky neúčelným alebo nezlučiteľným s riadnym plnením Účelu nájmu. Nájomca je v takom prípade oprávnený od Zmluvy odstúpiť po predchádzajúcom písomnom oznámení Prenajímateľovi najmenej 3 mesiace vopred; v takomto prípade je Nájomca dôvod odstúpenia riadne preukázať v súlade s požiadavkami Prenajímateľa;

g. Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy neschváli do 31.12.2026 rozšírenie Účelu nájmu o vzdelávaciu činnosť Nájomcu podľa zákona č. 300/2025 Z. z. o vysokých školách, najmä o výučbu študentov, alebo Strany do 60 dní od takého schválenia neuzatvoria dodatok k tejto Zmluve, ktorým sa Účel nájmu takto rozšíri. Právo odstúpiť podľa tohto písmena je Nájomca oprávnený uplatniť najneskôr do 31.03.2027;

h. Nájomcovi nebudú poskytnuté alebo Nájomca nebude oprávnený použiť finančné prostriedky zo štátneho rozpočtu alebo z iných zdrojov v rozsahu nevyhnutnom na úhradu nákladov spojených s Nájmom, najmä prevádzkových nákladov, a Nájomca túto skutočnosť Prenajímateľovi písomne preukáže.

15.4 Každá Strana môže vypovedať túto Zmluvu z dôvodov, ktoré pre danú Stranu stanovuje zákon č. 116/1990 Zb. a nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.

15.5 Výpoveď podľa tejto Zmluvy musí mať písomnú formu, musí v nej byť uvedený výpovedný dôvod a musí byť doručená druhej Strane, inak sa nepovažuje za výpoveď tejto Zmluvy. Výpovedná lehota je 3 (tri) mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej Strane.

15.6 Nájomca je povinný udržiavať všetky oprávnenia na prevádzkovanie činnosti, na ktorú si prenajal Predmet nájmu a zodpovedá Prenajímateľovi za škody spôsobené Prenajímateľovi v dôsledku porušenia tejto povinnosti, najmä za škody v dôsledku predčasného skončenia Doby nájmu.

15.7 Odstúpenie od tejto Zmluvy podľa bodu 15.2 a bodu 15.3 vyššie nadobúda účinnosť v posledný deň 60 (šesťdesiat) dňovej lehoty, ktorá plynie odo dňa, v ktorom bolo odstúpenie doručené druhej Strane, pokiaľ v tejto Zmluve nie je uvedené inak. K tomuto dňu sa skončí Nájom a Zmluva zaniká. Odstúpenie Nájomcu podľa bodu 15.3 písm. g) alebo h) tejto Zmluvy nadobúda účinnosť uplynutím 3 (troch) mesiacov odo dňa jeho doručenia Prenajímateľovi. V prípade takého odstúpenia Nájomca nie je povinný uhradiť Prenajímateľovi žiadnu zmluvnú pokutu, náhradu škody ani náhradu nákladov v súvislosti so skončením Nájmu, a povinnosti podľa bodu 1.9 tejto Zmluvy týkajúce sa uchovávania a predkladania dokumentácie sa vzťahujú iba na obdobie skutočného trvania Nájmu.

15.8 Ak nie je výslovne dohodnuté inak, Strany si nebudú vracať plnenia, ktoré si navzájom poskytli na základe tejto Zmluvy do dňa skončenia tejto Zmluvy odstúpením jednej zo Strán.

15.9 Nájom zaniká zánikom právnickej osoby bez právneho nástupcu. Pre vylúčenie pochybností zmluvných strán zánikom právnickej osoby s právnym nástupcom nájom nezaniká.

15.10 Ustanovenie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa na túto Zmluvu neuplatňuje.

Článok XVI
Spoločné a záverečné ustanovenia

16.1 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma Stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v súlade s ustanovením § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

16.2 Zmluvu je možné meniť a dopĺňať po dohode Strán a to len vo forme písomných a riadne očíslovaných dodatkov.

16.3 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú nasledujúce prílohy:
a) Príloha č. 1 „Pôdorysy Predmetu nájmu s určením funkčného využitia"
b) Príloha č. 2 „Vyznačenie spevnenej plochy (námestie) a schodiska"
c) Príloha č. 3 „Odpis uznesenia mestského zastupiteľstva č. 1262/2026"

16.4 Každá Strana znáša svoje vlastné náklady na prípravu, rokovanie a vypracovanie finálnej verzie tejto Zmluvy.

16.5 Nájomca ako dotknutá osoba berie na vedomie, že Prenajímateľ a ak je Prenajímateľom správca majetku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, aj hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako prevádzkovateľ spracúva osobné údaje uvedené v záhlaví tejto Zmluvy a Nájomcom poskytnuté Prenajímateľovi na základe alebo v súvislosti s touto Zmluvou na základe predzmluvných a zmluvných vzťahov v spojitosti s osobitnými predpismi, a to zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov za účelom uzatvorenia a plnenia nájomnej zmluvy. Spracúvanie sa vykonáva v súlade s Nariadením 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) (Ú. v. EÚ L 119, 4.5.2016) v platnom znení a zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Osobné údaje sa poskytujú len v prípade plnenia povinností v zákonom stanovených prípadoch orgánom verejnej moci (súdy, orgány činné v trestnom konaní, úrady práce, sociálnych vecí a rodiny, prípadne iným orgánom podľa osobitných zákonov). Osobné údaje sa uchovávajú 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. Poskytnutie osobných údajov je zmluvnou požiadavkou. Neposkytnutie osobných údajov má za následok nemožnosť uzatvorenia zmluvy.

16.6 Keď táto Zmluva stanovuje lehoty alebo termíny v dňoch, mesiacoch alebo rokoch a neustanovuje v konkrétnom prípade inak, dňom, mesiacom a rokom sa vždy rozumie kalendárny deň, kalendárny mesiac a kalendárny rok.

16.7 Ak by sa niektoré z ustanovení tejto Zmluvy resp. jeho časť stalo neplatným alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení resp. častí Zmluvy. Strany sa zaväzujú nahradiť takéto neplatné alebo nevykonateľné ustanovenie takým platným a vykonateľným ustanovením, ktoré sa najviac blíži zmyslu a cieľu nahrádzaného ustanovenia. V prípade, ak bude právny predpis citovaný v tejto Zmluve zrušený a nahradený iným právnym predpisom, odkazy tejto Zmluvy na nahradený právny predpis sa budú považovať za odkazy na právny predpis, ktorý ho nahradil.

16.8 Táto Zmluva sa riadi právom Slovenskej republiky s výnimkou jeho kolíznych noriem. Otázky, ktoré táto Zmluva neupravuje, sa riadia platnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.

16.9 Strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré vzniknú na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou vrátane sporov týkajúcich sa jej platnosti, budú riešiť predovšetkým dohodou. Ak vzájomná dohoda nebude možná, o spore rozhodne príslušný súd Slovenskej republiky.

16.10 Táto Zmluva je vyhotovená v 7 (siedmich) rovnopisoch s platnosťou originálu, z toho Prenajímateľ obdrží 5 (päť) rovnopisov a Nájomca 2 (dva) rovnopisy Zmluvy.

16.11 Strany si Zmluvu prečítali, všetky jej ustanovenia sú im jasné a zrozumiteľné a týmto potvrdzujú, že táto Zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu zbavenú akýchkoľvek omylov, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

16.12 Podstatné podmienky Nájmu boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1262/2026 zo dňa 18.06.2026, ktorého odpis tvorí prílohu tejto Zmluvy. Strany potvrdzujú, že ustanovenia tejto Zmluvy vykonávajú podmienky schválené uvedeným uznesením a že v prípade nejasnosti sa tieto podmienky vykladajú v súlade s ich účelom, so schváleným účelom nájmu a so zásadou primeranosti. Ustanovenia Zmluvy, ktoré upravujú spôsob plnenia podmienok uznesenia, sa nemajú vykladať tak, aby nad rámec uznesenia neprimerane rozširovali povinnosti Nájomcu alebo zakladali neprimerané sankcie. Ukončenie tejto Zmluvy odstúpením zo strany Prenajímateľa v zmysle bodu 15.2 tejto Zmluvy Strany nepovažujú sa neprimeranú sankciu.

Prenajímateľ:
Hlavné mesto SR Bratislava

V Bratislave dňa 21. 10. 2026

[redacted]

Ing. arch. Matúš Vallo
primátor mesta

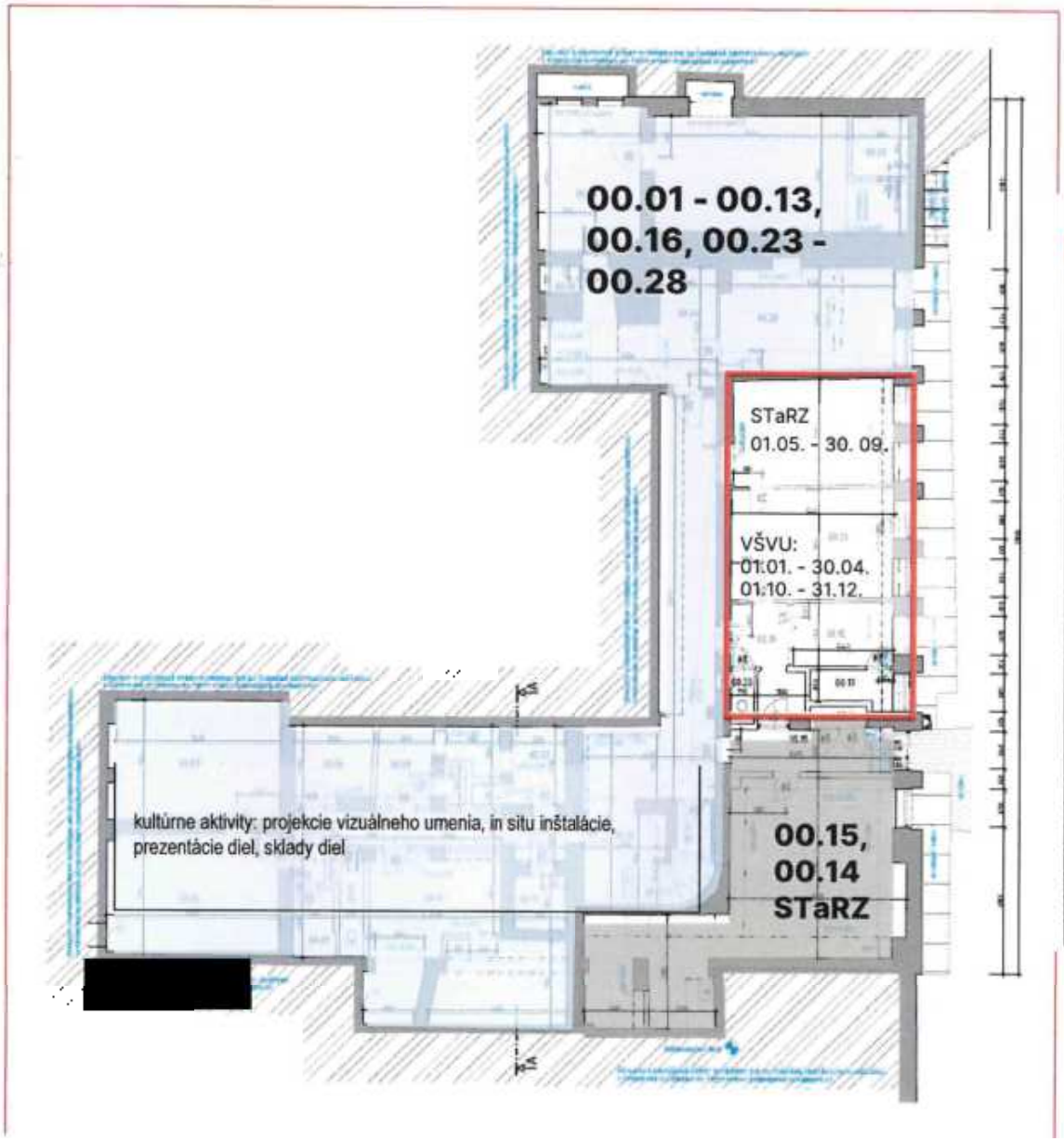
Nájomca:
Vysoká škola výtvarných umení v Bratislave

V Bratislave dňa 15. 10. 2026

[redacted]

doc. Mgr. Bohunka Koklesová, PhD.
rektorka

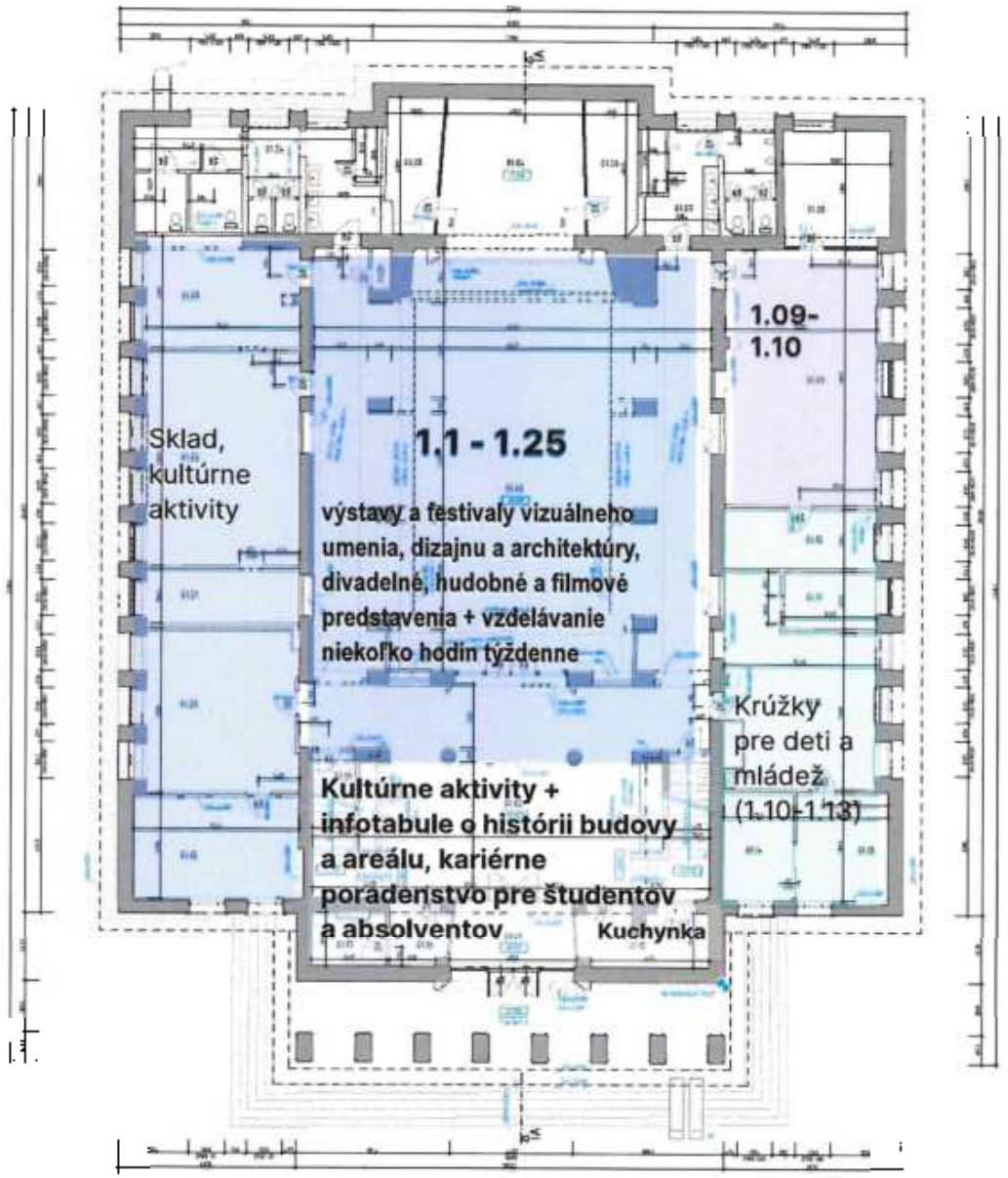
1.P.P.
VŠVU, Starz



LEGENDA MIESTNOSTÍ 1 PP

Číslo	Názov miestnosti	Plocha (m²)	Výška miest. (m)	Povrchová úprava / Podlahy vrstvy				Poznámky
				Podlahy	Steny	Stropy	Strop	
00.01	Chodba a schodisko	45.89	2.50	dlažba	sokel dlažba	biely náter	biely náter	
00.02	Chodba	12.55	2.50	dlažba	sokel dlažba	biely náter	biely náter	
00.03	Sklad	9.62	2.60	dlažba	sokel dlažba	biely náter	biely náter	
00.04	Sklad	1.26	2.60	dlažba	sokel dlažba	biely náter	biely náter	
00.05	Sklad	4.87	2.50	dlažba	sokel dlažba	biely náter	biely náter	
00.06	Sklad	8.58	2.60	dlažba	sokel dlažba	biely náter	biely náter	
00.07	Sklad	22.72	2.60	dlažba	sokel dlažba	biely náter	biely náter	
00.08	Sklad	23.90	2.60	dlažba	sokel dlažba	biely náter	biely náter	
00.09	Sklad	3.33	3.00	dlažba	sokel dlažba	biely náter	biely náter	
00.10	WC	5.48	2.60	dlažba	–	omietka / obklad	biely náter	A
00.11	Sklad	31.12	2.60	dlažba	sokel dlažba	biely náter	biely náter	
00.12	Sklad	3.08	2.60	dlažba	sokel dlažba	biely náter	biely náter	
00.13	Protichodolový priestor	2.08	–	betón	–	biely náter	biely náter	
00.14	Kuchyňa	60.89	2.50	dlažba	sokel dlažba	omietka / obklad	biely náter	
00.15	Chodba	7.82	2.60	dlažba	sokel dlažba	biely náter	kazetový podhľad	
00.16	Plynoměrňa	1.24	2.60	dlažba	sokel dlažba	biely náter	biely náter	
00.17	Sklad	3.90	2.40	dlažba	sokel dlažba	biely náter	biely náter	
00.18	Kancelária	7.28	2.50	kobercové	sokel kobercové	biely náter	biely náter	
00.19	Chodba	9.00	2.40	kobercové	sokel kobercové	biely náter	biely náter	
00.20	WC	1.63	2.50	dlažba	sokel dlažba	biely náter	biely náter	
00.21	Kancelária	20.53	2.60	kobercové	sokel kobercové	biely náter	biely náter	
00.22	Kancelária	19.83	2.50	kobercové	sokel kobercové	biely náter	biely náter	
00.23	Kancelária	20.20	2.20	dlažba	sokel dlažba	biely náter	biely náter	
00.24	Chodba	17.77	2.75	dlažba	sokel dlažba	biely náter	biely náter	
00.25	Sklad	1.39	2.75	betón	–	betón	betón	
00.26	Technická miestnosť	17.00	2.60	dlažba	sokel dlažba	biely náter	biely náter	
00.27	Kotolňa	28.98	2.60	oplechovaný náter	sokel náter	biely náter	biely náter	
00.28	Technická miestnosť	2.67	2.60	betón	–	betón	biely náter	
Užitková plocha spolu (miestnosti)		370.58						

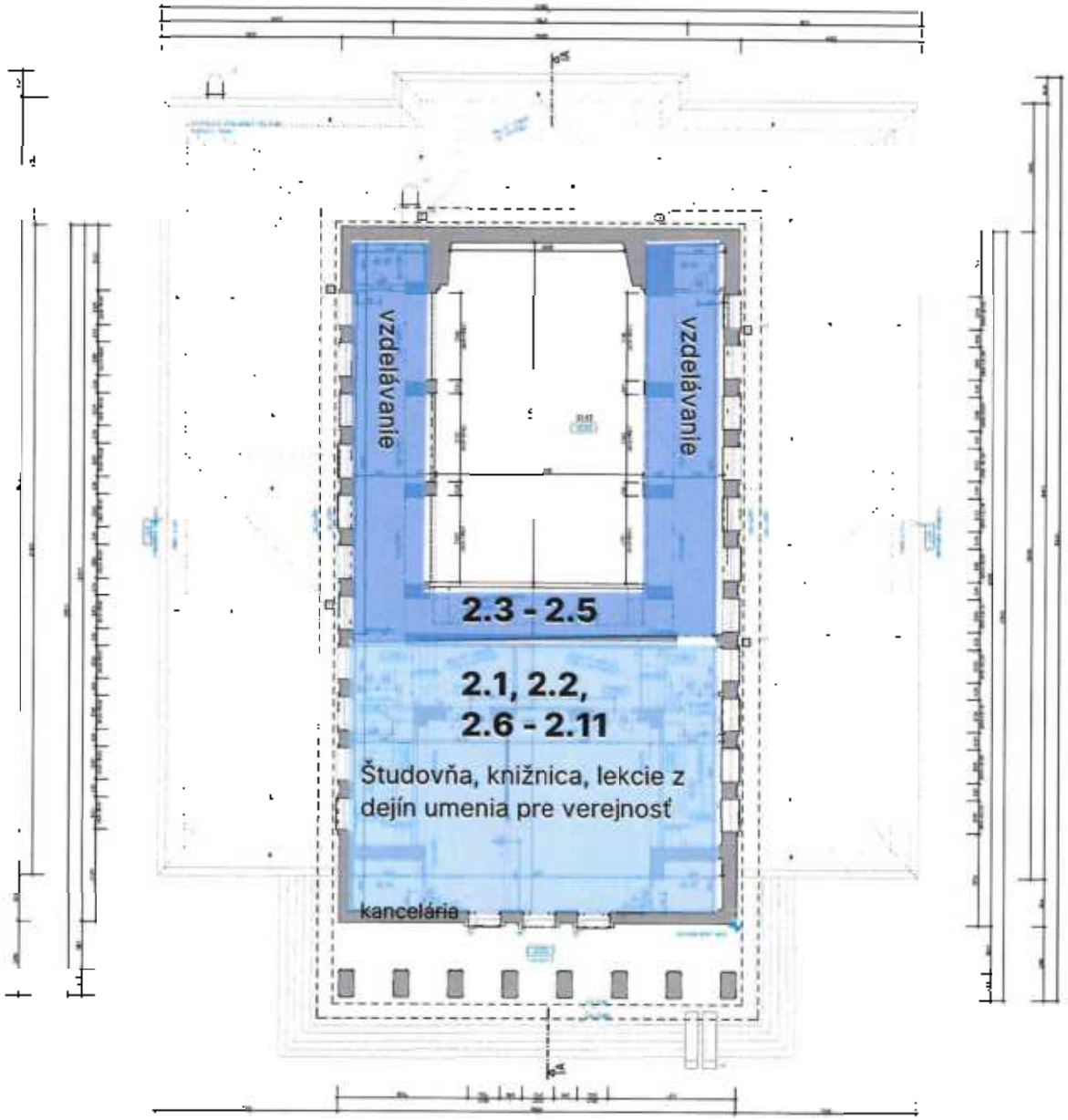
1.N.P.
VŠVU





kultúrne aktivity: Akademická knižnica prístupnà pre verejnosť - čitáreň, lekcie z dejín umenia prístupné pre verejnosť,

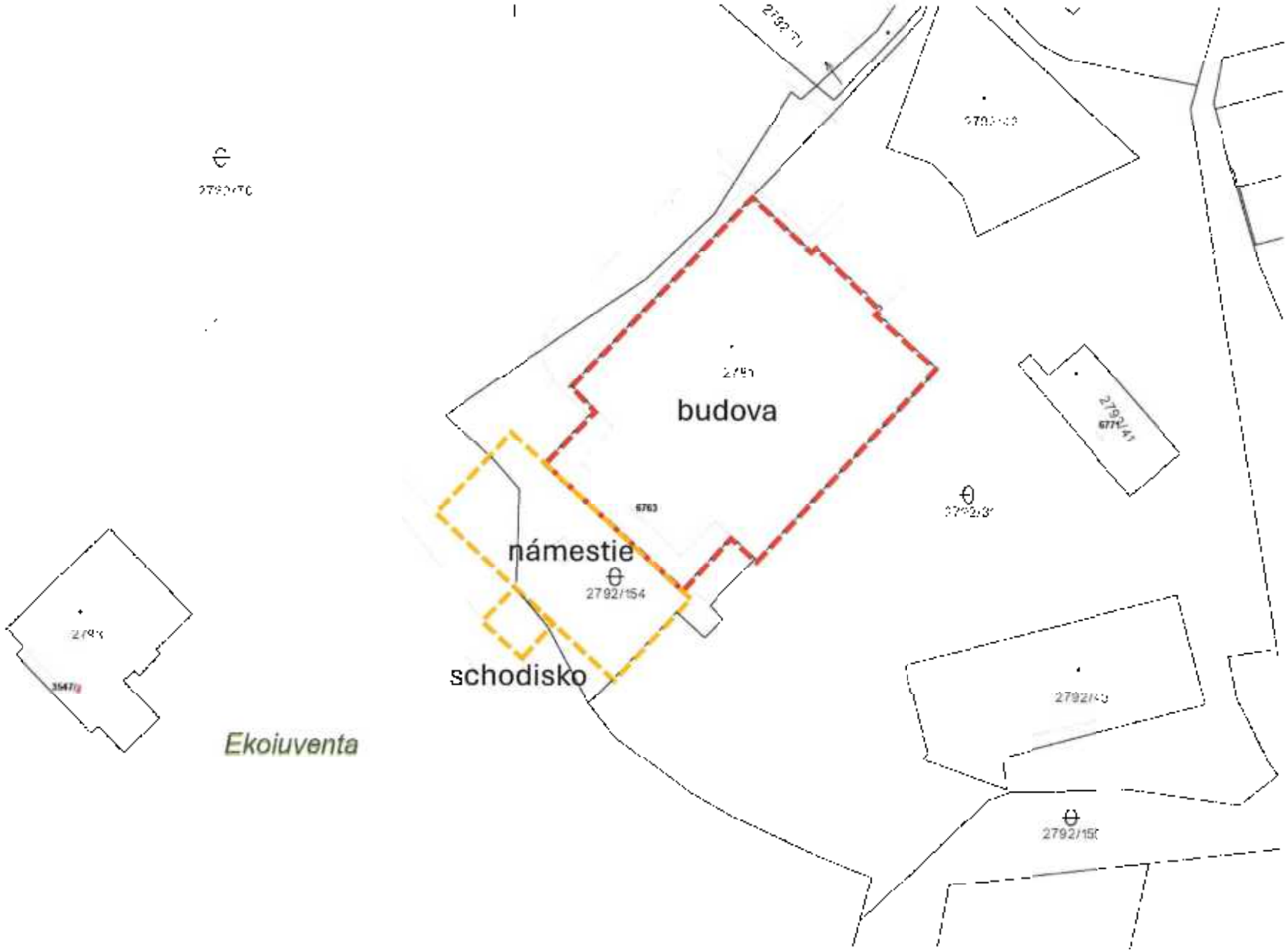
2.N.P.
VŠVU



LEGENDA MIESTNOSTÍ 2.NP

číslo	názov miestnosti	Plocha (m²)	Výška nášlapu (cm)	Povrchové úpravy - vybavenie interiéru				Poznámka
				Podlahy	Steny	Dvere	Obklady	
02.01	Schodisko	6,42	–	dlažba	betón/dlažba	biely náter	biely náter	
02.02	Chodba	17,74	4,04	dlažba / koberec	betón	biely náter	biely náter / kazeň pamiatok	
02.03	Chodba	68,49	3,05	koberec	betón/koberec	biely náter	biely náter	3
02.04	Sklad	3,56	4,05	keramická dlažba	betón/dlažba	biely náter	biely náter	
02.05	Sklad	4,08	4,01	keramická dlažba	betón/dlažba	biely náter	biely náter	
02.06	Kancelária	42,44	3,05	koberec	betón/koberec	biely náter	biely náter	3
02.07	Sklad	5,31	3,40	keramická dlažba	betón/dlažba	biely náter	biely náter	
02.08	Kancelária	24,77	3,04	koberec	betón/koberec	biely náter	biely náter	3
02.09	Sklad	2,26	3,40	keramická dlažba	betón/dlažba	biely náter	biely náter	
02.10	Chodba	13,10	4,04	dlažba / koberec	betón	biely náter	biely náter	
02.11	Schodisko	6,52	–	dlažba	betón/dlažba	biely náter	biely náter	
Úžitková plocha spolu (m²/ks):		215,12						

Vysvetlivky a poznámky:
- 3) bočné kamenné obklady na podlahy +2,5x0 m, vo zvyšku po zmrz.stenu
- 4) profilácia omyvu s rímsa na sa zdemyzu vo výtvarnej zaluzemnosti
- 5) materiály zmien na omyvovacom stroji


budova
námestie
2792/154
schodisko
Ekoiuventa

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY
Oddelenie činnosti MsR a MsZ

Primaciálne nám. 1
P.O.Box 192
814 99 Bratislava

Sekcia správy nehnuteľností

Váš list	Naše poradové číslo	Vybavuje / Linka	V Bratislave
	MAG/2026	[redacted]	**23. 06. 2026**

VEC: **Odpis uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1262/2026 zo dňa 18. 06. 2026 Návrh na nájom ako prípad hodný osobitného zreteľa týkajúci nebytových priestorov na Búdkovej 2 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, pre Vysokú školu výtvarných umení v Bratislave**

Uznesenie č. 1262/2026

zo dňa 18. 06. 2026

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy po prerokovaní materiálu

schvaľuje

ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s § 10 ods. 11 písm. d) a 12 Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1107/2026 zo dňa 26. 02. 2026, nájom nebytových priestorov na 1. nadzemnom podlaží o celkovej výmere 697,38 m², nebytových priestorov na 2. nadzemnom podlaží o celkovej výmere 218,12 m², nebytových priestorov na 1. podzemnom podlaží o celkovej výmere 258,25 m² v období od 01. 01. do 31. 12. kalendárneho roka a nebytových priestorov na 1. podzemnom podlaží o celkovej výmere 317,67 m² v období od 01. 01. do 30. 04. a v období od 01. 10. do 31. 12. kalendárneho roka v stavbe so súpis. č. 6763 postavenej na pozemku registra „C" KN parc. č. 2781 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 981 m², k. ú. Staré Mesto, zapísaných na LV č. 5148, pre Vysokú školu výtvarných umení v Bratislave so sídlom na Hviezdoslavovom námestí 18 v Bratislave, IČO 00157805, s cieľom zriadenia kultúrno-komunitného centra, v ktorom budú realizované kultúrne a komunitné aktivity, umelecké výstavy, podujatia pre širokú verejnosť, ako aj kultúrno vzdelávacie a voľnočasové aktivity zamerané na výtvarnú a environmentálnu výchovu pre deti a mládež, a to aj v spolupráci s inštitúciami, ktoré poskytujú služby ľuďom s cudzineckým pôvodom a nízkoprijmovým rodinám, a v spolupráci s organizáciami, ktoré organizujú rôzne typy festivalov a eventov, na dobu určitú 5 rokov, za nájomné 1,00 eur/rok,

s podmienkami:

1. Nájomca je povinný spolupracovať pri zabezpečení vzdelávacích aktivít v oblasti environmentálnej výchovy s mestskou príspevkovou organizáciou Mestské lesy Bratislava a jej Centrom ekovýchovy na Kamzíku.

2. Nájomca je povinný predkladať prenajímateľovi v ročných intervaloch správu o činnosti a nakladaní s predmetom nájmu. Prenajímateľ následne predloží informáciu o činnosti Nájomcu a nakladaní s predmetom nájmu na rokovanie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy.

3. Nájomca je povinný realizovať aktivity pre verejnosť tak, aby tieto zahŕňali všetky vekové kategórie s dôrazom na deti a mládež.

4. Nájomná zmluva bude nájomcom podpísaná do 120 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. V prípade, že nájomná zmluva v tejto lehote nebude nájomcom podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť."

5. Nájomca Vysoká škola výtvarných umení sa zaväzuje nakladať s objektami "Mičurin", ktorý je národnou kultúrnou pamiatkou, v súlade so zákonom o národných kultúrnych pamiatkach.

Navrhovaný nájom nebytových priestorov v hlavnej budove areálu Ekoiuventy na Búdkovej 2 v Bratislave pre Vysokú školu výtvarných umení v Bratislave je predložený ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s § 10 ods. 11 písm. d) a ods. 12 Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1107/2026 zo dňa 26. 02. 2026 z dôvodu, že Vysoká škola výtvarných umení v Bratislave je poskytovateľom školských, kultúrnych a iných verejnoprospešných služieb, ktoré plánuje realizovať v prenajatých priestoroch.

B. žiada

primátora hlavného mesta SR Bratislavy
aby doplnil do zmluvy podmienky 1, 2, 3 a 5, uvedené v časti A tohto uznesenia, ako ustanovenia, ktorých nesplnenie ukladá hlavnému mestu právo vypovedať zmluvu.

- - -

Za správnosť odpisu uznesenia:

[redacted]
vedúci oddelenia