

ZMLUVA O NÁJME č. 07 83 0908 16 00

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Sídlo: Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava

Zastúpené: JUDr. Ivom Nesrovnalom, primátorom

IČO: 00603481

Bankové spojenie: ČSOB, a.s.

Číslo účtu (IBAN): SK5875000000000025828453

BIC (SWIFT): CEKOSKBX

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomca:

Immocap Group, a.s.

Sídlo: Plynárenská 7/C, 821 09 Bratislava

Zastúpená: Ing. Petrom Lukešom, predsedom predstavenstva

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 3633/B

IČO: 35 944 536

Bankové spojenie: xxx

Číslo účtu (IBAN): xxx

Číslo telefónu: xxx

E-mail: xxx

(ďalej len „**Nájomca**“)

po vzájomnej dohode uzatvárajú podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v spojení s ust. zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov nasledovnú zmluvu o nájme stavby podchodu Trnavské mýto v Bratislave, ktorý nie je zapísaný na liste vlastníctva Prenajímateľa. Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom stavby podchodu a je plne oprávnený túto zmluvu podpísať.

1. Predmet a účel nájmu

1.1. Prenajímateľ z titulu vlastníctva prenajíma Nájomcovi za nižšie uvedených podmienok podzemnú stavbu podchod Trnavské mýto pod pozemkami a v časti vstupov a nebytového priestoru uvedeného v bode 1.2 na pozemkoch registra „C“:

1.1.1. parc. č. 11246, zapísaný na liste vlastníctva č. 1 pre katastrálne územie Nové Mesto, obec BA – m.č. NOVÉ MESTO, okres Bratislava III,

- 1.1.2. parc. č. 11436/5 a parc. č. 21914, katastrálne územie Nové Mesto, obec BA – m.č. NOVÉ MESTO, okres Bratislava III, list vlastníctva k daným nehnuteľnostiam nie je založený,
- 1.1.3. parc. č. 21915 a parc. č. 22178/1, zapísaný na liste vlastníctva č. 797 pre katastrálne územie Nivy, obec BA – m.č. RUŽINOV, okres Bratislava II,
- 1.1.4. parc. č. 10431/1, zapísaný na liste vlastníctva č. 1 pre katastrálne územie Nové Mesto, obec BA – m.č. NOVÉ MESTO, okres Bratislava III,
- 1.1.5. parc. č. 10431/2, zapísaný na liste vlastníctva č. 1 pre katastrálne územie Nivy, obec BA – m.č. RUŽINOV, okres Bratislava II,

(ďalej len „**Predmet nájmu**“ alebo po revitalizácii aj ako „**Revitalizovaný Predmet nájmu**“). Pôdorys Predmetu nájmu je priložený ako Príloha 2 k Zmluve.

- 1.2. Na vyhnutie sa pochybnostiam súčasťou Predmetu nájmu je aj nebytový priestor nachádzajúci sa pri východe na Krížnu ulicu v nadzemnej časti stavby na Trnavskom mýte, v Bratislave, k. ú. Nivy na pozemkoch parc. č. 10431/1 a parc. č. 10431/2 a nadzemné stavby (svetlíky a prístrešky) nad vstupnými schodišťami do Predmetu nájmu všetky vymedzené v pôdoryse priloženom ako Príloha 2.
 - 1.3. Predmetom nájmu nie sú i) výťahy a/alebo eskalátory vedúce do alebo z Predmetu nájmu, a priestory na ich umiestnenie ani ii) iné zariadenia vybudované Prenajímateľom počas rekonštrukcie výťahov a/alebo eskalátorov do a z Predmetu nájmu (vrátane strojovne eskalátorov a čerpadiel a čerpacích staníc) a priestory na ich umiestnenie a iii) priestory pre správcu výťahov a eskalátorov.
 - 1.4. Účelom nájmu je:
 - 1.4.1. zabezpečiť revitalizáciu (obnovu) Predmetu nájmu (okrem rekonštrukcie výťahov a/alebo eskalátorov vedúcich do a z Predmetu nájmu), a to v lehote 18 mesiacov od právoplatnosti príslušného stavebného povolenia alebo od odovzdania Predmetu nájmu Nájomcovi (podľa tohto, ktorá skutočnosť nastane neskôr),
 - 1.4.2. počnúc dňom, kedy príslušné kolaudačné rozhodnutie na Revitalizovaný Predmet nájmu nadobudne právoplatnosť, bude Nájomca užívať Revitalizovaný Predmet nájmu na nasledovné účely:
 - a. komerčnú časť Revitalizovaného Predmetu nájmu bude Nájomca prenechávať do podnájmu tretím stranám, najmä ako obchodné a obslužné priestory a
 - b. verejnú časť Revitalizovaného Predmetu nájmu bude Nájomca prevádzkovať a spravovať tak, aby riadne slúžila verejnosti ako podchod,
- pričom presné vymedzenie verejnej a komerčnej časti Revitalizovaného Predmetu nájmu bude stanovené v projektovej dokumentácii k revitalizácii Predmetu nájmu schválenej Prenajímateľom podľa bodu 7.1, alebo bude predmetom osobitnej dohody medzi Nájomcom a Prenajímateľom.

- 1.5. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s predpismi, ktoré sa vzťahujú na Predmet nájmu a Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť užívanie Predmetu nájmu Nájomcovi na účel dohodnutý v tejto zmluve.

2. Doba nájmu

- 2.1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú, a to 15 rokov, pričom doba nájmu začne plynúť od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy podľa bodu 15.8 (ďalej len „**Doba nájmu**“).
- 2.2. Táto zmluva sa uzatvára s opciou na predĺženie o ďalších päť rokov za podmienok dohodnutých v tejto zmluve. Nájomca je povinný písomne oznámiť uplatnenie opcie najneskôr 6 mesiacov pred uplynutím doby nájmu a požiadať prenajímateľa o uzatvorenie dodatku k tejto zmluve. Prenajímateľ sa zaväzuje uzatvoriť s Nájomcom dodatok k nájomnej zmluve do dvoch mesiacov odo dňa doručenia písomného oznámenia o uplatnení opcie o predĺženie doby nájmu. Predmetom dodatku bude výlučne predĺženie doby nájmu a ostatné podmienky nájomnej zmluvy budú nezmenené.

3. Úhrada za nájom a spôsob jeho platenia

- 3.1. Nájomné za Predmet nájmu je stanovené v zmysle uznesenia MsZ č. 586/2016 zo dňa 29.9.2016 a v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení dohodou zmluvných strán vo výške 1,00 Eur ročne.
- 3.2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté nájomné v ročných splátkach, vždy do 15. januára príslušného kalendárneho roka na účet Prenajímateľa vedený v ČSOB, a. s., č. účtu SK5875000000000025828453, BIC (SWIFT): CEKOSKBX, variabilný symbol 783090816.
- 3.3. 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.
- 3.4. Všetky platby podľa tejto zmluvy sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet Prenajímateľa.
- 3.5. Ak nájom začne v priebehu roka, Nájomca je povinný uhradiť ročné nájomné v plnej výške na účet Prenajímateľa do 15 dní od účinnosti tejto zmluvy.

4. Správa, prevádzka a údržba Revitalizovaného Predmetu nájmu

- 4.1. Do ukončenia revitalizácie Predmetu nájmu Prenajímateľ ostane prihlásený na odber elektrickej energie a nájomca je povinný zriadiť si pre stavbu podružné meranie so súhlasom Západoslovenskej distribučnej, a.s. Ukončením revitalizácie Predmetu

nájmu sa rozumie deň nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia k Revitalizovanému Predmetu nájmu.

- 4.2. Najneskôr do právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia k Revitalizovanému Predmetu nájmu sa Nájomca zaväzuje vypracovať a predložiť Prenajímateľovi (prostredníctvom Oddelenia správy komunikácií) Prevádzkový poriadok, v ktorom bude špecifikovaný výkon správy a prevádzky Revitalizovaného Predmetu nájmu. Schválením zo strany Prenajímateľa sa Prevádzkový poriadok stane pre Nájomcu záväzným.
- 4.3. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude v rámci správy a prevádzky Revitalizovaného Predmetu nájmu vykonávať a zabezpečovať na vlastné náklady tieto činnosti a dodávku energií (ak ďalej nie je stanovené inak):
 - 4.3.1. stráženie Revitalizovaného Predmetu nájmu,
 - 4.3.2. upratovanie verejnej časti Revitalizovaného Predmetu nájmu,
 - 4.3.3. monitorovanie verejnej časti Revitalizovaného Predmetu nájmu kamerovým systémom,
 - 4.3.4. elektrickú energiu na:
 - a. osvetlenie celého Revitalizovaného Predmetu nájmu a
 - b. riadnu prevádzku technologických zariadení slúžiacich pre celý Revitalizovaný Predmet nájmu, okrem výťahov a/alebo eskalátorov vedúcich do a z Predmetu nájmu. Náklady na opravu a údržbu predmetných technologických zariadení znáša Prenajímateľ.
- 4.4. Odo dňa ukončenia revitalizácie Predmetu nájmu je Nájomca povinný
 - 4.4.1. zabezpečiť odberné miesta so samostatným meraním elektrickej energie na výťahy a/alebo eskalátory vedúce do a z Predmetu nájmu a čerpadlá a čerpacie stanice rekonštruované prenajímateľom, aby bolo možné určiť elektrickú energiu nimi spotrebovanú a samostatné odberné miesta na elektrickú energiu spotrebovanú Nájomcom v Predmete nájmu,
 - 4.4.2. prihlásiť sa sám na odber všetkých ostatných médií v Revitalizovanom Predmete nájmu a zabezpečiť rozúčtovanie nákladov na podnájomcov.
- 4.5. Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať vykonávanie činností uvedených v bode 4.3 (prostredníctvom Oddelenia správy komunikácií).
- 4.6. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca zabezpečí prístup verejnosti do Predmetu nájmu nasledovne:
 - 4.6.1. počas revitalizovania Predmetu nájmu: tak, aby bol možný bezpečný prechod verejnosti cez Predmet nájmu, s minimálnymi (nevyhnutnými) rušivými vplyvmi a obmedzeniami, v prípade ak bude na vykonanie stavebných prác Nájomcu podľa tejto zmluvy alebo Stavebných prác Prenajímateľa (bod 5.1) objektívne nevyhnutné uzatvoriť ktorýkoľvek vstup do Predmetu nájmu, tak sa Nájomca vopred dohodne s Prenajímateľom (oddelenie správy komunikácií) na vhodných

opatreniach na minimalizovanie obmedzení a zaistenie plynulého a bezpečného prechodu chodcov cez križovatku Trnavské mýto;

- 4.6.2. po kolaudácii Revitalizovaného Predmetu nájmu: nepretržite, to znamená v trvaní 24 hod. denne;
- 4.6.3. zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený dočasne obmedziť alebo vylúčiť prístup verejnosti do Predmetu nájmu najmä v prípade havárie, potreby vykonať technickú opravu alebo ak nastane situácia, ktorá objektívne vyžaduje obmedzenie prístupu verejnosti do Predmetu nájmu. V týchto prípadoch sa Nájomca zaväzuje okamžite vhodným spôsobom (napr. telefonicky, faxom, a pod.) informovať Prenajímateľa o (i) dôvode dočasného obmedzenia alebo vylúčenia prístupu verejnosti a (ii) o predpokladanej dĺžke trvania tohto obmedzenia a (iii) o postupe, ktorý zvolil na odstránenie príčiny obmedzenia alebo vylúčenia prístupu verejnosti, pričom sa zaväzuje postupovať tak, aby dočasné obmedzenie alebo vylúčenie prístupu verejnosti bolo len v nevyhnutne potrebnom rozsahu a dĺžke trvania.

5. Správa, prevádzka a údržba výťahov a/alebo eskalátorov

- 5.1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť komplexnú revitalizáciu výťahov a/alebo eskalátorov a s nimi spojených zariadení v Predmete nájmu (ďalej len „**Stavebné práce Prenajímateľa**“). Podmienky vykonania Stavebných prác Prenajímateľa budú dohodnuté v samostatnej zmluve o spolupráci, uzatvorenej medzi Prenajímateľom a Nájomcom (ďalej len „**Zmluva o spolupráci**“).
- 5.2. Prenajímateľ sa zaväzuje po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia k výťahom a/alebo eskalátorom v Revitalizovanom predmete nájmu zabezpečiť správu, prevádzku a údržbu výťahov a/alebo eskalátorov. Prenajímateľ zabezpečí, že výťahy a/alebo eskalátory budú v prevádzke každý deň v týždni najmenej od 6:00 do 22:00 a akákoľvek porucha na výťahoch a/alebo eskalátoroch bude odstránená bez zbytočného odkladu, avšak najneskôr do 5 pracovných dní (ak to povaha vady umožňuje) odo dňa jej ohlásenia zo strany Nájomcu Prenajímateľovi. Ak poruchu nie je možné odstrániť najneskôr do 5 pracovných dní, tak Prenajímateľ oznámi predpokladanú dĺžku odstránenia poruchy a je povinný poruchu odstrániť bez zbytočného odkladu.

6. Ukončenie nájmu a odstúpenie od zmluvy

- 6.1. Nájom skončí uplynutím doby uvedenej v bode 2.1 (resp. 2.2).
- 6.2. Pred uplynutím dojednanej doby sa nájom môže skončiť písomnou dohodou zmluvných strán podľa bodu 6.3, písomnou výpoveďou podľa bodu 6.9 alebo písomným odstúpením od zmluvy podľa bodov 6.4 až 6.8, alebo inými dôvodmi stanovenými občianskym zákonníkom. Ukončenie nájmu alebo ukončenie zmluvy odstúpením podľa § 344 a nasledovných Obchodného zákonníka je výslovne vylúčené, táto dohoda nemá vplyv na oprávnenie zmluvných strán odstúpiť od zmluvy z dôvodov stanovených v Občianskom zákonníku.

- 6.3. V písomnej dohode o zániku nájmu sa uvedie deň, ku ktorému sa nájom skončí. Ak deň ukončenia nájmu nie je v dohode uvedený, skončí sa nájom dňom nasledujúcim po dni, keď bola písomná dohoda zverejnená.
- 6.4. Každá zmluvná strana je oprávnená odstúpiť od zmluvy, ak nedôjde k odovzdaniu Predmetu nájmu Nájomcovi podľa bodu 10.1 ani do 18 mesiacov odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
- 6.5. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak nedôjde ku kolaudácii Revitalizovaného Predmetu nájmu ani v lehote 18 mesiacov od právoplatnosti stavebného povolenia, okrem prípadu, že:
- 6.5.1. stavebné práce Nájomcu spojené s revitalizáciou Predmetu nájmu boli ukončené v lehote stanovenej v bode 1.4.1 a súčasne
- 6.5.2. Nájomca v lehote podľa bodu 6.5 podal návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia pre Revitalizovaný Predmet nájmu.
- 6.6. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak Nájomca napriek uplynutiu dodatočnej lehoty 30 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa neodstráni závadný stav. Závadným stavom sa podľa tohto odseku rozumie bránenie zo strany Nájomcu verejnosti užívať verejnú časť Revitalizovaného predmetu nájmu alebo neumožnenie užívať verejnosti verejnú časť Revitalizovaného predmetu nájmu v súlade s bodom 1.4.2. Nájomca je oprávnený písomne požiadať o predĺženie lehoty na odstránenie závadného stavu, ak nebude objektívne možné závadný stav v stanovenej lehote odstrániť. Lehoty podľa tohto bodu neplynú ak Nájomca závadný stav nezavinil (najmä v prípadoch výskytu nepredpokladaných okolností nezavinených Nájomcom).
- 6.7. Nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť v prípade ak z akéhokoľvek dôvodu nebude možné zabezpečiť pre Nájomcu Potrebu miesta na zásobovanie (ako je vymedzená v bode 10.20) a to napriek uplynutiu dodatočnej lehoty 30 dní odo dňa doručenia písomnej žiadosti Nájomcu Prenajímateľovi na poskytnutie súčinnosti pri zabezpečení Potreby miesta na zásobovanie.
- 6.8. V prípade odstúpenia alebo výpovede zo strany Nájomcu alebo Prenajímateľa, Nájomca nie je oprávnený požadovať vrátenie vlozenej investície, okrem prípadu, ak Nájomca odstúpi od zmluvy alebo vypovie zmluvu z dôvodu porušenia povinností Prenajímateľa uvedených v bode 5.2 zmluvy alebo vypovie zmluvu podľa § 9 ods. 3 písm. c) zákona č. 116/1990 Zb. alebo pri odstúpení od zmluvy podľa bodu 6.7. V prípade odstúpenia od zmluvy podľa bodu 6.7 má Nájomca zároveň právo na náhradu škody spôsobenej odstúpením od Zmluvy.
- 6.9. Zmluvné strany môžu písomne vypovedať túto zmluvu podľa pravidiel stanovených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, pričom sa dohodli, že výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 6.10. Nájomca sa zaväzuje vrátiť Prenajímateľovi Predmet nájmu najneskôr do 10 pracovných dní od skončenia nájmu. O vrátení Predmetu nájmu Nájomcom Prenajímateľovi strany spíšu odovzdávací protokol, v ktorom súčasne popíšu stav Predmetu nájmu v čase jeho vrátenia Prenajímateľovi (ďalej len „**Protokol o vrátení**“). Protokol o vrátení bude podpísaný v dvoch vyhotoveniach, po jednom

pre každú zmluvnú stranu. Súčasťou Protokolu o vrátení bude zoznam zariadenia a vybavenia Predmetu nájmu a popis technického stavu Predmetu nájmu, ako aj zariadenia a vybavenia nachádzajúceho sa v/na Predmete nájmu.

- 6.11. Nájomca týmto udeľuje Prenajímateľovi s účinnosťou od dňa vrátenia Predmetu nájmu Prenajímateľovi podľa bodu 6.10. tejto Zmluvy bezodplatne v zmysle § 65 a nasl. zákona č. 185/2015 Z. z. Autorského zákona (ďalej len “**Autorský zákon**”) výhradnú licenciu v neobmedzenom rozsahu na použitie Schváleného projektu Nájomcu.

- 6.11.1. Na základe udelennej licencie bude Prenajímateľ oprávnený na všestranné použitie predmetu Schváleného projektu Nájomcu podľa tejto Zmluvy na území Slovenskej republiky, ako aj v zahraničí bez časového obmedzenia, a to najmä, no nielen na:

- a) právo Schválený projekt Nájomcu alebo jeho časť použiť,
- b) právo vyhotovovať rozmnoženiny, záznamy Schváleného projektu Nájomcu alebo jeho častí,
- c) právo Schválený projekt Nájomcu spracovať,
- d) právo na zaradenie predmetu Schváleného projektu Nájomcu do databázy,
- e) právo na spojenie Schváleného projektu Nájomcu s iným dielom,
- f) právo na verejné rozširovanie originálu Schváleného projektu Nájomcu alebo jeho rozmnoženín prevodom vlastníckeho práva, nájmom, vypožičaním alebo akoukoľvek inou formou rozširovania Schváleného projektu Nájomcu,
- g) právo na uvedenie Schváleného projektu Nájomcu na verejnosť verejným vystavením originálu Schváleného projektu Nájomcu alebo jeho rozmnoženín, verejným vykonaním Schváleného projektu Nájomcu alebo verejným prenosom Schváleného projektu Nájomcu,
- h) právo naložiť so Schváleným projektom Nájomcu akýmkoľvek iným spôsobom, ktoré prislúcha Nájomcovi v zmysle ustanovení Autorského zákona, a ktoré je možné zmluvne previesť na tretiu osobu.

- 6.11.2. Prenajímateľ je oprávnený začať s použitím Schváleného projektu Nájomcu kedykoľvek počas trvania ochrany práv Nájomcu spôsobom, ktorý neznižuje hodnotu Schváleného projektu Nájomcu a s ohľadom na dobré meno Nájomcu.

- 6.11.3. Od doby účinnosti udelenia výhradnej licencie podľa bodu 6.11 Nájomca týmto dáva Prenajímateľovi neobmedzený súhlas na udeľovanie sublicencie (prevod oprávnení k Schválenému projektu Nájomcu podľa tejto Zmluvy na tretiu osobu), a to či už v celosti alebo len jednotlivých čiastkových oprávnení.

- 6.11.4. Od doby účinnosti udelenia výhradnej licencie podľa bodu 6.11 sa Nájomca zaväzuje zabezpečiť, že jedinou osobou oprávnenou užívať (licencia, udelenie sublicencie) Schválený projekt Nájomcu je Prenajímateľ, Nájomca sa ďalej zaväzuje, že nebude sám Schválený projekt Nájomcu používať, ani neumožní jeho používanie tretím osobám a neposkytne tretím osobám rovnaké alebo obdobné diela ako je Schválený projekt Nájomcu. Ďalej sa Nájomca zaväzuje, že neprevedie práva udelené podľa tohto bodu 6.11 Prenajímateľovi na tretiu osobu.

- 6.11.5. Nájomca sa zaväzuje, že riadne autorsko-právne vysporiadal všetky diela alebo výkony autorov, ktoré použil pri/na vytvorenie Schváleného projektu Nájomcu tak, aby rozsah práv k predmetným dielam prevedených na Nájomcu nebol menší ako rozsah práv prevádzaných na Prenajímateľa podľa tejto Zmluvy.
- 6.11.6. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že vyššie uvedená licencia a poskytnuté majetkové práva podľa tohto bodu 6.11 poskytuje Nájomca Prenajímateľovi bezodplatne.
- 6.12. V prípade porušenia povinnosti Nájomcu podľa bodu 6.10 má Prenajímateľ právo vypratať Predmet nájmu na náklady Nájomcu a na jeho náklady uložiť zariadenia a vybavenie Nájomcu, ktoré sa v Predmete nájmu nachádzajú, do úschovy. Za týmto účelom je Prenajímateľ oprávnený:
- 6.12.1. vstúpiť do Predmetu nájmu spôsobom primeraným okolnostiam, t. zn. v prípade potreby aj za pomoci odstránenia prekážok (odstránenie a výmena zámkov a pod.),
- 6.12.2. zabezpečiť prerušenie dodávky elektrickej energie, vody prípadne iných médií do Predmetu nájmu.
- 6.13. V prípade skončenia platnosti tejto zmluvy pred ukončením revitalizácie podľa predloženej projektovej dokumentácie je Nájomca povinný vykonať na svoje náklady nevyhnutné technické opatrenia k umožneniu prechodu verejnosti cez Predmet nájmu.

7. Projektové práce a stavebné povolenie

- 7.1. Prenajímateľ súhlasí s realizáciou revitalizácie Predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje do 90 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy predložiť Prenajímateľovi na schválenie rámcovú projektovú dokumentáciu spolu s predpokladanou výškou investícií v minimálnej výške 1.082.790,25 Eur bez DPH a špecifikáciou investícií do revitalizácie Predmetu nájmu, pričom podrobnú špecifikáciu podmienok revitalizácie Predmetu nájmu stanovuje Nájomca a Prenajímateľ nemá právo do nej zasahovať (ďalej len „**Rámcová projektová dokumentácia**“). Rámcová projektová dokumentácia bude v štádiu cca 80% rozpracovanosti projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie. Prenajímateľ sa zaväzuje v lehote do 30 dní od predloženia Rámцovej projektovej dokumentácie ukončiť proces schvaľovania Rámцovej projektovej dokumentácie s výnimkou postupu podľa druhej vety bodu 7.2 zmluvy.
- 7.2. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akýchkoľvek návrhov na úpravu obsahu Rámцovej projektovej dokumentácie. Prenajímateľ je oprávnený odmietnuť schváliť predloženú Rámcovú projektovú dokumentáciu v prípade, ak by bola v rozpore s účelom tejto zmluvy, platným územným plánom Prenajímateľa, príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, všeobecne záväznými nariadeniami Prenajímateľa alebo internými predpismi Prenajímateľa. Prenajímateľ neodmietne schválenie Rámцovej projektovej dokumentácie bezdôvodne.
- 7.3. V prípade odmietnutia schválenia Rámцovej projektovej dokumentácie podľa bodu 7.1 a 7.2 zmluvy je Nájomca povinný predložiť Rámcovú projektovú dokumentáciu

zbavenú väd podľa tohto bodu zmluvy do 30 dní odo dňa doručenia rozhodnutia o odmietnutí schválenia Rámcovej projektovej dokumentácie Prenajímateľom Nájomcovi.

- 7.4. V lehote 90 dní od schválenia Rámcovej projektovej dokumentácie Prenajímateľom podľa bodu 7.1 sa Nájomca zaväzuje dopracovať Rámcovú projektovú dokumentáciu týkajúcu sa revitalizácie Predmetu nájmu na stupeň projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie a predložiť ju Prenajímateľovi na schválenie. Ustanovenie bodu 7.1 sa na schválenie Prenajímateľa použije primerane; súčasne platí, že:

7.4.1. Projektová dokumentácia pre stavebné povolenie v časti týkajúcej sa revitalizácie Predmetu nájmu (okrem časti rekonštrukcie výt'ahov a/alebo eskalátorov) schválená Prenajímateľom je pre Nájomcu záväzná (ďalej len „**Schválený projekt Nájomcu**“);

a to všetko tak, aby projektová dokumentácia:

7.4.2. spĺňala legislatívne požiadavky na projektovú dokumentáciu podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon) (ďalej len „**Stavebný zákon**“) pre účely získania príslušného stavebného povolenia a súčasne

7.4.3. bola v súlade s Rámcovou projektovou dokumentáciou schválenou Prenajímateľom podľa bodu 7.1.

8. Stavebné práce Nájomcu a Prenajímateľa

- 8.1. Nájomca je povinný pri revitalizácii Predmetu nájmu postupovať tak, aby dodržiaval technické normy, nenarušil statiku stavby, bezpečnosť stavby, ako aj primárne účelové určenie Predmetu nájmu (prechod verejnosti).

- 8.2. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude pravidelne Prenajímateľovi (Oddeleniu správy komunikácií) odovzdávať kópie revíznych správ, strojných a elektro revízií vzťahujúcich sa k Revitalizovanému Predmetu nájmu, a to do 30 dní odo dňa ich získania Nájomcom. Náklady na správy a revízie znáša Nájomca. Pre odstránenie akýchkoľvek pochybností sa uvádza, že povinnosť podľa tohto bodu 8.2 sa nevzťahuje na výt'ahy a/alebo eskalátory vedúce do a z Predmetu nájmu, ani na akékoľvek ďalšie technologické zariadenia vybudované alebo zabudované v súvislosti s rekonštrukciou výt'ahov a/alebo eskalátorov a výlučne im slúžiace.

- 8.3. Nájomca sa zaväzuje vykonať revitalizáciu v súlade s touto zmluvou, schválenou projektovou dokumentáciou, inými všeobecne záväznými právnymi predpismi a s právoplatným stavebným povolením najneskôr v lehote stanovenej v bode 1.4.1. Nájomca bude dodržiavať harmonogram prác schválený Uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 586/2016 zo dňa 29.09.2016 (ďalej len „**Harmonogram**“), ktorý je pre Nájomcu záväzný, pričom bude zároveň dodržiavať všetky všeobecne záväzné právne predpisy. Jednotlivé činnosti uvedené v Harmonograme sa môžu časovo navzájom prekrývať, niektoré činnosti môžu byť začaté až po ukončení iných, niektoré činnosti sa budú vykonávať v jednotlivých častiach Predmetu nájmu postupne tak, aby bol verejnosti aj počas revitalizačných prác umožnený prechod cez Predmet nájmu a pod.

- 8.4. Prenajímateľ berie na vedomie, že bez vykonania Stavebných prác Prenajímateľa (bod 5.1) nie je možné vykonať revitalizáciu Predmetu nájmu v súlade s touto Zmluvou. Nájomca sa zaväzuje vykonať stavebné práce v súlade so Schváleným projektom Nájomcu a Prenajímateľ sa zaväzuje vykonať Stavebné práce Prenajímateľa v súlade so Zmluvou o spolupráci a obaja sa zaväzujú tieto práce dokončiť tak, aby mohol byť návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia podaný najneskôr do 18 mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia, alebo od odovzdania Predmetu nájmu Nájomcovi (podľa toho, ktorá skutočnosť nastane neskôr). Zmluvná strana nie je v omeškaní so splnením svojich povinností podľa tohto článku zmluvy, ak je omeškanie spôsobené porušením povinností druhej zmluvnej strany podľa tohto článku zmluvy a porušujúca zmluvná strana bola na splnenie svojej povinnosti písomne vyzvaná druhou zmluvnou stranou.

9. Vysporiadanie vložených investícií

- 9.1. Nájomca sa zaväzuje investovať do revitalizácie Predmetu nájmu finančné prostriedky v predpokladanej minimálnej výške 1.082.790,25 Eur. Strany berú na vedomie, že táto čiastka je predbežná a bude sa počas revitalizácie Predmetu nájmu upresňovať. Vzhľadom na túto skutočnosť sa strany zaviazali, že nebudú požadovať úhradu čiastky, ktorá presahuje uvedený objem investícií. Prenajímateľ s vykonaním revitalizácie (opravy) Predmetu nájmu súhlasí.
- 9.2. Zmluvné strany sa dohodli, že investície vynaložené Nájomcom na revitalizáciu Predmetu nájmu budú technickým zhodnotením vykonaným na prenajatom majetku so súhlasom Prenajímateľa, ktoré bude odpisovať Nájomca v zmysle zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov v hodnote skutočnej výšky investície.
- 9.3. Nájomca sa zaväzuje predložiť Prenajímateľovi v lehote 30 dní odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia k Revitalizovanému Predmetu nájmu správu nezávislého audítora, ako aj kópie faktúr za dodávky architektonických, projektových, inžinierskych a stavebných prác a tovarov, súvisiacich s revitalizáciou Predmetu nájmu, spolu s dokladmi preukazujúcimi skutočnú úhradu týchto faktúr v rozsahu, v akom je úhrada faktúr nevyhnutná na nadobudnutie vlastníckeho práva podľa príslušnej zmluvy o dielo (v prípade oprávnené zadržaných faktúr spolu s vysvetlením) ako aj s prislúchajúcimi súpismi vykonaných prác a súpismi dodaných tovarov v Predmete nájmu pri revitalizácii. Na vyhnutie sa pochybnostiam, suma investícií Nájomcu do Predmetu nájmu potvrdená správou audítora sa považuje za vloženú investíciu do Predmetu nájmu.
- 9.4. Na základe Prenajímateľom schválenej výšky investície podľa bodov 9.1 až 9.3 podpíšu zmluvné strany v lehote do 60 dní od uplynutia lehoty podľa bodu 9.3 protokol, ktorým Nájomca odovzdá a Prenajímateľ prevezme investície vložené Nájomcom na revitalizáciu Predmetu nájmu.
- 9.5. V prípade skončenia nájmu Nájomca:
- 9.5.1. nie je oprávnený a ani povinný uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu,
- 9.5.2. je povinný vykonať nevyhnutné technické opatrenia k umožneniu prechodu verejnosti cez Predmet nájmu a

- 9.5.3. je povinný odovzdať Prenajímateľovi informácie o podnájomcoch, ktorí vykonávali činnosť v Predmete nájmu, najmä oboznámiť Prenajímateľa o obchodných podmienkach podnájomných zmlúv.

10. Práva a povinnosti zmluvných strán

- 10.1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu do 10 pracovných dní odo dňa uvoľnenia priestorov JUDr. Jurajom Stahlom, pričom Prenajímateľ písomne vyzve Nájomcu na prevzatie Predmetu nájmu. Nájomca je povinný Predmet nájmu prevziať najneskôr do 15 dní odo dňa obdržania písomnej výzvy Prenajímateľa.
- 10.2. O odovzdaní Predmetu nájmu Nájomcovi strany spíšu protokol, v ktorom súčasne popíšu stav Predmetu nájmu v čase jeho odovzdania Nájomcovi (ďalej len „**Preberací protokol**“). 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.
- 10.3. Zmluvné strany sa dohodli, že revitalizáciu Predmetu nájmu bude Nájomca vykonávať na vlastné náklady.
- 10.4. Do začatia stavebných prác v Predmete nájmu nebude Nájomca znášať prevádzkové náklady Predmetu nájmu ani zabezpečovať prevádzku Predmetu nájmu.
- 10.5. Odo dňa začatia stavebných prác v Predmete nájmu do ukončenia revitalizácie Predmetu nájmu bude
- 10.5.1. Nájomca znášať iba náklady za spotrebované energie pri revitalizácii a náklady za čistenie a zimnú údržbu vnútorných plôch vrátane pevných schodísk objektu podchodu a
- 10.5.2. Prenajímateľ znášať prevádzkové náklady Predmetu nájmu v rozsahu: prevádzkové náklady na prevádzku a údržbu pohyblivých schodov a čerpacích staníc v objekte podchodu a náklady na osvetlenie Predmetu nájmu. Pre tento účel sa Nájomca zaväzuje zabezpečiť podružné meranie spotreby elektrickej energie so súhlasom Západoslovenskej distribučnej, a.s. počas revitalizácie.
- 10.6. Po ukončení revitalizácie Predmetu nájmu sa postupuje podľa článku 4.
- 10.7. Nájomca je povinný do 90 dní odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia k Revitalizovanému Predmetu nájmu uzatvoriť podnájomnú zmluvu s Dopravným podnikom Bratislava, akciová spoločnosť:
- 10.7.1. vo forme, ktorá bude Nájomcom stanovená ako štandardná v Revitalizovanom predmete nájmu,
- 10.7.2. za zvýhodnené nájomné, ktoré bude dohodnuté s Dopravným podnikom Bratislava, akciová spoločnosť,
- 10.7.3. s povinnosťou podnájomcu uhrádzať spoločné prevádzkové náklady a vlastné prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu podnájmu rovnako ako ostatní podnájomcovia,

- 10.7.4. výmera premetu podnájmu bude cca 45 m² pre predajňu cestovných lístkov a cca 20 m² pre priestor na odpočinok vodičov.
- 10.8. Nájomca užívajúci Predmet nájmu sa zaväzuje udržiavať Predmet nájmu v stave, ktorý je v súlade s platnými právnymi predpismi súvisiacimi s prevádzkou obdobného zariadenia. Od začiatku Doby nájmu Nájomca na seba preberá 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 v platnom znení, zákona č. 126/2006 Z. z. o verejnom zdravotníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení, o ochrane majetku a pod. a z platných všeobecne záväzných nariadení mestskej časti Nové Mesto a mestskej časti Ružinov týkajúcich sa najmä udržiavania čistoty, poriadku, verejnej zelene, zimnej údržby a všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 4/2016 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.
- 10.9. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu, najneskôr do 30 dní kedy ku zmene došlo, oznámiť písomne Prenajímateľovi každú zmenu a skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom. Týmto zmenami sú zmena právnej formy, obchodného mena, štatutárneho zástupcu a sídla.
- 10.10. Nájomca berie na vedomie, že vo všetkých veciach súvisiacich s revitalizáciou Predmetu nájmu bude za Prenajímateľa kontaktným oddelením Oddelenie správy komunikácií, prípadne iné oddelenie, ktoré ho počas trvania tejto zmluvy nahradí (ďalej len „**Oddelenie správy komunikácií**“). Oddelenie správy komunikácií je oprávnené pravidelne kontrolovať prebiehajúce práce, preberať odovzdané práce, kontrolovať lehoty stanovené na výkon jednotlivých prác alebo odstránenie nedostatkov alebo nežiaduceho stavu a pod. Prenajímateľ si vyhradzuje právo počas celej Doby nájmu prostredníctvom Oddelenia správy komunikácií dozeráť na priebeh a revitalizáciu Predmetu nájmu a po ukončení revitalizácie na správu a prevádzku Predmetu nájmu.
- 10.11. Nájomca sa zaväzuje uskutočňovať prípadné zásobovanie v súlade s povolením príslušného úradu.
- 10.12. Zmluvné strany sa dohodli, že porušením záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy zodpovedajú v plnej výške za škodu, ktorá týmto porušením vznikla.
- 10.13. Zodpovednosť za škody na Predmete nájmu sa riadi ustanoveniami VI. časti, prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.
- 10.14. Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť a po celú Dobu nájmu udržiavať na vlastné náklady v platnosti poisťňu zmluvy, ktoré budú pokrývať nasledovné riziká:
- 10.14.1. poisťňu zodpovednosti Nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťou v Predmete nájmu (najmä poškodenie majetku a všetkých škôd na Predmete nájmu);

- 10.14.2. poistenie Predmetu nájmu a všetkého majetku (aj zabudovaného) Nájomcom proti živelným pohromám;
- 10.14.3. poistenie rizika krádeže vlámaním do Predmetu nájmu alebo lúpežným prepadnutím a rizika vandalizmu.
- 10.15. Nájomca je povinný umožniť stavebné úpravy a poskytnúť potrebnú súčinnosť v súvislosti s vybudovaním napojenia Predmetu nájmu na budúcu železničnú stanicu Filiálka, pričom nebude znášať žiadne náklady v súvislosti s takými stavebnými úpravami a nebude obmedzený v možnosti užívať komerčnú časť Predmetu nájmu.
- 10.16. Nájomca je povinný nainštalovať do Revitalizovaného Predmetu nájmu elektronické informačné tabule alebo LCD displeje informujúce o najbližších odchodoch električiek a autobusov ku každému východu na nástupištia električiek a k východom smerujúcim k zastávkam autobusov. Dodávku informačných tabúl a LCD displejov zabezpečí Dopravný podnik Bratislava, akciová spoločnosť, miesta ich umiestnenia budú dohodnuté medzi Dopravným podnikom Bratislava, akciová spoločnosť a Nájomcom.
- 10.17. Nájomca je povinný umožniť spoločnosti Dopravný podnik Bratislava, akciová spoločnosť bezodplatné umiestnenie minimálne 1 multifunkčného automatu na predaj cestovných lístkov a pripraviť preň elektrickú prípojku v rámci rekonštrukcie elektroinštalácie.
- 10.18. Nájomca je povinný spolupracovať počas revitalizácie Predmetu nájmu s mestskou časťou Bratislava – Nové Mesto a mestskou časťou Bratislava – Ružinov.
- 10.19. Za výskyt látok znečisťujúcich životné prostredie v Predmete nájmu zodpovedá Prenajímateľ, okrem prípadov ak znečistenie zaviniť Nájomca alebo jeho podnájomcovia.
- 10.20. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť Nájomcovi súčinnosť pri vytvorení možnosti pre Nájomcu zásobovania podnájomných jednotiek v Predmete nájmu. Nájomca má potrebu zásobovania podnájomných jednotiek v Predmet nájmu nasledovne (ďalej len „**Potreba miest na zásobovanie**“):
- 10.20.1. umožnením vjazdu a vyhradením bezplatného miesta na krátkodobé parkovanie a vykládku a nakládku nákladných áut,
- 10.20.2. ktoré bude vyhradené na jednom z dvoch miest buď a) pri východe z Predmetu nájmu smerom na Istropolis (preferované), alebo b) pri východe z Predmetu nájmu smerom na Vajnorskú ulicu, a to vždy v rozsahu ako sú tieto miesta na zásobovanie vyznačené v alternatívnych spôsoboch zásobovania, ktoré sú priložené ako Príloha 3 (ďalej len „**Miesto na zásobovanie**“).
- 10.21. Nájomca je oprávnený požadovať predĺženie lehoty na revitalizáciu Predmetu nájmu podľa bodov 1.4.1, 6.5 a 8.4 a Prenajímateľ je oprávnený požadovať primerané predĺženie lehoty na výstavbu Stavebných prác Prenajímateľa podľa bodu 8.4 v prípade, ak sa vyskytnú objektívne nepredpokladané okolnosti, ktoré bránia alebo sťažujú dodržanie stanovených lehôt. Predĺženie lehôt bude dohodnuté dodatkom k tejto zmluve.

- 10.22. Zmluvné strany berú na vedomie, že revitalizáciu Predmetu nájmu a následnú prevádzku Revitalizovaného predmetu nájmu zo strany Nájomcu je možné vykonať iba v prípade poskytnutia plnej podpory a súčinnosti Prenajímateľa. Prenajímateľ sa zaväzuje, že poskytne Nájomcovi podporu a súčinnosť, ktorú možno riadne požadovať a ktorá je potrebná na splnenie záväzkov podľa tejto Zmluvy. Nájomca je oprávnený požiadať na poskytnutie súčinnosti zo strany Prenajímateľa písomne oznámiť Prenajímateľovi a Prenajímateľ sa zaväzuje bez zbytočného odkladu poskytnúť súčinnosť v rozsahu stanovenom touto zmluvou.
- 10.23. Vzhľadom na skutočnosť, že (i) revitalizácia Predmetu nájmu je bezprostredne spojená (ii) so Stavebnými prácami Prenajímateľa na základe Zmluvy o spolupráci, ktorú zabezpečuje Prenajímateľ, Nájomca sa zaväzuje, že poskytne Prenajímateľovi podporu a súčinnosť, ktorú možno riadne požadovať v súvislosti s realizáciou rekonštrukcie výťahov a/alebo eskalátorov vedúcich do a z Predmetu nájmu. Prenajímateľ je oprávnený požiadať na poskytnutie súčinnosti zo strany Nájomcu písomne oznámiť Nájomcovi a Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu poskytnúť súčinnosť v potrebnom rozsahu, t.j. vrátane súčinnosti potrebnej na riadnu realizáciu Stavebných prác Prenajímateľa.

11. Podnájom

- 11.1. Nájomca je oprávnený dať do podnájmu tretím subjektom nebytové priestory komerčnej časti Revitalizovaného Predmetu nájmu tak, ako je táto určená v zmysle bodu 1.4.2. Ostatné priestory môže dať Nájomca do podnájmu len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa.

12. Doručovanie

- 12.1. Prenajímateľ doručuje písomnosti sám, poštou alebo iným vhodným spôsobom.
- 12.2. 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:
- 12.2.1. adresa uvedená v záhlaví tejto zmluvy, alebo
 - 12.2.2. adresa podľa aktuálneho výpisu z Obchodného registra, alebo
 - 12.2.3. adresa konateľa spoločnosti podľa aktuálneho výpisu z Obchodného registra, alebo
 - 12.2.4. miesto, kde bude osoba oprávnená konať v mene Nájomcu, zastihnutá.
- 12.3. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť Prenajímateľa podľa bodu 12.2 doručená do miesta doručenia podľa bodu 12.2 bude považovaná za doručení priamo do vlastných rúk Nájomcu, a to aj v prípade, ak táto písomnosť bude vrátená poštou Prenajímateľovi ako písomnosť Nájomcom neprevzatá; v takomto prípade sa za deň doručenia považuje deň vrátenia zásielky Prenajímateľovi. Uvedené platí aj v tom prípade, ak sa Nájomca o tejto skutočnosti nedozvie.
- 12.4. V prípade, že Nájomca bezdôvodne odoprie písomnosť prijať, je písomnosť doručená dňom, keď jej prijatie bolo bezdôvodne odopreté.

13. Vyhlásenia a záruky

- 13.1. Prenajímateľ vyhlasuje, že k Predmetu nájmu sa okrem vlastníckych práv Prenajímateľa neviažu žiadne ďalšie vlastnícke, reštitučné, záložné prípadne iné práva k cudzej veci, alebo nájomné práva, alebo akékoľvek iné práva tretích osôb.
- 13.2. Nájomca berie na vedomie, že časť priestoru v Predmete nájmu neoprávnene užíva JUDr. Juraj Stahl. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť jeho vypratanie najneskôr do 12 mesiacov odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený požadovať primerané predĺženie lehoty na vypratanie, ak sa vyskytnú nepredpokladané okolnosti, ktoré bránia alebo sťažujú dodržanie stanovenej lehoty. Predĺženie lehoty bude dohodnuté dodatkom k tejto zmluve. Prenajímateľ vyhlasuje, že Predmet nájmu neužíva žiadny iný subjekt a že Nájomca je oprávnený odstrániť všetky hnutelné veci, nachádzajúce sa v Predmete nájmu v deň odovzdania.
- 13.3. 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:
- 13.3.1. Nájomca je právnym subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky, podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene Nájomcu;
- 13.3.2. Nájomca nemá záväzky voči hlavnému mestu Slovenskej republiky Bratislave, 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.
- 13.4. V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa tohto článku 13 ukáže ako nepravdivé alebo zavádzajúce, je strana, ktorá toto vyhlásenie alebo záruku dala, povinná nahradiť druhej strane škodu, ktorá jej nepravdivým alebo zavádzajúcim vyhlásením alebo zárukou vznikla.

14. Úrok z omeškania a zmluvné pokuty

- 14.1. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa Nájomca dostane s akoukoľvek platbou podľa tejto zmluvy do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť Prenajímateľovi 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.
- 14.2. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 30,00 Eur za každý deň trvania porušenia ktorejkoľvek z nasledovných povinností:
- 14.2.1. užívať Predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v článku 1 a v súlade s predpismi, ktoré sa vzťahujú na Predmet nájmu; alebo
- 14.2.2. odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu pri skončení nájmu podľa bodu 6.9, okrem prípadu, že Nájomca nemohol vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi z dôvodu neposkytnutia súčinnosti; alebo
- 14.2.3. predložiť Prenajímateľovi právoplatné stavebné povolenie v lehote do 30 dní odo dňa právoplatnosti stavebného povolenia; alebo

14.2.4. predkladať Prenajímateľovi správy podľa bodu 8.2, alebo

14.2.5. notifikačnej povinnosti podľa bodu 10.9,

ak toto porušenie povinnosti Nájomcom trvá aj po písomnom upozornení Prenajímateľa a uplynutí lehoty na nápravu stanovenej Prenajímateľom v písomnom upozornení, ktorá nesmie byť kratšia ako 30 dní od doručenia upozornenia Nájomcovi.

14.3. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10.000,00 Eur v prípade, ak Nájomca:

14.3.1. poruší povinnosť predložiť Prenajímateľovi na schválenie Rámcovú projektovú dokumentáciu spolu s predpokladanou výškou investícií v minimálnej výške 1.082.790,25 Eur bez DPH a špecifikáciou investícií do revitalizácie Predmetu nájmu podľa bodu 7.1 alebo povinnosť predložiť Prenajímateľovi na schválenie finálnu projektovú dokumentáciu podľa bodu 7.2; alebo

14.3.2. stavebné povolenie na revitalizáciu Predmetu nájmu a rekonštrukciu výťahov a/alebo eskalátorov nebolo vydané ani v lehote 18 mesiacov od účinnosti tejto zmluvy a nevydanie stavebného povolenia zaviniť Nájomca; alebo

14.3.3. kolaudačné rozhodnutie na Revitalizovaný Predmet nájmu a rekonštrukciu výťahov a/alebo eskalátorov nebolo vydané ani v lehote 18 mesiacov od právoplatnosti stavebného povolenia alebo odovzdania Predmetu nájmu Nájomcovi (podľa tohto, ktorá skutočnosť nastane neskôr) a nevydanie kolaudačného povolenia zaviniť Nájomca;

14.3.4. poruší povinnosť udeliť Prenajímateľovi najneskôr ku dňu vrátenia Predmetu nájmu Prenajímateľovi podľa bodu 6.11 tejto Zmluvy výhradnú licenciu v neobmedzenom rozsahu na použitie Schváleného projektu Nájomcu v zmysle bodu 6.11.1 až 6.11.6 tejto Zmluvy;

ak toto porušenie povinnosti Nájomcom trvá aj po písomnom upozornení Prenajímateľa a uplynutí lehoty na nápravu stanovenej Prenajímateľom v písomnom upozornení, ktorá nesmie byť kratšia ako 30 dní od doručenia upozornenia Nájomcovi.

14.4. Zmluvné pokuty podľa bodu 14.3 sa neuplatňujú, ak nie je Predmet nájmu odovzdaný Nájomcovi.

14.5. Prenajímateľ sa zaväzuje zaplatiť Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 30,00 Eur za každý deň trvania porušenia povinnosti podľa bodu 5.1, ak toto porušenie povinnosti Prenajímateľom trvá aj po písomnom upozornení Nájomcu a uplynutí lehoty na nápravu stanovenej Nájomcom v písomnom upozornení, ktorá nesmie byť kratšia ako 30 dní od doručenia upozornenia Prenajímateľovi a súčasne sa nevyskytli okolnosti vylučujúce zodpovednosť v zmysle § 374 Obchodného zákonníka.

15. Záverečné ustanovenia

- 15.1. V súlade s ust. § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov tento nájom schválilo Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy uznesením č. 586/2016 zo dňa 29.09.2016, ktorého odpis je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako jej **Príloha 1**.
- 15.2. So súhlasom Prenajímateľa je Nájomca oprávnený postúpiť všetky práva a povinnosti Nájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy na inú osobu, spriaznenú s Nájomcom. Prenajímateľ je oprávnený udeliť súhlas podľa tohto bodu 15.2 iba po predchádzajúcom schválení takéhoto prevodu práv a povinností Mestským zastupiteľstvom hlavného mesta SR Bratislavy.
- 15.3. K zmene dohodnutých podmienok nájmu môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody formou písomného dodatku, alebo keď to bude vyplývať zo zmien a doplnkov platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 15.4. Právne vzťahy týkajúce sa nájomného vzťahu k Predmetu nájmu a Revitalizovaného predmetu nájmu touto zmluvou zvlášť neupravené sa s poukazom na § 261 ods. 9 Obchodného zákonníka riadia ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, príslušné ustanovenia a všetky ostatné právne vzťahy sa riadia v súlade s § 261 ods. 2 Obchodného zákonníka príslušnými ustanoveniami zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými platnými právnymi predpismi 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.
- 15.5. 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.
- 15.6. Zmluva sa vyhotovuje v 7-ich rovnopisoch s platnosťou originálu, 5 pre Prenajímateľa a 2 pre Nájomcu.
- 15.7. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne výhrady, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
- 15.8. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov

(zákon o slobode informácií). Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť podľa § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka dňom písomného protokolárneho odovzdania Predmetu nájmu Nájomcovi v súlade s bodom 10.1 tejto zmluvy. V prípade, že Nájomca neprevezme Predmet nájmu do 15 dní odo dňa písomnej výzvy Prenajímateľa na prevzatie Predmetu nájmu, táto zmluva stráca platnosť.

- 15.9. Zánikom účinnosti tejto zmluvy nie je dotknutá účinnosť bodu 6.10, 6.11 a tých ustanovení zmluvy, ktorých účinnosť podľa tejto zmluvy a/alebo vzhľadom na ich povahu má trvať aj po ukončení účinnosti tejto zmluvy. Uvedené platí aj o tých ustanoveniach zmluvy, ktorých účinnosť podľa tejto zmluvy a/alebo vzhľadom na ich povahu má vzniknúť a/alebo trvať aj pred začiatkom účinnosti tejto zmluvy.

V Bratislave, dňa 29.11.2016

V Bratislave, dňa 24.11.2016

Prenajímateľ:
Hlavné mesto SR Bratislava

Nájomca:
Immocap Group, a.s.

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Ing. Peter Lukeš v. r.
predseda predstavenstva

Príloha 1	Odpis uznesenia MsZ č. 586/2016 zo dňa 29.09.2016
Príloha 2	Pôdorys Predmetu nájmu
Príloha 3	Alternatívne Miesta na zásobovanie a spôsoby zásobovania



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY
oddelenie organizačné

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

Sekcia správy nehnuteľností

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje/linka

Bratislava

MAGS OOR/2016

Šušolová/133

10.10.2016

Vec

Odpis uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 586/2016 zo dňa 29. 09. 2016, prijatého k bodu Návrh na schválenie prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa nájmu podchodu Trnavské mýto v k. ú. Nové Mesto a k. ú. Nivy

Uznesenie 586/2016

zo dňa 29.09.2016

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

A. schvaľuje

ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov za účelom nevyhnutnej revitalizácie nájom podchodu Trnavské mýto /bez eskalátorov/ v k. ú. Nové Mesto a v k. ú. Nivy za nájomné 1,00 Eur ročne na dobu nájmu 15 rokov (možnosť opcie ďalších 5 rokov) pre ImmoCap Group, a.s., so sídlom Plynárenská 7/C v Bratislave, IČO 35944536, s podmienkou minimálnej investície vo výške 1 082 790,25 Eur bez DPH, ktorá bude technickým zhodnotením majetku hlavného mesta SR Bratislavy, a dodržania harmonogramu prác, ktorý je v prílohe č. 1 tohto uznesenia,

s podmienkou:

Zmluva bude nájomcom podpísaná do 60 dní od schválenia uznesenia Mestským zastupiteľstvom hlavného mesta SR Bratislavy. V prípade, že zmluva nebude nájomcom v uvedenej lehote podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.

Návrh na schválenie nájmu podchodu Trnavské mýto v k. ú. Nové Mesto a v k. ú. Nivy predkladáme ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu nevyhnutnej revitalizácie podchodu na náklady žiadateľa, ktorý

Primaciálne nám. 1, II. poschodie, č. dverí 220

TELEFÓN
02/59 35 63 75

FAX
02/59 35 65 00

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
oor@bratislava.sk

preukázal finančné prostriedky na vykonanie požadovaných investícií a dostatok skúseností a odbornosti pri budovaní a prevádzkovaní stavieb podobného typu.

Príloha č. 1:

Immocap Group, a.s. - harmonogram prác:

1. prípravné práce:

- architektonická štúdia – 4 týždne
- realizačná projektová dokumentácia – 10 týždňov
- výber a zazmluvnenie dodávateľa – 1 mesiac

2. realizačné práce:

- inštalácia dočasného navigačného systému – 2 týždne
- uzavretie a vypratanie staveniska – 3 týždne
- búracie práce – 4 týždne
- hrubé stavebné práce – 8 týždňov
- inštalácia technológií – 2 týždne
- pomocné stavebné práce – 8 týždňov
- odovzdanie priestorov nájomcom
- stavebné práce nájomcovi – 8 týždňov

3. ukončovacie práce:

- vyčistenie staveniska a okolia – 1 týždeň
- inštalácia nového navigačného systému – 1 týždeň
- otvorenie – predpokladaný termín 13. 10. 2017

S T A U R A, s r.o. - harmonogram prác:

1. fáza – administratívno-organizačné zabezpečenie realizácie rekonštrukcie:

- uzatvorenie nájomnej zmluvy s hlavným mestom SR Bratislava
- projektová dokumentácia

2. fáza:

- odstránenie pôvodných zariadení, osvetlenia, demontáž podhl'adu
- vybudovanie hygienických zariadení
- rekonštrukcia prečerpávacej stanice
- rekonštrukcia elektroinštalácie, vodoinštalácie
- montáž nového osvetlenia a nového podhl'adu
- vybudovanie nových prevádzok
- realizácia oddychovej časti s fontánou s možnosťou sedenia
- vybudovanie zelenej steny
- kolaudácia (predpokladaný termín 9 mesiacov od účinnosti nájomnej zmluvy).

B. žiada

primátora hlavného mesta SR Bratislavy.

1. aby do najbližšieho zasadnutia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy v spolupráci s investorom pripravil a predložil na schválenie sumu a navrhovanú zmenu rozpočtu na rok 2016 - 2017 na rekonštrukciu všetkých eskalátorov, resp. výťahov v podchode na Trnavskom mýte.

T: 27.10.2016

2. zapracovať do nájomnej zmluvy nasledovné povinnosti nájomcu:

2.1. Povinnosť umožniť stavebné úpravy a poskytnúť súčinnosť v súvislosti s vybudovaním napojenia podchodu na budúcu železničnú stanicu Filiálka.

2.2. Povinnosť nainštalovať do podchodu elektronické informačné tabule alebo LCD displeje, informujúce o najbližších odchodoch električiek a autobusov ku každému východu na nástupištia električiek a k východom smerujúcim k zastávkam autobusov.

2.3. Povinnosť umožniť spoločnosti DPB a.s., bezodplatné umiestnenia minimálne 1 multifunkčného automatu na predaj cestovných lístkov a pripraviť preň elektrickú prípojku v rámci rekonštrukcie elektroinštalácie.

3. pri riešení podchodu spolupracovať s mestskými časťami Bratislava-Nové Mesto a Bratislava-Ružinov.

T: 27.10.2016

Za správnosť odpisu uznesenia:

V - /
Mgr. Dagmar Kramplová
vedúca organizačného oddelenia

VSTUP
č.1
Tržnica

VSTUP
č.2
Istropolis

NÁSTUPIŠTE
č.3
električka

NÁSTUPIŠTE
č.2
električka

NÁSTUPIŠTE
č.1
električka

A

B

C

D

E

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

VSTUP
č.3
Vajnorská

VSTUP
č.4
Centrál

PLOŠINA PRE TP

LEGENDA

HRANICE PREDMETU NÁJMU

POZNÁMKA:

VÝTAHY, ESKALÁTORY A PLOŠINA PRE TELESNE POSTIHNUÝCH NIE SÚ PREDMETOM NÁJMU

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 M



ARCHITEKT: Ing.arch. Ivan KUBÍK, Bezručova 6, 811 09 Bratislava
autorizovaný architekt SKA 0192 AA



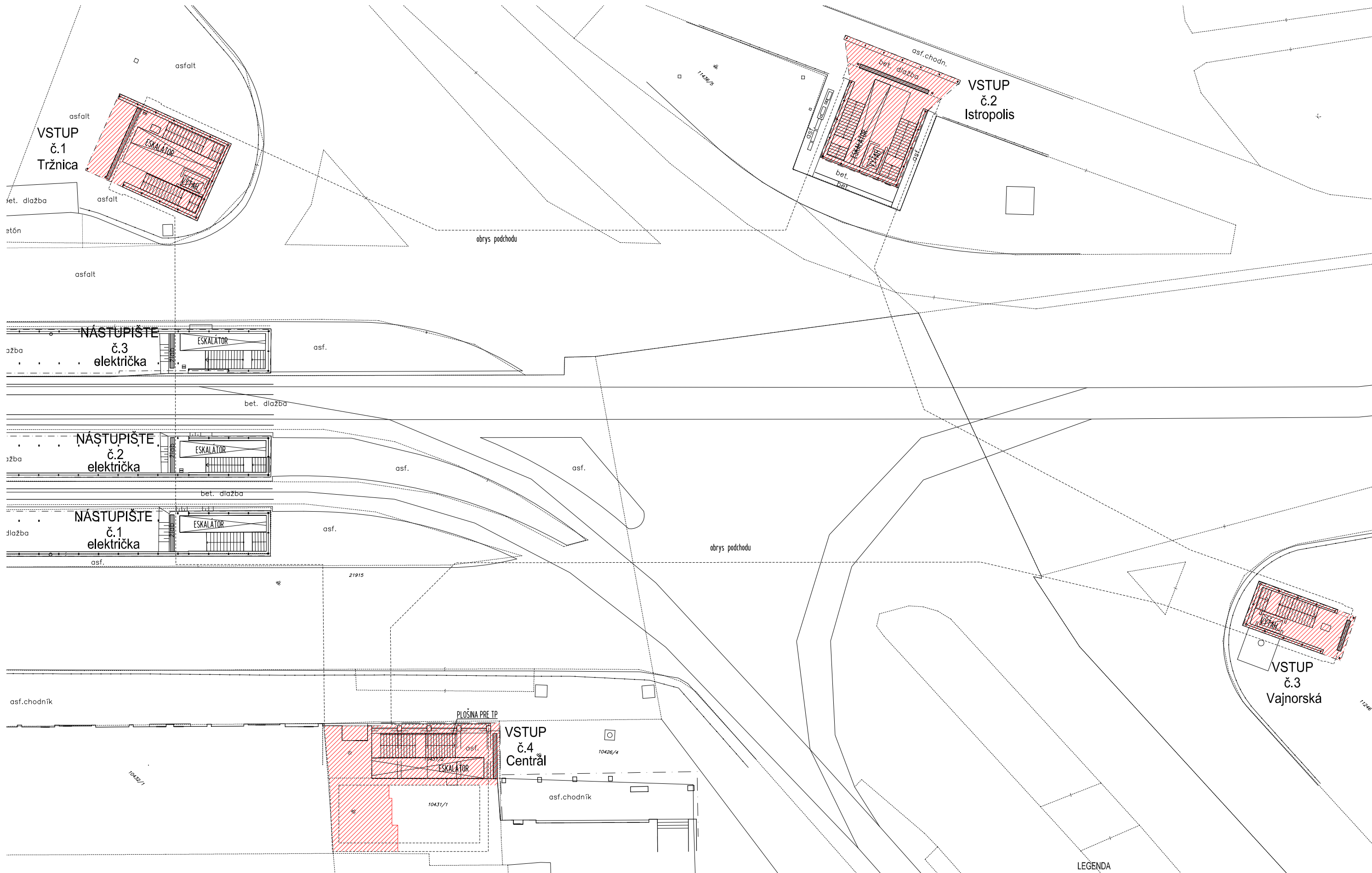
INVESTOR: Immocap Group a.s.,
Plynárenská 7/C, 821 09 Bratislava



OBNOVA PODCHODU PRE PEŠÍCH
Trnavské mýto, Bratislava

Pôdorys podchodu

M 1:350 november 2016



LEGENDA
[Red hatched box] HRANICE PREDMETU NÁJMU
POZNÁMKA:
VÝTAHY, ESKALÁTORY A PLOŠINA PRE TELESNE POSTIHNUTÝCH NIE SÚ PREDMETOM NÁJMU

