

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 08 -71- 2012

uzatvorená podľa ustanovenia § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka v platnom znení

Zmluvné strany:

Prenajíateľ: Mestská časť Bratislava-Petržalka
Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava
zastúpený: **Vladimírom Bajanom, starostom**
IČO: 603 201
DIČ: 2020936643
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: 1800599001/5600
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: Perosi, spol. s r.o.
Vígľašská 13, 851 07 Bratislava
zastúpený: **Robertom Lacom, konateľom**
IČO: 46 169 288
IČ DPH: SK 2023262362
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
Číslo účtu: 635556782/0900
(ďalej len „nájomca“)

Čl. I.

Predmet nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory v objekte Pavilónu detských ihrísk na Furdekovej ulici č. 6a v Bratislave o celkovej výmere 184,98 m², nachádzajúci sa na pozemku p. č. 169 v k.ú. Petržalka.
2. Predmet nájmu bol prenajíateľovi zverený do správy hlavným mestom SR Bratislavou protokolom č. 79 zo dňa 01. 11. 1991.
3. Predmet nájmu je bližšie zobrazený na snímke z katastrálnej mapy, ktorá tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy ako jej neoddeliteľná súčasť.

Čl. II.

Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu uvedený v Čl. I. bod 1. tejto zmluvy v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, a to za účelom zriadenia zábavného

centra pre deti vo veku od 0 do 15 rokov, ktorého súčasťou bude aj bar, v ktorom sa budú podávať výlučne nealkoholické nápoje, čaj, káva a zákusky.

Čl. III. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní od 01. 01. 2013 do 31. 12. 2022 v súlade s Uznesením č. 281 Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka zo dňa 18. 12. 2012.

Čl. IV. Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy vo výške 8,30 €/m²/rok prenajatej plochy, čo predstavuje čiastku 1 535,33 € ročne.

2. Nájomné vo výške 1 535,33 (slovom: tisícpäťstotridsaťpäť eur /33 centov) bude nájomca každoročne uhrádzať na účet prenajímateľa: Prima banka Slovensko, a.s., číslo účtu: 1800599001/5600, v polročných splátkach a to vždy vopred do 15. 01. a 15. 07. príslušného kalendárneho roku, variabilný symbol: 712012.

3. Nájomné vo výške 767,66 € (slovom: sedemstošesťdesiatšesť eur /66 centov) za obdobie od 01. 01. 2013 do 30. 06. 2013 uhradí nájomca do 15 dní po podpísaní tejto zmluvy na účet prenajímateľa.

4. V prípade, že sa nájomca omešká s úhradou nájomného, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dohodnutej ceny prenájmu až do dňa zaplatenia.

5. Zmluvné strany sa dohodli na valorizácií nájomného nasledovne: výška nájomného sa každoročne zvyšuje oproti výške nájomného z predchádzajúceho kalendárneho roku o toľko percent, koľko je medziročná miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien zverejnená Štatistickým úradom SR. Valorizácia nájomného sa prvýkrát uplatní v roku 2014. Valorizačný rozdiel oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku bude nájomca povinný zaplatiť na základe písomnej výzvy prenajímateľa. Do doby doručenia tejto výzvy platí nájomca nájomné vo výške ako za predchádzajúci kalendárny rok.

Čl. V. Úhrada služieb spojených s nájmom

1. Úhradu nákladov za služby spojených s predmetom nájmu – odber tepla, elektrickej energie, plynu, vodného a stočného, zrážkovej vody, odvoz odpadu a iné si zabezpečuje nájomca na vlastné náklady s tým, že si uzavrie zmluvy s jednotlivými dodávateľmi médií a vykonávateľmi služieb.

Čl. VI. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný:

- a) Odovzdať predmet nájmu uvedený v Čl. I. nájomcovi. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú zmluvné strany fyzickou obhliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.
- b) Umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.

2. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom, v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a ďalšími právnymi a všeobecne záväznými právnymi predpismi a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do predmetu nájmu, avšak vždy za prítomnosti nájomcu.

3. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku nájomcu vnesenom do predmetu nájmu. Taktiež nezodpovedá za škody spôsobené nájomcovi krádežou a inou násilnou činnosťou v predmete nájmu.

4. Nájomca je povinný:

- a) Vykonať rekonštrukciu objektu na vlastné náklady vo výške minimálne 37 000,00 €. Rekonštrukciu strechy vykonať v rozsahu podľa už vypracovaného znaleckého posudku č. 98/2012. Rekonštrukciu celého objektu uskutočniť v termíne do 31. 12. 2013 v súlade s Uznesením č. 281 Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka zo dňa 18. 12. 2012.
- b) Finančné náklady vynaložené na rekonštrukciu predmetu nájmu vydokladovať prenajímateľovi.
- c) Užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou, zmeniť dohodnutý účel užívania je možné len s písomným súhlasom prenajímateľa.
- d) Užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť jeho poškodenia alebo zničenia.
- e) Odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v prevádzky schopnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a vrátane zmien vykonaných na základe tejto zmluvy alebo písomného súhlasu prenajímateľa.

5. V prípade, že nájomca si nesplní záväzky v zmysle bodu 4. písm. a) a b) tohto článku zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10 000,00 €. Zaplatenie zmluvnej pokuty nemá vplyv na prípadnú náhradu škody uplatnenú si prenajímateľom.

6. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca vyhlasuje, že po ukončení doby nájmu si nebude nárokovať úhradu nákladov ním vynaložených na zhodnotenie predmetu nájmu ani vtedy, ak mu na vykonanie rekonštrukčných prác bol udelený predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa.

7. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani časť predmetu nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

8. Po ukončení nájmu z akýchkoľvek dôvodov si nájomca nebude uplatňovať od prenajímateľa náhradu vynaložených finančných prostriedkov na rekonštrukciu predmetu nájmu ani žiadne iné finančné náklady spojené s užívaním predmetu nájmu.

9. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti, vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, o ochrane majetku a z hygienických predpisov.

Čl. VII. Skončenie nájmu

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájom sa končí:
 - a) uplynutím času na ktorý bol dohodnutý,
 - b) vzájomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) písomnou výpoveďou prenajímateľa podľa § 9 ods. 2 alebo nájomcu podľa § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov,
 - d) jednostranným odstúpením prenajímateľa od zmluvy podľa § 48 Občianskeho zákonníka z dôvodov uvedených v bode 3 tohto článku.

2. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

3. Zmluvné strany sa dohodli v súlade s bodom 1. písm. d) tohto článku, že prenajímateľ môže od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť v prípade, ak:
 - a) nájomca bude viac ako 30 dní v omeškaní s platením úhrady za nájom predmetu nájmu,
 - b) ak nájomca nevykoná rekonštrukciu objektu v zmysle Čl. VI. bod 4 písm. a)
 - c) ak bude predmet nájmu užívať iná osoba ako nájomca, alebo bude využívaný na iný účel ako je dohodnutý v Čl. II. tejto zmluvy, pričom nie je dotknuté právo prenajímateľa na prípadnú náhradu škody.

4. Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu najneskôr v prvý pracovný deň po ukončení nájmu podľa bodu 1. tohto článku. V prípade nesplnenia tejto povinnosti je nájomca povinný vydať neoprávnený majetkový prospech, ktorý získal na úkor prenajímateľa a to minimálne vo výške ceny priemerného nájomného, platného v danej lokalite. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa vypratať predmet nájmu na náklady a riziko nájomcu. Zmluvné strany sa dohodli na zmluvnej pokute vo výške 35,00 € za každý aj začatý deň omeškania za nesplnenie tejto povinnosti.

5. Skončením nájmu uplynutím doby nájmu, odstúpením alebo výpoveďou podľa tohto článku zmluvy nájomca stráca nárok na refundáciu alebo náhradu skutočne vynaložených nákladov a investícií smerujúcich k stavebnému alebo technickému zhodnoteniu predmetu nájmu.

Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov na základe dohody zmluvných strán.
2. Právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákonom č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, ako aj platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu nájmu tejto zmluvy.
3. Doručovanie pre účely tejto zmluvy sa vykonáva a považuje za platné a účinné vtedy, ak:
 - a) sa doručuje na poslednú známu adresu sídla zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa sídla touto zmluvnou stranou oznámená,
 - b) bola zásielka odopretá zmluvnou stranou, dňom doručenia sa považuje deň odopretia zásielky zmluvnou stranou,
 - c) bol adresát nezastihnutý, dňom doručenia sa považuje deň vrátenia zásielky zmluvnej strane.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
5. Zmluva je vyhotovená v ôsmich rovnopisoch, každý s platnosťou originálu, z ktorých každá zmluvná strana dostane štyri rovnopisy.
6. Prenajímateľ ako povinná osoba zo zákona č. 211/2000 Z.z. v znení neskorších predpisov zverejní túto zmluvu na svojej webovej stránke.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu poslednou zo zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

Bratislava

Bratislava

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Vladimír Bajan
starosta

.....
Robert Laca
konateľ spoločnosti

Mapový podklad (c) Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky. Vyhotožil : skovajsova dňa : 19.11.2012

