

**N á j o m n á z m l u v a**  
**č 08-071-2013**  
**o prenájme objektu**

uzatvorená podľa § 663 až 684 Občianskeho zákonníka medzi:

**Prenajímateľom: Mestská časť Bratislava- Petržalka**

Kutlíkova ul.17, 852 12 Bratislava 5  
Zastúpená: Vladimírom Bajanom, starostom  
IČO: 603 201  
č.účtu: 1800599001  
PRIMA banka Slovensko, a.s.  
( ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

**nájomcom: Prespor s.r.o.**

Turbínova 1 831 04 Bratislava  
IČO: 31340326  
DIČ: 2020430753  
Zastúpená: Dipl.Ing. Pavlom Kečkešom, konateľom  
č. účtu: 2623020242/1100  
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.  
( ďalej len ako „nájomca“)

**Článok I**  
**Predmet zmluvy**

Predmetom tejto zmluvy je nájom celého objektu D II-29 na Tupolevovej ul. č. 7a, postaveného na pozemku parc.č. 3264/3 o výmere 989 m<sup>2</sup> v k.ú. Petržalka, súpisné číslo 3291, ktorý je prenajímateľovi zverený do správy Dodatkom č. 1 k Protokolu č.81/1991 zo dňa 03.08.1993.

**Článok II**  
**Účel nájmu**

Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu uvedený v čl. I tejto zmluvy, ktorý bude nájomcom využívaný za účelom zriadenia bowlingového centra, na športové, rekreačné a spoločenské účely.

**Článok III**  
**Doba trvania nájmu**

Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 30.09. 2043,v súlade s uznesením miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č.382 zo dňa 24.09.2013 a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve. V prípade, že bude predmet nájmu prenajímaný aj po uplynutí doby nájmu, je nájomca oprávnený požiadať o jeho ďalšie predĺženie, ak tak urobí najneskôr jeden rok pred uplynutím doby nájmu.

## **Článok IV. Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu**

1. Prenajíateľ protokolárne odovzdá nájomcovi predmet nájmu na základe písomného protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu v lehote najneskôr do 3 dní po podpise tejto zmluvy. Predmetom tohto protokolu bude vymedzenie stavu v akom sa predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania nájomcovi. Prenajíateľ sa zaväzuje, že po podpísaní protokolu obidvoma zmluvnými stranami odovzdá nájomcovi kľúče od objektu.
2. Pokiaľ sa prenajíateľ s nájomcom nedohodli inak, nájomca je povinný k dátumu ukončenia platnosti a účinnosti tejto zmluvy, predmet nájmu uvoľniť a protokolárne ho odovzdať prenajíateľovi v stave v akom sa nachádzal po rekonštrukcii s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie resp. v zmysle vzájomnej dohody zmluvných strán.
3. Prenajíateľ poskytne pre naplnenie predmetu tejto zmluvy potrebnú súčinnosť.
4. V prípade predaja nehnuteľnosti počas doby nájmu sa prenajíateľ zaväzuje prednostne ponúknuť predmetnú nehnuteľnosť na predaj nájomcovi a to za tržnú cenu stanovenú znalcom. V prípade predaja nehnuteľnosti sa v kúpnej cene zohľadní alikvotná časť investície nájomcu ku dňu predaja, ktorá sa odpočíta z kúpnej ceny.

## **Článok V. Výška nájomného a spôsob platenia**

1. Výška nájomného za celý predmet nájmu je stanovená dohodou zmluvných strán vo výške 1,00 Euro za 1 m<sup>2</sup> prenajatej plochy ročne, čo celkom predstavuje čiastku nájomného 989.- Eur (slovom deväťstoosemdesiatdeväť Eur) za celý rozsah prenajatej plochy ročne. Predmetom nájmu nie sú úhrady za spotrebu energií (dodávka tepla, teplej vody, elektrickej energie, pitnej vody a pod.), ktoré si nájomca zabezpečí na vlastné náklady.
2. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť nájomné za rok 2013 vo výške 247,25 Eur do 15 dní od podpísania nájomnej zmluvy obidvoma zmluvnými stranami. Nájomné za ďalšie obdobie sa nájomca zaväzuje platiť jedenkrát ročne a to najneskôr do konca januára príslušného kalendárneho roka vopred priamo na účet prenajíateľa v PRIMA banka Slovensko, pobočka Bratislava, č. účtu: 1800599001/5600, variabilný symbol 712013.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že s účinnosťou od 01.03.2014 bude nájomné každoročne valorizované o toľko percent, koľko je medziročná miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien zverejnená Štatistickým úradom SR. Valorizačný rozdiel oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku bude nájomca povinný zaplatiť na základe oznámenia zaslaného prenajíateľom.
4. V prípade, že nájomné nebude zaplatené v správnej výške (nájomné = výška nájomného + valorizačný rozdiel) a v dohodnutej lehote, zaväzuje sa nájomca zaplatiť prenajíateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

## **Článok VI Ukončenie nájmu**

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa končí uplynutím doby, na ktorú bol nájom dohodnutý, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
2. Nájomný vzťah je možné ukončiť vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán.
3. Prenajíateľ a nájomca môžu od zmluvy odstúpiť z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku. V prípade, že nájomca bude užívať predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou, nebude s ním riadne hospodáriť, nebude dodržiavať podmienky tejto zmluvy alebo nezloží

finančnú zábezpeku podľa čl. VII bodu 6 tejto zmluvy je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy. Účinky odstúpenia od zmluvy nastanú okamihom doručenia písomného oznámenia nájomcovi.

**4.**Nájomca môže od zmluvy odstúpiť ak sa predmet nájmu stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohodnuté užívanie.

**5.**Prenajímateľ môže od zmluvy odstúpiť ak:

a) nájomca užíva predmet nájmu napriek písomnému upozorneniu v rozpore s touto nájomnou zmluvou,

b) nájomca mešká napriek písomnému upozorneniu s platením nájomného viac ako 30 dní po uplynutí lehoty splatnosti uvedenej v upozornení,

c) nájomca bez súhlasu prenajímateľa prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe,

d) nájomca bez súhlasu prenajímateľa uskutoční v prenajatom objekte stavebné práce v rozpore s projektovou dokumentáciou a schváleným stavebným povolením,

e) nebude splnená povinnosť nájomcu zložiť finančnú zábezpeku vo výške 200.000 € (slovom dvestotísíc Eur) v termíne do 30 dní od podpísania tejto nájomnej zmluvy.

V prípade, že nastanú dôvody pre odstúpenie od nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa alebo nájomcu, nájom končí po 3 mesiacoch od doručenia písomného oznámenia druhej zmluvnej strane o odstúpení od nájomnej zmluvy. Lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy.

**6.**Pri skončení nájmu je nájomca povinný vypratať a vrátiť predmet nájmu v stave zohľadňujúcim vykonané rekonštrukčné práce so súhlasom prenajímateľa s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a odovzdať predmet nájmu ku dňu skončenia zmluvy. Ak prenajímateľ odstúpi od tejto zmluvy, je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu najneskôr do 30 dní od ukončenia nájmu. Za nespĺnenie si tejto povinnosti je nájomca po márnom uplynutí 30 dňovej lehoty povinný zaplatiť aj zmluvnú pokutu vo výške 100,00 € za každý ajzačatý deň omeškania, najviac však po dobu 120 dní.

**7.**Skončením nájmu uplynutím doby nájmu alebo odstúpením od zmluvy podľa tohto článku bodu 5 nájomca stráca nárok na refundáciu alebo náhradu skutočne vynaložených nákladov a investícií smerujúcich k stavebnému alebo technickému zhodnoteniu predmetu nájmu, pričom nájomca prehlasuje, že sa v takomto prípade v budúcnosti nebude voči prenajímateľovi domáhať žiadneho vecného ani finančného plnenia vyplývajúceho z vynaloženej investície súdnou ani inou cestou.

**8.**Za stavebné a technické zhodnotenie nájmu a investíciu do predmetu nájmu sa nepovažujú veci patriace nájomcovi, ktoré nie sú trvalo spojené so stavbou, veci v osobnom vlastníctve nájomcu, tiež zariadenia, príslušenstvo a veci prinesené alebo vnesené do predmetu nájmu nájomcom, alebo osobami vo vzťahu k nájomcovi.

## **Čl. VII.**

### **Podmienky prenájmu - práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa**

**1.** Nájomca sa oboznámil so stavom objektu, ktorý prenajímateľ odovzdáva v stave v akom stojí a leží k okamihu vstúpenia nájomcu do užívania predmetu nájmu. Prenajímateľ týmto udeľuje nájomcovi súhlas, aby v záujme budúceho riadneho užívania predmetu nájmu za podmienky, že budú dodržané všetky platné legislatívne postupy a právoplatné rozhodnutia dotknutých orgánov, vykonal a uskutočnil úpravy stavebného alebo obdobného charakteru a to v záujme užívania predmetu nájmu za dohodnutým účelom podľa tejto zmluvy.

**2.**Prenajímateľ súhlasne prehlasuje, že táto zmluva je pre nájomcu dokladom k nehnuteľnosti ako predmetu nájmu ako iné právo v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku( stavebný zákon) v znení neskorších zmien a doplnkov( najmä § 58 a § 139).

**3.**Prenajímateľ nie je zodpovedný za stratu, krádež alebo poškodenie osobného vlastníctva nájomcu, alebo zariadení, príslušenstva a vecí prinesených alebo vnesených do predmetu nájmu nájomcom, alebo osobami vo vzťahu k nájomcovi.

**4.**Nájomca sa zaväzuje vykonať rekonštrukciu prenajatého objektu s predpokladanými investičnými nákladmi na základe predloženej architektonickej štúdie z 08/2013 v súhrnnej čiastke 1 300 000,- € (slovom jedenmilióntristotísč Eur)

**5.**Nájomca sa zaväzuje vykonať predmetnú rekonštrukciu z vlastných zdrojov. Nájomca zloží na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy finančnú zábezpeku vo výške 200 000,- € (slovom dvestotísč Eur) do 30 dní od podpísania tejto zmluvy. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že po vyčerpaní resp. po preinvestovaní čiastky 300.000,- € (slovom tristotísč Eur) uvoľní prenajímateľ polovicu poskytnutej finančnej zábezpeky (t.j. 100 000,- €) za účelom jej preinvestovania na predmete nájmu a po vyčerpaní resp. preinvestovaní ďalších 200 000,- € (slovom dvestotísč Eur), teda po vyčerpaní resp. po preinvestovaní celkovej čiastky 500 000,- € (slovom päťstotísč Eur) uvoľní prenajímateľ druhú polovicu poskytnutej finančnej zábezpeky (t.j. zvyšných 100 000,- €) taktiež za účelom jej preinvestovania na predmete nájmu. Finančné prostriedky budú uvoľnené zo strany prenajímateľa do 10 dní odo dňa doloženia dokladov o preinvestovaní dohodnutej čiastky na predmete nájmu. V prípade, že nájomca nepreinvestuje na rekonštrukčných prácach najneskôr do 6 mesiacov od právoplatnosti stavebného povolenia dohodnutú sumu vo výške 500 000,- € (slovom päťstotísč Eur), poskytnutá finančná zábezpeka prepadne v prospech prenajímateľa ako zmluvná pokuta. Toto neplatí v prípade, že nedodržanie termínu bude spôsobené okolnosťami, ktoré nájomca nemohol ovplyvniť, resp. boli spôsobené vyššou mocou. Finančná zábezpeka bude na viazanom účte a počas doby jej viazanosti nebude možné ňou disponovať, okrem možnosti jej použitia na rekonštrukčné práce.

**6.**Nájomca sa zaväzuje vykonať rekonštrukciu prenajatého objektu v nasledovnom členení a termínoch:

**a)**vypracovanie projektu pre stavebné povolenie v termíne do 30.11.2013

**b)**podanie žiadosti o stavebné povolenie na vykonanie rekonštrukčných prác v termíne do 30.11.2013

**c)**termín začatia rekonštrukčných prác do 10 dní od nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia

**d)**termín ukončenia rekonštrukčných prác najneskôr do 8 mesiacov od začatia rekonštrukčných prác

**e)**vydanie kolaudačného rozhodnutia do 2 mesiacov od ukončenia rekonštrukčných prác

**f)**sprevádzkovanie objektu najneskôr do 60 dní od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.

Za nesplnenie si týchto zmluvne dohodnutých termínov je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu v sume 33,00 Eur za nedodržanie každého jednotlivého dohodnutého vyššie uvedeného termínu a to aj za každý začatý deň omeškania v prípade, že bude preukázané, že nedodržanie termínov zaviniť nájomca.

**7.**Nedodržanie vyššie uvedených dohodnutých termínov pre realizáciu jednotlivých činností uvedených v bode 6 tohto článku nájomcom sa považuje za porušenie nájmovej zmluvy a oprávňuje prenajímateľa k odstúpeniu od tejto zmluvy v prípade, že bude preukázané, že nedodržanie termínov zaviniť svojou nečinnosťou nájomca.

**8.** Povinnosť nájomcu vynaložiť vyššie uvedené finančné prostriedky na rekonštrukčné práce je povinnosťou nad rámec povinnosti platenia dohodnutého nájomného zo strany nájomcu.

**9.** Nájomca je povinný od podpísania tejto nájomnej zmluvy platiť zo svojich prostriedkov všetky prevádzkové náklady spojené s dodávkou tepla, teplej úžitkovej vody, elektrickej energie, odvozu odpadu a iných služieb spojených s užívaním predmetu nájmu na základe zmlúv, ktoré je povinný si uzatvoriť s dodávateľmi týchto služieb.

**10.** Nájomca poistí nehnuteľnosť na svoje náklady. V prípade poistnej udalosti mu prislúcha všetko plnenie poisťovne z titulu poistnej udalosti. Nájomca si tiež poistí na vlastné náklady svoj majetok a zariadenie športového klubu. Nájomca zodpovedá za škody spôsobené na prenajatom majetku. Nájomca platí poistenie počas celej doby nájmu.

**11.** Nájomca je povinný si zabezpečiť na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v zmysle platných právnych predpisov. V oblasti hygieny nesie sám plnú zodpovednosť za predmet nájmu.

**12.** Nájomca je povinný v predmete nájmu dodržiavať požiaro-poplachové smernice. Umožní štátnemu požiarnejmu zboru vstup do predmetu nájmu z dôvodu vykonania kontroly plnenia povinností nájomcu na úseku ochrany pred požiarom. Nájomca je zodpovedný za škody, ktoré spôsobil požiar v predmete nájmu vinou nájomcu, jeho zamestnancov a osôb zdržujúcich sa v predmete nájmu s jeho súhlasom, ktorí vykonávajú akúkoľvek činnosť v predmete nájmu. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane pred požiarom, ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci pre jeho zamestnancov.

**13.** Nájomca zabezpečuje a znáša na vlastné náklady v predmete nájmu všetky odborné prehliadky vyplývajúce z platných zákonov a noriem (odborné prehliadky elektrických zariadení, elektroinštalácie, bleskozvodov, hasiacich prístrojov a hydrantov) ako aj odstraňovanie nedostatkov, ktoré boli zistené pri odborných prehliadkach.

**14.** Nájomca sa zaväzuje touto zmluvou predmet nájmu udržiavať na vlastné náklady obvyklým spôsobom dobrého hospodára.

**15.** Nájomca je oprávnený predmet nájmu prenajať alebo dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe po súhlase prenajímateľa. Za podnájom sa nepovažuje dohoda nájomcu a ďalšej fyzickej alebo právnickej osoby, ktorá bude zabezpečovať prevádzku zariadenia v súlade s predmetom tejto zmluvy.

**16.** Nájomca nesmie bez ďalšieho predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa vykonávať ďalšie stavebné úpravy resp. prestavby v predmete nájmu, zmeniť jeho prevádzkové určenie alebo využívať ho k inému účelu, než aký je dohodnutý v tejto zmluve.

## **Čl. VIII** **Záverečné ustanovenia**

**1.** Doručovanie pre účely 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 zmluvou oznámená,
- b)** bola zásielka odopretá zmluvnou stranou, dňom doručenia sa považuje deň odopretia zmluvnou stranou,
- c)** bol adresát nezastihnutý, dňom doručenia sa považuje deň vrátenia zásielky zmluvnej strane.
- d)** odstúpenie od zmluvy musí byť doručené doporučenou zásielkou druhej zmluvnej strane.

**2.** Nájomca zdokumentuje súčasný stav prenajímanej nehnuteľnosti a to formou vyhotovenia

znaleckého posudku, ktorý bude tvoriť súčasť dokumentácie k prenájmu nehnuteľnosti. Náklady na vyhotovenie posudku znáša nájomca zo svojho.

**3.**Túto zmluvu zmysle § 5a zákona č.211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení bude prenajímateľom zverejnená na jeho webovej stránke.

**4.**Táto zmluva môže byť menená alebo doplnená len po dohode obidvoch zmluvných strán očíslovanými dodatkami, ktoré budú tvoriť jej neoddeliteľnú súčasť.

**5.**Táto zmluva je uzatvorená na dobu určitú a nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami s tým, že právne vzťahy zmluvných strán sa v zmysle uznesenia miestneho zastupiteľstva č.382 zo dňa 24.09.2013 riadia pravidlami dohodnutými v tejto zmluve od 01.10.2013.

**6.**Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia ( s odkazom na § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka ).

**7.** Zmluvné strany sa dohodli, že nájom podľa tejto zmluvy nie je možné obnoviť spôsobom uvedeným v § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

**8.**Zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, z ktorých štyri obdrží prenajímateľ a dve nájomca.

**9.**Zmluvné strany po prečítaní zmluvy vyhlasujú, že vyjadruje ich skutočnú, vážnu a slobodnú vôľu a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

Bratislava

-----  
Vladimír Bajan

prenajímateľ

-----  
Dipl. Ing. Pavol Kečkeš

nájomca

Prílohy:

1. Dodatok č. 1 k Protokolu č.81/1991 zo dňa 03.08.1993.