

N Á J O M N Á Z M L U V A
08-43-2016
o nájme nebytového priestoru

uzatvorená v zmysle 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:

Stredisko služieb školám a školským zariadeniam

Bohrova 1, 851 01 Bratislava

zastúpené: Ing. Milanom L e z o m, riaditeľ

bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., č. ú.: 940 105 8001/5600

SK18 5600 0000 0094 0105 8001, BIC KOD KOMASK2X

IČO: 31 811 485

(ďalej len prenajíateľ)

Zriadovateľ:

Mestská časť Bratislava-Petržalka

Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava

zastúpená: Vladimírom Bajanom, starosta

bankové spojenie : Prima banka Slovensko,a.s, č.ú: 1800599001/5600

IBAN SK41 5600 0000 0018 0059 9001, BICKODKOMASK2X

IČO: 00603 201

DIČ: 2020936643

(ďalej len zriadovateľ)

a

Nájomca:

JOY ZONE s.r.o.

Madáchova 23, 821 06 Bratislava

Zastúpená : Ivana Polášová

bankové spojenie: Tatra banka a.s., č.ú.2923848631/1100

IBAN SK69 1100 0000 0029 2384 8631, BIC KOD TATRSKBX

IČO: 45 957 045

(ďalej len nájomca)

Preambula

Zmluva je vypracovaná na základe Uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 156 zo dňa 15.03.2016, ktorým sa schvaľuje prenájom nebytových priestorov v objekte bývalej MŠ Fedinova 7, Bratislava 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 pre žiadateľa: JOY ZONE s.r.o., Madáchova 23, 821 06 Bratislava, IČO: 45 957 045.

Čl. I. Predmet nájmu

1. Prenajíateľ prenajíma a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory o výmere 194,00 m² (vyšpecifikované v Prílohe č. 1) na 1. NP v objekte bývalej MŠ na Fedinovej 7, Bratislava, postavenej na pozemku registra „C“ KN parc. č. 3420, k.ú. Petržalka, súpisné číslo stavby 1129, vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Petržalka, zapísanej na LV č. 4550.
2. Predmet nájmu bol zriaďovateľom zverený do správy prenajíateľovi protokolom č. 3/08/2009 zo dňa 24.06.2009

Čl. II. Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory uvedené v Čl. I., bod 1 tejto zmluvy v súlade so všeobecne záväznými platnými právnymi predpismi, a to za účelom prevádzkovania športovo-relaxačno-vzdelávacieho centra pre mamičky s deťmi a pre budúce mamičky.
2. Nájomca vyhlasuje, že mu je technický stav predmetu nájmu dobre známy, osvedčuje jeho neporušenosť, v tomto stave ho preberá, čo potvrdzuje svojím podpisom tejto zmluvy.

Čl. III. Doba nájmu

1. **Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od 01.07.2016 do 30.06.2021.**
2. Zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu bude odovzdaný nájomcovi najneskôr do troch dní od podpísania zmluvy zmluvnými stranami za účelom úpravy priestoru a jeho prípravy na otvorenie.
3. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú strany fyzickou prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajíateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.

Čl. IV. Nájomné

1. Prenajíateľ a nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy a v zmysle prílohy č. 1 k Metodickému usmerneniu – postup pri prenájme nehnuteľného majetku vo vlastníctve mestskej časti Bratislava–Petržalka a zvereného do správy mestskej časti Bratislava-Petržalka, pri zohľadnení predchádzajúcich inflácií a to vo výške 9,30 €/m²/rok, čo predstavuje ročné nájomné 1 804,20 € (slovom tisícosemstoštyri eur a dvadsať centov).
2. Mesačné úhrady za nájomné vo výške 150,35 € (slovom stopäťdesiat eur a tridsaťpäť centov) bude nájomca uhrádzať vopred na účet prenajíateľa: Prima banka Slovensko, a.s., BIC KOD KOMASK2X , číslo účtu: SK18 5600 0000 0094 0105 8001 bezhotovostným prevodom z účtu v termíne vždy do 15. dňa príslušného mesiaca. Nájomné nezahŕňa platby za energie a za služby.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ má právo jednostranne upraviť nájomné jedenkrát ročne do 28.2. kalendárneho roku formou písomného oznámenia o zvýšení

- nájomného za predmet nájmu. Úpravu nájomného môže vykonať výlučne o percentuálne vyjadrenie inflácie za predchádzajúci kalendárny rok vyhlásenej Štatistickým úradom SR.
4. Príslušnú zmenu je prenajímateľ oprávnený uskutočniť automaticky jednostranne bez dodatkov, pričom nájomca sa zaväzuje takto upravené nájomné akceptovať. Nerešpektovanie takejto úpravy nájomného je dôvodom na výpoveď z nájmu zo strany prenajímateľa.
 5. V prípade neuhradenia nájomného v stanovenej lehote je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania. Zmluvná pokuta je splatná do 15 dní od doručenia jej vyúčtovania nájomcom.
 6. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.

Čl. V.

Úhrada služieb spojených s nájmom nebytových priestorov

1. Cena za služby – spotreba elektrickej energie, vodné a stočné, zrážková voda, teplo a TUV je stanovená podľa Prílohy č. 2 – Výpočet nákladov energií na prenajatú plochu a to vo výške 2 756,40 €/rok.
2. Mesačné úhrady za služby – spotreba elektrickej energie, vodné a stočné, zrážková voda, teplo a TUV bude nájomca uhrádzať zálohovo vo výške 229,70 € (slovom dvestodvadsaťdeväť eur a sedemdesiat centov) na účet prenajímateľa: Prima banka Slovensko, a.s., BIC KOD KOMASK2X , číslo účtu: SK18 5600 0000 0094 0105 8001 bezhotovostným prevodom z účtu v termíne vždy do 15. dňa príslušného mesiaca. Vyúčtovanie skutočných nákladov vykoná prenajímateľ do 31. mája nasledujúceho roka.
3. Prenajímateľ je oprávnený meniť výšku poplatku za služby a energie iba vtedy, ak dôjde k zmene právnych predpisov alebo dôjde k zvýšeniu cien od dodávateľa, avšak iba v rozsahu tejto zmeny, resp. zvýšenia.
4. V prípade neuhradenia nájomného v stanovenej lehote je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania. Zmluvná pokuta je splatná do 15 dní od doručenia jej vyúčtovania nájomcom.
5. Poplatky za služby sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.

Čl. VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na ich užívanie podľa účelu tejto zmluvy. Nájomcovi je stav priestorov známy.
2. Prenajímateľ pred zahájením prevádzky oboznámi nájomcu s umiestnením hlavných vstupov a výstupov inžinierskych sietí v prenajatých priestoroch a zároveň s ovládaním.
3. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov.
4. Prenajímateľ nie je povinný v prípade skončenia nájmu akýmkoľvek spôsobom poskytnúť nájomcovi náhradné priestory.
5. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku nájomcu vnesenom od prenajatých priestorov.
6. Nájomca zabezpečuje a znáša na vlastné náklady v prenajatých priestoroch stavebné úpravy účelovej povahy, drobné opravy, odborné revízie elektroinštalácie a bleskozvodov, vrátane odstraňovania nedostatkov, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom, alebo osôb, ktoré sa zdržujú v nebytových priestoroch a to bez nároku na ich refundáciu pri riadnom ako aj predčasnom ukončení nájmovej zmluvy.

7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv vyplývajúcich mu zo zákona, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
8. Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v zmysle platných právnych predpisov. Upratovanie v prenajatých priestoroch si nájomca realizuje sám na vlastné náklady.
9. Nájomca v prenajatých nebytových priestoroch preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, predpisov hygienických. Podľa ust. § 6 ods. 2 Zákona č. 314/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov o ochrane pred požiarmi, nájomca preberá na seba všetky povinnosti a zaväzuje sa ich zabezpečiť v prenajatých priestoroch v zmysle ust. § 4 a 5 zákona o ochrane pred požiarmi. V prenajatých priestoroch sa bude riadiť požiarными poplachovými smernicami a požiarным evakuačným plánom platným u prenajímateľa. Nájomca je povinný umožniť orgánu vykonávajúcemu štátny požiarny dozor vstup do prenajatých priestorov za účelom vykonania kontroly plnenia povinností na úseku ochrany pred požiarmi. Nájomca je zodpovedný za škody spôsobené požiarom, ktorý vznikne v prenajatých priestoroch, alebo ktorý vznikne v areáli prenajímateľa vinou nájomcu alebo jeho zamestnancov, či osôb ktorým nájomca umožnil vstup do prenajatých priestorov.
10. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.
11. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenajať predmet nájmu tretím osobám, ani umožniť inej osobe vedľa seba v týchto priestoroch podnikáť. Nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do výpožičky tretím osobám.
12. Poistenie prevádzky a vnútorného zariadenia si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
13. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
14. Bez súhlasu prenajímateľa a povolenia telekomunikácií na štátnych telekomunikačných linkách nie je prípustné pripojenie a prevádzkovanie žiadnych neštandardných koncových telekomunikačných zariadení. Každé zistené porušenie a z toho vyplývajúce sankcie (v súlade s telekomunikačným poriadkom až do výšky 16 597 €), bude znášať fyzická alebo právnická osoba, ktorá toto nepovolené telekomunikačné zariadenie pripojila rovnako ako aj škody, ktoré z toho dôvodu vzniknú prenajímateľovi.
15. Nájomca zabezpečí úschovu odložených vecí svojich zamestnancov a zodpovedá za škodu v súlade s platnými právnymi predpismi.
16. Nájomca si zabezpečí odvoz a likvidáciu odpadu na vlastné náklady.
17. Nájomca umožní prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov za účelom vykonania kontroly dodržiavania podmienok prenájmu.
18. Nájomca sa zaväzuje hospodárne zaobchádzať s prenajatými priestormi a ich príslušenstvom.
19. Nájomca sa zaväzuje nahradiť škody na majetku spôsobené v súvislosti s využívaním prenajatých priestorov a to poškodením, mimoriadnym znečistením alebo zničením.
20. Nájomca je povinný používať samostatný bočný vchod do časti bývalej materskej školy.
21. Nájomca sa taktiež zaväzuje starať sa o príľahlý areál a prístupové komunikácie na pozemku registra „C“ KN parc. č. 3421 k.ú. Petržalka vo výmere 435 m² a na parc. č. 3422 k.ú. Petržalka vo výmere 330 m² na vlastné náklady, vrátane zabezpečenia jeho čistoty a v zimnom období odpratávanie snehu a posyp proti poľadovici.

Čl. VII. Skončenie nájomu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou zaniká:
 - uplynutím dohodnutej doby podľa článku III. bod 1. Pred uplynutím doby platnosti zmluvy je možné túto zmluvu ukončiť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou podľa tohto článku bodu 2.,3. A 4 tejto zmluvy
 - c) odstúpením od zmluvy podľa tohto článku bodu 5.
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu iba v prípade, že:
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou,
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného,
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
 - e) nájomca prenecháva nebytový priestor alebo jeho časť do podnájomu bez súhlasu prenajímateľa.
3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu iba v prípade, že:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
4. Výpovedná lehota je v prípadoch uvedených v tomto článku bode 2 a 3 tejto zmluvy trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede
5. V prípade, že nájomca bude užívať predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou, nebude s ním riadne hospodáriť alebo nebude dodržiavať podmienky tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy. Účinky odstúpenia od zmluvy nastanú okamihom doručenia písomného oznámenia o odstúpení nájomcovi.
6. 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 nebytové priestory na náklady a riziko nájomcu.
7. Ak došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebovaniu prenajatého predmetu nájmu, nájomca na vlastné náklady opraví predmetné nebytové priestory alebo uhradí prenajímateľovi náklady na opravu nebytového priestoru. Nájomca zodpovedá aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil k prenajatému predmetu nájmu prístup.
8. Nájomca je povinný vypratať a odovzdať predmet nájmu najneskôr v prvý pracovný deň po ukončení nájmu. Ak prenajímateľ odstúpi od tejto zmluvy okamžite - do 15 dní od doručenia odstúpenia nájomcovi. Ak nájomca túto povinnosť nesplní, prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek nebytové priestory vypratať svojpomocne. Veci nájomcu je prenajímateľ povinný uložiť do úschovy a ak o ne nájomca neprejaví záujem do 3 mesiacov alebo ak v tejto lehote nájomca neprevezme povinnosť platiť úschovné, prenajímateľ je oprávnený veci nájomcu predať za obvyklú cenu. Pri predaji postupuje prenajímateľ primerane podľa § 737 a nasl. Občianskeho zákonníka. Prenajímateľ má právo na náhradu nákladov spojených s predajom. Po uspokojení všetkých svojich nárokov prenajímateľ zvyšnú časť sumy utrženej za predaj jeho vecí vydá nájomcovi, len čo ho o to požiada.

**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 v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
3. 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 zmluvnou stranou oznámená,
 - b) bola zásielka odopretá zmluvnou stranou, za deň doručenia sa považuje deň odopretia prevzatia výpovede z nájmu alebo odstúpenia od zmluvy druhou zmluvnou stranou,
 - c) bol adresát nezastihnutý, dňom doručenia sa považuje deň vrátenia zásielky zmluvnej strane,
 - d) doručovanie nájomcovi je riadne vykonané aj vtedy, ak prenajímateľ doručuje na adresu nájomcu priamo v predmete nájmu podľa zmluvy.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpísali.
5. Zmluva je vyhotovená v šiestich (6) vyhotoveniach, každé s platnosťou originálu, z ktorých prenajímateľ a nájomca a zriaďovateľ dostanú po dve (2) vyhotovenia.
6. Prenajímateľ a zriaďovateľ 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 zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.7.2016

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

Ing. Milan Lezo
za prenajímateľa

Ivana Polášová
za nájomcu

V Bratislave, dňa

**Vladimír
Bajan**
zriaďovateľ

Zoznam prenajatých priestorov v objekte MŠ Fedinova 7, Bratislava
Nájomca: JOY ZONE s.r.o.
Zmluva č. 08-43-2016

1. Nadzemné podlažie

Č. miestnosti	Názov	Plocha v m ²
7	vstupná hala	16,50
8	šatňa	17,30
9	šatňa	16,30
10	umyváreň	16,10
11	herňa	74,50
12	spálňa	36,50
25	šatňa personálu	11,10
26	predsieň	1,10
27	sprchovací kút	1,20
28	WC	1,80
29	upratovačka	1,60
	SPOLU:	194,00

1. **Nadzemné podlažie spolu:** **194,00 m²** t.j. 9,30 % z celkovej plochy
príľahlý areál: 765,00 m² t.j. 14,00 % z celkovej plochy

Vypracoval: Ing. Milan Lezo

Výpočet nákladov energií na prenajatú plochu v objekte MŠ Fedinova 7, Bratislava
Nájomca: JOY ZONE s.r.o.
Zmluva č. 08-43-2016

Celková plocha objektu: 2092,00 m²

Plocha prenájmu: 194,00 m²

Predpokladané náklady:

- Elektrická energia	8 000,- €
- Plyn	18 000,- €
- Voda	2 800,- €
- Zrážková voda	840,- €

SPOLU: 29 640,- €

Podiel prenajatej plochy k celkovej ploche je 9,30 %.

Predpokladané náklady na prenajatú plochu: 9,30 % z 29 640,- € = 2 756,40 €/rok

Stanovená **mesačná zálohová platba: 229,70 €**

Vypracoval: Ing. Milan Lezo