

uzatvorená podľa ust. § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „zmluva“)

1. Názov: **Mestská časť Bratislava-Ružinov**
 Sídlo: Mierová ul. č. 21, 827 05 Bratislava
 IČO: 00 603 155
 DIČ: 2020699516
 Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
 Číslo účtu: 1800182003/5600
 IBAN: SK03 5600 0000 0018 0018 2003
 Konajúci prostredníctvom: Ing. Martin Chren, starosta mestskej časti

a

II.
Meno, priezvisko:
Dátum narodenia:
Obchodné meno:
Adresa/Sídlo miesta podnikania:
IČO:
DIČ:

(ďalej ako „**nájomca**“ a spolu s prenajímateľom ďalej len „**zmluvné strany**“)

Preambula

Zmluvné strany, rešpektujúc zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, zákon č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, Štatút hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, Všeobecne záväzné nariadenie mestskej časti Bratislava – Ružinov č. 13/2012 z 15. mája 2012 o zásadách hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava – Ružinov a s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zvereným do správy mestskej časti Bratislava - Ružinov, dohodli sa na uzatvorení tejto zmluvy podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník za nasledovných podmienok.

Čl. I. Predmet zmluvy

1.1. Prenajímateľ má zverenú do svojej správy stavbu súpisné číslo 3988, druh stavby: Iná budova, bývalé detské jasle na Banšelovej ulici č. 4 v Bratislave, postavené na pozemku parcela registra „C“ parcela č. 17015/10, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1082 m², Obec: BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Trnávka, vedené na liste vlastníctva č. 1, vlastník: Hlavné mesto SR Bratislava (ďalej len „**nehnuteľnosť**“).

1.2. Hlavné mesto SR Bratislava zverilo nehnuteľnosť na základe „Protokolu č. 4/92 o zverení majetku hlavného mesta a s ním súvisiacich majetkových práv a záväzkov do správy Mestskej časti Bratislava – Ružinov“ zo dňa 02.01.1992, a to v súlade s ustanovením § 6 zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a Štatútom hlavného mesta SR Bratislavy v platnom znení.

1.3. Touto zmluvou prenecháva prenajímateľ za odplatu (ďalej len „**nájomné**“) a za podmienok v tejto zmluve dohodnutých nájomcovi do dočasného užívania nebytový priestor o celkovej výmere 197 m² so samostatným vchodom vrátane zariadenia a vnútorného vybavenia, ktorý sa nachádza na prízemí nehnuteľnosti uvedenej v ods. 1.1. tohto článku zmluvy (ďalej len „**nebytový priestor**“ alebo aj „**predmet nájmu**“). Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať v súlade s touto zmluvou a platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné podľa článku III. tejto zmluvy.

Čl. II. Účel nájmu

2.1. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi a nájomca je oprávnený dočasne užívať nebytový priestor za účelom: **výuka plávania pre deti a dojčatá**. Táto zmluva sa uzatvára na základe výsledkov obchodnej verejnej súťaže po predchádzajúcom schválení podmienok obchodnej verejnej súťaže, a to uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Ružinov zo dňa 28.09.2021, č. uznesenia 420/XXI/2021, ktoré tvorí prílohu č. 1 k tejto zmluve a je jej neoddeliteľnou súčasťou.

2.2. Nájomca prehlasuje, že ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy má všetky oprávnenia potrebné k realizácii účelu tejto zmluvy v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov a že oprávnenia sú v súlade s predmetom jeho podnikania. Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor výlučne na účel uvedený v ods. 2.1. tohto článku zmluvy. V prípade porušenia tejto povinnosti nájomcu, bude sa považovať táto skutočnosť za hrubé porušenie povinnosti nájomcu a prenajímateľ má právo ukončiť nájomný vzťah výpoveďou.

2.3. Nájomca nie je oprávnený dať nebytový priestor, resp. jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený zriadiť záložné právo k predmetu nájmu, ani inak zaťažiť predmet nájmu.

Čl. III.

Nájomné a preddavkové platby na služby

3.1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu je na základe výsledkov obchodnej verejnej súťaže stanovené vo výške..... EUR/m²/mesiac, t. j. celková výška nájomného je EUR/rok.

3.2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné mesačne vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca bezhotovostným prevodom prostredníctvom banky na účet prenajímateľa:

Názov účtu:	Mestská časť Bratislava-Ružinov
Bankové spojenie:	Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu:	1800182003/5600
IBAN:	SK03 5600 0000 0018 0018 2003
Variabilný symbol:	

3.3. Nájomca je povinný poukazovať platby nájomného včas tak, aby tieto najneskôr v pätnásty deň príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa uhrádzajú, boli pripísané na účet prenajímateľa.

3.4. V cene nájmu - nájomnom nie sú obsiahnuté platby za dodávku elektrickej energie, tepla, plynu, vody, stočné, odvoz odpadu, platby za používanie telefónnych liniek a za ďalšie služby spojené s užívaním nebytového priestoru nájomcom, a tiež náklady spojené s obvyklým udržiavaním a a prevádzkou nebytového priestoru. Po dohode zmluvných strán bude uvedené náklady a tzv. prevádzkové náklady znášať nájomca. V cene nájmu - nájomnom nie sú obsiahnuté ani náklady na upratovanie nebytového priestoru, ktoré si zabezpečuje nájomca vo vlastnom mene a na vlastné náklady.

3.5. Úhradu za dodávku elektrickej energie a dodávku a odvod vody bude nájomca vykonávať podľa skutočného odberu prenajímateľovi na základe osobitných faktúr vyhotovovaných prenajímateľom mesačne po uplynutí príslušného kalendárneho mesiaca. Splatnosť faktúr bude 14 kalendárnych dní odo dňa ich vystavenia.

3.6. Úhradu za dodávku plynu, odvoz odpadu a ostatných služieb spojených s užívaním nebytového priestoru si zabezpečí nájomca vo vlastnom mene a na vlastné náklady.

3.7. Nájomca sa zaväzuje akceptovať zvýšenie sumy preddavkov na služby spojené s užívaním nebytového priestoru, a to v prípade zmeny cien dodávaných služieb, alebo ak na základe ročného vyúčtovania bude zrejmé, že preddavky na služby nepokrývajú skutočné náklady. Zvýšenie preddavkových platieb podľa predchádzajúcej vety je nájomca povinný uhradiť na základe jednostranného oznámenia o zvýšení preddavkových platieb (nového výpočtového listu) a novej faktúry zohľadňujúcej túto úpravu.

3.8. Nájomca je pri každej platbe nájomného a preddavkov na služby spojené s užívaním nebytového priestoru povinný uviesť obdobie, za ktoré sa platba poukazuje. V prípade, že nájomca obdobie neurčí a prenajímateľ eviduje voči nájomcovi pohľadávku z titulu nedoplatku na nájomnom, preddavkoch na služby alebo z vyúčtovania služieb, je prenajímateľ oprávnený započítať nespecifikovanú platbu na pokrytie najstaršej splatnej pohľadávky. Za nedodržanie termínu platby nájomného alebo

preddavkov na služby uplatní prenajímateľ voči nájomcovi úrok z omeškania stanovený v ust. § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.

3.9. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenajímateľ je počas doby trvania nájmu oprávnený vždy k 1. júnu kalendárneho roka upraviť dohodnutú výšku ceny nájmu jednostranným právnym úkonom o výšku miery inflácie stanovenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok zverejnenú Štatistickým úradom SR v januári nasledujúceho roku, najskôr však od 01.06.2023. Zvýšenie nájomného prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne, zaslaním doporučenej zásielky na adresu nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Zvýšené nájomné je nájomca povinný platiť za obdobie od 01.06. v termínoch splatnosti nájomného dohodnutých v tejto zmluve. V prípade, že oznámenie o zvýšení nájomného bude nájomcovi doručené po splatnosti nájomného za daný mesiac, zaplatí nájomca rozdiel medzi pôvodným nájomným a nájomným zvýšením o mieru inflácie v lehote do 30 dní od doručenia oznámenia.

3.10. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi finančnú **kauciu** vo výške trojmesačného dohodnutého nájomného podľa ods. 3.1. tohto článku zmluvy, t. j. **EUR**. Nájomca je povinný finančnú kauciu uhradiť do 10 kalendárnych dní odo dňa podpisu tejto zmluvy na účet prenajímateľa, č. účtu:, VS: Prenajímateľ si vyhradzuje právo použiť finančnú kauciu pre prípad poškodenia predmetu nájmu nájomcom, úhrady za opravu a práce, ktorými sa nebytový priestor pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie alebo pre prípad neuhradenia nájomného alebo platieb za služby spojených s užívaním nebytového priestoru. Finančná kaucia v danej výške bude plne zachovaná po celú dobu platnosti tejto zmluvy a bude nájomcovi vrátená až po skončení zmluvného vzťahu a zároveň splnení všetkých povinností vyplývajúcich pre nájomcu z tejto zmluvy. Ak prenajímateľ preukázateľne použije finančnú kauciu alebo jej časť na úhradu svojich splatných pohľadávok voči nájomcovi, je nájomca povinný v lehote 1 mesiaca od doručenia písomnej výzvy prenajímateľa doplniť finančnú kauciu do výšky dohodnutej v tomto odseku.

3.11. Nájomca je povinný do 20 dní odo dňa podpisu zmluvy podpísať aj **notársku zápisnicu**, ktorou vyjadrí svoj súhlas s vykonateľnosťou svojich záväzkov voči prenajímateľovi, ktoré mu vyplývajú z tejto zmluvy, a to predovšetkým s vykonateľnosťou záväzku po skončení nájmu predmet nájmu vypratať a odovzdať prenajímateľovi v prvý pracovný deň po dni skončenia nájmu z dôvodu uplynutia doby nájmu, na ktorú bol nájom dohodnutý alebo po ukončení nájmu v dôsledku písomnej dohody o skončení nájmu alebo v dôsledku zániku nájmu výpoveďou a bude súhlasiť aj s vykonateľnosťou svojho záväzku uhradiť všetky splatné pohľadávky prenajímateľa spolu s ich príslušenstvom, ktoré vznikli zo zmluvy. Náklady na spísanie notárskej zápisnice znáša nájomca. Jeden originál notárskej zápisnice odovzdá nájomca prenajímateľovi v lehote do 10 kalendárnych dní odo dňa podpisu tejto zmluvy. V prípade, že tak nájomca neučiní, môže prenajímateľ od zmluvy odstúpiť.

Čl. IV. **Trvanie zmluvy**

4.1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu **určitú, a to na dobu 15 rokov odo dňa protokolárneho prevzatia nebytového priestoru.**

- 4.2. Nájomný vzťah v zmysle tejto zmluvy môže byť ukončený:
- a) písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - b) na základe výpovede z dôvodov podľa § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,

- c) jednostranným odstúpením od zmluvy prenajímateľom z dôvodov uvedených v ods. 4.4. tejto zmluvy a z dôvodov upravených v Občianskom zákonníku,
- d) uplynutím času podľa ods. 4.1. tejto zmluvy v súlade s ust. § 9 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (bez možnosti konkludentného predĺženia zmluvy).

4.3. Výpovedná lehota je trojmesačná. V prípade ukončenia nájmu z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhrady spojenej s užívaním nebytového priestoru je výpovedná lehota jednomesačná. Výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

4.4. Zmluvné strany sa dohodli v súlade s ods. 4.2. písm. c) tohto článku, že prenajímateľ môže od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť v prípade, ak nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou, najmä ak

- a) nájomca neuhradí finančnú kauciu alebo nedoplní jej výšku podľa ods. 3.10. tejto zmluvy,
- b) nájomca nepreinvestuje v stanovenej lehote minimálnu výšku investície podľa ods. 5.1. tejto zmluvy,
- c) nájomca užíva nebytový priestor alebo ak trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí škoda,
- d) nájomca opakovane porušuje svoje záväzky alebo povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy,
- e) nájomca si nesplní povinnosť predložiť svoj investičný zámer v stanovenej lehote podľa ods. 5.2. tejto zmluvy,
- f) nájomca si nesplní oznamovaciu povinnosť podľa ods. 5.9. tejto zmluvy,

príčom zmluva sa zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od nej prenajímateľom nájomcovi.

4.5. Nájomca berie na vedomie, že aj v prípade zistenia nedovoleného obmedzenia súde dohodou medzi ním a iným subjektom, spočívajúcou v koordinácii podľa § 4 ods. 3 písm. f) zákona č. 187/2021 Z. z. o ochrane hospodárskej súťaže a o zmene a doplnení niektorých zákonov, je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť, pričom tieto subjekty sú povinné nahradiť prenajímateľovi vzniknutú škodu.

4.6. Nájomca je povinný odovzdať nebytový priestor najneskôr v prvý pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu prenajímateľovi vypratý s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade nesplnenia tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 33,- EUR za každý deň omeškania s odovzdaním nebytového priestoru, a to až do skutočného odovzdania a podpísania protokolu o spätnom odovzdaní a prebratí predmetu nájmu nájomcom a prenajímateľom. Nájomca sa súčasne zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety na základe prenajímateľom zaslanej faktúry. Týmto nie je právo prenajímateľa na náhradu škody dotknuté. Uhradením zmluvnej pokuty sa nájomca nezbaňuje povinnosti uhradiť prenajímateľovi škodu spôsobenú nemožnosťou užívať predmet nájmu a povinnosti zaplatiť prenajímateľovi náhradu za užívanie predmetu nájmu vo výške nájomného. Zmluvná pokuta sa v týchto prípadoch do náhrady škody nezapočítava.

4.7. V prípade, že nájomca po skončení nájmu nevypraxe nebytový priestor, prenajímateľ písomne, listovou zásielkou alebo e-mailom vyzve nájomcu na vypratanie nebytového priestoru, t. j. opustenie nebytového priestoru nájomcom a vysťahovanie všetkých hnutelných vecí patriacich nájomcovi, ktoré sa nachádzajú v nebytovom priestore. V prípade, že nájomca nebytový priestor ani po takejto výzve nevypraxe, prenajímateľ je oprávnený vypratať nebytový priestor na náklady a nebezpečenstvo nájomcu, pričom hnutelné veci z nebytového priestoru patriace nájomcovi uloží do úschovy vo vlastných priestoroch, resp. v priestoroch tretej osoby. Prenajímateľ nezodpovedá za

poškodenie, zničenie, stratu, odcudzenie ani iné zmenšenie majetkovej hodnoty takýchto vyprataných hnutelných vecí.

4.8. Právny vzťah medzi prenajímateľom a nájomcom pri vyprataní nebytového priestoru a uložení vecí do úschovy postupom podľa predchádzajúceho bodu sa riadi zmluvou o skladovaní v zmysle ust. § 527 a nasl. Obchodného zákonníka, kedy prenajímateľ je skladovateľom a nájomca ukladateľom vyprataných hnutelných vecí.

4.9. Prenajímateľ je po skončení nájmu oprávnený vstúpiť do nebytového priestoru a vymeniť zámok na vchodových dverách. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do nebytového priestoru. Nájomca je povinný zdržať sa akéhokoľvek bránenia vstupu prenajímateľa do nebytového priestoru, výmeny zámky, či inej činnosti prenajímateľa v nebytovom priestore. Nájomca berie na vedomie tento postup prenajímateľa, súhlasí s ním a rešpektuje, že ide o výkon vlastníckeho práva prenajímateľa v súlade s právnymi predpismi. Po výmene zámku je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi vstup do predmetu nájmu za účelom prevzatia jeho vecí.

4.10. Nájomca berie na vedomie, že postupom prenajímateľa podľa ods. 4.6 až 4.8 zmluvy môžu byť dotknuté údaje nájomcu uložené na pamäťových nosičoch a iných médiách určených na zaznamenávanie dát (počítače, harddisky, USB kľúče, CD/DVD, atď.), ktoré sa nachádzajú v nebytovom priestore. V prípade, že nastane skutočnosť uvedená v predchádzajúcej vete, nájomca vyhlasuje, že túto skutočnosť zavinil on sám, lebo nesplnil povinnosť vypratať nebytový priestor po skončení nájmu, čo však nijako neopravňuje prenajímateľa nakladať s predmetnými vecami v rozpore s touto zmluvou alebo s úmyslom poškodiť nájomcu.

4.11. Nájomca udeľuje vopred prenajímateľovi súhlas, aby prenajímateľ postupoval pri skončení nájmu spôsobom uvedeným v tomto článku zmluvy. Nájomca berie na vedomie, že ak prenajímateľ pristúpi k uplatneniu svojich oprávnení podľa ods. 4.6. až 4.9. tejto zmluvy, bude to iba z toho dôvodu, že nájomca nevypratá po skončení nájmu nebytový priestor.

Čl. V.

Investícia, stavebné úpravy, rekonštrukcia a modernizácia predmetu nájmu

5.1. Minimálna výška investície na základe dohody zmluvných strán pre dosiahnutie účelu nájmu v zmysle tejto zmluvy je **vo výške 80.000,- Eur bez DPH** bez nároku na akúkoľvek formu ich náhrady, ktorú bude nájomca povinný vložiť do nebytového priestoru **najneskôr do 12 mesiacov** odo dňa protokolárneho prevzatia predmetu nájmu. **Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade porušenia povinnosti nájomcu podľa predchádzajúcej vety tohto odseku má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 5.000,- EUR (slovom päťtisíc euro).**

5.2. Počas nájmu môže nájomca vykonávať stavebné úpravy, opravy, udržiavacie práce, rekonštrukciu alebo modernizáciu predmetu nájmu **vždy len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu mestskej časti ako prenajímateľa**, v ktorom bude presne špecifikovaný rozsah, charakter a predbežná cenová kalkulácia plánovaných zmien. Nájomca bude povinný predložiť prenajímateľovi svoj investičný zámer vrátane textovej a grafickej časti s uvedením účelu, navrhovaného riešenia a popisu stavebných prác, spôsobu financovania, určenia predbežnej výšky nákladov a príslušnou projektovou dokumentáciou **najneskôr do 90 dní odo dňa protokolárneho prevzatia nebytového priestoru.**

5.3. Nájomca pre dosiahnutie účelu nájmu na vlastné náklady zabezpečí všetky úpravy, opravy, údržbu, rekonštrukciu a modernizáciu nebytového priestoru, a to najmä v rozsahu:

- nová elektroinštalácia, výmena obkladov, podláh, vymaľovanie interiéru, modernizácia vnútorného vybavenia, rekonštrukcia sociálnych zariadení, výmena zdravotníckej, príp. modernizácia aj samotnej bazénovej technológie.

5.4. Predmetom investície v zmysle investičného zámeru je minimálne:

- uvedenie nebytového priestoru do užívania na dohodnutý účel, t. j. výuky plávania pre deti a dojčatá,
- rekonštrukcia a výmena prvkov krátkodobej životnosti v nebytovom priestore,
- zlepšenie úžitkových vlastností nebytového priestoru.

5.5. V prípade, ak bude nutné k úprave nebytového priestoru povolenie príslušného stavebného úradu, nájomca sa zaväzuje bezodkladne požiadať príslušný stavebný úrad o vydanie povolenia nevyhnutného na začatie investície predmetu nájmu a začatie stavebných prác.

5.6. Akékoľvek povolené úpravy nebytového priestoru sa stávajú vlastníctvom prenajímateľa a nezakladajú nájomcovi žiadny nárok na náhradu nákladov vyplývajúcich z realizácie odsúhlasených, resp. neodsúhlasených úprav ani počas trvania nájomného vzťahu, ani po jeho skončení. V prípade realizácie povolených úprav, povolených zmien, resp. zásahov do jestvujúcej elektrickej inštalácie je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi projektovú dokumentáciu, prípadne zakreslenie skutkového vyhotovenia, doklad o odbornej spôsobilosti osoby, ktorá predmetné práce realizovala a revíziu správu. Pokiaľ nájomca túto dokumentáciu neodovzdá, je povinný na základe výzvy prenajímateľa uviesť nebytový priestor do pôvodného stavu. Nájomca je oprávnený vybaviť nebytový priestor zariadeniami predmetmi podľa vlastného uváženia v súlade s účelom nájmu dohodnutým v tejto zmluve.

5.7. Nájomca sa zaviazuje počas realizácie stavebných úprav a udržiavacích prác vždy prizvať zástupcov prenajímateľa na odovzdanie a prevzatie týchto prác. Nájomca je povinný pri vykonávaní stavebných úprav a udržiavacích prác postupovať v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku. Povolenia, súhlasy, resp. iné vyjadrenia dotknutých orgánov štátnej správy a iných osôb v súvislosti so stavebnými úpravami a udržiavacími prácami zabezpečuje na vlastné náklady nájomca. Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú pri vykonávaní stavebných úprav a udržiavacích prác.

5.8. Prenajímateľ a nájomca sa v súlade s podmienkami obchodnej verejnej súťaže dohodli, že nájomca bude **pocas vykonávania rekonštrukčných prác až do času doručenia písomného oznámenia prenajímateľovi o otvorení resp. zahájení prevádzky uhrádzať zľavnené nájomné vo výške 1,- EUR/m²/mesiac t. j. 197,- EUR/mesiac** s podmienkou, že povinnosť nájomcu uhrádzať riadne a včas platby za služby spojené s užívaním nebytového priestoru podľa ods. 3.4. nie je týmto ustanovením žiadnym spôsobom dotknutá.

5.9. Nájomca je povinný v zmysle predchádzajúceho odseku tohto článku zmluvy **bezodkladne** písomne oznámiť prenajímateľovi otvorenie resp. zahájenie prevádzky výuky plávania pre deti a dojčatá. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade porušenia povinnosti nájomcu podľa predchádzajúcej vety má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 5.000,- EUR (slovom päťtisíc euro).

5.10. V prípade akéhokoľvek ukončenia nájmu zo strany prenajímateľa, ako aj v prípade uplynutia doby nájmu v súlade s ods. 4.1. tejto zmluvy, sa zmluvné strany dohodli a bez výhrad súhlasia s tým, že prenajímateľ nie je povinný nájomcovi uhradiť zhodnotenie predmetu nájmu. V takomto prípade bude nárok nájomcu na zhodnotenie predmetu nájmu usporiadaný bezodplatne ku dňu skončenia nájmu.

5.11. Za zhodnotenie predmetu nájmu, pre odstránenie akýchkoľvek pochybností, sa pre účely tejto zmluvy považuje vykonanie takých zmien predmetu nájmu, ktoré boli vykonané za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a ktorými sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.

5.12. Nájomca vyhlasuje, že po ukončení nájmu nebude žiadať vrátenie už vynaložených finančných prostriedkov, k vynaloženiu ktorých bol touto zmluvou zaviazaný, alebo ktoré si v súvislosti s touto zmluvou sám objednal, či zabezpečil.

Čl. VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

6.1. Nájomca vyhlasuje, že pozná stav predmetu nájmu na základe vykonanej obhliadky a v takomto stave ho preberá. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu do 5 kalendárnych dní od účinnosti zmluvy. O odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru bude spísaný protokol, v ktorom sa uvedú najmä:

- a) stav, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase odovzdania,
- b) zoznam zariadení, vnútorného vybavenia a ich stav,
- c) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán,
- d) dátum spísania protokolu a podpisy poverených zástupcov zmluvných strán.

6.2. Prenajímateľ nie je povinný odovzdať nájomcovi spolu s nebytovým priestorom vnútorné vybavenie a zariadenie nebytového priestoru, ktoré si na vlastné náklady zabezpečí nájomca.

6.3. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na nebytovom priestore nevznikla škoda. Nájomca je povinný na vlastné náklady a bezodkladne odstrániť všetku škodu spôsobenú na nebytovom priestore, v spoločných priestoroch alebo iných priestoroch prenajímateľa nájomcom, resp. osobami, ktorým nájomca umožnil užívanie nebytového priestoru s výnimkou škôd vzniknutých v dôsledku obvyklého opotrebenia.

6.4. Nájomca je povinný znášať náklady vyplývajúce z realizácie bežných opráv a bežných úprav nebytového priestoru v každom jednotlivom prípade, a zároveň je povinný včas nahlásiť prenajímateľovi potrebu väčších opráv a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, v opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Pre pojem bežné opravy a úpravy sa analogicky použije ust. § 5 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z.

6.5. Prenajímateľ je počas trvania nájomného vzťahu založeného touto zmluvou oprávnený vykonávať potrebnú technickú kontrolu nebytového priestoru a kontrolovať, či nájomca užíva nebytový priestor riadnym spôsobom a v súlade so zmluvne dohodnutými podmienkami. Nájomca je povinný za týmto účelom, ako aj za účelom vykonania opráv nebytového priestoru umožniť prenajímateľovi, resp. ním povereným osobám prístup do všetkých miestností a častí nebytového priestoru po predchádzajúcom nahlásení nájomcovi.

6.6. Nájomca je povinný sám a na vlastné náklady zabezpečiť svoj hnuťelný majetok vnesený do nebytového priestoru proti odcudzeniu, poškodeniu alebo zničeniu a zväžiť účelnosť jeho poistenia taktiež na vlastné náklady. Nájomca je taktiež povinný dodržiavať príslušné hygienické a ekologické predpisy v nebytovom priestore tak, aby nebola narušená hygienická a ekologická nezávadnosť priestorov nebytového priestoru a susediacich priestorov budov. Uvedené zahŕňa najmä povinnosť nájomcu vykonať na vlastné náklady všetky potrebné a nevyhnutné dezinfekčné, dezinsekčné a ďalšie ekologické opatrenia za účelom zamedziť výskytu škodcov, parazitov, resp. škodlivín a škodlivých látok v priestoroch nebytového priestoru a susediacich priestorov budov a ich všetkých súčastí. Nájomca preberá v plnom rozsahu zodpovednosť za hygienické a ekologické škody a ujmy vzniknuté v súvislosti s prevádzkou jeho podnikateľskej činnosti v nebytovom priestore podľa tejto zmluvy.

6.7. Nájomca preberá v rozsahu ním užívaného nebytového priestoru na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne platných právnych predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, o ochrane majetku, o ochrane pred požiarom, ako aj hygienické predpisy. Nájomca je súčasne povinný rešpektovať informácie súvisiace s ochranou pred požiarom oznámené zo strany prenajímateľa. Nájomca je povinný udržiavať nebytový priestor v stave, ktorý neohrozuje bezpečnosť osôb a majetku. Akákoľvek škoda, ktorá vznikne v priestoroch nebytového priestoru a bude spôsobená nájomcom, resp. osobami majúcimi vzťah k nájomcovi, bude nájomcom odstránená. V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje k náhrade vzniknutej škody, následkov škody ako aj nákladov na odstránenie škody v plnej výške prenajímateľovi, bezodkladne po výzve prenajímateľa. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu vzniknutú v nebytovom priestore, ktorú zavinil on sám, resp. jeho zamestnanci, resp. ručí prenajímateľovi za škodu spôsobenú klientmi nájomcu, jeho dodávateľmi, resp. inými osobami, ktorým nájomca umožnil do nebytového priestoru prístup.

6.8. Nájomca sa zaväzuje v súlade s platnými právnymi predpismi zabezpečiť na vlastné náklady výkon všetkých pravidelných revízií, odborných prehliadok a skúšok potrebných v zmysle platných právnych predpisov k prevádzkovaniu nebytového priestoru, a to revízie, odborné prehliadky a skúšky tých zariadení, ktoré sa nachádzajú v nebytovom priestore (plynový kotol, vzduchotechnika, bazénová technológia) a zároveň sa ukladá nájomcovi povinnosť vykonávať revízie elektrických inštalácií a rozvádzačov v celom predmete nájmu. Nájomca je povinný po každej takto vykonanej kontrole, prenajímateľovi bezodkladne poskytnúť a doručiť jedno vyhotovenie revíznej správy, príp. správy o odbornej prehliadke a skúške pre konkrétne technické zariadenie a inštaláciu nachádzajúce sa v nebytovom priestore.

6.9. Nájomca je povinný dodržiavať predpisy o skladovaní a manipulácii s horľavými látkami, zabezpečiť a udržiavať plnú priechodnosť únikových ciest, voľný prístup k únikovým východom, rozvodným elektrickým zariadeniam, prostriedkom požiarnej ochrany, uzáverom vody a plynu, dodržiavať zákaz používania chybných a poškodených elektrických spotrebičov, predlžovacích šnúr a iných predmetov a zariadení nevyhovujúcich normám a predpisom.

6.10. Prenajímateľ súhlasí s označením prevádzky nájomcu pred vstupom do nebytového priestoru, propagujúcim nájomcu, resp. ním ponúkané služby vo forme a spôsobom zmluvnými stranami vopred písomne odsúhlasenom.

6.11. Nájomca je povinný prevádzkovať a udržiavať nebytový priestor ako aj svoje zariadenia inštalované v nebytovom priestore tak, aby ich činnosť negatívne neovplyvňovala životné prostredie, pričom prípadné odpadové produkty je povinný likvidovať podľa príslušných legislatívnych noriem a postupov na vlastné náklady. Nájomca je povinný nepoužívať chemikálie a suroviny, ktoré sú na zozname nežiaducich látok a zaväzuje sa na vlastné náklady znášať prípadné následky ekologickej havárie. Zodpovednosť nájomcu vo vzťahu k prenajímateľovi týmto nie je dotknutá.

6.12. Nájomca nie je oprávnený dať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe alebo umožniť užívanie nebytového priestoru treťou osobou bez súhlasu prenajímateľa. O súhlas s podnájomom požiada nájomca prenajímateľa vo forme písomnej žiadosti, ktorej prílohou bude písomný návrh zmluvy o podnájme. Poskytnutý súhlas s podnájomom môže prenajímateľ zrušiť formou písomného oznámenia doručeného nájomcovi.

6.13. Nájomca je povinný zaobchádzať s predmetom nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára.

Čl. VII. Osobitné dojednania

7.1. Nájomca je oprávnený po dobu platnosti tejto zmluvy bezodplatne užívať prístupové chodníky vedúce k predmetu nájmu a príslušené trávnaté plochy výlučne na účely zodpovedajúce ich určeniu.

7.2. Nájomca je povinný po dohode s nájomcom susedného nebytového priestoru zabezpečiť vo vlastnom mene a na ich spoločné náklady v rozsahu povinnosti vlastníka údržbu prístupových chodníkov a trávnatých plôch uvedených v ods. 7.1. zmluvy. V prípade, že nájomca nebude zabezpečovať údržbu podľa tohto odseku riadne a včas, je prenajímateľ po predchádzajúcom písomnom upozornení oprávnený zabezpečiť údržbu vo vlastnom mene, za obvyklú cenu a na náklady nájomcu. Pohľadávka vzniknutá z tohto titulu sa bude považovať za pohľadávku za služby s nájmom spojené.

Čl. VIII. Doručovanie

8.1. Písomnosti sa doručujú na adresy zmluvných strán uvedené na prvej strane tejto zmluvy. Zmenu adresy je zmluvná strana, ktorej sa zmena týka, povinná bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane.

8.2. Pokiaľ nie je v zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti so zmluvou a jej plnením (ďalej len „**písomnosť**“), musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví zmluvy a/alebo na inú adresu, ktorú oznámi táto zmluvná strana. Písomnosť sa považuje za doručenie za nasledovných podmienok:

- a) v prípade osobného doručovania dňom odovzdania písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručení a/alebo kópiu doručovanej písomnosti, alebo dňom odmietnutia prevzatia písomnosti takou osobou,
- b) v prípade doručovania prostredníctvom poštového podniku oprávneného na poskytovanie poštových služieb podľa zákona č. 324/2011 Z. z. o poštových službách v znení neskorších predpisov dňom doručenia na adresu zmluvnej strany a v prípade zásielky do vlastných rúk dňom odovzdania písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručení.

8.3. Za deň doručenia písomnosti doručovanej prostredníctvom poštového podniku sa pokladá aj: (i) deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, (ii) deň, v ktorý márne uplynie odberná lehota pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, ak adresát neprevzal zásielku v odbernej lehote, (iii) deň, v ktorý je na zásielke preukázateľne zamestnancom poštového podniku vyznačená poznámka „adresát je neznámy“, „adresát nezastihnutý“, „adresát sa odsťahoval“ alebo iná poznámka, zakladajúca nemožnosť doručenia zásielky.

Čl. IX. Záverečné ustanovenia

9.1. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, prípadne ďalšími právnymi predpismi.

9.2. Zmeny a dodatky tejto zmluvy musia byť vykonané formou písomného dodatku k zmluve a musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami. V prípade, že druhá zmluvná strana sa nevyjadrí k návrhu dodatku písomne do 30 dní odo dňa jeho doručenia, predpokladá sa, že s návrhom dodatku nesúhlasí.

9.3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa, a to v súlade s ustanovením § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

9.4. Zánikom účinnosti tejto zmluvy alebo jej časti nie je dotknutá účinnosť tých ustanovení zmluvy, ktorých účinnosť podľa tejto zmluvy a/alebo vzhľadom na ich povahu má trvať aj po ukončení účinnosti tejto zmluvy.

9.5. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane tri rovnopisy a nájomca dostane jeden rovnopis.

9.6. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a prehlasujú, že ich prejavy vôle sú slobodné, vážne, zrozumiteľné a určité, čo svojimi podpismi potvrdzujú.

V Bratislave dňa

V Bratislave dňa

Nájomca:

Prenajímateľ:

...

mestská časť Bratislava-Ružinov
Ing. Martin Chren
starosta mestskej časti