

ZMLUVA O NÁJME č. 07 83 0181 13 00

Zmluvné strany

1. Prenajímateľ: **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**
Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava
zastúpené: doc. RNDr. Milanom Ftáčnikom, CSc., primátorom
peňažný ústav: ČSOB, a.s.
číslo účtu: 25828453
IČO: 603481
DIČ: 2020372596
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. Nájomca: **Šanca pre nechcených**
sídlo: Jadranská 34, 841 01 Bratislava
v mene ktorého koná: Mgr. Anna Ghannamová, prezidentka
Združenie bolo zaregistrované na Ministerstve vnútra SR podľa zákona č. 83/1990 Zb. o združovaní občanov v znení neskorších predpisov 11.10.2004 pod č. VVS/1-900/90-18797.
peňažný ústav:
číslo účtu:
IČO: 30 856 515
(ďalej len „nájomca“, alebo spolu „zmluvné strany“)

po vzájomnej dohode uzatvárajú v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka túto zmluvu o nájme nehnuteľností na **ulici**

Znievska 26
v Bratislave

Čl. I. **Predmet a účel nájmu**

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľností – stavby a pozemkov nachádzajúcich sa v Bratislave, k. ú. Petržalka na Znievskej ulici 26 ako:
 - stavba, súpisné č. 3114, postavená na pozemku parc. č. 2092, zapísaná na LV č. 1748,
 - pozemok registra C - KN parc. č. 2091, druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria, vo výmere 3027 m²,
 - pozemok registra C - KN parc. č. 2092, druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria, vo výmere 5027 m²
2. Prenajímateľ z titulu vlastníctva prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nehnuteľnosti:
 - časť stavby súpisné č. 3114, na pozemku parc. č. 2092, v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory vo výmere 2069,05 m² a terasy vo výmere 426,19 m²,
 - pozemok parc. č. 2091, druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 3027 m²
 - časť pozemku parc. č. 2092, druh pozemku – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 4950,08 m² (ďalej len predmet nájmu).Nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. 1748. Kópia katastrálnej mapy tvorí neoddeliteľnú prílohu č. 2 tejto zmluvy.

3. Predmetom nájmu nie je byt o výmere 76,92 m², nachádzajúci sa na prízemí v objekte na Znievskej 26, ktorého nájomcom je Anna Alscherová.
4. Prenajímateľ vyhlasuje, že k predmetu nájmu sa okrem práv prenájomateľa neviažu žiadne ďalšie vlastnícke, záložné, prípadne iné práva k cudzej veci, alebo nájomné práva, alebo akékoľvek práva tretích osôb, okrem uvedeného v Čl. VII tejto zmluvy.
5. Účelom nájmu nehnuteľností je poskytovanie sociálnych služieb minimálne v rozsahu domov sociálnych služieb (prípadne ZOS, ZS a denný stacionár), núdzové bývanie a útulok pre matky s deťmi, prípadne jasle a škôlka pre deti.
6. 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.
7. Nájomca je oprávnený predmet nájmu upraviť tak, aby mohol zabezpečovať prevádzku na dohodnutý účel nájmu a za týmto účelom je povinný požiadať príslušný stavebný úrad o stavebné povolenie na stavebné úpravy predmetu nájmu (prípadne zaslať stavebnému úradu ohlásenie stavebných prac) slúžiace dosiahnutiu účelu nájmu.

Čl. II **Doba nájmu**

1. Nájom je dohodnutý na dobu neurčitú a začína dňom účinnosti tejto zmluvy.

Čl. III **Úhrada za nájom a služby a spôsob ich platenia**

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách dohodou zmluvných za:
 - 1.1. nebytové priestory vo výmere 2069,05 m²
 - 1.2. pozemky vo výmere 8054 m² a terasa vo výmere 426,19 m²v celkovej výške 1.054,00 EUR (slovom tisícpäťdesiatštyri EUR) ročne za celý predmet nájmu.
2. Nájomné podľa ods. 1. tohto článku sa nájomca zaväzuje uhrádzať štvrťročne, vždy do 15. dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroka vo výške 263,50 EUR na účet prenájomateľa vedený v Československej obchodnej banke, a.s., č. účtu 25828453/7500 variabilný symbol 783018113.
3. Nájomca dňa 31.1.2013 uhradil na účet prenájomateľa finančnú zábezpeku vo výške 100,00 EUR, ktorá bude započítaná s prvou platbou nájomného. Pomerná časť nájomného po započítaní zábezpeky sa vypočíta postupom uvedeným v ods. 5. tohto článku.
4. Zmluvné strany sa dohodli na nekomerčnej výške nájomného najmä s ohľadom na finančnú a technickú náročnosť projektu rekonštrukcie predmetu nájmu ako aj na skutočnosť, že nájomca na vlastné náklady zhodnotí majetok vo vlastníctve prenájomateľa.
5. Ak nájom začne v priebehu mesiaca, vypočíta sa alikvotná časť nájomného tak, že denné nájomné, čo je 1/365 ročného nájomného, sa vynásobí počtom dní odo dňa začiatku nájmu do konca príslušného kalendárneho štvrťroka. Takto vypočítané nájomné sa nájomca zaväzuje zaplatiť na účet prenájomateľa do 15 dní od účinnosti tejto zmluvy.
6. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť si sám na vlastné náklady dodávku všetkých služieb súvisiacich s nájmom a prihlásiť sa na odber jednotlivých médií, k čomu sa zaväzuje

prenajímateľ poskytnúť všetku potrebnú súčinnosť. Nájomca sa zaväzuje vykonávať alebo zabezpečiť správu objektu v rozsahu podľa Čl. IV tejto zmluvy.

7. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane s akoukoľvek platbou podľa tejto zmluvy do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť 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.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomca je oprávnený meniť každoročne k 01.04. (od 2. štvrtého roka príslušného kalendárneho roka) výšku nájomného dohodnutého v nájomnej zmluve o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok a zverejnenú Štatistickým úradom SR v januári nasledujúceho roka. Zvýšenie nájomného prenájomca oznámi nájomcovi písomne, zaslaním doporučenej zásielky na adresu podľa Čl. VII ods. 2. tejto zmluvy. Zvýšené nájomné sa nájomca zaväzuje platiť za obdobie od 01.04. príslušného kalendárneho roka v termínoch splatnosti nájomného dohodnutých v tejto nájomnej zmluve. V prípade, že oznámenie o zvýšení nájomného bude nájomcovi doručené po splatnosti nájomného za 2. štvrtý rok príslušného kalendárneho roka, nájomca sa zaväzuje zaplatiť rozdiel medzi pôvodným nájomným a nájomným zvýšeným o mieru inflácie v lehote 15 dní od doručenia oznámenia.
9. 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 prenájomca sám; prenájomca spravídla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.

Čl. IV

Výkon správy objektu

1. Nájomca sa zaväzuje vykonávať alebo zabezpečiť správu celého objektu na Znievskej 26 spočívajúcu najmä vo vykonávaní týchto činností, pričom sa prenájomca zaväzuje poskytnúť mu prípadne potrebnú súčinnosť:
 - 1.1. V rámci prevádzky objektu:
 - a) spracúvanie plánu generálnych opráv, rekonštrukcií, údržby a opráv objektu a raz ročne do 31.12. ich predkladá prenájomcovi,
 - b) realizuje schválený plán údržby a opráv objektu, ktoré bude znášať nájomca,
 - c) vykonáva povinnosti súvisiace s pravidelnými revíziami elektroinštalácií a plynoinštalácií vedení, uzemnenia a bleskozvodov, zdvíhacích zariadení, núdzového osvetlenia a požiarnej ochrany, v súlade so všeobecne platnými záväznými právnymi predpismi a zodpovedá za ich plnenie.
 - 1.2. V rámci služieb si zabezpečiť:
 - a) dodávku tepelnej energie a teplej úžitkovej vody,
 - b) dodávku vody z verejných vodovodov a odvádzanie odpadových vôd,
 - c) osvetlenie priestorov v objekte a funkčnosť náhradného zdroja osvetlenia,
 - d) upratovanie spoločných priestorov objektu, zimnú údržbu príľahlých priestorov, čistotu a schodnosť prístupových chodníkov, stanovisko kontajnerov podľa dohodnutého časového harmonogramu, ktorý je v súlade so všeobecne záväzným nariadením mestskej časti o dodržiavaní čistoty a poriadku mestskej časti Bratislava Petržalka,
 - e) odvoz a likvidáciu domového odpadu,
 - f) deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu
 - g) výkon havarijnej služby
 - 1.3. V rámci ostatných činností:
 - a) stanovenie predplátok za poskytované služby u poskytovateľov energií a služieb,

- b) evidenciu a vyhodnocovanie preddavkov za poskytované služby,
 - c) montáž, servis a ciachovanie meracej a regulačnej techniky v objekte,
 - d) písomné uzatváranie zmluvy na dodávku a ďalšie činnosti podľa požiadaviek nájomcov po písomnom odsúhlasení prenajímateľom.
- 1.4. Údržba areálu, t. j. najmä kosenie, ošetrovanie drevín a pod., v prípade nutnosti vážnejších zásahov ako napr. výrub drevín poskytne prenajímateľ potrebnú súčinnosť.

Čl. V

Ukončenie nájmu a odstúpenie od zmluvy

1. Zmluvné strany môžu nájom ukončiť písomnou dohodou k akémukoľvek dňu.
2. Výpoveďou môže prenajímateľ ukončiť nájom v prípade, ak nájomca
 - a) v rozpore s touto zmluvou dá predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretiemu subjektu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, alebo
 - b) užíva predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel, alebo
 - c) mešká s úhradou nájomného viac ako 60 dní, alebo
 - d) ak bolo príslušným stavebným úradom rozhodnuté o zmenách stavby alebo o odstránení stavby, alebo
 - e) nájomca nesplní ktorúkoľvek podmienku uvedenú v Čl. VIII. Ďalšie dojednania tejto zmluvy.Výpovedná lehota je 2 roky a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Výpoveďou môže nájomca ukončiť nájom aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je 2 roky a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Možnosť odstúpenia od zmluvy niektorou zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia prejavu o odstúpení druhej zmluvnej strane (ex nunc).
5. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ nájomca po skončení nájmu podľa tohto článku neodovzdá predmet nájmu prenajímateľovi v lehote 30 dní od skončenia nájmu podľa Čl. V ods. 2. tejto zmluvy alebo v lehote určenej prenajímateľom alebo v lehote dohodnutej medzi zmluvnými stranami, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 17,00 EUR za každý aj začatý deň, nasledujúci po dni, v ktorom sa má predmet nájmu odovzdať, a to až do skutočného odovzdania a podpísania protokolu o prebratí predmetu nájmu prenajímateľom. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť. Uhradením zmluvnej pokuty sa nájomca nezbavuje povinnosti zaplatiť prenajímateľovi náhradu za užívanie predmetu nájmu vo výške nájomného. Zmluvná pokuta sa v týchto prípadoch do náhrady škody nezapočítava.
6. V prípade porušenia povinnosti podľa ods. 5. tohto článku, má prenajímateľ tiež právo vypratáť predmet nájmu na náklady nájomcu a na jeho náklady uložiť zariadenie, prípadne tovar, ktoré sa v predmete nájmu nachádzajú, do depozitu.

Čl. VI Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Protokol o stave predmetu nájmu a jeho fyzickom odovzdaní nájomcovi (ďalej len „preberací protokol“) vyhotovia a podpíšu zmluvné strany najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa fyzického vypratania priestorov n. o. Galant, pričom predmet nájmu bude kompletne vypratý aj od predmetov vnesených predošlým nájomcom a na požiadanie nájomcu aj od predmetov prenajímateľa, pre ktoré nájomca nemá využitie, a to v termíne dohodnutom zmluvnými stranami. 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.
2. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu fyzicky odovzdať prenajímateľovi najneskôr do 20 dní po poslednom dni nájmu; v tomto termíne zmluvné strany podpíšu protokol o spätnom odovzdaní a prebratí predmetu nájmu nájomcom prenajímateľovi.
3. Nájomca sa zaväzuje realizovať stavebné úpravy, opravy príp. rekonštrukčné práce, na ktoré je potrebné ohlásenie stavebnému úradu alebo vydanie stavebného povolenia výlučne na vlastné náklady a na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a ohlásenia príslušnému stavebnému úradu alebo vydania stavebného povolenia v prípade, ak budú tieto potrebné. Za každé porušenie povinností uvedených v tomto odseku si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 500,- EUR. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie uvedenej povinnosti a nájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.
4. Pred začatím stavebných úprav, opráv príp. rekonštrukčných prác predmetu nájmu sa nájomca zaväzuje predložiť prenajímateľovi na odsúhlasenie projektovú dokumentáciu s cenovou kalkuláciou a to v lehote 20 dní po ukončení vyhotovenia projektovej dokumentácie nájomcom. Prenajímateľ sa zaväzuje bezdôvodne neodoprieť udelenie súhlasu s úpravami, opravami príp. rekonštrukčnými prácami predmetu nájmu a doručiť nájomcovi písomné vyjadrenie v lehote 20 dní od preukázateľného predloženia projektovej dokumentácie na jej posúdenie prenajímateľovi.
5. Po písomnom odsúhlasení projektovej dokumentácie prenajímateľom sa nájomca zaväzuje bez zbytočného odkladu od takéhoto odsúhlasenia, písomne oznámiť príslušnému stavebnému úradu zahájenie stavebných úprav v súlade s prenajímateľom odsúhlasenou projektovou dokumentáciou.
6. Na konanie pred príslušným stavebným úradom vo veci stavebných úprav predmetu nájmu podľa tohto článku zmluvy prenajímateľ týmto udeľuje nájomcovi splnomocnenie, čím sa však ako vlastník nezaväzuje možnosti účasti na stavebnom a kolaudačnom konaní. V prípade potreby sa prenajímateľ zaväzuje poskytnúť nájomcovi na požiadanie potrebnú súčinnosť v stavebnom a kolaudačnom konaní týkajúcom sa predmetu nájmu.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca vykoná rekonštrukciu predmetu nájmu v takom rozsahu, ktorý bude umožňovať využitie predmetu nájmu na dohodnutý účel najneskôr do troch rokov odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
8. Prenajímateľ týmto udeľuje nájomcovi súhlas na vybavenie predmetu nájmu potrebným vybavením, vrátane inštalácie potrebných technických a iných zariadení v súlade s účelom nájmu na náklady nájomcu.

9. Zmluvné strany sa dohodli, že investície vynaložené nájomcom na rekonštrukciu predmetu nájmu budú technickým zhodnotením vykonaným na prenajatom hmotnom majetku, ktoré bude odpisovať nájomca v zmysle ustanovení § 24 ods. 2. zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v hodnote podľa Čl. VIII ods. 2. tejto zmluvy.
10. Nájomca užívajúci predmet nájmu sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v stave, ktorý je v súlade s platnými právnymi predpismi súvisiacimi s prevádzkou obdobného zariadenia. Nájomca preberá na seba 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 požiarmi 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, zákona č. 126/2006 Z. z. o verejnom zdravotníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov, o ochrane majetku a pod. a z platných všeobecne záväzných nariadení Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava Petržalka týkajúcich sa najmä udržiavania čistoty, poriadku, verejnej zelene, zimnej údržby a Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 6/2004 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými odpadmi na území Hlavného mesta SR Bratislavy.
11. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu, najneskôr do 15 dní, kedy ku zmene došlo, oznámiť písomne prenajímateľovi každú zmenu týkajúcu sa svojej právnej subjektivity (ako napr. zmena právnej formy, zmena štatutárneho zástupcu, zmena sídla a pod.), ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom. Za porušenie tejto povinnosti si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 70,00 EUR. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie uvedenej povinnosti a nájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.
12. Nájomca má právo na primerané označenie predmetu nájmu na priečelí objektu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza.
13. Pri nesplnení podmienok uvedených v tomto článku nájomca zodpovedá v plnej výške za škodu, ktorá týmto nesplnením vznikla.
14. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi bezodkladný vstup do prenajatých priestorov v prípade bezprostredného ohrozenia majetku prenajímateľa napr. z dôvodu havárie, požiaru, živelnnej pohromy a pod. Nájomca sa zaväzuje vo vopred zmluvnými stranami dohodnutom termíne umožniť prenajímateľovi vstup za účelom kontroly dodržiavania účelu a podmienok nájmu a to výlučne za účasti štatutárneho zástupcu nájomcu prípadne iného zodpovedného pracovníka určeného štatutárnym zástupcom nájomcu. Za nesplnenie tejto podmienky si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 300,00 EUR. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie uvedenej povinnosti a nájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenajímateľom zaslanej faktúry. Prenajímateľ sa zaväzuje, že v prípade vstupu do priestorov za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu nebude neprimeraným spôsobom obmedzovať nájomcu vo výkone jeho podnikateľskej činnosti realizovanej v predmete nájmu.
15. Nájomca sa zaväzuje prevziať a dodržiavať za prenajímateľa ako vlastníka objektu povinnosti na úseku ochrany pred požiarmi vyplývajúce zo zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi, najmä povinnosti v zmysle ustanovení § 4 a § 5 tohto zákona.
16. V súlade s ustanovením § 545 Občianskeho zákonníka bolo zmluvnými stranami dohodnuté, že prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu náhradu škody spojenú s porušením

povinností nájomcu, na ktoré sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tejto zmluvy vo výške presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty.

17. Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa riadi ustanoveniami VI. časti prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.
18. Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť a po celú dobu nájmu udržiavať na vlastné náklady v platnosti poisťovaciu zmluvu, ktoré budú pokrývať nasledovné riziká:
 - a) poisťovanie zodpovednosti nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťou v predmete nájmu (najmä poškodenie majetku a všetkých škôd na predmete nájmu);
 - b) poisťovanie predmetu nájmu a všetkého majetku (aj zabudovaného) nájomcom proti živelným pohromám;
 - c) poisťovanie rizika krádeže vlámaním do predmetu nájmu alebo lúpežným prepadnutím a rizika vandalizmu.

Čl. VII Osobitné ustanovenia

1. Prenajímateľ prehlasuje a nájomca berie na vedomie, že na časť predmetu nájmu v súčasnosti zapísaného ako pozemok parc. č. 2091, na liste vlastníctva č. 1748 (pôvodne PK parc.č. 5010) v k. ú. Petržalka, bol uplatnený reštitučný nárok podľa osobitných predpisov, podľa zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku v znení neskorších predpisov .
V prípade, že príslušný orgán a to Obvodný pozemkový úrad Bratislava alebo príslušný súd rozhodne o vlastníctve inej oprávnenej osoby, resp. osôb k nehnuteľnostiam uvedeným v prvej vete tohto odseku alebo ich častiam, v zmysle zákona 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku v znení neskorších právnych predpisov, nájomca sa zaväzuje v plnom rozsahu uhradiť náhradu škody, ktorá vznikne oprávnenej osobe, resp. osobám v súvislosti s užívaním predmetu nájmu v rozpore s ods. 2 tohto článku.
2. Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje, že na pozemku dotknutom uplatneným reštitučným nárokom, nebude realizovať žiadnu stavebnú úpravu trvalého charakteru. Nájomca súčasne vyhlasuje, že bude postupovať tak, aby uzatvorením tejto nájmovej zmluvy nevznikla prenajímateľovi škoda, ktorej náhrady by sa domáhali oprávnenej osoby titulom uplatneného reštitučného nároku podľa ods. 1 tohto článku.
Za nesplnenie povinnosti uvedenej v prvej vete tohto odseku, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 3.320,00 EUR (slovom tritisícristodvadsať EUR).

Čl. VIII Ďalšie dojednania, vypsoriadanie vložených investícií

1. Nájomca sa zaväzuje poskytovať nasledovné sociálne služby:
 - a) poskytovanie sociálnych služieb minimálne 50 klientom
 - b) poskytovanie sociálnych služieb – v statuse buď: domov sociálnych služieb, zariadenie opatrovateľskej služby, zariadenie pre seniorov, alebo denný stacionár pre seniorov minimálne pre 30 klientov
 - c) poskytovanie sociálnych služieb – zariadenie núdzového bývania a útulok pre matky s deťmi v núdzi minimálne pre 10 matiek s deťmi.
2. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) vytvoriť minimálne 25 pracovných miest
 - b) revitalizovať a zabezpečovať bežnú starostlivosť o zeleň v areáli na Znievskej 26

- c) snažiť sa o spoluprácu a rozvoj komunitnej spolupatričnosti.
3. Nájomca sa zaväzuje v prípade priaznivých legislatívnych podmienok - legislatívny stav, ktorý nezmení podmienky prevádzkovania tejto služby na nevýhodné pre prevádzkovateľa)
 - a) zriadiť v prenajatom objekte prevádzku jaslí a škôlky
 - b) poskytovať starostlivosť a vzdelávanie 48-mim deťom – Otcovská škôlka a jasle (dve triedy jasle a dve triedy škôlka v každej triede minimálne 12 detí) aj pre sociálne odkázané matky
 4. Nájomca nezáväzne plánuje:
 - a) vybudovať v predmete nájmu 3G 3G FIT PARK SENIOR&JUNIOR
 - b) rehabilitačný priestor Snoezelen
 - c) vybudovať chránenú dielňu (alebo kuchyňu)
 5. Nájomca sa zaväzuje do 3 rokov od účinnosti zmluvy investovať do celkovej rekonštrukcie predmetu nájmu (vrátane úprav pozemkov) na Znievskej 26 čiastku 500.000,00 (slovom päťstotisíc) EUR. Strany sa zaviazali, že nebudú požadovať úhradu čiastky, ktorá presahuje uvedený objem investícií alebo úhradu čiastky, o ktorú je investícia menšia ako uvedený objem investícií.
 6. Nájomca sa zaväzuje po kolaudácii predmetu nájmu predložiť prenajímateľovi v lehote 30 dní od kolaudácie faktúry za dodávku stavebných prác a tovarov, súvisiacich s rekonštrukciou predmetu nájmu spolu s dokladmi preukazujúcimi skutočnú úhradu týchto faktúr ako aj s prislúchajúcimi súpismi vykonaných prác a súpismi dodaných tovarov v predmete nájmu pri rekonštrukcii. V prípade pochybností sa strany dohodli, že požiadajú nezávislého audítora, ktorý sa vyjadrí k výške celkových nákladov vynaložených nájomcom na rekonštrukciu predmetu nájmu.
 7. V prípade, ak dôjde bez zavinenia nájomcu k ukončeniu nájmu pred odpísaním vložených investícií, prenajímateľ v pozícii kupujúceho sa zaväzuje, že predloží štandardným spôsobom po úprave rozpočtu Hlavného mesta SR Bratislavy, na zasadnutie Mestského zastupiteľstva na schválenie kúpnu zmluvu s predmetom kúpy zvyšnej neodpočítanej investície (zvyšného neodpočítaného, prípadne neodpísaného nájomcom zhodnoteného majetku prenajímateľa v predmete nájmu) za kúpnu cenu vo výške zostatku neodpočítaných investícií, prípadne neodpísanej hodnoty majetku súvisiaceho s predmetom nájmu.
 8. Na základe prenajímateľom odsúhlasenej výšky investície podľa tohto článku, podpíšu zmluvné strany v lehote 15 dní od uplynutia lehoty podľa ods. 6. tohto článku protokol, ktorým nájomca odovzdá a prenajímateľ prevezme investície vložené nájomcom na rekonštrukciu predmetu nájmu.

Čl. IX

Vyhlásenia a záruky

1. Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje sa prenajímateľovi, ktorý uzatvára túto zmluvu spoliehajúci sa na tieto vyhlásenia a záruky, že ku dňu podpisu tejto zmluvy:
 - 1.1. nájomca je právnym subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky, podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene nájomcu a nájomca nemá žiadne dcérske spoločnosti;
 - 1.2. nájomca nie je v úpadku, nebol ním alebo štatutárnym orgánom alebo treťou osobou podaný návrh na vyhlásenie konkurzu na jeho majetok a ani mu úpadok nehrozí;
 - 1.3. nájomca nebol ako právnická osoba zrušený či už likvidáciou alebo bez likvidácie a ani neprijal žiadne rozhodnutie za týmto účelom;

- 1.4. proti nájomcovi nie je vedené žiadne exekučné ani iné konanie o výkon rozhodnutia, alebo iné obdobné konanie, ktorého výsledkom by mohlo byť akékoľvek peňažné alebo nepeňažné plnenie, alebo iný právny záväzok na ťarchu nájomcu, ktorý by mohol zmať alebo sťažiť plnenie záväzkov nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy.
2. V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa ods. 1. tohto článku ukáže ako nepravdivé alebo zavádzajúce, bude sa to považovať za hrubé porušenie tejto zmluvy, oprávňujúce prenajímateľa od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť, ako aj oprávňujúce prenajímateľa požadovať od nájomcu náhradu škody, ktorá mu nepravdivým alebo zavádzajúcim vyhlásením alebo zárukou vznikla.

Čl. X Podnájom

1. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, alebo jeho časť, do podnájmu, alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Čl. XI Doručovanie

1. Prenajímateľ alebo nájomca doručuje písomnosti sám, poštou alebo iným vhodným spôsobom.
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:
- a) poštová adresa – Fedáková 5, 841 02 Bratislava, alebo
 - b) adresa predmetu nájmu – Znievska 26, alebo
 - c) adresa bydliska štatutárneho zástupcu, alebo
 - d) miesto, kde bude osoba oprávnená konať v mene nájomcu, zastihnutá,
- a miestom doručenia prenajímateľa:
- a) adresa sídla prenajímateľa.
3. Nájomca alebo prenajímateľ berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť prenajímateľa alebo nájomcu podľa odseku 2. tohto článku doručená do miesta doručenia podľa odseku 2. tohto článku, bude považovaná za doručení priamo do vlastných rúk nájomcu alebo prenajímateľa, a to aj v prípade, ak táto písomnosť bude vrátená poštou prenajímateľovi alebo nájomcovi ako písomnosť nájomcom neprevzatá; v takomto prípade sa za deň doručenia považuje deň vrátenia zásielky prenajímateľovi alebo nájomcovi. Uvedené platí aj v tom prípade, ak sa nájomca alebo prenajímateľ o tejto skutočnosti nedozvie.
4. V prípade, že nájomca alebo prenajímateľ bezdôvodne odoprie písomnosť prijať, je písomnosť doručená dňom, keď jej prijatie bolo odopreté.

Čl. XII Záverečné ustanovenia

1. 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.

2. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, príslušné ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a ostatné platné všeobecne záväzné právne predpisy 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.
3. 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.
4. Zmluva sa vyhotovuje v 7-mich rovnopisoch s platnosťou originálu, 5 pre prenajímateľa a 2 pre nájomcu.
5. 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
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom písomného protokolárneho odovzdania predmetu nájmu nájomcovi podľa § 47a ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony v spojení s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií). V prípade, že nájomca neprevezme predmet nájmu do 15 dní odo dňa písomnej výzvy prenajímateľa na prevzatie predmetu nájmu, táto zmluva stráca platnosť .
7. Zánikom účinnosti tejto zmluvy nie je dotknutá účinnosť čl V. ods. 6. a tých ustanovení zmluvy, ktorých účinnosť podľa tejto zmluvy a/alebo vzhľadom na ich povahu má trvať aj po ukončení účinnosti tejto zmluvy.

30.05.2013

V Bratislave dňa

20.05.2013

V Bratislave dňa

.....
doc. RNDr. Milan Ftáčnik, CSc. v.r.
primátor
hlavného mesta SR Bratislavy

.....
Mgr. Anna Ghannamová v.r.
prezidentka

Príloha č. 1 k zmluve o nájme č. 07 83 13 00

Výpočtový list úhrad nájomného

Objekt: Znievska 26
Nájomca: Šanca pre nechcených

Špecifikácia predmetu nájmu – výmera v m²

2069,05	nebytové priestory
8054,00	pozemok
426,19	terasy

Ročná úhrada za nájom **1.054,00 EUR**

Štvrt'ročná úhrada za nájom **263,50 EUR**

Príloha č. 2 - kópia z katastrálnej mapy

