

ZMLUVA O NÁJME č. 07 83 0189 13 00

Zmluvné strany

Prenajíateľ: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava
zastúpené: doc. RNDr. Milanom Ftáčnikom, CSc. primátorom hl. mesta SR Bratislavy
peňažný ústav: Československá obchodná banka, a.s.
číslo účtu: 25828373
IČO: 603 481

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

nájomca: **Smajlík, s.r.o.**
sídlo: Podhorská 15, 841 07 Bratislava
zastúpený: Zuzanou Kulacsovou – konateľkou podľa výpisu z Obchodného registra č. 49963/B
IČO: 43878229
DIČ: 2022521996
peňažný ústav:
číslo účtu:

(ďalej len „nájomca“)

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

Komárovská 37
v Bratislave

Čl. I **Predmet a účel nájmu**

1. Prenajíateľ je vlastníkom nehnuteľností – pozemkov a stavieb nachádzajúcich sa v Bratislave, k. ú. Podunajské Biskupice na Komárovskej ulici, orientačné číslo 37 ako:
 - a) pozemok parc. č. 5227, druh pozemku záhrada, vo výmere 154 m²,
 - b) pozemok parc. č. 5228/1, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, vo výmere 152 m²
 - c) pozemok parc. č. 5228/2, druh pozemku zastavaná plocha o výmere 762 m²
 - d) stavba, súpisné č. 9883, postavená na pozemku parc. č. 5228/1 zastavaná plocha o výmere 152 m²,
 - e) stavba bez súpisného čísla, postavená na pozemku parc. č. 5228/2 o výmere 65,10 m²

Nehnuteľnosti uvedené v tomto bode (okrem písm. e) sú zapísané na LV č. 1395 vedenom Katastrálnom úrade Bratislava, Správa katastra Bratislava.

2. Prenajímateľ za nižšie uvedených podmienok prenajíma nájomcovi nehnuteľnosti podľa ods. 1 tohto článku v celosti (ďalej len „predmet nájmu“).
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že k predmetu nájmu sa okrem práv prenajímateľa neviažu žiadne ďalšie vlastnícke, reštitučné, záložné prípadne iné práva k cudzej veci, alebo nájomné práva, alebo akékoľvek práva tretích osôb.
4. Účelom nájmu je prevádzkovanie detského centra s celodennou prevádzkou pre deti s tráviacimi problémami.
5. 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.

Čl. II Doba nájmu

1. Nájom je dohodnutý na dobu určitú, a to na dobu 5 rokov a začína plynúť dňom účinnosti tejto zmluvy, podľa Čl. X ods. 6 tejto zmluvy.

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

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené podľa uznesenia č. 1038/2013 zo dňa 24.-25.4.2013
 - za nebytové priestory vo výške 20,00 Eur/m²/rok, t.j. 4342,00 Eur ročne
 - za pozemok vo výške 0,50 Eur/m²/rok, t.j. 534,00 Eur ročnespolu vo výške 4876,00 Eur ročne.
2. Nájomca sa zaväzuje nájomné podľa predchádzajúceho odseku odo dňa účinnosti tejto zmluvy obidvoma zmluvnými stranami uhrádzať štvrťročne vo výške 1219,00 Eur najneskôr do 15. dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrťroka na účet prenajímateľa vedený v Československej obchodnej banke, a.s. č. účtu 25828453, variabilný symbol: 7830189130. Platby sa považujú za zaplatené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa.
3. Ak nájom začne v priebehu štvrťroka, vypočíta sa alikvotná časť nájomného tak, že štvrťročné nájomné sa vydolí počtom dní príslušného štvrťroka a táto čiastka sa vynásobí počtom dní štvrťroka odo dňa začiatku nájmu do konca štvrťroka. Obdobný postup platí aj pre výpočet zálohových platieb za služby spojené s nájmom. Takto vypočítané nájomné a zálohové platby za služby spojené s nájmom sa nájomca zaväzuje zaplatiť na účty uvedené v tomto článku do 15 dní od podpísania tejto zmluvy obidvoma zmluvnými.
4. 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 prenajímateľ sám, prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
5. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť si sám na vlastné náklady všetky služby súvisiace s nájmom, prihlásiť sa na odber jednotlivých médií a uhrádzať zmluvným dodávateľom nimi vyfakturované ceny služieb.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane s akoukoľvek platbou voči prenajímateľovi podľa tejto zmluvy do omeškania, prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu 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.
7. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu aj v prípade, ak nezavinil porušenie povinnosti.
8. Prenajímateľ je oprávnený meniť každoročne k 01.04. (od 2. štvrtroku príslušného kalendárneho roku) výšku nájomného dohodnutého v zmluve o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok a zverejnenú Štatistickým úradom v januári nasledujúceho roka.
Zvýšenie nájomného prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne, zaslaním doporučenej zásielky na adresu uvedenej v záhlaví tejto zmluvy.
Zvýšené nájomné je nájomca povinný platiť za obdobie od 01.04. v termínoch splatnosti nájomného dohodnutých v zmluve.
V prípade, že oznámenie o zvýšení nájomného bude nájomcovi doručené po splatnosti nájomného za 2. štvrtrok, zaplatí nájomca rozdiel medzi pôvodným nájomným a nájomným zvýšeným o mieru inflácie v lehote do 15 dní od doručenia oznámenia.

Čl. IV

Ukončenie nájmu a odstúpenie od zmluvy

1. Nájom skončí uplynutím doby na ktorú sa dojednal.
2. Zmluvné strany môžu nájom ukončiť písomnou dohodou k akémukoľvek dňu.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od tejto zmluvy bez akýchkoľvek záväzkov voči nájomcovi, ak nájomca:
 - a) v rozpore s touto zmluvou dá predmet nájmu do podnájmu, alebo
 - b) užíva predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel, alebo
 - c) mešká s úhradou nájomného viac ako jeden mesiac, alebo
 - d) bolo príslušným stavebným úradom rozhodnuté o zmenách stavby alebo o odstránení stavby, ktoré bránia užívať predmet nájmu, alebo
 - e) bude vykonávať úpravy, opravy a údržbu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Možnosť odstúpenia od zmluvy niektorou zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá.
5. V prípade odstúpenia od nájomnej zmluvy sa zmluva ruší dňom doručenia prejavu vôle od zmluvy odstúpiť druhej zmluvnej strane (ex nunc).

Čl. V

Vrátenie predmetu nájmu

1. Nájomca je povinný najneskôr do 15 dní odo dňa skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dohodnutému užívaniu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie ak sa s prenajímateľom nedohodne inak.

O odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľovi sa vyhotoví písomný protokol, podpísaný obidvoma zmluvnými stranami.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ nájomca po skončení nájmu podľa tohto článku neodovzdá predmet nájmu prenajímateľovi 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. Právo prenajímateľa na finančné plnenie za užívanie predmetu nájmu po skončení nájmu bez platnej nájmovej zmluvy vo výške zodpovedajúcej nájomnému dojednanému touto zmluvou nie je ustanovením podľa tohto odseku dotknuté.
3. V prípade porušenia povinnosti podľa ods. 2. tohto článku, má prenajímateľ tiež právo vypratať predmet nájmu na náklady nájomcu a na jeho náklady uložiť zariadenie, prípadne tovar, ktoré sa v predmete nájmu nachádzajú, do depozitu.

Čl. VI

Výkon správy objektu

1. Nájomca sa zaväzuje vykonávať správu objektu na Komárovskej 37 spočívajúcu najmä vo vykonávaní týchto činností:
 - 1.1. V rámci prevádzky objektu:

vykonáva povinnosti súvisiace s pravidelnými revíziami elektroinštalačných a plynoinštalačných vedení, uzemnenia a bleskozvodov, požiarnej ochrany, v súlade so všeobecne platnými záväznými právnymi predpismi a zodpovedá za ich plnenie.
 - 1.2. V rámci služieb:
 - 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 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 Podunajské Biskupice,
 - e) odvoz a likvidáciu domového odpadu,
 - f) deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu
 - g) výkon havarijnej služby
 - 1.3 Údržba areálu, t. j. najmä kosenie, ošetrovanie drevín a pod.

Čl. VII

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. K protokolárnemu prevzatiu predmetu nájmu nepríde, nakoľko nájomca užíval predmet nájmu na základe nájmovej zmluvy č. 078310260800 zo dňa 03.03.2008.
2. Nájomca sa zaväzuje, že všetky úpravy a opravy predmetu nájmu bude vykonávať na vlastné náklady po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a schválení príslušným stavebným úradom.
3. Nájomca užívajúci predmet nájmu preberá na seba všetky povinnosti prenajímateľa ako vlastníka, vyplývajúce z platných všeobecne záväzných právnych predpisov týkajúcich sa ochrany zdravia a bezpečnosti pri práci (zákon č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení noviel), hygienických predpisov, ochrany majetku a pod. a z platných všeobecne záväzných nariadení mestskej časti Bratislava - Podunajské Biskupice, týkajúcich sa najmä udržiavania poriadku a čistoty, zimnej údržby, všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 6/2004 o nakladaní s komunálnym odpadom na území hlavného mesta SR Bratislavy, najmä ustanovenia § 2 ods. 1 písm. c) a § 2 ods. 2 písm. a), b), d) a pod.
4. 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.
5. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu, najneskôr do 15 dní odo dňa, kedy ku zmene došlo, oznámiť prenajímateľovi každú zmenu ktorá by mohla ovplyvniť nájom ako napr. zmena právnej formy, zmena sídla, zmena štatutárneho zástupcu a pod.. Za porušenie tejto povinnosti má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 17,00 Eur (slovom: sedemnášť eur) za každý aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť.
6. Nájomca má právo na primerané označenie predmetu nájmu na priečelí objektu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza.
7. Pri nesplnení podmienok uvedených v tomto článku nájomca zodpovedá v plnej výške za škodu, ktorá týmto nesplnením vznikla.
8. Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa riadi ustanoveniami VI. časti prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.
9. 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.
10. Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať stav predmetu nájmu a dodržiavanie zmluvných podmienok nájomcom a za týmto účelom vstúpiť do predmetu nájmu. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu za prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby po predchádzajúcom ohlásení nájomcovi. V prípade, ak nájomca odmietne byť prítomný pri kontrole predmetu nájmu prenajímateľom, môže prenajímateľ vstúpiť do predmetu nájmu aj bez prítomnosti nájomcu. Prenajímateľ nie je povinný ohlásiť svoj vstup do predmetu nájmu v prípade, ak hrozí bezprostredné nebezpečenstvo alebo škoda, ktorú je

potrebné odvrátiť. V takomto prípade umožní nájomca prenajíateľovi prístup do predmetu nájmu bez zbytočného odkladu, inak si ho prenajíateľ zabezpečí sám na vlastné náklady.

Čl. VIII Podnájom

1. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, alebo jeho časť, do podnájomu, alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľ'a.

Čl. IX Doručovanie

1. Prenajíateľ doručuje písomnosti sám alebo poštou. Prenajíateľ môže podľa potreby a okolností doručiť písomnosť aj prostredníctvom mestskej polície, 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) miesto sídla nájomcu, alebo
 - b) miesto predmetu nájmu, alebo
 - c) miesto, kde bude osoba oprávnená konať v mene nájomcu zastihnutá.
3. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť prenajíateľ'a podľa odseku 2 tohto článku doručená do miesta doručenia podľa odseku 2 tohto článku, bude považovaná za doručení priamo do vlastných rúk nájomcu, a to aj v prípade, ak táto písomnosť bude vrátená poštou prenajíateľovi ako písomnosť nájomcom neprevzatá; v tomto prípade sa za deň doručenia písomnosti považuje tretí deň po dni uloženia na pošte. Uvedené platí aj v tom prípade, ak sa nájomca o tejto skutočnosti nedozvie.
4. V prípade, že nájomca bezdôvodne odoprie písomnosť prijať, je písomnosť doručená dňom, keď jej prijatie bolo odopreté.

Čl. X Osobitné a záverečné ustanovenia

1. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb a ostatné platné všeobecné záväzné 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.
2. K zmene dohodnutých podmienok nájmu môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody formou písomného dodatku alebo pokiaľ to vyplýva zo zmien a doplnkov platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Tento nájom schválilo Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy uznesením č. 1038/2013 zo dňa 24.-25.04.2013, ktoré tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako jej príloha č. 2.

4. Zmluva je vyhotovená v 7-mich rovnopisoch s platnosťou originálu, 5 vyhotovení pre prenajímateľa a 2 vyhotovenia 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 nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ust. § 47a ods. 1 zák. č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa Občiansky zákonník v spojení s ust. § 5a zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
7. Zánikom účinnosti tejto zmluvy nie je dotknutá účinnosť článku V a tých ustanovení zmluvy, ktorých účinnosť podľa tejto zmluvy a/alebo vzhľadom na ich povahu má trvať aj po ukončení účinnosti tejto zmluvy.

13.06.2013
V Bratislave dňa

24.05.2013
V Bratislave dňa

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

.....
Zuzana Kulacsová v. r.
konateľka

Príloha č. 1 k zmluve o nájme č. 07 83 0189 13 00

Výpočtový list

Objekt: Komárovská 37

Nájomca: Smajlík, s.r.o.

Výpočtový list úhrad nájomného

Nájomné plocha v m²		nájomné v €/m²/rok	nájomné ročne
217,10	nebytové priestory	20,00 Eur	4342,00 Eur
1068	pozemok	0,50 Eur	534,00 Eur

Ročná úhrada za nájom

4876,00 Eur

Štvrt'ročná úhrada za nájom

1219,00 Eur

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
oddelenie správy nehnuteľností

TU

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS OOR/2013	Ing. Kiczegová/133	29. 04. 2013

Vec

Odpis uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 1038/2013 zo dňa 24. – 25. 04. 2013, prijatého bodu Návrh na schválenie prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa nájmu nehnuteľností – pozemkov a stavieb nachádzajúcich sa na Komárovej 37 v Bratislave, k. ú. Podunajské Biskupice, spoločnosti Smajlík, s.r.o., so sídlom v Bratislave

Uznesenie č. 1038/2013

zo dňa 24. – 25. 04. 2013

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

schvaľuje

ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov nájom nehnuteľností – stavby so súpis. č. 9883, postavenej na pozemku parc. č. 5228/1 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 152 m², stavby bez súpis. č. postavenej na pozemku parc. č. 5228/2 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 65 m², pozemkov parc. č. 5227 - záhrady vo výmere 154 m², parc. č. 5228/1 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 152 m² a parc. č. 5228/2 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 762 m² nachádzajúcich sa na Komárovej 37 v Bratislave, k. ú. Podunajské Biskupice, spoločnosti Smajlík, s.r.o., Podhorská 15, Bratislava, IČO 43878229, za účelom prevádzkovania detského centra s celodennou prevádzkou pre deti s trávaciimi problémami, na dobu určitú 5 rokov, za nájomné 20,00 Eur/m²/rok za nebytové priestory a 0,50 Eur/m²/rok za pozemok, čo predstavuje ročne sumu vo výške 4 876,00 Eur,

s podmienkami:

1. Všetky opravy, úpravy a údržbu nehnuteľností bude nájomca vykonávať výlučne na vlastné náklady.

2. Nájomná zmluva bude nájomcom podpísaná do 30 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta SR Bratislavy. V prípade, že nájomná zmluva nebude nájomcom podpísaná v uvedenom termíne, toto uznesenie stratí platnosť.

Za správnosť odpisu uznesenia:



Mgr. Dagmar Kramplová
vedúca organizačného oddelenia
Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy

[Faint signature]
Mgr. Dagmar Kramplová
vedúca organizačného oddelenia
Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy

[Handwritten signature]