

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 . 116/1990 Zb. o nájme a
podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Ob ianskeho
zákonníka v platnom znení

Zmluvné strany:

Prenajímate :

Stredisko sluffieb -kolám a -kolským zariadeniam

Bohrova 1, 851 01 Bratislava

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

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

SK18 5600 0000 0094 0105 8001, BIC KOD KOMASK2X

I O: 31 811 485

(alej len prenajímate)

Zria ovate :

Mestská as Bratislava-Petrflalka

Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava

zastúpená: Vladimírom Bajanom, starosta

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

IBAN SK41 5600 0000 0018 0059 9001, BICKODKOMASK2X

I O: 00603 201

DI : 2020936643

(alej len zria ovate)

a

Nájomca:

JOY ZONE s.r.o.

Madáchova 23, 821 06 Bratislava

Zastúpená : Ivana Polá-ová

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

IBAN SK69 1100 0000 0029 2384 8631, BIC KOD TATRSKBX

I O: 45 957 045

(alej len nájomca)

Preambula

Zmluva je vypracovaná na základe Uznesenia Miestneho zastupite stva mestskej asti Bratislava-Petrflalka . 156 zo d a 15.03.2016, ktorým sa schva uje prenájom nebytových priestorov v objekte bývalej MTMFedinova 7, Bratislava ako prípad hodný osobitného zrete a v zmysle §9a ods. 9 písm. c) zákona SNR . 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov pre fiadate a: JOY ZONE s.r.o., Madáchova 23, 821 06 Bratislava, I O: 45 957 045.

I. I. Predmet nájmu

1. Prenajímate prenájma a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory o výmere 194,00 m² (vyšpecifikované v Prílohe . 1) na 1. NP v objekte bývalej MTMna Fedinovej 7, Bratislava, postavenej na pozemku registra šCõ KN parc. . 3420, k.ú. Petrflalka, súpisné íslo stavby 1129, vo vlastníctve mestskej ásti Bratislava-Petrflalka, zapísanej na LV . 4550.
2. Predmet nájmu bol zria ovate om zverený do správy prenajímate ovi protokolom . 3/08/2009 zo d a 24.06.2009

I. II. Ú el nájmu

1. Nájomca je oprávnený uflíva nebytové priestory uvedené v I. I., bod 1 tejto zmluvy v súlade so v-eobecne záväznými platnými právnymi predpismi, a to za ú elom prevádzkovania -portovo-relaxa no-vzdelávacieho centra pre mami ky s de mi a pre budúce mami ky.
2. Nájomca vyhlasuje, fle mu je technický stav predmetu nájmu dobre známy, osved uje jeho neporu-enos , v tomto stave ho preberá, o potvrdzuje svojím podpisom tejto zmluvy.

I. III. Doba nájmu

1. **Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu ur itú a to od 01.07.2016 do 30.06.2021.**
2. Zmluvné strany sa dohodli, fle predmet nájmu bude odovzdaný nájomcovi najneskõr do troch dní od podpísania zmluvy zmluvnými stranami za ú elom 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 uflívania nájomcovi vyhotoví prenajímate odovzdávací protokol, ktorý podpí-u obe zmluvné strany.

I. IV. Nájomné

1. Prenajímate a nájomca sa dohodli na cene za uflívanie predmetu nájmu pod a tejto zmluvy a v zmysle prílohy . 1 k Metodickému usmerneniu ó postup pri prenájme nehnute ného majetku vo vlastníctve mestskej ásti BratislavaóPetrflalka a zvereného do správy mestskej ásti Bratislava-Petrflalka, pri zoh adnení predchádzajúcich inflácií a to vo vý-ke 9,30 þ/m²/rok, o predstavuje ro né nájomné 1 804,20 þ (slovom tisícosemsto-tyri eur a dvadsa centov).
2. Mesa né úhrady za nájomné vo vý-ke 150,35 þ (slovom stopä desiat eur a tridsa pä centov) bude nájomca uhrádza vopred na ú et prenajímate a: Prima banka Slovensko, a.s., BIC KOD KOMASK2X , íslo ú tu: SK18 5600 0000 0094 0105 8001 bezhotovostným prevodom z ú tu v termíne vfdy do 15. d a príslu-ného mesiaca. Nájomné nezah a platby za energie a za slufby.
3. Zmluvné strany sa dohodli, fle prenajímate má právo jednostranne upravi nájomné jedenkrát ro ne do 28.2. kalendárneho roku formou písomného oznámenia o zvý-ení

nájomného za predmet nájmu. Úpravu nájomného môže vykonať výlučne o percentuálne vyjadrenie inflácie za predchádzajúci kalendárny rok vyhlásenej štatistickým úradom SR.

- Príslušnú zmenu je prenajímateľ oprávnený uskutočniť automaticky jednostranne bez dodatkov, pričom nájomca sa zaväzuje takto upravené nájomné akceptovať. Nereceptovanie takejto úpravy nájomného je dôvodom na výpoveď z nájmu zo strany prenajímateľa.
- V prípade neuhradenia nájomného v stanovenej lehote je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlhnej sumy za každý deň za atý deň omeškania. Zmluvná pokuta je splatná do 15 dní od doručenia jej vyúčtovania nájomcom.
- Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.

I. V.

Úhrada služieb spojených s nájmom nebytových priestorov

- Cena za služby o spotreba elektrickej energie, vodné a stočné, zrážková voda, teplo a TUV je stanovená podľa Prílohy 2 o Výpočet nákladov energií na prenajatú plochu a to vo výške 2 756,40 €/rok.
- Mesačné úhrady za služby o spotreba elektrickej energie, vodné a stočné, zrážková voda, teplo a TUV bude nájomca uhrádzať zálohovo vo výške 229,70 € (slovom dvestodvadsa deväť 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 včely do 15. dňa príslušného mesiaca. Vyúčtovanie skutočných nákladov vykoná prenajímateľ do 31. mája nasledujúceho roka.
- 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.
- V prípade neuhradenia nájomného v stanovenej lehote je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlhnej sumy za každý deň za atý deň omeškania. Zmluvná pokuta je splatná do 15 dní od doručenia jej vyúčtovania nájomcom.
- Poplatky za služby sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.

I. VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

- Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na ich užívanie podľa účelu tejto zmluvy. Nájomcovi je stav priestorov známy.
- Prenajímateľ pred zahájením prevádzky oboznámi nájomcu s umiestnením hlavných vstupov a výstupov inžinierskych sietí v prenajatých priestoroch a zároveň s ovládaním.
- Prenajímateľ je oprávnený požiadať prístup do prenajatých nebytových priestorov.
- Prenajímateľ nie je povinný v prípade skončenia nájmu akýmkoľvek spôsobom poskytnúť nájomcovi náhradné priestory.
- Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku nájomcu vnesenom od prenajatých priestorov.
- Nájomca zabezpečuje a znáša na vlastné náklady v prenajatých priestoroch stavebné úpravy údržbovej povahy, drobné opravy, odborné revízie elektroinštalácie a bleskozvodov, vrátane odstránenia 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 zbyto ného odkladu oznámi prenajímate ovi potrebu opráv vyplývajúcich mu zo zákona, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
8. Nájomca je povinný zabezpe ova 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 zabezpe i v prenajatých priestoroch v zmysle ust. § 4 a 5 zákona o ochrane pred požiarmi. V prenajatých priestoroch sa bude riadi požiarnymi poplachovými smernicami a požiarnym evakuačným plánom platným u prenajímateľa. Nájomca je povinný umofni 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 a vinou nájomcu alebo jeho zamestnancov, i osôb ktorým nájomca umofnil vstup do prenajatých priestorov.
10. Nájomca je povinný oznámi prenajímate ovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvni nájomný vzťah.
11. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenajať predmet nájmu tretím osobám, ani umofni inej osobe vedieť a 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 úhel uflívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
14. Bez súhlasu prenajímateľa a povolenia telekomunikácií na štátnych telekomunikačných linkách nie je prípustné pripojenie a prevádzkovanie fliadnych neštandardných koncových telekomunikačných zariadení. Každé zistené porušenie a z toho vyplývajúce sankcie (v súlade s telekomunikačným poriadkom podľa § 16 597 b), bude znáša fyzická alebo právnická osoba, ktorá toto nepovolené telekomunikačné zariadenie pripojila rovnako ako aj škody, ktoré z toho dôvodu vzniknú prenajímateovi.
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 umofní prenajímateovi 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 vyúflívaním prenajatých priestorov a to pokodením, mimoriadnym zneistením alebo zničením.
20. Nájomca je povinný pouflívať samostatný bočný vchod do časti bývalej materskej školy.
21. Nájomca sa taktiež zaväzuje starať sa o priľahlý areál a prístupové komunikácie na pozemku registra šCč KN parc. č. 3421 k.ú. Petrřalka vo výmere 435 m² a na parc. č. 3422 k.ú. Petrřalka vo výmere 330 m² na vlastné náklady, vrátane zabezpečenia jeho istoty a v zimnom období odpratávanie snehu a posyp proti poľadovici.

I. VII. Skon enie nájomu

1. Nájomný vz ah zaloflený touto zmluvou zaniká:
uplynutím dohodnutej doby pod a lánku III. bod 1. Pred uplynutím doby platnosti zmluvy je možné túto zmluvu ukon i :
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpove ou pod a tohto lánku bodu 2.,3. A 4 tejto zmluvy
 - c) odstúpením od zmluvy pod a tohto lánku bodu 5.
2. Prenajímate môže písomne vypoveda zmluvu iba v prípade, fe:
 - a) nájomca uflíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou,
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac me-ká s platením nájomného,
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním uflívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo poru-ujú pokoj alebo poriadok,
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, o bráni uflíva nebytový priestor,
 - e) nájomca prenecháva nebytový priestor alebo jeho as do podnájomu bez súhlasu prenajímate a.
3. Nájomca môže písomne vypoveda zmluvu iba v prípade, fe:
 - a) stratí spôsobilos prevádzkova innos , na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté uflívanie,
4. Výpovedná lehota je v prípadoch uvedených v tomto lánku bode 2 a 3 tejto zmluvy trojmesa ná a za ína plynú od prvého d a mesiaca nasledujúceho po doru ení výpovede
5. V prípade, fe nájomca bude uflíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou, nebude s ním riadne hospodári alebo nebude dodrflíava podmienky tejto zmluvy, je prenajímate oprávnený odstúpi od tejto zmluvy. Ú inky odstúpenia od zmluvy nastanú okamihom doru enia písomného oznámenia o odstúpení nájomcovi.
6. Nájomca je povinný odovzda predmet nájmu najneskôr v prvý pracovný de po ukon ení nájmu pod a bodu 1. tohto lánku. V prípade nesplnenia tejto povinnosti je nájomca povinný vyda neoprávnený majetkový prospech, ktorý získal na úkor prenajímate a a to minimálne vo vý-ke ceny priemerného nájomného, platného v danej lokalite. Tým nie je dotknuté právo prenajímate a vyprata nebytové priestory na náklady a riziko nájomcu.
7. Ak do-lo k po-kodeniu alebo nadmernému opotrebovaniu prenajatého predmetu nájmu, nájomca na vlastné náklady opraví predmetné nebytové priestory alebo uhradí prenajímate ovi náklady na opravu nebytového priestoru. Nájomca zodpovedá aj za -kody spôsobené osobami, ktorým umoflnil k prenajatému predmetu nájmu prístup.
8. Nájomca je povinný vyprata a odovzda predmet nájmu najneskôr v prvý pracovný de po ukon ení nájmu. Ak prenajímate odstúpi od tejto zmluvy okamflite - do 15 dní od doru enia odstúpenia nájomcovi. Ak nájomca túto povinnos nesplní, prenajímate je oprávnený kedyko vek nebytové priestory vyprata svojpomocne. Veci nájomcu je prenajímate povinný ulofli do úschovy a ak o ne nájomca neprejaví záujem do 3 mesiacov alebo ak v tejto lehote nájomca neprevezme povinnos plati úschovné, prenajímate je oprávnený veci nájomcu preda za obvyklú cenu. Pri predaji postupuje prenajímate primerane pod a § 737 a nasl. Ob ianskeho zákonníka. Prenajímate má právo na náhradu nákladov spojených s predajom. Po uspokojení v-etkých svojich nárokov prenajímate zvy-nú as sumy ut flenej za predaj jeho vecí vydá nájomcovi, len o ho o to poflíada.

I. 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 odopretia sa považuje deť odopretia prevzatia výpovede z nájmu alebo odstúpenia od zmluvy druhou zmluvnou stranou,
 - c) bol adresát nezastihnutý, deť od doručenia sa považuje deť 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, deť 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 zriaďovatelia dostanú po dve (2) vyhotovenia.
6. Prenajímateľ a zriaďovatelia 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 deť jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť deť 01.7.2016

V Bratislave, deť 11.4.2016

V Bratislave, deť 12.6.2016

Ing. Milan Lezo
za prenajímateľa

Ivana Poláková
za nájomcu

V Bratislave, deť 14.4.2016

Vladimír Bajan
zriaďovateľ

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

1. Nadzemné podlažie

. miestnosti	Názov	Plocha v m ²
7	vstupná hala	16,50
8	-at a	17,30
9	-at a	16,30
10	umyváre	16,10
11	her a	74,50
12	spál a	36,50
25	-at a personálu	11,10
26	predsie	1,10
27	sprchovací kút	1,20
28	WC	1,80
29	upratova ka	1,60
	SPOLU:	194,00

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

Vypracoval: Ing. Milan Lezo

Výpočet nákladov energií na prenajatú plochu v objekte MTMFedinova 7, Bratislava
Nájomca: JOY ZONE s.r.o.
Zmluva . 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,- € |
| - Zráfková 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