



Mestská časť Bratislava – Lamač

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
m. č. Bratislava - Lamač
dňa 13.02.2014

14)

Návrh zmluvy o nájme a o výkone správy objektu bývalej jedálne na Borinskej ulici č. 23 – ŠK Goju Kai Karate

Predkladá:

Ing. Peter Šramko
starosta

Materiál obsahuje:

1. návrh na uznesenie
2. dôvodová správa
3. stanovisko KFPaD zo dňa 27.01.2014
4. stanovisko MR zo dňa 04.02.2014
5. prílohy

Zodpovedná:

Mgr. Michaela Kövári Mrázová
poverená prednostka

Spracovali:

Mgr. Mária Štarková
referent OR
JUDr. Ing. Roland Marschal
referent OR

Bratislava, február 2014

1.
Návrh na uznesenie
miestneho zastupiteľstva č. /2014/VI
mestskej časti Bratislava - Lamač
zo dňa 13.02.2014
k návrhu zmluvy o nájme a o výkone správy objektu bývalej jedálne na Borinskej ulici
č. 23 – ŠK Goju Kai Karate

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava – Lamač

A. schvaľuje

predloženú zmluvu o nájme a o výkone správy bývalej jedálne na Borinskej ulici č. 23 v Bratislave s ŠK Goju Kai Karate

- s pripomienkami
- bez pripomienok

2.

Dôvodová správa

V súlade s uznesením č. 198/2013/VI zo dňa 17.12.2013 dal Miestny úrad spracovať návrh nájomnej zmluvy s ŠK Goju Kai Karate advokátskej kancelárii, následne dňa 19.12.2013 bol p. Klementisovej zaslaný návrh zmluvy na spripomienkovanie. Dňa 15.01.2014 sa uskutočnilo stretnutie zástupcov ŠK a pána starostu na MÚ, kde bolo dohodnuté, že p. Klementisová zašle pripomienky k predmetnej zmluve. Pani Klementisová zaslala svoje pripomienky dňa 29.01.2014 a z dôvodu krátkosti času (materiály na MR museli byť vyhotovené dňa 29.01.2014) bol uvedený materiál na Miestnu radu predložený ako návrh zmluvy bez zapracovania pripomienok od p. Klementisovej.

Pripomienky k predloženému návrhu zmluvy zo strany p. Klementisovej boli zapracované do predloženého znenia zmluvy, okrem troch bodov, kde MČ neakceptovala navrhované zmeny, nakoľko boli pre ňu nevýhodné.

O uvedenej skutočnosti bola pani Klementisová písomne informovaná dňa 05.02.2014. Následne nám dňa 05.02.2014 pani Klementisová písomne e-mailom oznámila, že súhlasí s takto zapracovaným znením predmetnej zmluvy. Konečné stanovisko pani Klementisovej k predmetnej zmluve tvorí prílohu tohto materiálu.

Z vyššie uvedených dôvodov v prílohe tohto materiálu predkladáme celkové konečné znenie predmetnej pripravenej Zmluvy o nájme a o výkone správy budovy bývalej jedálne

uzatvorenej podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

3.

Stanovisko KFPaD zo dňa 27.01.2014

KFPaD odporučila na svojom rokovaní dňa 27.01.2014, aby sa nájomná zmluva prepracovala a doplnila o pripomienky p. Klementisovej a až následne bola predložená na rokovanie MZ.

4.

Stanovisko MR zo dňa 04.02.2014

K bodu 7 – Návrh zmluvy o nájme a o výkone správy bývalej jedálne – ŠK Goju Kai Karate

Starosta podal informácie k materiálu. Dodal, že v najbližších dňoch by mala byť zmluva kompletne prepracovaná a predložená na rokovanie MZ. Mgr. Janyšková uviedla, že takúto zmluvu nepodporí, zmluva je podľa jej názoru zlá a neodporúča ju v tomto stave posúvať do MZ. Navrhla zmluvu prepracovať. Poslanci MR navrhli, aby sa zmluva prepracovala a znovu predložila na rokovanie KFPaD (3.3.2014). O tomto návrhu sa hlasovalo.

Uznesenie č. 4/14 – Miestna rada po prerokovaní predloženého materiálu odporúča

A. dopracovať pripomienky a po ich zapracovaní predložiť zmluvu na rokovanie KFPaD

Počet poslancov: 3

Za: 3

Proti: 0

Zdržal sa: 0

roland marschal

Od: Ľubomíra Klementisová [luba.klementisova@gmail.com]

Odesláno: 5. februára 2014 20:54

Komu: kovari-mrazova, starosta, starkova, roland marschal

Předmět: Nájomná zmluva po úpravách - Goju kai

Dobrý deň,

Súhlasíme so návrhom Zmluvy o nájme a správe, ktorú Vám bola zaslaná dňa 05.02.2014.

Navrhujeme ešte do zastúpenia K Goju Kai Klubu dopísať druhého zástupcu: Ing. Ľubomíra Klementisov, viceprezident.

Obidvaja by sme potom podpísovali zmluvu.

S pozdravom.

Ing. Klementisová, Bc. Dado

PS: prosím Vás o potvrdenie prijatia tohto mailu.

ZMLUVA

o nájme a o výkone správy budovy bývalej jedálne

uzavretá zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov
medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Mestská časť Bratislava - Lamač

Malokarpatské nám. č. 9, 841 03 Bratislava

IČO: 00 603 414

Ing. Peter Šramko, starosta

bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.,

číslo účtu: 3024032/0200

(ďalej len „Prenajímateľ“)

Nájomca:

ŠK Goju Kai Karate Bratislava

Na barine 15, 841 03 Bratislava

IČO: 360 666 21

Bc. Ján Dado, prezident ŠK

Ing. Ľubomíra Klementisová, viceprezident ŠK

občianske združenie zapísané v evidencii Ministerstva vnútra
Slovenskej republiky

bankové spojenie: Všeobecná úverová banka

číslo účtu: 1432725851/0200

(ďalej len „Nájomca“)

za týchto podmienok:

I.

Preambula

1. Prenajímateľ je vylučným vlastníkom Stavby, tzv. „jedálne starej školy“, druh: Budova pre školstvo, na vzdelanie a výskum, ktorá sa nachádza na ulici Borinská č. 23, v Bratislave, so súpisným číslom 1644, na pozemku parcelné číslo 934 o výmere 520 m² zastavaných plôch a nadvori v katastrálnom území Lamač, obec Bratislava –m. č. Lamač, okres Bratislava IV, Spravou katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu zapísanej na LV č. 1638, *(ďalej len Predmet nájmu)*
2. V Predmete nájmu sa nachádzajú nebytové priestory, ktorých špecifikácia je uvedená v neoddeliteľnej prílohe č. 1 k tejto zmluve, a ktoré sú predmetom prenájmu na základe zmluvy, ktorých bližšie určenie je uvedené v Prílohe č. 2 tejto zmluvy.
3. Na základe samostatných dodatkov k zmluvám uvedeným v odseku 2 tohto článku Prenajímateľ postúpil všetky práva (požiadavky) na Nájomcu a Nájomca prevzal všetky povinnosti (záväzky) Prenajímateľa z existujúcich zmlúv o nájme, a to vždy so súhlasom subjektu, ktorý užíva prenajaté nebytové priestory v Predmete nájmu v postavení nájomcu, čím sa spomínané nájomné zmluvné vzťahy zmenili na podnájomné.
4. Prenajímateľ v súčasnosti vykonáva správu Predmet nájmu, pričom jeho konkrétne povinnosti sú uvedené v prílohe č. 3 tejto zmluvy.
5. Nájomca je občianske združenie, ktoré ako nezisková organizácia pôsobiaca v mestskej časti Bratislava Lamač od roku 2000 zameriava svoju činnosť na rozvoj telesnej kultúry detí a mládeže mestskej časti Bratislava Lamač a na aktívne využitie voľného času dospelých a rodičov detí, ktoré sú členmi klubu.

II. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do užívania Predmet nájmu ako objekt tvorený nebytovými priestormi špecifikovaný v článku I odseku 1 tejto zmluvy na účely a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu užívať na dohodnutý účel a uhrádzať Prenajímateľovi dohodnuté nájomné a plniť záväzky podľa tejto zmluvy, a to najmä vykonávať správu Predmetu nájmu a zrealizovať rekonštrukčné práce na stavebno-technické zhodnotenie Predmetu nájmu špecifikované touto zmluvou.
2. Nájomca sa zaväzuje bezodplatne a na vlastné náklady zabezpečovať vykonávanie správy Predmetu nájmu v rozsahu povinností špecifikovaných v článku VI tejto zmluvy, tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívateľských práv k Predmetu nájmu ako celku ako aj výkon vlastníckych a užívateľských práv k nebytovým priestorom nachádzajúcim sa v Predmete nájmu, a aby boli riadne splnené všetky právne povinnosti vlastníka Predmetu nájmu vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov súvisiacich s prevádzkovaním Predmetu nájmu. Takto dohodnutá forma a spôsob vykonávania správy Predmetu nájmu je zohľadnená vo výške nájomného určeného v tejto zmluve.
3. Nájomca sa zaväzuje zhodnotiť Predmet nájmu o investíciu do vykonania rekonštrukcie Predmetu nájmu v rozsahu a v časovom harmonograme špecifikovanom v článku VII tejto zmluvy. Na vykonanie potrebných právnych úkonov spojených so správou Predmetu nájmu udeľuje Prenajímateľ Nájomcovi plnú moc v zmysle § 31 a nasl. Občianskeho zákonníka.

III. Účel nájmu a doba nájmu

1. Nájomca je povinný Predmet nájmu užívať na rozvoj aktivít športu v Mestskej časti Bratislava - Lamač v oblasti karate, bojového umenia, kobudo a upolových športov, a to prevažne na výkon tréningových činností uvedených športov. Za týmto účelom, môže Nájomca organizovať rôzne športové a spoločenské podujatia a to aj bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa.
2. Nájomca môže so súhlasom Prenajímateľa predmet nájmu dať do podnájmu alebo umožniť jeho dočasné užívanie tretím osobám za účelom rozvoja aktivít športu. Prenajímateľ môže odmietnuť vydanie takéhoto súhlasu len v závažných dôvodoch, ktoré by boli v rozpore s touto zmluvou alebo s účelom rozvoja športových aktivít.
3. Nájomný vzťah na základe tejto zmluvy sa uzatvára na dobu určitú, a to na 15 rokov odo dňa _____, 2014.

IV. Výška a splatnosť nájomného

1. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného predstavuje sumu 1,- € za celé obdobie trvania nájomného vzťahu.
2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné za celú dobu trvania nájomného vzťahu, t.j. nájomné v zmysle odseku 1 tohto článku zmluvy vo výške 1 € za obdobie 15 rokov vopred, a to pri podpise tejto nájomnej zmluvy na účet Prenajímateľa.
3. V nájomnom podľa odseku 1 tohto článku nie sú zahrnuté poplatky za poskytovanie služieb a energií spojených s užívaním Predmetu nájmu. Úhrady za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu je Nájomca povinný znášať na svoje náklady a uhrádzať osobitne jednotlivým dodávateľom služieb v zmysle podľa čl. V, tejto zmluvy.
4. V nájomnom podľa odseku 1 tohto článku nie sú zahrnuté platby súvisiace so Správou Predmetu nájmu (najmä údržba Predmetu nájmu, údržba a revízie technických zariadení Predmetu nájmu). Platby súvisiace so Správou Predmetu nájmu je Nájomca povinný znášať na svoje náklady a uhrádzať ich osobitne jednotlivým dodávateľom služieb v zmysle podľa čl. VI. tejto zmluvy.

V.

Náklady za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude platby za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu uhrádzať priamo ich dodávateľom a za tým účelom je Nájomca povinný uzatvoriť s dodávateľmi týchto služieb zmluvné vzťahy odo dňa prevzatia Predmetu nájmu, a to aj počas doby realizácie stavebno-technického zhodnotenia Predmetu nájmu podľa čl. VII. tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ informoval Nájomcu, že aktuálne je odberateľom služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu, najmä energií pre Predmet nájmu, Súkromná základná škola s materskou školou Márie Montessori, Heyrovského 2, 841 03 Bratislava, IČO: 30804663. Nájomca je povinný uzavrieť samostatnú dohodu so Súkromnou základnou školou s materskou školou Márie Montessori za účelom vyrovnania úhrad za dodávku služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu, ktoré zodpovedajú spotrebe v predmete nájmu.
3. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že za nedoplatky na úhradách za služby, energie a podobné vzniknuté zo strany Súkromnej základnej školy s materskou školou Márie Montessori alebo vzniknuté na strane Prenajímateľa do uzatvorenia tejto zmluvy, znáša výlučne Prenajímateľ.
4. Služby spojené s užívaním Predmetu nájmu sú pre účely tejto zmluvy najmä, ale nielen:
 - a. dodávka vody,
 - b. stočné
 - c. dodávka plynu,
 - d. dodávka elektrickej energie
 - e. odvoz a likvidácia odpadu,
 - f. telefón, internet,
 - g. poistenie vneseného majetku.
5. Nájomca sa zaväzuje do 30 kalendarných dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy písomne informovať Prenajímateľa o uzatvorených zmluvných vzťahoch ohľadom služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu uvedených v odseku 2 tohto článku zmluvy.
6. Nájomca je oprávnený osobitne účtovať jednotlivým podnájomcom náklady súvisiace so Správou Predmetu nájmu a spoločných priestorov, najmä: vodné, stočné, dodávka tepla, plynu, elektriny, odvoz odpadu, fond oprav a pod.

VI.

Správa Predmetu nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje bez nároku na odplatu voči Prenajímateľovi vykonávať správu celého Predmetu nájmu a vykonávať činnosti špecifikované v prílohe č. 7 tejto zmluvy.
2. Nájomca je povinný na vlastné náklady udržiavať prenajatý Predmet nájmu v takom stave, aby nedochádzalo k ohrozeniu života, zdravia a majetku, a aby vlastníkov Predmetu nájmu nevznikla škoda v súvislosti s nevykonaním nevyhnutných opráv Predmetu nájmu. V prípade nevyhnutných udržiavacích prác resp. opráv na Predmete nájmu a v priestoroch Predmetu nájmu sa Nájomca zaväzuje realizovať všetky potrebné práce a opravy na vlastné náklady bez nároku na ich náhradu od Prenajímateľa až do výšky 1.000,- Eur. V prípade ak si vyžadujú udržiavacie práce alebo nevyhnutné opravy (s výnimkou plánovaných investícií do Predmetu nájmu podľa čl. VII) vynaloženie finančných prostriedkov prevyšujúcich sumu 1.000,- Eur, je tieto úpravy alebo opravy povinný vykonať Prenajímateľ. V prípade ak ich Prenajímateľ nevykoná v lehote 30 dní od ich oznámenia, Nájomca je oprávnený vykonať tieto opravy a úpravy na vlastné náklady s tým, že po skončení nájomného vzťahu má Nájomca nárok na vrátenie takto vynaložených nákladov.
3. Nájomca je povinný na vlastné náklady plniť všetky povinnosti vlastníka Predmetu nájmu predpísané všeobecne záväznými právnymi predpismi, najmä ale nie výlučne sa Nájomca zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť plnenie všetkých povinností v oblasti protipožiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ochrany zdravia ľudí, dodržiavania hygienických nariadení, ochrany majetku a prevádzkovania technických zariadení.

4. Nájomca zodpovedá za včasné a riadne plnenie povinností Prenajímateľa ako vlastníka nehnuteľnosti - Predmetu nájmu a vlastníka technických zariadení nachádzajúcich sa v Predmete nájmu.
5. Nájomca je povinný na vlastné náklady, včas a riadne plniť všetky povinnosti riadneho hospodára Predmetu nájmu a bez zbytočného odkladu vykonať všetky opravy Predmetu nájmu, ktoré je potrebné vykonať aby sa Predmet nájmu nestal čiastočne alebo úplne nespôsobilý na obvyklé užívanie alebo na užívanie Nájomcom podľa článku III. tejto zmluvy alebo na užívanie Podnájomcami podľa podnájomných zmlúv s jednotlivými nájomcami.
6. Nakoľko Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonávať práce spojené s obvyklým udržiavaním Predmetu nájmu a zabezpečovať tak udržiavanie Predmetu nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie a na dohodnuté užívanie v zmysle čl. III. tejto zmluvy, Prenajímateľ nie je povinný na vykonanie žiadnych bežných opráv Predmetu nájmu. Uvedené však nezbuďuje Prenajímateľa povinností uhradiť Nájomcovi náklady za opravy a úpravy vykonané Nájomcom mimo rozsahu povinností určených touto zmluvou a v prípade ak mal opravy vykonať Nájomca.
7. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za bezpečnosť Predmetu nájmu a zaväzuje sa najneskôr do 30 dní od podpisu tejto zmluvy na vlastné náklady vykonať všetky potrebné opatrenia na zaistenie bezpečnosti Predmetu nájmu podľa všeobecne záväzných právnych predpisov, najmä ale nie výlučne podľa zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v platnom znení, podľa zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a vykonávacích predpisov uvedených zákonov, najmä ale nie výlučne vyhlášky č. 508/2009 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia, a normy pre ochranu životného prostredia.
8. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za vykonanie opatrení potrebných na zabránenie vzniku požiaru v Predmete nájmu, resp. inej havarie, t.j. Nájomca je povinný v prenajatom Predmete nájmu vykonať na vlastné náklady revízie všetkých technických zariadení a spotrebičov v termínoch podľa príslušnej normy s následným bezodkladným odstránením zistených zavad.
9. Nájomca ako správca Predmetu nájmu sa zaväzuje v plnom rozsahu a na vlastné náklady zabezpečiť dodržiavanie predpisov o požiarnej ochrane a je povinný splniť všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v platnom znení.
10. Nájomca je na vlastné náklady povinný dodržiavať všetky povinnosti dané platnými právnymi úpravami z hľadiska bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.
11. Nájomca ako správca je povinný komunikovať s Podnájomcami užívajúcimi nebytové priestory v Predmete nájmu a na vlastné náklady zabezpečiť bezpečnosť prevádzky a užívania Predmetu nájmu na účely dohodnuté s Podnájomcami v jednotlivých podnájomných zmluvách na užívanie nebytových priestorov v Predmete nájmu.
12. Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonávať všetky bežné opravy a úpravy Predmetu nájmu potrebné pre udržanie Predmetu nájmu v prevádzkyschopnom stave s výnimkou opráv, ktorých náklady na realizáciu presiahnu 1.000,- Eur a ktoré nie je Nájomca povinný vykonať v rámci plánu investície do predmetu nájmu podľa čl. VII zmluvy.
13. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca môže vykonávať stavebné opravy a úpravy a rekonštrukcie nad rámec rekonštrukcie podľa čl. VII tejto zmluvy iba s predehádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa. V prípade uvedených zásahov sa zmluvné strany zaväzujú spísať zápisnicu formou dodatku k tejto zmluve, ktorá bude obsahovať najmä popis uvažovaných úprav, finančnú náročnosť a finančné vysporiadanie pri skončení nájmu.
14. Nájomca je povinný vždy ku koncu kalendárneho polroka vypracovať pre Prenajímateľa písomnú Správu o priebehu výkonu správy Predmetu nájmu a predložiť ju Prenajímateľovi na schválenie.
15. Nájomca je povinný zohľadniť pripomienky Prenajímateľa k priebehu a spôsobu výkonu správy Predmetu nájmu a zabezpečiť ich naplnenie.
16. Nájomca je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť – jednotlivé nebytové priestory do podnájmu tretím osobám, len s predehádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa v prípade ak takto založený podnájomný vzťah by bol uzatvorený na dobu dlhšiu ako 6 mesiacov alebo na dobu neurčitú. V takomto prípade Nájomca je povinný požiadať Prenajímateľa o udelenie

súhlasu s podnájomom písomne. Nájomca nemá nárok na udelenie súhlasu Prenajímateľa s podnájomom Predmetu nájmu alebo jeho časti v prípade ak by prenájmanie priestorov bolo v rozpore s rozvojom športu a telesnej kultúry. V takomto prípade Prenajímateľ nie je povinný udeliť Nájomcovi súhlas s podnájomom Predmetu nájmu alebo jeho časti. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že v prípade ak dôjde k skončeniu podnájomného vzťahu, spoločnosť VV DESIGN Bratislava, spol. s r.o. alebo AVgym spol. s r.o., a to z akéhokoľvek dôvodu, je Nájomca oprávnený Predmet nájmu prenajať a to aj bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

17. Nájomca vykonávajúci správu Predmetu nájmu, je povinný riadne a včas plniť všetky povinnosti vyplývajúce Prenajímateľovi ako vlastníkovi Predmetu nájmu z právnych predpisov alebo zo zmluvných vzťahov, a nesie plnú zodpovednosť za všetky škody, ktoré vzniknú Prenajímateľovi nedostatočným plnením zmluvných povinností Nájomcu ako správcu Predmetu nájmu. Nájomca vykonávajúci správu Predmetu nájmu sa zaväzuje v plnom rozsahu nahradiť Prenajímateľovi tieto škody bez ohľadu na to, či tieto škody boli spôsobené zavinením Nájomcu. Nájomca sa zaväzuje v plnom rozsahu uhradiť pokuty alebo iné sankcie udelené Prenajímateľovi pre nedostatočné plnenie jeho povinností ako vlastníka Predmetu nájmu len v tom prípade ak k plneniu takéhoto povinnosti bol Nájomca povinný na základe tejto zmluvy alebo osobitnej dohody.
18. Nájomca vykonávajúci správu Predmetu nájmu je plne zodpovedný za všetky škody na Predmete nájmu a na majetku nachádzajúcom sa na a v Predmete nájmu resp. vnesenom do Predmetu nájmu, ako aj na zdraví osôb nachádzajúcich sa v Predmete nájmu, bez ohľadu na či škoda bola spôsobená zavinením Nájomcu alebo bez zavinenia Nájomcu alebo treťou osobou, ktorej Nájomca výslovne alebo konkludentne umožnil prístup do Predmetu nájmu.
19. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s odstraňovaním škody, ktorú spôsobil.
20. Nájomca je povinný vybaviť Predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do prenajatých priestorov (elektronická ochrana, mreže a pod.).
21. Nájomca má právo na uvedenie svojho názvu a názvov podnájomcov pri vchode do Predmetu nájmu a pri vchode do jednotlivých nebytových priestorov v Predmete nájmu. Na ten účel je Nájomca povinný na vlastné náklady zabezpečiť označenie jednotlivých prevádzok nachádzajúcich v Predmete nájmu, aviesť svoj názov a názvy Podnájomcov pri vchode do Predmetu nájmu. Po skončení doby nájmu sa Nájomca zaväzuje nainštalované názvy odstrániť a opraviť prípadné škody vzniknuté na Predmete nájmu ich odstránením.
22. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa umiestňovať v spoločných priestoroch Predmetu nájmu akéhokoľvek ďalšie zariadenia a reklamné pútače s výnimkou tých, ktorých umiestnenie vyplýva z právnych predpisov alebo inej povinnosti Nájomcu.
23. Pred Predmetom nájmu a v Predmete nájmu je Nájomca povinný udržiavať čistotu a poriadok, zabezpečovať upratovanie spoločných priestorov Predmetu nájmu a zabezpečovať zimu údržbu okolia Predmetu nájmu v rozsahu vyplývajúcom Prenajímateľovi z platných právnych predpisov (najmä § 9 ods. 2 cestného zákona č. 135/1961 Zb. v znení neskorších predpisov).
24. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu po podpise tejto zmluvy vypracovať prevádzkový poriadok Predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu po vydaní prevádzkového poriadku Predmetu nájmu predložiť jedno jeho vyhotovenie Prenajímateľovi. Nájomca je povinný požadovať dodržiavanie prevádzkového poriadku Predmetu nájmu tretími osobami.
25. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade akéhokoľvek zásahu do existujúcich rozvodov energií alebo médií v Predmete nájmu, bude k tomu vypracovaný projekt skutočného vyhotovenia, ktorého jeden exemplár odovzdá Nájomca Prenajímateľovi do týždňa od vykonania takéhoto zásahu.
26. Vzťah Prenajímateľa, Nájomcu a Podnájomcov:
 - 26.1 Vzťahy, práva a povinnosti vzniknuté medzi Prenajímateľom a Nájomcom sa spravujú ust. § 663 a nasl. zákona 40/1964 Zb. občiansky zákonník v platnom znení.
 - 26.2 Vzťahy, práva a povinnosti vzniknuté medzi Nájomcom a Podnájomcami sa spravujú príslušnými ust. zákona 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.

- 26.3 Vzťahy medzi Prenajímateľom, Nájomcom a ostatnými Podnájomcami Predmetu nájmu, sa budú riadiť touto zmluvou a osobitnými zmluvami uzatvorenými s existujúcimi nájomníkmi na základe ktorých Nájomca vstúpi do práv a povinností Prenajímateľa. Doterajším nájomcom (VV DESIGN Bratislava, spol. s r.o. a AVgym spol. s r.o.) vzniknú priame práva a povinnosti vo vzťahu k Nájomcovi.
- 26.4 V zmysle vyššie uvedeného Prenajímateľ bezodplatne postúpi svoje pohľadávky, ktoré mu vyplývajú zo Zmluvy o nájme nebytového priestoru voči VV DESIGN Bratislava, spol. s r.o. a AVgym spol. s r.o., na Nájomcu, čím Nájomca vstúpi do všetkých práv Prenajímateľa zo Zmluvy o nájme nebytových priestorov.
- 26.5 V prípade porušenia povinností zo strany Podnájomcov, je Nájomca so starostlivosťou riadneho hospodára oprávnený uplatňovať všetky práva a povinnosti najmä vymáhať dlžné nájomné, preddávky na platby spojené s užívaním predmetu nájmu ako aj ukončiť podnájomný vzťah.

VII.

Investície do Predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca na svoje náklady a na svoje nebezpečenstvo zabezpečí pre Prenajímateľa stavebno-technické zhodnotenie Predmetu nájmu v hodnote podľa prílohy č. 5 tejto zmluvy v nasledovnom rozsahu v časovom harmonograme (bližšie určenie v prílohe č. 6 tejto zmluvy) nasledovne:

1. etapa – 15 000 € najneskôr do 31.12.2015

- výmena všetkých okien a k nim prislúchajúcich vonkajších parapetov (v dĺžke vhodnej pre budúce zateplenie budovy) a vnútorných parapetov za plastové

2. etapa – 14 000 € najneskôr do 31.12.2018

- rekonštrukcia fasády Predmet nájmu a náter fasády budovy
- výmena odkvapových rúr
- vybudovanie spíňu a rekonštrukcia sociálneho zariadenia

3. etapa – 6 000 € najneskôr do 31.12.2020

- rekonštrukcia vnútorných priestorov a revízia elektromštalácie
- revízia strechy, prípadne oprava strechy

(ďalej tiež ako „**stavebno-technické zhodnotenie Predmet nájmu**“)

2. Podrobnú špecifikáciu stavebnej náročnosti jednotlivých realizačných častí stavebno-technické zhodnotenie Predmet nájmu obsahuje príloha č. 5 tejto zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje kompletne stavebno-technické zhodnotenie Predmetu nájmu realizovať podľa časového harmonogramu určeného v prílohe č. 6 tejto zmluvy. Zmluvné strany súhlasia s tým, že časový harmonogram na základe ktorého má Nájomca vykonať rekonštrukciu Predmetu nájmu môže byť Nájomcom jednostranne zmenený, ak si to vyžadujú okolnosti (technický stav budovy, postup prác a pod.) Nájomca sa zaväzuje v prípade zmeny harmonogramu vykonávanej rekonštrukcie dodržať minimálny rozsah a hodnotu investícií uvedených v tejto zmluve a jej prílohách.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že hodnota celkovej investície kompletného stavebno-technického zhodnotenia Predmetu nájmu, o ktorú je Nájomca povinný zhodnotiť Predmet nájmu, bude vo výške minimálne **35.000,- €** (ďalej ako „**Investícia**“), pričom Investícia bola dohodnutá ako fixná a agregovaná.
5. Nájomca sa zaväzuje realizovať stavebno-technické zhodnotenie Predmetu nájmu hospodárne a za tržové ceny platné v čase realizácie stavebno-technického zhodnotenia Predmetu nájmu.
6. Nájomca je povinný voľne prerokovať s Prenajímateľom realizáciu každej ucelenej stavebnej časti stavebno-technického zhodnotenia Predmetu nájmu podľa odseku 1 tohto článku Zmluvy a začať jeho realizáciu až po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa.
7. Nájomca sa zaväzuje začať s realizáciou prvej etapy stavebno-technického zhodnotenia Predmetu nájmu najneskôr od podpisu tejto Zmluvy / najneskôr mesiace pred

dohodnutým termínom ukončenia a odovzdania jednotlivých etáp stavebno-technického zhodnotenia Predmetu nájmu.

8. Nájomca je povinný vykonať jednotlivé etapy stavebno-technického zhodnotenia Predmetu nájmu bez vád a protokolárne ich odovzdať Prenajímateľovi najneskôr v termínoch uvedených v odseku 1 tohto článku Zmluvy.
9. Prenajímateľ ako vlastník Predmetu nájmu sa stane aj vlastníkom technického zhodnotenia Predmetu nájmu, a to momentom real. zovania stavebno-technického zhodnotenia Predmetu nájmu Nájomcom alebo osobou poverenou Nájomcom. Zmluvné strany sa dohodli, že stavebno-technické zhodnotenie Predmetu nájmu bude ako vlastník evidovať vo svojom majetku Prenajímateľ.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že počas realizácie stavebno-technického zhodnotenia Predmetu nájmu sa budú raz mesačne konať tzv. kontrolné dni Nájomcu a Prenajímateľa, a to každý prvý štvrtok v mesiaci o 16:00 hod. v Predmete nájmu. V prípade, že by kontrolný deň pripadol na deň pracovného pokoja, alebo na deň štátneho uznaneho sviatku, bude sa kontrolný deň konať v najbližší nasledujúci pracovný deň.
11. Nájomca je povinný zabezpečiť na kontrolných dňoch vždy prítomnosť stavbyvedúceho zo strany Nájomcu zodpovedného za realizáciu stavebno-technického zhodnotenia Predmetu nájmu, a ak si to situácia vyžaduje aj prítomnosť iného povereného pracovníka. Stavbyvedúci musí byť kompetentný prijímať a riešiť závažné úlohy z kontrolných dní požadované Prenajímateľom alebo technickým dozorom stavby zo strany Prenajímateľa.
12. Predmetom stretnutia v kontrolný deň je oboznámenie Prenajímateľa s rozsahom zrealizovaného stavebno-technického zhodnotenia Predmetu nájmu, prediskutovanie doterajšieho priebehu realizácie prác, vytknutie vád zrealizovaného stavebno-technického zhodnotenia Predmetu nájmu resp. prediskutovanie iných požiadaviek Prenajímateľa a riešenie problémov súvisiacich s realizáciou stavebno-technického zhodnotenia Predmetu nájmu. Nájomcom vyhotovené podrobné zápisy z kontrolných dní obdrží v jednom vyhotovení Prenajímateľ a budú súčasťou stavebného denníka, ktorý je Nájomca povinný viesť počas celej realizácie stavebno-technického zhodnotenia Predmetu nájmu. Úlohy a termíny uvedené v stavebnom denníku v zápisoch z kontrolných dní sú pre Nájomcu záväzné.
13. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi začatie a ukončenie prác na jednotlivých akciách stavebno-technického zhodnotenia Predmetu nájmu. Po skončení prác na stavebno-technickom zhodnotení Predmetu nájmu po každej jednotlivých akcií je Nájomca povinný Prenajímateľovi protokolárne odovzdať ukončenú časť stavebno-technického zhodnotenia Predmetu nájmu, na čo je Nájomca povinný Prenajímateľa písomne vopred vyzvať, tak aby sa k odovzdaniu pristúpilo najneskôr v lehote 15 dní po ukončení časti stavebno-technického zhodnotenia Predmetu nájmu.
14. Po skončení prác na každej etape stavebno-technického zhodnotenia Predmetu nájmu a po protokolárnom odovzdaní každej jednotlivých častí stavebno-technického zhodnotenia Predmetu nájmu Prenajímateľovi bez vytýkania vád je Nájomca povinný najneskôr do desiatich pracovných dní predložiť Prenajímateľovi písomnú Správu o vynaložených účtovných doklady a ďalšie právne relevantné doklady preukazujúce reálne preinvestovanie dohodnutej hodnoty jednotlivých akcií stavebno-technického zhodnotenia Predmetu nájmu podľa odseku 1 tohto článku Zmluvy.
15. V prípade, ak dôjde k predčasnemu ukončeniu činnosti Nájomcu a ukončeniu zmluvného vzťahu zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi časť Investície, ktorú Nájomca ku dňu skončenia nájomného vzťahu nezrealizoval alebo k zrealizovaniu ktorej Nájomca nepredložil Prenajímateľovi doklady podľa článku VII. ods. 14 tejto zmluvy. Na ten účel sa Nájomca zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi nezrealizovanú časť Investície stavebno-technického zhodnotenia Predmetu nájmu najneskôr do 30-tieho dňa odo dňa ukončenia zmluvného vzťahu, a to bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, alebo na iný Prenajímateľom písomne oznámený bankový účet, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

VIII.

Poistenie

1. Nájomca je ako správca Predmetu nájmu povinný poistiť Predmet nájmu na vlastné náklady a zriadiť vinkuláciu poistného plnenia vo výške € v prespech Prenajímateľa.

Nájomca je povinný predložiť doklad o zriadení vinkulácie poistného plnenia v prospech Prenajímateľa najneskôr do 30 dní od podpisu tejto zmluvy. Nájomca je povinný udržiavať vinkuláciu poistného plnenia počas celej doby trvania nájomného vzťahu, o čom je Nájomca povinný Prenajímateľovi predložiť doklad kedykoľvek počas trvania nájomného vzťahu na požiadanie Prenajímateľa.

2. Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že Nájomca je povinný uzavrieť aj poistenie zodpovednosti za škodu spôsobnú činnosťou Nájomcu ako správcu Predmetu nájmu počas celej doby zmluvného vzťahu. Výška poistného plnenia bude minimálne €, o čom je Nájomca povinný Prenajímateľovi na vyžiadanie predložiť potvrdenie.
3. Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že Nájomca je povinný uzavrieť aj poistenie zodpovednosti za škodu spôsobnú činnosťou Nájomcu ako občianskeho združenia počas celej doby zmluvného vzťahu. Výška poistného plnenia bude minimálne €, o čom je Nájomca povinný Prenajímateľovi na vyžiadanie predložiť potvrdenie.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný zaviazat' Podnájomcov povinnosťou uzatvoriť poistenie zodpovednosti za škodu spôsobnú činnosťou Podnájomcov počas celej doby zmluvného vzťahu. Výška poistného plnenia bude minimálne €.

V prípade vzniku poistnej udalosti na základe ktorej dôjde k poistnému plneniu a vyplateniu tento poistného plnenie Prenajímateľovi, je Prenajímateľ povinný tieto prostriedky použiť na uvedenie predmetu nájmu do stavu, v akom sa nachádzal pred vznikom poistnej udalosti.

IX.

Práva a povinnosti Prenajímateľa

1. Prenajímateľ podpisom tejto Zmluvy odovzdáva Predmet nájmu Nájomcovi. Prenajímateľ a Nájomca vyhotovia o odovzdaní predmetu nájmu Nájomcovi protokol.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že podrobne oboznámil Nájomcu s technickým stavom Predmetu nájmu, ktorý je Nájomcovi známy aj z osobnej ohliadky Predmetu nájmu.
3. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený vykonávať kontrolu stavu Predmetu nájmu a kontrolu plnenia podmienok tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že kontrolu môže Prenajímateľ uskutočniť, len ak o nej vopred písomne informuje Nájomcu (aspoň 5 pracovných dní vopred), v prítomnosti Nájomcu a v obvyklom prevádzkovom čase Nájomcu; lehota príchodu pracovných dní neplatí, ak ide o kontrolu dodržiavania ustanovení článku II. tejto Zmluvy.
4. V prípade núdzovej situácie (požiar, havária, výbuch a pod.) je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť a zdržiavať sa v Predmete nájmu i bez súhlasu Nájomcu, bez sprievodu Nájomcu, v neobmedzenom čase, ale len na nevyhnutne potrebnú dobu za účelom vykonania opatrení na predchádzanie vzniku škody na Predmete nájmu, alebo v súvislosti s posúdením vzniku alebo hrozby škody, alebo s odstránením vzniknutých škôd. Takýto vstup Prenajímateľa do Predmetu nájmu bude oznámený Nájomcovi (napr. telefón, SMS, e-mail).
5. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ nezodpovedá za žiadne škody vzniknuté na hnutelných veciach nachádzajúcich sa v Predmete nájmu a za škodu na zdraví spôsobenú osobami, ktoré sa v Predmete nájmu nachádzajú s výnimkou škody spôsobenej zlým technickým stavom budovy, na ktorý prenajímateľ nájomca neupozornil.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje prístupit' k protokolárnemu odovzdaniu a prevzatíu staveбно-technického zhodnotenia Predmetu nájmu do 5 pracovných dní po obdržaní písomnej výzvy Nájomcu v zmysle čl. VII. ods. 13 tejto Zmluvy.

X.

Práva a povinnosti Nájomcu

1. Odo dňa vzniku nájomného vzťahu je Nájomca oprávnený a povinný užívať Predmet nájmu len na dohodnutý účel uvedený v čl. III tejto Zmluvy. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania podľa čl. III bez písomného súhlasu Prenajímateľa.

2. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajatý Predmet nájmu len v rozsahu a spôsobom obvyklým na účel dohodnutý v zmluve a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.
3. Nájomca je povinný plniť si povinnosti riadneho hospodára, pri užívaní Predmetu nájmu sa správať tak, aby nedochádzalo k znehodnocovaniu majetku Prenajímateľa.
4. Nájomca sa zaväzuje umožniť Prenajímateľovi vykonať kontrolu Predmetu nájmu a kontrolu plnenia povinností podľa tejto Zmluvy v súlade s článkom IX. bod 3. tejto Zmluvy a na vykonanie kontroly poskytnúť Prenajímateľovi súčinnosť.
5. Nájomca je povinný Predmet nájmu stavebno-technicky zhodnotiť, t.j. uskutočniť v Predmete nájmu rekonštrukciu v rozsahu uvedenom a v lehotách dohodnutých v článku VII. ods. 1 tejto zmluvy a v časovom harmonograme stavebno-technického zhodnotenia Predmetu nájmu podľa prílohy č. 6 tejto Zmluvy, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
6. Nájomca môže vykonať rekonštrukciu nad rozsah uvedený v článku VII. ods. 1 tejto zmluvy a v Prílohe č. 5 k tejto zmluve alebo stavebné úpravy Predmetu nájmu len na základe predchádzajúceho písomného výslovného súhlasu Prenajímateľa a na vlastné náklady Nájomcu. Nájomca má nárok na úhradu takto vzniknutých nákladov alebo ich častí len ak sa na to Prenajímateľ písomne zaviazal.
7. Nájomca sa zaväzuje adrižiavať Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca je povinný plniť si povinnosti riadneho hospodára a okrem iného uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním Predmetu nájmu (najmä, ale nielen údržba Predmetu nájmu, bežné opravy) bez nároku na kompenzáciu od Prenajímateľa.
8. Nájomca je povinný udržiavať čistotu, poriadok v zmysle platných hygienických predpisov a predchádzať poškodeniu Predmetu nájmu, alebo iným prípadným majetkovým škodám a zároveň sa zaväzuje dodržiavať všetky všeobecne záväzné právne predpisy a nariadenia vzťahujúce sa na Predmet nájmu.
9. Nájomca nie je oprávnený na Predmet nájmu zriadiť záložné právo, alebo tento inak zaťažiť.
10. Nájomca nemá nárok na primeranú zľavu z nájomného, pokiaľ sa Predmet nájmu stal nespôsobilý na dohovorené užívanie pre vady alebo pre poruchy Predmetu nájmu, na ktorých odstraňovanie je povinný Nájomca ako správca Predmetu nájmu.
11. Nájomca má nárok na primeranú zľavu z nájomného len v prípade, že pre rekonštrukcie alebo stavebné úpravy vykonávané výlučne Prenajímateľom nemohol Predmet nájmu ako celok užívať na dohodnutý účel. Právo na poskytnutie zľavy musí byť uplatnené písomne u Prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak nebolo uplatnené do 3 mesiacov odo dňa, keď došlo ku skutočnosti, zakladajúcej toto právo.
12. Nájomca je povinný v prípade ukončenia nájmu dať Predmet nájmu do pôvodného stavu (s výnimkou vykonaných schválených stavebných prác a rekonštrukcií podľa čl. VII tejto zmluvy) vrátane všetkých technologických a prevádzkových častí Predmetu nájmu, t.j. Nájomca sa zaväzuje pri ukončení nájomného vzťahu vypratať a uvoľniť Predmet nájmu, odborným spôsobom odstrániť akékoľvek ním spôsobené škody na Predmete nájmu alebo škody spôsobené vypratávaním majetku Nájomcu a to tak, aby v deň skončenia nájmu Predmet nájmu zodpovedal stavu Predmetu nájmu pri začiatku nájmu podľa tejto zmluvy s prihliadnutím na bežné opotrebenie Predmetu nájmu.
13. V prípade, ak Nájomca pri ukončení nájmu nesplní svoju povinnosť podľa odseku 12 tohto článku ani v lehote 10 dní od skončenia nájomného vzťahu, je Prenajímateľ oprávnený na náklady Nájomcu vypratať Predmet nájmu, odstrániť úpravy vykonané Nájomcom na Predmete nájmu, vykonať opravy na vykonanie ktorých by bol povinný Nájomca a uviesť Predmet nájmu do takého stavu, aby zodpovedal stavu pri začiatku nájmu podľa tejto zmluvy s prihliadnutím na bežné opotrebenie, a Nájomca sa zaväzuje vykonať úhradu takýchto nákladov vynaložených Prenajímateľom.

XI.

Odovzdanie Predmetu nájmu a stavebno-technického zhodnotenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie podľa čl. III tejto zmluvy. Na ten účel Prenajímateľ umožnil Nájomcovi ohliadku Predmetu nájmu. Nájomca týmto prehlasuje, že si Predmet nájmu riadne

- prehliadol na základe osobnej obhliadky a oboznámi sa s jeho technickým stavom, ktorý je vyhovujúci na užívanie na účel definovaný v článku III. tejto zmluvy.
2. Nájomca berie na vedomie stav Predmetu nájmu ku dňu podpisu Zmluvy a nutnosť stavebno-technického zhodnotenia Predmetu nájmu v rozsahu uvedenom v článku VII. ods. 1. tejto Zmluvy. Nájomca vyhlasuje, že mu je známe, že ku dňu podpisu tejto zmluvy je Predmet nájmu v stave vyžadujúcom rekonštrukciu a v takom stave ho ku dňu podpisu tejto zmluvy preberá do užívania na dohodnutý účel a za účelom realizácie stavebno-technického zhodnotenia Predmetu nájmu podľa čl. VII. tejto zmluvy.
 3. Zmluvné strany ku dňu podpisu tejto zmluvy vyhotovia písomný preberací protokol o odovzdaní Predmetu nájmu. V odovzdávacom protokole uvedú zmluvné strany stav spotreby elektriny, plynu, vody a tepla v Predmete nájmu ku dňu jeho odovzdania Nájomcovi, ako aj pri prevzatí Predmetu nájmu Prenajímateľom po skončení nájomného vzťahu.
 4. Nájomca je povinný pri protokolárnom odovzdaní a prevzatí stavebno-technického zhodnotenia Predmetu nájmu odovzdať Prenajímateľovi nasledovné dokumenty súvisiace so stavebno-technickým zhodnotením Predmetu nájmu:
 - projekt so zakreslením zmien podľa skutočného stavu vykonaných prác tzv. Dokumentáciu zrealizovanej stavby,
 - stavebný denník,
 - protokoly o vykonaných skúškach predpísaných STN,
 - atesty, certifikáty, revízie a osvedčenia materiálov a dodávok,
 - doklady osvedčujúce kvalitu vykonaných prác,
 - vydané osvedčenia o úradných skúškach, revíziách,
 - revízne knihy,
 - prevádzkový poriadok,
 - certifikáty, vyhlásenia o zhode v zmysle zákona č. 264/1999 Zb.,
 - katalógové listy jednotlivých zabudovaných materiálov,
 - záručné listy, návody na používanie v slovenskom jazyku,
 - vyjadrenia úradov,ako aj iné doklady potrebné pre kolaudáciu a uplatňovanie záručných dôb.
 5. Nájomca je povinný vyhotoviť zápis o protokolárnom odovzdaní a prevzatí stavebno-technického zhodnotenia Predmetu nájmu s uvedením všetkých Prenajímateľom vytýkaných väd stavebno-technického zhodnotenia Predmetu nájmu resp. väd dokumentácie súvisiacej so stavebno-technickým zhodnotením Predmetu nájmu a dátumu dokedy je Nájomca povinný vady odstrániť. Po odstránení väd je Nájomca opäť povinný postupovať rovnako ako pri ukončení realizácie stavebno-technického zhodnotenia Predmetu nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že ako prílohu zápisu o protokolárnom odovzdaní stavebno-technického zhodnotenia Predmetu nájmu Nájomca vyhotoví podrobnú fotodokumentáciu verne zobrazujúcu stav Predmetu nájmu, najmä tie jeho časti, ktoré budú resp. boli predmetom stavebno-technického zhodnotenia Predmetu nájmu podľa čl. VII. ods. 1. tejto zmluvy.
 6. V prípade predčasného ukončenia zmluvného vzťahu za účelom realizácie stavebno-technického zhodnotenia Predmetu nájmu je Nájomca povinný najneskôr do 3 dní od skončenia zmluvného vzťahu odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu v stave zodpovedajúcom rozsahu uskutočneného stavebno-technického zhodnotenia Predmetu nájmu podľa čl. VII. tejto zmluvy vyplývajúceho zo zápisov z kontrolných dní a stavebného denníka.

XII. Sankcie

1. Zmluvné strany sa dohodli, s ohľadom na výšku Investície a význam Investície pre Prenajímateľa a verejnoprospešný účel vzdelávania mládeže, že ak Nájomca nesplní svoj záväzok zrealizovať stavebno-technické zhodnotenie Predmetu nájmu v časovom harmonograme podľa tejto zmluvy, Nájomca sa zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi pokutu vo výške € za každý mesiac omeškania prác oproti dohodnutému harmonogramu.

2. Ak nájomca neodstráni vady stavebno-technického zhodnotenia Predmetu nájmu v termine určenom odovzdávacím protokolom, zaväzuje sa uhradiť Prenajímateľovi pokutu vo výške € omeškanie s každou jednotlivou vadou.
3. Ak jedna zo zmluvných strán poruší niektorú svoju zmluvnú povinnosť uvedenú v tejto Zmluve a tieto nedostatky neodstráni ani v primeranej lehote (najmenej 15 dní) na základe písomnej vyzvy druhej zmluvnej strany, predlžuje výpovedná doba pre prípad podania výpovede tejto zmluvnej strany o jeden mesiac za každé takéto porušenie zmluvnej povinnosti.

XIII. Skončenie zmluvy

1. Zmluvný vzťah založený touto zmluvou zaniká :
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - c) písomnou výpoveďou zo strany Prenajímateľa z dôvodov uvedených v §9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov,
 - d) písomnou výpoveďou zo strany Prenajímateľa z dôvodu, že Nájomca porušil inú svoju povinnosť podľa tejto Zmluvy,
 - e) písomnou výpoveďou zo strany Nájomcu výlučne z dôvodov uvedených v §9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov,
 - f) zánikom Nájomcu,
 - g) odstúpením Prenajímateľa, ak Nájomca bez súhlasu Prenajímateľa užíva Predmet nájmu v rozpore s účelom nájmu podľa čl. III tejto zmluvy,
 - h) odstúpením Prenajímateľa, ak Nájomca nezačal s realizáciou stavebno-technického zhodnotenia Predmetu nájmu v lehote určenej v článku VII. ods. 7 tejto zmluvy a to ani v dodatočne poskytnutej 60 dňovej lehote,
 - i) odstúpením Prenajímateľa, ak Nájomca neodovzdal Prenajímateľovi doklady preukazujúce zrealizovanú investíciu podľa článku VII. ods. 14 tejto zmluvy a to ani v dodatočne poskytnutej 60 dňovej lehote,
 - j) odstúpením Prenajímateľa, ak Nájomca prenechal Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájomného užívania v rozpore s touto zmluvou.
2. Výpovedná lehota pre výpoveď danú Nájomcom aj Prenajímateľom je rovnaká a to 3 mesiace a začína plynúť prvého dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ aj Nájomca sú oprávnení zmluvu vypovedať aj bez uvedenia dôvodu, a to v 6 mesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvého dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

XIV. Záverčné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca s touto Zmluvou o nájme Objektu uzatvori samostatnú zmluvu s každým existujúcim Nájomcom v danom objekte. A to Zmluvu o nájme nebytových priestorov so spoločnosťou VV DESIGN Bratislava, spol. s r.o. so sídlom Borinská 23, 8241 03 Bratislava, IČO: 35 698 951 a so spoločnosťou AVgym spol. s r.o., so sídlom Studenohorská 19, 841 03 Bratislava, IČO: 45 313 628, ktorých obsahom je nájom niektorých nebytových priestorov v Predmete nájmu. Uzatvorením uvedenej samostatnej zmluvy k existujúcim subjektom sa predmetné právne vzťahy sa zmenia z nájemných na podnájomné, kde doterajší nájomníci sa stanú podnajímkami.
2. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zo strany obidvoch zmluvných strán a účinnosť dňom nadobudnutia účinnosti dodatkov uvedených v predehádzajúcom odseku, avšak najskôr dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa podľa § 47a ods.1 zákona č. 40/1964 Z. z. Občianskeho zákonníka v spojení s § 5a ods.5 a 9 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám.

3. Ostatné právne skutočnosti, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky, najmä Obchodným zákonom, Občianskym zákonom a zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú navzájom sa bezodkladne informovať a akékoľvek zmene týkajúcej okolností podstatných pre riadne plnenie povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy.
5. Táto zmluva sa môže meniť len na základe dohody oboch zmluvných strán a to formou písomného dodatku k tejto zmluve.
6. Práva, povinnosti a záväzky z tejto zmluvy vyplývajúce prechádzajú aj na eventuálnych právnych nástupcoch oboch zmluvných strán.
7. Táto zmluva obsahuje úplnú dohodu zmluvných strán v nej zúčastnených vo vzťahu k príslušnej predmetnej záležitosti a nahrádza všetky predchádzajúce zmluvy a dohody ako ustne tak aj písomne týkajúce predmetu tejto zmluvy.
8. Všetky oznámenia, žiadosti, požiadavky, vzdanie sa práv a iné doplnky vzťahujúce sa k tejto zmluve musia mať písomnú formu a môžu sa uskutočniť ktorýmkoľvek z ďalej uvedených spôsobov: a) osobným doručením alebo b) doporučeným listom. Správy budú dané príslušnej strane na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, alebo na adresu, ktorá bude zmenená príslušným dodatkom ku zmluve.
9. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné, alebo sa stane neučinným, takáto neplatnosť alebo neučinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neučinnosť ďalších ustanovení zmluvy, alebo zmluvy samotnej. V takomto prípade sa zmluvné strany zaväzujú nahradiť takéto ustanovenie novým znením tak, aby bol zachovaný účel sledovaný touto zmluvou a bol v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi. Do prijatia nového znenia dotknutého ustanovenia sa pre dany vzťah použijú také ustanovenie zákona, ktoré ho upravujú najbližšie.
10. Obe zmluvné strany sa s obsahom tejto zmluvy oboznámili, vyhlásili, že jej porozumeli a na znak súhlasu s ňou ju ich zástupcovia vlastnoručne podpísali.
11. Táto zmluva je vypracovaná a podpísaná v štyroch rovnopisoch, po dva pre každého účastníka.
12. Nedeliteľnú súčasť tejto zmluvy tvoria:
 - Príloha č. 1 - Špecifikácia nebytových priestorov v Predmete nájmu prípadne s pôdorysom Predmetu nájmu.
 - Príloha č. 2 - Špecifikácia prenájatých nebytových priestorov v Predmete nájmu a zmluv o ich prenájaní
 - Príloha č. 3 - Podrobná špecifikácia stavebnej náročnosti jednotlivých realizačných častí stavebno-technické zhodnotenie Predmet nájmu
 - Príloha č. 4 - Podrobný plán časového harmonogramu stavebno-technické zhodnotenie Predmetu nájmu
 - Príloha č. 5 - Rozpis povinností Nájomcu pri výkone správy Predmet nájmu

Za Prenajímateľa:

V Bratislave dňa 2014.

.....
Ing. Peter Šramko, starosta

Za Nájomcu:

V Bratislave dňa 2014.

.....
Bc. Jan Dado, prezident ŠK

.....
Ing. Ľubomíra Klementisová, viceprezident

Príloha č. 1 – Špecifikácia Nebytových priestorov v Predmete nájmu

číslo	Výmera	Poschodie

Príloha č. 2 – Prenajaté časti Predmet nájmu ako nebytové priestory

Nebytový priestor	Zmluva	Nájomca
č. výmera m2, poschodie	Zmluva o nájme nebytového priestoru zo dňa 01.07.2002	VV DESIGN Bratislava, spol. s r.o.
č. výmera m2, poschodie	Zmluva o nájme nebytového priestoru zo dňa	AVgym spol. s r.o.

**Príloha č. 3 – Podrobná špecifikácia stavebnej náročnosti jednotlivých realizačných častí
stavebno-technické zhodnotenie Predmet nájmu**

1. etapa :

- výmena všetkých okien a k nim prislúchajúcich vonkajších parapetov (v dĺžke vhodnej pre budúce zateplenie budovy) a vnútorných parapetov za plastové

Použité materiály:

Výška investície:

2. etapa:

- rekonštrukcia fasády Predmet nájmu a náter fasády budovy

Použité materiály:

Výška investície:

- výmena odkvapových rár

Použité materiály:

Výška investície:

- vybudovanie spriech a rekonštrukcia sociálneho zariadenia

Použité materiály:

Výška investície:

4. etapa

- rekonštrukcia vnútorných priestorov a revízia elektroinštalácie

Použité materiály:

Výška investície:

- revízia strechy, prípadne oprava strechy

Použité materiály:

Výška investície:

**Príloha č. 4 – Podrobný plán časového harmonogramu stavebno-technické zhodnotenie
Predmetu nájmu**

1. etapa do 31.12.2015

- výmena všetkých okien a k nim prislúchajúcich vonkajších parapetov (v dĺžke vhodnej pre budúce zateplenie budovy) a vnútorných parapetov za plastové

začiatok práce:

ukončenie práce:31.12.2015

2. etapa do 31.12.2018

- rekonštrukcia fasády Predmet nájmu a náter fasády budovy

začiatok práce:

ukončenie práce:31.12.2018

- výmena odkvapových rúr

začiatok práce:

ukončenie práce:31.12.2015

- vybudovanie spŕeh a rekonštrukcia sociálneho zariadenia

začiatok práce:

ukončenie práce:31.12.2018

3. etapa do 31.12.2020

- rekonštrukcia vnútorných priestorov a revízia elektroinštalácie

začiatok práce:

ukončenie práce:31.12.2015

- revízia strechy, prípadne oprava strechy

začiatok práce:

ukončenie práce:31.12.2015

Príloha č. 5 – Rozpis povinností při výkone správy Predmet nájmu

V rámci výkonu správy Predmet nájmu s nebytovými priestormi má správca najmä nasledovné povinnosti:

- zabezpečovanie prevádzky a údržby spoločných častí spoločných zariadení a príslušenstva Predmet nájmu.
- vykonávanie oprav (náhlych ako aj dlhodobopotrebných) a udržiavacích prác na Predmete nájmu.
- zabezpečenie dodávok služieb spojených s užívaním nebytových priestorov v Predmete nájmu.
- všetky povinnosti vlastníka Predmet nájmu, v ktorom sa nachádzajú nebytové priestory v nájomnom užívaní iných subjektov za účelom zabezpečenia riadnej prevádzky Predmet nájmu.
- protipožiarna ochrana, regulácia škodcov a BOZP
- upratovanie spoločných častí a priestorov Predmetu nájmu
- údržba a opravy spoločných častí a zariadení Predmetu nájmu
- osvetlenie spoločných častí nebytového priestoru
- zabezpečenie vykurovania Predmetu nájmu.
- dodávku tepla do Predmetu nájmu, pričom Predmet nájmu musí byť vykurovaný v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov najmä v čase v pracovných dňoch od hodiny do hodiny
- zabezpečenie dodávky vody a odvádzanie odpadových vôd Predmetu nájmu
- zabezpečovanie dodávky energií (elektrina, plyn) alebo nosičov energií do Predmetu nájmu.
- odvoz a likvidácia odpadu Predmetu nájmu
- správa a údržba zelene na prenajatých pozemkoch
- údržbu okolia, prístupových komunikácií k Predmetu nájmu.
- zimná údržba prístupových komunikácií k Predmetu Nájmu
- revízie všetkých technických zariadení revízie (vrátane hydrotankov, elektrozariadení ableskozvodov) nachádzajúcich sa v Predmete nájmu

V rámci povinností správcu vykonávať opravy na Predmete nájmu, je správca v prípade opravy povinný najneskôr do 3 dní od výskytu danej závady pristúpiť k odstráneniu závady a o potrebe vykonania opravy písomne informovať vlastníka Predmetu nájmu.

V prípade, že ide o prípad opravy na Predmete nájmu, ktoré je naliehavo nevyhnutné odstrániť, t.j. ide o havarijný stav, je správca povinný havarijný stav odstrániť do 24 hodín od vzniku havárie a informovať vlastníka Predmetu nájmu najneskôr do 48 hod. od vzniku takejto závady resp. havárie na Predmete nájmu.

Nájomca je povinný plniť povinnosti správcu upravené zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctva bytov a nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov, podľa ktorého je povinný najmä:

- hospodáriť s majetkom vlastníka Predmetu nájmu s nebytovými priestormi s odbornou starostlivosťou.
- dbať na ochranu práv vlastníka Predmetu nájmu s nebytovými priestormi a uprednostňovať jeho záujmy pred vlastnými záujmami.
- zabezpečiť realizáciu vlastníkom Predmetu nájmu schválených opráv podľa jednotlivých oblastí a profesií
- zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy Predmet nájmu s nebytovými priestormi v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov.

V rámci starostlivosti o prevádzku Predmetu nájmu s nebytovými priestormi sa správca Predmetu nájmu zaväzuje zabezpečovať poskytovanie služieb spojených s užívaním nebytových priestorov v rozsahu, v cenách a kvalite zodpovedajúcich príslušným právnym predpisom a technickým podmienkam spravovaného Predmetu nájmu.

V prípade, že správca zabezpečí vykonávanie povinností správy Predmet nájmu tretou osobou zodpovedá akoby správu vykonával sám.

Nájomca ako správca Predmetu nájmu je povinný na vedenie účtu fondu prevádzky, údržby a oprav Predmetu nájmu v banke.

Nájomca ako správca Predmetu nájmu je povinný na vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a oprav a iných nedoplatkov Predmete nájmu.

Nájomca ako správca Predmetu nájmu je povinný na iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním Predmetu nájmu.