

Nájomná zmluva

uzatvorená v zmysle ustanovenia § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

(ďalej len v celom texte: „zmluva“)

medzi

Prenajímateľom:

Názov: **Mestská časť Bratislava-Rača**
Zastúpená: Mgr. Michalom Drotovánom, starostom
Sídlo: Kubačova 21, 831 06 Bratislava
IČO: 00 304 557
DIČ: 2020879212
IBAN: SK75 0200 0000 0000 0042 1032
email:
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomcom:

Názov: **KADLO SERVIS s.r.o.**
Sídlo: Karpatské námestie 7770/10A, 831 06 Bratislava
Zápis: OR Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vl. č.: 145367/B
IČO: 52 956 482
DIČ:
IČ DPH: SK2121258436
konateľ: Pavol Kadlečík
Tel. kontakt:
email:
email na zasielanie faktúr:
IBAN:
(ďalej len „nájomca“)

1. Úvodné ustanovenia

1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom a/alebo správcom pozemkov a stavieb nachádzajúcich sa v uzavretom oplotenom voľnočasovom areáli amfiteátra v Knižkovej doline, pozostávajúcom z:

a) spevnených plôch s lavičkami, areálovým osvetlením, a ostatnými exteriérovými prvkami a zeleňou na pozemku reg. CKN parc. č. 2169/1 s výmerou 3 630 m², a časti pozemku reg. CKN parc. č. 2169/2 s výmerou 1 480 m² (pozemky zapísané LV č. 1, k. ú. Rača vo vlastníctve Hl. mesta SR Bratislava, zverené do správy prenajímateľa protokolom č. 64 zo dňa 30.09.1991 a Hospodárskou zmluvou Fin 404/88 zo dňa 1.6.1988);

b) stavbami amfiteátra so sociálnym zariadeným so súpisným č. 9727, postavenými na pozemkoch reg. CKN parc. č. 2169/3 s výmerou 319 m², CKN parc. č. 2169/4 s výmerou 74 m² (pričom tieto pozemky a stavby zapísané LV č. 1, k. ú. Rača vo vlastníctve Hl. mesta SR Bratislava, zverené do správy prenajímateľa protokolom č. 64 zo dňa 30.09.1991 Hospodárskou zmluvou 4/84 zo dňa 31.10.1985);

c) stavby bufetu so zázemím a exteriérovou terasou, so súpisným č. 10081 (táto stavba je zapísaná na LV č. 4271 vo vlastníctve prenajímateľa) postavená na pozemku reg. CKN parc. č. 2169/5 s výmerou 76 m²;

d) stavby klubovne so zázemím a exteriérovou terasou so súpisným č. 10080 (pričom táto stavba je zapísaná na LV č. 4271 vo vlastníctve prenajímateľa) postavená na pozemku reg. CKN parc. č. 2169/6 s výmerou 36 m² (pozemky zapísané LV č. 1, k.ú. Rača vo vlastníctve Hl. mesta SR Bratislava, zverené do správy prenajímateľa protokolom č. 64 zo dňa 30.09.1991);

d) stavby ohniska (bez evidencie v katastri nehnuteľností) postavené na častiach pozemkov reg. CKN parc. č. 2169/1 a 2169/2, k.ú. Rača;

(ďalej všetky pozemky a stavby uvedené v tomto bode spolu aj ako len „**Amfiteáter**“).

1.2. Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu v zmysle Článku 17 odsek 3 písm. b) bod 11) Zásad hospodárenia s vlastným majetkom mestskej časti Bratislava-Rača a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Rača.

2. Predmet zmluvy

2.1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa poskytnúť do užívania nájomcovi predmet nájmu bližšie špecifikovaný v čl. 1 a 2. tejto zmluvy a záväzok nájomcu uhrádzať prenajímateľovi za predmet nájmu (základné a aj obrátové) nájomné vo výške a spôsobmi, ktoré sú uvedené v čl. 4 a aj v čl. 5 tejto zmluvy.

2.2. Predmetom nájmu na základe tejto zmluvy sú nasledovné bližšie špecifikované pozemky a stavby uvedené v bode 1.1 tejto zmluvy, a to konkrétne:

a) bufet so zázemím, ako stavba so súpisným č. III.10081, zapísaná na liste vlastníctva č. 4271 pre k. ú. Rača, **spolu s príľahlou exteriérovou terasou pred bufetom** na pozemku parc. č. 2169/1 o výmere cca. 100 m², slúžiacou ako doplnkový priestor prislúchajúci k bufetu, ktorý je určený na sedenie zákazníkov bufetu;

b) klubovňa so zázemím, ako stavba so súpisným č. III.10080, zapísaná na liste vlastníctva č. 4271 pre k. ú. Rača, **spolu s exteriérovou terasou pred klubovňou** na pozemku parc. č. 2169/1 o výmere v časti cca 40 m², slúžiacou najmä na vstup do klubovne;

c) ohnisko o výmere v časti cca 130 m², **príľahlé k stavbe bufetu**, ako stavba postavená na častiach pozemkov parc. č. 2169/1 a parc. č. 2169/2, k. ú. Rača, neevidované v katastri nehnuteľností;

(ďalej spolu len „**predmet nájmu**“), ktorý je zároveň bližšie špecifikovaný snímkom z katastrálnej mapy s vyznačením predmetu nájmu, ktorá tvorí neoddeliteľnú prílohu č.1 k tejto zmluve.

Zmluvné strany teda v kontexte vyššie uvedeného berú na vedomie, že predmet nájmu sa nachádza v rámci areálu Amfiteátra.

2.3. Nájomca vyhlasuje, že si predmet nájmu podľa tejto zmluvy osobne prehliadol, jeho skutkový, právny a aj faktický stav mu je známy, nemá voči nemu žiadne výhrady a ani ďalšie požiadavky, a teda v tomto stave ho preberá ako spôsobilé na užívanie podľa touto zmluvou dohodnutého účelu.

2.4. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený predmet nájmu prenajať na účel uvedený v tejto zmluve, a že na predmete nájmu neviazu žiadne práva tretích osôb, ktoré by znemožňovali alebo sťažovali jej užívanie nájomcom podľa tejto zmluvy.

2.5. Nájomca berie na vedomie, že priestory bufetu a klubovne podľa tejto zmluvy sú vybavené elektroinštaláciou, rozvodmi vody spolu s podružným vodomerom a odtokom vedúcim do žumpy patriacej prenajímateľovi. V priestoroch bufetu je umiestnená krbová vložka, ktorá slúži k vykurovaniu.

3. Účel nájmu

3.1. Účelom nájmu je užívanie predmetu nájmu výlučne v súvislosti s výkonom podnikateľskej činnosti nájomcu špecifikovanej v predmete podnikania podľa aktuálneho výpisu z Obchodného registra nájomcu, a to: **prevádzka/poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu.**

3.2. Nájomca podpisom tejto zmluvy zároveň vyhlasuje, že má na plnenie/výkon účelu dohodnutého touto zmluvou všetky potrebné povolenia, ktoré sa zaväzuje počas účinnosti tejto zmluvy dodržiavať v platnosti, inak je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy.

3.3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ nenesie žiadnu zodpovednosť za rozpor užívania predmetu nájmu, vrátane plnenia účelu nájmu, s platnými právnymi predpismi zo strany nájomcu. Za uvedené v plnom rozsahu zodpovedá výlučne nájomca.

3.4. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že je oprávnený užívať predmet nájmu a tento bude užívať na vlastnú zodpovednosť v intenciách tejto zmluvy a s tým súvisiacich platných právnych predpisov.

4. Výška a splatnosť základného nájomného

4.1. Základné nájomné je stanovené dohodou zmluvných strán v zmysle zákona o cenách v platnom a úplnom znení na sumu v celkovej výške **3.600,- EUR** (slovom: tritisíc šesťsto eur) **ročne** (ďalej v texte aj len „**základné nájomné**“).

4.2. Prenajímateľ je povinný vystaviť nájomcovi na zaplatenie základného nájomného faktúru najneskôr do 31.03. príslušného kalendárneho roku. Faktúra je splatná 14 dní odo dňa jej vystavenia. Základné nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa. Fakturačné obdobie je 1 kalendárny rok. V poslednom kalendárnom roku nájmu bude výška fakturovaného nájomného alikvotne upravená.

4.3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca uhradí prenajímateľovi základné nájomné za kalendárny rok 2024 v alikvotnej výške na základe faktúry vystavenej prenajímateľom najneskôr 10 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy.

4.4. Úrok z omeškania, v nadväznosti na úhradu základného nájomného podľa tejto zmluvy, je zmluvnými stranami dohodnutý vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, až do zaplatenia.

4.5. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že prenajímateľ jednostranným právnym úkonom zvýši, od druhého kalendárneho roku nájomného vzťahu založeného touto zmluvou, výšku základného nájomného v závislosti od priemerného medziročného rastu spotrebiteľských cien vykázaného Štatistickým úradom SR za ten-ktorý kalendárny rok, ktorý predchádza príslušnému kalendárnemu roku a tiež pri zmene cenových predpisov, resp. iných všeobecne záväzných právnych noriem.

4.6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude zasielať faktúry na úhradu nájomného podľa tejto zmluvy za predmet nájmu nájomcovi elektronicky na e-mailovú adresu nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, pričom faktúra je splatná do 14 dní odo dňa jej vystavenia. Zaslanie vystavenej faktúry e-mailovou správou z e-mailovej adresy prenajímateľa sa na účely tejto zmluvy považuje za zachovanie písomnej formy, pokiaľ nie je v tejto zmluve vyslovene uvedené inak.

5. Výška a splatnosť obrátového nájomného

5.1. Pre prípady konania akéhokoľvek verejného, spoločenského, kultúrneho a iného podujatia organizovaného prenajímateľom (ďalej ako „**Akcia**“) sa zmluvné strany dohodli, že nájomca bude prenajímateľovi platiť osobitné obrátové nájomné, ako nájomné okrem základného nájomného podľa tejto zmluvy, t. j. „nad rámec“ základného nájomného dohodnutého touto zmluvou, a to za podmienok uvedených v tejto zmluve (ďalej v texte aj len „**obratové nájomné**“).

5.2. Zmluvné strany berú na vedomie, že obrátom sa pre potreby výpočtu obrátového nájomného rozumie: základ dane na účely DPH, ak nájomca je alebo bude platcom DPH, úhrn tržieb z predaja vlastných výrobkov a služieb alebo úhrn príjmov zo živnosti, ak nájomca nie je alebo nebude platcom DPH.

5.3. Zmluvné strany sa teda dohodli na výške obrátového nájomného v sume 5 % zo všetkých obrátov nájomcu, ktoré dosiahne v predmete nájmu počas celého účtovného dňa, v ktorom sa tá-ktorá Akcia vykoná.

5.4. Ak nájomca vytvára obrát prevádzky (nachádzajúcej sa v predmete nájmu, v nadväznosti na túto zmluvu) cez registračné pokladne, je povinný používať pre všetky transakcie so zákazníkmi uzavreté v prevádzke iba elektronické registračné pokladne registrované na prevádzku na príslušnom Daňovom úrade a zabezpečiť, aby všetky informácie zaznamenané takýmito registračnými pokladňami boli zaradené do osobitnej evidencie. Nájomca je zároveň povinný písomne oznámiť prenajímateľovi počet pokladníc, ktoré má registrované na prevádzku na príslušnom Daňovom úrade pri uzavretí tejto zmluvy a do najneskôr do 30 dní od každej takejto zmeny. Ak nájomca vytvára obrát prevádzky na účte v banke bez evidencie cez registračné pokladne, je povinný viesť pre všetky transakcie so zákazníkmi uzavreté v prevádzke jeden účet v banke, osobitne od príjmov iných prevádzok a príjmov evidovaných cez registračné pokladne.

5.5. Nájomca je povinný počas (každej) Akcie viesť osobitnú evidenciu o obráte v prevádzke podľa osobitných pokladničných kníh o každej pokladni v prevádzke a osobitného účtu v banke spojeného s obrátom prevádzky.

5.6. V prípade konania Akcie má prenajímateľ a ktorákoľvek ním poverená osoba právo kedykoľvek preverovať, či za prijatú platbu nájomca resp. akýkoľvek jeho zamestnanec a osoba vykonávajúca prevádzku v priestoroch predmetu nájmu, vystavuje jeho zákazníkovi pokladničný blok, príjmový doklad a iné obdobné potvrdenie o prijatej platbe nájomcom, vrátane ich bezprostredného zaradenia do osobitej evidencie uvedenej v intenciách tejto zmluvy.

5.7. Nájomca je povinný raz mesačne odovzdať prenajímateľovi na vyúčtovanie osobitnú evidenciu uvedenú v tejto zmluve za všetky Akcie, ktoré sa konali v ukončenom mesiaci a to najneskôr do 7 pracovných dní od skončenia mesiaca. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude vyúčtovanie zasielať prenajímateľovi elektronicky na mailovú adresu: ekonomika@raca.sk. V prípade otázok, prípadne pripomienok prenajímateľa je prenajímateľ oprávnený preveriť vyúčtovanie/evidenciu vedenú nájomcom s porovnaním každého pokladničného bloku, príjmového dokladu a iného obdobného potvrdenia o prijatej platbe nájomcom, čo mu musí nájomca bezodkladne sprístupniť.

5.8. Zmluvné strany sa dohodli, že aj pre prípade zasielania vyúčtovania/evidencie podľa predchádzajúceho bodu tohto článku zmluvy platí, že zaslanie vyúčtovania/evidencie e-mailovou správou z e-mailovej adresy nájomcu sa na účely tejto časti zmluvy považuje za zachovanie písomnej formy, pokiaľ nie je v tejto zmluve vyslovene uvedené inak.**5.9.** V prípade, ak prenajímateľ zistí akýkoľvek nedostatok v plnení povinností nájomcu uvedených v bodoch 5.6. a 5.7. tohto článku zmluvy, je oprávnený nárokovat' si od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 50,- EUR (slovom: päťdesiat eur) za každý jeden zistený nedostatok, a to aj opakovane.

6. Platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu

6.1. Zmluvné strany sa dohodli, že zálohové platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu (ďalej aj len „**zálohové platby**“) sú vyčíslené vo Výpočtovom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy v podobe prílohy č. 2 k tejto zmluve (ďalej aj len „**Výpočtový list**“).

Nájomca v súvislosti so zálohovými platbami podľa tejto zmluvy zároveň berie na vedomie, že zálohové platby:

- (i) Elektrická energia,
- (ii) Vodné a stočné, odvoz zrážkovej vody,
- (iii) prečistenie odpadového potrubia (žumpy)

tak, ako sú bližšie jednotlivo vyčíslené vo Výpočtovom liste, sú vypočítané/tvorí v každom jednom prípade služby sumu vo výške 50 % tej-ktorej služby vyúčtovanej prenajímateľovi z celkovej sumy tej-ktorej služby v nadväznosti na predmet nájmu podľa tejto zmluvy.

V prípade, ak to odôvodňujú zúčtovacie obdobia dodávateľov energií a služieb, prenajímateľ je oprávnený určiť skutočnú sumu vyplývajúcu z vyúčtovania poskytnutých energií a služieb aj k inému dňu, ako je uvedený v tomto článku zmluvy, za predchádzajúce zúčtovacie obdobie. Nájomca sa zaväzuje uhradiť skutočné náklady za poskytnuté služby spojené s užívaním predmetu nájmu vyplývajúce z vyúčtovania, na výzvu prenajímateľa.

6.2. Zálohové platby budú splatné do 14 kalendárnych dní odo dňa vystavenia faktúry vystavenej prenajímateľom na obdobie príslušného roka doby nájmu v nadväznosti na túto zmluvu, pričom prenajímateľ bude povinný tieto zálohové platby vyfakturovať spolu so základným nájomným podľa tejto zmluvy.

6.3. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy zároveň berú na vedomie, že skutočné náklady za nájomcom poskytnuté služby spojené s užívaním predmetu nájmu, v nadväznosti na nájomcovi fakturované zálohové platby podľa tejto zmluvy, sa následne vyúčtujú 1 x ročne, spravidla najneskôr do 31.12. nasledujúceho kalendárneho roku.

6.4. Výšku zálohových platieb bude prenajímateľ oprávnený zmeniť jednostranne v rozsahu zmeny výšky zálohových platieb, pokiaľ ich dodávateľia služieb uplatnia v budúcnosti.

6.5. Ustanovenie podľa 4.4. tejto zmluvy pojednávajúce o úroku z omeškania sa na vzťahy podľa tohto článku použije obdobne.

7. Doba nájmu, protokolárne odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu, ukončenie nájmu

7.1. Zmluva sa uzatvára na **dobu určitú**, a to od **1.7.2024 do 30.6.2029**.

7.2. Táto zmluva zaniká:

- a) dohodou zmluvných strán,
- b) písomnou výpoveďou prenajímateľa podľa tejto zmluvy a to v 1-mesačnej výpovednej lehote, počítanej od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede nájomcovi,
- c) písomnou výpoveďou nájomcu podľa tejto zmluvy a to v 3-mesačnej výpovednej lehote, počítanej od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede prenajímateľovi,
- d) písomným odstúpením od zmluvy.

7.3. Po ukončení nájmu vykonajú zmluvné strany najneskôr do 14-ich dní vysporiadanie vzájomných záväzkov, ak to bude potrebné.

7.4. Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu, ak nájomca:

- a) užíva predmet nájmu alebo ktorúkoľvek jeho časť v rozpore s touto zmluvou,
- b) nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať predmet nájmu na účel nájmu dohodnutý touto zmluvou,

- c) mešká o viac ako 1 mesiac s platením základného nájomného a/alebo obrátového nájomného, alebo za služby spojené s užívaním predmetu zmluvy alebo mešká aj s platením akýchkoľvek iných peňažných záväzkov v nadväznosti na túto zmluvu,
- d) sám alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa hrubo porušujú pokoj, alebo poriadok v predmete nájmu,
- e) prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu/užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu,
- f) porušení ktorúkoľvek zmluvnú povinnosť uvedenú v tejto zmluve.

7.5. Nájomca berie na vedomie, že ak dôjde ku zmene vlastníctva predmetu nájmu je nájomca oprávnený z tohto dôvodu vypovedať túto zmluvu za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

7.6. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím dojednanej doby nájmu ak:

- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať predmet nájmu na účel uvedený v tejto zmluve, alebo stratí spôsobilosť na činnosť, na ktorú si predmet nájmu touto zmluvou prenajal,
- b) predmet nájmu sa stal bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie.

7.7. Zmluvné strany sa dohodli, že od tejto zmluvy môže ktorákoľvek zo zmluvnej strany písomne odstúpiť z dôvodov uvedených v tejto zmluve alebo v súvisiacom platnom právnom predpise.

7.8. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi a nájomca sa zaväzuje protokolárne prevziať predmet nájmu od prenajímateľa v deň začiatku nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy.

7.9. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu vyhotovia písomný preberací protokol (ďalej aj len „**Protokol**“).

7.10. Protokol bude zároveň prílohou tejto zmluvy ako jej neoddeliteľná súčasť v podobe prílohy č. 3 tejto zmluvy.

7.11. Pri skončení nájmu sa zmluvné strany zaväzujú spísať taktiež Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.

7.12. Pri skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania, ak sa spôsob užívania výslovne nedohodol, v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

8. Práva a povinnosti prenajímateľa

8.1. Prenajímateľ je oprávnený:

- a) prostredníctvom ním poverených osôb kedykoľvek kontrolovať predmet nájmu z hľadiska jeho využívania v súlade s touto zmluvou,
- b) v prípade, že sa nájomca správa v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy, žiadať od neho bezodkladnú nápravu nedostatkov a zdržanie sa protiprávneho konania.

8.2. Prenajímateľ je povinný:

- a) odovzdať predmet nájmu nájomcovi do užívania najneskôr v prvý deň nájmu podľa tejto zmluvy,
- b) odovzdať nájomcovi predmet nájmu podľa tejto zmluvy v stave spôsobilom na riadne užívanie podľa tejto zmluvy.

9. Práva a povinnosti nájomcu

9.1. Nájomca je oprávnený:

- a) požadovať od prenajímateľa plnenia, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve, najmä aby predmet nájmu mu bol odovzdaný v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie v súlade s účelom nájmu podľa tejto zmluvy,
- b) užívať predmet nájmu v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.

9.2. Nájomca je povinný:

- a) chrániť a udržiavať predmet nájmu v riadnom – užívania schopnom stave a dbať zároveň o to, aby nedošlo k jeho poškodeniu/nadmernému opotrebovaniu,

- b) užívať predmet nájmu výlučne/len na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s touto zmluvou,
- c) dodržiavať všetky platné bezpečnostné a požiarne predpisy, predpisy týkajúce sa nelegálneho zamestnávania a aj predpisy v oblasti bezpečnosti pri práci počas prevádzky predmetu nájmu, t. j. najmä predpisy v oblasti BOZP a PO, a zároveň je nájomca povinný zabezpečiť dodržiavanie týchto všetkých platných právnych predpisov tretími osobami nachádzajúcimi sa v predmete nájmu,
- d) zabezpečiť dodržiavanie príslušných platných právnych predpisov týkajúcich sa ochrany pred nadmernou hlučnosťou pri jeho prevádzke predmetu nájmu, nezávisle od toho či (nadmernú) hlučnosť spôsobuje on sám – ním organizovanou Akciou/podujatím v prevádzke v rámci predmetu nájmu, alebo ju spôsobujú akékoľvek tretie osoby nachádzajúce sa v predmete nájmu,
- e) oznámiť prenajímateľovi bezodkladne každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné (s tým súvisiace) skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť tento zmluvný vzťah,
- f) uhrádzať prenajímateľovi základné a aj obrátové nájomné vo výške a v lehotách podľa tejto zmluvy,
- g) umožniť prenajímateľovi vykonanie kontroly zabezpečenia ochrany jeho majetku, t. j. predmetu nájmu,
- h) zaplatiť prenajímateľovi škody vzniknuté pri užívaní, alebo zanedbaním ochrany predmetu nájmu,
- i) podieľať sa v pomere 50/50 uvedenom aj v bode 6.1 tejto zmluvy a tiež následne v rámci Výpočtového listu zálohových platieb tvoriaceho prílohu tejto zmluvy, podľa miery spotrebovanej vody, na nákladoch za odvoz odpadových vôd zo žumpy
- j) zakázať fajčiť a aj znemožniť fajčenie akýmkoľvek osobám zdržiavajúcich sa v priestoroch bufetu a/alebo klubovne, ktoré sú súčasťou predmetu nájmu podľa tejto zmluvy,
- k) dodržiavať prevádzkovú dobu v predmete nájmu v súlade s platným VZN mestskej časti Bratislava-Rača, vzťahujúcim sa na danú problematiku,
- l) po ukončení nájmu podľa tejto zmluvy prenechať – navrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v užívania schopnom stave s prihliadnutím na bežné opotrebovanie,
- m) na predmete nájmu vykonávať len činnosti, ktoré sú v súlade s dohodnutým účelom nájmu,
- n) nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu do podnájmu/užívania akejkoľvek inej - tretej osoby a ani predmet nájmu zaťažiť a ani inak naň, alebo na ktorúkoľvek jeho časť zriadiť záložné právo,
- o) sprístupniť prenajímateľovi predmet nájmu za účelom vykonania opráv prenajímateľom a údržby a zároveň znášať obmedzenia v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností na predmete nájmu,
- p) umožniť prenajímateľovi využívať bezodplatne klubovňu a/alebo ohnisko najmä pre jednotlivé Združenia seniorov, turistické združenia a/alebo združenia občanov/obyvateľov mestskej časti Bratislava-Rača, v rozsahu podľa ich vyjadreného záujmu alebo aj v rozsahu a/alebo na základe požiadavky mestskej časti Bratislava-Rača ako prenajímateľa podľa tejto zmluvy,
- q) umožniť prenajímateľovi organizovať Akcie a zároveň mu počas ktorejkoľvek jeho Akcie poskytovať – plne mu sprístupniť predmet nájmu a tento obsluhovať na zmluvou dohodnutý účel, pričom zároveň platí, že Akcia prenajímateľa má prednosť pred podujatím nájomcu podľa bodu 10.2. tejto zmluvy,
- r) oznámiť prenajímateľovi Akciu, ktorú organizuje najneskôr 14 dní pred jej uskutočnením, elektronicky na e-adresu:
- s) vykonávať pravidelné kontroly a revízie elektrických spotrebičov umiestnených na predmete nájmu,
- t) uzatvoriť zmluvu s dodávateľmi služieb, ktoré sú spojené s užívaním predmetu nájmu (odvoz a likvidáciu odpadu), a to najneskôr ku dňu začatia nájmu/užívania predmetu nájmu nájomcom na základe tejto zmluvy,
- u) dodržiavať aktuálne platný Prevádzkový poriadok Amfiteátra, s ktorým nájomca podpisom tejto zmluvy zároveň potvrdzuje, že bol oboznámený, zobral ho na vedomie a zaväzuje sa ho aj dodržiavať.

9.3. Nájomca berie na vedomie, že nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa zriaďovať na predmete nájmu akékoľvek stavby.

9.4. Výlučne nájomca zodpovedá v plnom rozsahu vo vzťahu k predmetu nájmu za:

- a) stav organizačného a/alebo technického zabezpečenia predmetu nájmu, za dodržanie predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti zdravia pri práci, aj za dodržiavanie predpisov týkajúcich sa hlučnosti, ochrany majetku – predmetu nájmu, protipožiarnych, hygienických a iných platných všeobecne záväzných právnych predpisov,
- b) akékoľvek a zároveň všetky škody alebo ublíženia na zdraví, ktoré vznikli nedodržaním súvisiacich platných právnych predpisov nájomcom,
- c) škody vzniknuté poškodením alebo zničením predmetu nájmu, zavinením nájomcom, alebo osobami konajúcich v jeho mene, alebo jeho návštevníkmi, či zanedbaním (príslušných) povinností podľa tejto zmluvy vo vzťahu k predmetu a účelu nájmu.

9.5. Nájomca sa zároveň zaväzuje preukázateľne poistiť voči eventuálnej škode na vlastné náklady, inak je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť. Predmet nájmu je poistený prenajímateľom (a to: živelné poistenie nehnuteľností vrátane vandalizmu, poistenie skla a dopoistenie rizika odcudzenia hnutelných vecí a stavebných súčastí vedených v účtovnej evidencii Mestskej časti Bratislava-Rača ako prenajímateľa).

9.6. Nájomca je oprávnený po písomnej dohode s prenajímateľom bezplatne na vlastné náklady umiestniť na vopred s prenajímateľom určenom mieste na fasáde budovy nachádzajúcej sa v rámci predmetu nájmu informačnú tabuľu s názvom jeho prevádzky a otváracími hodinami tejto prevádzky nachádzajúcej sa v predmete nájmu.

9.7. Nájomca je oprávnený za účelom prípadnej zmeny predmetu zmluvy v budúcnosti vykonať na vlastné náklady stavebné úpravy alebo stavebné práce len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Pred vykonaním týchto prác je nájomca povinný dať odsúhlasiť prenajímateľovi projekt a zabezpečiť všetku dokumentáciu k riadnemu a bezpečnému užívaniu. Po dokončení týchto prác je nájomca povinný bezodkladne odovzdať prenajímateľovi príslušné revízne správy.

9.8. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný najneskôr do 14kalendárnych dní odo dňa začatia stavebných prác alebo úprav podľa predchádzajúceho bodu tohto článku zmluvy ohlásiť odberné miesto predmetu nájmu za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v súvislosti s platnými právnymi predpismi.

9.9. V prípade predčasného ukončenia tejto zmluvy výlučne nájomca sám znáša všetky náklady ním vynaložené na predmet nájmu. Nájomca sa zároveň zaväzuje neuplatňovať si pri skončení nájmu žiadnu náhradu akýchkoľvek ďalších výdavkov spojených s úpravou predmetu nájmu podľa tohto článku zmluvy.

9.10. Zmluvné strany sa dohodli, že drobné opravy a bežnú údržbu predmetu nájmu vykonáva nájomca na vlastné náklady do výšky 500,- eur (slovom: päťsto eur) v každom jednotlivom prípade.

9.11. Prenajímateľ sa nájomcovi zaväzuje zabezpečiť pokojné a nerušené užívanie predmetu nájmu. Prenajímateľ sa zároveň zaväzuje zabezpečiť starostlivosť o čistotu v areáli, kontajner na odpad a separovaný zber v čase konania Akcií organizovaných prenajímateľom na svoje náklady. Prenajímateľ sa zároveň zaväzuje prostredníctvom emailovej komunikácie (prevažne z emailu ak sa nedohodnú na inej emailovej adrese prenajímateľa) oznámiť konanie Akcie nájomcovi minimálne dva týždne vopred pred jej (plánovaným) uskutočnením.

10. Osobitné ustanovenia o správe ohniska a o podmienkach organizovania podujatí v ňom

10.1. Nájomca sa zaväzuje spravovať priestory ohniska umiestnené v priestoroch predmetu nájmu, konkrétne Amfiteátra, s možnosťou odplatne prenajať za/namiesto prenajímateľa priestory ohniska tretím osobám. Ak uvedená skutočnosť nastane, nájomca sa zaväzuje zabezpečiť dodržiavanie príslušných platných právnych predpisov týkajúcich sa bezpečnosti a aj oblasti BOZP a zároveň sa zaväzuje zabezpečiť dodržiavanie platných predpisov týkajúcich sa hlučnosti počas prenájmu ohniska treťou osobou a priestory ohniska uviesť do pôvodného stavu po skončení užívania ohniska treťou osobou.

10.2. Nájomca je tiež oprávnený bezodplatne organizovať akékoľvek podujatia v spolupráci so základnými školami, centrami voľného času, Združeniami seniorov a rôznymi záujmovými združeniami sídlivými v mestskej časti Bratislava-Rača. V prípade, ak sa so subjektami uvedenými v predchádzajúcej vete dohodne na organizovaní týchto podujatí, je povinný tieto podujatia zabezpečiť podľa vzájomne dohodnutých podmienok. O každom takom podujatí je povinný bezodkladne upovedomiť prenajímateľa elektronicky na email: _____ a splniť podmienky dané prenajímateľom. Po skončení takého podujatia je povinný uviesť priestory Amfiteátra do pôvodného stavu.

11. Osobitné ustanovenia o správe Amfiteátra a o podmienkach organizovaní podujatí v ňom

11.1. Ak ďalej v tejto zmluve nie je uvedené inak, nájomca je povinný udržiavať čistotu v priestoroch Amfiteátra, ako aj v sociálnych zariadeniach nachádzajúcich sa v priestoroch Amfiteátra ako priestoru, v rámci ktorého sa nachádza predmet nájmu a to počas celej doby nájmu podľa tejto zmluvy. Nájomca sa zároveň zaväzuje sprístupňovať WC tretím osobám počas bežnej prevádzky bezplatne.

V čase konania Akcií je prenajímateľ povinný udržiavať čistotu v priestoroch celého Amfiteátra ako aj v sociálnych zariadeniach nachádzajúcich sa v priestoroch Amfiteátra. Bežnú údržbu Amfiteátra a i dopĺňanie hygienických potrieb počas Akcií vykonáva prenajímateľ na vlastné náklady. Po skončení Akcie je prenajímateľ povinný uviesť priestory Amfiteátra ako aj sociálnych zariadení do pôvodného stavu.

11.2. Nájomca sa zaväzuje zakaždým uzamykať priestory areálu Amfiteátra po skončení prevádzkovej doby a dohliadať na bezpečnosť areálu Amfiteátra počas prevádzkovej doby predmetu nájmu.

11.3. Nájomca sa zaväzuje žiadnym spôsobom nezasahovať do činnosti bezpečnostných kamier nachádzajúcich sa v areáli Amfiteátra.

11.4. Nájomca zároveň podpisom tejto zmluvy bezvýhradne súhlasí s umiestnením všetkých bezpečnostných kamier v priestoroch Amfiteátra a tieto berie na vedomie.

11.5. Zmluvné strany sa dohodli, že bežnú údržbu Amfiteátra a i dopĺňanie hygienických potrieb počas podujatí organizovaných nájomcom v zmysle bodu 11.6. tejto zmluvy vykonáva výlučne nájomca, a to na vlastné náklady.

11.6. Nájomca ohlásí záujemcu o jednorazový prenájom priestorov Amfiteátra, ako súčasť predmetu nájmu, na emailovú adresu prenajímateľa: _____. V prípade, že prenajímateľ uzatvorí s takto ohláseným záujemcom zmluvu o prenájme priestorov Amfiteátra, prináleží nájomcovi odmena vo výške 30 % z hodnoty dohodnutého jednorazového nájomného. Prenajímateľ oznámi výšku odmeny nájomcovi elektronicky na jeho emailovú adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy a to najneskôr do 7 pracovných dní od ukončenia takejto akcie, na ktorú bol Amfiteáter prenajatý. Nájomca vystaví faktúru na uvedenú sumu najneskôr do 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia výšky odmeny. Vo faktúre bude uvedené číslo nájomnej zmluvy a odkaz na tento bod zmluvy. Riadne vystavená faktúra bude uhradená do 14 dní od jej doručenia nájomcovi.

12. Zábezpeka

12.1. Nájomca sa zaväzuje poskytnúť prenajímateľovi najneskôr do dňa účinnosti - začatia nájomného vzťahu založeného touto zmluvou zábezpeku vo výške jedného aktuálneho ročného základného nájomného, (ďalej aj len „**zábezpeka**“), inak je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.

12.2. Prenajímateľ je oprávnený použiť zábezpeku na započítanie so splatnými pohľadávkami voči nájomcovi.

12.3. V prípade, že prenajímateľ použije zábezpeku podľa tejto zmluvy, nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi aj opakovane ďalšiu zábezpeku v takej výške, aby sa spolu s nevyčerpanou zábezpekou rovnala sume určenej sume bodu 12.1. podľa tohto článku zmluvy a najneskôr to v lehote 14 kalendárnych dní od oznámenia prenajímateľa o započítaní zábezpeky alebo jej časti podľa bodu 12.2. tohto článku zmluvy, inak je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť. Zmluvné strany pre vylúčenie prípadných pochybností uvádzajú, že zábezpekou vo výške aktuálneho ročného základného nájomného sa myslí výška zábezpeky určená aj v nadväznosti na infláciu zmluvnými stranami dohodnutú v rámci článku 4 tejto zmluvy. Výšku zábezpeky si v prípade potreby ktorejkoľvek zmluvnej strany môžu zmluvné strany vzájomne potvrdiť, t. j. oznámiť v rámci ich vzájomnej emailovej komunikácie.

12.4. Zmluvné strany sa dohodli, že nevyčerpaná časť zábezpeky sa ku dňu zániku účinnosti tejto zmluvy započítava na pohľadávky prenajímateľa voči nájomcovi, ktoré vznikli do zániku účinnosti tejto zmluvy. Nárok na vydanie zostatku zábezpeky vzniká nájomcovi dňom zániku účinnosti tejto zmluvy.

13. Doručovanie písomností

13.1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných podmienkach doručovania písomností v nadväznosti na túto zmluvu, a to:

- a) písomnosti sa budú zmluvnými stranami doručovať na adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy,
- b) v prípade písomností doručovaných prostredníctvom pošty na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy sa doporučené listové zásielky alebo zásielky s doručenkou považujú za doručené druhej zmluvnej strane aj keď:
 - (i) príjemca odoprel prijatie zásielky, vtedy sa zásielka považuje za doručenú dňom odmietnutia prijatia zásielky;
 - (ii) zásielka bola na pošte uložená a príjemca si ju neprevzal do 3 dní od uloženia; posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, aj keď sa príjemca o uložení zásielky nedozvedel;
 - (iii) bola zásielka vrátená odosielateľovi ako nedoručiteľná najmä preto, že nebolo možné adresáta na adrese uvedenej v záhlaví tejto zmluvy zastihnúť, pričom iná adresa adresáta nie je odosielateľovi známa - v tomto prípade sa písomnosť považuje po 3 dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručenú, a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvie.

13.2. V prípade doručovania prostredníctvom elektronickej pošty (e-mail) sa písomnosť považuje za doručenú dňom jej odoslania.

14. Spoločné a záverečné ustanovenia

14.1. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať písomne dohodou vo forme písomného dodatku, po vzájomnom odsúhlasení znenia zo strany jej oboch zmluvných strán.

14.2. Zmluva sa vyhotovuje v 4 vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých po jej podpísaní zmluvnými stranami prenajímateľ obdrží 2 exempláre a nájomca rovnako 2 exempláre.

14.3. Táto zmluva nadobúda platnosť a je pre zmluvné strany záväzná odo dňa jej podpisu oprávnenými osobami oboch zmluvných strán. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedeným Úradom vlády SR v súlade s § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.

14.4. Právne vzťahy touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacimi platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.

14.5. Zmluvné strany vyhlasujú, že sa riadne oboznámili s obsahom zmluvy, porozumeli mu a nemajú k nemu žiadne výhrady, pripomienky ani návrhy na doplnenie. Zmluvu uzatvorili slobodne, vážne, nie v tiesni za jednostranne nevýhodných podmienok, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

Prílohy zmluvy:

1. snímka z katastrálnej mapy
2. Výpočtový list
3. Protokol

V Bratislave, dňa 27.6.2024

V Bratislave, dňa 27.6.2024

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Mgr. Michal Drotován
starosta

Pavol Kadlečík
konateľ