

# ZMLUVA O NÁJME POZEMKU

Č. PRENAJÍMATEĽA 14/OD/2015

## Článok 1

### Zmluvné strany

Názov: EKO - podnik verejnoprospešných služieb  
so sídlom: Halašova 20, 832 90 Bratislava  
zastúpený: Ing. Robertom Molnárom, riaditeľom podniku  
IČO: 491 870  
IČ DPH: SK2020887022  
bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.  
číslo účtu: SK04 5600 0000 0018 0570 7008  
e-mail adresa: [pavlovic@ekovps.sk](mailto:pavlovic@ekovps.sk)  
/ďalej aj „Prenajímateľ“/

a

Názov: MJ transformations, s.r.o.  
Sídlo: Rezedova 29, Bratislava 821 01  
IČO: 36 512 567  
IČ DPH: -  
Štatutárny zástupca: Matúš Juran, konateľ spoločnosti  
Bankové spojenie:  
Číslo účtu:  
e-mail adresa:

/ďalej aj „Nájomca“ a spolu s Prenajímateľom ďalej aj „Zmluvné strany“/

uzatvárajú v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka túto

**zmluvu o nájme pozemku**

/ ďalej len ako „Zmluva“ /

## Článok 2

### Úvodné ustanovenia

- 2.1 **Prenajímateľ** je príspevkovou organizáciou zriadenou postupom podľa zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v platnom znení, v spojení s uznesením č. 2/1990 z 2. zasadnutia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Nové Mesto, konaného dňa 20.12.1990, ktorý vykonáva správu majetku Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava alebo majetku, ktorý bol mestskej časti zverený. Pri uzavretí tejto zmluvy koná prenájomca v mene vlastníka predmetu nájmu.
- 2.2 **Nájomca** je obchodnou spoločnosťou založenou podľa právneho poriadku Slovenskej republiky s predmetom činnosti najmä v oblasti prevádzkovania športových, kultúrnych, spoločenských a zábavných zariadení pre verejnosť. Nájomca má záujem v rámci svojej podnikateľskej činnosti organizovať na pozemkoch v správe Prenajímateľa za účelom výkonu vyššie uvedenej činnosti.

### Článok 3 Predmet zmluvy a Predmet nájmu

- 3.1 Predmetom tejto Zmluvy je úprava práv a povinností Zmluvných strán pri nájme časti pozemku v správe Prenajímateľa v prospech Nájomcu.
- 3.2 Prenajímateľ vyhlasuje, že vykonáva správu nasledovných nehnuteľností – pozemku nachádzajúceho sa v areáli prírodného kúpaliska Kuchajda, parcela registra „C“ č. parc. č. 15 123/1 o výmere 22.453 m<sup>2</sup> druh pozemku Ostatné plochy, ktorý je zapísaný na LV č. 2382 pre k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava – m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III vo vlastníctve Hlavného Mesta SR Bratislava v evidencii Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor.
- 3.3 Prenajímateľ prenecháva časť pozemku definovaného v bode 3.2 tohto článku Zmluvy o rozlohe 100 m<sup>2</sup>, touto Zmluvou Nájomcovi do dočasného užívania (ďalej aj „**Predmet nájmu**“), za čo sa Nájomca zaväzuje hradiť Prenajímateľovi nájomné dohodnuté v tejto Zmluve. Situačné vymedzenie časti pozemku, ktorý má byť Predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy tvorí Prílohu č. 2 tejto Zmluvy. Nájomca vyhlasuje, že takéto vymedzenie Predmetu nájmu je dostatočne zrejmé a určité, pričom situačné vymedzenie, ktoré tvorí Prílohu č. 2 tejto Zmluvy súhlasí podľa osobnej obhliadky so stavom na mieste samom a voči takémuto vymedzeniu nemá výhrady a súhlasí s tým, čo má tvoriť Predmet nájmu.
- 3.4 Predmet nájmu tvorí v časti spevnená plocha a v časti nespevnená trávnatá plocha bez porastu a stavebných objektov, bez privedenia inžinierskych sietí, bez oplotenia a s prístupom z miestnej účelovej komunikácie.

### Článok 4 Účel nájmu

- 4.1 Predmet nájmu sa prenája Nájomcovi za účelom výkonu podnikateľskej činnosti Nájomcu, konkrétne za účelom organizácie športových aktivít a skupinových cvičení „**Bootcamp**“. Nájomca nie je oprávnený vykonávať na Predmete nájmu iné než v tejto zmluve dohodnuté činnosti a nie je oprávnený vykonávať na Predmete nájmu inú svoju podnikateľskú činnosť.
- 4.2 Prevádzkový čas a poskytovanie služieb na predmete nájmu počas trvania nájmu je stanovený v rozsahu:
- pondelok až piatok: od 07:00 do 08:30 hodiny,  
od 18:30 do 20:00 hodiny,
  - sobota: od 10:00 do 11:30 hodiny.
- Nájomca je povinný pred podpisom tejto Zmluvy predložiť Prenajímateľovi nákres rozmiestnenia zariadení – hnutelných vecí, podľa ich druhu, ktoré bude umiestňovať na Predmete nájmu a takéto rozmiestnenie zariadení podľa nákredu počas celej doby nájmu dodržiavať. Pod týmito zariadeniami sa na účely tejto Zmluvy rozumejú najmä hnutelné veci, ktoré Nájomca potrebuje na výkon činností uvedených v prvej vete tohto odseku. Nákras tvorí Prílohu č. 4 tejto Zmluvy. Tieto zariadenia bude Nájomca na Predmete nájmu priebežne počas trvania tejto Zmluvy podľa potreby a v nevyhnutnom rozsahu zamieňať alebo dopĺňať (ďalej aj „**Drobné úpravy**“), pričom k Drobným úpravám mu Prenajímateľ udeľuje písomný súhlas podpisom tejto Zmluvy. Rozmiestnenie a uloženie zariadení však musí za každých okolností rešpektovať rozlohu Predmetu nájmu. Prekročenie rozlohy Predmetu nájmu sa považuje za závažné porušenie tejto Zmluvy s právom Prenajímateľa od Zmluvy odstúpiť.
- 4.3 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu využívať Predmet nájmu na iný účel ako dohodnutý v tejto Zmluve alebo ponúkať iný druh tovarov druhovo vybočujúci zo sortimentu uvedenom v bode 4.1 tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný Predmet nájmu užívať.
- 4.4 Nájomca podpisom Zmluvy potvrdzuje, že sa osobnou obhliadkou oboznámil so stavom Predmetu nájmu a tento je v stave spôsobilom na dohodnutý účel a nevykazuje žiadne vady, ktoré by mu bránili v užívaní Predmetu nájmu na účel dohodnutý touto Zmluvou a že od Prenajímateľa sa nevyžaduje žiadna úprava, prispôbenie, prípadne iné plnenie vrátane zabezpečenia súhlasov úradov v súvislosti

so stavom a vlastnosťami Predmetu nájmu v čase jeho odovzdania. Nájomca ďalej vyhlasuje, že bol zo strany Prenajímateľa oboznámený s prístupovými komunikáciami na Predmet nájmu a prevádzkovým poriadkom areálu vzťahujúcim sa k pozemku (vo forme platného VZN MČ BA – Nové Mesto č. 1/1997), ktorého súčasťou je Predmet nájmu. Nájomca berie na vedomie práva tretích osôb vzťahujúcich sa k pozemku, ktorého časť tvorí Predmet nájmu a voči takýmto právam tretích osôb, ktoré mu nebránia v užívaní Predmetu nájmu na dohovorený účel nemá výhrady.

#### Článok 5

##### Doba nájmu

- 5.1 Zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od 1.5.2015 do 31.09.2015.

#### Článok 6

##### Nájomné a súvisiace platby, Platobné podmienky

- 6.1 Nájomca sa na základe tejto Zmluvy zaväzuje platiť za užívanie Predmetu nájmu nájomné.
- 6.2 Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške uvedenej vo Výpočtovom liste / Splátkovom kalendári, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy./ďalej aj „**Nájomné**“/ bez DPH. V prípade, že je Nájomca registrovaným platcom DPH, k nájomnému bude pripočítaná DPH platná v čase zdaniteľného plnenia. Cena Nájomného bude uvedená vo Faktúre/Splátkovom kalendári – s náležitosti daňového dokladu v zmysle zákona č. 222/2004 Ž. z..
- 6.3 Nájomné je splatné **najneskôr do 15.** príslušného mesiaca doby nájmu a to aj bez vystavenia faktúry alebo vyúčtovania, ak vo Výpočtovom liste / Splátkovom kalendári nie je uvedené inak. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania v prospech účtu Prenajímateľa, resp. dňom prevzatia Nájomného v hotovosti.
- 6.4 V prípade, že Nájomca bude mať zámer priviesť a pripojiť k Predmetu nájmu služby, ktoré nie sú s Predmetom nájmu Prenajímateľom poskytované, budú tieto služby a pripojenia realizované na jeho farchu a náklady po predchádzajúcom súhlase Prenajímateľa. K dátumu ukončenia nájmu musia byť tieto služby odhlásené a odpojené, pokiaľ Prenajímateľ neurčí inak. Tieto služby Prenajímateľ nájomcovi vyúčtuje osobitným alebo upraveným Výpočtovým listom / Splátkovým kalendárom, ktorý tak nahrádza pôvodný Výpočtový list / Splátkový kalendár.
- 6.5 Pre prípad omeškania Nájomcu s úhradou akéhokoľvek splatného záväzku na podklade tejto Zmluvy sa Zmluvné strany dohodli na zmluvnej pokute vo výške 0,05% denne z dlžnej sumy za každý deň omeškania, s čím Nájomca bez výhrad súhlasí.
- 6.6 Nájomca nemá právo započítať svoje pohľadávky alebo nároky voči Prenajímateľovi proti pohľadávkam alebo nárokom Prenajímateľa voči Nájomcovi na Nájomné alebo na platby ani proti iným nárokom alebo pohľadávkam Prenajímateľa voči Nájomcovi vzniknutým na základe Zmluvy alebo zadržiavať a neplatiť Nájomné alebo akékoľvek iné platby (ich časť) podľa Zmluvy z dôvodu akýchkoľvek nárokov alebo pohľadávok Nájomcu voči Prenajímateľovi. Nájomca nie je oprávnený svoje pohľadávky voči Prenajímateľovi postúpiť na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 6.7 Nájomca má nárok na pomernú zľavu z Nájomného iba vtedy, pokiaľ Nájomca môže Predmet nájmu užívať obmedzene len preto, že Prenajímateľ si neplní svoje povinnosti zo Zmluvy. Nájomca nie je povinný platiť Nájomné iba vtedy a výlučne len za ten čas, keď Nájomca nemohol užívať Predmet nájmu v celosti v súlade s dohodnutým účelom preto, že Prenajímateľ si neplnil svoje povinnosti zo Zmluvy. Nárok na poskytnutie zľavy musí byť Nájomcom uplatnený u Prenajímateľa písomne bez zbytočného odkladu.

#### Článok 7

##### Práva a povinnosti Zmluvných strán

##### Podčlánok 7.1

##### Poistenie predmetu nájmu

- 7.1.1 Nájomcovi sa odporúča uzatvoriť a na vlastné náklady po celú dobu nájmu udržiavať v platnosti a účinnosti poisťnú zmluvu, ktoré budú pokrývať poistenie jeho majetku, ktorý sa nachádza na Predmete nájmu a škody spôsobené tretím osobám v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu. V prípade, že takéto poistenie Nájomca neuzavrie, nemôže si v prípade odcudzenia, poškodenia alebo hocijakej ďalšej škody na vlastnom majetku alebo voči tretím osobám túto škodu uplatňovať u Prenajímateľa. V prípade, že je takéto škoda uplatnená voči Prenajímateľovi, zaväzuje sa ju uhradiť Nájomca bezodkladne po doručení výzvy zo strany Prenajímateľa a predložení výzvy na jej úhradu zo strany tretej osoby. Takéto plnenie sa nepovažuje za bezdôvodné obohatenie na strane Prenajímateľa ale plnenie záväzku Nájomcu uplatneného treťou osobou voči Prenajímateľovi.
- 7.1.3 Nájomca berie na vedomie a uznáva, že akékoľvek poistenie uzavreté zo strany Prenajímateľa vzťahujúce sa k Predmetu nájmu sa nebude vzťahovať na majetok Nájomcu, bez ohľadu na skutočnosť, či je tento majetok zabudovaný do Predmetu nájmu alebo nie.
- 7.1.4 Nájomca i Prenajímateľ týmto vzájomne potvrdzujú, že si neuplatnia nároky na odškodnenie voči druhej Zmluvnej strane za straty alebo škody na majetku v tom rozsahu, v akom je takéto strata alebo škoda poškodenému uhradená z príslušnej poisťnej zmluvy, uzatvorenej podľa tejto Zmluvy Prenajímateľom alebo Nájomcovi, a to ku dňu vzniku takýchto nárokov.

## Podčlánok 7.2

### Údržba predmetu nájmu, jeho úpravy a Bezpečnosť

- 7.2.1 Nájomca je povinný počas celej doby nájmu nepretržite udržiavať poriadok a čistotu na Predmete nájmu, ako aj v okolí 20 metrov od Predmetu nájmu a samotného miesta prevádzkovania činností v zmysle tejto Zmluvy a zabezpečiť, aby sa odpad a iné emisie, ktoré vznikajú v súvislosti s jeho činnosťou na Predmet nájmu nešírili v prírodnom areáli Kuchajda a neobťažovali tretie osoby. Za tým účelom je Nájomca povinný v celom rozsahu vykonávať údržbu a úpravy Predmetu nájmu spojenú s užívaním Predmetu nájmu, ako aj opravy a údržbu zariadení, ktoré sú na Predmete nájmu umiestnené (najmä kosenie prenajatej plochy, jej čistenie, spevnenie, zabránenie v hromadení odpadu, výmena poškodených častí a pod.) bez ohľadu na výšku nákladov na takúto údržbu a úpravu, vrátane všetkých inštalácií, príslušenstva a vybavenia umiestneného v súčasnosti resp. kedykoľvek v budúcnosti na Predmete nájmu. Plnenie tejto povinnosti zabezpečuje Nájomca bez zbytočného odkladu a výlučne na vlastné náklady. S ohľadom na charakter Predmetu nájmu sa Zmluvné strany dohodli, že Prenajímateľ nezabezpečuje žiadnu údržbu, úpravy a opravy Predmetu nájmu, ani zariadení a inštalácií na Predmete nájmu. Ak uvedené práce v zmysle predchádzajúcej vety Nájomca bez zbytočného odkladu nezabezpečí sám, je tak oprávnený urobiť Prenajímateľ na náklady Nájomcu. Nájomca nie je oprávnený zasahovať do elektrických rozvodov a inštalácií bez súhlasu správcu areálu Kuchajdy.
- 7.2.2 Nájomca nie je počas doby nájmu oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu na Predmete nájmu vykonať úpravy, stavebné zmeny a inštaláciu akýchkoľvek technologických a iných zariadení a stavebných prvkov Nájomcu, ktoré budú mať charakter konštrukcií pevne spojených so zemou a ktoré nespĺňajú účel vymedzený v bode 4.1 tejto Zmluvy (ďalej len „Úpravy“). V prípade pochybností o charaktere takýchto konštrukcií a zariadení je Nájomca povinný pred ich umiestnením požiadať o stanovisko a súhlas s umiestnením týchto predmetov Prenajímateľa. Žiadosť o udelenie súhlasu na Úpravy musí obsahovať opis požadovaných Úprav. Súhlas Prenajímateľa s Úpravami nezakladá Prenajímateľovi akúkoľvek zodpovednosť za správnosť, dostatočnosť resp. súlad Úprav s príslušnými právnymi predpismi a platnými technickými normami. Ustanovením tohto bodu nie sú dotknuté Drobné úpravy, ku ktorým je súhlas Prenajímateľa s Drobnými úpravami udelený podpisom tejto Zmluvy.
- Funkčnosť (údržbu, opravy a servis) investícií Nájomcu (na jeho vlastné náklady) zabezpečuje Nájomca v celom rozsahu bez obmedzenia.
- 7.2.3 Nájomca sa zaväzuje, že akékoľvek Drobné úpravy a/alebo Úpravy a užívanie Predmetu nájmu budú realizované takým spôsobom, aby nerušili a/alebo neobmedzovali hlukom, prašnosťou, vibráciami, pachom a ďalšími nepriaznivými vplyvmi tretie osoby neprimeraným spôsobom. Nájomca sa zaväzuje

vykonávať akékoľvek Úpravy až po tom, čo obdržal k takýmto Úpravám všetky povolenia a súhlasy dotknutých orgánov a organizácií, ktoré sa zaväzuje si zabezpečiť samostatne a na vlastné náklady.

- 7.2.4 Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, platnými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom (reprodukovanou hudbou a pod.) a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky.
- 7.2.5 Nájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných na Predmete nájmu alebo v jeho bezprostrednom okolí, je povinný zabezpečiť ich predpísané odborné prehliadky a skúšky, ako aj odstránenie závad v nich uvedených.
- 7.2.6 Nájomca je povinný na viditeľnom mieste v bezprostrednom okolí Predmetu nájmu, kde bude vykonávať svoju podnikateľskú činnosť, umiestniť cenníky a váhy poskytovaného sortimentu a na účtovanie poskytnutých služieb a produktov využívať výlučne registračné pokladnice. Pri predaji svojho sortimentu je Nájomca povinný podávať nápoje výlučne v nesklenných pohároch a obaloch.
- 7.2.7 Nájomca je povinný pri užívaní Predmetu nájmu dodržiavať VZN MČ BA – Nové Mesto č. 1/1997 v znení jeho neskorších zmien /prevádzkový poriadok prírodného areálu Kuchajda/ vrátane vymedzenej prevádzkovej doby, ako aj ďalšie všeobecne záväzné právne predpisy a pokyny Prenajímateľa.
- 7.2.8 Povinnosti stanovené v tejto Zmluve sa v plnom rozsahu vzťahujú aj na zamestnancov Nájomcu, či iné osoby, ktoré Nájomca poverí alebo splnomocní výkonom jeho činností v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu a prevádzkou príslušného bufetu. Porušenie povinností podľa tejto Zmluvy týmito osobami má za následok aj porušenie povinností samotným Nájomcom.

### Podčlánok 7.3

#### Prevzatie a vrátenie Predmetu nájmu

- 7.3.1 Nájomca je povinný Predmet nájmu prevziať ku dňu začatia nájmu dohodnutému v tejto Zmluve okrem prípadu vymedzeného v tejto Zmluve, keď Prenajímateľ nie je povinný Predmet nájmu Nájomcovi odovzdať. Neprevzatie Predmetu nájmu zo strany Nájomcu nemá vplyv na povinnosť Nájomcu platiť Nájomné.
- 7.3.2 O prevzatí Predmetu nájmu sa spíše protokol, ktorý bude obsahovať najmä opis Predmetu nájmu, jeho stavu a vyhlásenie Nájomcu, že Predmet nájmu bez výhrad preberá.
- 7.3.3 V prípade skončenia Nájmu je Nájomca povinný na vlastné náklady do 5 pracovných dní odo dňa skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom:
- a) vypratať Predmet nájmu - odstrániť z Predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok Nájomcu, či tretích osôb a uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu, t.j. do stavu, v akom ho Nájomca od prenajímateľa prevzal (vrátane rekonštrukcie poškodeného zatrávnenia prípadne inej zelene);
  - b) odstrániť z Predmetu nájmu všetky Úpravy (technické zhodnotenie) vykonané Nájomcom tak, aby pri skončení nájmu Úpravy Predmetu nájmu nemali žiadnu zostatkovú hodnotu, ak Prenajímateľ neoznámí inak;
  - c) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na Predmete nájmu spôsobené Nájomcom alebo vypratáním majetku Nájomcu a odstraňovaním jeho Úprav, a to tak, aby Predmet nájmu v deň odovzdania zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi.
- Nájomca je ďalej povinný do 5 dní odo dňa skončenia nájmu:
- d) uhradiť všetky nedoplatky spojené s Predmetom nájmu vrátane neuhradeného nájomného, resp. jeho alikvotnú časť za dobu nájmu.
- 7.3.4 O odovzdaní Predmetu nájmu spíše Zmluvné strany protokol. Na obsah protokolu sa primerane použijú ustanovenia bodu 7.3.2 Zmluvy. Prenajímateľ nie je povinný Predmet nájmu prevziať za predpokladu, že nie sú splnené všetky podmienky podľa bodu 7.3.3 Zmluvy. V takom prípade je Nájomca v omeškaní s odovzdaním Predmetu nájmu.
- 7.3.5 V prípade, ak Nájomca nesplní včas svoje povinnosti vyplývajúce pre Nájomcu z bodu 7.3.3 Zmluvy, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- € za každý aj začatý deň omeškania.

Prenajímateľ má rovnako v takom prípade právo, nie však povinnosť vypratať Predmet nájmu, odstrániť všetky úpravy, vykonať opravy a uviesť Predmet nájmu do takého stavu, v akom bol ku dňu odovzdania Nájomcovi, pričom Prenajímateľ má popri zmluvnej pokute, aj nárok na náhradu všetkých nákladov, ktoré mu v súvislosti so zánikom nájmu a vypratáním Predmetu nájmu v zmysle vyššie uvedeného vznikli. Ak tak Prenajímateľ neučiní, na základe dohody Zmluvných strán platí, že všetky takéto Nájomcom včas neodstránené hnutelné a nehnuteľné veci (vrátane vstavaní a úprav Nájomcu) nachádzajúce sa na Predmete nájmu, ktoré budú Prenajímateľom protokolárne spísané sa stanú kúpnu zmluvou vlastníctvom Prenajímateľa za kumulatívneho splnenia nasledovných podmienok:

- a) Prenajímateľ Nájomcovi po márnom uplynutí lehoty uvedenej v bode 7.3.3 tejto Zmluvy písomne oznámi, že má záujem na uplatnení práva na kúpu neodstránených vecí nachádzajúcich sa v Predmete nájmu,
- b) Nájomca ani v lehote do 5 dní od odoslania oznámenia Prenajímateľa podľa písm. a) tohto bodu všetky veci z Predmetu nájmu neodstráni,
- c) Prenajímateľ zaplatí sumu **20,- EUR** na účet Nájomcu alebo povinnosť zaplatiť túto sumu zanikne iným spôsobom zániku záväzkov

Po splnení uvedených podmienok sa Nájomca zaväzuje na základe tohto článku Zmluvy všetky Prenajímateľom spísané hnutelné a nehnuteľné veci, ktoré ostali v Predmete nájmu previesť na Prenajímateľa za uvedenú sumu, pričom pre prípad pochybností platí, že zaplatením sumy **20,- EUR** sa považuje za vysporiadanú aj protihodnota toho, o čo sa zvýšila hodnota Predmetu nájmu. Prenajímateľ je oprávnený úhradu uvedenej sumy realizovať aj formou započítania tejto pohľadávky Nájomcu voči svojim splatným pohľadávkam. Na účely tohto ustanovenia sa nárok Nájomcu stane splatným márnym uplynutím dodatočnej lehoty podľa písm. b) tohto bodu Zmluvy.

#### Podčlánok 7.4

##### Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán

- 7.4.1 Nájomca je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu (alebo do užívania z akéhokoľvek titulu a akýmkoľvek spôsobom) len s výslovným a vopred udeleným písomným súhlasom Prenajímateľa, daným pred uzavretím príslušnej zmluvy o podnájme (inej zmluvy). Súhlas Prenajímateľa musí byť daný ako súhlas s konkrétnym znením zmluvy o podnájme (inej zmluvy), ktorú má Nájomca v úmysle uzavrieť.  
Ak vyššie uvedeným spôsobom súhlas Prenajímateľa nebol daný, alebo ak Nájomca uzatvoril zmluvu o podnájme (inú zmluvu) v inom znení, než bola Prenajímateľom odsúhlasená, je takto Nájomcom uzatvorená zmluva neplatná. Zároveň sa to považuje za dôvod na odstúpenie od tejto Zmluvy.
- 7.4.2 Nájomca je povinný dňom začatia nájmu užívať Predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou tak, aby Nájomca užívaním Predmetu nájmu nespôsobil Prenajímateľovi a tretím osobám škodu ani hrozbu vzniku škody, ani ich neobmedzoval v ich užívaniach a vlastníckych právach.
- 7.4.3 Nájomca je povinný v prípade nebezpečenstva hroziacej alebo vzniknutej škody na zdraví alebo majetku umožniť Prenajímateľovi, prípadne inej poverenej osobe alebo oprávnenej osobe podľa zákona, vstup na Predmet nájmu.
- 7.4.4 Prenajímateľ je oprávnený po predchádzajúcej dohode kedykoľvek kontrolovať plnenie povinností Nájomcu podľa tejto Zmluvy a užívanie Predmetu nájmu a za týmto účelom vstupovať na Predmet nájmu. V prípade, že k dohode o kontrole nedôjde, je Prenajímateľ tak oprávnený urobiť v termíne oznámenom Prenajímateľom a to aj za predpokladu, že Nájomca sa v tomto termíne v Predmete nájmu nenachádza.
- 7.4.5 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa o všetkých skutočnostiach brániacich riadnemu užívaniu Predmetu nájmu.
- 7.4.6 Nájomca nie je oprávnený stáť ani parkovať v areáli Kuchajdy, využívať príjazdové komunikácie a okolité pozemky prilahlé k Predmetu nájmu na parkovanie vozidiel, prípadne uskladňovanie svojich materiálov, ani iným spôsobom tieto užívať nad obvyklý rámec ich určenia tak, že by tým dochádzalo

k zasahovaniu do práv tretích osôb.. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že Nájomca nie je oprávnený na vstup do areálu Kuchajda po asfaltovej/betónovej spevnenej ploche k Predmetu nájmu akýmkoľvek dopravným prostriedkom, Na každý vjazd/výjazd nevyhnutný dodávku svojich vecí na Predmet nájmu je nájomca povinný vyžiadať si vopred súhlas, ktorý určí spôsob, miesto vjazdu a jeho trvanie. Prenajímateľa použiť výhradne k Predmetu nájmu najbližšie sa nachádzajúci riadny vstup do areálu. Nájomca je na základe aj ústnej výzvy Prenajímateľa povinný preukázať opodstatnenie konkrétne realizovaného vjazdu/výjazdu. V prípade, že Nájomca na výzvu Prenajímateľa priamo na mieste nepreukáže dostatočne dôvodne opodstatnenie vjazdu vozidla, je Prenajímateľ oprávnený dostupnými zákonnými spôsobmi zabezpečiť odstránenie vozidla z areálu Kuchajda.

- 7.4.7 Nájomca nie je oprávnený umiestňovať ani chovať akékoľvek zvieratá na Predmete nájmu, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak. Nájomca nesmie obmedziť svojimi aktivitami návštevníkov a ostatných nájomcov a prevádzkovateľov služieb v areáli Kuchajdy.

#### **Podčlánok 7.5 Zmluvné pokuty**

- 7.5.1 Zmluvné strany sa dohodli, že okrem prípadov uvedených v tejto Zmluve má Prenajímateľ nárok na zmluvnú pokutu vo výške 250,-€ za každé jednotlivé porušenie povinností ustanovených v bode 4.1, 4.2, 7.2.1 až a 7.4.7 tejto Zmluvy a to aj opakovane. Zmluvná pokuta je splatná na výzvu Prenajímateľa.
- 7.5.2 Zaplatením zmluvnej pokuty podľa tejto zmluvy nezaniká povinnosť, splnenie ktorej zmluvná pokuta zabezpečuje, ani nárok na náhradu škody v celom rozsahu.

#### **Článok 8 Skončenie nájmu**

- 8.1 Nájom skončí uplynutím dohodnutej doby nájmu.
- 8.2 Nájom môže skončiť písomnou dohodou Zmluvných strán i pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
- 8.3 Prenajímateľ môže od tejto Zmluvy odstúpiť, ak:
- a) to ustanovuje táto Zmluva a to najmä v prípade porušení povinností Nájomcu, ktoré sú uvedené v bode 7.5.1 tejto Zmluvy alebo ak tak ustanovujú právne predpisy;
  - b) Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu v rozpore s touto Zmluvou;
  - c) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore so Zmluvou alebo právnymi predpismi; t. j. ak Nájomca poruší niektorú zo svojich povinností prevzatých touto Zmluvou alebo právnymi predpismi a nezjedná nápravu ani v dodatočne poskytnutej lehote;
  - d) Nájomca je v omeškaní s úhradou Nájomného alebo iného peňažného plnenia podľa tejto Zmluvy o viac ako 10 dní,
  - e) Ak Nájomca nerešpektuje pokyny a výzvy (aj ústne) Prenajímateľa a správcu areálu Kuchajda, ktorými je upozornený na hrubé porušovanie ustanovení tejto zmluvy alebo Prevádzkového poriadku areálu Kuchajdy, či iných všeobecne záväzných právnych predpisov a od porušovania týchto ani po výzve neupustí.

Účinky odstúpenia a zánik nájmu nastáva okamihom doručenia písomného odstúpenia Nájomcovi. V takom prípade je Prenajímateľ oprávnený v písomnom odstúpení určiť deň vypratania Predmetu nájmu aj na neskorší deň ako je deň účinnosti odstúpenia. Zmluvné strany nie sú povinné si z dôvodu takéhoto odstúpenia vrátiť dovtedy poskytnuté plnenia, pokiaľ v tejto Zmluve nie je uvedené inak. Odstúpenie nemá spätné účinky.

- 8.4 Nájomca je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť, ak nemôže Predmet nájmu užívať nepretržite po dobu dlhšiu ako 30 dní z dôvodov na strane Prenajímateľa a Prenajímateľ nezjedná nápravu ani v dodatočne mu za tým účelom poskytnutej lehote nie kratšej ako 14 dní od doručenia výzvy na zjednanie nápravy.
- 8.5 Aplikácia ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa vylučuje a teda, že nájom sa po uplynutí dohodnutej doby v žiadnom prípade nepredlžuje a Prenajímateľ nemusí uplatniť nárok na vypratanie

nehnuteľnosti na súde, ak aj nájomca bude po uplynutí dohodnutej doby nájmu, predmet nájmu naďalej užívať.

## Článok 9 Doručovanie

- 9.1 Písomnosti na základe tejto Zmluvy sa doručujú druhej zmluvnej strane osobne alebo prostredníctvom doporučenej zásielky na adresu uvedenú v tejto Zmluve. Nájomca je povinný každú zmenu adresy ohlásiť Prenajímateľovi. V prípade, že takúto zmenu neohlási, je Prenajímateľ povinný preverovať aktuálnu adresu na doručovanie písomností Nájomcovi v obchodnom/živnostenskom registri a v prípade rozporu zápisu adresy Nájomcu podľa obchodného registra s adresou uvedenou v záhlaví tejto Zmluvy bude doručovanie prebiehať na adresu uvedenú v obchodnom/živnostenskom registri. Zásielka sa považuje za doručeníu v deň, keď ju dotknutá zmluvná strana prevzala alebo odmietla prevziať. V prípade, že druhá zmluvná strana zásielku nepreberie, považuje sa zásielka za doručeníu v deň, keď sa z akéhokoľvek dôvodu vrátila ako neprevzatá. V prípade doručovania prostredníctvom kuriérskej služby sa zásielka považuje za doručeníu dňom jej prevzatia druhou zmluvnou stranou alebo dňom, keď sa zásielka vrátila ako neprevzatá odosielateľovi.

## Článok 10 Záverečné ustanovenia

- 10.1 Táto Zmluva nadobúda platnosť a zaväzuje Zmluvné strany v deň, v ktorom ju podpíšu oprávnení zástupcovia oboch Zmluvných strán. Ak nedôjde k podpísaniu tejto Zmluvy v ten istý deň oboma jej Zmluvnými stranami, za rozhodujúci deň pre nadobudnutie jej platnosti sa bude pokladať deň, v ktorom druhá zmluvná strana podpíše Zmluvu neskôr. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na internetovej stránke Prenajímateľa v súlade s ustanovením § 47a Občianskeho zákonníka. Nájomca berie na vedomie, že na nadobudnutie účinnosti Zmluvy sa vyžaduje jej zverejnenie prostredníctvom internetovej stránky Prenajímateľa, s čím súhlasí.
- 10.2 Zmluvné strany sa zaväzujú, že v prípade, ak sa podstatne zmenia podmienky, ktorých splnenie považujú za podstatné, zosúladiu Zmluvu s aktuálnym stavom, vo forme jej písomných dodatkov, ktoré budú chronologicky číslované. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvný vzťah založený touto Zmluvou sa s výnimkou ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve bude riadiť príslušnými ustanoveniami zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v platnom znení.
- 10.3 Zmluvné strany sa zaväzujú, že sa vyvarujú akýchkoľvek krokov, ktoré by znemožnili, sťažili alebo spochybnili práva, povinnosti alebo záväzky, ktoré sú predmetom tejto Zmluvy.
- 10.4 Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné spory týkajúce sa záväzkov a povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy sa zmluvné strany zaväzujú prednostne riešiť osobným rokovaním.
- 10.5 Ak niektoré ustanovenia Zmluvy nie sú celkom alebo sčasti účinné alebo neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu Zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní Zmluvy Zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
- 10.6 Zmluvné strany, zhodne každá vyhlasuje, že je plne spôsobilá a oprávnená na tento právny úkon, že nikoho neuviedla do omylu a ustanovenia tejto Zmluvy obsahujú ich slobodnú, vážnu, určitú a zrozumiteľnú vôľu, prejavenu bez tiesne alebo nápadne nevýhodných podmienok.
- 10.7 Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že si túto Zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak ich súhlasu so všetkými jej ustanoveniami ju podpisujú.
- 10.8 Táto Zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, pričom každá Zmluvná strana obdrží po 1 vyhotovení.
- 10.9 Neoddeliteľnými prílohami tejto Zmluvy sú:

Príloha č. 1 – Výpis z OR Nájomcu

Príloha č. 2 – Situačné vymedzenie Predmetu nájmu v priestore

Príloha č. 3 – Faktúra/Splátkový kalendár – daňový doklad v súlade so zákonom č. 222/2004 Z.z.

Zmluvná strana:

EKO – podnik verejnoprospešných služieb

zast: Ing. Robert Molnár - riaditeľ

**EKO - podnik**  
**verejnoprospešných služieb**  
**Halasova 20**  
**832 90 Pava**

..... dňa 30/4/2015  
odtlačok pečiatky a podpis

Zmluvná strana:

zast:

..... dňa 30/4/2015  
odtlačok pečiatky a podpis

# Situačné vymedzenie predmetu nájmu

k zmluve č. 14/OD/2015 o nájme časti obecného pozemku zo dňa 30.04.2015 s vyznačením predmetu nájmu



**EKO - podnik**  
**verejnoprospešných služieb**  
Halašova 20  
832 90 Bratislava 7

Ing. Robert Molnár  
EKO podnik verejnoprospešných služieb  
prenajímateľ

nájomca

## FAKTÚRA č. 12015198

Variabilný symbol: 12015198

K zmluve číslo: 14/OD/2015

Účel nájmu: organizácia športových aktivít a skupinových cvičení

Predmet podnikania: organizovanie kurzov, školení, kultúrnych, športových a spoločenských podujatí

Odberateľ: MJ transformations, s.r.o.

Adresa: Rezedova 29, Bratislava 821 01

IČO: 36 512 567

Predmet nájmu: časť obecného majetku

plocha: 100,00 m<sup>2</sup>

| Predmet nájmu                           | jednotková<br>cena | jednotka | množstvo | jednotka | spolu [€] |
|-----------------------------------------|--------------------|----------|----------|----------|-----------|
| zaujatie priestoru (máj-september 2015) | 375,00             | €        | 1,00     | x        | 375,00    |

**Celkom za predmet nájmu:**

**375,00**

**Celkom za služby [V+N]:**

**20,83**

|                                        |         |                       |      |                |      |      |
|----------------------------------------|---------|-----------------------|------|----------------|------|------|
| 1. Teplá úžitková voda                 | 8,9353  | €/m <sup>3</sup> /rok | 0,00 | m <sup>3</sup> | 0,00 | 0,00 |
| 2. Vzduchotechnika                     | 22,9321 | €/m <sup>2</sup> /rok | 0,00 | m <sup>2</sup> | 0,00 | 0,00 |
| 3. Chladenie                           | 10,2669 | €/m <sup>2</sup> /rok | 0,00 | m <sup>2</sup> | 0,00 | 0,00 |
| 4. Poriadková služba/Vlastná ochrana   | 11,2817 | €/m <sup>2</sup> /rok | 0,00 | m <sup>2</sup> | 0,00 | 0,00 |
| 5. Upratovanie                         | 3,8725  | €/m <sup>2</sup> /rok | 0,00 | m <sup>2</sup> | 0,00 | 0,00 |
| 6. Deratizácia/dezinsekcia/dezinfekcia | 3,7326  | €/m <sup>2</sup> /rok | 0    | m <sup>2</sup> | 0,00 | 0,00 |
| 7. Fond údržby a opráv                 | 60,0000 | €/náj./rok            | 0    | nájomca        | 0,00 | 0,00 |
| 8. Hygienické zariadenia               | 60,0000 | €/náj./rok            | 0    | koeficient     | 0,00 | 0,00 |

**Spolu za služby "V": 0,00**

|                                |         |                       |      |                |       |      |
|--------------------------------|---------|-----------------------|------|----------------|-------|------|
| 9. Elektrická energia priama   | 5,0000  | €/stánok              | 0,00 | stánok         | 12,46 | 0,00 |
| 10. Elektrická energia réžijná | 5,2925  | €/m <sup>2</sup> /rok | 0,00 | m <sup>2</sup> | 0,00  | 0,00 |
| 11. Kúrenie                    | 21,3009 | €/m <sup>2</sup> /rok | 0,00 | m <sup>2</sup> | 0,00  | 0,00 |

0,00

|                    |        |                       |      |                |      |      |
|--------------------|--------|-----------------------|------|----------------|------|------|
| 12. Vodné a stočné | 1,8575 | €/m <sup>3</sup> /rok | 0,00 | m <sup>3</sup> | 0,00 | 0,00 |
| 13. Zrážková voda  | 0,6578 | €/m <sup>2</sup> /rok | 0,00 | m <sup>2</sup> | 0,00 | 0,00 |

0,00

|                    |          |             |   |       |       |       |
|--------------------|----------|-------------|---|-------|-------|-------|
| 14. Odpad základný | 125,0000 | €/prev./rok |   |       |       |       |
| 15. Odpad zvýšený  | 187,5000 | €/prev./rok |   |       |       |       |
| 16. Odpad znížený  | 62,5000  | €/prev./rok | 1 | prev. | 62,50 | 20,83 |

20,83

**Spolu za služby "N": 20,83**

**EKO - podnik**  
verejnoprospešných služieb  
Halašova 20  
832 90 Bratislava

10.06.2015

Vystavil:

Prevzal:

**SPLÁTKOVÝ KALENDÁR - FAKTÚRA**Variabilný symbol: 12015198      **Zhodný VS používať pri všetkých jednotlivých úhradách faktúry !**

K zmluve číslo: 14/OD/2015

Odberateľ: MJ transformations, s.r.o.

Adresa: Rezedova 29, Bratislava 821 01

IČO: 36 512 567

Ceny sú uvádzané v €

|        | nájom   | nájom    | nájom  | služby  | služby   | služby | spolu         | uhradiť do        | dátum dodania   |
|--------|---------|----------|--------|---------|----------|--------|---------------|-------------------|-----------------|
| pol.č. | bez DPH | DPH 20 % | s DPH  | bez DPH | DPH 20 % | s DPH  | k úhrade      |                   | nájmu a služieb |
| 1      | 375,00  | 0,00     | 375,00 | 20,83   | 4,17     | 25,00  | <b>400,00</b> | <b>30.06.2015</b> | 30.09.2015      |