

ZMLUVA O NÁJME ČASTI SPOLOČNÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

medzi

prenajímateľom: **Bory Mall, a. s.**, so sídlom Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 36 824 763, zapísaným v obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Sa, vložka číslo 4228/B, IČ DPH: SK2022436449, 0011 2439 7059, , tel.: +421 2 577 88 702, fax: +421 2 577 88 052, e-mail: klegre@bory-mall.sk (ďalej „**Prenajímateľ**“), zastúpeným na základe plnomocenstva spoločnosťou **Bory Mall Management, s. r. o.**, so sídlom Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 36 721 735, zapísanou v obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Sro, vložka číslo 43961/B, konajúcim Milanom Klégrom, konateľom a Martinou Žákovíčovou, konateľkou

a

nájomcom: Slovenská agentúra pre medzinárodnú rozvojovú spoluprácu (SAMRS)
Sídlo: Grösslingová 35, 811 09 Bratislava
IČO: 31819559
DIČ: 2022359009
Zastúpená: Dr. Ing. Zuzana Letková, riaditeľka

(ďalej „**Nájomná zmluva**“)

Prenajímateľ a Nájomca sa ďalej spoločne budú označovať tiež ako „**Zmluvné strany**“, každý z nich jednotlivo tiež ako „**Zmluvná strana**“.

I. Definície pojmov

1.1 Definície podľa tejto Nájomnej zmluvy. Na účely tejto Nájomnej zmluvy budú mať ďalej uvedené pojmy začínajúce veľkým písmenom nasledovný význam:

Deň vzniku nájmu	znamená: a) Plánovaný deň vzniku nájmu alebo b) deň zaplatenia Nájomného na celú Dobu nájmu podľa tejto Nájomnej zmluvy, podľa toho, ktorý deň nastane neskôr;
Doba nájmu	znamená obdobie odo Dňa vzniku nájmu do 31.05.2015, 21.00 hod ;
Predmet nájmu	znamená plochu s približnou výmerou 60 m ² , nachádzajúcu sa na druhom podlaží Nákupno-zábavného centra, predstavujúcu časť Spoločných priestorov, ktorá je vyznačená na pláne tvoriacom Prílohu č. 1 tejto Nájomnej zmluvy;
Nájomca	znamená osobu definovanú takto v záhlaví tejto Nájomnej zmluvy;
Nájomná zmluva	znamená túto zmluvu o nájme časti spoločných priestorov uzavretú podľa Občianskeho zákonníka medzi Prenajímateľom a Nájomcom;
Nájomné	znamená úhradu za užívanie Predmetu nájmu podľa tejto Nájomnej zmluvy;
Nákupno-zábavné centrum	znamená nákupno-zábavné centrum označované ako „Bory Mall“, v ktorom sa nachádza Predmet nájmu, ktoré Prenajímateľ vybudoval v Bratislave, a to na pozemkoch nachádzajúcich sa v katastrálnom území Lamač, obec Bratislava – mestská časť Lamač, okres Bratislava IV, vedených Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, zapísaných na LV č. 3887 (najmä na pozemkoch s parc. č. 644/402, 644/403, 644/452, 644/453, 644/454, 644/455, 644/456, 644/457, 644/458, 644/459, 644/462, 644/463, 644/464 a 644/465 alebo niektorých z nich resp. ich častiach);

Plánovaný deň vzniku nájmu	znamená deň 1.5.2015, 9.00 hod;
Prenajímateľ	znamená právnickú osobu definovanú takto v záhlaví tejto Nájomnej zmluvy;
Prevádzkový poriadok	znamená vnútorný predpis vydaný Prenajímateľom, týkajúci sa vopred neurčeného počtu užívateľov priestorov Nákupno-zábavného centra, ktorý upravuje podmienky prevádzky a užívania priestorov Nákupno-zábavného centra a s tým súvisiace práva a povinnosti všetkých dotknutých subjektov, v účinnom znení;
Spoločné priestory	znamenajú spoločné časti Nákupno-zábavného centra (najmä základy, strechy, chodby, haly, priechody, obvodové múry, priečelia, vchody, východy, schodištia, spoločné terasy, nosné a izolačné konštrukcie a pod.) a spoločné zariadenia Nákupno-zábavného centra (najmä výťahy, eskalátory, bezpečnostné zariadenia, sociálne zariadenia, umyvárne, vnútorné vybavenie a pod.), a to aj v prípade, ak nie sú stavebnou súčasťou Nákupno-zábavného centra (najmä prístupové chodníky, príjazdové cesty, zatravnené plochy, parkovacie plochy a domy, ihriská a pod.);
Účel nájmu	znamená účel nájmu Predmetu nájmu, ako je definovaný v bode 4.1 tejto Nájomnej zmluvy;
Zmluvná strana	znamená Prenajímateľa a/alebo Nájomcu.

II. Predmet zmluvy

- 2.1 Nájom. Predmetom tejto Nájomnej zmluvy je záväzok Prenajímateľa prenechať Nájomcovi Predmet nájmu, aby ho dočasne (v dojednanej Dobe nájmu, najneskôr však do skončenia nájmu podľa tejto Nájomnej zmluvy) užíval a záväzok Nájomcu platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu Nájomné.

III. Predmet nájmu

- 3.1 Predmet nájmu. Za podmienok uvedených v tejto Nájomnej zmluve sa Prenajímateľ zaväzuje prenechať Nájomcovi Predmet nájmu, aby ho v dojednanej Dobe nájmu, najneskôr však do skončenia nájmu podľa tejto Nájomnej zmluvy užíval.
- 3.2 Odovzdanie Predmetu nájmu. Prenajímateľ je povinný odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie na Účel nájmu najneskôr v Deň vzniku nájmu o 9:00 hod., ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak.

IV. Účel nájmu

- 4.1 Účel nájmu. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu výhradne na dohodnutý Účel nájmu, ktorým je usporiadanie výstavy fotografií z projektov SlovakAid (Keňa, Afganistan, Južný Sudán).

V. Nájomné

- 5.1 Nájomné. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie Predmetu nájmu na základe tejto Nájomnej zmluvy je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi Nájomné. Pre odstránenie akýchkoľvek pochybností sa Zmluvné strany výslovne dohodli, že Nájomné patrí Prenajímateľovi odo Dňa vzniku nájmu až do skončenia nájmu podľa tejto Nájomnej zmluvy, bez ohľadu na to, či Nájomca v celom tomto období Predmet nájmu skutočne užíval, či už na Účel nájmu alebo akýkoľvek iný účel.
- 5.2 Výška Nájomného. Nájomné za celú Dobu nájmu je dohodnuté vo výške **1,- Eur** (slovom jedno euro):

- 5.3 Splatnosť Nájomného. Nájomné je splatné vkladom alebo prevodom na bankový účet Prenajímateľa naposledy oznámený na tento účel Nájomcovi a kým k takému oznámeniu nedôjde, na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Nájomnej zmluvy, alebo (ak sa na tom Zmluvné strany v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi dohodnú) v hotovosti k rukám Prenajímateľa. Nájomné je takto splatné na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom a doručenej Nájomcovi, a to v čase splatnosti uvedenej na faktúre, nie však skôr ako tri (3) dni odo dňa doručenia faktúry Nájomcovi. Faktúra musí obsahovať náležitosti podľa príslušného právneho predpisu. V prípade, ak faktúra nebude obsahovať náležitosti podľa predchádzajúcej vety, je Nájomca oprávnený vrátiť ju (aj opakovane) Prenajímateľovi na odstránenie jej nedostatkov; plynutie lehoty splatnosti touto faktúrou vyúčtovanej sumy sa preruší a nová lehota splatnosti začne plynúť doručením opravenej faktúry Nájomcovi. Prenajímateľ je oprávnený vystaviť faktúru podľa tohto bodu Nájomnej zmluvy najskôr v deň podpisu tejto Nájomnej zmluvy.

VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

- 6.1 Všeobecné povinnosti Nájomcu. Nájomca je povinný počas celej doby trvania nájmu podľa tejto Nájomnej zmluvy konať tak, aby:
- a) riadne a včas plnil všetky svoje povinnosti vyplývajúce z tejto Nájomnej zmluvy, ako aj zo všeobecne záväzných právnych predpisov a rozhodnutí orgánov verejnej moci a aby nedochádzalo k porušovaniu alebo ohrozeniu plnenia týchto povinností,
 - b) prispieval k riadnemu a nerušenému fungovaniu celého Nákupno-zábavného centra a jeho vysokej kvalitatívnej úrovni,
 - c) nedochádzalo k ohrozeniu alebo narušeniu oprávnených záujmov Prenajímateľa, užívateľov ostatných nebytových priestorov nachádzajúcich sa v Nákupno-zábavnom centre a Spoločných priestorov, ani návštevníkov Nákupno-zábavného centra a
 - d) Prenajímateľ bol bez zbytočného odkladu informovaný o všetkých dôležitých skutočnostiach súvisiacich s touto Nájomnou zmluvou, o ktorých sa Nájomca dozvie, vrátane porušenia akejkoľvek povinnosti Nájomcu podľa tejto Nájomnej zmluvy alebo hrozby takého porušenia.
- 6.2 Užívanie Predmetu nájmu a ostatných Spoločných priestorov. Nájomca je povinný užívať:
- a) Predmet nájmu v súlade s Účelom nájmu a ostatné Spoločné priestory v súlade s ich povahou a určením,
 - b) Predmet nájmu a ostatné Spoločné priestory (i) v súlade s pokynmi Prenajímateľa, (ii) tak, aby nad mieru primeranú pomerom neobťažoval užívateľov nebytových priestorov nachádzajúcich sa v Nákupno-zábavnom centre a Spoločných priestorov a návštevníkov Nákupno-zábavného centra, ani neohrozoval výkon ich práv a (iii) tak, aby nedochádzalo ku škodám na Predmete nájmu, Spoločných priestoroch alebo Nákupno-zábavnom centre, ani k hrozbe vzniku takých škôd a aby sa prípadné následky takých škôd čo najskôr odstránili, prípadne zmiernili; Nájomca nesmie do Predmetu nájmu alebo ostatných Spoločných priestorov akokoľvek stavebne alebo technicky zasahovať bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa alebo v rozpore s podmienkami takého súhlasu.
- 6.3 Činnosť Nájomcu na Predmete nájmu. Nájomca je povinný vykonávať na Predmete nájmu činnosť, ktorá je v súlade s Účelom nájmu, podľa nasledovných pravidiel:
- a) Nájomca je povinný vykonávať činnosť na Predmete nájmu riadne, odborne, starostlivo a v štandarde, ktorý zodpovedá celkovej kvalitatívnej úrovni Nákupno-zábavného centra.
 - b) Nájomca je povinný zabezpečiť, aby (ak to bude potrebné) najneskôr v Deň vzniku nájmu získal všetky úradné povolenia potrebné na vykonávanie činnosti na Predmete nájmu v súlade s Účelom nájmu (napríklad živnostenské oprávnenia, súhlasné rozhodnutie obce, resp. hygienika so zriadením prevádzky na Predmete nájmu a pod.) a aby platnosť týchto povolení trvala počas celej doby trvania nájmu podľa tejto Nájomnej zmluvy; Nájomca je zároveň bez zbytočného odkladu povinný kópie povolení podľa tohto písmena Nájomnej zmluvy odovzdať Prenajímateľovi a informovať ho o akýchkoľvek zmenách alebo zániku týchto povolení.

- c) Nájomca je povinný konať tak, aby nedochádzalo k poškodeniu dobrej povesti Prenajímateľa, ani dobrej povesti Nákupno-zábavného centra, a to bez ohľadu na to, či ide o činnosť Nájomcu vykonávanú na Predmete nájmu alebo inú jeho činnosť.
- d) Pri vykonávaní činnosti na Predmete nájmu je Nájomca povinný dodržiavať príslušné všeobecne záväzné právne predpisy v oblasti bezpečnosti a požiarnej ochrany, ako aj bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.
- e) Nájomca je pri akomkoľvek užívaní, prevádzke a zariadení Predmetu nájmu povinný dodržiavať Prevádzkový poriadok.

VII. Vznik a trvanie nájmu

- 7.1 Vznik nájmu. Nájom podľa tejto Nájomnej zmluvy vzniká Dňom vzniku nájmu a uzaviera sa na Dobu nájmu.
- 7.2 Skončenie nájmu. Nájom podľa tejto Nájomnej zmluvy sa skončí uplynutím posledného dňa dohodnutej Doby nájmu. Najneskôr v deň skončenia nájmu o 21:00 hod. je Nájomca povinný vypratať Predmet nájmu a uviesť Predmet nájmu do stavu, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, ak sa Zmluvné strany nedohodnú na inom vysporiadaní. V prípade omeškania Nájomcu s plnením povinností podľa predchádzajúcej vety je Prenajímateľ oprávnený splniť tieto povinnosti namiesto Nájomcu, pričom Nájomca je povinný nahradiť Prenajímateľovi všetky preukázateľné náklady s tým spojené; Prenajímateľ je v takom prípade najmä oprávnený Predmet nájmu aj bez súčinnosti Nájomcu prevziať akýmkoľvek primeraným spôsobom a vypratať všetok hnutel'ný majetok nachádzajúci sa na Predmete nájmu.

VIII. Spoločné a záverečné ustanovenia

- 8.1 DPH. Zmluvné strany sa dohodli, že súčasťou peňažných plnení, ktorých výška je určená v tejto Nájomnej zmluve alebo na základe tejto Nájomnej zmluvy, (najmä Nájomného) nie je daň z pridanej hodnoty. Oprávnená Zmluvná strana má právo spolu s peňažným plnením podľa predchádzajúcej vety vyúčtovať druhej Zmluvnej strane aj daň z pridanej hodnoty vo výške a spôsobom podľa príslušných daňových predpisov a druhá Zmluvná strana je povinná takúto daň z pridanej hodnoty zaplatiť oprávnenej Zmluvnej strane spolu s peňažným plnením, ku ktorému prislúcha.
- 8.2 Platnosť a účinnosť. Táto Nájomná zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej uzavretia obidvoma Zmluvnými stranami. V prípade, ak Deň vzniku nájmu nenastane ani do:
 - a) jedného (1) dňa od Plánovaného dňa vzniku nájmu, je Prenajímateľ oprávnený od tejto Nájomnej zmluvy odstúpiť;
 - b) posledného dňa dohodnutej Doby nájmu, táto Nájomná zmluva bez ďalšieho (automaticky) zaniká.
- 8.3 Rovnopisy. Táto Nájomná zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch v slovenskom jazyku, z ktorých každá Zmluvná strana obdrží jeden rovnopis.
- 8.4 Vôľa. Zmluvné strany si túto Nájomnú zmluvu starostlivo prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak slobodnej a vážnej vôle byť touto Nájomnou zmluvou viazaní túto Nájomnú zmluvu prostredníctvom osôb oprávnených konať v ich mene vlastnoručne podpísali.

Prílohy:

Príloha č. 1 : Predmet nájmu

Prenajímateľ:

V Bratislave, dňa

Bory Mall, a. s.

zastúpený na základe plnomocenstva
spoločnosťou Bory Mall Management, s. r. o.

Nájomca:

V Bratislave, dňa

Dr. Ing. Zuzana Letková, riaditeľka SAMRS

Milan Klégr
konateľ
Bory

Mall Management, s. r. o.

Martina Žákovičová
konateľka
Bory Mall Management, s. r. o.

Dr. Ing. Zuzana Letková
riaditeľka SAMRS