

ZMLUVA O NÁJME

č. 052/5-2/2022

(ďalej len „Zmluva“)

uzavretá podľa §663 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, v spojení s príslušnými ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. O nájme a podnájme nebytových priestorov,

medzi

Článok I

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Zoologická záhrada Bratislava - obecná príspevková organizácia

So sídlom: Mlynská dolina 1A, 842 27 Bratislava

Zastúpená: Ing. arch. Júliou Hanuliakovou, riaditeľkou

Bankové spojenie: ČSOB, a. s., č. ú. SK097500000000025849123

BIC: CEKOSKBX

IČO: 00179710

DIČ: 2020801728

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: FRETETIC spol. s r.o.

So sídlom: Dohányho 1, 821 08 Bratislava

Zastúpený: Zoltán Szajko

Zapísaný v registri Oddiel: , vložka č. 39524/B

IČO: 36281298 DIČ: 2022166003

Bankové spojenie: xxxxxx Banka a.s.

číslo účtu SK 29 1100 0000 0026 2919 1093

Číslo telefónu, mob. 0905 405746

E-mail: szajkozoltan1@gmail.com

(ďalej len „**Nájomca**“, spolu aj „**Zmluvné strany**“).

Článok II

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ má zverené do správy nehnuteľnosti:

- a. nebytový priestor, Gastro objekt s názvom „Bufet Opice“ s výmerou 13,69 m² postavený na parcele registra „C“ parc. č. 2875 a na parcele registra „C“ parc. č. 2742/5, druh pozemku ostatné plochy, zapísané na LV č. 46 v prospech vlastníka: Hlavné mesto SR Bratislava, vedenom Okresným úradom Bratislava, odbor katastrálny, okres Bratislava IV, obec: Bratislava -m. č. Karlova Ves, k. ú. Karlova Ves,
- b. Predmetom nájmu je aj časť parcely registra „C“ parc. č. 2742/5, o výmere 36,5 m² druh pozemku ostatné plochy, zapísanej na LV č. 46 v prospech vlastníka: Hlavné mesto SR Bratislava, vedenom Okresným úradom Bratislava, odbor katastrálny v okrese Bratislava IV, obec: Bratislava -m. č. Karlova Ves, k. ú. Karlova Ves, bezprostredne pred gastro objektom.

Nehnutelnosti sú súčasťou areálu Zoologickej záhrady Bratislava („ďalej len ZOO Bratislava“).

2. Prenajímateľ prenecháva a Nájomca prijíma do nájmu, za podmienok uvedených v tejto zmluve, nehnuteľnosti špecifikované v ods. 1 tohto článku v areáli ZOO Bratislava tak, ako je to zakreslené v kópii z katastrálnej mapy (ďalej len „predmet nájmu“). Kópia z katastrálnej mapy tvorí nedeliteľnú súčasť tejto Zmluvy ako jej príloha č. 1.
3. Účelom nájmu je celoročné prevádzkovanie *bufetu - zariadenia pre občerstvenie*, so zmrzlinou a kaviareň. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý účel. Pre prípad nesplnenia tohto záväzku Zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu v súlade s ust. § 544 a nasl. Občianskeho zákonníka vo výške 100,00 Eur za každý, aj začatý deň trvania porušenia tohto záväzku, ktorú má Prenajímateľ právo od Nájomcu požadovať. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe Prenajímateľom vystavenej faktúry.
4. Nájomca sa pred uzavretím Zmluvy osobne oboznámil so stavom Predmetu nájmu obhliadkou na mieste samom a vyhlasuje, že je plne oboznámený s právnym a technickým stavom Predmetu nájmu a že ku dňu podpisu Zmluvy je Predmet nájmu spôsobilý na užívanie na Účel nájmu a nemá žiadne vady, ktoré by bránili jeho užívaniu na Účel nájmu. Nájomca sa zaväzuje so začatím prevádzky podľa tejto zmluvy najneskôr do 14 dní od prevzatia Predmetu nájmu, v súlade s článkom VII ods. 1 zmluvy.

Článok III

Vznik, doba nájmu a odovzdanie predmetu nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu neurčitú a začína plynúť dňom odovzdania Predmetu nájmu Nájomcovi podpísaním Preberacieho protokolu, definovaného v ods. Zmluvy („**Doba nájmu**“).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že odovzdanie Predmetu nájmu sa uskutoční v prvý deň mesiaca nasledujúceho po mesiaci, počas ktorého Nájomca riadne splní všetky podmienky pre odovzdanie Predmetu nájmu stanovené touto zmluvou. Deň odovzdania Prenajímateľ písomne oznámi Nájomcovi najmenej 2 (dva) dni vopred.
3. Odovzdanie Predmetu nájmu musí byť preukázané podpísaním preberacieho protokolu („**Preberací protokol**“). Preberací protokol bude vyhotovený a podpísaný v dvoch identických vyhotoveniach, po jednom pre každú Zmluvnú stranu a bude obsahovať:
 - a. skutočnosť, že Nájomca prevzal Predmet nájmu;
 - b. vybavenie a stav, v akom sa Predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania Nájomcovi;

- c. súpis odovzdávaných vecí, potrebných pre riadne užívanie Predmetu nájmu, vrátane prostriedkov umožňujúcich Nájomcovi vstup do areálu ZOO Bratislava a do Predmetu nájmu;
 - d. odpis stavu meračov;
 - e. súpis prípadných zistených drobných väd a nedorobkov Predmetu nájmu a doba na ich odstránenie, ak sa na ich odstránení Prenajímateľ s Nájomcom dohodnú;
 - f. dátum a miesto spísania Preberacieho protokolu a podpisy oprávnených zástupcov Zmluvných strán.
4. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že prípadné drobné vady alebo nedorobky Predmetu nájmu nebránia podpisu Preberacieho protokolu. Preberací protokol bude nedeliteľnou súčasťou Zmluvy ako príloha č. 2.
5. V prípade, že Nájomca odmietne prevziať Predmet nájmu v termíne podľa článku III Zmluvy a/alebo spôsobom podľa ods. 4 tohto článku:
- a. Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške súčtu sumy Depozitu podľa článku VI ods. 1 tejto Zmluvy a sumy Zábezpeky na nájomné podľa článku VI ods. 7 tejto Zmluvy; Nájomca súhlasí, že výška tejto zmluvnej pokuty je odôvodnená výškou nákladov Prenajímateľa súvisiacich s výberom Nájomcu a rezerváciou Predmetu nájmu pre Nájomcu, s výberom nového Nájomcu a s tým súvisiacim ušlým ziskom Prenajímateľa ako aj so skutočnosťou, že Nájomca sa pred podpisom Zmluvy opakovane oboznámil so stavom Predmetu nájmu miestnou obhliadkou; a zároveň
 - b. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od Zmluvy.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený odoprieť odovzdanie Predmetu nájmu Nájomcovi v prípade, ak je Nájomca v omeškaní so splnením svojej povinnosti riadne a včas zložiť Depozit v súlade s článkom VI ods. 1 Zmluvy a/alebo zložiť Zábezpeku na nájomné v súlade s článkom VI ods. 7 tejto Zmluvy.
7. Nájomca sa zaväzuje prevádzkovať „Bufet „Opice“ počas celého roka s prevádzkovými otváracími hodinami, ktoré sú totožné s otváracími hodinami ZOO. Rovnako sa zaväzuje vopred odsúhlasiť akúkoľvek zamýšľanú zmenu v koncepcii gastro-prevádzky s Prenajímateľom. Pre nesplnenie tejto povinnosti Zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu v súlade s ust. § 544 a nasl. Občianskeho zákonníka vo výške 100,00 Eur za každý, aj začatý deň trvania porušenia tohto záväzku, ktorú má Prenajímateľ právo od Nájomcu požadovať. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe Prenajímateľom vystavenej faktúry.
8. V prípade vážnych dôvodov sa môže Prenajímateľ s Nájomcom dohodnúť na dočasnom krátkodobom zatvorení Bufetu Opice.

Článok IV

Skončenie nájomného vzťahu

1. Nájomný vzťah môže byť ukončený:
 - a. písomnou dohodou Zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu,
 - b. výpoveďou Prenajímateľa, a to i bez udania dôvodu,
 - c. písomným odstúpením od Zmluvy v súlade s touto Zmluvou a/alebo s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. V prípade výpovede Zmluvy zo strany Prenajímateľa sa Zmluvné strany dohodli na trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvý deň mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede Nájomcovi.
3. V prípade odstúpenia od Zmluvy sa zmluvný vzťah končí dňom doručenia oznámenia o odstúpení od Zmluvy druhej Zmluvnej strane.

Článok V

Výška a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia

1. Nájomné za Predmet nájmu je stanovené podľa č. 18/1996 Z. z. o cenách, dohodou. Na základe tejto Zmluvy sa Nájomca odo dňa začiatku Doby nájmu zaväzuje platiť nájomné a prevádzkové náklady.

Nájomné

2. Nájomné za Predmet nájmu je stanovené dohodou Zmluvných strán ako mesačné nájomné vo výške 650 EUR za každý kalendárny mesiac, ak táto Zmluva neurčuje inak.
3. Nájomné je dohodnuté ako pevné až do konca prvého kalendárneho roka Doby nájmu. Počnúc kalendárnym rokom nasledujúcim po roku, v ktorom začala Doba nájmu má Prenajímateľ právo jednostranne upravovať výšku nájmu takto:
 - a. prvý kalendárny rok sa nájomné podľa ods. 2 tohto článku zvýši o 2 %;
 - b. pre ďalšie kalendárne roky sa nájomné platné k 31. decembru určitého roka bude každoročne vždy k 1. januáru nasledujúceho roka zvyšovať o ročnú priemernú mieru inflácie meranú harmonizovaným indexom spotrebiteľských cien (HICP, všetky položky) zverejneným Eurostatom pre oblasť Európskej únie (EICP) vo vzťahu k mesiacu november predchádzajúceho kalendárneho roka (12 mesačný priemer), najmenej však o 2 %. V prípade, že tento index už Eurostatom nebude zverejňovaný, bude nahradený iným oficiálnym indexom Európskej únie, ktorý mu bude povahou najbližší a určí ho Prenajímateľ.
4. Nájomca je povinný platiť Nájomné mesačne vždy najneskôr do 15. (pätnásteho) dňa príslušného mesiaca za obdobie jedného mesiaca, za ktoré je platba platená, s výnimkou Nájomného za prvé tri mesiace Doby nájmu, na ktoré sa Nájomcovi v zodpovedajúcej časti započíta Zábezpeka na nájomné podľa článku VI odseku 7 Zmluvy. Zábezpeka zložená nájomcom vo výške 1 000,- Eur podľa podmienok obchodnej verejnej súťaže sa započíta do výšky nájomného od účinnosti tejto Zmluvy až do dňa, kedy výška finančnej zábezpeky takto v časti pokryje výšku Nájomného.

5. Nájomné za Predmet nájmu špecifikovaný v čl. II ods. 1 Zmluvy sa Nájomca zaväzuje uhrádzať počnúc dňom účinnosti tejto Zmluvy vždy 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy s variabilným symbolom VS: číslo zmluvy o nájme – 052/5-2/2022.
6. V prípade, že Nájomca pri platbe neuvedie obdobie, za ktoré sa úhrada platí, alebo uvedie obdobie, ktoré už bolo uhradené, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie Nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť Prenajímateľ sám; Prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
7. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet Prenajímateľa.
8. V prípade, ak bude Zmluva skončená k inému dátumu ako ku dňu, ktorým končí mesiac, alebo ak bude na iné účely podľa tejto Zmluvy potrebné určiť denné nájomné, toto sa určí ako 1/30 Nájomného za daný mesiac a v prípade potreby sa vynásobí počtom dní, počas ktorých bude v danom mesiaci trvať Nájom. V prípade, že bude Zmluva skončená k inému dňu ako ku dňu, ktorým končí mesiac a Nájomca bude mať uhradené všetky záväzky voči Prenajímateľovi podľa tejto Zmluvy alebo súvisiace s touto Zmluvou, vrátane sporných a riadne vráti Prenajímateľovi Predmet nájmu v súlade s článkom VII ods. 6 tejto Zmluvy, Prenajímateľ vráti zostatok posledného Nájomného Nájomcovi do 30 (tridsiatich) dní odo dňa skončenia tejto Zmluvy na účet Nájomcu uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.

Prevádzkové náklady

9. Prevádzkové náklady na dodávku studenej vody, elektrickej energie, odvozu a likvidácie odpadu, etc. do Predmetu nájmu („**Prevádzkové náklady**“) nie sú zahrnuté v Nájomnom. Prevádzkové náklady je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi podľa skutočne nameraných hodnôt na príslušných meracích zariadeniach nainštalovaných pre Predmet nájmu a pomernú časť nákladov za odvoz a likvidáciu odpadu, vo výške, ktorú určí Prenajímateľ. Tieto budú nájomcovi vyúčtované raz ročne na základe skutočnej spotreby energií nájomcom.
10. Na úhradu Prevádzkových nákladov je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi mesačne zálohové platby. Ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy je zálohová platba na Prevádzkové náklady vo výške 50,00 EUR mesačne. Nájomca súhlasí s tým, že Prenajímateľ je oprávnený v odôvodnených prípadoch upravovať sumu zálohových platieb na Prevádzkové náklady, najmä ak je to preukázateľne potrebné na príslušné obdobie (napr. v prípade zmien cien alebo spotreby energií, služieb a ďalších položiek Prevádzkových nákladov). Zmenu sumy zálohových platieb na Prevádzkové náklady a účinnosť tejto zmeny oznámi Prenajímateľ Nájomcovi písomne v dostatočnom predstihu jednostranným právny úkonom.
11. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Prenajímateľovi zálohové platby na Prevádzkové náklady mesačne vopred vždy najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca

za obdobie jedného mesiaca, za ktoré je zálohová platba platená, s výnimkou zálohových platieb na Prevádzkové náklady za prvé 3 (tri) mesiace Doby nájmu, na ktoré sa Nájomcovi v zodpovedajúcej časti započíta Zábezpeka na nájomné podľa článku VI. ods.7 Zmluvy.

12. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca nezaplatí ktorúkoľvek platbu podľa tejto Zmluvy v dohodnutých termínoch riadne a včas, má Prenajímateľ právo požadovať od Nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň trvania nesplnenia tejto povinnosti. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe Prenajímateľom zaslanej faktúry. Povinnosť Nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 ods.2 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá.

Článok VI

Zabezpečovacie opatrenia

Depozit

1. Nájomca je do 3 (troch) pracovných dní odo dňa doručenia Zmluvy povinný zložiť na Príslušný účet Prenajímateľa depozit vo výške súčtu 3-násobku (trojnásobku) mesačného nájomného dohodnutého Zmluvnými stranami v článku V ods. 2 Zmluvy a 3-násobku (trojnásobku) mesačnej zálohovej platby na Prevádzkové náklady podľa ods. 10 článku V Zmluvy, t.j. spolu 1950 EUR („**Depozit**“).
2. Doba platnosti Depozitu je počnúc odovzdaním tohto zabezpečovacieho opatrenia Prenajímateľovi až do uplynutia pätnásťdňovej lehoty podľa ods. 6 tohto článku Zmluvy.
3. Prenajímateľ je oprávnený uspokojiť svoje pohľadávky voči Nájomcovi z Depozitu v prípade, že Nájomca neuhradí v termíne splatnosti akékoľvek svoje splatné záväzky podľa tejto Zmluvy alebo súvisiace s touto Zmluvou, najmä nie však výlučne Nájomné, zálohové platby na Prevádzkové náklady, zápornú Bilanciu PN, úroky z omeškania, zmluvné pokuty a nárok Prenajímateľa na náhradu škody, vrátane sporných pohľadávok.
4. V prípade, že Prenajímateľ uspokojí svoju pohľadávku z Depozitu, Nájomca je povinný doplniť Depozit do výšky podľa ods. 1 tohto článku, a to do 10 (desiatich) dní odo dňa doručenia oznámenia Prenajímateľa o čerpaní príslušnej čiastky z Depozitu Nájomcovi. V prípade, že Nájomca nedoplní Depozit ani v dodatočnej lehote 7 (sedem) dní od doručenia výzvy Prenajímateľa na nápravu, Prenajímateľ má právo na zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % denne z chýbajúcej sumy.
5. V prípade, že Nájomca žiada Prenajímateľa o súhlas s vykonaním zmien Predmetu nájmu podľa článku VIII Zmluvy, Prenajímateľ je oprávnený požadovať navýšenie Depozitu nad rámec sumy dohodnutej v ods. 1 tohto článku vyššie a to minimálne o sumu nákladov na uvedenie Predmetu nájmu do pôvodného stavu v prípade vykonania takýchto zmien.

6. V prípade skončenia Zmluvy a vždy za predpokladu, že Nájomca riadne splní všetky svoje povinnosti podľa tejto Zmluvy alebo súvisiace s touto Zmluvou, Prenajímateľ vráti Depozit Nájomcovi najneskôr do 90 (deväťdesiatich) dní po skončení Zmluvy, nie však skôr ako 15. (pätnásty) deň po úplnom splnení všetkých záväzkov Nájomcu z tejto Zmluvy alebo súvisiacich s touto Zmluvou. V prípade, že si Nájomca riadne nesplní všetky záväzky z tejto Zmluvy, suma vráteného Depozitu bude znížená o záväzky Nájomcu.

Zábezpeka na nájomné a prevádzkové náklady

7. Nájomca je do 3 (troch) pracovných dní odo dňa doručenia tejto Zmluvy povinný zložiť na Príslušný účet Prenajímateľa zábezpeku na nájomné vo výške súčtu 3-násobku (trojnásobku) mesačného nájomného podľa článku V ods. 2 tejto Zmluvy a 3-násobku (trojnásobku) mesačnej zálohovej platby na Prevádzkové náklady podľa článku V ods. 10 tejto Zmluvy, t.j. spolu 1950 EUR („Zábezpeka na nájomné“). Zábezpeka na nájomné sa započíta odo dňa začatia Doby nájmu na prvé 3 (tri) Nájomné v rozsahu a v súlade s článkom V ods. 4 Zmluvy a prvé 3 (tri) zálohové platby na Prevádzkové náklady v rozsahu a v súlade s článkom V ods. 11 tejto Zmluvy.

Článok VII

Práva a povinnosti nájomcu, sankcie

1. Nájomca je povinný začať s prevádzkou predmetu nájmu na účel dohodnutý v článku II. ods. 3 zmluvy najneskôr v termíne 14 dní od protokolárneho prevzatia predmetu nájmu.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na Predmet nájmu v rozsahu a na účel, dohodnutý v tejto Zmluve a v súlade a Prevádzkovým predpisom pre gastronomické prevádzky v ZOO v platnom znení, s ktorým bol nájomca podrobne oboznámený, čo potvrdil svojim podpisom na uvedenom dokumente. Taktiež je povinný na vlastné náklady zabezpečiť jeho ochranu pred poškodením alebo zneužitím.
3. Nájomca sa zaväzuje riadne sa starať o Predmet nájmu, najmä zabezpečovať na vlastné náklady všetky úpravy a údržbu ako aj znášať zo svojho náklady spojené s neprimeraným užívaním Predmetu nájmu.
4. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa, s výnimkou odovzdania staveniska dodávateľovi stavebných prác. Za porušenie tejto povinnosti má Prenajímateľ právo požadovať od Nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 50,00 Eur za každý aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe Prenajímateľom zaslanej faktúry.
5. Nájomca na Predmete nájmu preberá povinnosti Prenajímateľa ako vlastníka, ktoré vyplývajú platnej legislatívy ako aj z interných predpisov ZOO v platnom znení, s ktorými bol nájomca oboznámený, týkajúce sa najmä dodržiavania čistoty, poriadku

a z platných právnych predpisov týkajúcich sa najmä protipožiarnej ochrany, hygienických predpisov, ochrany majetku a pod.

6. Zodpovednosť za škody na Predmete nájmu sa riadi ustanoveniami VI. časti, prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.
7. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom dohodnutému užívaniu, pokiaľ sa s Prenajímateľom nedohodne inak. V prípade, že nepríde k dohode a ani k splneniu povinnosti zo strany Nájomcu, je Prenajímateľ oprávnený uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu na náklady a riziko Nájomcu. V takomto prípade má Prenajímateľ právo na zmluvnú pokutu vo výške 100,00 za každý aj začatý deň, počas ktorého nie je Predmet nájmu odovzdaný a uvedený do pôvodného stavu. Uhradením zmluvnej pokuty sa Nájomca nezbavuje povinnosti uhradiť Prenajímateľovi škodu spôsobenú nemožnosťou užívať Predmet nájmu a povinnosti zaplatiť Prenajímateľovi náhradu za užívanie Predmetu nájmu vo výške nájomného. Zmluvná pokuta sa v týchto prípadoch do náhrady škody nezapočítava.
8. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznamovať každú zmenu (zmenu adresy Nájomcu, a pod.) ako aj všetky skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom. Za nesplnenie tejto povinnosti má Prenajímateľ právo požadovať od Nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 100,00 Eur. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe Prenajímateľom zaslanej faktúry.
9. V súlade s ust. § 545 Občianskeho zákonníka bolo zmluvnými stranami dohodnuté, že Prenajímateľ je oprávnený požadovať od Nájomcu náhradu škody spojenú s porušením povinností Nájomcu, na ktoré sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tejto Zmluvy vo výške presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akejkoľvek písomnosti bude miestom doručenia Nájomcu:
 - a. adresa trvalého pobytu Nájomcu uvedená na prvej strane tejto Zmluvy/sídlo Nájomcu zapísané v obchodnom registri,
 - b. miesto, kde bude osoba oprávnená konať v mene Nájomcu, zastihnutá.
11. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť doručená do miesta doručenia podľa odseku 9 tohto článku bude považovaná za doručенú priamo do vlastných rúk, a to i v prípade, ak bude vrátená Prenajímateľovi ako písomnosť Nájomcom neprevzatá. Ak nebude možné Nájomcovi písomnosť doručiť na adresu podľa odseku 9 tohto článku a iná adresa nebude Prenajímateľovi známa, považuje sa písomnosť Nájomcovi za doručенú dňom jej vrátenia Prenajímateľovi, a to aj v prípade, že sa Nájomca o tom nedozvie.
12. Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť a počas celej Doby nájmu udržiavať na vlastné náklady v platnosti poisťnú zmluvu na zodpovedajúce poistenie, pokrývajúce nasledujúce riziká:
 - a. poistenie Predmetu nájmu pre prípad akejkoľvek škody, vrátane škody spôsobenej živelnými pohromami;

- b. poistenie škody na majetku Nájomcu, Prenajímateľa a majetku tretích osôb, ktorý sa nachádza v Predmete nájmu, vrátane nábytku a tovaru, pre prípad akejkoľvek škody, vrátane škody spôsobenej živelnými pohromami, a pre prípad rizika krádeže vlámaním do Predmetu nájmu alebo lúpežným prepadnutím a rizika vandalizmu;
 - c. poistenie zodpovednosti Nájomcu za škodu spôsobenú prevádzkovou činnosťou Nájomcu.
13. Prenajímateľ má právo na to, aby poistné plnenie podľa poistných zmlúv, ktoré pokrývajú riziká Prenajímateľa bolo vinkulované v prospech Prenajímateľa. Nájomca bude povinný predložiť Prenajímateľovi potvrdenie o tejto vinkulácii do 30 (tridsiatich) dní na základe výzvy Prenajímateľa, a potom kedykoľvek v priebehu Doby nájmu na požiadanie Prenajímateľa.
14. Pre vylúčenie pochybností, akékoľvek poistenie uzatvorené Prenajímateľom vo vzťahu k Predmetu nájmu sa nevzťahuje na majetok Nájomcu, ktorý sa nachádza v Predmete nájmu.

Čl. VIII

Zmeny Predmetu nájmu

1. Nájomca nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa oprávnený vykonávať žiadne zmeny Predmetu nájmu. To platí najmä, nie však výlučne, na akékoľvek stavebné úpravy Predmetu nájmu, zmeny zabudovaného vybavenia Predmetu nájmu, systémov rozvodov, kúrenia, ventilácie a pod. („**Zmeny**“). Písomná žiadosť Nájomcu o súhlas Prenajímateľa so Zmenami musí obsahovať všetky plány a špecifikácie všetkých navrhovaných prác a ich indikatívny rozpočet, vrátane dokumentácie žiadosti o vydanie stavebného povolenia, ak je potrebné.
2. Prenajímateľ je svoj súhlas so Zmenami oprávnený podmieniť predchádzajúcim navýšením Depozitu podľa článku VI ods. 1 tejto Zmluvy do výšky podľa svojej vlastnej úvahy. Prenajímateľ sa môže, ale nemusí vyjadriť, či má v úmysle pred vrátením Predmetu nájmu Prenajímateľovi nadobudnúť Zmeny Predmetu nájmu alebo či bude Nájomca povinný Predmet nájmu uviesť do stavu, v akom bol ku dňu podpisu Preberacieho protokolu s prihliadnutím na povinnosti Nájomcu podľa článku VII ods. 6 tejto Zmluvy („**stav ku dňu podpisu Preberacieho protokolu**“). V prípade, že sa Prenajímateľ nevyjadrí, má sa vždy za to, že Nájomca je povinný Predmet nájmu pred vrátením Prenajímateľovi uviesť do stavu ku dňu podpisu Preberacieho protokolu a odstrániť Zhodnotenie podľa tejto Zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak Nájomca vykoná akékoľvek Zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, je:
 - a. bezodkladne povinný na vlastné náklady vrátiť Predmet nájmu do stavu ku dňu podpisu Preberacieho protokolu; a zároveň,
 - b. ak Predmet nájmu neuvedie do stavu podľa písm. a) ani v dodatočnej lehote 10 (desať) dní odo dňa výzvy Prenajímateľa, Prenajímateľ je oprávnený Predmet nájmu uviesť do stavu podľa písm. a) na náklady Nájomcu a Nájomca je povinný

náklady na uvedenie Predmetu nájmu do stavu podľa písm. a) uhradiť Prenajímateľovi v plnej výške nákladov vynaložených Prenajímateľom, vrátane interných nákladov Prenajímateľa a nákladov Prenajímateľa na služby tretích osôb.

4. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať nevyhnutné alebo potrebné zmeny Predmetu nájmu v súlade s platnými právnymi predpismi alebo nariadeniami alebo akýmkoľvek súdnym príkazom.
5. Prenajímateľ je oprávnený na vlastné náklady a bez súhlasu Nájomcu vykonávať sanačné práce alebo stavebné úpravy Predmetu nájmu, aby sa zabránilo hroziacemu nebezpečenstvu. Takéto núdzové sanačné práce budú uskutočnené čo najrýchlejšie. Nájomca je povinný umožniť prístup do Predmetu nájmu a nesmie brániť plneniu sanačných prác alebo spôsobovať prieťahy. Nájomca si je vedomý vzniku hluku a prašnosti a iných obmedzení v súvislosti s takýmito prácami a nebude si v súvislosti s nimi uplatňovať žiadne zľavy ani žiadne iné nároky.

Článok IX

Vyhlásenia a záruky

1. Nájomca podpísaním tejto Zmluvy vyhlasuje a zaručuje Prenajímateľovi, ktorý uzatvára túto Zmluvu spoliehajúc sa na tieto vyhlásenia a záruky, že:
 - a. Nájomca je právnym subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky,
 - b. podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene Nájomcu,
 - c. Nájomca nie je v úpadku, nebol ním alebo jeho štatutárnym orgánom alebo treťou osobou podaný návrh na vyhlásenie konkurzu na jeho majetok a ani mu úpadok nehrozí,
 - d. Nájomca nebol ako právnická osoba zrušený, či už likvidáciou alebo bez likvidácie a ani neprijal žiadne rozhodnutie za týmto účelom,
 - e. proti Nájomcovi nie je vedené žiadne exekučné a ani iné konanie o výkon rozhodnutia alebo iné obdobné konanie, ktorého výsledkom by mohlo byť akékoľvek peňažné alebo nepeňažné plnenie, alebo iný právny záväzok na ťarchu Nájomcu, ktorý by mohol zmariť alebo sťažiť plnenie záväzkov Nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy.
2. V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa ods. 1 tohto článku ukáže ako nepravdivé alebo zavádzajúce, bude sa to považovať za hrubé porušenie tejto Zmluvy, oprávňujúce Prenajímateľa od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť ako aj oprávňujúce Prenajímateľa požadovať od Nájomcu náhradu škody, ktorá mu nepravdivým alebo zavádzajúcim vyhlásením alebo zárukou vznikla.

Článok X

Ostatné práva a povinnosti Strán

1. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť užívania schopnosť Predmetu nájmu na vlastné náklady a to v stave, ktorý je v súlade s platnými právnymi predpismi vzťahujúcimi sa na prevádzku, ktorú Nájomca prevádzkuje v Predmete nájmu.
2. Nájomca sa zaväzuje vykonávať drobné opravy Predmetu nájmu na vlastné náklady a znášať náklady spôsobené neprimeraným užívaním Predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv Predmetu nájmu, ktoré má vykonať Prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie. O drobnú opravu sa jedná vtedy, pokiaľ nepresahuje sumu 50,00 Eur za jednu opravu.
3. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť poskytovanie služieb, ku ktorým sa v článku tejto Zmluvy zaviazal. Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ poskytuje tieto služby prostredníctvom tretích osôb – dodávateľov. Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že Prenajímateľ alebo tretia osoba – dodávateľ sú oprávnení vstúpiť do Predmetu nájmu počas pracovnej doby bez predchádzajúceho upozornenia za účelom zabezpečenia poskytovania týchto služieb.
4. Nájomca sa zaväzuje úpravu vonkajších priestorov, výber vonkajších zariadení predmetov, reklamných predmetov, celkový dizajn Bufetu Opice vopred odsúhlasiť s Prenajímateľom, aby bola zabezpečená kompatibilita s vizualizáciou ZOO. Za porušenie tejto povinnosti je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,00 eur za každé jedno porušenie a súčasne je povinný na vlastné náklady odstrániť alebo zmeniť nevhodné reklamné predmety či nevhodné vonkajšie zariadenie, v lehote 5 dní po písomnom upozornení Prenajímateľom. Ak tak Nájomca v stanovenej lehote neurobí, odstráni tieto predmety Prenajímateľ na náklady Nájomcu.

Článok XI

Záverečné ustanovenia

1. V súlade s ustanovením § 9a ods. 1 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, podmienky zámeru na nájom schválilo Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy uznesením č. 1190/2022 zo dňa 07.04.2022, ktorého odpis je neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy ako jej príloha č. 3.
2. K zmene dohodnutých podmienok nájmu môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody Zmluvných strán formou písomného dodatku alebo ak to vyplýva zo zmien a doplnkov platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Pre právne vzťahy založené touto Zmluvou platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
4. Pokiaľ sú v tejto Zmluve, jej dodatkoch a/alebo prílohách a/alebo osobitných dohodách k tejto Zmluve, ich dodatkoch alebo prílohách, odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli medzičasom zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahradené inými príslušnými právnymi predpismi alebo ich

ustanoveniami, považujú sa tieto odkazy za odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli zmenené opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahrádzajú pôvodné príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, v ich platnom znení. V prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto Zmluvy ukáže (alebo sa neskôr stane) neplatným alebo neúčinným alebo neaplikovateľným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto Zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa zaväzujú dohodou nahradiť neplatné alebo neúčinné alebo neaplikovateľné ustanovenie novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného alebo neaplikovateľného ustanovenia a to v lehote 30 dní odo dňa doručenia výzvy jednej Zmluvnej strany druhej Zmluvnej strane.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov, ktoré vzniknú na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou vrátane sporov týkajúcich sa jej platnosti, budú riešiť predovšetkým dohodou. Ak Zmluvné strany nedosiahnu dohodu bude riešenie sporov v právomoci príslušných slovenských súdov za použitia slovenského práva.
6. Zmluva sa vyhotovuje v 4 vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých po jej podpísaní Zmluvnými stranami Prenajímateľ dostane 2 a Nájomca 2 vyhotovenia.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto Zmluvu uzavreli slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne námietky, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
8. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa podľa ust. § 47a ods. 1 zákona č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa Občiansky zákonník, v spojení s ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
9. Zánikom účinnosti tejto Zmluvy nie je dotknutá účinnosť tých ustanovení Zmluvy, ktorých účinnosť podľa tejto zmluvy a/alebo vzhľadom na ich úpravu a/alebo povahu má trvať aj po ukončení účinnosti tejto Zmluvy.

V Bratislave dňa

V Bratislave dňa

Prenajímateľ:

Nájomca :

ZOO Bratislava

.....
Ing. arch. Júlia Hanuliakova
riaditeľka ZOO Bratislava

.....
konateľ spoločnosti

Príloha č. 1
Kópia katastrálnej mapy



Príloha č. 2

PREBERACÍ PROTOKOL - vzor

Predmet nájmu:

nebytový priestor o výmere 13,69 m² postavený na parcele registra „C“ parc. č. 2875 a na parcele registra „C“ parc. č. 2742/5, druh pozemku ostatné plochy, zapísané na LV č. 46 v prospech vlastníka: Hlavné mesto SR Bratislava, vedenom Okresným úradom Bratislava, odbor katastrálny, okres Bratislava IV, obec: Bratislava -m .č. Karlova Ves, k. ú. Karlova Ves,

časť parcely registra „C“ parc. č. 2742/5, o výmere 36,5 m² druh pozemku ostatné plochy, zapísanej na LV č. 46 v prospech vlastníka: Hlavné mesto SR Bratislava, vedenom Okresným úradom Bratislava, odbor katastrálny v okrese Bratislava IV, obec: Bratislava - m. č. Karlova Ves, k. ú. Karlova Ves, bezprostredne pred gastro objektom.

Prenajímateľ:

Zoologická záhrada Bratislava

Mlynská dolina 1A, 842 27 Bratislava

V zastúpení Ing. arch. Júlia Hanuliakova, riaditeľka

IČO: 00 179 710

Číslo účtu (IBAN): ČSOB, a.s., SK0975000000000025849123

BIC (SWIFT): CEKOSKBX

Nájomca:

Obchodné meno:

So sídlom:

Zastúpený:

Zapísaný v registri Oddiel: , vložka č.

IČO:

DIČ:

Bankové spojenie: xxxxxx Banka a.s. číslo účtu v tvare IBAN

Číslo telefónu, mob.

E-mail:

Merače studenej vody:

Číslo merača: Stav merača:

Elektrický merač:

Číslo merača: Stav merača:

Súpis odovzdávaných vecí potrebných pre riadne užívanie Predmetu nájmu:

.....
.....

Zoznam a stav zariadenia v Predmete nájmu

Prietokový ohrievač vody
Prípravný pult s dvojumývadlom
Elektrický rozvádzač
Svietidlo

.....
.....

Zistenia a poznámky:

.....
.....
.....

Prenajímateľ a Nájomca svojim podpisom potvrdzujú, že vyššie uvedený Predmet nájmu bol riadne odovzdaný v stave zodpovedajúcom času jeho odovzdania.

V Bratislave dňa

V Bratislave dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

ZOO Bratislava

.....
Ing. arch. Júlia Hanuliakova
riaditeľka ZOO Bratislava

.....
konateľ spoločnosti

Príloha č. 3

Uznesenie mestského zastupiteľstva



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA
SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY
Oddelenie činnosti MsR a MsZ

Primaciálne nám. 1
P.O.Box 192
814 99 Bratislava

ZOO Bratislava

Váš list

Naše poradové číslo
MAGS OČM/2022

Vybavuje / Linka
Edita Šušolová
+421 2 59356 133

V Bratislave
25. 04. 2022

VEC:

Odpis uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1190/2022 zo dňa 07. 04. 2022, prijatého k bodu Návrh na schválenie podmienok zverejnenia obchodnej verejnej súťaže – prenájom časti pozemku v mestskej príspevkovej organizácii ZOO Bratislava s cieľom prevádzkovať bufet – parc. č. 2875 a parc. č. 2742/5, k. ú. Karlova Ves

Uznesenie č. 1190/2022

zo dňa 07. 04. 2022

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

schvaľuje

podľa § 9a ods. 1 písm. c) a ods. 5 zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov podmienky zverejnenia obchodnej verejnej súťaže na prenájom časti pozemku v mestskej príspevkovej organizácii ZOO Bratislava s cieľom prevádzkovať bufet – parc. č. 2875 a parc. č. 2742/5, k. ú. Karlova Ves, s využitím časti parcely registra „C“ parc. č. 2745/5 spolu v celkovej výmere 50,19 m², formou obchodnej verejnej súťaže na dobu neurčitú.

Za správnosť odpisu uznesenia:

Mgr. Tomáš Malec, PhD.
vedúci oddelenia

TELEFÓN
+421 2 5935 6331

EMAIL
zastupitelstvo@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk