

VINO

EK 26. 11 2009

poté

KINO
- budova

Zmluva o nájme nehnuteľnosti č. 14/2008

uzatvorená v zmysle

§ § 663-684 zák.č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení noviel

Zmluvné strany:

Prenajíateľ: **Mestská časť Bratislava-Rača**
Kubačova 21, 831 06 Bratislava
v zast. Doc. MUDr. Ján Zvonár, CSc., starosta
Bankové spojenie: VÚB, a.s., Bratislava, retailová pobočka Rača
Číslo účtu: 421- 032/0200
IČO: 00304 557
IČ DPH: nie je platcom DPH
(ďalej len „prenajíateľ“)

Nájomca: **Villa Vino Rača a.s.**
Pri vinohradoch 2, 831 06 Bratislava
v zast. Ing. Ján Krámpľ, CSc, predseda predstavenstva

Spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava 1
Oddiel: Sa, vl.č. 3360/B
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka a.s.
Číslo účtu: 1115723254 / 0200
IČO: 00 190 268
IČ DPH: SK2020332138
(ďalej len „nájomca“)

Článok I

Predmet a účel nájmu nehnuteľnosti

1. Hlavné mesto SR Bratislava je vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej v katastri Katastrálneho úradu v Bratislave, Správa katastra pre hl. mesto SR Bratislava, k.ú. Rača, na LV č. 1, stavba súpisné číslo 6815, nachádzajúcej sa na Detsvianskej ulici č. 1, na parcele č. 727/2 o výmere 624 m².
2. Mestské zastupiteľstvo hl. mesta SR Bratislavy uznesením č. 179/1992 zo dňa 23.4.1992 schválilo zverenie kina Nádej (budova uvedená v ods. 1) do správy Mestskej časti Bratislava-Rača. Mestská časť Bratislava-Rača je v zmysle citovaného uznesenia oprávnená predmetnú nehnuteľnosť prenechať do nájmu tretím osobám.
3. Prenajíateľ prenajíma nájomcovi za podmienok uvedených v tejto zmluve nehnuteľnosť uvedenú v ods. 1 tohto článku zmluvy ako celok.
4. Účelom nájmu je užívanie predmetu nájmu pre činnosti súvisiace s predmetom podnikania nájomcu a na účely reprezentačných priestorov ochutnávky vína.
5. Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený so stavom predmetu nájmu a preberá tento v stave, v akom sa nachádza v deň podpísania zmluvy. Prenajíateľ nájomcu informuje, že na nehnuteľnosti je potrebné vykonať rekonštrukciu, aby sa dala užívať za účelom nájmu, špecifikovanom v čl. I. bod 4. Nájomca sa zaväzuje uskutočniť vyššie uvedenú rekonštrukciu.

Od 1.7.2008 - 31.8.2023 dvojročný nájom: 16570,44/10

Čl. II

Doba nájmu

1. Zmluva o nájme je uzatvorená na dobu **určitú – 30 rokov (tridsať rokov) s účinnosťou od 1. júla 2008 do 30. júna 2038.**

Čl. III

Cena nájmu

1. Nájomné bolo určené dohodou zmluvných strán vo výške 998 400,- Sk ročne, slovom deväťstodeväťdesiatosemtisíc štyristo slovenských korún ročne. Uvedená suma nájmu je konečná.
2. V cene nájmu nie sú zahrnuté náklady na spotrebovanú elektrickú energiu, vodu a plyn, odvoz odpadu, ktoré náklady znáša v celom rozsahu nájomca podľa ich skutočnej spotreby.
3. Na dodávku energií a služieb spojených s prevádzkou predmetu nájmu uzavrie nájomca bez zbytočného odkladu zmluvu priamo s dodávateľmi týchto energií a služieb.
4. Účastníci zmluvy sa dohodli, že investičné náklady na rekonštrukciu budovy budú predmetom započítavania s úhradou nájmu a to tak, že nájomné bude znížené o 50% počas nasledujúcich 15 rokov, s účinnosťou od 1. 9. 2008.
5. Nájomca sa zaväzuje, že výška investičných nákladov do rekonštrukcie budovy (uvedené v bode 4.) bude minimálne vo výške rovnajúcej sa sume, o ktorú sa znižuje výška mesačného nájmu.
6. Pri predložení vypracovanej projektovej dokumentácie týkajúcej sa rekonštrukcie predmetu nájmu príslušnému stavebnému úradu, sa zmluvné strany zaväzujú vopred si odsúhlasiť výšku predpokladaných investičných nákladov do rekonštrukcie budovy. Rozsah uvedenej rekonštrukcie, doba trvania rekonštrukciu a odsúhlasená výška investícií bude predmetom dodatku, uzavretého oboma zmluvnými stranami, ktorý bude tvoriť neoddeliteľnú súčasť zmluvy.
7. Nájomné je splatné mesačne. Zmluvné strany sa dohodli na spôsobe úhrad nájmu nasledovne:
 - a) odo dňa podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami do 1.9.2008 vo výške 83 200,- Sk mesačne, slovom osemdesiattritisíc dvesto korún slovenských,
 - b) od 1.9.2008 do 1.9.2023 vo výške 41 600,- Sk mesačne, slovom štyridsaťjedentisíc šesťsto korún slovenských , *1380 € / mesiac*Splatnosť nájmu v bode a), b) bude vždy do 10. dňa príslušného mesiaca na základe faktúry, vystavenej prenajímateľom na účet prenajímateľa 421-032/0200 vedeného vo VUB a.s., Bratislava pobočka Rača.
8. Účastníci zmluvy sa dohodli, ak nájomca nezaplatí nájmom riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania z dlžnej sumy vo výške rovnajúcej sa aktuálnej úrokovej sadzbe NBS platnej v čase vzniku omeškania nájomcu.

9. Prenajímateľ je oprávnený výšku nájomného podľa čl. III. ods. 1 zmluvy upraviť v súlade s ročnou mierou inflácie v SR. Pri určení ročnej miery inflácie podľa predchádzajúcej vety prenajímateľ je povinný vychádzať z údajov, ktoré vydáva Štatistický úrad SR.
10. Prenajímateľ je oprávnený takto upraviť nájomné najskôr od 01.01.2010, na základe písomného oznámenia nájomcovi, ktoré bude obsahovať aj potrebné podklady, z ktorých prenajímateľ vychádzal pri zvýšení nájmu.

Čl. IV Poistenie

1. Poistenie predmetu nájmu je povinný zabezpečiť na vlastné náklady nájomca.

Čl. V Skončenie doby nájmu

Nájom dohodnutý v čl. III tejto zmluvy končí:

1. uplynutím doby nájmu
2. dohodou
3. jednostrannou výpoveďou
 - 3.1. jednostrannou výpoveďou zo strany prenajímateľa:
 - ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou
 - ak nájomca je viac ako 30 dní v omeškaní s platením nájomného,
 - nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretím osobám bez súhlasu prenajímateľa

V prípade jednostrannej výpovede zo strany prenajímateľa je výpovedná lehota 6 mesiacov. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

3.2. Nájomca môže vypovedať zmluvu ak:

- stratí spôsobilosť k prevádzkovaniu činnosti, na ktorú si nebytový priestor prenajal.

Výpovedná lehota je 1 mesiac.

Čl. VI Ostatné dojednania

1. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytový priestor za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
2. Nájomca sa zaväzuje v užívaných priestoroch zabezpečiť plnenie úloh ochrany pred požiarmi v súlade so Zákonom NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v zmysle vykonávacej vyhl. MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii. Zároveň je nájomca povinný na predmete zmluvy zabezpečovať povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych noriem v BOZP, hygieny, resp. iných špecializovaných oblastí sám, na vlastné náklady a nebezpečenstvo. Zaväzuje sa dodržiavať pri užívaní

predmetu zmluvy príslušné hygienické, bezpečnostné, požiarne a iné predpisy platné u prenajímateľa.

3. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil porušením právnych predpisov.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje, že nebude nájomcovi počas trvania tejto zmluvy brániť v užívaní predmetu nájmu a zdrží sa všetkého, čím by mohol nájomcu pri výkone jeho práv rušiť.
V prípade, že prenajímateľ nedodrží ustanovenia tohto článku je povinný nájomcovi škody vzniknuté týmto konaním uhradiť.
5. Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor len na účel dohodnutý touto zmluvou.
6. Nájomca nemôže zriadiť na predmet nájmu záložné právo ani inak tento majetok zaťažiť.
7. Nájomca je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu len so súhlasom prenajímateľa.
8. Nájomca smie vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny predmetu nájmu po predchádzajúcom odsúhlasení s prenajímateľom na základe schválenej projektovej dokumentácie, resp. rozhodnutia o zmene účelu využitia predmetu nájmu na príslušnom stavebnom úrade, ktoré predloží nájomca na základe splnomocnenia udeleného prenajímateľom.
9. Pri spracovaní projektovej dokumentácie na zmenu účelu využitia predmetu nájmu je nájomca povinný rešpektovať požiadavku prenajímateľa na zachovanie terajších architektonických prvkov fasád predmetu nájmu.
10. Bežné úpravy prenajatých priestorov potrebné na prevádzkovanie svojej činnosti realizuje nájomca na vlastné náklady.
Náklady investičného charakteru zhodnocujúce predmet nájmu, ktoré sa stávajú súčasťou stavby znáša, hradí a odpisuje nájomca.
11. V prípade ukončenia nájmu pred uplynutím doby nájmu, špecifikovaným v čl. II. bod 1 sa nájomca zaväzuje, že dňom doručenia výpovede druhej zmluvnej strane alebo dňom ukončenia nájmovej zmluvy dohodou, nebude pokračovať v rekonštrukčných prácach na predmete nájmu.
12. V prípade predčasného ukončenia nájmovej zmluvy výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán sa zmluvné strany zaväzujú vzájomne si nahradiť vzniknutý rozdiel, ktorý by vznikol ku dňu doručenia výpovede druhej zmluvnej strane. Vzniknutý rozdiel je rozdielom medzi výškou vynaložených investícií do rekonštrukcie budovy zo strany nájomcu a zľavou na nájomnom zo strany prenajímateľa. Tento rozdiel bude splatený najneskôr do 30 dní odo dňa predloženia vynaložených investičných nákladov .
13. Nájomca sa zaväzuje počas trvania doby nájmu znášať a hradíť všetky miestne poplatky a dane, ktoré budú spojené s užívaním predmetu nájmu, okrem dane z nehnuteľností, ktorá je súčasťou ceny nájmu.
14. Nájomca sa zaväzuje počas trvania doby nájmu prebrať povinnosti prenajímateľa, ako vlastníka. Vyplývajúce zo všeobecne záväzných nariadení hl. mesta SR Bratislavy

a Mestskej časti Bratislava-Rača v platnom znení, týkajúce sa najmä dodržiavania čistoty, poriadku a pod.

15. V prípade skončenia zmluvy o nájme je nájomca povinný vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dobe užívania, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a na stavebné úpravy odsúhlasené prenajímateľom.
16. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti (vrátane výpovede alebo odstúpenia od Zmluvy) sa doručujú druhej zmluvnej strane na adresu sídla spoločnosti zapísaného v Obchodnom registri OS Bratislava 1. Ak nie je možné písomnosť doručiť na túto adresu, považuje sa písomnosť za doručení po 3 dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky, a to aj vtedy, ak sa zmluvná strana, ktorej bola písomnosť adresovaná, o tom nedozvie.
17. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu formou zápisnice o odovzdaní a prevzatí v deň podpisu tejto zmluvy. Po ukončení nájomného vzťahu bude predmet nájmu prevzatý prenajímateľom od nájomcu taktiež formou zápisnice o odovzdaní a prevzatí.

Čl. VII

Spoločné a záverečné ustanovenia

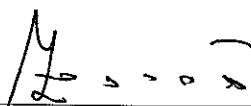
1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zástupcami oboch zmluvných strán. Právne vzťahy zmluvných strán, ktoré nie sú v tejto zmluve upravené sa riadia podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka SR.
2. Akákoľvek zmena alebo doplnok k tejto zmluve musí byť urobený v písomnej forme a podpísaný oboma zmluvnými stranami, inak je neplatný.
3. Zmluva je vyhotovená v 4 exemplároch, z ktorých každý z účastníkov obdrží dva rovnopisy.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu túto slobodne, vážne, bez nátlaku a tiesne podpísali.

V Bratislave dňa 26.6.2008

V Bratislave dňa 26.06.2008

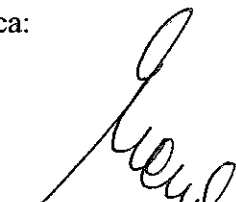
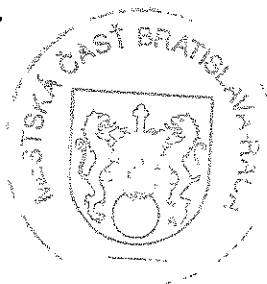
Prenajímateľ:

Nájomca:



Doc. MUDr. Ján Zvonár, CSc.
starosta

Mestská časť Bratislava- Rača



Ing. Ján Krampľ, CSc.
predseda predstavenstva

Villa Vino Rača a.s.

Villa Vino Rača, a.s.
Pri vlnohradoch 2, 831 06 Bratislava
IČO: 190 268, IČ DPH: SK2020332138