

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestskej rady
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 14.09.2017

N á v r h

**na schválenie nájmu nebytových priestorov na Plavárni Pasienky, Junácka 4, Bratislava
pre nájomcu STARFIT plus s. r. o., Devínska cesta 761/10, Bratislava ako prípad hodný
osobitného zreteľa**

Predkladateľ:

Mgr. Martin Maruška
riaditeľ magistrátu

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Žiadosť nájomcu STARFIT plus s. r. o.
4. Kópiu katastrálnej mapy Plavárne Pasienky
5. Výpis z LV č. 5876
6. Návrh zmluvy
7. Doložku vplyvov

Zodpovedný:

Ing. Peter Vojtko
riaditeľ STARZu

Spracovateľka:

Ing. Zlatica Čemanová
námetníčka riaditeľa STARZu

September 2017

Kód uzn.: 5.3
5.3.2
12.3

Návrh uznesenia

Mestská rada po prerokovaní materiálu

o d p o r ú ě a

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy

schváliť ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, nájom nebytových priestorov o výmere 463,70 m² na Plavárni Pasienky, Junácka 4, Bratislava pre nájomcu STARFIT plus s. r. o., Devínska cesta 761/10, Bratislava 841 04, IČO 35 896 884, na dobu určitú od 01. 12. 2017 do 30. 11. 2027 za ročné nájomné 18 873,60 Eur bez dane z pridanej hodnoty za účelom prevádzkovania fitnescentra

s podmienkou:

Nájomná zmluva bude nájomcom podpísaná do 60 dní od schválenia uznesenia v mestskom zastupiteľstve. V prípade, že nájomná zmluva v tejto lehote nebude podpísaná nájomcom, toto uznesenie stratí platnosť.

Dôvodová správa

PREDMET:

Návrh na schválenie nájmu nebytových priestorov na Plavárni Pasienky, Junácka 4, Bratislava pre nájomcu STARFIT plus s. r. o., Devínska cesta 761/10, Bratislava ako prípad hodný osobitného zreteľa.

NÁJOMCA:

STARFIT plus s.r.o., Devínska cesta 761/10, 841 04 Bratislava, IČO 35 896 884

ŠPECIFIKÁCIA PREDMETU NÁJMU:

Predmetom nájmu sú nebytové priestory na prvom poschodí 25 m výukového bazéna na Plavárni Pasienky, Junácka 4 v Bratislave, k. ú. Nové Mesto, parc. č. 15123/14, súpisné číslo 2951, zapísané na LV č. 5876 v celkovej výmere 463,70 m².

ÚČEL NÁJMU: prevádzkovanie fitnesscentra

NÁJOMNÉ: Navrhované nájomné je **18 873,60 Eur ročne** bez dane z pridanej hodnoty.

Pri výpočte nájomného sme vychádzali z Rozhodnutia primátora č. 33/2015 zo dňa 16.12.2015 z tabuľky č. 100, položky 245, lokality II., tanečné a fitness centrá zo sumy 80,00 Eur/m²/rok s uplatnením zrážok 01) a 02) nasledovne:

- Nájomné za hlavné priestory o výmere 322,70 m²:
48,00 Eur/ m²/rok, čo pri výmere 322,70 m² predstavuje ročné nájomné 15 489,60 Eur bez dane z pridanej hodnoty, podľa tabuľky 100, položky 245, lokality II, t. j. 80,00 Eur/m²/rok a uplatnení zrážky 02) 40 % z dôvodu, že do nebytových priestorov nie je priamy prístup z verejného priestranstva.
- Nájomné za vedľajšie priestory o výmere 141 m²:
24,00 Eur/m²/rok, čo pri výmere 141 m² predstavuje ročné nájomné 3 384,00 Eur bez dane z pridanej hodnoty, podľa tabuľky 100, položky 245, lokality II, t. j. 80,00 Eur/m²/rok a uplatnení zrážky 01) 70 % na obslužné priestory, ktoré neslúžia priamo na predmetný účel.

SKUTKOVÝ STAV:

Správa telovýchovných a rekreačných zariadení hlavného mesta SR Bratislavy uzatvorila dňa 12. 11. 2007 s nájomcom STARFIT plus s. r. o. nájomnú zmluvu č. 01/2008 na nájom nebytových priestorov na Plavárni Pasienky, Junácka 4, Bratislava na dobu určitú od 01. 01. 2008 do 30. 11. 2017 za účelom prevádzkovania fitnesscentra.

Prevádzku fitnesscentra vykonáva spoločnosť v prenajatých priestoroch na kvalitnej úrovni, v rámci prevádzky fitnesscentra zabezpečuje ďalšie športové aktivity – cvičenia pre širokú verejnosť ako joga, pilates, zdravý chrbát, body work, TRX, organizuje cvičebné programy pre stredoškolskú mládež, cvičenia pre matky s deťmi a seniorov, čím sa rozširujú športové a rekreačné služby v objektoch Plavárne Pasienky. V priestoroch prevádzky fitnesscentra má umiestnené vlastné zariadenie. Nájomca od začiatku nájomného vzťahu udržiava predmet nájmu v dobrom technickom stave, na vlastné náklady bez nároku na odpočet z nájomného vykonal rozšírenie klimatizácie, inštaláciu protisľnečných fólií na všetky veľkoplošné sklenené výplne prevádzky, na vlastné náklady vykonáva bežné opravy, maliarske práce. Počas doby nájmu vynaložil nájomca na technické zhodnotenie a udržiavanie predmetu nájmu celkom 244 833 Eur, z toho:

- na obstaranie klimatizácie a jej servis – 9 909 Eur,
- na opravy hygienických zariadení, šatní, skriniek do šatní, interiérov – 89 280 Eur,

- na nákup posilňovacích zariadení a IT techniky pre fitness – 145 644 Eur.

Nájomca nemá žiadne nevyrovnané záväzky voči STARZu. Od začiatku nájomného vzťahu nájomca vyrovnával svoje záväzky voči prenajímateľovi v stanovených lehotách.

Vzhľadom na uvedené STARZ predkladá návrh na schválenie nájmu nebytových priestorov na Plavárni Pasienky, Junácka 4 v Bratislave vo výmere 463,70 m² spoločnosti STARFIT plus s. r. o., Devínska cesta 761/10, 841 04 Bratislava na dobu určitú od 01. 12. 2017 do 30. 11. 2027 za účelom prevádzkovania fitnesscentra ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

STANOVISKÁ ODDELENÍ:

Materiál bol prerokovaný s Oddelením kultúry, školstva, športu a mládeže Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy.

Stanovisko finančného oddelenia je uvedené v prílohe tohto materiálu ako doložka vplyvov.



STARfit plus, s.r.o.

Devínska cesta 761/10

84104 Bratislava

Prevádzka: Fitnesscentrum Starfit

Junácka č. 4

Bratislava 83104

Kontakt: Mgr. Juraj Kadnár

0904 093 369

starfit@starfit.sk

IČO: 35896884

IČ DPH: SK 7021871632

Banka: Slovenska sporiteľňa, 0178493148/0900

IBAN: SK080900000000178493148

SWIFT: GIBASKBX

SPRÁVA TELOVÝCHOVNÝCH A REKREAČNÝCH ZARIADENÍ HL. MESTA SR BRATISLAVY	
Dátum:	23-03-2017
Za:	Mgr. Juraj Kadnár
Prílohy:	Podpis: J. Kadnár

Vážený pán

Ing. Peter Vojtko, riaditeľ

Správa telovýchovných a rekreačných

zariadení hl. mesta SR Bratislavy

Junácka 4

831 04 Bratislava

Bratislava 23. 3. 2017

Vec: Žiadosť na predĺženie nájomného vzťahu

Vážený pán riaditeľ,

týmto si Vás dovoľujem požiadať o predĺženie nájomného vzťahu na nebytové priestory nachádzajúce sa na I. poschodí výukového bazéna Plavárne Pasienčky, Junácka ulica 4, Bratislava na dobu určitú a to na dobu 10 rokov.

Spoločnosť STARfit plus, s. r. o., ktorej som konateľom, má na základe nájomnej zmluvy č. 1/2008 zo dňa 12. 11. 2007 prenajaté priestory na dobu určitú, a to od 1. 1. 2008 do 30. 11. 2017 za účelom prevádzky fitnesscentra. Okrem zabezpečenia prevádzky fitnesscentra v prenajatých priestoroch vykonávame aj cvičenia pre širokú verejnosť - joga, pilates, zdravý chrbát, body work, TRX. Zameriavame sa aj na stredoškolskú mládež, kde pre nich organizujeme cvičebné programy. Taktiež organizujeme aj cvičenia pre matky s deťmi a seniorov. Naše zariadenie plynú službami širokej verejnosti v oblasti športu a rekreácie.

Počas užívania predmetu nájmu sme prenajaté priestory udržiavali v prevádzkyschopnom stave, vykonávali sme udržiavacie práce - bežné opravy, maliarske práce a pod. Pre zvýšenie komfortu našich návštevníkov sme na vlastné náklady zabezpečili rozšírenie klimatizácie do najfrekventovanejších miestností a tiež inštaláciu protišľachových fólií na všetky vdkoplošné sklenené výplne prevádzky.

Ze kladné vybavenie mojej žiadosti Vám vopred veľmi pekne ďakujem.

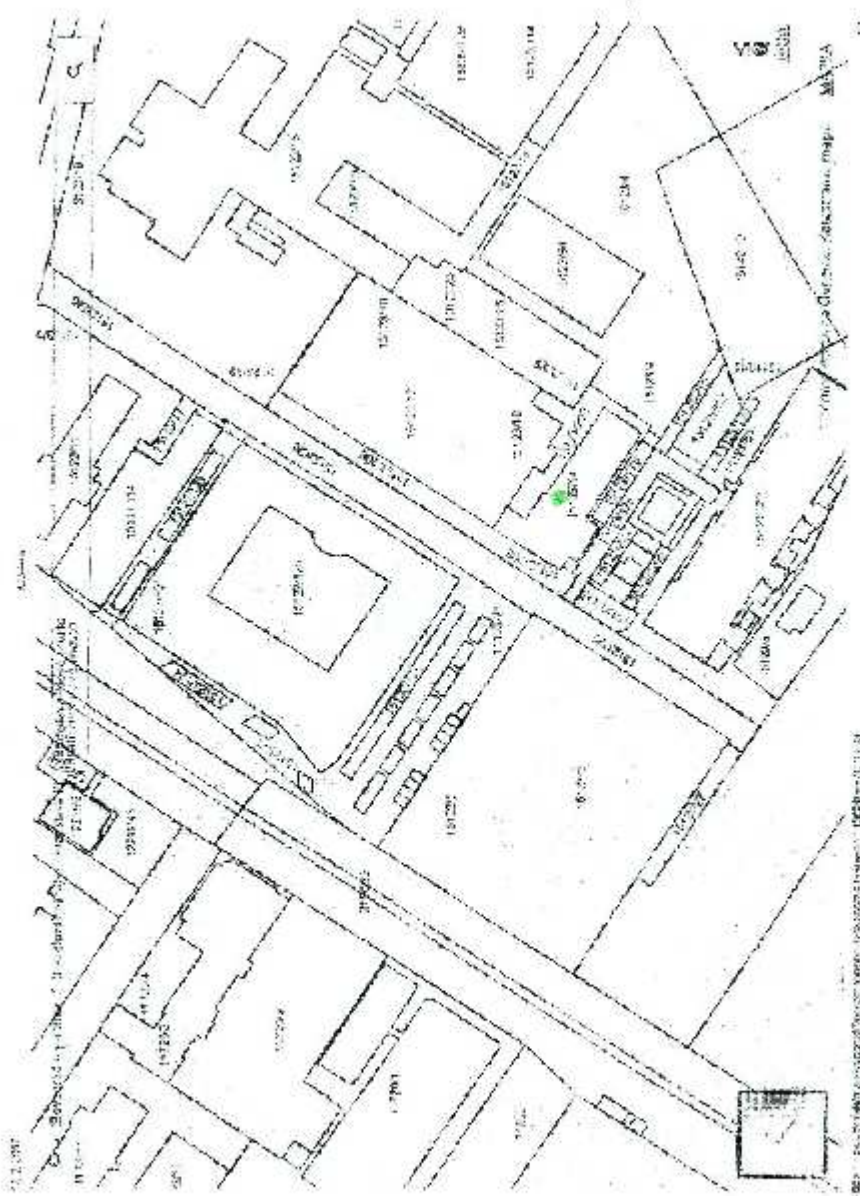
S pozdravom

STARFIT plus s.r.o.
Devínska cesta 761/10
841 04 Bratislava
IČO: 35 896 884
IČ DPH: SK2021871632

Mgr. Juraj Kadnár
konateľ

Starfit plus s.r.o., Devínska cesta 761/10, 84104 Bratislava, IČO: 35896884, www.starfit.sk, starfit@starfit.sk

Plavárň Pasicenky



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres: Bratislava III

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO

Dátum vyhotovenia: 15.08.2017

Katastrálne územie: Nové Mesto

Čas vyhotovenia: 08:13:28

PARCELA registra "C" evidovaná na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	List mapy	Druh ch. o.
15123/ 14	1125	Ostatné plochy	37	1		28923	

Legenda:

Spôsob využ. pozemku:

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamsením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok.

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

STAVBY

Stavbné číslo	na pozemku číslo	Druh stavby	Popis stavby	Iný údaj
2951	15123/ 14 11		výukový bazén	parcela na LV 5876

LIST VLASTNÍCTVA č. 5876

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoločnostný podiel
1	Slovenská republika	1 / 1
Identifikátor:		
2	Ministerstvo vnútra SR, Pribrinova 2, Bratislava, PSČ 812 72, SR	1 / 1
IČO:		

(návrh)

Nájomná zmluva č./2017/N

uzatvorená podľa ust. § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
a podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Zmluva“)

Zmluvné strany:

- 1. Prenajímateľ:** **Správa telovýchovných a rekreačných zariadení hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**
Sídlo: Junácka 4, 831 04 Bratislava
Registrácia: príspevková organizácia zriadená hlavným mestom SR Bratislavou na základe zriaďovacej listiny zo dňa 16. 11.2006
Konajúci: Ing. Peter Vojtko, riaditeľ
IČO: 00 179 663
DIČ: 2020801695
IČ DPH: SK2020801695
Bank. spojenie: VÚB, a. s., Bratislava
Číslo účtu: SK85 0200 0000 0000 4293 4012
BIC: SUBASKBX

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

- 2. Nájomca:** **STARFIT plus s.r.o.**
Sídlo: Devínska cesta 761/10, 841 04 Bratislava
Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka číslo: 32807/B
Konajúci: Juraj Kadnár, konateľ
IČO: 35 896 884
DIČ: 2021871632
IČ DPH: SK2021871632
Bank. spojenie: Slovenská Sporiteľňa, a. s.
Číslo účtu: SK30 0900 0000 0001 7849 3148
BIC: GIBASKBX

(ďalej len „Nájomca“ a spolu s Prenajímateľom ďalej len „Zmluvné strany“)

u z a t v á r a j ú

po vzájomnej dohode v zmysle zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov Zmluvu o nájme nebytových priestorov na Plavárni Pasienky v Bratislave.

Článok I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ z titulu správy Zmluvou prenecháva za odplatu (ďalej len „Nájomné“) a v súlade s podmienkami dojednanými v Zmluve a s platnými právnymi predpismi Nájomcovi

do užívania časť nebytových priestorov na prvom poschodí 25 m bazéna na Plavárni Pasienky, Junácka 4 v Bratislave, katastrálne územie Nové Mesto, parc. č. 15123/14, súpisné číslo 2951, zapísaných na liste vlastníctva č. 5876 v celkovej výmere 463,70 m² na prevádzkovanie fitnesscentra (ďalej len „**Predmet nájmu**“). Špecifikácia Predmetu nájmu tvorí neoddeliteľnú prílohu č. 1 Zmluvy. Zakreslenie Predmetu nájmu tvorí prílohu č. 2 Zmluvy.

2. Účelom nájmu podľa Zmluvy je užívanie nebytových priestorov, špecifikovaných v prílohe č. 1 Zmluvy na prevádzkovanie činnosti fitnesscentra.
3. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v Zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na Predmet nájmu. Za nesplnenie tejto podmienky sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 34,00 eur /slovom: tridsaťštyri eur/ za každý deň trvania porušenia povinnosti podľa predchádzajúcej vety.
4. Nájomca prehlasuje, že je oprávnený vykonávať predmet podnikania podľa bodu 2 tohto článku Zmluvy.
5. Prenajímateľ prehlasuje, že Predmet nájmu nie je zaťažovaný právami a záväzkami tretích osôb, ktoré by prechádzali na Nájomcu, alebo by akýmkoľvek spôsobom obmedzovali užívanie podľa Zmluvy.
6. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so stavom Predmetu nájmu, že tento je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takom stave ho do nájmu preberá bez pripomienok.

Článok II. Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 1. decembra 2017 do 30. novembra 2027.

Článok III. Nájomné a úhrada za služby spojené s nájomom

1. Nájomné za Predmet nájmu je stanovené v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách a dohodou zmluvných strán vo výške 18 873,60 Eur ročne /slovom: osemnásťtisícosemstosedemdesiattri Eur a šesťdesiat centov/, čo je suma bez dane z pridanej hodnoty. K Nájomnému sa bude účtovať daň z pridanej hodnoty v zmysle platných právnych predpisov.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť Nájomné za Predmet nájmu mesačne sumu 1 572,80 Eur /slovom: tisícpäťstosedemdesiatdva Eur a osemdesiat centov/ bez dane z pridanej hodnoty. K Nájomnému sa bude účtovať daň z pridanej hodnoty v zmysle platných právnych predpisov. Nájomné a daň z pridanej hodnoty budú platené na základe dohody o platbách nájomného na kalendárny rok podľa § 75 ods. 2 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov v termíne do 5. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet Prenajímateľa.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť každoročne k 01.04. (od 2. štvrtroka príslušného kalendárneho roka) výšku Nájomného dohodnutého v Zmluve o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok a zverejnenú Štatistickým úradom SR v januári nasledujúceho roka. Zvýšenie Nájomného Prenajímateľ oznámi Nájomcovi písomne, zaslaním doporučenej

zásielky na adresu podľa Čl. VII. ods. 2 Zmluvy. Zvýšené Nájomné sa nájomca zaväzuje platiť za obdobie od 01. 04. príslušného kalendárneho roka v termínoch splatnosti dohodnutých v Zmluve. V prípade, že oznámenie o zvýšení Nájomného bude Nájomcovi doručené po splatnosti Nájomného za mesiac apríl príslušného kalendárneho roka, Nájomca sa zaväzuje zaplatiť rozdiel medzi pôvodným Nájomným a Nájomným zvýšeným o mieru inflácie v lehote 15 dní od doručenia oznámenia.

4. V prípade, že Nájomca pri platbe neuvedie obdobie, za ktoré sa úhrada platí, alebo neuvedie 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.
5. Prenajímateľ zabezpečí dodávku nasledovných služieb: odvoz a likvidáciu odpadu, elektrickú energiu, vodu, stočné, teplo a TÚV.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude hradieť Prenajímateľovi úhradu za spotrebu elektrickej energie, vody, stočného, tepla a TÚV mesačne podľa skutočnej spotreby nameranej na podružných meračoch energetických médií v cenách platných pre prenajímateľa na základe faktúry Prenajímateľa v prospech účtu Prenajímateľa, splatnou do 14 dní odo dňa vystavenia faktúry.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude hradieť Prenajímateľovi paušálnu úhradu za služby spojené s nájmom – za odvoz a likvidáciu odpadu.
8. Ročná paušálna úhrada nákladov za služby spojené s nájmom je stanovená vo výške 144,00 Eur /slovom: stoštyridsaťštyri Eur / bez dane z pridanej hodnoty. K paušálnej úhrade za služby sa bude účtovať daň z pridanej hodnoty v zmysle platných právnych predpisov. Paušálna úhrada za služby spojené s nájmom je uvedená vo výpočtovom liste, ktorý tvorí prílohu č. 1 Zmluvy.
9. Nájomca sa zaväzuje hradieť paušálnu úhradu nákladov za služby spojené s nájmom v mesačných splátkach vo výške 12,00 Eur /slovom: dvanásť Eur./, bez dane z pridanej hodnoty. K paušálnej úhrade sa bude platiť daň z pridanej hodnoty v zmysle platných právnych predpisov. Úhrady za služby a daň z pridanej hodnoty budú platené na základe dohody o platbách služieb na kalendárny rok podľa § 75 ods. 2 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov v termíne do 5. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet Prenajímateľa.
10. Všetky platby podľa Zmluvy sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet Prenajímateľa.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa Nájomca dostane s akoukoľvek platbou podľa Zmluvy do omeškania, Prenajímateľ je oprávnený účtovať Nájomcovi a Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi, zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý začatý deň omeškania a Nájomca je v takom prípade povinný zmluvnú pokutu uhradiť na základe vyúčtovacej faktúry Prenajímateľa so splatnosťou do 14 dní odo dňa doručenia faktúry. Povinnosť Nájomcu zaplatiť Prenajímateľovi pri omeškaní Nájomcu aj úroky z omeškania a paušálnu náhradu nákladov spojených s uplatnením pohľadávky popri zmluvnej pokute týmto nie je dotknutá.

12. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu podľa Zmluvy aj v prípade, ak nezavinil porušenie povinnosti.
13. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený vždy k 1. aprílu kalendárneho roka upraviť paušálnu úhradu nákladov za služby spojené s užívaním jednostranným právnym úkonom v nadväznosti na zvýšenie cien energetických médií, prípadne ostatných služieb zo strany ich dodávateľov.

Článok IV.

Ukončenie nájmu a odstúpenie od zmluvy

1. Zmluvné strany môžu ukončiť Zmluvu kedykoľvek dohodou, pričom sú zároveň povinné vysporiadať si záväzky zo Zmluvy.
2. Výpoveďou môžu Zmluvné strany ukončiť Zmluvu za podmienok uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov písomne, pričom sa dohodli, že výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej Zmluvnej strane.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od Zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov voči Nájomcovi v prípade:
 - a) neuhradenia splatného Nájomného do 30 dní od doručenia prvej upomienky, resp. jej vrátenia alebo neprevzatia, alebo
 - b) ak Nájomca dá Predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez súhlasu Prenajímateľa,
 - c) ak Nájomca alebo tretia osoba užíva Predmet nájmu, alebo jeho časť na iný ako dohodnutý účel,
 - d) ak nastane skutočnosť podľa Čl. V. ods. 3 Zmluvy, Čl. V. ods. 14 Zmluvy, alebo Čl. VIII. Zmluvy
 - e) začne celomestsky významná investičná činnosť na predmete nájmu,
 - f) iného podstatného porušenia Zmluvy zo strany Nájomcu.
4. Nájomca môže odstúpiť od Zmluvy v prípade:
 - a) ak sa Predmet nájmu bez zavinenia Nájomcu stane nespôsobilým na dohovorené užívanie, alebo
 - b) Nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú je Predmet nájmu prenajatý.
5. Zmluva sa ruší dňom, keď prejav vôle o odstúpení jednej Zmluvnej strany bude doručený druhej Zmluvnej strane v súlade s Čl. VII. Zmluvy. V prípade ukončenia Zmluvy výpoveďou, sa Zmluva ruší dňom uplynutia výpovednej doby.
6. Možnosť odstúpenia od Zmluvy niektorou zo Zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ Nájomca po skončení nájmu podľa tohto článku neodovzdá Predmet nájmu Prenajímateľovi v lehote podľa Čl. V. ods. 2. Zmluvy alebo v lehote určenej Prenajímateľom alebo v lehote dohodnutej medzi Zmluvnými stranami, má Prenajímateľ právo požadovať od Nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 34,00 Eur /slovom: tridsaťštyri Eur/ za každý aj začatý deň nasledujúci po dni, v ktorom sa Predmet nájmu má odovzdať, a to až do skutočného odovzdania a podpísania protokolu o spätnom odovzdaní a prebratí Predmetu nájmu Nájomcom a Prenajímateľom.

8. V prípade porušenia povinnosti podľa bodu 7. tohto článku, má Prenajímateľ tiež právo vypratať Predmet nájmu na náklady Nájomcu a na jeho náklady uložiť zariadenie, ktoré sa v Predmete nájmu nachádza do úschovy.
9. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi v stave spôsobilom na užívanie podľa Zmluvy s ohľadom na jeho obvyklé opotrebovanie. V prípade, že nepríde k splneniu povinnosti zo strany Nájomcu, je Prenajímateľ oprávnený uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu na náklady a riziko Nájomcu. Uhradením zmluvnej pokuty podľa tohto článku sa Nájomca nezbačuje povinnosti uhradiť Prenajímateľovi škodu spôsobenú nemožnosťou užívať Predmet nájmu a povinnosti zaplatiť Prenajímateľovi náhradu za užívanie Predmetu nájmu vo výške Nájomného a služieb spojených s nájmom vo výške podľa Čl. III. ods. 2 a 8 Zmluvy. Zmluvná pokuta sa v týchto prípadoch do náhrady škody nezapočítava.

Článok V.

Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že im je stav Predmetu nájmu známy. Protokol o stave Predmetu nájmu a jeho fyzickom odovzdaní Nájomcovi (ďalej len „**Preberací protokol**“) vyhotovia a podpíšu Zmluvné strany najneskôr do 5 pracovných dní od nadobudnutia účinnosti Zmluvy. Preberací protokol bude podpísaný v dvoch vyhotoveniach, po jednom pre každú Zmluvnú stranu.
2. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu fyzicky odovzdať Prenajímateľovi najneskôr do troch (3) dní od ukončenia Zmluvy v stave spôsobilom na užívanie podľa Zmluvy s ohľadom na jeho obvyklé opotrebovanie, v tomto termíne Zmluvné strany podpíšu protokol o spätnom odovzdaní a prebratí Predmetu nájmu Nájomcom Prenajímateľovi. Nájomca je povinný predložiť Prenajímateľovi platné správy z pravidelnej odbornej prehliadky a odbornej skúšky elektrických zariadení do 15 dní od ukončenia Zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje zabezpečovať pravidelné odborné prehliadky a skúšky elektrických zariadení v zmysle platných právnych predpisov počas trvania Zmluvy. Po skončení platnosti správy z pravidelnej odbornej prehliadky a odbornej skúšky elektrických zariadení, je Nájomca povinný predložiť 1 rovnopis novej platnej správy Prenajímateľovi v termíne do 15 dní od skončenia platnosti. V prípade opakovaného nepredloženia správy v termíne podľa Zmluvy, t.j. minimálne dvakrát počas trvania Zmluvy je Prenajímateľ oprávnený odstúpiť od Zmluvy.
4. Nájomca sa zaväzuje vykonávať drobné opravy Predmetu nájmu na vlastné náklady, ako aj znášať náklady spôsobené neprimeraným užívaním Predmetu nájmu.
5. Nájomca sa zaväzuje oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv Predmetu nájmu, ktoré má Prenajímateľ urobiť a umožniť mu ich vykonanie. Za nesplnenie tejto povinnosti sa Nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 330,00 Eur.
6. Nájomca užívajúci Predmet nájmu zabezpečí všetky povinnosti vyplývajúce mu z platných všeobecne záväzných právnych predpisov týkajúcich sa najmä ochrany zdravia a bezpečnosti pri práci (zákon NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov), hygienických predpisov (zákon NR SR č. 355/2007 Z. z. o ochrane,

podpore a rozvoji verejného zdravia), predpisov ochrany majetku a pod. a z platných všeobecne záväzných nariadení Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto, týkajúcich sa najmä udržiavania poriadku a čistoty, všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v platnom znení.

7. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať povinnosti na úseku ochrany pred požiarmi vyplývajúce zo zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, najmä povinnosti v zmysle ustanovení § 4 a 5 tohto zákona.
8. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady uzatvoriť a po celú dobu trvania Zmluvy udržiavať v platnosti zmluvu, ktorá bude pokrývať najmä nasledovné riziká:
 - poistenie zodpovednosti Nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho prevádzkovou činnosťou v Predmete nájmu (najmä poškodenie majetku a všetkých škôd spôsobených na Predmete nájmu a prípady poranenia alebo usmrtenia osôb a iné),
 - živelné poistenie Predmetu nájmu a všetkého majetku Nájomcu v Predmete nájmu, vrátane poistenia pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení,
 - poistenie rizika krádeže vlámaním do Predmetu nájmu a rizika vandalizmu.Nájomca sa zaväzuje predložiť Prenajímateľovi kópiu poistnej zmluvy do 10 dní od jej uzatvorenia, resp. do 10 dní od nadobudnutia účinnosti Zmluvy.
9. Nájomca má nárok primerane označiť Predmet nájmu svojím obchodným názvom alebo iným podobným názvom identifikujúcim Predmet nájmu, ktorý bude odsúhlasený Prenajímateľom.
10. Nájomca má zákaz umiestňovať na zariadení ďalšie reklamné nápisy a reklamné pútače bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
11. Nájomca je zodpovedný za udržiavanie čistoty v Predmete nájmu a pred Predmetom nájmu. Nájomca zabezpečí počas doby nájmu čistenie tohto priestoru na vlastné náklady.
12. Nájomca je oprávnený zvýšiť výkon elektrickej energie inštaláciou elektrických spotrebičov s výkonom nad 2 kWh v zmysle STN 332000-1 len po predchádzajúcom súhlase Prenajímateľa s inštaláciou týchto elektrických spotrebičov.
13. Nájomca je oprávnený používať vlastné elektrické spotrebiče, motory, predlžovacie káble iba v zmysle STN 331610 len s platnou odbornou prehliadkou (revíznou správou). Nájomca sa zaväzuje predložiť prenajímateľovi záznamy z odborných prehliadok všetkých elektrických spotrebičov vo vlastníctve nájomcu, ktoré budú používané v Predmete nájmu, v lehote do jedného kalendárneho mesiaca po podpísaní Zmluvy a v prípade rozšírenia počtu elektrických spotrebičov do 14 dní po vyhotovení odbornej prehliadky elektrických spotrebičov vo vlastníctve Nájomcu. V prípade vzniku škody v dôsledku používania vecí vyššie uvedených, zodpovedá Nájomca Prenajímateľovi za spôsobenú škodu.
14. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať prevádzkový poriadok Plavárne Pasienky v Bratislave, pričom jeho opakované porušovanie je dôvodom na odstúpenie od Zmluvy. Prenajímateľ je povinný bezodkladne po podpise Zmluvy odovzdať Nájomcovi prevádzkový poriadok.
15. Pri porušení podmienok uvedených v tomto článku, Nájomca zodpovedá v plnej výške za škodu, ktorá týmto porušením vznikla Prenajímateľovi a zaväzuje sa mu ju v celom rozsahu uhradiť.

16. Zodpovednosť za škody na Predmete nájmu sa riadi ustanoveniami VI. Časti prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.
17. Obe Zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 15 dní, kedy ku zmene došlo, oznámiť písomne druhej Zmluvnej strane každú zmenu týkajúcu sa zmeny právnej subjektivity (ako napr. zmena právnej formy, zmena obchodného mena, zmena sídla a pod.), ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom.
18. Nájomca sa zaväzuje uskutočňovať zásobovanie a prevádzkovanie Predmetu nájmu v súlade s povoleniami príslušných úradov a v súlade s platnými právnymi predpismi.
19. Nájomca sa zaväzuje za každé porušenie, resp. za každý deň porušenia tejto povinnosti podľa odsekov tohto článku zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 34,00 Eur (slovom tridsaťštyri Eur), ktorá mu bude fakturovaná Prenajímateľom.
20. Nájomca sa zaväzuje umožniť Prenajímateľovi bezodkladný vstup do prenajatých priestorov najmä v prípade havárie, živelnnej pohromy, kontroly dodržiavania podmienok nájmu a pod. Ak nájomca bezdôvodne odmietne umožniť vstup do prenajatých priestorov podľa predchádzajúcej vety, zaväzuje sa zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu 1 500,00 Eur.

Článok VI. Podnájom

1. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretiemu subjektu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. V žiadosti o podnájom bude minimálne uvedené obchodné meno, sídlo, IČO podnájomcu, doba podnájmu a účel podnájmu. Nájomca sa zaväzuje do 10 dní od uzatvorenia podnájomnej zmluvy predložiť jeden jej rovnopis Prenajímateľovi.
2. Nájomca sa zaväzuje za nesplnenie povinnosti podľa predchádzajúceho odseku tohto článku zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 34,00 Eur (slovom tridsaťštyri Eur) za každý deň porušenia tejto povinnosti.

Článok VII. Doručovanie

1. Zmluvné strany doručujú písomnosti samy, poštou alebo kuriérom. Zmluvné strany môžu podľa potreby a okolností doručiť písomnosť aj iným vhodným spôsobom.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených Zmluvou alebo na základe Zmluvy, bude:
 - miestom doručenia Nájomcu: sídlo Nájomcu uvedené v záhlaví Zmluvy, a to: Devínska cesta 761/10, 841 04 Bratislava,
 - miestom doručenia Prenajímateľa: sídlo Prenajímateľa uvedené v záhlaví Zmluvy, a to Junácka 4, 831 04 Bratislava.
3. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia s tým, že písomnosť doručená druhej Zmluvnej strane do miesta doručenia podľa ods. 2. tohto článku, bude považovaná za doručeníu priamo

do vlastných rúk druhej Zmluvnej strane, a to aj v prípade, ak táto písomnosť bude vrátená poštou ako písomnosť druhou Zmluvnou stranou neprevzatá; v takomto prípade sa za deň doručenia považuje deň jej vrátenia. Uvedené platí aj v tom prípade, ak sa druhá Zmluvná strana o tejto skutočnosti nedozvie.

4. V prípade, že druhá Zmluvná strana bezdôvodne odoprie písomnosť prijať, je písomnosť doručená dňom, keď jej prijatie bolo odopreté.

Článok VIII. Vyhlásenia a záruky

1. Nájomca podpísaním Zmluvy vyhlasuje a zaručuje Prenajímateľovi, ktorý uzatvára Zmluvu spoliehajúc sa na tieto vyhlásenia a záruky, že:
 - a) Nájomca je právnym subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky, podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene Nájomcu,
 - b) 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,
 - c) Nájomca nebol ako právnická osoba zrušený, či už likvidáciou alebo bez likvidácie a ani neprijal žiadne rozhodnutie za týmto účelom,
 - d) 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 zo 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 Zmluvy, oprávňujúce Prenajímateľa od Zmluvy jednostranne odstúpiť ako aj oprávňujúce Prenajímateľa požadovať od Nájomcu náhradu škody, ktorá mu nepravdivým alebo zavádzajúcim vyhlásením alebo zárukou vznikla.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky k Zmluve je možné vykonať výlučne formou písomného dodatku k Zmluve a musia byť potvrdené podpisom oprávnených zástupcov oboch strán.
2. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke Prenajímateľa podľa ust. § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.
3. Práva a povinnosti Zmluvných strán zvlášť neupravené Zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, zákona č. 40/1964 Zb. Občianskym zákonníkom a ostatných právnych predpisov. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, vyplývajúce zo Zmluvy alebo súvisiace s realizáciou, výkladom alebo vznikom, platnosťou a ukončením Zmluvy budú riešiť predovšetkým formou dohody. Ak nie je vyriešenie sporu formou dohody možné, môže sa ktorákoľvek Zmluvná strana obrátiť na miestne a vecne príslušný súd a riešiť spor súdnou cestou.
4. Pokiaľ sú v Zmluve, jej dodatkoch a/alebo prílohách a/alebo osobitných dohodách k 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 Zmluvy ukáže (alebo sa neskôr stane) neplatným alebo neúčinným alebo neaplikovateľným, nedotýka sa to ostatných ustanovení 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. Zmluva je záväzná aj pre prípadných právnych nástupcov Zmluvných strán. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa postúpiť svoje práva a povinnosti zo Zmluvy na tretiu osobu, a to pod následkom neplatnosti takéhoto postúpenia.
6. Zánikom účinnosti tejto zmluvy nie je dotknutá účinnosť tých ustanovení Zmluvy, ktorých účinnosť podľa Zmluvy a/alebo vzhľadom na ich úpravu a/alebo povahu má trvať aj po ukončení účinnosti Zmluvy.
7. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých každá Zmluvná strana obdrží 2 rovnopisy.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú oprávnené Zmluvu podpísať, že svoju vôľu uzavrieť Zmluvu prejavili slobodne a vážne, že Zmluva nebola uzavretá v tiesni, ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok, že svoje prejavy považujú za dostatočné, zrozumiteľné a určité, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
9. Zmluva bola uzatvorená na základe schváleného prípadu hodného osobitného zreteľa uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislava č..... zo dňa
10. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy sú prílohy:
Príloha: 1. Špecifikácia priestorov a výpočtový list nájomného a služieb
2. Zakreslenie predmetu nájmu
3. Uznesenie MsZ hlavného mesta SR Bratislava č. zo dňa....

V Bratislave, dňa:

V Bratislave, dňa:

Nájomca:

Prenajímateľ:

.....
STARFIT plus, s. r. o.
Juraj Kadnár
konateľ

.....
Správa telovýchovných a rekreačných zariadení
hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy
Ing. Peter Vojtko
riaditeľ

Zmluva zverejnená dňa:

Príloha č. 2 k nájomnej zmluve č..../2017/N

Špecifikácia priestorov a výpočtový list

I. Špecifikácia priestorov

č. miestnosti	účel využitia	výmera	v m2
303	vstupná hala - fitness	34,27	
311	cvičebňa	71,31	
321	fitness	217,12	
hlavné priestory spolu:			322,7
301	schodisko	18,75	
301a	vstup do fitness	2,69	
302	chodba	1,44	
304	chodba	2,38	
305	šatňa personál	7,78	
306	hygiena personál	3,95	
307	výlevka	1,54	
309	kuchynka	9,34	
310	sklad	2,67	
312	šatňa muži	26,74	
313	predsieň	1,65	
314	WC muži	5,51	
315	WC muži	3,72	
316	sprchy muži	7,78	
317	šatňa ženy	26,22	
318	predsieň	1,41	
319	WC ženy	7,88	
320	sprchy ženy	9,55	
vedľajšie priestory spolu:			141,00
Nebytové priestory spolu:			463,70

Výpočtový list nájomného

prenajaté priestory	plocha v m2	sadzba nájomného v Eur/m2/rok	ročná úhrada nájomného v Eur	mesačná úhrada nájomného v Eur
Z toho				
vstup.hala-fitness	34,27	48,00	1 644,96	
fitness	217,12	48,00	10 421,76	
cvičebňa	71,31	48,00	3 422,88	
hlavné priestory spolu	322,70	48,00	15 489,60	
vedľajšie priestory	141	24,00	3 384,00	

nájomné bez DPH | 463,7 18 873,60 1 572,80
K cene nájmu sa bude účtovať daň z pridanej hodnoty v zmysle platných právnych predpisov.

Výpočtový list paušálnej úhrady za služby spojené s nájmom

	ročná úhrada	mesačná úhrada
paušálna úhrada za:	v Eur	v Eur
odvoz a likvidáciu odpadu	144,00	12,00
paušálna úhrada za odvoz a likvidáciu odpadu bez DPH	144,00	12,00
K paušálnej úhrade sa bude účtovať daň z pridanej hodnoty v zmysle platných právnych predpisov.		

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

Nájomca

Prenajímateľ

.....
STARFIT plus, s.r.o.
Juraj Kadnár
konateľ

.....
Správa telovýchovných a rekreačných zariadení
hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy
Ing. Peter Vojtko
riaditeľ

Doložka vplyvov

Názov materiálu:

Návrh na schválenie nájmu nebytových priestorov na Plavárni Pasienky, Junácka 4, Bratislava pre nájomcu STARFIT plus s.r.o., Devínska cesta 761/10, Bratislava ako prípad hodný osobitného zreteľa

Vplyv na rozpočet hlavného mesta SR Bratislavy:

Správa telovýchovných a rekreačných zariadení hlavného mesta SR Bratislavy uzatvorila s nájomcom STARFIT plus s. r. o., Odbojárov 9, 831 04 Bratislava dňa 12. 11.2007 nájomnú zmluvu č. 01/2008 na nájom nebytových priestorov na Plavárni Pasienky, Junácka 4, Bratislava na dobu určitú za účelom prevádzkovania fitnesscentra.

Prevádzku fitnesscentra vykonáva spoločnosť v prenajatých priestoroch vykonáva na kvalitnej úrovni, okrem jeho prevádzky zabezpečuje ďalšie športové aktivity. Nájomca od začiatku nájomného vzťahu udržiava predmet nájmu v prevádzkyschopnom stave, na vlastné náklady bez nároku na odpočet vykonal rozšírenie klimatizácie, inštaláciu protisľnečných fólií na všetky veľkoplošné sklenené výplne prevádzky, na vlastné náklady vykonáva udržiavacie práce v prenajatých priestoroch (maľovanie, drobné opravy). Prenajaté priestory má vybavené vlastným zariadením.

Nájomca nemá žiadne nevyrovnané záväzky voči STARZu, od začiatku nájomného vzťahu vyrovnával svoje záväzky voči prenajímateľovi v stanovených lehotách, z jeho strany neprišlo k omeškaniu s platením nájomného a služieb spojených s nájmom.

Návrh na schválenie nájmu nebytových priestorov na prvom poschodí 25 m výukového bazéna na Plavárni Pasienky, Junácka 4, 831 04 Bratislava sa predkladá pre nájomcu STARFIT plus s. r. o., so sídlom Devínska cesta 761/10, 841 04 Bratislava, IČO 35 896 884, na dobu určitú od 1. decembra 2017 do 30. novembra 2027 za účelom prevádzkovania fitnesscentra za ročnú cenu nájmu 18 873,60 Eur ako prípadu hodného osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Schválenie prenájmu nebude mať vplyv na rozpočet hlavného mesta SR Bratislavy. Nájomné bude príjmom do rozpočtu mestskej príspevkovej organizácie Správa telovýchovných a rekreačných zariadení Bratislava.

Bratislava, 16.08.2017

Mgr. Marta Škoríková
oddelenie rozpočtu a kontroingu