

Zmluva o nájme nebytových priestorov

08-112-2013

uzatvorená v zmysle ustanovenia §3 a nasl. zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka v platnom znení (ďalej len „Zmluva“)

Zmluvné strany:

Prenajíateľ:

Základná škola

Dudova 2, 851 01 Bratislava

zastúpený:

Mgr. Hana Závodná, riaditeľka

IČO: 31780547

DIČ: 2020956234

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.

číslo účtu: 9400899001/5600

(ďalej len „prenajíateľ“)

Zriadovateľ ZŠ:

Mestská časť Bratislava-Petržalka

Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava

zastúpený:

Vladimír Bajan, starosta

IČO: 00603 201

DIČ: 2020936643

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.

Číslo účtu: 1800599001/5600

(ďalej len „zriadovateľ“)

a

Nájomca:

Detské centrum KRTKO, s.r.o.

Dudova 2, 851 02 Bratislava

zastúpený:

Andrea Lejtrichová, konateľ

IČO: 44508107

DIČ: 2022733559

Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.

číslo účtu: 2928880569/1100

zapísaná v OR OS Bratislava I, odd.: Sro, vl.č.: 57213/B

(ďalej len „nájomca“)

Preambula

Zmluva je vypracovaná na základe uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 434/2013 zo dňa 10.12.2013, ktorým sa schvaľuje prenájom nebytových priestorov v objekte Základnej školy Dudova 2, Bratislava, ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle §9a ods.9 písm.c) zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Prenajímateľ a nájomca ako zmluvné strany sa, v súlade s §2 ods.3, §720 OZ a §3 zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, dohodli na uzavretí tejto zmluvy:

Čl. I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytový priestor o výmere 120 m² na 2.posch., trakt A1, v objekte Základnej školy Dudova 2, 851 04 Bratislava, na pozemku parc. č. 956, súp. č. 1640 v k.ú. Petržalka, zapísaná na LV č. 3491 v prospech vlastníka: Mestská časť Bratislava-Petržalka.
2. Predmet nájmu bol zriaďovateľom zverený do správy prenajímateľovi Protokolom č.11/08/2012 zo dňa 27.11.2012, v znení jeho Dodatku č.1.
3. Predmet nájmu je bližšie zobrazený v situačnom nákrese, ktorý tvorí prílohu č.2 tejto zmluvy ako jej neoddeliteľnú súčasť.

Čl. II. Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu uvedený v Čl.I. ods.1. tejto zmluvy v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, a to za účelom prevádzkovania rodinného centra, na prevádzkovanie kabinetu a šatne pre rodinné centrum.

Čl. III. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní **od 01.01.2014 do 31.12.2024** v súlade s uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 434/2013 zo dňa 10.12.2013.
2. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú strany fyzickou prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíše prenajímateľ a nájomca. Prípadné nedostatky predmetu nájmu obsiahnuté v tomto protokole budú odstránené v dohodnutej lehote.

Čl. IV. Nájomné

1. Výška nájomného za prenajímaný predmet nájmu v zmysle Čl.I. tejto zmluvy je stanovená dohodou zmluvných strán, v zmysle zákona č.18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov, na sumu 10,- €/m²/rok, t.j. za celý predmet nájmu **1.200,- €/rok**
2. Nájomné bude nájomca uhrádzať spolu s platbou za energie podľa rozpisu úhrad (príloha č.1) na účet **prenajímateľa: Prima banka Slovensko, a.s., číslo účtu: 9400899001/5600, variabilný symbol: číslo zmluvy**. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa.

3. V prípade omeškania úhrady nájomného má prenajímateľ právo uplatniť si úrok z omeškania v zmysle §517 Občianskeho zákonníka a Nariadenia vlády SR č.87/1995 Z.z. v znení Nariadenia vlády SR č.586/2008 Z.z.
4. Zmluvné strany sa dohodli na valorizácii nájomného nasledovne: Výška nájomného sa každoročne zvyšuje oproti výške nájomného z predchádzajúceho kalendárneho roka o toľko percent, koľko je medzoročná miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien zverejnená Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Valorizácia nájomného sa prvýkrát uplatní s účinnosťou od 01.04.2015. Valorizačný rozdiel oproti predchádzajúcemu roku bude nájomca povinný zaplatiť na základe písomnej výzvy prenajímateľa. Do doby doručenia tejto výzvy platí nájomca nájomné vo výške ako za predchádzajúci kalendárny rok.

Čl. V.

Úhrada energií spojených s nájmom priestorov

1. Náklady za služby a energie spojené s užívaním nebytových priestorov uhrádza nájomca vo výške výške **2.490,- €/rok**.
2. Platby za služby a energie bude nájomca uhrádzať podľa rozpisu úhrad (Príloha č.1) spolu s nájomným, v zmysle Čl.IV. ods.2. tejto zmluvy.
3. V prípade omeškania úhrady nákladov za služby a energie má prenajímateľ právo uplatniť si úrok z omeškania v zmysle §517 Občianskeho zákonníka a Nariadenia vlády SR č.87/1995 Z.z. v znení Nariadenia vlády SR č.586/2008 Z.z.
4. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku poplatku za služby poskytované nájomcovi v prípade zmeny právnych predpisov alebo ak dôjde k zvýšeniu cien od dodávateľov tepla, teplej/studenej vody, vodného a stočného, elektrickej energie a plynu.

Čl. VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný:
 - a) odovzdať predmet nájmu uvedený v Čl.I. ods.1. tejto zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dohodnutý účel;
 - b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom;
 - c) riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve.
2. Prenajímateľ je oprávnený:
 - a) poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom, v súlade s ustanoveniami zmluvy a ďalšími právnymi a všeobecne záväznými právnymi predpismi a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov, avšak vždy za prítomnosti nájomcu;
 - b) vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa predmetu nájmu počas trvania tejto nájmovej zmluvy po predchádzajúcom súhlase nájomcu, udelenie ktorého nesmie nájomca bez vážneho dôvodu odmietnuť.

3. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku nájomcu vnesenom do prenajatých priestorov.
4. Nájomca je povinný:
 - a) užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou, zmeniť dohodnutý účel užívania je možné len s písomným súhlasom prenajímateľa;
 - b) užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť jeho poškodenia alebo zničenia;
 - c) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla;
 - d) písomne bezodkladne oznámiť prenajímateľovi zmenu údajov zapisovaných do registra, avšak najneskôr do 5 dní od vzniku zmeny;
 - e) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a ak sa zároveň prenajímateľ v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani časť prenajatých priestorov, do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
7. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.
8. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, o ochrane majetku a z hygienických predpisov.
9. Nájomca sa zaväzuje nahlásiť prenajímateľovi všetky zmeny skutočností, ktoré sa ho týkajú, napr. vstup do likvidácie alebo konkurzu.
10. Nájomca sa zaväzuje, že:
 - a) prevádzkou nebytových priestorov nebude rušiť nočný klud;
 - b) zainvestuje sumu cca.13.850,- € do rekonštrukcie strechy nad traktom A1 časti budovy ZŠ Dudova 2, v súlade s prílohou č.3, najneskôr do 5 rokov odo dňa podpisu zmluvy;
 - c) písomne oznámi riaditeľke školy, kto zo zamestnancov disponuje kľúčmi a v prípade, že kľúče, v dôsledku konania zamestnancov, resp. krádeže, získajú iné osoby, okamžite na vlastné náklady zabezpečí výmenu vložiek a potrebný počet kľúčov pre všetkých oprávnených držiteľov kľúčov;
 - d) uhradí z vlastných prostriedkov všetky drobné opravy do výšky 250,- € za každý jeden prípad;
 - e) uhradí z vlastných prostriedkov v plnej výške všetky opravy a údržbu súvisiacu s bežným opotrebovaním pri prevádzke (napr. maľovanie) a služby vyplývajúce z platných právnych predpisov;

- f) umožní prenajímateľovi vykonávať kontrolu dodržiavania podmienok prenájmu a na požiadanie obhliadku prenajatých priestorov;
 - g) zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci s technickými zariadeniami v predmete nájmu po celú dobu nájmu;
 - h) na svoje náklady zabezpečí vykonávanie revízií vyhradených technických zariadení podľa platnej právnej úpravy a zistené nedostatky odstráni na vlastné náklady a prenajímateľovi doručí kópie revíznych správ. Vykonávanie tohto ustanovenia je na základe vzájomnej dohody obidvoch zmluvných strán;
 - i) do 30 dní od nadobudnutia platnosti a účinnosti tejto zmluvy poistí predmet nájmu proti poškodeniu vecí, technických a technologických zariadení nachádzajúcich sa v prenajatom objekte, proti poškodeniu v prípade mimoriadnych udalostí, inak všetky poškodenia hradí nájomca z vlastných prostriedkov;
 - j) vznik škody bezodkladne oznámi prenajímateľovi, aby mohli jeho poverení zamestnanci po fyzickej kontrole spísať zápisnicu o škodovej udalosti;
 - k) nebude poškodzovať chodníky alebo trávnaté plochy motorovými vozidlami, ktoré do nebytového priestoru dovážajú veci alebo ho zásobujú tovarom. V prípade ich poškodenia zodpovedá aj za škody, ktoré spôsobili dodávatelia alebo dovozcovia vecí a tovaru;
 - l) zabezpečí poučenie o zákaze vjazdu súkromných vozidiel klientov a zamestnancov do areálu;
 - m) zabezpečí dodržiavanie zákazu fajčenia svojich zamestnancov, klientov a návštevníkov v budove a v areáli školy;
 - n) na vlastné náklady zabezpečí upratovanie priestorov a dohodne sa na spôsobe upratovania spoločných priestorov s ostatnými nájomcami v budove;
 - o) v prípade záujmu o používanie výťahu si na vlastné náklady zabezpečí revízie a opravy výťahu.
11. V prípade nemožnosti užívať priestory následkom prenajímateľom nezavineneho poškodenia nemá prenajímateľ povinnosť poskytnúť nájomcovi akékoľvek náhradné priestory.

Čl. VII. Skončenie nájmu

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájom sa končí:
 - a) uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý;
 - b) vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dohodnutej doby z týchto dôvodov:
 - a) ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou alebo na iný účel, ako bol dohodnutý v Čl.I. tejto zmluvy;
 - b) ak nájomca po dobu dlhšiu ako 60 dní nevyužíva nebytový priestor bez závažného dôvodu na účel dohodnutý touto zmluvou;
 - c) ak nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného;
 - d) ak nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa;
 - e) ak nájomca nevykoná svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy v lehotách dohodnutých touto zmluvou alebo vyplývajúcich z právnych predpisov;

- f) ak nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, alebo ktorým umožnil vstup do prenajatých priestorov, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú prevádzkový poriadok prenajímateľa.
3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dohodnutej doby, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si priestor prenajal;
 - b) prenajímateľ nezabezpečuje riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním priestoru spojené, v zmysle Čl.VI. ods.1. tejto zmluvy.
 4. Prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od zmluvy, ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného alebo zálohy za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, v zmysle článkov IV. a V. tejto zmluvy, o viac ako 30 kalendárnych dní alebo nájomca napriek písomnej výzve užíva prenajatú vec alebo trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká hmotná škoda, alebo mu hrozí vznik značnej hmotnej škody.
 5. Výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
 6. Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu najneskôr v prvý pracovný deň po ukončení nájmu. V prípade nesplnenia tejto povinnosti je nájomca povinný vydať neoprávnený majetkový prospech, ktorý získal na úkor prenajímateľa, a to minimálne vo výške ceny priemerného nájomného plateného v danom čase a danej lokalite. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa vypratať nebytové priestory na náklady a riziko nájomcu. Zmluvné strany sa dohodli na zmluvnej pokute vo výške 35,- € za každý aj začatý deň omeškania nájomcu so splnením si tejto povinnosti nájomcom.

Čl. VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len na základe dohody zmluvných strán, a to formou písomných dodatkov.
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákonom č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
3. Doručovanie pre účely zmluvy sa vykonáva a považuje za platné a účinné vtedy, keď:
 - a) sa doručuje na poslednú známu adresu sídla zmluvnej strany, ktorá bola touto zmluvnou stranou oznámená ako posledná známa adresa sídla;
 - b) bola zásielka odopretá zmluvnou stranou, ze deň doručenia sa považuje deň jej odopretia zmluvnou stranou;
 - c) bol adresát nezastihnutý, za deň doručenia sa považuje deň vrátenia zásielky odosielajúcej zmluvnej strane.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

5. Zmluva je vyhotovená v ôsmich (8) exemplároch, každé s platnosťou originálu, z ktorých zriaďovateľ obdrží štyri (4) vyhotovenia, prenajímateľ a nájomca obdržia po dve (2) vyhotovenia.
6. Prenajímateľ a zriaďovateľ, ako osoby povinné zo zákona č.211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov, zverejnia túto zmluvu na svojej webovej stránke.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu všetkými zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia s tým, že právne vzťahy zmluvných strán sa, v zmysle uznesenia miestneho zastupiteľstva č.434/2013 zo dňa 10.12.2013, riadia pravidlami dohodnutými v tejto zmluve od 01.01.2014.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

Mgr. Hana Závodná
prenajímateľ

Andrea Lejtrichová
nájomca

V Bratislave, dňa.....

Ing. Vladimír Bajan
zriaďovateľ

Príloha:

- 1) Rozpis platieb
- 2) Situačná snímka
- 3) Cenová ponuka – oprava strechy

Príloha č.1
Rozpis platieb

ROZPIS PLATIEB

Rok	Platba za nájom na rok	Platba za energie na rok	Platba spolu	Dátum úhrady	Suma úhrady	Dátum úhrady	Suma úhrady
2014	1 200,00	2 490,00	3 690,00	31.3.2014	1 845,00	31.10.2014	1 845,00
2015	1 200,00	2 490,00	3 690,00	31.3.2015	1 845,00	31.10.2015	1 845,00
2016	1 200,00	2 490,00	3 690,00	31.3.2016	1 845,00	31.10.2016	1 845,00
2017	1 200,00	2 490,00	3 690,00	31.3.2017	1 845,00	31.10.2017	1 845,00
2018	1 200,00	2 490,00	3 690,00	31.3.2018	1 845,00	31.10.2018	1 845,00
2019	1 200,00	2 490,00	3 690,00	31.3.2019	1 845,00	31.10.2019	1 845,00
2020	1 200,00	2 490,00	3 690,00	31.3.2020	1 845,00	31.10.2020	1 845,00
2021	1 200,00	2 490,00	3 690,00	31.3.2021	1 845,00	31.10.2021	1 845,00
2022	1 200,00	2 490,00	3 690,00	31.3.2022	1 845,00	31.10.2022	1 845,00
2023	1 200,00	2 490,00	3 690,00	31.3.2023	1 845,00	31.10.2023	1 845,00
2024	1 200,00	2 490,00	3 690,00	31.3.2024	1 845,00	31.10.2024	1 845,00