

Zmluva o nájme nebytových priestorov

08-113-2013

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**
Prokofievova 5, 851 01 Bratislava
zastúpený: **Mgr. Daniela Petříková, riaditeľka**
IČO: 31754911
DIČ: 2020916040
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
číslo účtu: 9401082001/5600
(ďalej len „prenajíateľ“)

Zriadovateľ ZŠ: **Mestská časť Bratislava-Petržalka**
Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava
zastúpený: **Ing. Vladimír Bajan, starosta**
IČO: 00603 201
DIČ: 2020936643
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: 1800599001/5600
(ďalej len „zriadovateľ“)

a

Nájomca: **Umenie pre deti**
Prokofievova 5, 851 01 Bratislava
zastúpený: **Mgr. Ján Sirotko, predseda**
IČO: 42254558
DIČ: 2023332388
Bankové spojenie: Tatra Banka, s.s.
číslo účtu: 2929861757/1100
registrácia: VVS/1-900/90-37885 z 15.7.2011
(ďalej len „nájomca“)

Preambula

Zmluva je vypracovaná na základe uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 433/2013 zo dňa 10.12.2013, ktorým sa schvaľuje prenájom nebytového priestoru v objekte Základnej školy Prokofievova 5, 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 18,80 m² (miestnosť č.126) na 1.nadzemnom podlaží, trakt B3, v objekte Základnej školy Prokofievova 5, 851 01 Bratislava, na pozemku parc. č. 3284, súp. č. 999 v k.ú. Petržalka, zapísaný na LV č. 4550 v prospech vlastníka: Mestská časť Bratislava-Petržalka.
2. Predmet nájmu bol zriaďovateľom zverený do správy prenajímateľovi Protokolom č.08/08/2012 zo dňa 27.11.2012.
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 výkonu kancelárskych a administratívnych prác.

Čl. III. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní **od 01.01.2014 do 31.12.2018** v súlade s uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 433/2013 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 188,- €/rok, táto suma je zvýšená o 20% za užívanie spoločných priestorov (t.j. o 37,60 €/rok), tzn. nájomné spolu vo výške **225,60 €/rok**
2. Platba za poskytované služby a energie je stanovená pomerom prenajatej plochy k celkovej ploche školy (príloha č.1 tejto zmluvy), a to:

- teplo a teplá úžitková voda	112,88 EUR
- elektrická energia	48,90 EUR
- vodne, stočné	20,74 EUR
- odvoz a likvidácia odpadu	30,00 EUR
Spolu za poskytované služby a energie:	212,52 €/rok

3. Ročná úhrada (záloha za energie) je vyúčtovateľná a bude rozúčtovaná po ukončení zúčtovacieho obdobia príslušného kalendárneho roku do 30.05. nasledujúceho roku. Za základ pre výpočet spotreby médií pre vykurovanie, el. energiu, vodného a stočného, a likvidáciu odpadu bude slúžiť pomer prenajatej plochy k celkovej ploche budovy. Nedoplatok a preplatok je splatný do 15 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.
4. Nájomca úhradu za nájom a poskytované služby a energie vykoná na číslo účtu **prenajímateľa: 9401082001/5600, vedený v Prima banke Slovensko, a.s., variabilný symbol: číslo zmluvy**, a to vždy do 31.03. kalendárneho roka v celkovej sume **438,12 EUR**. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného a platby za služby a energie na bankový účet prenajímateľa.
5. V prípade omeškania úhrady nájomného alebo 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.
6. 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 medziročná 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.
7. 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. V.

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 nájomnej 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) 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;
 - c) uhradí z vlastných prostriedkov všetky drobné opravy do výšky 250,- € za každý jeden prípad;

- d) uhradí z vlastných prostriedkov v plnej výške opravy a údržbu súvisiacu s bežným opotrebovaním pri prevádzke (napr. maľovanie) a služby vyplývajúce z platných právnych predpisov;
 - e) umožní prenajímateľovi vykonávať kontrolu dodržiavania podmienok prenájmu a na požiadanie obhliadku prenajatých priestorov;
 - f) zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci s technickými zariadeniami v predmete nájmu po dobu nájmu;
 - g) 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;
 - h) do 30 dní od nadobudnutia platnosti a účinnosti tejto zmluvy poistí predmet zmluvy proti poškodeniu vecí, technických a technologických zariadení nachádzajúcich sa v prenajatom objekte, poškodeniu v prípade mimoriadnych udalostí, inak všetky poškodenia hradí nájomca z vlastných prostriedkov;
 - i) vznik škody bezodkladne oznámi prenajímateľovi, aby mohli jeho poverení zamestnanci po fyzickej kontrole spísať zápisnicu o škodovej udalosti;
 - j) 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;
 - k) zabezpečí poučenie o zákaze vjazdu súkromných vozidiel klientov a zamestnancov do areálu;
 - l) zabezpečí dodržiavanie zákazu fajčenia svojich zamestnancov, klientov a návštevníkov v celej budove a v areáli školy;
 - m) na vlastné náklady zabezpečí upratovanie priestorov a dohodne sa na spôsobe upratovania spoločných priestorov s ostatnými nájomcami v budove;
 - n) v prípade záujmu o používanie výťahu si na vlastné náklady zabezpečí revízie a opravy výťahu.
11. V prípade nemožnosti užívať priestory následkom prenajímateľom nezavineného poškodenia nemá prenajímateľ povinnosť poskytnúť nájomcovi akékoľvek náhradné priestory.

Čl. VI. 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 nebytový priestor prenajal;
 - b) prenajímateľ nezabezpečuje riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním priestoru spojené, v zmysle Čl.V. 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 Čl.IV. 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. VII. 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, za 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, zverejní 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.433/2013 zo dňa 10.12.2013, riadia pravidlami dohodnutými v tejto zmluve od 01.01.2014.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

Mgr. Daniela Petříková
prenajímateľ

Mgr. Ján Sirotko
nájomca

V Bratislave, dňa.....

Vladimír Bajan
zriaďovateľ

Príloha:

- 1) Výpočet a rozpis platieb
- 2) Situačný nákres

VÝPOČET A ROZPIS PLATIEB

Výpočet platieb

Nájom:

Plocha školy	7 195,00 m ²
Plocha prenájmu	18,80 m ²
% prenajatej plochy	0,26 %
101,60 m ² x 10,00 €/ m ²	188,00 €
20 % za spoločné priestory	37,60 €
Nájom spolu:	225,60 €

Tepelná energia:

Vykurovaná plocha prenájmu	18,80 m ²
% vykurovanej plochy	0,26 %
Predpokladané náklady na rok	43 200,00 €
Náklady na prenajatú plochu	112,88 €

Elektrická energia:

% prenajatej plochy	0,26 %
Predpokladaná ročná spotreba	77 984,00 kWh
Spotreba na prenajatú plochu	203,77 kWh
203,77 kWh x 0,24 €/kWh	48,90 €

Vodné, stočné:

% prenajatej plochy	0,26 %
Predpokladaná ročná spotreba	3 625,00 m ³
Spotreba na prenajatú plochu	9,47 m ³
9,47 m ³ x 2,19 €/ m ³	20,74 €

OLO:

2,50 €/mesiac x 12 mesiacov	30,00 €
-----------------------------	----------------

Energie spolu: 212,52 €

Nájom: 225,60 €

CELKOM: 438,12 €

Rozpis platieb

Rok	Platba za nájom na rok	Platba za energie na rok	Platba spolu	Dátum úhrady	Suma úhrady
2014	225,60	212,52	438,12	31.3.2014	438,12
2015	225,60	212,52	438,12	31.3.2015	438,12
2016	225,60	212,52	438,12	31.3.2016	438,12
2017	225,60	212,52	438,12	31.3.2017	438,12
2018	225,60	212,52	438,12	31.3.2018	438,12