

Nájomná zmluva

uzatvorená v zmysle ustanovení § 663 až § 684 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka a zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov

Čl. I. Zmluvné strany

Prenajíateľ: Bratislavský samosprávny kraj
Sabinovská 16, 820 05 Bratislava 25
IČO: 36 063 606
DIČ: 2021 608 369
zastúpený: Ing. Pavol Frešo, predseda
zriadený zákonom č. 302/2001 Z. z. o samospráve vyšších územných celkov v platnom znení

Číslo účtu: Štátna pokladnica: SK17 8180 0000 0070 0048 7447

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: Mestská časť Bratislava - Petržalka
Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava
IČO: 00 603 201
DIČ: 2020 936 643
zastúpený: Ing. Vladimír Bajan, starosta
zriadený zákonom Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky v platnom znení

Číslo účtu: Prima banka Slovensko, a.s.: SK41 5600 0000 0018 0059 9001

(ďalej len „nájomca“)

Čl. II. Úvodné ustanovenia

Prenajíateľ - Bratislavský samosprávny kraj (ďalej len „BSK“) je vlastníkom nehnuteľnosti:

- **stavby so súp. č. 3127** nachádzajúcej sa na parcele č. 2796
/parcela č. 2796 je evidovaná na LV č. 3952 v prospech PETRŽALKA PLUS, s.r.o.,
Štúrova č. 11, 811 02 Bratislava/

zapísanej na LV č. 3192, vedeného Okresným úradom Bratislava, odborom katastrálnym, v **k. ú. Petržalka, okres Bratislava V**, obec BA - m. č. Petržalka.

Čl. III. Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ ako vlastníkom nehnuteľnosti prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok:

- **stavbu so súp. č. 3127** nachádzajúcu sa na parcele č. 2796 /parcely č. 2796 je evidovaná na LV č. 3952 v prospech PETRŽALKA PLUS, s.r.o., Štúrova č. 11, 811 02 Bratislava/

zapísanú na LV č. 3192, vedeného Okresným úradom Bratislava, odborom katastrálnym, v **k. ú. Petržalka, okres Bratislava V**, obec BA- m. č. Petržalka,

v súlade s uznesením Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja č. 52/2015 z 26.06.2015, ktoré tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy.

(ďalej len „*nehnutelnosť*“)

Rozloha nebytových priestorov v prenajímanej nehnuteľnosti je:

1. NP 1,675,49 m²
2. NP 777,98 m²
2. Predmetom nájmu nie je služobný byt užívaný p. Pavlom Rovenským o rozlohe 76,95 m², ktorý sa nachádza v prenajímanej nehnuteľnosti.
3. Dňom nadobudnutia účinnosti zmluvy nájomca prevezme od prenajímateľa predmet nájmu podľa čl. II tejto zmluvy, o čom bude vyhotovený Preberací protokol, podpísaný oboma zmluvnými stranami, ktorého vzor tvorí Prílohu č.2 tejto zmluvy.

Čl. IV. Účel nájmu

Účelom tejto zmluvy je prenajať nájomcovi nehnuteľnosť – stavbu so súp. č. 3127, v k. ú. Petržalka, za účelom zriadenia materskej škôlky pre obyvateľov mestskej časti Bratislava – Petržalka v záujme predškolskej prípravy a vzdelávania detí. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajatú nehnuteľnosť výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

Čl. V. Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu 25-tich rokov. Doba nájmu začne plynúť odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy, nie však skôr ako dňom nasledujúcim po dni zverejnenia zmluvy v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka.

Čl. VI. Nájomné

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na ročnom nájomnom pozostávajúcom zo symbolického fixného nájomného v sume 1,- € a sumy zodpovedajúcej určenej dane z nehnuteľnosti vyrubenej správcom dane poníženej o sumu na dani z nehnuteľnosti za služobný byt užívaný p. Pavlom Rovenským, ktorý sa nachádza v prenajímanej nehnuteľnosti ale nie je predmetom nájmu.
2. V nájomnom podľa čl. VI. bod 1. tejto zmluvy nie sú zahrnuté služby, ktoré pozostávajú najmä z dodávky tepla, elektrickej energie, TUV, odvozu komunálneho odpadu, vodného a stočného. Všetky náklady sú uvedené v čl. VIII. tejto zmluvy.

Čl. VII. Spôsob úhrady nájomného a služieb

Nájomca je povinný uhradiť fixnú časť nájomného za kalendárny rok 2015 do 10-tich kalendárnych dní od účinnosti tejto zmluvy v sume 1,- € na účet prenajímateľa uvedený v čl. I. tejto zmluvy, bez vystavenia faktúry a následne za každý kalendárny rok do 31.01. príslušného kalendárneho roka, za ktorý sa platí nájomné v sume 1,- € na účet prenajímateľa. Prenajímateľ vystaví nájomcovi faktúru na úhradu nájomného zodpovedajúceho určenej dane z nehnuteľnosti vyrubenej správcom dane podľa čl. VI. bod 1. tejto zmluvy poníženej o sumu na dani z nehnuteľnosti za služobný byt do 30-tich kalendárnych dní po doručení daňového výmeru správcom dane prenajímateľovi. Splatnosť faktúry je stanovená do 14-tich kalendárnych dní od jej preukázateľného doručenia nájomcovi. Prílohou faktúry je fotokópia daňového výmeru a každá faktúra musí obsahovať presný spôsob vyúčtovania, ktorý umožňuje jeho verifikáciu. Za kalendárny rok 2015 je nájomca povinný hradiť alikvotnú časť dane z nehnuteľnosti splatnú po nadobudnutí platnosti a účinnosti tejto zmluvy, a to do 14-tich kalendárnych dní od preukázateľného doručenia faktúry nájomcovi, na základe daňového výmeru vyrubenej správcom dane poníženej o sumu na dani z nehnuteľnosti za služobný byt. Suma sa považuje za zaplatenú až jej pripísaním na účet prenajímateľa.

Čl. VIII. Služby spojené s nájomom a ich úhrada

1. Nájomca si zabezpečí na svoje náklady dodávku elektrickej energie, tepla, vody, plynu, teplej úžitkovej vody do prenajatej nehnuteľnosti, odvod kanalizačného odpadu, odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu vyprodukovaného nájomcom pri prevádzkovaní materskej škôlky.
2. Úhrady za poskytnuté služby bude nájomca vykonávať priamo dodávateľom jednotlivých služieb na základe odberateľských faktúr vystavených na nájomcu.
3. Súčasťou Preberacieho protokolu bude písomný záznam o aktuálnom stave spotreby elektrickej energie, vody, teplej úžitkovej vody, tepla. Za aktuálny stav sa bude považovať stav na príslušných meracích zariadeniach ku dňu nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy a prevzatia predmetu nájmu nájomcom.
4. Nájomca bude prenajímateľovi štvrťročne fakturovať služby dodávané do bytu uvedeného v čl. III. bod 2. tejto zmluvy, ktorý nie je predmetom nájmu, a ktorý zostáva v užívaní prenajímateľa, a to najmä: spotrebu tepla, vody, teplej úžitkovej vody, odvod kanalizačného odpadu (elektrická energia, odvoz a likvidáciu odpadu sú účtované dodávateľmi jednotlivých služieb priamo p. Pavlovi Rovenskému); to všetko na základe príslušných meracích zariadení pre tento byt. Každá faktúra musí obsahovať presný rozpis jednotlivých položiek, a to spôsobom, ktorý umožňuje ich verifikáciu a spôsob vyúčtovania.

Čl. IX. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomcovi je stav prenajímanej nehnuteľnosti známy.
2. Nájomca znáša na vlastné náklady opravy účelovej povahy, drobné opravy, obvyklé užívacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním predmetu nájmu nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom v prenajatej nehnuteľnosti zdržujú.

3. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania nehnuteľnosti bez písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nainštalovanie meračov spotreby tepla, vody a teplej úžitkovej vody, v služobnom byte, ktorý je užívaný pánom Pavlom Rovenským, v lehote do termínu protokolárneho odovzdania predmetu nájmu nájomcovi.
5. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude užívať dohodnutým spôsobom, v súlade s účelom nájmu.
6. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom, poskytnúť komplexnú starostlivosť o predmet nájmu, výhradne na svoje náklady počas celej doby nájmu, vrátane zabezpečenia preventívnych prehliadok vyhradených zariadení a ich revízií.
7. Nájomca je povinný zrekonštruovať nehnuteľnosť do prevádzkyschopného stavu a prispôbiť si nehnuteľnosť dohodnutému účelu nájmu a v tomto stave na vlastné náklady udržiavať počas celej doby nájmu. Za týmto účelom sa nájomca zaväzuje investovať do predmetu nájmu minimálne sumu 500.000,- €, a to najneskôr do piatich rokov od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
8. Nájomca sa zaväzuje komplexne zrekonštruovať a zatepliť strešný plášť stavby-nehnuteľnosti najneskôr do 30.09.2016.
9. Nájomca sa zaväzuje usporiadať právny vzťah k pozemku /nadobudnúť vlastnícke právo k pozemku v prospech vlastníka stavby, alebo zriadenie vecného bremena v prospech vlastníka stavby/, a to do 30.09.2016 k čomu sa prenajímateľ zaväzuje bezodkladne poskytnúť všetku potrebnú súčinnosť. Rozsah spolupôsobenia prenajímateľa pri plnení tohto záväzku nájomcom bude upravený medzi prenajímateľom a nájomcom osobitnou dohodou, napr. mandátnou zmluvou, do 31.10.2015.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade nesplnenia ktorejkoľvek z podmienok (záväzkov) uvedených v čl. IX. bod. 8. a 9. tejto zmluvy, zaniká táto zmluva dňom 30.09.2016. Nájomca sa v takomto prípade zaväzuje bezodplatne previesť do vlastníctva prenajímateľa všetko dovtedy uskutočnené technické zhodnotenie predmetu nájmu.
11. Pod opravami účelovej povahy a drobnými úpravami sa rozumie, ak náklady v jednotlivom prípade neprevýšia čiastku 1.000,- € /slovom: jedentisíc eur/. O všetkých drobných a účelových opravách, ako aj o údržbe predmetu nájmu je nájomca povinný viesť knihu opráv, ktorá bude obsahovať dátum vykonania opravy alebo údržby, finančný náklad, rozsah a podpis zodpovednej osoby. Akékoľvek opravy v jednotlivom prípade prevyšujúce čiastku 1.000,- € /slovom: jedentisíc eur/ sa budú započítavať do sumy 500.000,- € v súlade s čl. IX. bod 7. tejto zmluvy.
12. Technické zhodnotenie predmetu nájmu odpisuje nájomca v zmysle § 28 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v platnom znení a § 30 Opatrenia MF SR č. MF/16786/2007-31 z 08.08.2007 v planom znení, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o postupoch účtovania a rámcovej účtovnej osnovy pre rozpočtové organizácie, príspevkové organizácie, štátne fondy, obce a VÚC, v opačnom prípade ak nájomca nezaradí technické zhodnotenie do majetku a nezačne ho odpisovať, je povinný zaplatiť

- zmluvnú pokutu zodpovedajúcu ročnému odpisu z tej časti technického zhodnotenia, ktoré nebolo zaradené do majetku a nezačalo sa s jeho odpisovaním.
13. Neodpísanú časť technického zhodnotenia predmetu nájmu sa nájomca zaväzuje po skončení dohodnutej doby nájmu bezodplatne previesť do vlastníctva prenajímateľa.
 14. V prípade skončenia nájmu z dôvodu na strane nájomcu sa neodpísaná časť technického zhodnotenia predmetu nájmu titulom zmluvnej pokuty stáva vlastníctvom prenajímateľa.
 15. Nájomca nie je oprávnený dať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky inej fyzickej alebo právnickej osobe. Ak nájomca prenechá bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nehnuteľnosť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, bude takáto zmluva neplatná.
 16. Nájomca nemôže na nehnuteľnosť zriadiť záložné právo alebo túto nehnuteľnosť inak zaťažiť.
 17. Nájomca umožní prenajímateľovi na základe jeho žiadosti vstup do prenajatých priestorov na vykonávanie kontrol dodržiavania jednotlivých ustanovení tejto zmluvy.
 18. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov (v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 121/2002 o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov) a zaväzuje sa pred začatím prevádzky, ako aj počas prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
 19. Ak dôjde k ukončeniu zmluvy o nájme prenajímateľom a nájomca neodovzdá predmet nájmu v posledný deň nájmu, zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu môže vypratať prenajímateľ na náklady a zodpovednosť nájomcu ale takým spôsobom, aby ochránil veci nájomcu pred poškodením a stratou. V takom prípade nenesie prenajímateľ žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratávaných veciach. Prenajímateľ je povinný termín vypratania predmetu nájmu písomne oznámiť nájomcovi aspoň 3 pracovné dni pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania. Za každý deň omeškania s odovzdaním predmetu nájmu prenajímateľovi je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 100,- € /slovom: jednostoeur/.
 20. Prenajímateľ nezodpovedá za vnesený hnutelný majetok nájomcu do prenajatej nehnuteľnosti, ktoré je povinný nájomca strážiť a ochraňovať sám.
 21. V prípade omeškania s plnením peňažného dlhu je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške o 5 percentuálnych bodov vyššej ako je základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu (Nariadenie Vlády SR č. 87/1995). Zaplatenie úroku z omeškania nespôsobuje zánik povinnosti nájomcu zaplatiť zmluvnú pokutu podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.
 22. V prípade omeškania s plnením peňažného dlhu je prenajímateľ povinný uhradiť nájomcovi úroky z omeškania vo výške o 5 percentuálnych bodov vyššej ako je základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu (Nariadenie Vlády SR č. 87/1995). Zaplatenie úroku z

omeškania nespôsobuje zánik povinnosti prenajímateľa zaplatiť zmluvnú pokutu podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.

23. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.
24. Ak náklady na rekonštrukciu predmetu nájmu alebo investície do predmetu nájmu prevýšia čiastku 10.000,- € /slovom: desaťtisíc eur/ môže nájomca tieto realizovať až po obdržaní písomného súhlasu prenajímateľa, ktorého udelenie nebude prenajímateľ bez vážneho dôvodu nájomcovi upierať. Prenajímateľ je povinný vyjadriť sa k predmetnej žiadosti najneskôr do 30 dní od jej doručenia; v prípade, že sa prenajímateľ v tejto lehote nevyjadrí, znamená to, že súhlas bol udelený. Prenajímateľ je oprávnený v udelenom súhlase určiť podmienky, za ktorých môže nájomca činnosti uvedené v tomto bode zmluvy uskutočniť, avšak okrem podmienok finančných. V prípade zmeny finančnej kalkulácie v tomto bode zmluvy uvedených činností je nájomca povinný o tejto skutočnosti bezodkladne upovedomiť prenajímateľa a vyžiadať si jeho písomný súhlas na pokračovanie činností; k takej žiadosti je prenajímateľ povinný sa vyjadriť najneskôr do 30 dní od jej doručenia, v prípade, že sa prenajímateľ v tejto lehote nevyjadrí, znamená to, že súhlas bol udelený. Ak by došlo k vykonaniu činností podľa tohto bodu zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, náklady nájomcu alebo rozdiel medzi vopred prenajímateľom schválenou finančnou kalkuláciou a nákladom nájomcu sa nezapočítava do čiastky, ktorú je nájomca povinný v zmysle čl. IX. bod 7. zmluvy vynaložiť na zabezpečenie prevádzkyschopnosti predmetu nájmu.
25. Na základe písomného stanoviska znalca o vzniku havarijnej situácie na predmete nájmu, ktorá ohrozuje životy a zdravie osôb alebo pri ktorej hrozí poškodenie nehnuteľnosti veľkého rozsahu ktoré môže spôsobiť neužívania schopnosť budovy ako dôsledok zanedbania povinnosti nájomcu priebežne udržiavať predmet nájmu v riadnom prevádzkyschopnom stave, má prenajímateľ právo písomne vyzvať nájomcu vykonať nevyhnutné opravy väčšieho rozsahu alebo údržbu, prípadne nevyhnutné rekonštrukcie za účelom zachovania užívania schopnosti a prevádzky schopnosti predmetu nájmu. Náklady na tieto opravy alebo rekonštrukcie znáša v plnom rozsahu nájomca. Akékoľvek takéto opravy alebo rekonštrukcie sa budú započítavať do sumy 500.000,- € v súlade s čl. IX. bod 7. tejto zmluvy. V prípade zmeny právnych predpisov upravujúcich technické náležitosti stavby nehnuteľnosti sa zmluvné strany zaväzujú záväzne rokovať s cieľom zosúladenia tejto zmluvy s novou právnou úpravou.
26. Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi jedenkrát ročne zoznam všetkých položiek vynaložených na rekonštrukciu a opravu predmetu nájmu, a to vždy do 31.03. nasledujúceho kalendárneho roka za predchádzajúci kalendárny rok.

Čl. X.

Skončenie nájmu

1. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah:
 - na základe vzájomnej dohody zmluvných strán,
 - odstúpením od zmluvy jednou zo zmluvných strán,
 - uplynutím dohodnutej doby nájmu uvedenej v čl. V. tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy v týchto prípadoch:
 - a) ak nájomca užíva nehnuteľnosť v rozpore s dohodnutým účelom;

- b) ak nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s úhradou nájomného;
 - c) ak nájomca poruší ustanovenie čl. IX. bod 7. tejto zmluvy;
 - d) ak nájomca zriadi na nehnuteľnosti záložné právo alebo túto nehnuteľnosť inak zaťaží;
- a to až v prípade, ak nájomca nezjedná nápravu ani v dodatočnej lehote primeranej porušenej povinnosti stanovenej prenajímateľom v písomnej výzve preukázateľne doručenej nájomcovi.
- 3. Nájomca má právo odstúpiť od tejto zmluvy v týchto prípadoch:
 - a) ak stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorej účel sa táto zmluva uzatvára.
 - 4. Odstúpenie od zmluvy je platné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane. Odstúpenie nadobudne účinnosť až dňom 30.06., ktorý bude nasledovať po doručení odstúpenia druhej zmluvnej strane. Do tohto dňa je nájomca povinný platiť nájomné a platby za služby spojené s nájmom. Na zabezpečenie tejto úhrady má prenajímateľ zádržné právo voči hnutel'ným veciam nájomcu vnesených do prenajatých priestorov. Neodpísaná časť technického zhodnotenia stavby zostáva v takomto prípade v majetku prenajímateľa z titulu zmluvnej pokuty.

Čl. XI. Záverečné ustanovenia

- 1. Zmluvné strany berú na vedomie, že Bratislavský samosprávny kraj ako orgán verejnej správy v zmysle základných princípov zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov „čo nie je tajné, je verejné“ a „prevažujúci verejný záujem nad obchodnými a ekonomickými záujmami osôb“ na základe dobrovoľnosti nad rámec povinnosti uloženej zákonom o slobode informácií, zverejňuje všetky informácie, ktoré sa získali za verejné financie alebo sa týkajú používania verejných financií, alebo nakladania s majetkom BSK a štátu za účelom zvyšovania transparentnosti samosprávy pre občanov a kontroly verejných financií občanmi a na základe tejto skutočnosti výslovne súhlasia so zverejnením tejto zmluvy, resp. jej prípadných dodatkov, vrátane jej všetkých príloh, a to v plnom rozsahu (obsah, náležitosti, identifikácia zmluvných strán, osobné údaje, obchodné tajomstvo, fakturačné údaje, atď.) na internetovej stránke BSK za účelom zvyšovania transparentnosti samosprávy pre občanov a kontroly verejných financií občanmi. Tento súhlas sa udeľuje bez akýchkoľvek výhrad a bez časového obmedzenia.
- 2. Pokiaľ táto zmluva nerieši všetky práva a povinnosti zmluvných strán, riadia sa zmluvné strany príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a záväznými právnymi predpismi.
- 3. K zmene dohodnutých podmienok môže dôjsť len vzájomnou dohodou zmluvných strán formou písomného dodatku podpísaného obidvoma zmluvnými stranami alebo pokiaľ to vyplýva zo zmien a doplnkov právnych predpisov.
- 4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu, nemajú námietky proti jej forme a obsahu, vyhlasujú, že ju neuzatvorili v tiesni ani za nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vo vlastnom mene podpisujú.

5. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich (6) rovnopisoch, z ktorých tri (3) vyhotovenia obdrží prenajímateľ a tri (3) vyhotovenia obdrží nájomca.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom uvedeným v tejto zmluve, nie však skôr ako je deň nasledujúci po dni zverejnenia zmluvy v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

prenajímateľ:

nájomca:

.....
Ing. Pavol Frešo, predseda
Bratislavský samosprávny kraj

.....
Ing. Vladimír Bajan, starosta
Mestská časť Bratislava - Petržalka