

Zmluva o nájme nebytových priestorov
08 - 86 - 2016

uzatvorená podľa 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

Zmluvné strany:

Prenajíateľ: Stredisko služieb školám a školským zariadeniam Petržalka
Bohrova 1, 851 01 Bratislava

zastúpený: **Ing. Milan Lezo, riaditeľ**
IČO: 318 11 485
DIČ: 2021673577
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
číslo účtu: SK32 0900 0000 0051 1752 2323
(ďalej len „prenajíateľ“)

Mestská časť Bratislava-Petržalka

Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava
zastúpený: **Vladimír Baján, starosta**
IČO: 603 201
DIČ: 2020936643
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
Číslo účtu: SK41 5600 0000 00180059 9001
(ďalej len „zriaďovateľ“)

a

Nájomca: **Materské centrum Budatko, občianske združenie**

Budatínska 10, 851 06 Bratislava
zastúpený: **Mária Vlčková, predseda predsedníctva**
IČO: 37925598
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
číslo účtu: SK92 0200 0000 0029 6866 1854
registrácia: Ministerstvo vnútra SR, sekcia verejnej správy, 25.5.2007
(ďalej len „nájomca“)

Preambula

Zmluva je vypracovaná na základe uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 239 zo dňa 25.10.2016, ktorým sa schvaľuje prenájom nebytových priestorov v objekte MŠ Holíčska 30 v Bratislave pre Materské centrum Budatko, o.z., IČO: 37925598 ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

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

Čl. I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory o celkovej výmere 243 m² v objekte Materskej školy Holíčska 30, 851 05 Bratislava, na pozemku parc. č. 1712 súp.č. 3080 , na I. nadzemnom podlaží v bývalej časti detských jasí v k.ú. Petržalka, zapísaná na LV č. 4550 v prospech vlastníka: Mestská časť Bratislava-Petržalka. Súpis miestností tvoriacich predmet nájmu je uvedený v prílohe č.1 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou.
2. Predmet nájmu bol Mestskou časťou Bratislava-Petržalka zverený do správy prenajímateľovi protokolom č. 16/08/2012 zo dňa 27.11.2012. Predmet nájmu je bližšie zobrazený v situačnom nákrese, ktorý tvorí prílohu č.2 tejto zmluvy.

Čl. II. Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu uvedený v Čl. I., bod 1 tejto zmluvy v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, a to výlučne za účelom činnosti združenia v zmysle čl.III Stanov občianskeho združenia Materské centrum Budatko.

Čl. III. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní **od 1.12.2016 do 30.11.2021**, v súlade s uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 239 zo dňa 25.10.2016.
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 podpíšu obe zmluvné strany. Prípadné nedostatky predmetu nájmu obsiahnuté v tomto protokole budú odstránené v dohodnutej lehote.

Čl. IV. Nájomné

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy vo výške: **1,00 €/rok (slovom jedno euro)**
2. Nájomné bude nájomca uhrádzať vždy do 15. januára príslušného kalendárneho roka na účet **prenajímateľa: Slovenská sporiteľňa, a. s., číslo účtu: SK32 0900 0000 0051 1752 2323.**
3. **Alikvótnu čiastku nájomného za obdobie december 2016 uhradí nájomca vo výške 0,08 € (slovom nula eur/osem centov) do 10 dní** odo dňa podpisu tejto zmluvy na účet prenajímateľa.
4. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa: **Slovenská sporiteľňa, a. s., číslo účtu: SK32 0900 0000 0051 1752 2323.**

5. 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 neskorších predpisov.
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 01.04.2017. 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 služieb spojených s nájmom nebytových priestorov

1. Úhradu nákladov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov uhrádza nájomca zálohovými platbami raz mesačne podľa rozpisu mesačných úhrad, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
2. **Záloha za poskytované služby** (dodávka elektrickej energie, tepla a teplej úžitkovej vody, studenej vody, odvod odpadových vôd, OLO, TÚV)bude po dohode zmluvných strán nájomcom uhrádzaná priamo na č. **úctu prenajímateľa SK32 0900 0000 0051 1752 2323 Slovenská sporiteľňa, a. s., vo výške 294,10 €** mesačne a to vždy k 15. dňu v príslušnom kalendárnom mesiaci.
3. Na žiadosť nájomcu sa prenajímateľ zaväzuje predložiť k nahliadnutiu vyúčtovanie alebo zálohové faktúry od dodávateľov služieb s nájmom spojených.
4. V prípade omeškania úhrady nákladov za služby má prenajímateľ právo uplatniť si úrok z omeškania podľa § 517 Občianskeho zákonníka a Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov.
5. 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 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. 1, bod 1 tejto zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný 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.

3. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku nájomcu vnesenom do prenajatých priestorov.
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 ich 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 oznámiť prenajímateľovi v lehote do 5 dní od vzniku zmeny údajov týkajúcich sa materského centra
 - e) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a na zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa.
4. 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 prenajímateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.
5. 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.
6. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.
7. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, o ochrane majetku a z hygienických predpisov.
8. Nájomca sa zaväzuje nahlásiť prenajímateľovi všetky zmeny údajov a skutočností týkajúcich sa nájomcu (zmena sídla, obchodného mena, vstup do likvidácie alebo konkurzu a pod.)
9. Nájomca sa zaväzuje, že :
 - a) prevádzkou nebytových priestorov nebude rušiť nočný pokoj,
 - b) písomne oznámi riaditeľovi 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) neodkladne oznámi potrebu opráv prenajímateľovi, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti,
 - d) bežné opravy, údržbu a služby v prenajatých priestoroch si hradí sám, (obnova malieb a náterov, obnova podlahových krytín, vodoinštalácii, elektroinštalácii, deratizácie a dezinfekcie, odborné prehliadky elektroinštalácii, revízie hydrantov a hasiacich prístrojov, ostatné drobné remeselné opravy,
 - 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 prenajatom predmete nájmu po dobu nájmu,
 - g) v prípade nemožnosti využívať priestory následkom prenajímateľom nezavineného poškodenia, nemá prenajímateľ povinnosť poskytnúť náhradné priestory,

- h) vznik škody bezodkladne oznámi prenajímateľovi, aby jeho poverení zamestnanci po fyzickej kontrole mohli spísať zápisnicu o škodovej udalosti,
 - i) zabezpečí poučenie o zákaze vjazdu súkromných áut klientov a zamestnancov do areálu školy,
 - j) zabezpečí dodržiavanie zákazu fajčenia svojich zamestnancov, klientov a návštevníkov v budove a v areáli školy.
10. Nájomca berie na vedomie, že vstup do prenajatých priestorov (m.č. 73) je spoločný s nájomcom Autoklub SR.
11. Nájomca je povinný zabezpečiť si na vlastné náklady likvidáciu odpadu.

Čl. VII. Skončenie nájmu

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájom sa končí:
 - a) uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý,
 - b) vzájomnou dohodou zmluvných strán.
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dojednaného času z týchto dôvodov:
 - a) ak nájomca užíva predmet zmluvy v rozpore so zmluvou a na iný účel, než bol dojednaný v čl. I . tejto zmluvy,
 - b) ak nájomca po dobu dlhšiu ako 60 dní nevyužíva nebytový priestor bez závažného dôvodu na účel dojednaný 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 súhlasu prenajímateľa,
 - e) ak nájomca nevykoná svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy v lehotách dojednaných 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 dojednanej 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 podľa článku VI 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 podľa článkov IV a V tejto zmluvy viac ako 30 dní alebo nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec alebo trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká hmotná škoda, alebo mu hrozí značná hmotná škoda.
5. Výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
6. Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu najneskôr v prvý pracovný deň po ukončení nájmu podľa bodu 1. tohto článku. 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, platného v 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 za nesplnenie tejto povinnosti.

Čl. VIII.
Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov na základe dohody zmluvných strán.
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.
Doručovanie pre účely zmluvy sa vykonáva a považuje za platné a účinné vtedy, ak :
 - a) sa doručuje na poslednú známu adresu sídla zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa sídla touto zmluvnou stranou oznámená,
 - b) bola zásielka odopretá zmluvnou stranou, dňom doručenia sa považuje deň odopretia zmluvnou stranou,
 - c) bol adresát nezastihnutý, dňom doručenia sa považuje deň vrátenia zásielky zmluvnej strane.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
4. Zmluva je vyhotovená v ôsmich (8) vyhotoveniach, každé s platnosťou originálu, z ktorých zriaďovateľ dostane štyri (4) vyhotovenia, prenajímateľ a nájomca dostanú po dve (2) vyhotovenia.
5. Prenajímateľ a zriaďovateľ ako povinná osoba zo zákona č.211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov zverejní túto zmluvu na svojej webovom sídle.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

Ing. Milan Lezo
prenajímateľ

Mária Vlčková
nájomca

V Bratislave, dňa.....

Vladimír Bajan
starosta

Príloha:

1. Súpis predmetu nájmu a rozpis platieb
2. Situačná snímka

Príloha č. 1

Súpis miestností prenájmu a výpočet mesačných úhrad za služby v prenajatých nebytových priestoroch v objekte MŠ Holíčska 30 nájomca: **Materské centrum Budatko**

Súpis prenajatých miestností:

1.	Prípravňa	8,81 m ²
2.	Spálňa	36,45 m ²
3.	Herňa	71,95 m ²
4.	Chodba	1,13 m ²
5.	Izolačka	8,83 m ²
6.	Umyvárka	9,97 m ²
7.	Šatňa	9,62 m ²
8.	Chodba	7,02 m ²
9.	Vedúca	13,27 m ²
10.	Vstupná hala	12,83 m ²
11.	Chodba	6,30 m ²
12.	WC	1,96 m ²
13.	Chodba	39,10 m ²
14.	Šatňa	6,75 m ²
15.	Chodba	6,60 m ²
16.	Upratovačka	2,41 m ²
Spolu:		243,00 m ²

Výpočet mesačnej platby za služby:

Celková plocha objektu: 1 845 m²

Plocha prenájmu: 243,00 m²

Podiel celkovej plochy prenájmu k celkovej ploche objektu je 13,17 %.

Ročné náklady za celý objekt:

–	elektrická energia	3 450,- €
–	tepelná energia	21 100,- €
–	vodné a stočné	2 250,- €
Spolu:		26 800,- €

Náklady na prenajatú plochu:

$26\,800\text{€} \times 13,17\% = 3\,529,56\text{€}/\text{rok} : 12\text{ mes.} = 294,0\text{€}/\text{mes.}$

Mesačná platba za služby je 294,10 €.

Vypracoval: Ing. Lezo

príloha
č.2

