

Zmluva o nájme nebytových priestorov

08 - 13 - 2017

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:

Prenajímateľ: 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 „prenajímateľ“)

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
Variabilný symbol: 08132017
(ďalej len „zriaďovateľ“)

a

Nájomca: **Rodičovské združenie pri Materskej škole Bzovicka**

Bzovicka 6, 851 07 Bratislava
zastúpený: Mgr. Lucia Harisová, predsedníčka RZ
IČO: 31794611
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
číslo účtu: SK40 0200 0000 0013 0406 3056
registrácia: Ministerstvo vnútra SR, sekcia verejnej správy, 26.11.1998
(ďalej len „nájomca“)

Preambula

Zmluva je vypracovaná na základe uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 287 zo dňa 28.02.2017, ktorým sa schvaľuje prenájom nebytových priestorov v objekte MŠ Bzovicka 6 v Bratislave pre Rodičovské združenie pri materskej škole Bzovicka 6., 851 07 Bratislava IČO: 31794611 ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Prenajímateľ 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 103,04 m² v objekte Materskej školy Bzovicka 6, 851 07 Bratislava, na pozemku parc. č. 2703 súp.č. 3238, na I. nadzemnom podlaží v bývalej časti detských jaslí 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 výlučne za účelom prevádzkovania bazéna a sauny a to v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a v súlade so Stanovami Rodičovského združenia pri materskej škole Bzovicka.

Čl. III. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní **od 1.03.2017 do 28.02.2027**, v súlade s uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 287 zo dňa 28.02.2017.
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: **9,00 €/m2/rok** (slovom deväť eur) **celkovo 927,36 €/rok** (slovom deväťstodvadsaťsedem eur/tridsaťšesť centov).
2. Nájomné bude nájomca uhrádzať vždy do 15. dňa príslušného mesiaca kalendárneho roka na účet **prenajímateľa: Slovenská sporiteľňa, a. s., číslo účtu: SK32 0900 0000 0051 1752 2323** vo výške **77,28 €** (slovom sedemdesiatšesť Eur a dvadsaťosem centov).

3. 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.**
4. 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.
5. 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, TUV)bude po dohode zmluvných strán nájomcom uhrádzaná priamo na č. **účtu prenajímateľa SK32 0900 0000 0051 1752 2323 Slovenská sporiteľňa, a. s., vo výške 152,00 €** (slovom stopäťdesiatdva eur) 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, požiarnych predpisov 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 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

Mgr. Lucia Harisová
nájomca

V Bratislave, dňa.....

Vladimír Bajan
starosta

Príloha:

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

Súpis miestností prenájmu a výpočet mesačných úhrad za služby
v prenajatých nebytových priestoroch v objekte MŠ Bzovicka 6
nájomca: **Rodičovské združenie pri materskej škole Bzovicka**

Súpis prenajatých miestností:

1.	Predsieň	2,80 m ²
2.	Šatňa detí	8,16 m ²
3.	Šatňa dospelých	4,14 m ²
4.	Umyvárka	8,61 m ²
5.	Bazén	55,18 m ²
6.	Umyvárka	5,46 m ²
7.	Sauna	2,66 m ²
8.	Relax	16,03 m ²
Spolu:		103,04 m²

Výpočet mesačnej platby za služby:

Celková plocha objektu: 1 794 m²

Plocha prenájmu: 103,04 m²

Podiel celkovej plochy prenájmu k celkovej ploche objektu je 5,74 %.

Ročné náklady na celý objekt:

- elektrická energia	8 990,- €
- tepelná energia	17 200,- €
- vodné a stočné	5 600,- €
Spolu:	31 790,- €

Náklady na prenajatú plochu:

$31\,790\text{ €} \times 5,74\% = 1\,824,75\text{ €/rok} / 12\text{ mes.} = 152,00\text{ €/mes.}$

Mesačná platba za služby je 152,00 €.

V Bratislave, 18.1.2016

Výpracoval: Ing. Milan Lezo



