

Zmluva č. 8/A/2008 o nájme

uzatvorená v zmysle ustanovení § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení, zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení, a ďalších právnych predpisov.

Čl. I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: Domov sociálnych služieb pre deti – ROSA
Dúbravská cesta 1
845 29 Bratislava 45

zastúpený : PhDr. Miroslav Kuric - riaditeľ
Bankové spojenie : OTP Banka Slovensko
Číslo účtu :
IČO : 603 279
DIČ : 2020919087
/ ďalej len „prenajímateľ“ , /

so súhlasom zriaďovateľa:

Bratislavský samosprávny kraj so sídlom v Bratislave
Sabinovská 16, 820 05 Bratislava
Zastúpený: Ing. Vladimír Bajan – predseda

a

Nájomca: Odborné učilište
Dúbravská cesta 1
Bratislava 845 25

Zastúpený : PhDr. Miroslav Kuric - riaditeľ
Bankové spojenie : Štátna pokladnica
Číslo účtu :
IČO : 30841801
DIČ : 2020891015
/ ďalej len „nájomca“ , /

so súhlasom zriaďovateľa:

Krajský školský úrad v Bratislave
Teplická 4, 831 02 Bratislava
Zastúpený: Mgr. Veronika Redechová – prednostka

Čl. II. Úvodné ustanovenia

1. Bratislavský samosprávny kraj (ďalej len „BSK“) je vlastníkom pozemkovej nehnuteľnosti : ostatné plochy – parcelné číslo 2661, zapísanej v liste vlastníctva č. 1712, vedený Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu, Ružová dolina 27, Bratislava, pre katastrálne územie Karlova Ves, okres Bratislava IV, obec BA - m. č. Karlova Ves,

Dúbravská cesta 1, 845 29 Bratislava.

2. Prenajímateľ je správcom vyššie uvedeného nehnuteľného majetku, pričom je oprávnený prenechať ho so súhlasom BSK do nájmu.
3. Nájomca je právnická osoba zriadená Krajským školským úradom v Bratislave. Fotokópia zriaďovacej listiny tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

Čl. III.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ ako správca nehnuteľnosti prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok pozemok o rozlohe 2112 m² pre potreby praktického vyučovania.

Náčrtok časti pozemku prenajímateľa, ktorá je predmetom zmluvy tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.

2. Spolu s užívaním vyššie uvedeného pozemku má nájomca právo používať parkovisko pred prenajatými priestormi a prístupovú komunikáciu k prenajatým priestorom.

Čl. IV.

Účel nájmu

1. Účelom tejto zmluvy je prenajať nájomcovi pozemok pre potreby praktického vyučovania v učebnom odbore záhradník-sadovník.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajatý pozemok 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 od 1. apríla 2009 na dobu neurčitú.

Čl. VI.

Cena nájmu

1. Prenajímateľ stanovuje nájomcovi výšku nájomného dohodou v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení, a to :

- pozemok - 0,40 € za 1 m² na 1 rok, t.j. celkom 2112 x 0,40 = 844,80 € (slovom osemstoštyridsaťštyri eur 80/100) na 1 rok.
2. V cene nájomného nie sú zahrnuté služby, ktoré pozostávajú z dodávky vodného a stočného. Výpočtový list tvorí prílohu č. 3.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo cenu nájmu, jednostranne upraviť o niektoré ekonomické položky, ktoré sa objektívne v rámci celej republiky menia (napr. devalvácia, inflácia a pod.). Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o zvýšení cien. Upravené ceny sú záväzné od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po ich odoslaní nájomcovi zo strany prenajímateľa.

3. Zmluvné strany sa dohodli na prvej splátke zálohovej platbe za energie a služby za obdobie od 1.4.2009 do 30.4.2009 vo výške 50,- € (slovom päťdesiat eur) s termínom úhrady do 31.5.2009 na účet prenajímateľa uvedený v bode 1.

Čl. IX.

Zmluvná pokuta

1. Zmluvné stany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného v zmysle č. VIII. zmluvy o nájme, je tento povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,2% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia, ak sa nedohodnú inak. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplatenej zmluvnej pokuty. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká dlžníkova povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ktoré je zabezpečené zmluvnou pokutou. Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu, aj keď porušenie povinnosti nezavinil. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcova povinnosť platiť úrok z omeškania podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.
2. Príslušná suma sa považuje za uhradenú až jej pripísaním na účet prenajímateľa.

Čl. X.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi pozemok v stave spôsobilom na jeho užívanie podľa účelu tejto zmluvy, resp. v stave v akom sa nachádza v deň odovzdania. Nájomcovi je stav pozemku známy a preberá ho v stave, v akom sa tento nachádza.
2. Nájomca znáša na vlastné náklady opravy účelovej povahy, drobné opravy, obvyklé užívacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním pozemku nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú na pozemku.
3. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca nemôže vykonať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu. Pri porušení tohto ustanovenia je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 3 320,00 €. Ustanovenia čl. IX bod 1 platia primerane.
5. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude užívať dohodnutým spôsobom, v súlade s predmetom svojej činnosti.
6. Nájomca nie je oprávnený dať pozemok alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej fyzickej alebo právnickej osobe. Ak nájomca prenechá majetok Bratislavského samosprávneho kraja do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná.
7. Nájomca nemôže na majetok Bratislavského samosprávneho kraja zriadiť záložné právo alebo tento majetok inak zaťažiť.
8. Po skončení prenájmu nájomca zápisnične odovzdá prenajímateľovi prenajatý pozemok v pôvodnom stave zodpovedajúcom jeho primeranému opotrebeniu bez nároku na úhradu nákladov za úpravy pozemku, ak sa s prenajímateľom dopredu písomne nedohodnú inak.
9. Pri činnostiach realizovaných na predmete nájmu nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za dodržiavanie predpisov BOZP týkajúcich sa týchto činností.

10. Nájomca je povinný dodržiavať zásady bezpečného správania sa na prenajatom pozemku, ako aj v ostatných jemu prístupných priestoroch, patriacich prenajímateľovi (parkovisko, komunikácie a pod.).
11. V prípade vzniku mimoriadnych udalostí (pracovný úraz – ťažký, smrteľný, hromadný, prevádzková porucha, havária a pod.) na prenajatom pozemku, nájomca je povinný vykonať nahlasovaciu povinnosť v zmysle zákona NR SR č. 124/2006 Z.z. v platnom znení na príslušné orgány a taktiež zabezpečiť povinnosti pre neho vyplývajúce z uvedených predpisov. Vznik tejto udalosti je nájomca povinný oznámiť aj prenajímateľovi za účelom objektívneho vyšetrenia udalosti.
12. Ak dôjde k vypovedaniu zmluvy o nájme prenajímateľom a nájomca neodovzdá pozemok v posledný deň výpovednej lehoty alebo pri ukončení nájmu, zmluvné strany sa dohodli, že pozemok môže vypratať prenajímateľ na náklady a zodpovednosť nájomcu. V takom prípade nenesie prenajímateľ žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratávaných veciach. Prenajímateľ je povinný termín vypratania pozemku oznámiť nájomcovi aspoň 3 dni pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania.
13. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu na prenajatom pozemku, ktorý je povinný nájomca strážiť a ochraňovať sám.
14. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať organizačno-prevádzkové pravidlá platné v DSS a predpisy týkajúce sa vstupu do budovy a ochrany majetku v správe DSS.
15. Nájomca má právo zdržiavať sa na prenajatom pozemku denne nepretržite.
16. V prípade omeškania s plnením peňažného dlhu je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške dvojnásobku základnej úrokovej sadzby (do 31.12.2002 diskontnej sadzby) určenej Národnou bankou Slovenska platnej k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu (Nariadenie Vlády SR č. 87/1995). Zaplatenie úroku z omeškania nespôsobuje zánik povinnosti nájomcu platiť zmluvnú pokutu podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.
17. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.

Čl. XI.

Náhrada škody

1. V prípade, že dôjde ku škode na majetku ktoréhokoľvek zmluvnej strany, strany sa dohodli, že pri jej preukazovaní budú postupovať podľa zásad Občianskeho zákonníka.
2. V prípade, ak hrozí na majetku zmluvných strán škoda, je každá zmluvná strana povinná vykonať všetko pre to, aby škode zabránila, alebo ju minimalizovala. O hroziacej, alebo vzniknutej škode je jedna zmluvná strana povinná bezodkladne informovať druhú zmluvnú stranu, ktorej hrozí škoda, alebo iná ujma na majetku.
3. Poistné, týkajúce sa vlastného vybavenia a techniky si bude nájomca platiť sám.

4. Nájomca je zodpovedný za všetky prípadné škody spôsobené svojou činnosťou v prenajatých priestoroch, na objekte budovy, alebo prísluších a ostatných priestoroch a zariadeniach objektu. Prípadné škody takto vzniknuté sa nájomca zaväzuje nahradiť.

Čl. XII.

Skončenie nájmu nebytových priestorov

1. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah :
 - na základe vzájomnej dohody,
 - výpoveďou.
2. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení.
3. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca poruší svoje povinnosti podľa tejto zmluvy, prípadne keď neuhradí splatné nájomné v stanovenom termíne. Odstúpenie od zmluvy je účinné jeho doručením nájomcovi. Do tohto dňa je nájomca povinný platiť nájomné. Na zabezpečenie tejto úhrady má prenajímateľ zádržné právo voči hnutelným veciam nájomcu na prenajatom pozemku.

Čl. XIII.

Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ táto zmluva o nájme nerieši všetky práva a povinnosti zmluvných strán, riadia sa zmluvné strany príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a záväznými právnymi predpismi.
2. K zmene dohodnutých podmienok môže dôjsť len vzájomnou dohodou zmluvných strán formou písomného dodatku podpísaného obidvoma zmluvnými stranami a schváleným zriaďovateľmi zmluvných strán, alebo pokiaľ to vyplýva zo zmien a doplnkov právnych predpisov.
3. 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.
4. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, z ktorých 2 vyhotovenia obdrží prenajímateľ, 2 vyhotovenia nájomca, 1 vyhotovenie Krajský školský úrad v Bratislave a 1 vyhotovenie obdrží BSK.

5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami. Na platnosť zmluvy sa vyžaduje predchádzajúce schválenie a podpis zriaďovateľov zmluvných strán.
Zmluva nadobúda účinnosť dňa 01. 4. 2009.

V Bratislave dňa 30.3. 2009



.....
prenajímateľ
DSS pre deti - ROSA

PhDr. Miroslav Kuric
riaditeľ



.....
nájomca
Odborné učilište

PhDr. Miroslav Kuric
riaditeľ



.....
zriaďovateľ
Bratislavský samosprávny kraj

Ing. Vladimír Bajan
predseda

.....
zriaďovateľ
Krajský školský úrad v Bratislave

Mgr. Veronika Redechová
prednostka

- Prílohy:
1. Kópia zriaďovacej listiny nájomcu
 2. Kópia z katastrálnej mapy – 1x
 3. Výpočtový list – 1x