

2009/282/2VZP

Zmluva č. 8/2008 **o nájme nebytového priestoru**

uzatvorená v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, 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 a.s.
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 nasledovných nehnuteľností:

avba – škola a slobodáreň - parcelné číslo 2638, súpisné číslo 3395
(ďalej len „budova D“),

- b. stavba – škola - parcelné číslo 2639 – súpisné číslo 3396
(ďalej len „budova C“),
- c. stavba – garáže - parcelné číslo 2644 – súpisné číslo 5970
(ďalej len „budova P“),
- d. stavba – slobodáreň a ubytovňa - parcelné číslo 2641 – súpisné číslo 3397
(ďalej len „budova A“),
- e. stavba – ÚSS pre TPM-učebňa - parcelné číslo 2648/1 – súpisné číslo 6014
(ďalej len „budova E“),

zapísaných v liste vlastníctva číslo 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. Karlova Ves.

Prenajímateľ je správcom vyššie uvedeného nehnuteľného majetku, pričom je oprávnený prenechať ho so súhlasom BSK do nájmu.

2. 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 nebytové priestory :

a. budova – „D“	–	plocha nájmu : 333 m ² ,
b. budova - „C“	–	plocha nájmu : 613 m ² ,
c. budova - „P“	–	plocha nájmu : 73 m ² ,
d. budova – „A“	–	plocha nájmu : 378 m ² ,
e. budova – „E“	–	plocha nájmu : 103 m ² .

Celková výmera nebytových priestorov je 1500 m².

Pôdorys nehnuteľností spolu s označením prenajatých priestorov tvorí prílohy č. 2 až 8. tejto zmluvy.

2. Spolu s užívaním vyššie uvedených priestorov 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 nebytové priestory na prevádzku výchovno-vzdelávacieho procesu.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté nebytové priestory 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 1.4.2009 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 :
 - nebytové priestory - 1,66 € za 1 m² na 1 rok, t.j. celkom 1,66 x 1500 = 2 490 € (slovom dvetisícštyristodevät'desiat €) na 1 rok.
2. V cene nájomného nie sú zahrnuté služby, ktoré pozostávajú z dodávky tepla, elektrickej energie, vodného a stočného, odvádzania zrážkovej vody a likvidácie odpadu . Výpočtový list tvorí prílohu č. 9. V cene nájomného nie je zahrnutá daň z nehnuteľnosti z nebytových priestorov, ktoré má nájomca v nájme. Tieto náklady sú zahrnuté v článku VII.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo cenu nájmu, prípadne energií 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.
4. V zmysle § 344 a ďalších Obchodného zákonníka sa zmluvné strany dohodli, že podstatné porušenie tejto zmluvy je okrem iného aj neakceptácia úpravy ceny nájmu alebo výšky úhrad za služby podľa tohto ustanovenia.

Čl. VII. Cena za energie a služby

1. Zmluvné stany sa dohodli na nasledujúcej zálohovej platbe za energie a služby mesačne:

a) zálohová platba za elektrickú energiu mesačne	400,00 €
b) zálohová platba za dodávku tepla mesačne	1 320,00 €
c) zálohová platba za vodné a stočné mesačne	250,00 €
d) zálohová platba za zrážkovú vodu mesačne	50,00 €
 mesačne SPOLU:	
	2 020,00 €

Celková zálohová platba za elektrickú energiu, dodávku tepla, vodné a stočné a zrážkovú vodu za jeden rok je 24 240,00 €.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonať vyúčtovanie energií a služieb dva razy ročne, a to na základe výpočtového listu – príloha č.9 v termíne do 15. júla a do 15. decembra toho ktorého roka. Zmluvné strany sa dohodli na prvom vyúčtovaní energií a služieb za obdobie od 1.4.2009 do 30.6.2009, a to do 15. júla 2009.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať nájomcovi likvidáciu odpadu. Prenajímateľ sa ďalej zaväzuje vykonať dva razy ročne, a to v termíne do 15. júla a do 10. decembra toho ktorého roka vyúčtovanie nákladov na likvidáciu odpadu na základe dohodnutého počtu kontajnerov uvedeného v prílohe č.9. Zmluvné strany sa dohodli na prvom vyúčtovaní

nákladov na likvidáciu odpadu za obdobie od 1.4.2009 do 30.6.2009, a to do 15. júla 2009.

4. Nájomca je povinný uhradiť nedoplatok do 10 dní od doručenia vyúčtovania prenajímateľom. Právo na reklamáciu vyúčtovania nemá odkladný účinok z povinnosti zaplataenia. V prípade oneskoreného uhradenia dlžnej čiastky má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu podľa čl. IX. a úroky z omeškania podľa čl. X. ods. 21 tejto zmluvy. V tej istej lehote je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi preplatok zistený vyúčtovaním.
5. Prenajímateľ je povinný v zmysle zákona NR SR č.582/2004 Z. z. v platnom znení a nadväzujúceho platného Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č.10/2007 podať daňové priznanie k dani z nehnuteľností a následne uhradiť v stanovených termínoch vyrubenú daň z nehnuteľností. Zmluvné strany sa dohodli na refundácii dane z nehnuteľností vyrubenej za nebytové priestory, ktoré má nájomca v nájme v zmysle Čl. III. Zmluvy.
6. Prenajímateľ vypočíta daň z nehnuteľností spôsobom a sadzbou uvedenou v platnom Všeobecne záväznom nariadení hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. Takto vypočítanú výšku dane z nehnuteľností za predmet nájmu vyfakturuje prenajímateľ nájomcovi najneskôr do 30. júna toho ktorého roka.
7. Ak ročná daň z nehnuteľností v zmysle bodu 5. nepresahuje 664,00 € je splatná do 15 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi. Ak ročná daň z nehnuteľností v zmysle bodu 5. presahuje 664,00 € prenajímateľ určí vo faktúre najviac štyri splátky. Termíny splátok určí prenajímateľ v rovnakých termínoch, aké mu boli určené od správcu dane. V prípade oneskoreného uhradenia dlžnej čiastky má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu podľa čl. IX. a úroky z omeškania podľa čl. X. ods. 21 tejto zmluvy.

Čl. VIII.

Spôsob úhrady nájmu

1. Nájomca je povinný platiť nájomné a dohodnuté zálohové platby za energiu a služby mesačne, a to vždy do 15. dňa mesiaca vo výške
 - a) nájomné 207,50 €
na účet prenajímateľa č. vedený v OTP Banka Slovensko.
 - b) energie a služby 2 020,00 €
na účet prenajímateľa na č. vedený v OTP Banka Slovensko.
2. Zmluvné strany sa dohodli na prvej splátke nájomného za obdobie od 1.4.2009 do 30.4.2009 vo výške 207,50 € (slovom dvestosedem eur 50/100) s termínom úhrady do 30.4.2009 na účet prenajímateľa uvedený v bode 1.
3. Zmluvné strany sa dohodli na prvej splátke zálohovej platby za energie a služby za obdobie od 1.4.2009 do 30.4.2009 vo výške 2 020,- Sk (slovom dvetisíc dvadsať eur) s termínom úhrady do 30.4.2009 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 nebytové priestory v stave spôsobilom na ich užívanie podľa účelu tejto zmluvy. Nájomcovi je stav priestorov a pozemku známy a preberá ich v stave, v akom sa tieto nachádzajú.
2. Prenajímateľ pred zahájením užívania priestorov oboznámi nájomcu s umiestnením hlavných vstupov a výstupov inžinierskych sietí v prenajatých priestoroch a oboznámi ho s ich ovládaním.
3. Nájomca znáša na vlastné náklady opravy účelovej povahy, drobné opravy, obvyklé užívacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v nebytových priestoroch.
4. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
5. 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.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
7. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude užívať dohodnutým spôsobom, v súlade s predmetom svojej činnosti.
8. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich 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.
9. Nájomca nemôže na majetok Bratislavského samosprávneho kraja zriadiť záložné právo alebo tento majetok inak zaťažiť.

10. Nájomca umožní prenajíateľovi vstup do prenajatých priestorov v prípade odborných prehliadok elektrických zariadení, výkonu revízií a pod., ako aj vstup do prenajatých priestorov v prípade mimoriadnych udalostí (havária kúrenia, vody a pod.), ako aj na vykonávanie kontrol dodržiavania jednotlivých ustanovení tejto zmluvy.
11. Po skončení prenájmu nájomca zápisnične odovzdá prenajíateľovi prenajaté nebytové priestory a pozemok v pôvodnom stave zodpovedajúcom ich primeranému opotrebeniu bez nároku na úhradu nákladov za úpravy priestorov, ak sa s prenajíateľom dopredu písomne nedohodnú inak.
12. V prenajatých priestoroch nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za dodržiavanie predpisov BOZP týkajúcich sa týchto činností.
13. Nájomca je povinný dodržiavať zásady bezpečného správania sa v prenajatých priestoroch, ako aj v ostatných jemu prístupných priestoroch, patriacich prenajíateľovi (parkovisko, komunikácie a pod.).
14. Nájomca je povinný si vybaviť prenajaté priestory prostriedkami požiarnej ochrany (ručné hasiace prístroje). Taktiež je povinný si zabezpečovať revízie ručných hasiacich prístrojov.
15. V prípade vzniku mimoriadnych udalostí (pracovný úraz – ťažký, smrteľný, hromadný, prevádzková porucha, havária a pod.) v prenajatých priestoroch, nájomca je povinný vykonať nahlasovaciu povinnosť v zmysle vyhlášky SÚBP a SBÚ 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 prenajíateľovi za účelom objektívneho vyšetrenia udalosti.
16. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov (v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi 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.
17. Ak dôjde k vypovedaniu zmluvy o nájme prenajíateľom a nájomca neodovzdá nebytové priestory v posledný deň výpovednej lehoty alebo pri ukončení nájmu, zmluvné strany sa dohodli, že nebytové priestory môže vypratať prenajíateľ na náklady a zodpovednosť nájomcu. V takom prípade nenesie prenajíateľ žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratávaných veciach. Prenajíateľ je povinný termín vypratania nebytových priestorov oznámiť nájomcovi aspoň 3 dni pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania.
18. Prenajíateľ nezodpovedá za majetok nájomcu v prenajatých priestoroch a prenajatom pozemku, ktorý je povinný nájomca strážiť a ochraňovať sám.
19. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať organizačno-prevádzkové pravidlá platné v DSS a predpisy týkajúce sa vstupu do budovy a ochrany majetku v správe DSS.
20. Nájomca má právo zdržiavať sa v prenajatých priestoroch a na prenajatom pozemku denne nepretržite.
21. V prípade omeškania s plnením peňažného dlhu je nájomca povinný uhradiť prenajíateľovi 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.

22. 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 príľahlých 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 podľa § 10 zák. č. 116/1990 Zb..
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 a platby za služby spojené s nájmom. Na zabezpečenie tejto úhrady má prenajímateľ zádržné právo voči hnutelným veciam nájomcu v prenajatých priestoroch.

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. 04. 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. Pôdorys – budova „D“ – prízemie – 1x.
 3. Pôdorys – budova „C“ – prízemie – 1 x
 4. Pôdorys – budova „C“ – poschodie – 1 x
 5. Pôdorys – budova „P“ – 1 x
 6. Pôdorys – budova „A“ – prízemie - 1x
 7. Pôdorys – budova „A“ – poschodie – 1x
 8. Pôdorys – budova „E“ - 1x
 9. Výpočtový list