

N Á J O M N Á Z M L U V A č. 1/2011/02

o nájme nebytového priestoru

uzatvorená v zmysle ust. § 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v zmysle § 663 až 684 Občianskeho zákonníka medzi:

prenajímateľom:

Stredisko služieb školám a školským zariadeniam
Bohrova 1, 851 01 Bratislava
zastúpené: Ing. Milanom L e z o m, riaditeľ
bankové spojenie: DEXIA banka, č. ú.: 9401058001/5600
IČO: 31811485
(ďalej len prenajímateľ)

a

nájomcom:

Rodičovské združenie pri materskej škole
Bzovicka 6, 851 07 Bratislava
zastúpené: Evou H a l a h i j o v o u, predsedníčka
bankové spojenie: 130 406 3056/0200
IČO: 317 946 11
(ďalej len nájomca)

Táto zmluva je vypracovaná na základe uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 58 zo dňa 31.5.2011, ktorým sa schvaľuje prenájom nebytových priestorov v MŠ Bzovicka 6, Bratislava pre Občianske združenie Rodičovské združenie pri Materskej škole Bzovicka 6, Bratislava na dobu od 1.6.2011 do 31.5.2016 v celkovej rozlohe 103,04 m² za sumu 8,30 €/m²/ročne, t. j. spolu 855,23 € za rok. Cena služieb a energií bude stanovená pomerom prenajatej plochy k celkovej ploche MŠ.

Združenie vykonáva svoju činnosť na základe Stanov rodičovského združenia, zaregistrované na Ministerstve vnútra dňa 26.11.1998, číslo spisu VVS/1-900/90-14695.

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory o celkovej ploche 103,04 m² v objekte nehnuteľnosti budovy materskej školy (ďalej len MŠ) na Bzovickej ul. č. 6 v Bratislave, súp. č. 3238 situovanej na parc. 2703, katastrálne územie Petržalka, zapísanom na LV č. 2644 podľa súpisu miestností nachádzajúcich sa na I. nadzemnom podlaží v bývalej časti detských jasí, ktorý tvorí súčasť tejto zmluvy.
2. Uvedené nebytové priestory prenecháva prenajímateľ do nájmu nájomcovi, ktorý ich bude využívať výlučne za účelom prevádzky výukového bazénu a sauny pre deti materskej školy v dňoch prevádzky MŠ.
3. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory výlučne v rozsahu a na účel uvedený v bode 2 tohto článku a to v súlade s platnými právnymi predpismi.

Čl. II **Doba nájmu**

Zmluva sa uzatvára na obdobie od 1.6.2011 do 31.5.2016. Doba nájmu začína plynúť dňom podpísania zmluvy.

Čl. III **Výška nájomného a spôsob platenia**

1. Cena nájmu nebytových priestorov bola stanovená dohodou podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení zákona č. 196/2000 Z. z. a to sadzbou 8,30 €/m² za rok (slovom: osemeuratridsaťcentov), čo predstavuje spolu 855,23 € za rok. Zmluvné strany sa dohodli na valorizácií nájomného nasledovne: výška nájomného sa každoročne zvyšuje oproti výške nájomného z predchádzajúceho kalendárneho roku o toľko percent, koľko je medziročná miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien zverejnená Štatistickým úradom SR. Valorizácia sa prvýkrát uplatní s účinnosťou od 1.4.2012. Valorizačný rozdiel oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku bude nájomca povinný zaplatiť na základe písomnej výzvy prenajímateľa. Do doby doručenia tejto výzvy platí nájomca vo výške ako za predchádzajúci kalendárny rok. Príslušnú zmenu je prenajímateľ oprávnený uskutočniť automaticky jednostranne bez dodatku k tejto nájomnej zmluve.
2. Mesačné úhrady za nájomné vo výške 71,27 € (slovom: sedemdesiatjeden Eur a dvadsaťsedem Centov) uhrádza nájomca na príjmový účet prenajímateľa bezhotovostným prevodom z účtu v termíne vždy do 15. dňa príslušného mesiaca. Nájomné nezahŕňa platby za energie a za služby spojené s prenájomom nebytových priestorov.
3. Cena za služby – spotreba elektrickej energie, vodné a stočné, zrážková voda, teplo a TÚV – uhrádza nájomca mesačne vo výške 143,40 € (slovom: stoštyridsaťtri Eur a štyridsať Centov) na príjmový účet prenajímateľa bezhotovostným prevodom z účtu v termíne vždy do 15. dňa príslušného mesiaca. Prenajímateľ môže meniť výšku poplatku za služby a energie iba vtedy, ak dôjde k zmene právnych predpisov alebo dôjde k zvýšeniu cien od dodávateľa, avšak iba v rozsahu tejto zmeny, resp. zvýšenia.
4. V prípade, že sa nájomca oneskorí s úhradou nájomného (bod 2 tohto článku) alebo služieb (bod 3 tohto článku) spojených s užívaním prenajatých priestorov o viac ako 5 dní, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania podľa § 517 Občianskeho zákonníka a § 3 nar. vlády SR č. 87/1995 Z.z. v platnom znení. Výška úrokov z omeškania je o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu. Úroky z omeškania sú splatné do troch dní odo dňa doručenia výzvy na ich zaplatenie spôsobom určeným vo výzve. Pre doručovanie platí ods. 5 tohto článku.
5. V prípade, že sa nájomca oneskorí s úhradou nájomného o viac ako 30 dní, je prenajímateľ oprávnený písomne odstúpiť od tejto zmluvy s účinnosťou odo dňa doručenia nájomcovi. Nájomná zmluva sa zrušuje dňom doručenia oznámenia prenajímateľa nájomcovi o odstúpení od zmluvy (ex nunc), pričom nie je dotknuté právo prenajímateľa na prípadnú náhradu škody. Akékoľvek zmeny týkajúce sa uvedenej adresy je nájomca povinný bezodkladne ohlásiť prenajímateľovi, inak idú následky nedoručenia predmetnej výzvy na vrub nájomcu, výzva a odstúpenie od zmluvy sa považujú za doručené. Opätovné zaslanie výzvy sa nevyžaduje.

Čl. IV

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na ich užívanie podľa účelu tejto zmluvy. Nájomcovi je stav priestorov známy.
2. Prenajímateľ pred zahájením prevádzky oboznámi nájomcu s umiestnením hlavných vstupov a výstupov inžinierskych sietí v prenajatých priestoroch a zároveň s ovládaním.
3. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov.
4. Prenajímateľ nie je povinný v prípade skončenia nájmu akýmkoľvek spôsobom poskytnúť nájomcovi náhradné priestory.
5. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku nájomcu vnesenom do prenajatých priestorov.

Čl. V

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca zabezpečuje a znáša na vlastné náklady v prenajatých priestoroch stavebné úpravy účelovej povahy, drobné opravy, odborné revízie elektroinštalácie, vrátane odstraňovania nedostatkov, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom, alebo osôb, ktoré sa zdržujú v nebytových priestoroch a to bez nároku na ich refundáciu pri riadnom ako aj predčasnom ukončení nájomnej zmluvy.
2. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
3. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v zmysle platných právnych predpisov. Upratovanie v prenajatých priestoroch si nájomca realizuje sám na vlastné náklady.
4. Nájomca v prenajatých nebytových priestoroch preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, predpisov hygienických. Podľa ust. § 6 ods. 2 zák. NR SR č. 314/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov o ochrane pred požiarmi, nájomca preberá na seba všetky povinnosti a zaväzuje sa ich zabezpečiť v prenajatých priestoroch v zmysle ust. § 4 a 5 zákona o ochrane pred požiarmi. V prenajatých priestoroch ako aj v priestoroch budovy na Bzovíckej ul. č. 6 sa bude riadiť požiarnymi poplachovými smernicami a požiarnym evakuačným plánom platným u prenajímateľa. Nájomca je povinný umožniť orgánu vykonávajúcemu štátny požiarny dozor vstup do prenajatých priestorov za účelom vykonania kontroly plnenia povinností na úseku ochrany pred požiarmi. Nájomca je zodpovedný za škody spôsobené požiarom, ktorý vznikne v prenajatých priestoroch, alebo ktorý vznikne v areáli prenajímateľa vinou nájomcu alebo jeho zamestnancov, či osôb ktorým nájomca umožnil vstup do prenajatých priestorov.
5. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.
6. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenajať predmet nájmu tretím osobám, ani umožniť inej osobe vedľa seba v týchto priestoroch podnikat'. Nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do výpožičky tretím osobám.
7. Poistenie prevádzky a vnútorného zariadenia si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

8. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
9. Bez súhlasu prenajímateľa a povolenia telekomunikácií na štátnych telekomunikačných linkách nie je prípustné pripojenie a prevádzkovanie žiadnych neštandardných koncových telekomunikačných zariadení. Každé zistené porušenie a z toho vyplývajúce sankcie (v súlade s telekomunikačným poriadkom až do výšky 16 597 €), bude znášať fyzická alebo právnická osoba, ktorá toto nepovolené telekomunikačné zariadenie pripojila rovnako ako aj škody, ktoré z toho dôvodu vzniknú prenajímateľovi.
10. Nájomca zabezpečí úschovu odložených vecí svojich zamestnancov a zodpovedá za škodu v súlade s platnými právnymi predpismi.
11. Umožní prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov za účelom vykonania kontroly dodržiavania podmienok prenájmu.
12. Zaväzuje sa hospodárne zaobchádzať s prenajatými priestormi a ich príslušenstvom.
13. Nájomca sa zaväzuje nahradiť škody na majetku spôsobené v súvislosti s využívaním prenajatých priestorov a to poškodením, mimoriadnym znečistením alebo zničením.

Čl. VI.

Ukončenie nájmu

1. Nájomný vzťah v zmysle tejto zmluvy môže byť tiež ukončený:
 - a/ písomnou dohodou zmluvných strán
 - b/ jednostranným odstúpením od zmluvy (§ 48 Občianskeho zákonníka) prenajímateľom z dôvodov v bode 3 tohto článku
2. Zmluvné strany v súlade s ust. § 12 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov dohodli trojmesačnú výpovednú lehotu (bod 1. písm. b/ tohto článku), ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
3. Zmluvné strany sa dohodli v súlade s bodom 1. písm. b/, že prenajímateľ môže od tejto zmluvy o nájme jednostranne odstúpiť v prípade, ak:
 - a/ nájomca bude viac ako 30 dní v omeškaní s platením úhrady za nájom alebo úhrad za služby s nájmom spojené
 - b/ nebytové priestory, ktoré sú predmetom tejto zmluvy bude užívať iná osoba ako nájomca, alebo ak sa bude užívať inak, v rozpore s bodom 2 Čl. – Predmet a účel nájmu tejto zmluvy, pričom zmluva sa zrušuje dňom doručenia oznámenia prenajímateľa nájomcovi o odstúpení od zmluvy (ex nunc), pričom nie je dotknuté právo prenajímateľa na prípadnú náhradu škody.
4. Nájomca je povinný odovzdať nebytové priestory najneskôr v prvý pracovný deň po ukončení nájmu podľa bodu 1. písm. a, b, tohto článku. V opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený vypratať nebytové priestory a postupovať v zmysle § 2 ods.3, § 3 ods. 2, § 6 Občianskeho zákonníka na riziko a náklady nájomcu. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše zápisnica, ktorej jedno vyhotovenie obdrží nájomca ako potvrdenie o prevzatí nebytových priestorov prenajímateľom. Dňom podpísania a prevzatia zápisnice nájomca prestáva zodpovedať za nebytové priestory a za prípadne vzniknutú škodu na nebyt. priestoroch. V prípade nesplnenia tejto povinnosti nájomca je povinný vydať neoprávnený majetkový prospech, ktorý získal na úkor prenajímateľa a to minimálne vo výške ceny priemerného nájmu platného v danej lokalite. Ak je vyššia, je pôvodný nájomca povinný uhradiť túto výšku nájomného.

Čl. VII.
Záverečné ustanovenia

1. Zmluva sa môže meniť alebo doplňovať výlučne formou písomných dodatkov potvrdených obidvoma zmluvnými stranami.
2. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy alebo samotnej zmluvy. V takomto prípade sa obidve zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (alebo časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím zmluvy a dotknutým ustanovením.
3. Doručovanie pre účely zmluvy sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu sídla zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa sídla touto zmluvnou stranou oznámená.
4. V ostatnom sa zmluvné strany riadia ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
5. Zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi, že ustanoveniam tejto zmluvy porozumeli, tieto vyjadrujú ich vôľu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť. Súčasne zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzatvorená na základe platných pravdivých údajov, nebola uzatvorená v tiesni ani za inak nevýhodných podmienok.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami. Je vyhotovená v 6-tich rovnopisoch, dva pre nájomcu a štyri pre prenajímateľa.

V Bratislave dňa 31.5.2011

Nájomca:

Prenajímateľ:

.....
Ing. Milan L e z o
riaditeľ

.....
Eva H a l a h i j o v á
predsedníčka

.....
Vladimír B a j a n
starosta

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 3 490,- €

- tepelná energia 24 100,- €

- vodné a stočné 2 390,- €

Spolu: 29 980,- €

Náklady na prenajatú plochu:

29 980 € x 5,74% = 1 720,85 €/rok / 12 mes. = 143,40 €/mes.

Mesačná platba za služby je 143,40 €.

Vypracoval: Ing. Milan Lezo

