

N Á J O M N Á Z M L U V A
č. 08-017-2012
o nájme nebytového priestoru

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. a nájme a podnájme nebytových priestorov
v platnom znení a v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka
medzi zmluvnými stranami:

Prenajíateľ:

Stredisko služieb školám a školským zariadeniam Petržalka

Bohrova 1, 851 01 Bratislava

zastúpené: **Ing. Milanom Lezom , riaditeľom**

bankové spojenie: DEXIA banka, č. ú.: 9401058001/5600

IČO: 31811485

(ďalej len prenajíateľ)

a

Nájomca:

Nezisková organizácia Vysnívaný domov

Tehelná 23, 821 03 Bratislava

Zastúpená: **Mgr. Janou Tomášikovou, štatutárom**

Bankové spojenie:

IČO: 37924583

(ďalej len nájomca)

Táto zmluva je vypracovaná na základe uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Petržalka č. 163 zo dňa 17. apríla 2012, ktorým sa schvaľuje prenájom nebytových priestorov v objekte bývalej MŠ, Fedinova ul. č. 7 ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Predmet nájmu bol zverený Hl. mestom SR Bratislava do správy mestskej časti Bratislava-Petržalka protokolom č. 11 88 0050 03 00 zo dňa 04. 04. 2003 a následne zverovacím protokolom mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 3/08/2009 do správy majetku Strediska služieb školám a školským zariadeniam Petržalka.

Nezisková organizácia vykonáva svoju činnosť na základe rozhodnutia MPSVaR SR zo dňa 30.6.2010 o akreditácii, zaregistrované na Obvodnom úrade Bratislava, číslo spisu OVVS 1659/198/2006-NO zo dňa 6.7.2011.

za týchto podmienok:

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ prenájíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory o celkovej ploche 1 139,58 m² v objekte nehnuteľnosti budovy bývalej materskej školy (ďalej len MŠ), na Fedinovej ul. č. 7 v Bratislave, súp. č. 1129, situovanej na parc. 3420, katastrálne územie Petržalka, podľa súpisu miestností podlahových plôch nachádzajúcich

sa na I. a II. nadzemnom podlaží v bývalej časti MŠ a služobného bytu, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

2. Uvedené nebytové priestory prenecháva prenajímateľ do nájmu nájomcovi, ktorý ich bude využívať za účelom činnosti kombinovaného zariadenia detských jasí, materskej školy a sociálneho zariadenia poskytujúce starostlivosť o deti, starších občanov, vrátane občanov so ZŤP a poskytovania opatrovateľských služieb.
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. 9. 2012 do 31. 8. 2022.**

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 neskorších predpisov. a to sadzbou 10,00 €/m² za rok (slovom: desať Eur), čo predstavuje spolu **11 395,80 €** (jedenásťtisícristodevät'desiatpäť Eur a osemdesiat Centov) 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 1.5.2013. 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 **949,65 €** (slovom: deväťstoštyridsaťdeväť Eur a šesťdesiatpäť centov) uhrádza nájomca na príjmový účet prenajímateľa bezhotovostným prevodom z účtu v termíne vždy do 15. dňa príslušného mesiaca. Nájomné nezahŕňa platby za energie (teplo) a za služby spojené s prenájmom nebytových priestorov.
3. Cena za služby – spotreba elektrickej energie, vodné a stočné, zrážková voda, teplo a TUV – uhrádza nájomca mesačne vo výške **1 296,75 €** (slovom: tisícvestodevät'desiatšesť Eur a sedemdesiatpäť 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 v prípade, 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. vo výške 0,05% z neuhradenej sumy za každý deň omeškania vrátane dňa úhrady. 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.

IV

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi nebytové priestory v stave, ktoré sú nájomcovi známe.
2. Prenajímateľ pred zahájením prevádzky oboznámi nájomcu s umiestnením hlavných vstupov a výstupov inžinierskych sietí v prenajatých priestoroch a zároveň s ich ovládaním.
3. Prenajímateľ zaškolí nájomcu s obsluhou plynovej kotolne a min. raz mesačne zabezpečí jej kontrolu.
4. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov za účelom vykonania kontroly dodržiavania podmienok prenájmu a kontroly prevádzky kotolne.
5. Prenajímateľ nie je povinný v prípade skončenia nájmu akýmkoľvek spôsobom poskytnúť nájomcovi náhradné priestory.
6. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku nájomcu vnesenom do prenajatých priestorov
7. Prenajímateľ súhlasí, aby nájomca uvádzal adresu prenajímaného objektu ako sídlo svojej organizácie.

Čl. V

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomcovi je stav priestorov známy a zaväzuje sa nutné opravy a rekonštrukčné práce na prispôbenie prenajatých priestorov podnikateľskému zámeru vykonať na vlastné náklady, bez nároku na ich refundáciu po ukončení doby nájmu.
2. Za rekonštrukčné a opravné práce sa považujú napríklad: priestorové úpravy - prípadné zmeny priečok; opravy a obklady stien, maľby, nátery; opravy podlahových krytín; opravy elektroinštalácie, úpravy vstupov, terasy priliehajúcej k prenajatej časti objektu, opravy svietidiel, rekonštrukcie a doplnenie zariadenia do kuchyne, doplnenie hasiacich prístrojov a hydrantov, doplnenie zariadenia hygienických priestorov, pripojenie rozvodov teplej a studenej vody, škrobový a tukový filter, klíma. Rozsah rekonštrukčných a opravných prác bude definovaný v oznámení o stavebných úpravách, projekte pre stavebné povolenie a v stavebnom povolení.
3. 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.
4. Nájomca je povinný hlásiť ihneď po zistení problému s vykurovaním, resp. s prevádzkou plynovej kotolne.
5. Nájomca je povinný zabezpečiť si na vlastné náklady likvidáciu odpadu.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré mu vyplývajú zabezpečovať v zmysle stavebného zákona, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
7. 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.
8. Nájomca je povinný starať sa o údržbu príľahlého areálu na parcele č. 3423 a 3424 o výmere 1 791 m², ktorý je oprávnený užívať pre svoju činnosť.

9. Nájomca v prenajatých nebytových priestoroch preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických predpisov. 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 Fedinovej ul. č. 7 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.
10. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.
11. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenajať predmet nájmu tretím osobám, ani umožniť inej osobe vedľa seba v týchto priestoroch podnikáť. Nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do výpožičky tretím osobám.
12. Poistenie prevádzky a vnútorného zariadenia si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
13. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
14. Nájomca sa zaväzuje hospodárne zaobchádzať s prenajatými priestormi a ich príslušenstvom.
15. 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 5 tohto článku
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 90 dní nevyužíva nebytový priestor bez závažného dôvodu na účel dojednaný touto zmluvou,
 - c) ak nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo s platením zálohových platieb za služby,
 - d) ak nájomca prenecháva nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa,
 - e) ak nájomca nevykoná svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy v lehotách dojednaných touto zmluvou
- 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 priestorov spojené.

- 4.) 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.
- 5.) Zmluvné strany sa dohodli v súlade s bodom 1. písm. b/, že prenajíateľ 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 sa budú užívať na iný účel, ako boli prenajaté. V takom prípade sa nájomná zmluva zrušuje dňom doručenia oznámenia prenajíateľa nájomcovi o odstúpení od zmluvy (ex nunc), pričom nie sú dotknuté práva prenajíateľa na prípadnú náhradu škody.
- 6.) Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v spôsobilom technickom a hygienickom stave, ktorý zodpovedá miere opotrebenia.
- 7.) Nájomca je povinný vypratať a odovzdať prenajaté priestory najneskôr v prvý pracovný deň po ukončení nájmu . V opačnom prípade je prenajíateľ oprávnený vypratať nebytové priestory a postupovať v zmysle § 2 ods.3, § 3 ods. 2, § 6 Občianskeho zákonníka na riziko a náklady nájomcu. Veci nájomcu je prenajíateľ povinný uložiť do úschovy a ak o ne nájomca neprejaví záujem do 3 mesiacov alebo ak v tejto lehote nájomca neprevezme povinnosť platiť úschovné, prenajíateľ je oprávnený veci nájomcu predať za obvyklú cenu. Pri predaji postupuje prenajíateľ primerane podľa §737 a nasl. Občianskeho zákonníka. Prenajíateľ má právo na náhradu nákladov spojených s predajom. Po uspokojení všetkých svojich nárokov prenajíateľ zvyšnú časť sumy utrženej za predaj jeho vecí vydá nájomcovi, len čo ho o to požiada. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše zápisnica, ktorej jedno vyhotovenie obdrží nájomca ako potvrdenie o prevzatí nebytových priestorov prenajíateľom. V prípade nesplnenia tejto povinnosti nájomca je povinný vydať neoprávnený majetkový prospech, ktorý získal na úkor prenajíateľa 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.

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. Písomnosť doručovaná podľa tejto zmluvy sa považuje za doručenie zmluvnej strane tejto zmluvy aj v prípade ak:

- A) písomnosť zasielaná zmluvnej strane tejto zmluvy na poslednú známu adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy sa vráti s tým, že adresát nie je známy, a to dňom vrátenia zásielky zmluvnej strane tejto zmluvy, ktorá ju odoslala a to aj vtedy, ak sa dotknutá zmluvná strana o doručovaní písomnosti nedozvie, alebo

- B) si ju zmluvná strana tejto zmluvy neprevezme a to dňom vrátenia zásielky zmluvnej strane tejto zmluvy, ktorá ju odoslala, alebo
- C) ju zmluvná strana tejto zmluvy odoprela prijať a to dňom tohto odopretia.
3. Práva a povinnosti neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
 4. 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.
 5. Pred ukončením doby nájmu sa zmluvné strany zaväzujú rokovať o možnosti ďalšieho predĺženia zmluvy alebo o odkúpení objektu.
 6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami. Je vyhotovená v 6-tich rovnopisoch, dva pre zriaďovateľa, dva pre nájomcu a dva pre prenajímateľa.

Bratislava

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Ing. Milan L e z o
riaditeľ

.....
Mgr. Jana Tomášiková
štatutár

.....
Vladimír Bajan
Starosta

Súpis miestností prenájmu a výpočet mesačných úhrad za služby
v prenajatých nebytových priestoroch v objekte Fedinova 7
nájomca: **NO Vysnívaný domov**

V prílohe – excelovské tabuľky

Výpočet mesačnej platby za služby:

Celková plocha objektu: 2 168,95 m²

Plocha prenájmu: 1 139,58 m²

Podiel celkovej plochy prenájmu k celkovej ploche objektu je 52,5 %.

Ročné náklady na celý objekt:

- elektrická energia	6 000,- €
- plyn	18 000,- €
- vodné a stočné	4 800,- €
- zrážková voda	480,- €
Spolu:	29 640,- €

Náklady na prenajatú plochu:

29 640 € x 52,5 % = 15 561 €/rok / 12 mes. = 1 296,75 €/mes.

Mesačná platba za služby je 1 296,75 €.

Vypracoval: Ing. Milan Lezo