

Zmluva o nájme nebytových priestorov

09 - 37 - 2022

**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: **Mestská časť Bratislava-Petržalka**
Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava
zastúpený: Ing. Ján Hrčka, starosta
IČO: 603 201
DIČ: 2020936643
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: IBAN SK41 5600 0000 0018 0059 9001
VS:09372022
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Bratislavský samosprávny kraj**
Sabinovská 16, POBOX 106
820 05 Bratislava
zastúpený: Mgr.Juraj Droba, MBA, MA
IČO: 36063606
DIČ: 2021608369
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
číslo účtu: IBAN SK 92 8180 0000 0070 0048 7455
(ďalej len „nájomca“)

Preambula

Zmluva je vypracovaná na základe uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 596 zo dňa 28.07.2022, ktorým sa schvaľuje prenájom nebytových priestorov v objekte bývalej materskej školy Fedinova 7 v Bratislave ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov pre Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, POBOX 106, 820 05 Bratislava, IČO: 36063606

Čl. I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ je vlastníkom objektu, súp.č. 1129 postaveného na pozemku registra „C“ KN parc.č. 3420, zapísaný na liste vlastníctva č.4550 pre okres Bratislava V, obec Bratislava-Petržalka, v prospech vlastníka Mestská časť Bratislava-Petržalka, katastrálne územie Petržalka.
2. Prenajíateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory o celkovej výmere 1139,58 m² nachádzajúce sa na I. a II. nadzemnom podlaží a bývalého služobného bytu v objekte bývalej materskej školy Fedinova 7 v Bratislave.
3. Predmet nájmu je bližšie zobrazený v situačnom nákrese, ktorý tvorí prílohu č.1 tejto zmluvy ako jej neoddeliteľnú súčasť.
4. Prenajíateľ prenecháva a nájomca prijíma predmet nájmu za podmienok uvedených v tejto zmluve za účelom prevádzkovania Špecializovaného zariadenia, Materskej školy, Zariadenia pre deti do 3 rokov a jedálne zameranej na seniorov Petržalky.

Čl. II.

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.09.2022 do 31.12.2022 v súlade s uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 596 zo dňa 28.07.2022.

Čl. III.

Nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom nebytových priestorov

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 596 zo dňa 28.07.2022 a to vo výške **10,00 €/m²/rok, celkom za celé obdobie nájmu 3 798,60 Eur/rok** (slovom tritisícšesťdesiatosem eur/šesťdesiat centov).
2. Nájomné bude nájomca uhrádzať mesačne vo výške **949,65 Eur/mesiac** (slovom deväťstoštyridsaťdeväť eur/šesťdesiatpäť centov) a to vždy k 15. dňu príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajíateľa: Prima banka Slovensko, a.s., číslo účtu: IBAN SK 41 5600 0000 0018 0059 9001, VS: 09372022.
3. Úhradu za služby spojené s nájmom nebytových priestorov – spotreba elektrickej energie, vodné a stočné, zrážková voda, teplo a TÚV bude nájomca uhrádzať mesačne vo výške **1 296,75 Eur/mesiac** (slovom tisícdvostodeväťdesiatšesť eur/sedemdesiatpäť centov) vid' príloha č. 2 tejto zmluvy, a to vždy k 15. dňu príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajíateľa Prima banka Slovensko, a.s., číslo účtu: IBAN SK 41 5600 0000 0018 0059 9001, VS: 09372022.
4. Prenajíateľ má právo meniť výšku poplatku za služby spojené s nájmom a energie iba v prípade, ak dôjde k zmene právnych predpisov alebo dôjde k zvýšeniu cien od dodávateľa, avšak iba v rozsahu tejto zmeny.

5. V prípade, že sa nájomca omešká s úhradou nájomného alebo zálohových platieb za služby spojené s nájomom, je prenajímateľ oprávnený požadovať uhradenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05% denne z dlžnej sumy až do dňa zaplatenia.

Čl. IV.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný:
 - a) odovzdať predmet nájmu 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 nájomom,
 - c) riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve,
 - d) zabezpečiť všetky opravy predmetu nájmu, ktoré nezabezpečuje nájomca podľa bodu 6, písm.c) tohto článku.
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 nájomnej zmluvy po predchádzajúcom súhlase nájomcu.
3. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku nájomcu vnesenom do prenajatých priestorov ani za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.
4. Prenajímateľ nie je povinný v prípade skončenia nájmu akýmkoľvek spôsobom poskytnúť nájomcovi náhradné priestory.
5. V prípade, ak nájomca nemôže užívať predmet nájmu následkom prenajímateľom nezavineneho poškodenia, nemá prenajímateľ povinnosť poskytnúť náhradné priestory.
6. 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) nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním a tiež je povinný vykonávať drobné opravy. Zmluvné strany sa dohodli, že pri posudzovaní toho, čo sa považuje za náklady spojené s obvyklým udržiavaním a drobné opravy sa budú riadiť nariadením vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
 - d) 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,
 - e) vznik škody bezodkladne oznámiť prenajímateľovi, aby jeho poverení zamestnanci po fyzickej kontrole mohli spísať zápisnicu o škodovej udalosti,

- f) písomne oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny údajov a skutočností týkajúcich sa nájomcu v lehote 5 dní od vzniku,
 - g) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa,
 - h) hlásiť problémy s vykurovaním resp. s prevádzkou plynovej kotolne ihneď po zistení.
7. 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.
8. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani časť prenajatých priestorov do podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
9. Nájomca sa zaväzuje, že :
- a) prevádzkou nebytových priestorov nebude rušiť nočný pokoj,
 - b) umožní prenajímateľovi vykonávať kontrolu dodržiavania podmienok prenájmu a na požiadanie obhliadku prenajatých priestorov,
 - c) zabezpečí poučenie o zákaze vjazdu súkromných áut klientov a zamestnancov do areálu školy a dodržiavanie uvedeného zákazu,
 - d) zabezpečí dodržiavanie zákazu fajčenia svojich zamestnancov, klientov a návštevníkov v budove a v areáli objektu.
10. Poistenie prevádzky a vnútorného zariadenia si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
11. Nájomca zabezpečí úschovu odložených vecí svojich zamestnancov a zodpovedá za škodu v súlade s platnými právnymi predpismi.
12. Nájomca si zabezpečí odvoz a likvidáciu odpadu na vlastné náklady.
13. Nájomca je povinný starať sa o údržbu príľahlého areálu na pozemkoch registra „C“ KN parc.č. 3423 a parc.č. 3424 o výmere 1791 m² v k.ú. Petržalka, ktorý je oprávnený užívať pre svoju činnosť.
14. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v zmysle platných predpisov. Upratovanie v prenajatých priestoroch si nájomca realizuje sám na vlastné náklady.

Článok V.
Bezpečnostné opatrenia, Požiarna ochrana (PO) a Bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci (BOZP)

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, technickými normami a hygienickými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikli škody na majetku alebo živote a zdraví osôb.
2. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO, v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom predmete nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať.
3. Nájomca ako prevádzkovateľ predmetu nájmu preberá na seba zodpovednosť za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa v čase nájmu budú nachádzať v predmete nájmu, ako aj opatrenia na ochranu majetku nachádzajúceho sa v predmete nájmu.
4. Nájomca zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci s technickými zariadeniami v prenájomnom predmete nájmu po dobu nájmu,

Čl. VI.
Skončenie nájmu

1. Nájom sa končí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
2. Pred uplynutím doby nájmu, môže byť nájomný vzťah ukončený:
 - a) dohodou zmluvných strán
 - b) výpoveďou zo strany prenajímateľa alebo nájomcu
3. Prenajímateľ môže nájomnú zmluvu vypovedať ak:
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom;
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - d) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
 - e) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor.

4. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájomnú zmluvu aj bez udania dôvodu, a to s trojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
5. Nájomca môže nájomnú zmluvu vypovedať ak:
- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - c) prenájomca hrubo porušuje svoju povinnosť odovzdať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.
6. Výpovedná lehota v prípadoch uvedených v bode 3 a 5 je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
7. Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu najneskôr v prvý pracovný deň po ukončení nájmu. V prípade nesplnenia tejto povinnosti je nájomca povinný vydať neoprávnený majetkový prospech, ktorý získal na úkor prenájomcu a to minimálne vo výške ceny priemerného nájomného, platného v danej lokalite. Tým nie je dotknuté právo prenájomcu 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.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom podľa tejto zmluvy nie je možné obnoviť spôsobom uvedeným v § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

Čl. VII.

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.
3. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných podmienkach doručovania písomností pre účely Zmluvy:
 - doručenie osobne alebo
 - doporučenou poštou alebo
 - prostredníctvom kuriéra alebo
 - do elektronickej schránky zmluvnej strany.

Písomnosti doručované osobne alebo prostredníctvom kuriéra sa budú považovať za doručené v deň ich skutočného prevzatia alebo ak ich príjemca bezdôvodne odmietne prevziať, tak v deň tohto odmietnutia (pričom v prípade pochybností sa má za to, že

odmietnutie bolo bezdôvodné). Písomnosti doručované doporučeným listom sa budú považovať za doručené na tretí (3.) deň odo dňa ich uloženia na pošte. Písomnosti doručované do elektronickej schránky zmluvnej strany sa doručujú do vlastných rúk, pričom na základe dohody zmluvných strán sa uplatňuje fikcia doručenia podľa § 32 ods. 5 písm. b) zákona o e-Governmente.

4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
5. Zmluva je vyhotovená v šiestich (6) vyhotoveniach, každé s platnosťou originálu, z ktorých prenajímateľ dostane 4 vyhotovenia a nájomca dostane dve vyhotovenia.
6. Prenajímateľ ako povinná osoba zo zákona č.211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov zverejní túto zmluvu v Centrálnom registri zmlúv.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvných strán a účinnosť nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

V Bratislave, dňa

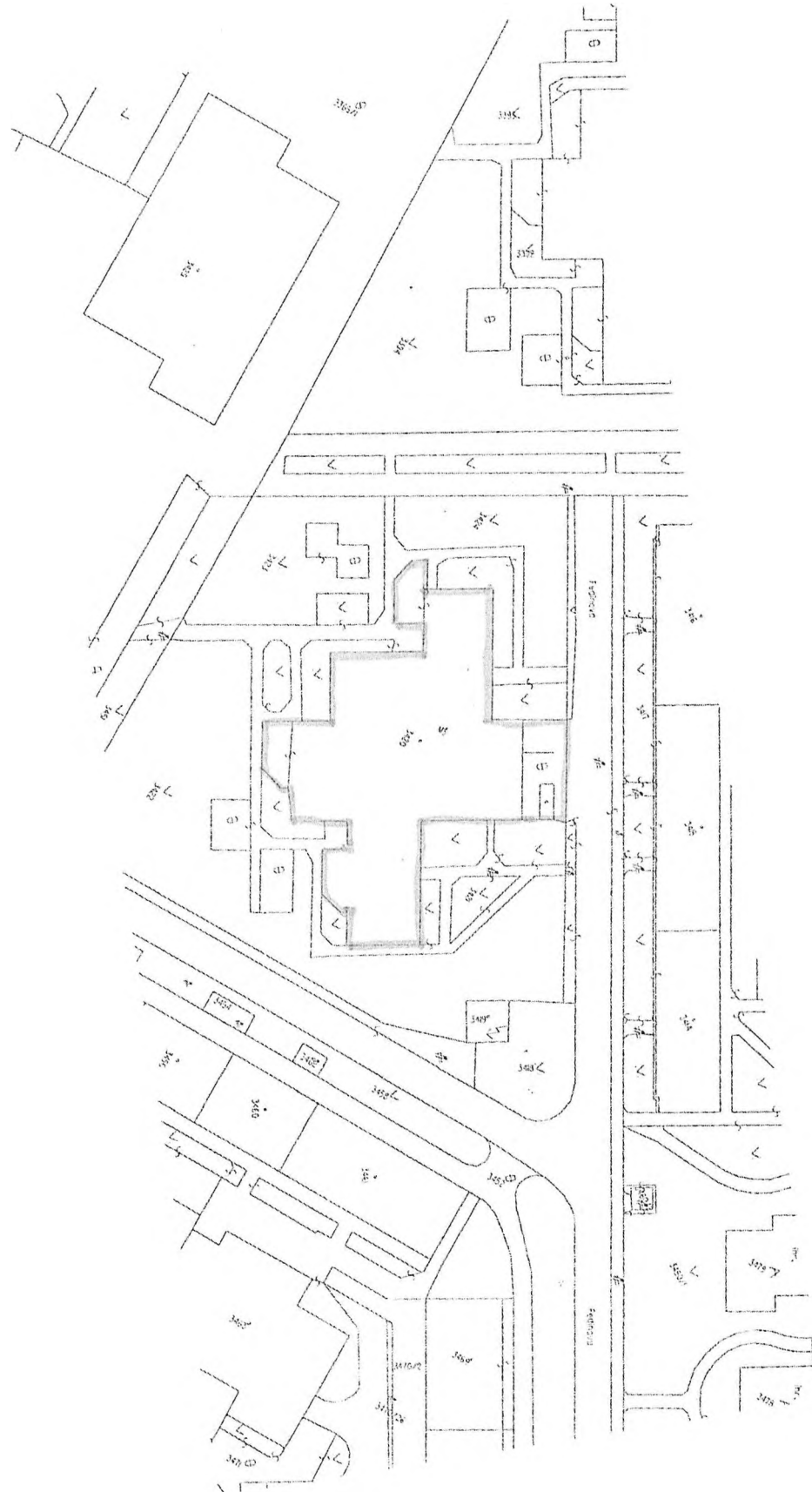
V Bratislave, dňa

Mgr. Juraj Droba, MBA,MA
nájomca

Ing. Ján Hrčka
prenajímateľ
v zastúpení Jana Hrehorová
zástupkyňa starostu mestskej časti
Bratislava-Petržalka na základe
písomného poverenia
zo dňa 31.05.2019

Príloha:

- 1.situačná snímka
2. výpočet mesačnej platby za služby



Príloha č. 2

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,- Eur
- plyn 18 000,- Eur
- vodné a stočné 4 800,- Eur
- zrážková voda 480,- Eur

SPOLU: 29 640,- Eur

Náklady na prenajatú plochu:

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

Mesačná platba za služby je 1 296,75 Eur