



Nájomná zmluva č. 33 /2022

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme
nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Čl. I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Mestská časť Bratislava – Vrakuňa

Šíravská 7, 821 07 Bratislava

IČO: 00603 295

zastúpená: JUDr. Ing. Martinom Kurucom

starostom Mestskej časti Bratislava – Vrakuňa

Zastúpená správcom v zmysle § 6 ods. 4 zákona SNR č. 138/1991 Zb.
o majetku obcí v znení neskorších predpisov:

Základná škola

Železničná 14, 821 07 Bratislava

zastúpená: Mgr. Andreou Macháčovou, riaditeľkou ZŠ

bankové spojenie:

číslo účtu:

prijímový účet:

IBAN SK05 0200 0000 001633253459, BIC: SUBASKBX

výdavkový účet:

IBAN SK50 0200 0000 001633255753, BIC: SUBASKBX

IČO: 30810655

DIČ: 2020917987

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

ANERI group s.r.o.

Antolská 3936/6

851 07 Bratislava

IČO: 50 539 809

zapísané v obchodnom registri Okresného súdu BA I,

oddiel: sro, vložka č.: 114725 /B

zastúpená: Mgr. Barbara Nagyová, konateľ

č. účtu: SK30 0200 0000 0037 3870 1253, VÚB banka a.s.

(ďalej len „nájomca“)

Čl. II.

Predmet a účel zmluvy

1. Prenajímateľ vecne a miestne príslušný podľa zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov, zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, v znení neskorších predpisov, zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, Štatútu hl. m. SR Bratislavy a jeho dodatkov a na základe Protokolu č. 11 88 0520 03 00/1 zo dňa 14.7.2003 má vo svojej správe nehnuteľnosť – stavbu súpisné číslo

II8428 orientačné č. 14, na pozemku parcela č. 631/91 v Bratislave, k.ú. Vrakuňa, zapísaná na liste vlastníctva č. **1095** pre vlastníka Hlavné mesto SR Bratislava v správe Mestská časť Bratislava – Vrakuňa.

2. Prenajímateľ z titulu správy prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok časť stavby - nebytové priestory - miestnosť číslo 213 v bloku A/II. posch., v objekte Základnej školy, Železničná 14, 821 07 Bratislava o celkovej výmere **15 m²**. Stavba – predmet nájmu sa nachádza na pozemku parc. č. 631/91 v k.ú. Vrakuňa. Pozemok, ktorý sa nachádza pod predmetom nájmu nie je predmetom tejto nájomnej zmluvy.
3. Účelom tejto zmluvy je prenajať nájomcovi nebytové priestory – miestnosť číslo 213 v bloku A/II. posch. **na obchodné účely - predaj zdravých potravinárskych výrobkov a jednoduchého občerstvenia pre žiakov a zamestnancov základnej školy.**
4. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory výlučne v rozsahu a na účel uvedený a dohodnutý touto zmluvou. Svojoľná zmena účelu využitia prenajatého priestoru nájomcom bude dôvodom na predčasné ukončenie nájmu v súlade s ust. §9 ods. 2 písm. a/ zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

ČI. III. Obdobie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú: **od 02.09.2022 do 1.9.2027.**
2. Čas prevádzky bufetu:

Pondelok – piatok : výlučne v čase prestávok, podľa organizácie vyučovacieho dňa

(okrem sviatkov a prázdnin)

ČI. IV. Úhrada za nájom a služby

1. **Nájomné** dohodli zmluvné strany tak, že odo dňa vzniku nájmu bude nájomca platiť prenajímateľovi nájomné za nebytový priestor o výmere 15 m² vo výške 36,- €/m²/rok. Nájomca bude za prenajatú podlahovú plochu o výmere 15 m² platiť prenajímateľovi nájomné v celkovej výške **540,-€ ročne** (slovom päťstoštyridsať eur 0 centov).
Nájomné bude nájomca poukazovať na príjmový účet prenajímateľa vedený vo VÚB, a.s., číslo účtu SK05 0200 0000 001633253459, VS číslo faktúry, **štvrt'ročne v sume 135,-€** (slovom jednototridsaťpäť eur 0centov) **do 15-teho dňa prvého mesiaca príslušného štvrt'roku.**
2. **Zálohu za služby**, poskytovanie ktorých je spojené s nájmom nebytového priestoru o celkovej výmere 15 m² dohodli zmluvné strany v celkovej výške 400,- € ročne (slovom štyristo eur 0 centov).

Zálohu za služby bude nájomca poukazovať na účet prenajímateľa vedený vo VÚB, a.s., číslo účtu SK50 0200 0000 001633255753, VS číslo faktúry, **štvrtročne v sume 100,- €** (slovom jednosta eur 0 centov) **do 15-teho dňa prvého mesiaca príslušného štvrtroku.**

3. Zálohu za služby, poskytovanie ktorých je spojené s nájomom nebytového priestoru uvedená v bode 2. tohto článku, predstavuje zálohu na náklady, ktorých konečná výška bude upresnená podľa skutočných nákladov za obdobie jedného kalendárneho roka. Prenajímateľ je povinný vyúčtovať preddavky najneskôr do 30.mája za predchádzajúci kalendárny rok. Preplatok z vyúčtovania bude nájomcovi poukázaný do 15-tich dní odo dňa vyúčtovania na č. účtu SK30 0200 0000 0037 3870 1253 a nedoplatok uhradí nájomca do 15-tich dní odo dňa doručenia vyúčtovania na č. účtu uvedené v bode 2. tohto článku.
4. Nájomca sa zaväzuje akceptovať zmenu výšky zálohy na služby, poskytovanie ktorých je spojené s nájomom nebytového priestoru a ich cenu, ak zmena vyplýva zo skutočných nákladov predchádzajúceho roku, alebo zo zmien cien energií a služieb. Ďalej sa zmluvné strany dohodli, že prenajímateľ je oprávnený meniť výšku nájomného dohodnutého v tejto zmluve v súlade s oficiálne stanoveným vývojom inflácie za príslušný rok, ktorý stanoví Štatistický úrad Slovenskej republiky; zvýšenie nájomného je prenajímateľ oprávnený uskutočniť, ak medziročná miera inflácie prekročí 8%, a to jednostranným právnym úkonom.
5. V cene za služby, poskytovanie ktorých je spojené s nájomom nebytového priestoru, sú zahrnuté poplatky:
 - za dodávku tepla a teplej vody,
 - za dodávku elektrickej energie,
 - za dodávku vody, za vodné a stočné,
 - za údržbu a opravy rozvodov elektrickej energie a kúrenia.
6. Všetky náklady spojené s odberom OLO, telekomunikačné poplatky, výdavky spojené s upratovaním, náklady na drobné opravy, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom, ako aj náklady potrebné na odstránenie väd spôsobených nájomcom v užívaných priestoroch si uhradza nájomca sám.
7. V prípade omeškania s úhradou za nájom a služby podľa bodu 1.a 2. tohto článku je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z nezaplatenej sumy za každý i začatý deň omeškania.

Čl. V.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie podľa tejto zmluvy a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájomom.
2. Prenajímateľ je povinný riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal.

3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo vykonávať kontrolu prenajatých priestorov za účelom dodržiavania všetkých ustanovení dohodnutých v tejto zmluve.
4. Prenajímateľ nezodpovedá za stav a prípadné vzniknuté škody na majetku, ktorý nebol súčasťou predmetu nájmu.

Čl. VI.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa oboznámi so stavom prenajatých priestorov podľa čl. II. bod. 1. a 2. tejto zmluvy a preberá ich v stave akom sú a spôsobilom k dohovorenému účelu užívania.
2. Nájomca je povinný riadne a včas zaplatiť platby za nájom a služby spojené s prenájomom predmetu nájmu podľa čl. IV. bod 1. až 3. tejto zmluvy.
3. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu na účel a v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve tak, aby jeho užívaním nevznikli na predmete nájmu škody. Za takto vzniknuté škody zodpovedá v plnom rozsahu nájomca a ich odstránenie vykoná na vlastné náklady.
4. Nájomca sa zaväzuje, že v prenajatých priestoroch bude vykonávať činnosť, ktorá nebude mať škodlivý vplyv na okolité životné prostredie. Zároveň sa zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady riadne upratovanie a čistenie užívaných priestorov. V prípade, že si túto povinnosť zabezpečí inou osobou, bude o tejto skutočnosti bezodkladne informovať prenajímateľa.
5. Nájomca počas doby nájmu uvedenej v čl. III. tejto zmluvy je povinný dodržiavať povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia, bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických a protipožiarnych predpisov. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a na jeho požiadanie vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly dodržiavania vyššie uvedených predpisov.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv prenajatých priestorov a umožniť prenajímateľovi v prípade havárie alebo nevyhnutných opráv okamžitý prístup do prenajatých priestorov.
7. Nájomca je povinný strpieť obmedzenie v užívaní prenajatých priestorov v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv podľa bodu 5. tohto článku tejto zmluvy.
8. Nájomca nie je oprávnený vykonávať rôzne úpravy v prenajatom priestore bez súhlasu prenajímateľa a to ani na vlastné náklady.
9. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu inej fyzickej alebo právnickej osobe.
10. Nájomca zodpovedá za riadne dodržiavanie prenajímateľom stanovených pokynov na prevádzku prenajatého priestoru.

Čl. VII. Osobitné ustanovenia

1. Stavebné úpravy predmetu nájmu môžu byť vykonané len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa a zriaďovateľa a v súlade s ustanoveniami stavebného zákona a predpisov vydaných na jeho vykonanie. Po skončení nájmu nebude nájomca požadovať náhradu finančných prostriedkov vynaložených na úpravu nebytového priestoru.
2. Nájomca je povinný zabezpečiť, na základe plnej moci udelenej prenajímateľom, súhlasné stanoviská, resp. potrebné rozhodnutia príslušných verejnoprávných orgánov a organizácií v súvislosti s účelom užívania priestorov prenechaných do nájmu.

Čl. VIII. Skončenie nájmu

1. Zmluva o nájme sa skončí uplynutím doby, na ktorú bola dohodnutá, t.j. **1.9.2027**.
2. Nájomnú zmluvu je oprávnený vypovedať písomnou výpoveďou bez uvedenia dôvodu prenajímateľ aj nájomca. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. Pred uplynutím doby nájmu je prenajímateľ oprávnený ukončiť zmluvný vzťah písomnou výpoveďou z dôvodov ustanovených v §9 ods. 2 písm. a/ až g/ zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
4. Výpovedná lehota pri ukončení zmluvného vzťahu podľa bodu 3. tohto článku je jeden mesiac, pričom táto výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
5. Súčasne je nájomca do jedného mesiaca od ukončenia doby nájmu povinný voči prenajímateľovi vysporiadať všetky finančné záväzky.
6. Po skončení nájmu nebytového priestoru sa nájomca zaväzuje vypratať predmet nájmu ku dňu skončenia tejto zmluvy.
7. Nájomca je povinný ihneď po skončení nájmu odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu uvedený v čl. I bod 1. tejto zmluvy v stave, v akom ho prevzal.

Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

1. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatné platné všeobecne záväzné právne predpisy Slovenskej republiky.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov vyplývajúcich z tejto zmluvy alebo na základe tejto zmluvy, bude ich riešenie v právomoci príslušných slovenských súdov za použitia slovenského práva.
3. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu. Po jej podpísaní každá zo zmluvných strán dostane dve vyhotovenia.
4. K zmene dohodnutých podmienok nájmu môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán formou písomného dodatku k zmluve alebo ak to vyplýva zo zmien a doplnkov platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ju, jej obsahu porozumeli a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne námietky, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia na webovej stránke prenajímateľa v zmysle zákona č. 546/2010 Z. z.
7. Táto nájomná zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa ust. § 5 a ods. 5 zákona NR SR č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov a nadobúda účinnosť podľa ust. § 47 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (Občianskeho zákonníka) dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle povinnej osoby – prenajímateľa – správcu.

V Bratislave, dňa 30.8.2022

Prenajímateľ:

JUDr. Ing. Martin Kuruc v zastúpení:
Mgr. Andrea Macháčová
riaditeľka školy

V Bratislave, dňa 30/08/2022

Nájomca:

Mgr. Barbara Nagyová, konateľ
ANERI group s.r.o.